

湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 9 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 151,200.00 万元。其中永州市本级 45,000.00 万元，冷水滩区 6,500.00 万元，祁阳县 18,500.00 万元，新田县 7,500.00 万元，江永县 18,000.00 万元，新田县 28,800.00 万元，东安县 15,400.00 万元，宁远县 19,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
永州市本级	永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）	40,000.00	15 年
永州市本级	永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	5,000.00	15 年
冷水滩区	永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	6,500.00	15 年
祁阳县	湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	9,500.00	15 年
祁阳县	湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	9,000.00	15 年
江永县	江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套基础设施建设项目（一期）	18,000.00	15 年
新田县	新田县智能制造产业园项目	28,800.00	20 年
东安县	国能永州电厂热能综合利用产业园项目	15,400.00	20 年
宁远县	宁远县健康医疗科技产业园建设项目	19,000.00	20 年
合计	-	151,200.00	-

永州市 2023 年园区建设项目专项债券
永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）
预期收益与融资平衡方案

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）拟
发行园区建设项目专项债券 40,000.00 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
永州经开区 生物科技城 及基础设施 建设项目（一 期）	2023 年湖南省 园区建设专项 债券（一期） -2023 年湖南省 政府专项债券 （十期）	40,000.00	15	永州经济技术 开发区经济发 展局

一、项目概况

(一) 区域介绍

湖南省永州市区原名湖南省零陵县，永州整个城市由南北两个城区，即零陵区和经开区组成，潇湘二水纵贯市区，六座大桥连接两岸，风光旖旎，有“锦绣潇湘”之称。永州市位于湖南省西南部，湘江经西向东穿越零祁盆地（永祁盆地），潇水由南至北纵贯全境；两水汇于永州市区（零冷水地区）。永州市东接郴州市，东南抵广东省清远市，西南达广西区贺州市，西连广西区桂林市，西北挨邵阳市，东北靠衡阳市。永州地区地理坐标为东经 $111^{\circ}06'-112^{\circ}21'$ 、北纬 $24^{\circ}39'-26^{\circ}51'$ 。南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米。地区总面积 22,441.43 平方千米（即 2.24 万平方千米），地区户籍人口 630 万人；其中永州市辖区面积 3200 平方千米，市辖区户籍人口 110 多万，市辖区城市人口 60 多万。永州经济技术开发区是“全国模范劳动关系和谐园区”“国家级湘南承接产业转移示范区”，也是湖南省“大众创业万众创新示范基地”“新型工业化产业示范基地”“信息化和工业化融合试验区”“开放型经济先进园区”“知识产权工作示范园区”“循环经济试点示范园区”“服务业示范集聚区”。在全省 134 家省级以上园区综合评价中连续 3 年排名前十，2021 年 6 月已获批国家级经开区。永州经开区下辖长丰工业园、凤凰工业园、冷水滩高科园，管辖一个街道办事处，总规划面积 121 平方公里，总人口 8.5 万。

永州市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	2,107.70	2,261.08	2,410.28
居民人均可支配收入（元）	23,661.00	25,679.00	27,220.00
一般公共预算收入	128.79	144.25	158.58
政府性基金收入	230.89	241.16	270.17
其中：国有土地出让收入	227.30	235.57	265.55
政府性基金支出	278.97	298.6	365.74
其中：国有土地出让支出	180.42	193.41	238.81

永州市本级 2020-2022 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	357.27	389.6	414.47
一般公共预算收入	23.11	24.05	26.23
政府性基金收入	51.31	67.95	82.2
其中：国有土地出让收入	50.19	66.04	79.54
政府性基金支出	68.39	97.54	109.64
其中：国有土地出让支出	43.4	53.73	76.88

注：数据来自于湖南省统计局及永州市财政局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
永州经开区生物科技城及基础设施建设项目(一期)	项目总投资额为 85,000.00 万元,位于永州经济技术开发区兴盛路以西,长丰大道以南,项目建设期共 2 年,建设期自 2022 年 11 月至 2024 年 11 月。	本项目总占地面积约 106.30 亩,主要建设内容为新建研发服务中心、标准厂房、停车位、检测中心及其他基础设施配套建设。其中创新创业孵化中心 10,000.00 平方米,标准厂房 160,000.00 平方米,检测中心 37,000.00 平方米,其他基础配套用房 3,000.00 平方米,停车位 740 个,充电桩 222 个。新建道路丰泰桥,丰泰路(亲水路-湘江西路) 0.94 公里,丰泰路(建业路-袁家路) 1.035 公里,金水路(八一路-青草铺路) 1.42 公里。	永州经济技术开发区经济发展局	1、《关于永州经开区生物科技城及基础设施建设项目(一期)可行性研究报告的批复》(永经开经发投字(2021)18 号); 2、《永州经开区生物科技城及基础设施建设项目初步设计批复》; 3、《关于永州经开区生物科技城及基础设施建设项目(一期)概算的批复》(永经开经发概(2021)15 号); 4、《建设用地规划许可证》(建规(地)字第永经开规地(2021)006 号); 5、《建设工程规划许可证》(建规(建)字第永经开建规(2021)003 号); 6.《建筑工程施工许可证》(永经开 4329022022068);

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目(一期)已经通过湖南人和人(永州)律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目建设生物科技城基础服务设施,并通过标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及相关配套用房租赁收入、

停车位收入及充电桩收入等获取收益。项目建成后，充足的厂房规模、完善的配套设施、优质的创业环境及各项优惠政策将吸引大量本地和外地的知名企业入驻，带动永州市新型工业化的发展，而永州市工业产值占据生产总值逾 30%的比例，因此建成后随着企业规模的不断扩大，势必对当地经济带来巨大影响。

（二）社会效益分析

实现土地合理利用，优化和整合土地资源。项目开发符合国家现行宏观经济政策，符合当地发展规划，有利于促进土地节约利用，并提高周边各类用地土地价值，满足本区经济发展和城市建设用地的需求；有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，有利于城市基础设施的建设，有利于保证经济及城市建设的发展，对拉动当地经济增长有着重要的意义。

增加就业岗位，缓解社会就业压力。在项目开发过程中大量的工人。因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。同时，项目建设需要大量的钢材、水泥、沙石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为产业园区基础设施领域，符合地

方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经永州经济技术开发区经济发展局立项审批，批复文号为永经开经发投字〔2021〕18号。

3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目目前已开展勘察、设计、用地、开工许可等前期工作。

（三）债券资金需求合理性分析

本项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总资金 85,000.00 万元，项目的资金来源：自有资金 45,000.00 万元，占总投资 52.94%；申请专项债 40,000.00 万元，占总投资 47.06%，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经永州市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于

印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目建设周期2年，2022年11月至2024年11月，项目存续期预测为14年，2024年至2038年。

（七）项目绩效目标

项目名称	永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）			
项目资金 （万元）	资金总额：85,000.00 万元			
	一、政府专项债券资金：40,000.00 万元			
	二、其他资金：45,000.00 万元			
项目实施进度 计划	开始时间		完成时间	
	2022 年 11 月		2024 年 11 月	
项目绩效目标	本项目总占地面积约 278 亩,主要建设内容为新建研发服务中心、标准厂房、停车位、检测中心及其他基础设施配套建设。其中创新创业孵化中心 45,000.00 平方米,标准厂房 280,000.00 平方米,检测中心 37,000.00 平方米,其他基础配套用房 8,000.00 平方米,停车位 740 个,充电桩 222 个。			
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	绩效标准
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	促进相关行业发展
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
			对居民就业影响	增加居民就业机会
		生态效益指标	改善生活环境	改善城市环境,提升城市形象,进而吸引外界投资。
		可持续影响指标	推动社会发展	为可持续发展奠定坚实的基础。
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	>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	设备购置费	安装工程费	其他费用	其中：可抵扣税金	合计	投资比例(%)
一	工程费用	50,012.21		18,785.28		5,680.53	68,797.49	80.94%
1	园区研发楼、厂房等及配套用房建设项目	35,341.60		15,261.15		4,178.21	50,602.75	59.53%
2	园区配套道路建设项目	14,670.61		3,524.13		1,502.32	18,194.74	21.41%
二	工程建设其他费用				3,735.25	211.43	3,735.25	4.39%
1	园区研发楼、厂房等及配套用房建设项目				2,571.62	145.56	2,571.62	3.03%
2	园区配套道路建设项目				1,163.63	65.87	1,163.63	1.37%
三	不可预见费				4,107.15		4,107.15	4.83%
四	其他费用				8,360.11		8,360.11	9.84%
五	总投资	50,012.21		18,785.28	16,202.51	5,891.96	85,000.00	100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）总投资 85,000.00 万元，2023 年投入金额 58,250.00 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	2022 年	2023 年	2024 年
永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）	85,000.00	8,000.00	58,250.00	18,750.00

项目投资分月计划表

2023 年度，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）	投资金额	4,000.00	4,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	250.00	58,250.00
	-	-	-	-	-	-	40,000.00

（二）项目资金筹措方案

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资 85,000.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 45,000.00 万元，占投资总额的 52.94%；拟申请发行政府专项债券资金 40,000.00 万元。永州经开区生物科技城及基础设施建设项目本次申请发行专项债券 40,000.00 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	本次拟发行专项债	其中：用作资本本金	未来拟发行专项债	其中：用作资本本金	其他融资	

			额	券金额	额	券金额	额		
永州经开区生物科技城 及基础设施建设项目 (一期)	85,000.00	45,000.00	0.00	40,000.00	0.00	-	-	0.00	15



四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）收入来源主要为标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及相关配套用房租赁收入、停车位收入及充电桩收入。

项目参考永州市房产市场行业相关信息，选取该建设项目周边地区案例情况（无交易案例或案例较少的扩大地域范围），同时综合分析经开区的房产情况，确定厂房及仓库的月租金为 25 元/m²/月。具体参考信息如下：

名称	区域位置	类型	单价	数据来源	截图
零陵区标准仓库	零陵区-春天广场	标准仓库	30 元/月/m²	永州 58 同城	

冷水滩仓库	冷水滩凤凰园交警大队	仓库	30元/月/m ²	永州58同城	
零陵城区附近仓库	零陵城区-零陵城区周边	仓库	30元/月/m ²	永州58同城	

1、出租收入：基于案例中厂房出租单价，本项目标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及配套用房租金标准拟为 25 元/（m²/月），运营期第 1 年出租率 70%，第 2 年出租率 80%，第 3 年及以后出租率 90%。项目运营期内，考虑到物价上涨等因素，租赁价格每 5 年调整一次，上调幅度 8%。

2、停车位收入：项目总共配建停车位 740 个。参考《永州市中心城区停车场管理办法（试行）》（永政办发〔2021〕19 号）和《关于中心城区部分公共停车泊位实行超时停车差异化收费的通告》，收费标准如下：

永州市中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车位超时停车差异化收费标准				
区域	停车场(泊位)类型	收费时段	收费标准	收费上限
一类区域	车行道临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 2 元/30 分钟。	单次停放、每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 20 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车位		首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 45 分钟免费, 超过 45 分钟按 1 小时计费; 首小时收费标准为 4 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
二类区域	车行道临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1.5 元/30 分钟。	单次停放、每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 15 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车位		首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 60 分钟免费, 超过 60 分钟不足 90 分钟 (含 90 分钟) 的按 1.5 小时计费; 首小时收费标准为 3 元, 首小时之后每 30 分钟计费一次, 1 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
三类区域	车行道临时停车位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	单次停放、每昼夜 (0-24 时) 最高收费不超过 10 元, 第二天重新开始按标准计费。
	人行道临时停车位		首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	首 60 分钟免费, 超过 1 小时的每小时收费 2 元。	

备注: 1. 为鼓励即停即走, 每次停车超过上述免费时段的, 不享受免费停车时段, 停车费按正常标准据实计算。

2. 节假日法定假期期间, 中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车位一律免予收费。

考虑到园区停车位使用群体包括固定用户和临时用户, 为简化计算, 项目全部按短租车位计算, 车位日收益按 20.00 元/个/天计取, 运营期第一年空置率 30%, 第二年空置率 20%, 第三年开始空置率 10%; 考虑到物价上涨等因素, 每三年调整一次, 上调幅度 5%。

3、充电桩收入: 根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2018]407 号)对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。充电桩服务费: 2020 年前, 对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理, 根据成本监审情况, 每千瓦时收费上限标准为 0.8 元, 自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准, 制定具体收费标准。

本项目定价参考周边地区其他同类项目收费, 调查其他项目收入如下:

周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源（高德地图）
1	永州市政府广场充电站	冷水滩区逸云路1号人民政府停车场	平均 1.22 元/度	
2	永州市委充电站	冷水滩区永州市委停车场	平均 1.41 元/度	
3	永州创发城小鹏超充电	冷水滩区梧桐街道珊瑚路235号创发城	平均 1.52 元/度	

本项目建设直流充电桩（功率 30kW）222 个，本次测算充电服务费以 0.8 元/kWh 计。充电桩每天平均使用时间以 5 小时计，运营期第 1 年使用率 40%，之后每年增加 10%的使

用率，直至使用率稳定于 70%。

按照前述收入测算依据，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）在债券存续期内预计总收入为 99,432.56 万元。具体收入测算情况如下：

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）项目预期收入测算表

单位：万元										
序号	收入类别	以前年度	2024 年 3 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.1	标准厂房出租收入		3,675.00	5,040.00	5,670.00	5,670.00	5,670.00	6,123.60	6,123.60	6,123.60
	出租面积（万 m²）		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	出租价格（元/m².月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00
	出租月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	停车位收入		315.98	432.16	486.18	486.18	486.18	486.18	486.18	486.18
	停车位个数		740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
	服务收费（元/天/车位）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.3	服务天数（日）		305.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	充电桩停车位收入		319.68	479.52	575.42	671.33	671.33	671.33	671.33	671.33
	充电桩个数		222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
	服务收费（元/kwh/车位）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	每天使用时间		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	功率（kw）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	年度服务天数（日）		300.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		0.40	0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	合计		4,310.66	5,951.68	6,731.60	6,827.51	6,827.51	7,281.11	7,281.11	7,281.11

续上表：

序号	收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 2 月	合计
1.1	标准厂房出租收入	6,123.60	6,123.60	6,613.49	6,613.49	6,613.49	6,613.49	1,102.25	83,899.20
	出租面积（万㎡）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	
	出租价格（元/㎡·月）	27.00	27.00	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00	
	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
1.2	停车位收入	486.18	486.18	486.18	486.18	486.18	486.18	79.92	6,662.22
	停车位个数	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	
	服务收费（元/天/车位）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	服务天数（日）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	60.00	
	使用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
1.3	充电桩停车位收入	671.33	671.33	671.33	671.33	671.33	671.33	111.89	8,871.14
	充电桩个数	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	
	服务收费（元/kwh/车位）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	每天使用时间	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	功率（kw）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	年度服务天数（日）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	60.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
	合计	7,281.11	7,281.11	7,771.00	7,771.00	7,771.00	7,771.00	1,294.06	99,432.56

（二）项目预期成本预测

一、运营成本

拟建项目为建筑物出租，运营成本主要包括维修费、管理费及工资福利等。

①维修费：根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》等文件，修理费用按固定资产投资的 0.5% 计算；

②管理费：参考近年来各园区项目管理费用为项目收入的 1.5%-2% 之间，本着保守估计的原则，本项目的管理费用暂按营业收入的 2% 计算；

③直接燃料及动力费：本项目的燃料动力消耗主要为水、电，参照目前项目区的收费标准，预测到运营期电费 0.78/度，水费 2.0 元/吨。正常年份水电气燃料及动力费按总收入的 1% 测算；

④直接工资及福利费：本项目定员 25 人，根据《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》（永统〔2022〕12 号），2021 年永州市非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元（不包含城镇私营单位）。经综合考虑，本项目工资及福利每人每年平均 7.06 万元；涨幅按照每三年上升 3% 估算。

二、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：一般停车位收入按 9% 计算销项税、不动产租赁收入按 9% 计算销项税，充电桩收入按照 13% 计算

销项税；城市维护建设税按应交增值税的 7%计算、教育费附加按应交增值税的 5%计算，房产税按租房收入的 12%计算。本项目建设期进项税留抵金额为 5,891.96 万元，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

经估算，项目总成本共计 24,426.89 万元。具体成本测算情况如下：

预期运营成本及税费测算表

单位：万元										
序号	成本类别	以前年度	2024 年 3 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本		544.36	661.02	668.82	675.07	675.07	679.61	685.06	685.06
1.1	维修费		354.17	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
1.2	直接燃料及动力费		43.11	59.52	67.32	68.28	68.28	72.81	72.81	72.81
1.3	直接工资及福利费		147.08	176.50	176.50	181.80	181.80	181.80	187.25	187.25
2	管理费用		86.21	119.03	134.63	136.55	136.55	145.62	145.62	145.62
3	增值税、税金及附加		441.00	604.80	680.40	680.40	680.40	734.83	734.83	734.83
3.1	应交增值税									
	销项税额（9%、13%）		400.75	554.83	628.86	641.33	641.33	682.15	682.15	682.15
	进项税额（13%）		51.65	62.99	64.00	64.13	64.13	64.72	64.72	64.72
	建设投资进项	5,891.96								
	增值税年度留抵		5,542.86	5,051.01	4,486.15	3,908.95	3,331.75	2,714.31	2,096.87	1,479.44
3 2	税金及附加		441.00	604.80	680.40	680.40	680.40	734.83	734.83	734.83
	城建税（7%）									
	教育费附加（5%）									
	房产税（租金*12%）		441.00	604.80	680.40	680.40	680.40	734.83	734.83	734.83
	合计		1,071.57	1,384.85	1,483.85	1,492.02	1,492.02	1,560.06	1,565.51	1,565.51

续上表：

序号	成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 2 月	合计
1	运营成本	685.06	690.68	695.58	695.58	701.36	701.36	116.47	9,560.14
1.1	维修费	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	70.42	
1.2	直接燃料及动力费	72.81	72.81	77.71	77.71	77.71	77.71	12.94	
1.3	直接工资及福利费	187.25	192.87	192.87	192.87	198.65	198.65	33.11	
2	管理费用	145.62	145.62	155.42	155.42	155.42	155.42	25.88	1,988.65
3	增值税、税金及附加	734.83	734.83	1,259.91	1,533.82	1,533.82	1,533.82	255.59	12,878.10
3.1	应交增值税			416.33	660.89	660.89	660.89	110.10	
	销项税额（9%、13%）	682.15	682.15	726.24	726.24	726.24	726.24	120.94	
	进项税额（13%）	64.72	64.72	65.35	65.35	65.35	65.35	10.84	
	建设投资进项								
	增值税年度留抵	862.00	244.56						
3.2	税金及附加	734.83	734.83	843.58	872.93	872.93	872.93	145.48	
	城建税（7%）			29.14	46.26	46.26	46.26	7.71	
	教育费附加（5%）			20.82	33.04	33.04	33.04	5.51	
	房产税（租金*12%）	734.83	734.83	793.62	793.62	793.62	793.62	132.27	
	合计	1,565.51	1,571.13	2,110.91	2,384.81	2,390.60	2,390.60	397.94	24,426.89

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）预期总收入 99,432.56 万元，预期运营成本 24,426.89 万元，项目净收益 75,005.67 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期），本次拟发行专项债券 40,000.00 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。

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）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

年份	期初本金 余额	当期新增 本金	当期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	还本付息 合计
2023 年 3 月	-	40,000.00	-	40,000.00	-	-
2023 年 9 月	40,000.00			40,000.00	724.00	724.00
2024 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2025 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2031 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2032 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2033 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00

2034 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2035 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2036 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2037 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,448.00	1,448.00
2038 年 3 月	40,000.00		40,000.00		724.00	40,724.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-	21,720.00	61,720.00

（三）项目融资平衡情况

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）偿债资金来源为标准厂房、创新创业孵化中心、检测中心及相关配套用房租赁收入、停车位收入及充电桩收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 75,005.67 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）	75,005.67	40,000.00	61,720.00	1.22

永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）融资平衡情况已经通过永州天元会计师事务所有限责任公司审计通过。

（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：

压力测试分析表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
----------	------	----	-----

收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	1.38
用于融资平衡的相关收益(万元)	65,062.41	75,005.67	84,948.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.22	1.18
用于融资平衡的相关收益(万元)	77,448.35	75,005.67	72,562.97

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.05，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，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

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）专项债券资金覆盖率可以达到 1.22 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	-	0.00	1,067.10	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72
二、本年现金流入									
1、资本金流入	8,000.00	18,250.00	18,750.00						
2、债券资金流入		40,000.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	-	-	3,239.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	8,000.00	58,250.00	21,989.10	4,566.83	5,247.76	5,335.49	5,335.49	5,721.05	5,715.59
三、专项投资现金流出									
1、工程费用	6,475.06	47,146.52	15,175.92						
2、工程建设其他费用	351.55	2,559.74	823.95						
3、不可预见费用	386.56	2,814.61	905.99						
4、其他费用	786.83	5,005.13	2,568.14						
合计	8,000.00	57,526.00	19,474.00						
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息		724	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
2、本次债券本金归还									
合计		724	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00
五、年度项目现金收支净额	-	-	1,067.10	3,118.83	3,799.76	3,887.49	3,887.49	4,273.05	4,267.59
六、本年资金结余	-	-	1,067.10	4,185.93	7,985.69	11,873.18	15,760.67	20,033.72	24,301.31
七、资金保障倍数	1.22								

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	24,301.31	28,568.90	32,836.49	37,098.47	41,310.56	45,248.74	49,181.13	53,113.53	
二、本年现金流入									-
1、资本金流入									45,000.00
2、债券资金流入									40,000.00
3、土地使用权出让金流入									-
4、项目专项收入流入	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13	75,005.67
5、其他自筹渠道资金流入									-
合计	5,715.59	5,715.59	5,709.98	5,660.09	5,386.18	5,380.39	5,380.40	896.13	160,005.66
三、专项投资现金流出									
1、工程费用									68,797.49
2、工程建设其他费用									3,735.25
3、不可预见费用									4,107.15
4、建设期利息									8,360.11
合计									85,000.00
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	724	21,720.00
2、本次债券本金归还		-						40,000.00	40,000.00
合计	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	1,448.00	40,724.00	61,720.00
五、年度项目现金收支净额	4,267.59	4,267.59	4,261.98	4,212.09	3,938.18	3,932.39	3,932.40	-39,827.87	13,285.66
六、本年资金结余	28,568.90	32,836.49	37,098.47	41,310.56	45,248.74	49,181.13	53,113.53	13,285.66	
七、资金保障倍数	1.22								

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几

个方面：

1、项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

2、对运行期环境影响不适应的风险

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

3、其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响

都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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经一区经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与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：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，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；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，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：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，项目收益来源于标准厂房出租收入和物业管理收入。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案；项目建成后积极做好对外宣传工作，保证预期收益水平。

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

本项目主管部门是永州经济技术开发区经济发展局以及永州市政府确定的主管部门。

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

（本页无正文，为《永州市 2023 年园区建设项目专项债券永州经开区生物科技城及基础设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



永州经济技术开发区经济发展局



2023 年 3 月 2 日



永州市 2023 年园区建设项目专项债券
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目拟发行园区建设项目专项债券 15,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	2023 年湖南省园区建设专项债券（一期） -2023 年湖南省政府专项债券（十期）	5,000.00	15	永州经济技术开发区住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

湖南省永州市区原名湖南省零陵县，永州整个城市由南北两个城区，即零陵区和冷水滩区组成，潇湘二水纵贯市区，六座大桥连接两岸，风光旖旎，有“锦绣潇湘”之称。永州市位于湖南省西南部，湘江经西向东穿越零祁盆地（永祁盆地），潇水由南至北纵贯全境；两水汇于永州市区（零冷城区）。永州市东接郴州市，东南抵广东省清远市，西南达广西区贺州市，西连广西区桂林市，西北挨邵阳市，东北靠衡阳市。永州地区地理坐标为东经 $111^{\circ}06'-112^{\circ}21'$ 、北纬 $24^{\circ}39'-26^{\circ}51'$ 。南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米。地区总面积 22,441.43 平方千米（即 2.24 万平方千米），地区户籍人口 630 万人；其中永州市辖区面积 3200 平方千米，市辖区户籍人口 110 多万，市辖区城市人口 60 多万。

永州经济技术开发区是“全国模范劳动关系和谐园区”“国家级湘南承接产业转移示范区”，也是湖南省“大众创业万众创新示范基地”“新型工业化产业示范基地”“信息化和工业化融合试验区”“开放型经济先进园区”“知识产权工作示范园区”“循环经济试点示范园区”“服务业示范集聚区”。在全省 134 家省级以上园区综合评价中连续 3 年排名前十，2021 年 6 月已获批国家级经开区。永州经开区下辖长丰工业园、凤凰工业园、冷水滩高科园，管辖一个街道办事处，总规划面积 121 平方公里，总人口 8.5 万。

永州市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	2,107.70	2,261.08	2,410.28
居民人均可支配收入（元）	23,661.00	25,679.00	27,220.00
一般公共预算收入	128.79	144.25	158.58
政府性基金收入	230.89	241.16	270.17
其中：国有土地出让收入	227.30	235.57	265.55
政府性基金支出	278.97	298.6	365.74
其中：国有土地出让支出	180.42	193.41	238.81

注：数据来自于湖南省统计局及永州市财政局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	项目总投资额为 31,200.00 万元。本项目建设地点长丰大道与零陵南路交叉西南角及东南角，建业路与丰泰路的西北角，项目建设期间自 2022 年 04 月至 2024 年 04 月。	本项目总占地面积约 104 亩，主要建设内容为新建创新创业孵化中心、恒通电力等、标准厂房、停车位及其他基础设施配套建设。其中标准厂房约 110,000.00 平方米，创新创业孵化中心 28,800.00 平方米；停车位 277 个，配建充电桩 83 个；同步完成场地硬化、室外综合管网等附属设施建设。新建配套道路兴村路 1.33km、兴	永州经济技术开发区住房和城乡建设局	1、《关于永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（永经开经发投字〔2022〕3 号） 2、《永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目初步设计批复》 3、《关于永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目概算的批复》（永经开经发概〔2022〕1 号） 4、《建筑工程施工许可证》（编号永经

		民路 0.5km、建业路（南甸路-仁湾路）1.11 km。		开 4329022022023） 5、《建设工程规划许可证》（建规（建）字第永经开建规【2022】001号） 6、《建设用地规划许可证》（建规（地）字第永经开规地【2022】001号）
--	--	-------------------------------	--	--

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目已经通过湖南人和人（永州）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

创新创业孵化中心及配套设施在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，也是产业园区发展的重要载体。本项目的核心建设内容为服务中心、标准厂房及其配套设施，建成后，将极大拓展永州经开区的发展空间，进一步强化永州经开区的功能和作用，强力推进永州经开区的发展；将会使企业在永州经开区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动永州市经济的增长。同时，在永州经开区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量。

（二）社会效益分析

本项目的实施符合未来产业的发展方向，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在永州经开区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高各项资源的产出效率。

该项目建成后，有利于完善区域科技创新系统建设的需要。创新创业孵化中心作为一个大型企业孵化中心项目，旨在构建支持创新与创业的发展空间和环境，完善永州经开区的城市创新系统，满足各类创业人士研发、生产、生活和服务的需求，提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展战略，具有很强的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目属资金投向领域为产业园区基础设施领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目经永州市发展和改革委员会立项审批，已取得《关于永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（永经开经发投字〔2022〕3号）。

3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工

作开展情况

本项目目前已开展勘察、设计、用地、开工许可等前期工作。

（四）债券资金需求合理性分析

项目的资金来源主要为建设单位自筹及发行政府专项债券。资金项目总资金 31,200.00 万元，项目的资金来源：自筹 16,200.00 万元，占总投资 51.92%；申请专项债 15,000.00 万元，占总投资 48.08%，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经永州市财政局根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10 号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12 号）等文件对项目《项目绩效目标表》（见附件）和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目建设周期 2 年，2022 年 04 月至 2024 年 04 月。预测项目存续期 14 年，2024 年至 2028 年。

(七) 项目绩效目标

项目名称	永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目			
项目资金 (万元)	资金总额：31,200.00 万元			
	一、政府专项债券资金：15,000.00 万元			
	二、其他资金：16,200.00 万元			
项目实施进度计划	开始时间		完成时间	
	2022 年 4 月		2024 年 4 月	
项目绩效目标	本项目总占地面积约 104 亩，主要建设内容为新建创新创业孵化中心、标准厂房、恒通电力等、停车位及其他基础设施配套建设。其中标准厂房约 110,000.00 平方米，创新创业孵化中心 28,800.00 平方米；停车位 277 个，配建充电桩 83 个；同步完成场地硬化、室外综合管网等附属设施建设。			
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	绩效标准
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	促进永州市全面深化改革、促进结构调整
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入
			对居民就业影响	增加居民就业机会
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件
		可持续影响指标	推动社会发展	提升城市空间与环境的可持续发展能力
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥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	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	比例
1	工程费用	24,582.28	2,082.00	0.00	0.00	26,664.28	85.46%
1.1	主体建筑工程	20,820.00	2,082.00	0.00	0.00	22,902.00	
1.1.1	土建工程	16,656.00				16,656.00	
1.1.2	装修工程	4,164.00				4,164.00	
1.1.3	给排水工程		1,110.40			1,110.40	
1.1.4	供配电及弱电		694.00			694.00	
1.1.5	消防工程		277.60			277.60	
1.2	园区配套工程	892.60				892.60	
1.2.1	道路工程	580.00				580.00	
1.2.4	绿化工程	34.80				34.80	
1.2.2	给排水工程	46.40				46.40	
1.2.3	供电工程	23.20				23.20	
1.2.4	停车位	166.20				166.20	
1.2.5	充电桩	42.00				42.00	
1.3	配套道路	2,869.68				2,869.68	
1.3.1	土石方工程	614.93				614.93	
1.3.2	路基工程	234.26				234.26	
1.3.3	路面工程	439.24				439.24	
1.3.4	给排水工程	351.39				351.39	
1.3.5	电力电信工程	263.54				263.54	
1.3.6	照明工程	380.67				380.67	
1.3.7	绿化工程	439.24				439.24	
1.3.8	交通工程	146.41				146.41	
2	工程建设其他费用				1,998.22	1,998.22	6.40%
2.1	建设管理及财务费				212.00	212.00	
2.2	项目前期工作咨询费				48.00	48.00	
2.3	勘察				96.00	96.00	
2.4	设计费				166.56	166.56	
2.5	监理				277.60	277.60	
2.6	环评编制费及评估费				64.00	64.00	

2.7	施工图审查费				222.08	222.08	
2.8	工程预算及结算				308.00	308.00	
2.10	工程质量检测费				64.00	64.00	
2.11	招标代理服务费				32.00	32.00	
2.12	临时场地设施费				196.00	196.00	
2.13	水土保持费				80.00	80.00	
2.14	工程保险费				79.99	79.99	
2.15	报批报建				152.00	152.00	
3	预备费				2,537.50	2,537.50	8.13%
3.1	基本预备费				1,408.13	1,408.13	
3.2	涨价预备费				1,129.37	1,129.37	
4	项目总投资					31,200.00	100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目总投资 31,200.00 万元，2023 年投入金额 8,960.00 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	2022 年	2023 年	2024 年
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	31,200.00	20,000.00	8,960.00	2,240.00

项目投资分月计划表

2023 年度，永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	投资金额	460.00	500.00	1,000.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	-	-	1,000.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2023年合计
	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8,960.00
	-	-	-	-	-	-	5,000.00

（二）项目资金筹措方案

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资31,200.00万元，其中：用于项目支出的自有资金16,200.00万元，占投资总额的51.92%；拟申请发行政府专项债券资金15,000.00万元。永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目已于2022年6月发行2022年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2022年湖南省政府专项债券（六十期）专项债券10,000.00万元，发行利率3.16%，本次申请发行专项债券5,000.00万元。

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	
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	31,200.00	16,200.00	10,000.00	5,000.00	0.00	-	-	0.00	15

四、项目收入和成本预测



（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要为标准厂房、创新创业孵化中心出租收入，停车服务收入，充电桩收入等。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目收入的预测依据和单价情况如下：

1、出租收入

本项目出租收入分为标准厂房出租收入和创新创业孵化中心出租收入。

<p>案例一</p> <p>冷水滩区</p> <p>1元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.99cfw.com/changfang/zlwstzLazytu.htm</p>
<p>案例二</p> <p>零陵区</p> <p>1元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/fangchan/47850169940888x.shtml?prd=kNCZTVKekKtTiYFXPEth1A%3D%3D&houseId=2202780068357121&gpos=20&lgtid_shangyatie=&key=&PGTID=0d30576d-0019-e7c2-9618-059bb94ba675&ClickID=24</p>

<p>案例三</p> <p>零陵区</p> <p>1 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/fangchan/39558410211364x.shtml?prd=8ESLZAIFu0EtWFIGmICvsw%3D%3D&houseId=1141434823335937&gpos=146&lgid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0019-e4ab-c473-7a9cfe769289&ClickID=20</p>
--	---	--

上述三个案例厂房及仓库的出租价格在 1.0 元/m²/天,折合月租金为 30 元/m²/月。基于案例中厂房及仓库出租单价,将本项目标准厂房及创新创业孵化中心平均租金标准拟为 16 元/(m²/月),考虑到物价上涨等因素,租赁价格每 5 年调整一次,上调幅度 8%。出租率按照第一年 70%,第二年 80%,后续年度 90%计算。

2、停车场收入

参考《永州市中心城区停车场管理办法(试行)》(永政办发〔2021〕19 号)和《关于中心城区部分公共停车泊位实行超时停车差异化收费的通告》,收费标准如下:

永州市中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车泊位超时停车差异化收费标准				
区域	停车场(泊位)类型	收费时段	收费标准	收费限额
一类区域	车行道路临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 45 分钟免费,超过 45 分钟按 1 小时计费;首小时收费标准为 4 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,2 元/30 分钟。	单次停放、每昼夜(0-24 时)最高收费不超过 20 元,第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车泊位		首 45 分钟免费,超过 45 分钟按 1 小时计费;首小时收费标准为 4 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,1.5 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 45 分钟免费,超过 45 分钟按 1 小时计费;首小时收费标准为 4 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,1.5 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
二类区域	车行道路临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费,超过 60 分钟不足 90 分钟(含 90 分钟)的按 1.5 小时计费;首小时收费标准为 3 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,1.5 元/30 分钟。	单次停放、每昼夜(0-24 时)最高收费不超过 15 元,第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车泊位		首 60 分钟免费,超过 60 分钟不足 90 分钟(含 90 分钟)的按 1.5 小时计费;首小时收费标准为 3 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,1 元/30 分钟。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	白天时段内首 60 分钟免费,超过 60 分钟不足 90 分钟(含 90 分钟)的按 1.5 小时计费;首小时收费标准为 3 元,首小时之后每 30 分钟计费一次,1 元/30 分钟。晚间时段内 1 元/小时。	
三类区域	车行道路临时停车泊位	工作日 8:00-21:00 双休日、节假日 9:00-21:00 (其他时间停车不收费)	首 60 分钟免费,超过 1 小时的每小时收费 2 元。	单次停放、每昼夜(0-24 时)最高收费不超过 10 元,第二天重新开始按标准计费。
	人行道路临时停车泊位		首 60 分钟免费,超过 1 小时的每小时收费 2 元。	
	公共停车场	白天时段 7:00-20:00 晚间时段 20:00-7:00 (24 小时收费)	首 60 分钟免费,超过 1 小时的每小时收费 2 元。	

备注:1.为鼓励即停即走,每次停车超过上述免费时段的,不享受免费停车时段,停车费按正常标准据实计算。
2.春节法定假期期间,中心城区特定区域公共停车场及道路临时停车泊位一律免予收费。

考虑到园区停车位使用群体包括固定用户和临时用户，为简化计算，项目全部按短租车位计算，暂估停车位的收费标准按一天 20 元/个/天计算，不考虑增长。出租率按照第一年 70%，第二年 80%，后续年度 90%计算。

3、充电桩收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407 号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

本项目定价参考周边地区其他同类项目收费，调查其他项目收入如下：

周边地区同类项目收费情况

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

充电桩日均使用时长按照 5h 计算，使用率按照第一年 40% ，逐年递增 10% 直至 70%。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目按照前述收入测算依据，债券存续期，项目预期收入为 40,908.52 万元。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

收入类型	2024 年 5 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年 2 月	合计
营业收入	1,432.34	2,470.80	2,793.10	2,828.95	2,828.95	3,020.83	3,020.83	3,020.83	3,020.83	3,020.83	3,228.06	3,228.06	3,228.06	3,228.06	538.01	40,908.52
出租面积 (万 m²)	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	
出租价格 (元/m²月)	16	16	16	16	16	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
出租月数	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	2	
建筑出租 收入	1,243.65	2,131.97	2,398.46	2,398.46	2,398.46	2,590.34	2,590.34	2,590.34	2,590.34	2,590.34	2,797.57	2,797.57	2,797.57	2,797.57	466.26	35,179.25
充电桩个数	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	
收费标准 (元/kwh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
每天使用 时间 (h/d)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
使用率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
使用天数	240	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	60	
功率 (kw)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
充电桩收入	95.62	179.28	215.14	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	250.99	41.83	3,292.78
停车位个数	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	
服务收费 (元/个/天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
使用率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
使用天数	240	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	60	
停车位收入	93.07	159.55	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	179.50	29.92	2,436.49

（二）项目预期成本预测

1、运营成本

根据项目运营情况，主要有人员工资及福利费、维修费、燃料及动力费、管理费用。

（1）人员工资及福利费

根据一般物业服务人员二级配置参考标准进行配置，即保洁人员按照 1 人 / 1.2 万 m²~1.4 万 m²（建筑面积）；绿化人员按照 1 人 / 1.5 万 m²~2 万 m²（绿化面积）；维修人员按照 1 人 / 2.5 万 m²~3 万 m²（建筑面积），秩序维护人员按照 1 人 / 0.8 万 m²~1 万 m²（建筑面积）进行配置，结合本项目情况管理人员设置经理、财务主管、综合办公室主任各 1 人、保洁人员 10 人、安保人员 8 人、维修人员 8 人、秩序维护人员 11 人，共 40 人。根据《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》（永统〔2022〕12 号），2021 年永州市非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元（不包含城镇私营单位），经综合考虑，本项目工资及福利每人每年平均 7.06 万元,每年增长 3%。

（2）维修费

项目的维护维修费用主要为厂房、停车场及相关基础配套设施等，参考住房和城乡建设部批准的《城镇市政设施养护维修工程投资估算指标》一般取值 0.5%-2.0%及同类项目运营维护情况，秉承谨慎保守原则，拟按营业收入的 2%计算。

（3）燃料及动力费

项目燃料及动力费主要涉及工作人员的办公所消耗水电能耗、运营所需要原材料费用等。秉承谨慎保守的原则，拟定本项目的燃料及动力费按营业收入的 1%进行计取。

（4）管理费用

本项目运营期管理费用主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，秉承谨慎保守的原则，拟按经营收入的 2%进行计取。

2、增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：不动产租赁收入按 9%计算销项；建筑施工工程费用按照 6%计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税 12%。

综上所述，总成本费用为 12,835.95 万元。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目预期运营成本及费用测算表

单位：万元

项目	成本类型	运营期															合计
		2024年5月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年2月	
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	日常维护修理费	28.65	49.42	55.86	56.58	56.58	60.42	60.42	60.42	60.42	60.42	64.56	64.56	64.56	64.56	10.76	818.17
	直接燃料及动力费	14.32	24.71	27.93	28.29	28.29	30.21	30.21	30.21	30.21	30.21	32.28	32.28	32.28	32.28	5.38	409.09
	直接工资及福利费	188.27	290.87	299.60	308.59	317.84	327.38	337.20	347.32	357.74	368.47	379.52	390.91	402.63	414.71	71.19	4,802.24
	管理费用	28.65	49.42	55.86	56.58	56.58	60.42	60.42	60.42	60.42	60.42	64.56	64.56	64.56	64.56	10.76	818.17
	税金及附加	121.68	208.61	234.68	234.68	234.68	253.45	308.86	587.65	587.65	587.65	630.88	630.88	630.88	630.88	105.15	5,988.28
	合计	381.57	623.02	673.94	684.72	693.97	731.87	797.10	1,086.01	1,096.43	1,107.16	1,171.81	1,183.19	1,194.92	1,207.00	203.24	12,835.95

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目预期总收入 40,908.52 万元，预期运营成本 12,835.95 万元，项目净收益 28,072.57 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目，已发行政府专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 3.16%；本次拟发行专项债券 5,000.00 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。

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	还本付息 合计
2022 年 6 月	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2022 年 12 月	10,000.00	-	-	10,000.00	158.00	158.00
2023 年 3 月	10,000.00	5,000.00	-	15,000.00	-	-
2023 年 9 月	15,000.00	-	-	15,000.00	90.5	90.5
2023 年 12 月	15,000.00	-	-	15,000.00	316.00	316.00
2024 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00

2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	497.00	497.00
2037 年 6 月	15,000.00	-	10,000.00	5,000.00	158.00	10,158.00
2037 年 9 月	5,000.00	-	-	5,000.00	181.00	181.00
2038 年 3 月	5,000.00	-	5,000.00	-	90.50	5,090.50
合计	-	15,000.00	15,000.00	-	7,455.00	22,455.00

（三）项目融资平衡情况

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目偿债资金来源为配套服务用房出租收入、充电桩使用费收入和停车费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 28,072.57 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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
永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目	28,072.57	15,000.00	22,455.00	1.25

永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目融资平衡情况已经通过永州天元会计师事务所有限责任公司审计通过。

（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：

压力测试分析表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.25	1.43
用于融资平衡的相关收益(万元)	23,981.72	28,072.57	32,163.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.25	1.19
用于融资平衡的相关收益(万元)	29,356.17	28,072.57	26,788.98

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.25 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：

现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37
二、本年现金流入									
1、资本金流入	10,000.00	3,960.00	2,240.00						
2、债券资金流入	10,000.00	5,000.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	-	-	1,050.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	20,000.00	8,960.00	3,290.77	1,847.78	2,119.16	2,144.23	2,134.98	2,288.95	2,223.72
三、专项投资现金流出									
1、工程费用	16,905.99	7,250.93	2,496.63	10.73					
2、工程建设其他费用	1,309.41	573.85	114.96						
3、预备费	1,626.60	728.72	182.18						
4、建设期利息									
合计	19,842.00	8,553.50	2,793.77	10.73	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	158.00	406.50	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00
2、本次债券本金归还									
合计	158.00	406.50	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00
五、年度项目现金收支净额	-	-	-0.00	1,340.05	1,622.16	1,647.23	1,637.98	1,791.95	1,726.72
六、本年资金结余	-	-	-0.00	1,340.04	2,962.21	4,609.44	6,247.42	8,039.37	9,766.10
七、资金保障倍数	1.25								

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	9,766.10	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	
二、本年现金流入									
1、资本金流入									16,200.00
2、债券资金流入									15,000.00
3、土地使用权出让金流入									
4、项目专项收入流入	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	28,072.57
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	1,934.82	1,924.40	1,913.67	2,056.25	2,044.87	2,033.14	2,021.06	334.77	59,272.57
三、专项投资现金流出									
1、工程费用									26,664.28
2、工程建设其他费用									1,998.22
3、预备费									2,537.50
4、建设期利息									
合计									31,200.00
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	339.00	90.50	7,455.00
2、本次债券本金归还							10,000.00	5,000.00	15,000.00
合计	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	497.00	10,339.00	5,090.50	22,455.00
五、年度项目现金收支净额	1,437.82	1,427.40	1,416.67	1,559.25	1,547.87	1,536.14	-8,317.94	-4,755.73	5,617.57
六、本年资金结余	11,203.92	12,631.32	14,047.99	15,607.24	17,155.10	18,691.24	10,373.30	5,617.57	
七、资金保障倍数	1.25								

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。

本项目存在的主要风险因素包括：

（1）社会稳定风险

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

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

（2）工程建设风险

在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其

中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

（3）项目收益与预期存在差异风险

项目收益主要来源于建筑物的出租收入、物业管理收入等，收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

风险防范及化解措施：

（1）根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价。

（2）对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确确定的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，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；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习

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。

（3）谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

本项目主管部门是永州经济技术开发区住房和城乡建设局以及永州市政府确定的主管部门。

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《永州市 2023 年园区设施建设项目
专项债券永州经开区亲水河科技新城及基础设施建设项目
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



永州经济技术开发区住房和城乡建设局



2023 年 3 月 2 日

永州市冷水滩区 2023 年园区建设专项债券 永州市冷水滩区高科园科创服务平台 及配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目拟发行 2023 年园区建设专项债券 65,00.00 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
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	2023 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十期）	6,500.00	15	永州经济技术开发区冷水滩高科技工业园管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目位于冷水滩区，冷水滩区为永州市辖区，是永州市的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，位于湖南省西南部，居湘江上游，东邻祁阳县，西接东安县，南界零陵区，北连祁东县；总面积 1,218 平方公里，辖 9 个乡镇、9 个街道办事处、1 个工业园区、1 个农业开发区，1 个省级经济开发区。2020 年，全区实现地区生产总值 GDP357.27 亿元，同比增长 4.0%。近年来，重点项目建设和投资均位居全市首位；在全市第一个、全省前 20 个实现全面建设小康社会达标；先后获得国家现代农业示范区、中国幸福城市等国家级荣誉 50 余项、省级荣誉 100 余项。当前，全区上下积极顺应“市强区兴民富”一体化发展大势，按照“率先全面建成小康社会、率先基本实现现代化”总体定位，全力推进“产业集群、园区升级、城镇提质、全域旅游、基础设施”等“八大会战”，建设最具吸引力、凝聚力、影响力、辐射力的中心城区，打造区域交通、生态文明、区域城市、产业集群“四大中心”。

冷水滩区 2020-2022 年财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	357.27	389.6	414.47
居民人均可支配收入（元）	37,741.20	40345	37,746.00
一般预算收入（亿元）	8.09	8.45	7.89

项目	2020 年	2021 年	2022 年
政府性基金收入（亿元）	10.88	10.27	11.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.36	10.27	11.36
政府性基金支出（亿元）	10.67	8.89	10.85
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.86	7.15	5.29

（二）项目基本信息

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	<p>总投资：43,184.17 万元</p> <p>项目地点：永州市冷水滩区高科技工业园内</p> <p>建设进度计划：2021 年 6 月-2023 年 9 月</p>	<p>本项目总建筑面积 93161.46 m²，主要建设科研创新大楼、配套员工服务用房和生活服务用房，其中：科研创新大楼总建筑面积 24041.44 m²，标准厂房建筑面积 46,580.73 m²，配套员工服务用房建筑面积约 17,286.35 m²，地上生活服务用房建筑面积约 5252.94 m²，地下车库含机动车停车位 491 个，充电桩 246 个）</p>	永州经济技术开发区冷水滩高科技工业园管理委员会	<p>1、《关于永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（冷区发改投〔2021〕19 号）</p> <p>2、《用地规划许可证》（地字第冷区 2021052001 号）</p> <p>3、《工程规划许可证》（建字第冷区 20210520001 号）</p> <p>4、《关于永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（冷住建函[2021]12 号）</p> <p>5、《关于永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目初步设计概算的批复》（冷区发改审[2021]1 号）</p> <p>6、《施工许可证》（431103202105260103）</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置，其中，征地拆迁工作由冷水滩区土地整理储备中心实施。

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目已经通过湖南金州(永州)律师事务所合法性审查。

二、社会经济效益分析

(一) 社会效益分析

本项目的实施是落实“三高四新”战略的重要措施，通过“筑巢引凤”，共享相关基础设施和配套服务设施，有利于发展整体优势，实现高新技术企业的专业化、集中化，进而实现高新技术产业集聚的集约化、规模化。项目的建设将带来区域城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。通过创新产业驱动，让更多产业、人才、服务要素在园区聚集，为推进高质量发展贡献园区力量，促进载体城市的可持续发展。

(二) 经济效益分析

项目建设需要的材料，对当地的相关行业具有带动作用，直接带动税收增长，项目建设改善了投资环境，有利于招商引资，从而在宏观层面上为当地居民创造更多的就业机会和收入机会。

项目建成后，通过员工宿舍、生活服务用房、科研办公楼、停车位、充电桩及广告位出租获得收益。可大幅度提升园区接纳能力，提高科技水平，带动周边经济走向实体经济，能进一步提高土地利用效率，进而可以盘活项目周边经济，带动整个经开区的经济发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

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

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 6,500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经冷水滩区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔1518〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔1516〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔1515〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔1519〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通

知（湘财绩〔1515〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

（七）项目绩效目标

1、绩效目标：本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标	本项目总建筑面积 93161.46 m ² ，主要建设科研创新大楼、配套员工服务用房和生活服务用房，其中：科研创新大楼总建筑面积 24041.44 m ² ，标准厂房建筑面积 46,580.73 m ² ，配套员工服务用房建筑面积约 17,286.35 m ² ，地上生活服务用房建筑面积约 5252.94 m ² ，地下车库含机动车停车位 491 个，充电桩 246 个）				
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
			总建筑面积	m ²	93161.46
			科研创新大楼	m ²	24041.44

			标准厂房	m ²	46,580.73
			配套服务用房	m ²	17,286.35
			地上停车位	个	491
			充电桩	个	246
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	/	2023 年 6 月
		成本指标	项目总投资	万元	43,184.17
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善环境	改善园区发展基础条件	
			促进行业发展	提升产业发展	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目周边区域居民生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	提高冷水滩区工业水平和设施条件，促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

2、偿债风险：项目主要收益来源房屋租赁收入、于物业管理费收入、停车位租赁费收入及充电桩出租收入，价格受市场波动影响较大。若经济发展不及预期，将对项目后续

收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、湖南省住房和城乡建设厅《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；

2、湘建价〔202515〕56号“关于印发1515《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”；

3、建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013；

4、2015年《湖南省建设工程消耗量标准》包括《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》；

5、安装工程费参照类似工程安装估算指标估算；

6、建筑工程费根据建筑结构形式、使用功能要求，参考类似工程造价指标和当地目前市场价格水平，按平方米造价指标估算。

同时还参照冷水滩区类似工程，对工程费进行局部调整。

其它费用根据项目实际发生情况，计列了勘察设计费等。其它计费标准按冷水滩区物价局、冷水滩区财政局相关文件及冷水滩区有关规定和实际情况估算。

（二）项目投资估算

项目估算总投资 43,184.17 万元，包括建安工程费用 33,800.15 万元；工程建设其它费用 5,147.75 万元；预备费 3,900.79 万元；建设期利息 335.48 万元。工程投资估算见表如下所示：

投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				占总投 资比例 (%)
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注	
一	工程费用	33,736.15	64.00		33,800.15					78.27%
1	科研办公楼	5,405.63			5,405.63	m ²	16,826.65			12.52%
1.1	土建工程	3,365.33			3,365.33	m ²	16,826.65	2,000.00		
1.2	装饰装修工程	1,346.13			1,346.13	m ²	16,826.65	800.00		
1.3	电气及照明工程	201.92			201.92	m ²	16,826.65	120.00		
1.4	给排水工程	117.79			117.79	m ²	16,826.65	70.00		
1.5	消防工程	134.61			134.61	m ²	16,826.65	80.00		
1.6	弱电工程	109.37			109.37	m ²	16,826.65	65.00		
1.7	暖通工程	50.48			50.48	m ²	16,826.65	30.00		
1.8	电梯	80.00			80.00	台	2.00	400,000.00		
2	员工宿舍	16,218.59			16,218.59	m ²	52,315.81			37.56%
2.1	土建工程	10,986.32			10,986.32	m ²	52,315.81	2,100.00		
2.2	装饰装修工程	2,615.79			2,615.79	m ²	52,315.81	500.00		
2.3	电气及照明工程	627.79			627.79	m ²	52,315.81	120.00		
2.4	给排水工程	523.16			523.16	m ²	52,315.81	100.00		
2.5	消防工程	418.53			418.53	m ²	52,315.81	80.00		
2.6	弱电工程	340.05			340.05	m ²	52,315.81	65.00		

2.7	暖通工程	156.95				156.95	m³	52,315.81	30.00		
2.8	电梯	550.00				550.00	台	11.00	500,000.00		
3	生活服务建筑	1,662.55				1,662.55	m³	5,252.94			3.85%
3.1	土建工程	1,050.59				1,050.59	m³	5,252.94	2,000.00		
3.2	装饰装修工程	420.23				420.23	m³	5,252.94	800.00		
3.3	电气及照明工程	63.04				63.04	m³	5,252.94	120.00		
3.4	给排水工程	36.77				36.77	m³	5,252.94	70.00		
3.5	消防工程	42.02				42.02	m³	5,252.94	80.00		
3.6	弱电工程	34.14				34.14	m³	5,252.94	65.00		
3.7	暖通工程	15.76				15.76	m³	5,252.94	30.00		
4	地下室	7,487.66				7,487.66		18,766.06			17.34%
4.1	土建工程	5,066.84				5,066.84	m³	18,766.06	2,700.00		
4.2	装饰装修工程	750.64				750.64	m³	18,766.06	400.00		
4.3	基坑支护	750.64				750.64	m³	18,766.06	400.00		
4.4	电气及照明工程	150.13				150.13	m³	18,766.06	80.00		
4.5	给排水工程	150.13				150.13	m³	18,766.06	80.00		
4.6	消防工程	225.19				225.19	m³	18,766.06	120.00		
4.7	通风工程	187.66				187.66	m³	18,766.06	100.00		
4.8	弱电工程	206.43				206.43	m³	18,766.06	110.00		
5	附属工程	2,961.72	64.00			3,025.72					7.01%
5.1	土石方	453.39				453.39					
5.1.1	挖方	262.72				262.72	m³	75,064.26	35.00		

5.1.2	填方	22.52				22.52	m ³	15,012.85	15.00		
5.1.3	土石方外运	168.14				168.14	m ³	60,051.41	28.00	运距≤15Km	
5.2	道路及广场	266.89				266.89	m ²	8,896.39	300.00		
5.3	大门	10.00				10.00	座	2.00	50,000.00		
5.4	围墙	120.00				120.00	m	1,500.00	800.00		
5.5	供配电工程	690.44				690.44	m ²	138,087.32	50.00	含高压电源线接入、配电间设备费用等	
5.6	配电间设备	16.00	64.00			80.00	套	1.00	800,000.00	1000kVA+4x630kVA	
5.7	高压线接入	70.00				70.00	项	1.00	700,000.00	预估	
5.8	充电桩	492.00				492.00	个	246.00	20,000.00		
5.9	室外景观绿化工程	243.26				243.26	m ²	9,730.43	250.00		
5.10	雨水收集系统	60.00				60.00	项	1.00	600,000.00		
5.11	室外亮化工程	40.00				40.00	项	1.00	400,000.00		
5.12	燃气	304.02				304.02	户	1,689.00	1,800.00		
5.13	室外给排水	139.01				139.01	m ²	27,801.22	50.00		
5.14	室外消防	17.79				17.79	m ²	8,896.39	20.00		
5.15	海绵设施	38.92				38.92	m ²	3,243.48	120.00		
二	工程建设其它费用			5,147.75		5,147.75					11.92%
1	建设单位管理费			485.47		485.47		基本建设项目建设成本管理规定（财建〔2016〕504号）			

2	工程监理费				646.75	646.75	参照发改价格〔2007〕670号文件计取，下浮计取	
3	项目前期工作咨询费				36.33	36.33	按发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔1999〕1283号下浮计取	
4	工程设计费				953.92	953.92	参考计价格〔2002〕10号，按发改价格〔2015〕299号文件，下浮计取	
5	工程勘察费				243.36	243.36	参考建标〔2007〕164号，按第一部分工程费用的0.8%，下浮计取	
6	编制工程设计概算				28.48	28.48	参考湘建价协〔2016〕25号文下浮计取	
7	审核工程预算				17.64	17.64	参考湘建价协〔2016〕25号文下浮计取	
8	审核竣工结算				123.80	123.80	参考湘建价协〔2016〕25号文下浮计取	
9	编制工程量清单（含预算控制价）				78.35	78.35	参考湘建价协〔2016〕25号文下浮计取	
10	劳动安全卫生评审费				67.60	67.60	工程费用×0.2%	
11	场地准备费及临时设施费				338.00	338.00	工程费用×1%	
12	工程保险费				135.20	135.20	工程费用×0.4%	
13	招标代理费				9.46	9.46	参考发改价格〔2011〕534号文件，下浮计取	
14	施工图审查费				17.68	17.68	按湘发改服〔2015〕861号	
15	征地拆迁费				903.47	903.47		

16	土地取得费				1,062.24			
三	预备费				3,900.79			按（一+二--土地费）的10%计算 以相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定
四	建设期利息				335.48			9.10%
五	总投资			64.00	9,384.02	43,184.17		100.00%
			33,736.15					

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。

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目总投资 43,184.17 万元，2023 年投入金额 17,128.02 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

(单位：万元)

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	43,184.17	8,959.81	22,787.88	11,436.48

投资分月计划表

2023 年度，永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
投资金额	476.79	1,704.90	2,263.13	2,486.42	1,816.54	1,258.31	700.08
其中：专项债券金额			2,000.00	2,000.00	1,800.00	700.00	
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
投资金额	476.79	253.50	-	-	-	11,436.48	
其中：专项债券金额						6,500.00	

（三）资金筹措方案

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及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。项目总投资 43,184.17 万元,其中:用于项目支出的资本金 32,684.17 万元,占投资总额的 75%;拟申请发行政府专项债券资金 10,500.00 万元;永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目已于 2022 年 6 发行 2022 年湖南省园区建设专项债券（十七期）—2022 年湖南省政府专项债券（七十五期）专项债券 40,00.00 万元,发行利率 3.71%,本次申请发行专项债券 65,00.00 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
		财政资金	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	
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	43,184.17	32,684.17	4,000.00	6,500.00	0	0	0	0	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入测算依据

本项目收入主要为房屋租赁收入、停车位租赁费收入、新能源充电桩收入。

1、房屋租赁收入

（1）员工宿舍

园区配套建设的员工宿舍属于公益性建筑,参照永州市

发展和改革委员会出具的《关于核定冷水滩区公共租赁住房租赁价格批复的通知》（永发改价格〔2016〕451号）：公共租赁住房租赁单价根据所在楼层不同，租赁单价为 1.9 元/（ m^2 /月）~2.4 元/（ m^2 /月）不等。本项目配套建设的员工宿舍属于公共租赁住房范畴，出于谨慎性原则，本项目按政策最低价 1.9 元/（ m^2 /月）计算，项目建成以后，面积为 17,286.35 m^2 ，第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年及以后各年出租率按 90%计算。

至四层租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

二、紫霞路、湖塘路公租房（原廉租房）租赁价格：

1、多层房二层至四层房租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

2、电梯房一层、三层、四层租金价格为 2.1 元/平方米，第五层及以上租金价格为 2.4 元/平方米。

三、达福鑫、三杰电子、炬辉光电等九鼎大道路段（片）的公租房租赁价格：二至四层租金价格为 2.1 元/平方米，一层及第五层以上租金价格为 1.9 元/平方米。

以上价格为最高租金价格。杂房和门面的价格不在本次定价范围内。农科园及各乡镇建设的公共租赁住房租赁价格不超过本次同类别的价格，具体价格由公租房管理单位自行确定。

为维持公租房租赁价格的相对稳定，此价格暂定三年。在此期间如果国家和省对公租房的租赁价格有新的政策规定，从其规定。执行过程中如有反映，请及时反馈我委。



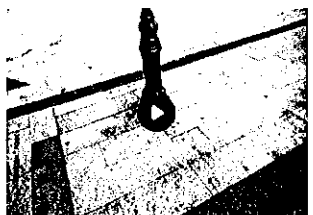


（2）生活服务用房

生活服务用房主要为建设在员工宿舍底层配套服务用房。根据调查，永州市冷水滩区普通商铺租金在 1.00~1.50 元/（m²/天）。本项目具有一定的公益属性，并出于谨慎原

则，本项目生活服务用房按冷水滩区普通商铺租金 70%计算，及平均租赁单价按 0.70 元/（ m^2 /天）计算，从计算期第一年 开始，以后每三年按 5%进行增长。项目建成以后，面积为 5252.94 m^2 ，第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年 及以后各年出租率按 90%计算。

表 4.1 永州市冷水滩区普通商铺租金调查（本项目按 70%计算）

<p>案例三</p> <p>1.00 元 /m²/天</p>	<p>(转让) 1447 (原铺面) 冷水滩育才路海天花园餐饮转让 (低价急转)</p>  <p>2600 86.26m² 临街门面 30个月</p> <p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47466963950256x.shtml?prd</p>
<p>案例一</p> <p>1.01 元 /m²/天</p>	<p>(出租) 一小附近 采光好 周边环境成熟</p>  <p>1400 46m² 临街门面 12个月</p> <p>https://yongzhou.58.com/shangpu/48514718184107x.shtml?prd</p>
<p>案例二</p> <p>1.50 元 /m²/天</p>	<p>(转让) 联力广场商业步行街十字路口西面开上下两层旺铺合伙人</p>  <p>3600 80m² 商业街店铺 48个月</p> <p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47420271225257x.shtml?prd</p>

(3) 科研创新大楼

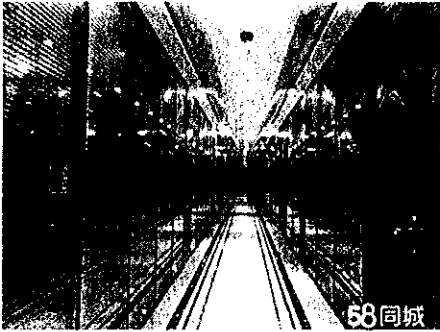
科研创新大楼租金参照冷水滩区普通办公楼租赁价格。根据调查，永州市冷水滩区普通办公楼租金在 1.17~1.67 元/（ m^2 /天）。

本项目具有一定公益属性，出于谨慎原则，本项目科研

创新大楼平均租赁单价按 1.00 元/（m²/天），从计算期第一年开始,每三年上浮 10%。项目建成以后第一年出租率按 70%、第二年按 80%、第三年及以后各年出租率按 90%计算。

表 4.2 冷水滩区普通办公楼租金调查结果

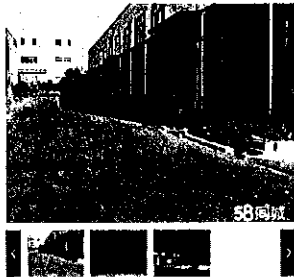
<p>案例一</p> <p>冷水滩区舜德摩尔财富中心</p> <p>1.17 元/m²/天</p>	<div> <div> <div>(出租) 写字楼出租, 交通方便</div> <div> <div>  </div> <div> <div>1.17</div> <div>元/㎡/天 3500元/月</div> </div> <div> <div>100m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>15~30个</div> <div>可租工位数</div> </div> <div> <div>舜德摩尔财富中心</div> <div>冷水滩区-区政府 零陵北路9号</div> <div>周先生</div> <div>13973866666</div> </div> <div>58同城</div> </div> </div> </div>	<p>https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgItS1yTFJAfrPrS%2BI%3D&houseId=2436491393048586&gpos=27&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&defaultlist_test=58FZZ_B&PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&ClickID=34</p>
<p>案例二</p> <p>冷水滩区愿景国际广场</p> <p>1.36 元/m²/天</p>	<div> <div> <div>(出租) 冷水滩愿景国际广场A栋135平米</div> <div> <div>  </div> <div> <div>1.36</div> <div>元/㎡/天 5500元/月</div> </div> <div> <div>135m²</div> <div>建筑面积</div> </div> <div> <div>20~40个</div> <div>可租工位数</div> </div> <div> <div>精装修</div> <div>装修标准</div> </div> <div> <div>愿景国际广场</div> <div>冷水滩区 湖南省永州市冷水滩区德能路777号</div> <div>文女士</div> <div>13973866666</div> </div> <div>生成房</div> </div> </div> </div>	<p>https://yongzhou.58.com/zhaozu/46356746150315x.shtml?prd=9Q%2Fw%2BxpJaKZ60u0MrxzgbmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2011621823177738&gpos=74&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&defaultlist_test=58FZZ_B&PGTID=0d30000d-0019-eccf-bdc1-2f8e1c4f7bf4&ClickID=11</p>

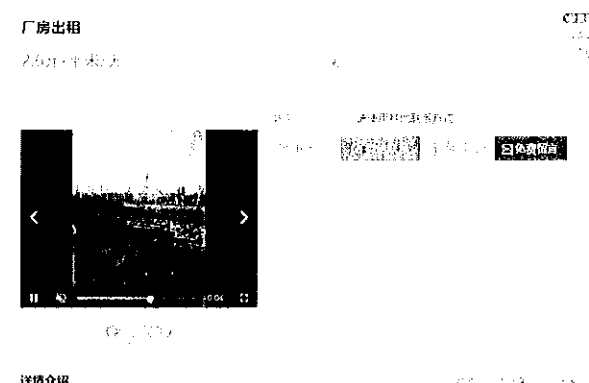

<p>案例三 冷水滩 爱情海 1.67 元/ m²/天</p>	<p>(出租) 出租冷水滩育才路爱琴海240平方米纯写字楼</p>  <p>1.67 元/天 (1.2元/月)</p> <p>240m² 38~76个</p> <p>冷水滩区·湘湖公园 育才北路18</p> <p>唐先生</p> <p>58同城</p>	<p>https://yongzhou.58.com/zhaozu/49367436334903x.shtml?prd=qzApIqTIUNK4jgqGSAJPakPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2396990167097350&gpos=233&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&defaultlist_test=58FZZ_B&PGTID=0d30000d-0019-eb42-664e-78aa0d4c6168&ClickID=17</p>
--	--	--

基于三个案例厂房及仓库的出租价格在 1.0-2.6 元/m²/天，折合月租金为 30-78 元/m²/月。

将本项目标准厂房及保税仓库租金标准为 20 元/(m²·月)，除销售面积外预计运营期第一年出租率 70%、第二年出租率 80%、第三年及以后出租率 90%。项目运营期内，租赁价格每三年调整一次，上调幅度 5%。标准厂房出租面积 46,580.73 m²。

标准厂房及仓库出租参考案例

<p>案例一 冷水滩 区 1 元/m²/ 天</p>	<p>58同城·房产</p> <p>(出租) 600到1800平米</p>  <p>7.5 元/天</p> <p>2500m² 立体库</p> <p>冷水滩区·冷水滩区</p> <p>电话联系TA</p>	<p>https://yongzhou.58.com/fangchan/39757086379921x.shtml?prd=HCN1JACHlogOreuJxR8MVA%3D%3D&houseId=1166865373880320&gpos=19&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=houserecommendlist&defaultlist_test=58FZZ_A&PGTID=0d305770-0019-eed7-038a-f82eabb7fa8d&ClickID=25</p>
---	--	--

<p>案例二</p> <p>冷水滩区</p> <p>2.6 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.baixing.com/changfang/a2347772693.html?from=regular</p>
<p>案例三</p> <p>冷水滩区凤凰园交警大队</p> <p>1 元/m²/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/fangchan/40865633963682x.shtml?prd=HbM91kyAHdo2xhu%2FHTITUw%3D%3D&houseId=1308759463320583&gpos=14&ltid_shangyetie=&key=&position_type=houserecommendlist&defaultlist_test=58FZZ_A&PGTID=0d305770-0019-e92f-461b-a19528f1ef3f&ClickID=23</p>

3、停车收入

(1) 车位租赁收入

项目总共配建机动车车位 245 个。参考永州市发展和改革委员会《关于印发<永州市机动车停放服务收费管理办法>的通知》(2016.5.12)，城区公共停车场白天按 4 元/小时、夜间接 2 元/小时的收费标准。本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过 15 分钟免费；白天时段首小时内 2 元/半小时，首小时后 3 元/半小时，夜间时段(20:00-次日 7:00) 1 元/小时。

考虑到园区停车位使用群体较为固定，基本上为园区内部工作、生活人群，因此园区内部车位长租位比例较高，较

少数为临时车位。为简化计算，车位收益平均按 15.00 元/个/天计取。出于谨慎性原则，第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，从第三年开始每年使用率为 90%。项目运营期内，租赁价格每三年调整一次，上调幅度 10%。

（2）新能源充电桩收入

根据业内收费标准，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出："允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商（2015）340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取"。

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价审〔2018〕461号

湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

为促进电动汽车推广应用，根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）精神，现就我省电动汽车充电设施用电价格及充电服务费有关事宜通知如下：

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价，其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在低谷时段充电，引导电动汽车有序充电，提高电力设施利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

（一），2020年前，对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，根据成本适当调整，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行，各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

（二），当电动汽车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充电基础设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

对不执行我省电动汽车充换电设施用电以及充电服务费价格政策的行为，各级价格主管部门将依法予以查处。

特此通知。

本次测算按照充电服务费（不含电费）按 0.8 元/kWh 计算，本项目充电桩为直流充电桩功率 30kW，数量为 160 个，交流充电桩功率 7kW，数量为 88 个。目前新能源轿车主流电池能量由前几年 30-50kWh 提升至 70~80kWh，从零到充满电时间为 2~3 小时；交流充电桩功率 7kW 主要客户为小容量电动车，充电桩预计每天平均使用时间按 7 小时计算，则直流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 30 \times 7 = 168$ 元/（个/天），交流充电桩日均充电服务费收入= $0.8 \times 7 \times 7 = 39.2$ 元/（个/天）。考虑到冷水滩新能源汽车普及情况，运营期充电桩使用率第一年为 50%、第二年为 60%、第三年为 70%、第四年及以后年度为 80%。

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 34,013.91 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位: 万元)

序号	收入项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	预期收入合计	34,013.91	364.39	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55	2,351.55
1	房屋租赁收入	16,131.54	181.16	828.16	931.68	1,015.54	1,015.54	1,015.54	1,107.47	1,107.47
1.1	员工租赁收入	478.87	6.53	29.87	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60
	单价 (元/m ² · 月)		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	面积 (m ²)		17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35	17,286.35
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	生活服务用房	1,891.05	23.17	105.90	119.14	125.09	125.09	125.09	131.35	131.35
	单价 (0.7 元/m ² · 30 天)		21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
	面积 (m ²)		5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94	5,252.94
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.3	科研创新大楼	13,761.62	151.46	692.39	778.94	856.84	856.84	856.84	942.52	942.52
	单价 (1.00 元/m ² · 30 天)		30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
	面积 (m ²)		24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44	24,041.44
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	标准厂房	1,338.26	32.61	74.53	83.85	88.04	88.04	88.04	92.44	92.44
	面积 (m ²)		46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73	46,580.73
	单价		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	出租率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	停车收入	16,544.11	150.63	720.13	841.35	1,046.94	1,046.94	1,046.94	1,151.63	1,151.63
3.1	车位租赁收入	1,205.03	12.61	57.62	68.43	75.27	75.27	75.27	82.80	82.80
	出租率		0.70	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	收费标准 (15 元/个/天)		245.00	245.00	245.00	269.50	269.50	269.50	296.45	296.45

	车位数	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
	停车率	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3.2	新能源充电桩收入	15,339.08	662.50	772.92	971.67	971.67	971.67	1,068.84	1,068.84	1,068.84
	每天平均使用时长（h）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	收费标准（元/h）	0.80	0.80	0.80	0.88	0.88	0.88	0.97	0.97	0.97
	快充数量	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	功率	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率	0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	慢充数量	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
	功率	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	使用率	0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续表

[illegible]

（三）项目成本测算依据

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括人员工资及福利、维护维修费用、经纪服务费、经营成本。

1、运营成本

（1）工资及福利费

项目建成后，需配置相关物业工作人员，具体参考https://www.sohu.com/a/133472607_686899《华润物业员工配置人数及标准》，本项目为产业园区，标准可适当降低，共配置相关物业工作人员 26 人，其中总经理 1 人、秩序维护组 6 人、工程组 8 人、环境组 12 人。

参照《湖南统计年鉴 2020》物业管理人員 2019 年年度平均工资为 46,445.00 元/年，参考冷水滩区物业服务工作人员工资水平现状情况，本项目人员年度工资按 50,000.00 元/人计算，福利费用按工资的 14%考虑，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

（2）维护维修费

包括基础设施维修、电梯维护、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产投资原值的 0.3%暂估。

（3）经纪服务费

本项目收入来源主要为标准厂房、科研办公楼、仓库、生活服务用房出租收入，以及停车位和充电桩出租收入。参

照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的0.5%-2.5%计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目租赁经纪服务费暂按收入的1.5%计取。

（4）经营成本

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，按以上成本费用的10%暂估。

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

（1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：员工宿舍、生活服务用房、科研创新大楼收入按9%计征增值税；停车位租赁收入等按9%计征增值税，充电桩出租服务收入按6%计征增值税，物业收入按6%计征增值税，广告收入按6%计征增值税；项目城建税、教育费及附加分别按增值税的5%、5%计算。

进项增值税：本项目工程费用按增值税率9%、设备购

置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费、经济服务费按增值税率 6%计算，经营成本按增值税率 13%考虑。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

（2）房产税

根据税法规定，按员工宿舍、科研办公楼、生活服务用房出租收入 12%计取房产税。

（3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目成本预测

本项目的主要成本为工资及福利、修理费、经纪服务费、其他费用、税费等。债券存续期内运营成本及附加为 7,296.66 万元，预测情况如下表所示。

项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

编号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	预期成本	7,296.66	105.09	435.52	451.80	475.60	475.60	484.93	499.28	499.28
1	工资及福利费	2,628.49	40.40	161.60	161.60	169.67	169.67	178.16	178.16	178.16
	增幅 (5%/3 年)		1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
2	维护维修费	1,734.83	29.91	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64
3	经济服务费	510.21	5.47	24.34	27.85	32.26	32.26	32.26	35.27	35.27
4	经营成本	487.35	7.58	30.56	30.91	32.16	32.16	33.01	33.31	33.31
5	税金及附加	1,935.78	21.74	99.38	111.80	121.86	121.86	121.86	132.90	132.90

续上表

编号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	预期成本	7,296.66	509.08	524.82	524.82	535.11	552.37	552.37	563.17	107.84
1	工资及福利费	2,628.49	187.07	187.07	187.07	196.42	196.42	196.42	206.24	34.37
	增幅 (5%/3 年)		1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	维护维修费	1,734.83	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	119.64	29.91
3	经济服务费	510.21	35.27	38.58	38.58	38.58	42.21	42.21	42.21	7.57
4	经营成本	487.35	34.20	34.53	34.53	35.46	35.83	35.83	36.81	7.19
5	税金及附加	1,935.78	132.90	145.00	145.00	145.00	158.26	158.26	158.26	28.80

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目预期总收入34,013.91万元，预期总成本7,296.66万元。项目净收益 26,717.25 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 4,000.00 万元，发行利率为 3.18%；本次拟发行专项债券 6,500.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下表所示：

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
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	2022 年	4,000.00				63.60	63.60
	2023 年	10,500.00	6,500.00			246.15	246.15
	2024 年	10,500.00				365.10	365.10
	2025 年	10,500.00				365.10	365.10
	2026 年	10,500.00				365.10	365.10
	2027 年	10,500.00				365.10	365.10
	2028 年	10,500.00				365.10	365.10
	2029 年	10,500.00				365.10	365.10
	2030 年	10,500.00				365.10	365.10
	2031 年	10,500.00				365.10	365.10
	2032 年	10,500.00				365.10	365.10
	2033 年	10,500.00				365.10	365.10
	2034 年	10,500.00				365.10	365.10

	2035 年	10,500.00				365.10	365.10
	2036 年	10,500.00				365.10	365.10
	2037 年	10,500.00		4,000.00	6,500.00	301.50	4,301.50
	2038 年 3 月	6,500.00		6,500.00		118.95	6,618.95
合计						5,476.50	15,976.50

（三）项目融资平衡情况

永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目偿债资金来源为房屋租赁收入、停车位租赁费收入、新能源充电桩收入。预计用于融资平衡的相关收益为 26,717.25 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.67。

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
永州市冷水滩区高科园科创服务平台及配套基础设施建设项目	26,717.25	10,500.00	15,976.50	1.67

项目融资平衡情况已经通过湖南宏达会计师事务所有限责任公司审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

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	1.46	1.67	1.89
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.67	1.63

基于上表，收入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率为 1.46，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.63，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	77,198.07	8,959.82	22,787.87	11,800.86	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55
1	资本金流入	32,684.16	8,959.82	18,787.87	4,936.47						
2	融投资资金流入	10,500.00	0.00	4,000.00	6,500.00						
3	运营期现金流入	34,013.91			364.39	1,622.82	1,856.88	2,150.51	2,150.51	2,150.51	2,351.55
二	现金流出	66,121.85	8,959.82	22,787.87	11,515.84	800.62	816.90	840.70	840.70	850.03	864.38
1	建设期资金流出	42,848.69	8,959.82	22,724.27	11,164.60						
2	运营期资金流出	5,360.88	0.00		83.35	336.14	340.00	353.73	353.73	363.07	366.38
3	融资还本付息	15,976.50	0.00	63.60	246.15	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10
4	税金及附加	1,935.78	0.00		21.74	99.38	111.80	121.86	121.86	121.86	132.90
三	现金净流量	11,076.21	0.00		285.02	822.20	1,039.97	1,309.81	1,309.81	1,300.48	1,487.17
四	期末累计现金结存		0.00		285.02	1,107.22	2,147.19	3,457.01	4,766.82	6,067.31	7,554.47

续上表

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	77,198.07	2,351.55	2,351.55	2,572.15	2,572.15	2,572.15	2,814.26	2,814.26	2,814.26	504.41
1	资本金流入	32,684.16									
2	融资金流入	10,500.00									
3	运营期现金流入	34,013.91	2,351.55	2,351.55	2,572.15	2,572.15	2,572.15	2,814.26	2,814.26	2,814.26	504.41
二	现金流出	66,121.85	864.38	874.18	889.92	889.92	900.21	917.47	917.47	4,864.67	6,726.79
1	建设期资金流出	42,848.69									
2	运营期资金流出	5,360.88	366.38	376.18	379.82	379.82	390.11	394.10	394.10	404.91	79.04
3	融资还本付息	15,976.50	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	365.10	4,301.50	6,618.95
4	税金及附加	1,935.78	132.90	132.90	145.00	145.00	145.00	158.26	158.26	158.26	28.80
三	现金净流量	11,076.21	1,487.17	1,477.37	1,682.24	1,682.24	1,671.95	1,896.79	1,896.79	-2,050.41	-6,222.38
四	期末累计现金结存		9,041.64	10,519.01	12,201.24	13,883.48	15,555.43	17,452.21	19,349.00	17,298.59	11,076.21

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，通过项目业主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：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员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：对改造项目范围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，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。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，依然公开项目信息，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居委会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：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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；技术质量风险是指与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：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，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；对于政策和管理风险，项目筹建单位应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：项目主要收益来源于房屋租赁收入、停车位租赁费收入、新能源充电桩收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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〔1516〕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〔1516〕88号）规定，对地方政府专项债券，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〔1516〕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、主要部门责任

本项目主管部门是永州经济技术开发区冷水滩高科技工业园管理委员会。

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，建立本地区发行交通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，做好交通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，配合做好交通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《永州市冷水滩区高科园科创服务平台及
配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日

永州市祁阳市园区建设专项债券

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目

预期收益与融资平衡方案

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目拟发行园区建设专项债券9,500.00万元，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
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	2023年湖南省园区建设专项债券（一期）-2023年湖南省政府专项债券（十期）	9,500.00	15年	祁阳高新技术产业开发区管理委员会

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造(一期)建设项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

祁阳市位于湖南省西南部，湘江中上游，永州市东北部。西接永州市零陵区和冷水滩区，东抵常宁市，南临新田县、宁远县、双牌县和桂阳县，北连祁东县。祁阳市总面积 2538 平方公里，辖 3 个街道、20 个镇、3 个乡，总人口 106 万人。祁阳 自然资源丰富，土地肥沃，河流纵横，水源充实，属亚热带季风湿润性气候，四季分明，现已探明的矿藏有煤、石灰石、铁、 锰、锑、锌等 20 多种，享有“有色金属之乡”的美称；用材林有杉、松、樟、楠等，经济林以油茶为主，兼有油桐、乌柏；药材主要有白果、乌梅、杜仲、淮山、丹皮、白芍、香附、乌药、 蛇胆等 100 余种。其中烟煤储量 1 亿吨；用材林 6.4 万公顷，林木蓄积量达 300 万立方米；油茶林 40 万亩；柑橘等水果 28 万亩；水资源总量 250 亿立方米，水能蕴藏量 32 万千瓦。祁阳历史悠久，人杰地灵，文化底蕴深厚，是革命老区，湘南改革开放试验区。

2020 年-2022 年，祁阳市分别实现一般公共预算收入 16.13 亿元、18.09 亿元、19.82 亿元，政府性基金收入分别为 23.22 亿元、11.10 亿元、4.94 亿元。

祁阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	346.35	375.70	401.44
居民人均可支配收入（元）	35852	38398.00	40664
一般公共预算收入	16.13	18.09	19.82
政府性基金收入	23.22	11.10	4.94
其中：国有土地出让收入	22.77	10.62	4.73
政府性基金支出	30.64	19.64	13.64
其中：国有土地出让支出	21.76	8.17	3.72

数据来源：祁阳市财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	项目总投资额为19859.50万元，项目地点位于湖南省永州市祁阳市城南新区，建设期自2022年12月至2024年11月。	本项目规划总用地面积共183.21亩，总建筑面积98996.40平方米，其中计容面积97296.76平方米，不计容面积1699.64平方米。本项目新建四层框架结构厂房2栋总建筑面积44483.52平方米(其中计容面积42845.44平方米，不计容面积1638.08平方米)；新建配套用房1栋建筑面积4394.96平方米（其中计容面积4333.40平方米，不计容面积61.56平方米）；旧厂房提质改造建筑面积49967.92平方	祁阳高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（祁发改基字【2022】54号）； 2、《关于湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目设计批复》（祁住建函〔2022〕035号）； 3、《建设用地规划许可证号》（地字第祁规甲2022-48号）； 4、《建设工程规划许可证号》（建

		米，门卫房 150 平方米。拆除项目地块西北侧临红线三层框架结构厂房 1 栋和西南侧临红线单层钢结构厂房 2 栋，拆除厂房建筑面积共 7692.56 平方米。配套建设机动车停车位 313 个，充电桩 60 个，非机动车停车位 500 个，提质改造北边真卿路（纵一路至水亦香路）356 米，配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。		字第祁规甲 2022-49 号）； 5、《建筑工程施工许可证号》（B431121202211160401）。
--	--	--	--	---

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

本项目所属的存量资产不存在抵押、质押情况。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

定制标准化厂房是产业发展，招商引资的成功之举，也是中小企业创业、产业发展的孵化基地，建设定制标准化厂房不仅有利于推动项目落户，提高招商引资成功率，而且走的是集中开发的规模经营之路。如定制化厂房从供水、供电、供热、供气提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在基地内得到较好的解决，

充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率，解决产业发展和保护环境相矛盾的有效途径。

通过本项目建设定制化厂房，并对已有厂房进行提质改造，完善园区道路基础设施，可以为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚集中区，为祁阳高新区实现产业升级发展战略提供更好的发展平台。不仅能确保入驻招商项目能够进得来，留得住，而且还能进一步优化祁阳市招商引资环境。

（二）社会效益分析

项目拟建内容包括四层框架结构厂房及旧厂房设施提质改造，将引进优质企业入驻，带动祁阳市就业。根据《祁阳高新区 2021 年工作总结暨 2022 年工作打算》，园区狠抓产业项目，壮大竞争实力，计划建设标准厂房 20 万平方米以上，争取产业项目早落地早投产。项目建设必将大大提升祁阳高新区区域知名度、产业聚集度、经济外向度和人才吸引力；必将推动祁阳市快速发展智能装备制造产业、轻纺制鞋产业，加快站上外向型经济发展的新台阶，加快迈进高质量发展的新时代，项目的建设是保障招商引资完成的基础保证。

本项目将以轻纺制鞋、先进装备制造产业为主导产业，通过创业创新促进融合、发展产业支撑融合、完善机制带动融合、加强服务推动融合等措施，促进农村一、二、三产业融合发展。另外，公共服务体系和基础设施建设是乡村振兴的有力保障，本项目园区基础设施的建设将有效提升当地基础设施水平，改善周边群众生产生活水平，促进城乡融合发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 9,500.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.66%，债券存续期间的融资本息 14,715.50 万元。债券存续期内，项目预期总收入 27,442.92 万元，预期总成本 8,224.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 19,218.63 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.31，能通过压力测试。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。当整个项目融资

成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

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

（六）项目存续期

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。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。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为 50 年。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目绩效目标	本项目规划总用地面积共 183.21 亩，总建筑面积 98996.40 平方米，其中计容面积 97296.76 平方米，不计容面积 1699.64 平方米。本项目新建四层框架结构厂房 2 栋总建筑面积 44483.52 平方米(其中计容面积 42845.44 平方米，不计容面积 1638.08 平方米)；新建配套用房 1 栋建筑面积 4394.96 平方米（其中计容面积 4333.40 平方米，不计容面积 61.56 平方米）；旧厂房提质改造建筑面积 49967.92 平方米，门卫房 150 平方米。拆除项目地块西北侧临红线三层框架结构厂房 1 栋和西南侧临红线单层钢结构厂房 2 栋，拆除厂房建筑面积共 7692.56 平方米。配套建设机动车停车位 313 个，充电桩 60 个，非机动车停车位 500 个，提质改造北边真卿路（纵一路至水亦香路）356 米，配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。				
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	m ²	98996.40
			配套建设机动车停车位	个	313
			充电桩	个	60
			非机动车停车	个	500
			提质改造北边真卿路（纵一路至水亦香路）	米	356
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	万元	19859.50
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	通过本项目建设定制化厂房，并对已有厂房进行提质改造，完善园区道路基础设施，可以为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区内外市场，吸	

				引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚集中区，为祁阳高新区实现产业升级发展战略提供更好的发展平台。不仅能确保入驻招商项目能够进得来，留得住，而且还能进一步优化祁阳市招商引资环境。	
		社会效益指标	对居民经济影响	本项目将以轻纺制鞋、先进装备制造产业为主导产业，通过创业创新促进融合、发展产业支撑融合、完善机制带动融合、加强服务推动融合等措施，促进农村一、二、三产业融合发展。另外，公共服务体系和基础设施建设是乡村振兴的有力保障，本项目园区基础设施的建设将有效提升当地基础设施水平，改善周边群众生产生活水平，促进城乡融合发展。	
		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方案

（一）项目投资估算

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目所需建设总投资为 19859.50 万元，其中工程费用 16086.97 万元，工程建设其他费用 1858.40 万元，预备费 1435.63 万元，建设期利息 478.50 万元。具体如下表所示。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	工程费用	13490.93	526.92	2069.12		16087				
1	四层框架结构厂房	7925.50	291.13	1161.33		9378	m²	44484	2108	
1.1	土建工程	4366.90				4367	m²	44484	982	
1.2	装饰、装修工程	3558.60				3559	m²	44484	800	
1.3	给排水工程		52.06	63.63		116	m²	44484	26	
1.4	电气工程		71.98	407.89		480	m²	44484	108	
1.5	弱电工程		70.69	400.60		471	m²	44484	106	
1.6	消防工程		96.40	289.21		386	m²	44484	87	
2	配套用房	639.51	29.86	119.13		788	m²	4395	1794	
2.1	土建工程	345.16				345	m²	4395	785	
2.3	装饰、装修工程	294.35				294	m²	4395	670	
2.4	给排水工程		5.34	6.53		12	m²	4395	27	
2.5	电气工程		7.38	41.84		49	m²	4395	112	
2.6	弱电工程		7.25	41.09		48	m²	4395	110	
2.7	消防工程		9.89	29.67		40	m²	4395	90	

3	旧厂房设施提质改造	2110.72	44.97	269.83		2426	m²	49968	485	
3.1	单层钢结构厂房提质改造	1091.76	21.77	130.63		1244	m²	24190	514	
3.1.1	室内消防改造工程	65.31	21.77	130.63		218	m²	24190	90	
3.1.2	装饰、装修工程	1026.45				1026	m²	24190	424	
3.2	三层框架结构厂房提质改造	1091.76	23.20	139.20		1181	m²	25778	458	
3.2.1	室内消防改造工程	69.60	23.20	139.20		232	m²	25778	90	
3.2.2	装饰、装修工程	949.35				949	m²	25778	368	
4	总图工程	2087.30	160.95	518.85		2767	m²	122145	227	
4.1	土石方工程	323.65				324	m³	43111	75	
4.2	雨污分流改造工程	749.69	124.95	374.85		1249	m²	60879	205	
4.3	内部道路	962.97				963	m²	11360	848	
4.4	停车位	6.26				6	个	313	200	
4.5	充电桩		36.00	144.00		180	个	60	30000	
4.6	非机动车位	2.50				3	个	500	50	
4.7	园区绿化工程	42.23				42	m²	2346	180	
5	配套道路工程	727.90				728	m²	9264	786	
5.1	真卿路提质改造	677.90				678	m²	9264.346	732	
5.2	其他	50.00				50	m²	9264.346	54	
二	工程建设其他费用				1858.40	1858				
1	拆除原有单体建筑				76.93	77	m²	7692.56	100	
2	建设单位管理费				571.85	572				湘发改价服(2015) 744号
3	前期工作咨询费				90.94	91				

投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	19859.50	200.00	14,679.75	4,979.75

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

2023 年月度投资计划

单位：万元

项目名称	月度	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	投资金额	200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,300.00	835.95
	其中：专项债券金额	0.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,300.00	0
	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1,035.95	1,035.95	1,035.95	517.98	517.98	14,679.75
	其中：专项债券金额	0	0	0	0	0	9,500.00

（二）资金筹措方案

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 19859.50 万元，其中，用于项目支出的资本金 10,359.50 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。拟在 2023 年 3 月申请发行政府专项

债券资金 9,500.00 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
		财政资金	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	
湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目	19859.50	10,359.50	0	9,500.00	0				15 年

四、项目收入和成本预测

本项目建设完成后，主要收入来源为厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。同行业收入水平及文件依据如下：

1、厂房出租收入依据

根据祁阳市标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定，本项目标准化厂房租金为 17.00 元/m²·月计算。

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	祁阳市厂房出租	出租	20 元/m ² ·月	仓小二 https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8	

——省级层面。出台了《湖南省人民政府办公厅关于我省新能源汽车推广应用的实施意见》【⑥】（湘政办发[2014]50号）。补贴政策：2013-2015年，电动汽车省内补贴按照国家补助标准1:1给予补贴（公务车除外），其中省级承担补贴金额的30%，市州承担补贴金额的70%。价格政策：以国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》为依据，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为0.8元。规划政策：各市州政府作为新能源汽车推广应用的实施主体，将充换电站、充电桩等配套设施建设纳入本地区总体规划。用地政策：各市州人民政府根据本地实际情况保障新能源汽车配套设施建设所需土地，长沙市采取划拨或工业出让用地的形式予以解决。

截图来源：《关于印发<湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）>的通知》

（二）项目收入预测

1、厂房出租收入

根据祁阳市租赁市场供需调查和当地同类项目出租价格确定，厂房平均租金按照 17 元/m²·月计算，租金每三年上涨 5%，出租面积为 92,813.00 m²。出租率按第一年 80%、后续每年上涨 5%，出租率达到 90%后不再增长。经测算，本项目在债券存续期内厂房出租收入共计为 25,084.96 万元。

2、停车收入

本项目建设完成后，有停车位 313 个，每个停车位按照 10 元/天，停车位使用率按照运营期第一年 80%，每三年上涨 5%，使用率上涨至 90%不再增长。经测算，本项目在债券存续期内停车收入为 1,352.75 万元。

3、充电服务费收入

本项目将建成新能源充电桩 60 个，根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 25kw·h 计算，则电动汽车每次充电量为 25kw·h；按照谨慎性原则考虑，充

电桩每天服务次数按 2 次计算，则每天充电桩经营收入为 40 元/个；充电桩使用率运营期第一年按照 60%，后续每年上涨 5%，使用率达到 90%后不再设增长。经测算，本项目在债券存续期内充电桩收入为 1,005.21 万元。

综上所述，本项目债券存续期 15 年总收入为 27,442.92 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租收入			378.68	1,514.71	1,609.38	1,789.25
出租单价			204.00	204.00	204.00	214.20
出租面积			92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00
出租率			80%	80%	85%	90%
停车场收入			7.51	91.40	97.11	102.82
停车场个数			313.00	313.00	313.00	313.00
停车单价元/天			10.00	10.00	10.00	10.00
使用率			80%	80%	85%	90%
充电桩收入			52.56	52.56	56.94	61.32
充电桩个数			60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天			40.00	40.00	40.00	40.00
使用率			60%	60%	65%	70%
合计			438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39

(续上表)

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	1,789.25	1,789.25	1,878.71	1,878.71	1,878.71	1,972.65
出租单价	214.20	214.20	224.91	224.91	224.91	236.16
出租面积	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82
停车场个数	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	65.70	70.08	74.46	78.84	78.84	78.84
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
使用率	75%	80%	85%	90%	90%	90%
合计	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31

(续上表)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租收入	1,972.65	1,972.65	2,071.28	2,071.28	517.82	25,084.96
出租单价	236.16	236.16	247.96	247.96	247.96	
出租面积	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	92,813.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	102.82	102.82	102.82	102.82	25.71	1,352.75
停车场个数	313.00	313.00	313.00	313.00	313.00	
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
充电桩收入	78.84	78.84	78.84	78.84	19.71	1,005.21
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电服务费元/天	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92

(三) 项目预期成本预测

1、运营成本

本项目的运营成本主要包括职工薪酬、修理费用、管理费用。

(1) 职工薪酬

本项目工作人员 15 人，经查询永州市统计局官网，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 8 万元/年，每年上涨 2%。预计债券存续期内人员工资成本为 1,704.40 万元。

永州市统计局文件

永统〔2022〕12号

关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



截图来源：《永州市信息统计网》

<http://www.yzcity.gov.cn/tjj/0201/202206/e2820e10fd3345faa2ddab8c98fb1059.shtml>

（2）维修费用

本项目年维修费用项目按照资产原值的 0.5% 计算。预计债券存续期内维修费用为 1,323.97 万元。

（3）管理费用

本项目管理费用按照收入的 5% 计算。预计债券存续期内管理费用为 1,372.15 万元。

综上所述。本项目债券存续期内运营成本共计 4,400.51 万元。具体测算如下：

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房 设施提质改造（一期）建设项目运营成本测算表

单位：万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
职工薪酬			106.50	106.50	108.63	110.80
维修费用			8.27	99.30	99.30	99.30
管理费用			21.94	82.93	88.17	97.67
合计			136.71	288.73	296.10	307.77

续上表

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	113.02	115.28	117.58	119.94	122.34	124.78
维修费用	99.30	99.30	99.30	99.30	99.30	99.30
管理费用	97.89	98.11	102.80	103.02	103.02	107.72
合计	310.20	312.68	319.68	322.25	324.65	331.79

续上表

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
职工薪酬	127.28	129.82	132.42	135.07	34.44	1,704.40
维修费用	99.30	99.30	99.30	99.30	24.82	1,323.97
管理费用	107.72	107.72	112.65	112.65	28.16	1,372.15
合计	334.29	336.84	344.36	347.01	87.43	4,400.51

2、税费

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2038 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 3,823.78 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文以及财政部、税务总局、海关总署等部门联合下发的（2019）第 39 号文件的规定对项目增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

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

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

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含

增值税金额。

项目税费预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39
厂房出租收入	-		378.68	1,514.71	1,609.38	1,789.25
停车收入			7.51	91.40	97.11	102.82
充电服务费收入			52.56	52.56	56.94	61.32
销项税额			34.76	144.55	153.58	170.29
进项税额			34.76	144.55	153.58	170.29
应纳增值税	-			-	-	-
退税额	-			-	-	-
城建税	-			-	-	-
教育费附加	-			-	-	-
房产税			45.44	181.76	193.13	214.71
合计	-		45.44	181.76	193.13	214.71

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,957.77	1,962.15	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31
厂房出租收入	1,789.25	1,789.25	1,878.71	1,878.71	1,878.71	1,972.65
停车收入	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82	102.82
充电服务费收入	65.70	70.08	74.46	78.84	78.84	78.84
销项税额	170.29	170.29	178.34	178.34	178.34	186.79
进项税额	170.29	170.29	178.34	178.34	178.34	186.79
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	214.71	214.71	225.45	225.45	225.45	236.72
合计	214.71	214.71	225.45	225.45	225.45	236.72

续上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	2,154.31	2,154.31	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租收入	1,972.65	1,972.65	2,071.28	2,071.28	517.82	25,084.96
停车收入	102.82	102.82	102.82	102.82	25.71	1,352.75
充电服务费收入	78.84	78.84	78.84	78.84	19.71	1,005.21
销项税额	186.79	186.79	195.67	195.67	48.92	2,379.39
进项税额	74.22		-		-	1,639.78
应纳增值税	112.57	186.79	195.67	195.67	48.92	739.62
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	5.63	9.34	9.78	9.78	2.45	36.98
教育费附加	5.63	9.34	9.78	9.78	2.45	36.98
房产税	236.72	236.72	248.55	248.55	62.14	3,010.20
合计	360.55	442.19	463.79	463.79	115.95	3,823.78

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 27,442.92 万元，预期总成本 8,224.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 19,218.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州市湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目预计在 2023 年 3 月申请发行专项债券 9,500.00 万元。发行根据目前市场行情谨慎考虑，专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.66%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年应付利 息	当年还本付 息合计
----	------------	------	------------	------------	------------	--------------

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年应付利 息	当年还本付 息合计
2023 年 3 月		9,500.00		9,500.00	0.00	0.00
2023 年 9 月	9,500.00			9,500.00	173.85	173.85
2024 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2025 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2026 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2027 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2028 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2029 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2030 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2031 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2032 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2033 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2034 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2035 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2036 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2037 年	9,500.00			9,500.00	347.70	347.70
2038 年 3 月	9,500.00		9,500.00	0.00	173.85	9,673.85
合计	-	9,500.00	9,500.00	-	5,215.50	14,715.50

（三）项目融资平衡情况

湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目收益主要来源于厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。预计用于融资平衡的相关收益为 19,218.63 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省祁阳高新区	19,218.63	9,500.00	14,715.50	1.31

中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目				
-------------------------------	--	--	--	--

（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	1.18	1.31	1.44
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.31	1.19

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期还本付息，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，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期		
		2022 年	2023 年	2024 年 11 月
1	现金流入	200.00	14,679.75	4,979.75
1.1	资本金	200.00	5,179.75	4,979.75
1.2	债券资金流入		9,500.00	
1.3	运营收入			
1.4	回收固定资产余值			
1.5	流动资金回收			
2	现金流出	200.00	14,679.75	4,979.75
2.1	建设投资	200.00	14,505.90	4,661.03
2.2	运营成本			
2.3	税金及附加			-
2.4	运营期利息		173.85	318.73
2.5	债券本金			
3	净现金流量	-	-	-
4	累计净现金流量	-	-	-

续上表

序号	项目	运营期					
		2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39	1,957.77	1,962.15
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	438.75	1,658.66	1,763.43	1,953.39	1,957.77	1,962.15
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	211.13	818.20	836.92	870.18	872.61	875.09
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	136.71	288.73	296.10	307.77	310.20	312.68

2.3	税金及附加	45.44	181.76	193.13	214.71	214.71	214.71
2.4	运营期利息	28.98	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70
2.5	债券本金						
3	净现金流量	227.62	840.47	926.50	1,083.21	1,085.16	1,087.06
4	累计净现金流量	227.62	1,068.09	1,994.59	3,077.80	4,162.96	5,250.01

续上表

序号	项目	运营期					
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31	2,154.31	2,154.31
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	2,055.99	2,060.37	2,060.37	2,154.31	2,154.31	2,154.31
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	892.83	895.40	897.80	916.21	1,042.54	1,126.72
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	319.68	322.25	324.65	331.79	334.29	336.84
2.3	税金及附加	225.45	225.45	225.45	236.72	360.55	442.19
2.4	运营期利息	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70
2.5	债券本金						
3	净现金流量	1,163.16	1,164.97	1,162.58	1,238.10	1,111.77	1,027.58
4	累计净现金流量	6,413.18	7,578.15	8,740.73	9,978.82	11,090.59	12,118.18

续上表

序号	项目	运营期			合计
		2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	2,252.94	2,252.94	563.23	47,302.42
1.1	资本金				10,359.50
1.2	债券资金流入				9,500.00
1.3	运营收入	2,252.94	2,252.94	563.23	27,442.92
1.4	回收固定资产余 值				-
1.5	流动资金回收				-

2	现金流出	1,155.85	1,158.50	9,877.23	42,306.71
2.1	建设投资				19,366.93
2.2	运营成本	344.36	347.01	87.43	4,400.51
2.3	税金及附加	463.79	463.79	115.95	3,823.78
2.4	运营期利息	347.70	347.70	173.85	5,215.50
2.5	债券本金			9,500.00	9,500.00
3	净现金流量	1,097.09	1,094.44	-9,313.99	4,995.71
4	累计净现金流量	13,215.26	14,309.70	4,995.71	4,995.71

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、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、

噪声、事故风险等对环境的影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现出租，达到预期收益。

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祁阳高新技术产业开发区管理委员会以及祁阳市政府确定的主管部门。

主管部门负责按照湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，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《永州市祁阳市 2023 年园区建设专项债券湖南省祁阳高新区中小企业创业园新建厂房及旧厂房设施提质改造（一期）建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



祁阳高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日



永州市祁阳市市政和产业园区专项债券 湖南省祁阳智能制造产业园一期项目预期 收益与融资平衡方案

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目拟发行市政和产业园区基础设施领域专项债券 9,000.00 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
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	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)	9,000.00	15 年	祁阳高新技术产业开发区管理委员会

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目预期 收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

祁阳市位于湖南省西南部，湘江中上游，永州市东北部。西接永州市零陵区和冷水滩区，东抵常宁市，南临新田县、宁远县、双牌县和桂阳县，北连祁东县。祁阳市总面积 2538 平方公里，辖 3 个街道、20 个镇、3 个乡，总人口 106 万人。祁阳 自然资源丰富，土地肥沃，河流纵横，水源充实，属亚热带季风湿润性气候，四季分明，现已探明的矿藏有煤、石灰石、铁、 锰、锑、锌等 20 多种，享有“有色金属之乡”的美称；用材林有杉、松、樟、楠等，经济林以油茶为主，兼有油桐、乌桕；药材主要有白果、乌梅、杜仲、淮山、丹皮、白芍、香附、乌药、 蛇胆等 100 余种。其中烟煤储量 1 亿吨；用材林 6.4 万公顷，林木蓄积量达 300 万立方米；油茶林 40 万亩；柑橘等水果 28 万亩；水资源总量 250 亿立方米，水能蕴藏量 32 万千瓦。祁阳历史悠久，人杰地灵，文化底蕴深厚，是革命老区，湘南改革开放试验区。

2020 年-2022 年，祁阳市分别实现一般公共预算收入 16.13 亿元、18.09 亿元、19.82 亿元，政府性基金收入分别为 23.22 亿元、11.10 亿元、4.94 亿元。

祁阳市 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	346.35	375.70	401.44
居民人均可支配收入（元）	35852	38398.00	40664
一般公共预算收入	16.13	18.09	19.82
政府性基金收入	23.22	11.10	4.94
其中：国有土地出让收入	22.77	10.62	4.73
政府性基金支出	30.64	19.64	13.64
其中：国有土地出让支出	21.76	8.17	3.72

数据来源：祁阳市财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	项目总投资额为18,663.49万元，项目地点位于湖南省永州市祁阳市城南新区，建设期自2022年12月至2024年11月。	湖南省祁阳智能制造产业园一期项目总用地面积约75.3亩，总建筑面积（包括计容面积与不计容面积）74705.24m ² ，其中：计容面积66299.12m ² ，包括拟建4栋标准化大厂房共66149.12m ² ，门卫室1502m ² ；不计容面积为8406.12m ² ，包括屋顶楼梯间8002m ² ，架空层7606.12m ² 。配套建设停车位200个，其中，普通车位130个，充电桩60个，货车车位10个，配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。	祁阳高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于湖南省祁阳智能制造产业园一期项目可行性研究报告的批复》（祁发改基字【2022】55号）； 2、《湖南省祁阳智能制造产业园一期项目初步设计批复文号》（祁住建函〔2022〕036号）； 3、《建设用地规划许可证号》（地字第祁规甲2022-50号）； 4、《建设工程规划许可证号》（建规〔建〕字第祁规甲2022-51号）； 5、《建筑工程施工许可证号》（B431121202211160301）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

智能制造产业园是产业发展，招商引资的成功之举，也是中小企业创业、产业发展的孵化基地，建设智能制造产业园不仅有利于推动项目落户，提高招商引资成功率，而且走的是集中开发的规模经营之路。如厂房从供水、供电、供热、供气提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在基地内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率，解决产业发展和保护环境相矛盾的有效途径。

通过本项目建设智能制造产业园，可以为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚集中区，为祁阳高新区实现产业升级发展战略提供更好的发展平台。不仅能确保入驻招商项目能够进得来，留得住，而且还能进一步优化祁阳市招商引资环境。

项目拟建内容为标准化厂房及其他配套用房，将引进企业入驻，带动祁阳市就业。项目建设必将大大提升祁阳高新区区域知名度、产业聚集度、经济外向度和人才吸引度；必

将推动祁阳市快速发展制造产业，加快站上外向型经济发展的新台阶，加快迈进高质量发展的新时代，项目的建设是保障招商引资完成的基础保证。

（二）社会效益分析

为全面贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，推动发展方式转变，提升发展的质量和效益，引领形成绿色生产方式和生活方式，促进经济绿色转型，2017年4月21日，国家13个部委联合发布了《循环发展引领行动》。2015年5月，国务院关于印发《中国制造2025》的通知（国发〔2015〕28号），通知明确提出，立足国情，立足现实，力争通过“三步走”实现制造强国的战略目标。用十年时间迈入制造强国行列。到2020年，基本实现工业化，制造业大国地位进一步巩固，制造业信息化水平大幅提升。掌握一批重点领域关键核心技术，优势领域竞争力进一步增强，产品质量有较大提高。制造业数字化、网络化、智能化取得明显进展。到2025年，制造业整体素质大幅提升，创新能力显著增强，全员劳动生产率明显提高，两化（工业化和信息化）融合迈上新台阶。

项目拟引进国内领先、国际先进的智能制造企业，符合园区产业集聚发展要求，完全契合国家的相关政策要求和社会需要。项目建设有可靠的政策依据，属于政策范围内鼓励和支持类的项目，为项目建设提供良好的外部环境。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

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

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 9,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.66%，债券存续期间的融资本息 13,941.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 23,172.09 万元，预期总成本 5,819.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17,352.16 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.24。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经祁阳市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财

预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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。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。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为50年。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目绩效目标	湖南省祁阳智能制造产业园一期项目总用地面积约 75.3 亩,总建筑面积(包括计容面积与不计容面积) 74705.24m ² , 其中:计容面积 66299.12m ² , 包括拟建 4 栋标准化大厂房共 66149.12m ² , 门卫室 1502m ² ; 不计容面积为 8406.12m ² , 包括屋顶楼梯间 8002m ² , 架空层 7606.12m ² 。配套建设停车位 200 个, 其中, 普通车位 130 个, 充电桩 60 个, 货车车位 10 个, 配套建设绿化、雨污分流工程、电力、室外消防、室外照明设施等。				
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	m ²	74705.24
			配套建设停车位	个	200
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	万元	18,663.49
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	项目拟建内容为标准化厂房及其他配套用房, 将引进企业入驻, 带动祁阳市就业。项目建设必将大大提升祁阳高新区区域知名度、产业聚集度、经济外向度和人才吸引力; 必将推动祁阳市快速发展制造业, 加快站上外向型经济发展的新台阶, 加快迈进高质量发展的新时代, 项目的建设是保障招商引资完成的基础保证。	
		社会效益指标	对居民经济影响	项目拟引进国内领先、国际先进的智能制造企业, 符合园区产业集聚发展要求, 完全契合国家的相关政策要求和社会需要。项目建设有可靠的政策依据, 属于政策范围内鼓励和支持类的项目, 为项目建设提供良好的外部环境。	
		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方案

(一) 项目投资估算

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目所需建设总投资为 18,663.49 万元, 其中工程费用为 15,382.07 万元, 工程建设其他费为 1,204.20 万元, 预备费为 1,658.62 万元, 建设期

利息 418.60 万元。具体如下表所示。

项目投资估算表

单位: 万元

序号	单位工程或费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			备 注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数 量	单价(元)
一	工程费用	8926.48	2806.21	3649.37		15382.07			
1	大 厂 房	8067.37	2690.69	3314.65		14072.71	m ³	66949.12	2102.00
1.1	土建工程	7397.88	1305.51	0.00		8703.39	m ²	66949.12	1300.00
1.2	装饰工程	669.49	401.69	1338.98		2410.17	m ²	66949.12	400.00
1.3	给排水工程		90.38	110.47		200.85	m ²	66949.12	30.00
1.4	电气工程		123.52	699.95		823.47	m ²	66949.12	123.00
1.5	弱电工程		110.47	625.97		736.44	m ²	66949.12	110.00
1.6	消防工程		364.54	298.26		662.80	m ²	66949.12	99.00
1.7	暖通工程		294.58	241.02		535.59	m ²	66949.12	80.00
2	大厂房架空层	347.51	80.76	89.53		517.80	m ³	7606.12	680.77
2.1	土建工程	280.16	49.44			329.60	m ²	7606.12	433.33
2.2	装饰工程	25.35	15.21	50.71		91.27	m ²	7606.12	133.33
2.3	电气工程		4.68	26.51		31.19	m ²	7606.12	41.00
2	门卫	21.00	6.73	8.32		36.05	m ³	150.00	2403.00
2.1	土建工程	19.13	3.38			22.50	m ²	150.00	1500.00
2.2	装饰工程	1.88	1.13	3.75		6.75	m ²	150.00	500.00
2.3	给排水工程		0.20	0.25		0.45	m ²	150.00	30.00

2.4	电气工程			0.28	1.57		1.85	m²	150.00	123.00	
2.5	弱电工程			0.27	1.54		1.82	m²	150.00	121.00	
2.6	消防工程			0.82	0.67		1.49	m²	150.00	99.00	
2.7	暖通工程			0.66	0.54		1.20	m²	150.00	80.00	
3	总图工程	838.11		108.80	326.40		1273.32				
3.1	停车位	75.60					75.60	个	140.00	5400.00	
3.3	充电桩			45.00	135.00		180.00	个	60.00	30000.00	
3.4	绿化工程	107.93					107.93	m²	5020.21	215.00	
3.5	内部道路广场铺装工程	654.58					654.58	m²	16246.78	402.90	
3.6	室外给排水工程			63.80	191.40		255.20	m²	21266.99	120.00	
二	工程建设其他费					1204.20	1204.20				
1	建设单位管理费						193.82				按财政部财建(2016)504号文件附件2规定
2	项目前期咨询费						86.42				《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格(1999)

投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	18,663.49	200.00	13,831.75	4,631.75

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

2023 年月度投资计划

单位：万元

项目名称	月度	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	投资金额	300.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,400.00	666.34
	其中：专项 债券金额	0.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,400.00	0
	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	966.35	966.35	966.35	483.18	483.18	13,831.75
	其中：专项 债券金额	0	0	0	0	0	9,000.00

（二）资金筹措方案

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 18,663.49 万元，其中：财政资金 9,663.49 万元；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。本次拟在 2023 年 3 月申请发行政府专项债券金额 9,000.00 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
		财政资金	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	
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	18,663.49	9,663.49	0	9,000.00	0				15 年

四、项目收入和成本预测

本项目建设完成后，主要收入来源为厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。同行业收入水平及文件依据如下：

1、厂房出租收入依据

根据祁阳市标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定，本项目标准化厂房租金为 240 元/m²·年（20 元/m²/月）计算。

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	祁阳市厂房出租	出租	20 元/m ² /月	仓小二 https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8	
2	祁阳厂房出租	出租	30 元/m ² /月	58 同城 https://yongzhou.58.com/fangchan/30059848901052x.shtml?prd=KHsmkjGqkbgoAcAdbslmRw%3D%3D&houseId=1140125678918657&gpos=9&PGTID=0d30576d-0000-0b34-ffa8-294d1c66a052&ClickID=1	

2、停车收入依据

根据湖南省物价局关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知，以及根据停车的调查观测数据，本项目按照每个车位 10 元/天进行计算。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

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

截图来源：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

3、充电服务费收入依据

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》的通知中规定，2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.8 元。

——省级层面。出台了《湖南省人民政府办公厅关于我省新能源汽车推广应用的实施意见》[6]（湘政办发[2014]50号）。补贴政策：2013-2015年，电动汽车省内补贴按照国家补助标准1:1给予补贴（公务车除外），其中省级承担补贴金额的30%，市州承担补贴金额的70%。价格政策：以国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》为依据，2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限标准为0.8元。规划政策：各市州政府作为新能源汽车推广应用的实施主体，将充换电站、充电桩等配套基础设施建设纳入本地区总体规划。用地政策：各市州人民政府根据本地实际情况保障新能源汽车配套设施建设所需土地，长沙市采取划拨或工业出让用地的形式予以解决。

截图来源：《关于印发<湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）>的通知》

（二）项目收入预测

1、厂房出租收入

根据祁阳市租赁市场供需调查和当地同类项目出租价格确定，厂房平均租金按照 240 元/m²·年计算，租金每三年上涨 5%，出租面积为 66,149.12 m²。出租率按第一年 80%、后续每年上涨 5%，出租率达到 90%后不再增长。经测算，本项目在债券存续期内厂房出租收入共计为 20,407.98 万元。

2、停车收入

本项目建设完成后，有停车位 200 个，每个停车位按照 10 元/天，停车位使用率按照运营期第一年 80%，每三年上涨 5%，使用率上涨至 90%不再增长。经测算，本项目在债券存续期内充电桩收入为 859.35 万元。

3、充电服务费收入

本项目将建成新能源充电桩 60 个，根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 25kw·h 计算，则电动汽车每次充电量为 25kw·h；按照谨慎性原则考虑，充电桩每天服务次数按 4 次计算，则每天每个充电桩经营收入为 80 元/个；充电桩使用率运营期第一年按照 60%，后续每年上涨 5%，使用率达到 90%后不再设增长。经测算，本项目在债券存续期内充电桩收入为 1,904.76 万元。

综上所述，本项目债券存续期 15 年总收入为 23,172.09 万元。具体收入测算情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租收入				1,270.06	1,349.44	1,428.82
出租单价				240.00	240.00	240.00
出租面积				66,149.12	66,149.12	66,149.12
出租率				80%	85%	90%

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车场收入				58.40	62.05	65.70
停车场个数				200.00	200.00	200.00
停车单价元/天				10.00	10.00	10.00
使用率				80%	85%	90%
充电桩收入				105.12	113.88	122.64
充电桩个数				60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天				80.00	80.00	80.00
使用率				60%	65%	70%
合计				1,433.58	1,525.37	1,617.16

(续上表)

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	1,500.26	1,500.26	1,500.26	1,575.28	1,575.28	1,575.28
出租单价	252.00	252.00	252.00	264.60	264.60	264.60
出租面积	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
停车场个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电桩收入	131.40	140.16	148.92	157.68	157.68	157.68
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费元/天	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
使用率	75%	80%	85%	90%	90%	90%
合计	1,697.36	1,706.12	1,714.88	1,798.66	1,798.66	1,798.66

(续上表)

收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租收入	1,654.04	1,654.04	1,654.04	1,736.74	434.19	20,407.98
出租单价	277.83	277.83	277.83	291.72	291.72	
出租面积	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	66,149.12	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	65.70	65.70	65.70	65.70	16.20	859.35
停车场个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
停车单价元/天	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
充电桩收入	157.68	157.68	157.68	157.68	38.88	1,904.76
充电桩个数	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电服务费元/天	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	1,877.42	1,877.42	1,877.42	1,960.12	489.27	23,172.09

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

本项目的运营成本主要包括职工薪酬、维修费用、管理费用。

（1）职工薪酬

本项目工作人员 15 人，经查询永州市统计局官网，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 7.06 万元/年，以此为依据，本项目工作人员年工资定为 8 万元/年。预计债券存续期内人员工资成本为 1,491.00 万元。

永州市统计局文件

永统〔2022〕12 号

关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



截图来源：《永州市信息统计网》

（2）维修费用

本项目年维修费用按照项目资产原值的 0.5% 计算。预计债券存续期内维修费用为 1,236.46 万元。

(3) 管理费用

本项目年管理费用按照收入的 1% 计算。预计债券存续期内管理费用为 231.72 万元。

综上所述。本项目债券存续期内运营成本共计 2,959.18 万元。具体测算如下：

运营成本测算表

单位：万元

成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
职工薪酬				106.50	106.50	106.50
维修费用				93.32	93.32	93.32
管理费用			-	14.34	15.25	16.17
合计			-	214.15	215.07	215.99

续上表

成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
职工薪酬	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50
维修费用	93.32	93.32	93.32	93.32	93.32	93.32
管理费用	16.97	17.06	17.15	17.99	17.99	17.99
合计	216.79	216.88	216.97	217.80	217.80	217.80

续上表

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
职工薪酬	106.50	106.50	106.50	106.50	106.50	1,491.00
维修费用	93.32	93.32	93.32	93.32	23.33	1,236.46
管理费用	18.77	18.77	18.77	19.60	4.89	231.72
合计	218.59	218.59	218.59	219.42	134.72	2,959.18

2、税费

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2038 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 2,860.75 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文以及财政部、税务总局、海关总署等部门联合下发的（2019）第 39 号文件的规定对项目增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

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

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

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

项目税费预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	-	1,328.46	1,411.49	1,494.52
厂房出租收入	-		-	1,270.06	1,349.44	1,428.82
停车收入			-	58.40	62.05	65.70
充电服务费收入				105.12	113.88	122.64
销项税额			-	124.12	132.01	139.89
进项税额			-	124.12	132.01	139.89
应纳增值税	-			-	-	-
退税额	-			-	-	-
城建税	-			-	-	-
教育费附加	-			-	-	-
房产税			-	152.41	161.93	171.46
合计	-			152.41	161.93	171.46

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,565.96	1,565.96	1,565.96	1,640.98	1,640.98	1,640.98
厂房出租收入	1,500.26	1,500.26	1,500.26	1,575.28	1,575.28	1,575.28
停车收入	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
充电服务费收入	131.40	140.16	148.92	157.68	157.68	157.68
销项税额	146.85	147.38	147.90	155.18	155.18	155.18
进项税额	146.85	147.38	147.90	155.18	155.18	155.18

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
应纳增值税	-	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
房产税	180.03	180.03	180.03	189.03	189.03	189.03
合计	180.03	180.03	180.03	189.03	189.03	189.03

续上表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	1,719.74	1,719.74	1,719.74	1,802.44	450.39	21,267.33
厂房出租收入	1,654.04	1,654.04	1,654.04	1,736.74	434.19	20,407.98
停车收入	65.70	65.70	65.70	65.70	16.20	859.35
充电服务费收入	157.68	157.68	157.68	157.68	38.88	1,904.76
销项税额	162.27	162.27	162.27	169.71	42.38	2,002.56
进项税额	162.27	75.08	0.00		-	1,541.02
应纳增值税	-		162.27	169.71	42.38	374.36
退税额	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	8.11	8.49	2.12	18.72
教育费附加	-	-	8.11	8.49	2.12	18.72
房产税	198.48	198.48	198.48	208.41	52.10	2,448.96
合计	198.48	198.48	376.98	395.09	98.72	2,860.75

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 23,172.09 万元，预期总成本 5,819.93 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 17,352.16 万元。

（二）项目融资还本付息情况

永州市湖南省祁阳智能制造产业园一期项目预计在 2023 年 3 月申请发行专项债券 9,000.00 万元。发行根据目前

市场行情谨慎考虑，专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 15 年国债收益率上浮 20%，即 3.66%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2023 年 3 月		9,000.00		9,000.00		
2023 年 9 月	9,000.00			9,000.00	164.70	164.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2025 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2026 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2027 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2028 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2029 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2030 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2031 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2032 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2033 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2034 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2035 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2036 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2037 年	9,000.00			9,000.00	329.40	329.40
2038 年 3 月	9,000.00		9,000.00	0.00	164.70	9,164.70
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	4,941.00	13,941.00

（三）项目融资平衡情况

湖南省祁阳智能制造产业园一期项目收益主要来源于厂房出租收入、停车收入、充电服务费收入。预计用于融资

平衡的相关收益为 17,352.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省祁阳智能制造产业园一期项目	17,352.16	9,000.00	13,941.00	1.24

（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	1.12	1.24	1.37
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.24	1.13

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.13，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，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期		
		2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	200.00	13,831.75	4,631.75
1.1	资本金	200.00	4,831.75	4,631.75
1.2	债券资金流入		9,000.00	
1.3	运营收入			
1.4	回收固定资产余值			
1.5	流动资金回收			
2	现金流出	200.00	13,831.75	4,631.75
2.1	建设投资	200.00	13,667.05	4,302.35
2.2	运营成本			
2.3	税金及附加			-
2.4	运营期利息		164.70	329.40
2.5	债券本金			
3	净现金流量	-	-	-
4	累计净现金流量	-	-	-

续上表

序号	项目	运营期					
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	1,433.58	1,525.37	1,617.16	1,697.36	1,706.12	1,714.88
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	1,433.58	1,525.37	1,617.16	1,697.36	1,706.12	1,714.88
1.4	回收固定资产余值						

1.5	流动资金回收						
2	现金流出	695.96	706.40	716.85	726.22	726.31	726.40
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	214.15	215.07	215.99	216.79	216.88	216.97
2.3	税金及附加	152.41	161.93	171.46	180.03	180.03	180.03
2.4	运营期利息	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40
2.5	债券本金						
3	净现金流量	737.62	818.97	900.31	971.14	979.81	988.48
4	累计净现金流量	737.62	1,556.59	2,456.90	3,428.04	4,407.85	5,396.34

续上表

序号	项目	运营期					
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	现金流入	1,798.66	1,798.66	1,798.66	1,877.42	1,877.42	1,877.42
1.1	资本金						
1.2	债券资金流入						
1.3	运营收入	1,798.66	1,798.66	1,798.66	1,877.42	1,877.42	1,877.42
1.4	回收固定资产余 值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	736.24	736.24	736.24	746.48	746.48	924.97
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	217.80	217.80	217.80	218.59	218.59	218.59
2.3	税金及附加	189.03	189.03	189.03	198.48	198.48	376.98
2.4	运营期利息	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40
2.5	债券本金						
3	净现金流量	1,062.42	1,062.42	1,062.42	1,130.94	1,130.94	952.45
4	累计净现金流量	6,458.76	7,521.18	8,583.59	9,714.54	10,845.48	11,797.93

续上表

序号	项目	运营期		合计
		2037 年	2038 年	
1	现金流入	1,960.12	489.27	41,835.58
1.1	资本金			9,663.49

1.2	债券资金流入			9,000.00
1.3	运营收入	1,960.12	489.27	23,172.09
1.4	回收固定资产余值			-
1.5	流动资金回收			-
2	现金流出	943.91	9,398.14	37,930.32
2.1	建设投资			18,169.39
2.2	运营成本	219.42	134.72	2,959.18
2.3	税金及附加	395.09	98.72	2,860.75
2.4	运营期利息	329.40	164.70	4,941.00
2.5	债券本金		9,000.00	9,000.00
3	净现金流量	1,016.21	-8,908.88	3,905.26
4	累计净现金流量	12,814.14	3,905.26	3,905.26

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、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现出租，达到预期收益。

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祁阳高新技术产业开发区管理委员会以及祁阳市政府确定的主管部门。

主管部门负责按照湖南省祁阳智能制造产业园一期项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，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《永州市祁阳市 2023 年市政和产业园区基础设施专项债券湖南省祁阳智能制造产业园一期项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



祁阳高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日



永州市江永县 2023 年园区建设专项债券 江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套 设施建设项目（一期） 预期收益与融资平衡方案

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）拟发行 2023 年园区建设专项债券 23,000.00 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
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	2023 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十期）	18,000.00	15 年	江永产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

江永县位于永州市南部，都庞岭南麓，东邻江华瑶族自治县，南毗广西富川瑶族自治县，西交广西恭城瑶族自治县，北与广西灌阳县相邻，东北与道县接壤，距广州 500 公里，距桂林 194 公里，是沿海的内地，内地的前沿。全县辖 5 镇 4 乡，2 个国有农林场，1 个自然保护区，总面积 1,540 平方公里，总人口 27.15 万，以瑶族为主的少数民族人口 16.3 万人，占全县总人口的 63.2%，少数民族聚居区占全县总面积的 87%。江永县自然资源得天独厚，土质肥沃，富含硒等轻稀土元素。矿藏资源有铋、银、铅等 30 余种，特别是银、铅、锌等矿藏品位高、开采价值大。动植物种类繁多，境内有国家级自然保护区的国家级松园多个，自然保护区占全县总面积的 9.68%，是全国生物科学研究的重要基因库。

江永县 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）	82.33	87.67	93.25
居民人均可支配收入（元）	27,736	18790	22732
一般公共预算收入	4.48	5.13	5.70
政府性基金收入	7.02	3.44	6.54
其中：国有土地出让收入	6.96	3.26	6.53
政府性基金支出	8.00	2.97	9.48

项目	2020年	2021年	2022年
其中：国有土地出让支出	5.16	2.56	6.12

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

(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
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	<p>1、总投资：本项目总投资56,453.3万元；</p> <p>2、项目地点：江永产业开发区内；</p> <p>3、建设期：2022年10月-2024年9月。</p>	<p>本项目建设内容包括标准厂房及研发中心、宿舍楼、附属用房等建筑主体工程，场地给排水、停车场等室外配套设施工程。项目总用地面积361,639.30平方米，新建建筑面积240,896.92m²，其中：新建标准厂房及研发办公建筑面积199,307.31m²（研发中心12,375m²，标准厂房183,229m²，其它配套3,703.31m²）；新建宿舍及配套设施建筑面积41,589.61m²。新建停车位417个，垃圾收集站3个。</p>	江永产业开发区管理委员会	<p>1、《关于江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（江永发改审〔2022〕48号）；</p> <p>2、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第202202号）；</p> <p>3、《建设用地规划许可证》（地字第JYJZQ07号）</p> <p>4、《建设工程规划许可证》（建字第GG0011号）；</p> <p>5、《关于江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）规划及建筑初步设计批复》（江永自初设批字〔2022〕067号）；</p> <p>6、《关于江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）初步设计概算审查的批复》（江永发改概审〔2022〕4号）；</p>

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
				7、《建筑工程施工许可证》（编号202209140055）。

永州市江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）已经通过人和人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

通过本项目的建设，一方面可以为企业提供生产条件，完善园区配套，使入驻企业持续发挥其价值，提升利田工业组团的综合实力，缩小与麒麟岩工业组团的经济水平差距，实现良性循环，共同带动江永县工业水平迈上新台阶；另一方面项目的建成也能一定程度上促进产业结构的调整，使得传统农业的占比下降，并提供大量就业岗位，提高当地居民的收入，使居民生活水平逐步向主城区居民靠拢。两者共同作用下提升江永县城乡一体化的整体水平，丰富了当地的产业类型，促进一二三产业的融合，实现乡村振兴。该项目的实施不仅可促进当地经济的发展，而且项目符合国家的产业政策，市场发展前景广阔。该项目有一定的经济效益，社会贡献大，分配合理，各项经济指标理想

（二）社会效益分析

本项目的建设是拓展工业集中区的发展空间，建设标准厂房和配套用房将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松

的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引市场主体来江永县投资创办高新企业，使江永县加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径，也是江永县提升内在核心实力的发展要求，不仅符合江永县城市空间发展战略，将为江永县的产业和城市建设拓展新方向和新空间，而且有利于江永县整合周边地区优势资源，增强要素集聚和辐射带动能力，还有利于整体增强江永县的服务能力、创新能力，更能一定程度上提升江永县城乡一体化的整体水平，缩小城乡差距，真正实现乡村振兴。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

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

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申

请发行政府专项债券资金 23,000.00 万元，本次申请发行专项债券 18,000.00 万元，未来拟继续申请发行 5,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经江永县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，情况如下：

项目绩效目标	<p>项目总用地面积 361,639.30 平方米，新建建筑面积 240,896.92 m²，其中：新建标准厂房及研发办公建筑面积 199,307.31 m²（研发中心 12,375 m²，标准厂房 183,229 m²，其它配套 3,703.31 m²）；新建宿舍及配套设施建筑面积 41,589.61 m²。新建停车位 417 个，垃圾收集站 3 个。</p> <p>本项目的建设将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引市场主体来江永县投资创办高新企业，使江永县加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径，也是江永县提升内在核心实力的发展要求，不仅符合江永县城市空间发展战略，将为江永县的产业和城市建设拓展新方向和新空间。</p>				
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	240,896.92 平方米	1
			研发中心	12,375.00 平方米	1
			标准厂房	183,229.00 平方米	1
			配套用房	3,703.31 平方米	1
			新建宿舍及配套设施	41,589.61 平方米	1
			停车位	417 个	1
			垃圾收集站	3 个	1
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	月	24
		成本指标	融资成本	3.66%	小于或等于
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善环境	改善园区基础设施条件	
			促进行业发展	促进区域招商发展	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目周边区域居民生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于标准厂房租赁收入、研发中心租赁收入、食堂租赁收入、宿舍租赁收入、活动中心租赁收入、停车位租赁收入。</p> <p>若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>
------	--

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

1、国家发展改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、国家现行有关政策，费用标准。

2、类似建设项目的技术经济指标等。

3、《住房和城乡建设部财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标〔2013〕44号）；

4、《住房和城乡建设部关于印发<建设工程定额管理办法>的通知》（建标〔2015〕230号）；

5、《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）；

6、《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）；

7、《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）；包括《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》《湖南省园林绿化工程消耗量标准》等。

8、《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130号）；

9、通用设备和定型设备价格参照厂家报价或有关部门核定的价格估算，非标设备参照建设部有关标准；

10、工程建设其他费用按照下表中的取费依据计取。

工程建设其他费用取费标准及依据表

序号	费用名称	计算过程	取费依据
1	建设单位管理费	以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的建设单位管理费率计算。	《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕2504号）
2	工程设计费	以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的设计费率计算。	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）
3	工程勘察费	以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的设计费率计算。	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）
4	工程监理费	以工程费用为基数，按照监理工程的不同规模分别确定的监理费率计算。	《关于印发〈湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则〉的通知》（湘监协〔2016〕2号）
5	招投标代理费	以工程费用为基数，按差额定率累进法计算	《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号）
6	建设工程交易服务费	以工程费用为基数，按照工程费用的不同规模分别确定的建设工程交易服务费计算。	《湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费〔2019〕366号）
7	项目前期工作咨询费	以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的前期工作咨询费率计算。	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）
8	环境影响咨询费	以工程费用为基数，按照工程项目的不同规模分别确定的环境影响咨询服务费率计算。	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）
9	工程保险费	按工程费用的 0.3%取费	参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）

本项目总投资估算 56,453.30 万元，其中建设投资 54,353.30 万元，建设期利息 2,100.00 万元，总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	其中：可 抵扣税金	合计	投资比 例 (%)
一	工程费用	35,781.12	2,826.33	4,583.99		3,658.06	43,191.44	76.51%
1	地块一（永州市中新再生资源有限公司 年产十五万吨铝合金锭二期项目）	8,111.41	638.84	838.77		812.50	9,589.02	16.99%
2	地块三（华皓 5 万吨铜铝建设项目）	5,759.41	493.65	545.14		577.35	6,798.20	12.04%
3	地块二（华皓铜铝一期建设项目——十 万吨铜铝）	6,903.53	614.95	636.23		693.30	8,154.71	14.45%
4	宿舍及配套设施地块	7,263.07	533.50	741.29		722.29	8,537.86	15.12%
5	宿舍二期地块	1,908.05	139.27	198.08		189.92	2,245.40	3.98%
6	循环大道	5,835.65	406.12	1,624.48		662.70	7,866.25	13.93%
二	工程建设其他费用				2,797.30	158.34	2,797.30	4.96%
1	地块一（永州市中新再生资源有限公司 年产十五万吨铝合金锭二期项目）				536.33	30.36	536.33	0.95%
2	地块三（华皓 5 万吨铜铝建设项目）				430.86	24.39	430.86	0.76%
3	地块二（华皓铜铝一期建设项目——十 万吨铜铝）				482.12	27.29	482.12	0.85%
4	宿舍及配套设施地块				496.60	28.11	496.60	0.88%
5	宿舍二期地块				258.82	14.65	258.82	0.46%

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	其中：可 抵扣税金	合计	投资比 例 (%)
6	循环大道				592.57	33.54	592.57	1.05%
三	不可预见费				1,379.70		1,379.70	2.44%
1	地块一（永州市中新再生资源有限公司 年产十五万吨铝合金锭二期项目）				303.77		303.77	0.54%
2	地块三（华皓5万吨铜铝建设项目）				216.88		216.88	0.38%
3	地块二（华皓铜铝一期建设项目——十 万吨铜铝）				259.11		259.11	0.46%
4	宿舍及配套设施地块				271.04		271.04	0.48%
5	宿舍二期地块				75.14		75.14	0.13%
6	循环大道				253.76		253.76	0.45%
四	土地费用				4,719.74		4,719.74	8.36%
1	地块一（永州市中新再生资源有限公司 年产十五万吨铝合金锭二期项目）				1,349.11		1,349.11	2.39%
2	地块三（华皓5万吨铜铝建设项目）				1,243.45		1,243.45	2.20%
3	地块二（华皓铜铝一期建设项目——十 万吨铜铝）				1,570.31		1,570.31	2.78%
4	宿舍及配套设施地块				442.32		442.32	0.78%
5	宿舍二期地块				114.55		114.55	0.20%
6	循环大道							
五	江永县绿色能源有限公司的建筑物、构 筑物及附属物价值收购费用				2,265.12	187.03	2,265.12	4.01%

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	其中：可 抵扣税金	合计	投资比 例 (%)
六	建设投资	35,781.12	2,826.33	4,583.99	11,161.86	4,003.43	54,353.30	96.28%
1	地块一（永州市中新再生资源有限公司 年产十五万吨铝合金二期项目）	8,111.41	638.84	838.77	2,189.21	842.86	11,778.23	20.86%
2	地块三（华皓 5 万吨铜铝建设项目）	5,759.41	493.65	545.14	1,891.19	601.74	8,689.39	15.39%
3	地块二（华皓铜铝一期建设项目——十 万吨铜铝）	6,903.53	614.95	636.23	2,311.54	720.59	10,466.25	18.54%
4	宿舍及配套设施地块	7,263.07	533.50	741.29	1,209.96	750.40	9,747.82	17.27%
5	宿舍二期地块	1,908.05	139.27	198.08	448.51	204.57	2,693.91	4.77%
6	循环大道	5,835.65	406.12	1,624.48	846.33	696.24	8,712.58	15.43%
7	江永县绿色能源有限公司的建筑物、构 筑物及附属物价值收购费用				2,265.12	187.03	2,265.12	4.01%
六	建设期贷款利息				2,100.00		2,100.00	3.72%
七	总投资	35,781.12	2,826.33	4,583.99	22,323.72	4,003.43	56,453.30	100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）总投资 56,453.30 万元，2023 年投入金额 33,871.98 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	2022 年	2023 年	2024 年
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	56,453.30	5,645.33	33,871.98	16,935.99

项目投资分月计划表

2023 年度，江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	小计	
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	投资金额	0.00	0.00	3387.20	5080.80	5080.80	6774.40	20,323.20	
	其中：专项债金额	0.00	0.00	3600.00	4500.00	4500.00	5400.00	18,000.00	
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	小计	合计
	投资金额	3,387.20	3,387.20	3,387.20	2,709.76	677.44	0.00	13,548.80	33,871.98
	其中：专项债金额	0.00	1,750.00	1,750.00	1,000.00	500.00	0.00	5,000.00	23,000.00

（二）项目资金筹措方案

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目

总投资 56,453.30 万元，其中：财政资金 33,453.30 万元，占投资总额的 59.26%；拟申请发行政府专项债券资金 23,000.00 万元，本次申请发行专项债券 18,000.00 万元，未来拟继续申请发行 5,000.00 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：用作资本本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本本金金额	其他融资	
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设 施建设项目（一期）	56,453.30	33,453.30	0.00	18,000.00	0.00	5000.00	0.00	0.00	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于标准厂房租赁收入、研发中心租赁收入、食堂租赁收入、宿舍租赁收入、活动中心租赁收入、停车位租赁收入等。

1、标准厂房租赁收入

根据项目可研，本项目标准厂房建筑物面积约 183,229.00 m²，参考江永工业集中区标准厂房租赁合同，运营期第 1 年按 16 元/m²/月计算。考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-

2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内标准厂房租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定标准厂房第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%，具体详见收入预测表。

参考标准厂房租赁合同案例

序号	合同
1	<p style="text-align: center;">江永工业集中区标准厂房租赁合同</p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会 法人机构代码: 12431125666310072B 法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 永州市佰晟环保科技有限公司 法人机构代码: 91431125MA4R5B9R4F 法人姓名: 李气俊</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则,租金分年度缴纳,乙方在签约</p>
2	<p style="text-align: center;">江永工业集中区标准厂房租赁合同</p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会 法人机构代码: 12431125666310072B 法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 湖南梵达新能源有限公司 法人机构代码: 91431125MA4QWC5D30 法人姓名: 邵妙琴</p>

序号	合同
	<p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按18元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则 租金会年度缴纳 乙方在续租</p>
3	<p style="text-align: center;">江永工业集中区标准厂房租赁合同</p> <p style="text-align: right;">(永工厂租29007)</p> <p>甲方(出租方):江永工业集中区管理委员会 法人机构代码:12431125666310072B 法人姓名:首永雄</p> <p>乙方(承租方):深圳市菲越科技有限公司 法人机构代码:91440300MA5FCTNR1R 法人姓名:蒙家文</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按18元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则 租金会年度缴纳 乙方在续租</p>
4	<p style="text-align: center;">江永工业集中区标准厂房租赁合同</p> <p style="text-align: right;">(永工厂租20007)</p> <p>甲方(出租方):江永工业集中区管理委员会 法人机构代码:12431125666310072B 法人姓名:首永雄</p> <p>乙方(承租方):湖南富禹农汇生态农业有限公司 法人机构代码:91431125MA7AD2FF3W 法人姓名:禹韬</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定,该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月,第六年至第十年厂房租金按18元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则 租金会年度缴纳 乙方在续租</p>

序号	合同
5	<p style="text-align: center;">江永工业集中区标准厂房租赁合同</p> <p style="text-align: right;">(永工厂租 20007)</p> <p>甲方(出租方): 江永工业集中区管理委员会 法人机构代码: 12431125666310072B 法人姓名: 首永雄</p> <p>乙方(承租方): 湖南省江永县金鑫智能电器有限公司 法人机构代码: 91431125MA4TOFE351 法人姓名: 李经</p> <p>根据甲方与乙方签订的《江永工业集中区标准厂房租赁合同》, 乙方承租甲方标准厂房, 经双方协商一致, 签订本合同。</p> <p>b. 交清承租期内的租金及其它因本合同所产生的费用;</p> <p>三、租金及保证金</p> <p>3.1、按照江永县人民政府(或江永工业集中区管理委员会)与乙方签订的投资协议及甲、乙双方约定, 该租赁物租金为第一至五年厂房租金按16元/平方米/月, 第六年至第十年厂房租金按 18 元/平方米/月。</p> <p>3.2、本着先租后用原则, 租金分年度缴纳, 乙方应在每年</p>

2、研发中心租赁收入预测

根据本项目可研, 本项目研发中心建筑面积约为 14,848.46 m², 根据江永周边同类项目, 出租价格在 1.17-4.43 元/m²/天。本项目具有一定的公益属性, 出于谨慎原则, 本项目研发中心租赁单价可在市场调研价格基础上适当下降, 出租单价按 1.0 元/(m²/天), 考虑到通货膨胀等因素, 同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%, 秉承谨慎保守原则, 运营期内研发中心租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况, 暂定研发中心第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%, 具体详见收入预测表。

江永县周边办公租赁情况表

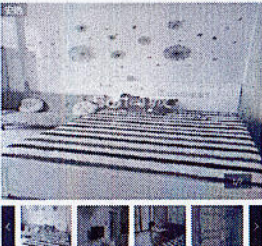
项目信息	租赁单价 (元/m ² /天)	数据来源
	4.33	https://yongzhou.58.com/shangpu/49258074975375x.shtml?prd=mrwyPISXqJ3CvUObaDMTq2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2382991912840200&gpos=7&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&PGTID=0d306b35-0019-ef19-5fd7-4eac7f1231a4&ClickID=10
<p>(出租) 写字楼出租, 交通方便</p> 	1.17	https://yongzhou.58.com/zhaozu/49676039664396x.shtml?prd=N94Xvhg9bG0AaElK9WEq27TsZVgltSlyTFJAfrPrS%2B1%3D&houseId=2436491393048586&gpos=27&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&defaultlist_test=58FZZ_B&PGTID=0d30000d-0019-e776-32c0-3b33acb6f62b&ClickID=34
<p>(出租) 五、六层写字楼出租新装修, 是您商务洽谈、招商、的场所!</p> 	1.59	https://yongzhou.58.com/zhaozu/47863614060590x.shtml?prd=U4NQrGirdtgiFZ31yaexSw%3D%3D&houseId=2204500915561478&gpos=2&lgtid_shangyetie=&key=&position_type=commoninfo&PGTID=0d30000d-0019-ee09-f30b-8cbdea8a7d80&ClickID=4

3、宿舍租赁收入预测

根据本项目可研, 本项目宿舍建筑面积共计约 35,798.27 m², 其中员工宿舍面积约为 33,899.83 m², 高管宿舍面积约为 1,898.44 m²。参考江永县房屋租赁市场情况, 出租价格在 0.48-

1.18 元/m²/天。本项目具有一定的公益属性，出于谨慎原则，本项目员工宿舍租赁费用按 0.4 元/m²/天计，高管宿舍租赁费用在市场调研价格取中等价格，出租单价按 0.6 元/m²/天，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内宿舍租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定宿舍第一年出租率为 70%、第二年出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%，具体详见收入预测表。

江永县房屋租赁价格表

项目信息	租金单价 (元/m ² /天)	数据来源
<p>58同城·房产</p> <p>江永1, 环境优雅舒适, 拎包入住, 一室一厅, 支持月租, 整租</p>  <p>800 元/月 10-15... 整租/合租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 41 平 精装修</p> <p>租金: 800 元/月</p> <p>所在小区: 湖南江永县江永县</p> <p>所属区域: 江永 江永城区</p> <p>联系电话: 13809070215</p> <p>电话联系TA</p>	0.65	https://yongzhou.58.com/zufang/50895421372929x.shtml?sid=173544639217536264491688069&houseId=2592572251480066&shangquan=jycqyz&shangquanId=31267&dataSource=0&iuType=j_l&PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&ClickID=22
<p>58同城·房产</p> <p>江永1, 环境优雅舒适, 拎包入住, 一室一厅, 支持月租, 整租</p>  <p>750 元/月 10-15... 整租/合租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 26.26 平</p> <p>租金: 750 元/月</p> <p>所在小区: 湖南江永县江永县</p> <p>所属区域: 江永 江永城区</p> <p>联系电话: 13809070215</p> <p>用58App扫码打电话</p>	0.95	https://yongzhou.58.com/zufang/50980514898847x.shtml?sid=173544639217536264491688069&houseId=2603464223005705&shangquan=jycqyz&shangquanId=31267&dataSource=0&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&ClickID=46


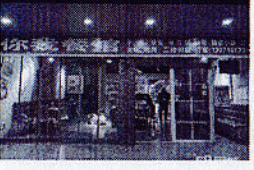

项目信息	租金单价 (元/m ² /天)	数据来源
58同城·房产 出租房屋、二手房买卖、商业租赁、工业厂房租赁 万佳名城 1室 1厅1卫  1100 元/月 10-13- 房屋类型: 1室1厅1卫 35 平 房屋朝向: 朝南 4楼/12楼 所在小区: 万佳名城(500米) 所属区域: 江永 江永城区 详细地址: 永福路 附近世纪广场 嘉业国际 用58App扫码看电话	1.18	https://yongzhou.58.com/zufang/50805763777299x.shtml?sid=173544639217536264491688069&houseId=2581096079547400&shangquan=jycqyz&shangquanId=31267&dataSource=0&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&ClickID=58
58同城·房产 出租房屋、二手房买卖、商业租赁、工业厂房租赁 江永 2室2厅1卫  1000 元/月 10-11-11 房屋类型: 2室2厅1卫 70 平 精装修 房屋朝向: 南 3/5楼 所在小区: 江永县实验小学旁 所属区域: 江永 详细地址: 江永 附近世纪广场 嘉业国际 用58App扫码看电话	0.48	https://yongzhou.58.com/zufang/48407625617291x.shtml?sid=173544639217536264491688069&houseId=2274134394659844&shangquan=jiangyong&shangquanId=8538&dataSource=0&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0215-a446-df76-13fa8e6541ed&ClickID=64


4、食堂、活动中心收入预测

根据项目可研，本项目食堂、活动中心建筑面积共计约 1,812.19 m²，其中食堂建筑面积 574.28 m²，员工活动中心建筑面积 1,237.91 m²。根据江永县园区食堂承包租金情况，以及参考周边同类项目出租价格在 1.33-1.67 元/m²/天。本项目具有一定的公益属性及出于谨慎原则，出租单价适当下降，本项目食堂的租赁单价按 1.0 元/m²/天；员工活动中心公益属性相对更强，拟按 0.8 元/m²/天，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内食堂、活动中心租赁单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定食堂、活动中心第一年出租率为 70%、第二年

出租率为 80%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 90%，具体详见收入预测表。

江永县周边商铺租赁价格表

项目信息	租金单价 (元/m²/天)	数据来源
<p>甲方：江永县经济开发区发展有限责任公司（以下简称“甲方”）</p> <p>乙方：广东聚米餐饮管理有限公司（以下简称“乙方”）</p> <p>根据《中华人民共和国合同法》和国家有关法律法规，甲乙双方本着平等互惠的精神，就食堂承包事宜，经双方友好协商，签订以下合同，就有关事项，双方约定如下：</p> <p>第一条：设备、设施</p> <p>1. 甲方提供食堂场地 562 平方米，乙方支付租金每年 22 万元，乙方提供食堂场地所需的装修及设施、设备。</p> <p>2. 承包合同到期结束时，乙方应将甲方所提供的场地内的设施、设备、工具等财产全部无偿交付给甲方，归甲方所有。</p> <p>第二条：伙食费用</p> <p>食堂工作人员劳务费、食堂餐厅装修、厨房器具水电费。</p>	1.07 元/m³天	租赁合同
<p>58同城·房产</p> <p>(转让) 临街商铺转让，背靠小区 对面是菜市场 人流量大 适合做餐饮</p>  <p>1400 元/月 35m² 临街门面 5个月 租金面议</p> <p>1. 转让 2. 转让 3. 转让 4. 转让 5. 转让 6. 转让 7. 转让 8. 转让 9. 转让 10. 转让</p>	1.33	https://yongzhou.58.com/shangpu/53326231100425x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGplPdOedvKADfNVtW9kHRt5Rlm9LBxihYW2vd6&houseId=2903715896454148&gpos=12&positionType=commoninfo&filterJson=eyJQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhemFtezIyNyIsImxhYmVsljoie6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoieNTEExNTc0In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfemVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ea63-5fc4-f62ce0e1ed12&ClickID=14
<p>58同城·房产</p> <p>(出租) 双门塘中学旁 交通便利 适合做餐饮 人流量大 适合做餐饮</p>  <p>5000 元/月 100m² 临街门面 12个月 租金面议</p> <p>1. 转让 2. 转让 3. 转让 4. 转让 5. 转让 6. 转让 7. 转让 8. 转让 9. 转让 10. 转让</p>	1.67	https://yongzhou.58.com/shangpu/47512122137225x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGplPdOedvKADfNVtXhaPjkIJ3aFGbyWupc8fY&houseId=2159509949407245&gpos=25&positionType=commoninfo&filterJson=eyJQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhemFtezIyNyIsImxhYmVsljoie6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoieNTEExNTc0In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfemVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-e886-aa55-e0e8b532146c&ClickID=28
<p>58同城·房产</p> <p>(出租) 工业路口，地理位置优越，交通方便，适合做餐饮</p>  <p>2400 元/月 50m² 商业门面 12个月 租金面议</p> <p>1. 转让 2. 转让 3. 转让 4. 转让 5. 转让 6. 转让 7. 转让 8. 转让 9. 转让 10. 转让</p>	1.6	https://yongzhou.58.com/shangpu/52618097187625x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGplPdOedvKADfNVtWgmQvV0oLQW5Fx8d0llyw&houseId=2813074755656718&gpos=57&positionType=commoninfo&filterJson=eyJQU5HWUUiOlt7ImtleSI6InBhemFtezIyNyIsImxhYmVsljoie6aSQ6aWu576O6aOfliwidmFsljoieNTEExNTc0In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfemVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlc9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-e40d-2044-c74eeb09459f&ClickID=26

项目信息	租金单价 (元/㎡/天)	数据来源
	1.5	https://yongzhou.58.com/shangpu/52987403927718x.shtml?prd=Rc3D5EfZcQuGEsk4FJnWWdoJGYGpIPdOedvKADfNVtXAQJ%2B0AFNk8OWi%2BwIzd7KV&houseId=2860346018524161&gpos=208&positionType=commoninfo&filterJson=eyJlQU5HWUUiOlI7ImtleSI6InBhcmFtczIyNyIsImxhYmVsIjoiaSO6aWU576O6aOIiwidmFsljoNTExNTc0InIdfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZG9fcGNfcmlVjb2ltZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ecbb-f2d8-c971b789c31d&ClickID=35

5、停车位出租收入预测

根据本项目可研，本项目停车位共计约 417 个。根据湖南省发展和改革委员会《关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价调〔2019〕217 号）及《关于印发<永州市机动车停放服务收费管理办法>的通知》（2016.5.12）文件精神，本项目停车场营业时间为 24 小时，其中白天（早上 7:00-晚上 22:00）停车费按 3 元/小时，夜间（晚上 22:00-次日早上 7:00）停车费 2 元/小时计算，考虑到单个车位周转次数，暂定本项目运营期内停车服务按 20 元/个/天计算，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内停车位服务单价按每三年增长 5.0%计取。结合项目实际情况，暂定停车位第一年出租率为 60%、第二年出租率为 70%、第三年及以后出租率趋于稳定约为 80%，具体详见收入预测表。

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 (10-12)	2023	2024 (10-12)	2025	2026	2027	2028	2029
1	研发中心及办公楼	7,177.19	0.00	0.00	93.55	374.18	427.64	481.09	505.14	505.14
2	标准厂房	47,235.31	0.00	0.00	615.65	2,462.60	2,814.40	3,166.20	3,324.51	3,324.51
3	停车位	3,571.64	0.00	0.00	45.04	180.14	210.17	240.19	252.20	252.20
4	员工宿舍	6,554.36	0.00	0.00	85.43	341.71	390.53	439.34	461.31	461.31
5	高管宿舍	550.58	0.00	0.00	7.18	28.70	32.81	36.91	38.75	38.75
6	员工活动中心	478.69	0.00	0.00	6.24	24.96	28.52	32.09	33.69	33.69
7	食堂	277.59	0.00	0.00	3.62	14.47	16.54	18.61	19.54	19.54
8	经营收入合计	65,845.36	0.00	0.00	856.71	3,426.76	3,920.61	4,414.43	4,635.14	4,635.14

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038 (1-9)
1	研发中心及办公楼	505.14	530.40	530.40	556.92	556.92	556.92	584.77	438.58	505.14
2	标准厂房	3,324.51	3,490.73	3,490.73	3,665.27	3,665.27	3,665.27	3,848.53	2,886.40	3,324.51
3	停车位	252.20	264.81	264.81	278.05	278.05	278.05	291.95	218.97	252.20
4	员工宿舍	461.31	484.37	484.37	508.59	508.59	508.59	534.02	400.52	461.31
5	高管宿舍	38.75	40.69	40.69	42.72	42.72	42.72	44.86	33.64	38.75
6	员工活动中心	33.69	35.38	35.38	37.14	37.14	37.14	39.00	29.25	33.69
7	食堂	19.54	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.62	16.96	19.54
8	经营收入合计	4,635.14	4,866.89	4,866.89	5,110.23	5,110.23	5,110.23	5,365.75	4,024.32	4,635.14

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本为运营成本和税金附加。运营成本主要包括人员工资及福利、项目维护维修费用、经纪服务费、管理费用。税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。

1、工资及福利费

项目共需要相关工作人员暂按 15 人计，根据永州市统计局公布的 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70,612 元。考虑本地经济水平，本项目的员工平均薪资按 60,000 元测算，即员工年平均工资薪金水平按照 6.0 万元/人测算，考虑到通货膨胀等因素，同时结合江永县 2020 年-2021 年 GDP 平均增长率为 6.29%，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费按每三年增长 5.0% 计取。

永州市统计局文件

永统〔2022〕12 号

关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



2、项目维护维修费用

本项目固定资产采取平均年限法，根据住建部规定房屋固定资产折旧年限为 20~50 年，基础设施设备折旧年限为 10~15 年，谨慎性考虑，本项目折旧年限定为 20 年，净残值率 5%，为 2,681.53 万元/年；折旧摊销不列入项目预测运营成本，年度平均修理费用按固定资产折旧的 10%即 268.15 万元估算。

3、经纪服务费

参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%-2.5% 计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5% 的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目研发中心及办公楼、标准厂房、宿舍、食堂和员工活动中心出租经纪服务费暂按收入的 1.5% 计取。

4、管理费

主要包含管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费，一般按项目经营收入的 2%-5% 计算，结合本项目实际情况，暂定管理及其它费用暂按经营收入的 3% 进行计取。

5、税费

标准厂房、食堂、停车位等租赁收入按 9%计征增值税；项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 5%、3%、2%计算，根据税法规定，按房屋出租收入 12%计取房产税，项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 (10-12)	2023	2024 (10-12)	2025	2026	2027	2028	2029
1	工资及福利费	1,377.71	0.00	0.00	22.50	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50
2	维修费	3,754.10	0.00	0.00	67.04	268.15	268.15	268.15	268.15	268.15
3	经纪服务费	934.09	0.00	0.00	12.18	48.70	55.66	62.61	65.74	65.74
4	其他管理费	1,975.36	0.00	0.00	25.70	102.80	117.62	132.43	139.05	139.05
5	经营成本	8,041.26	0.00	0.00	127.42	509.65	531.43	553.19	567.44	567.44
6	税费	8,244.70	0.00	0.00	96.65	386.60	441.83	497.06	521.91	521.91
7	合计	16,285.96	0.00	0.00	224.07	896.25	973.26	1,050.25	1,089.35	1,089.35

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038 (1-9)
1	工资及福利费	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	109.40	82.05
2	维修费	268.15	268.15	268.15	268.15	268.15	268.15	268.15	268.15	201.11
3	经纪服务费	65.74	69.03	69.03	69.03	72.48	72.48	72.48	76.11	57.08
4	其他管理费	139.05	146.01	146.01	146.01	153.31	153.31	153.31	160.97	120.73
5	经营成本	567.44	582.42	582.42	582.42	598.13	598.13	598.13	614.63	460.97
6	税费	521.91	548.00	548.00	548.00	575.40	575.40	619.55	1,052.85	789.63
7	合计	1,089.35	1,130.42	1,130.42	1,130.42	1,173.53	1,173.53	1,217.68	1,667.48	1,250.60

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）预期总收入 65,845.36 万元，预期运营成本 16,285.96 万元，项目净收益 49,559.40 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 18,000.00 万元，未来拟发行专项债券 5000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）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
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一	2023 年 3 月		18,000.00		18,000.00		
	2023 年 9 月	18,000.00	5,000.00		23,000.00	329.40	329.40
	2024 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2025 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2026 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80

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
期)	2027 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2028 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2029 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2030 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2031 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2032 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2033 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2034 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2035 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2036 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2037 年	23,000.00			23,000.00	841.80	841.80
	2038 年 3 月	23,000.00		18,000.00	5,000.00	420.90	18,420.90
	2038 年 9 月	5,000.00		5,000.00	-	91.50	5,091.50
	合计		23,000.00	23,000.00		12,627.00	35,627.00

(三) 项目融资平衡情况

江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）偿债资金来源为标准厂房租赁收入、研发中心租赁收入、食堂租赁收入、宿舍租赁收入、活动中心租赁收入、停车位租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 49,559.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）	49,559.40	23,000.00	35,627.00	1.39

项目融资平衡情况已经通过湖南宏达会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入	1.21	1.39	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总支出	1.44	1.39	1.35

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，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 1.21，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.35，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

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，本项目现金流量表预测如下表所示。

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 (10-12)	2023	2024 (10-12)	2025	2026	2027	2028	2029
一	现金流入	122,298.66	5,645.33	33,871.98	17,792.70	3,426.76	3,920.61	4,414.43	4,635.14	4,635.14
1	资本金流入	33,453.30	5,645.33	10,871.98	16,935.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	23,000.00	0.00	23,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	65,845.36	0.00	0.00	856.71	3,426.76	3,920.61	4,414.43	4,635.14	4,635.14
二	现金流出	107,195.06	5,645.33	33,871.98	17,160.06	1,738.05	1,815.06	1,892.05	1,931.15	1,931.15
1	建设期资金流出	55,282.10	5,645.33	33,542.58	16,094.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	8,041.26	0.00	0.00	127.42	509.65	531.43	553.19	567.44	567.44
3	融资还本付息	35,627.00	0.00	329.40	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80
4	营业税金及附加	8,244.70	0.00	0.00	96.65	386.60	441.83	497.06	521.91	521.91
三	现金净流量	15,103.60	0.00	0.00	632.64	1,688.71	2,105.55	2,522.38	2,703.99	2,703.99
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	632.64	2,321.35	4,426.90	6,949.28	9,653.27	12,357.26

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038 (1-9)
一	现金流入	4,635.14	4,866.89	4,866.89	4,866.89	5,110.23	5,110.23	5,110.23	5,365.75	4,024.32
1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,635.14	4,866.89	4,866.89	4,866.89	5,110.23	5,110.23	5,110.23	5,365.75	4,024.32
二	现金流出	1,931.15	1,972.22	1,972.22	1,972.22	2,015.33	2,015.33	2,059.48	2,509.28	24,763.00
1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	567.44	582.42	582.42	582.42	598.13	598.13	598.13	614.63	460.97
3	融资还本付息	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	23,512.40
4	营业税金及附加	521.91	548.00	548.00	548.00	575.40	575.40	619.55	1,052.85	789.63
三	现金净流量	2,703.99	2,894.67	2,894.67	2,894.67	3,094.90	3,094.90	3,050.75	2,856.47	-20,738.68
四	期末累计现金结存	15,061.25	17,955.92	20,850.59	23,745.26	26,840.16	29,935.06	32,985.81	35,842.28	15,103.60

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，通过项目业主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：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员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：对改造项目范围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、工作的影响降至最低。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，依然公开项目信息，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居委会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：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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；技术质量风险是指与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：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，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；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，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：项目主要收益来源于标准厂房租赁收入、研发中心及办公楼租赁收入、食堂租赁收入、宿舍租赁收入、活动中心租赁收入、停车位租赁收入等。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

（本页无正文，为《江永县里百头循环经济产业园标准厂房及配套设施建设项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



江永产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

**永州市新田县 2023 年园区建设专项债券
项目预期收益与融资平衡方案**

新田县智能制造产业园项目

湖南省永州市新田县 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

新田县智能制造产业园项目，项目拟申请发行政府专项债券金额 100,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券金额 28,800.00 万元，拟申请发行期限 20 年。具体如下：

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
新田县智能制造产业园项目	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）	28,800.00	20年	新田产业开发区管理委员会

永州市新田县 2023 年园区建设专项债券

永州市新田县智能制造产业园项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

新田县位于湖南省南部，地跨东经 112° 02'—112° 33'，北纬 25° 40'—26° 06'，属于永州市辖县，东接桂阳，南临嘉禾，西界宁远，北毗祁阳、常宁，周边有郴州、永州、衡阳三个地区中心城市。新田县辖 10 个镇、1 个民族乡、2 个街道，230 个行政村(社区)，总面积 1,022.40 平方公里，总人口 45 万。上世纪六十年代末，新田人民艰苦奋斗自力更生的壮举，赢得了一代伟人“南有新田”的高度赞誉。

新田县围绕新能源主导产业、“三高四新”战略，突出新材锂电资源及传统产业，主动承接沿海产业转移，积极融入粤港澳大湾区，以开放增强发展活力，“放管服”改革多次获省市表彰，新田成为创新创业投资“热地”，发展环境持续优化，助推交通瓶颈破解有力，全县现有高速连接线 2 条、国省道 5 条，通过二广高速、许广高速融入长沙、广州、桂林 4 小时经济圈。桂新高速、永清怀高铁启动实施后，新田打造内陆地区开放新高地即将开创新局面。新田县地处亚热带季风气候区，年平均气温 18°C，年平均降水量约 1,425 毫米，是湖南省“四大温室县”之一优

良的气候孕育了优质的农特产品，陶岭三味辣椒、新田大豆被认定为国家地理标志保护产品，新田被定为全国 43 个烤烟基地县之一。境内 998 平方公里土壤含防癌抗衰老的微量元素硒，有助于延年益寿的富锶矿泉水面积达 176.7 平方公里，是中国天然富硒农产品之乡、国家出口食品农产品质量安全示范县，被誉为“硒键之三公”。

新田县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	98.37	87.88	93.5
居民人均可支配收入（元）	17,293	18,815	-
一般预算收入	5.04	5.9	6.59
政府性基金收入	9.39	11.07	10.77
其中：国有土地出让收入	9.12	10.99	10.69
政府性基金支出	10.43	14.34	14.57
其中：国有土地出让支出	6.91	9.64	10.18

（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
新田县智能制造产业园项目	1、项目总投资额为 253,227.55 万元； 2、项目地点位于新田县陶然街以南、双碧街以西；	本项目总用地面积 3,000 亩，总建筑面积 750,000.00 m ² ，包括建设标准厂房 55,3054.14 m ² ，配套服务用房 149,742.53 m ² ，地下室建筑面积 40,733.55 m ² ，车道建筑面积 6,469.78 m ² 。配套建设地下停车	新田产业开发区管理委员会	1、新田县发展和改革局《关于调整新田县智能制造产业园项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2021〕288 号）； 2、湖南省环境保护局《关于湖南省永州市新田工业园项目环境影响报告书的批复》（湘环评址〔2008〕180 号）； 3、新田县自然资源局《关于新田县县智能制造产业园项目的规划选址意见和用地预审》（新自然资选址〔2021〕18 号）； 4、新田县住房和城乡建设局《关于新田

	3、建设期48个月，自2022年1月-2025年12月。	场、购置充电桩及周边道路工程、交通工程及公共设施工程、排水工程、照明工程等子项的建设。		县县智能制造产业园项目初步设计的批复》（新住建初设批〔2021〕015号）； 5、新田县自然资源局《建设用地规划许可证》（〔2021〕新田建规地字第023号）； 6、新田县自然资源局《建设工程规划许可证》（〔2021〕新田建规建字第149号）； 7、新田县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（431128202202230101）。
--	------------------------------	---	--	---

新田县智能制造产业园项目已经过湖南湘之说律师事务所合法性审查。

1、项目建设背景

当前，我国面临产业结构调整和发展方式转变的关键时机，区域经济格局正在发生重大变化，有序推进智能制造产业园建设势在必行。具体地说，一是传统产业的优势正在减弱，加快经济转型和结构调整刻不容缓；二是发展方式从高污染高消耗低附加值的“两高一低”，向低污染低消耗高附加值“两低一高”的产业发展方式转变。根据《国家创新驱动发展战略纲要》的指导思想与发展目标要求，以及《湖南省打造国家重要先进制造业高地“十四五”发展规划》，再结合《湖南省人民政府办公厅关于加快推进产业园区改革和创新发展的实施意见》与《永州建设创新型城市实施方案》等文件要求，有效的智能制造产业园区布局必将给新田县的经济发展带来良好的机遇，为了更快地促进新田县智能制造产业园的建设以及招商引资，吸引更多企业的入驻，缩短入驻企业的建设周期，提出了本项目。

2、建设周期及开工情况

本项目计划建设工期为 48 个月，项目目前在建，已于 2022 年 1 月开工建设，2025 年 12 月完工。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目作为特色的智能制造产业园，必然引起社会各界人士的关注。作为知识密集型和劳动密集型的产业，通过人才的集约、传播的集约、知识的集约，从而形成智能制造产业高地。品牌智能制造产业高地的形成，将大大提升区域的知名度，增强区域的影响力。这在注意力经济时代，对区域吸纳高素质的投资者有着极为重要的作用。本项目可吸引外商企业及大批的中小企业入驻，为其发展提供了良好的平台，必将成为区域招商新名片。新田县智能制造产业园的发展目标是建成以智能终端、电子信息、高端装备的现代化先进制造产业园。本项目建成后，能引进大量的企业入驻，带动区域就业，有利于促进新田县社会经济的快速发展。

（二）社会效益分析

环境保护和可持续发展是工业经济发展的大趋势，由于历史原因，新田县工业布局较分散，工业企业的带动效应、聚集效应、“链条”效应仍不足。对环境保护带来不少矛盾，可持续发展受到一定制约。建设智能制造产业园将突出智能制造产业发展导向，进行集中分布、集中供热、集中排污，有利于推进清洁生产和发挥循环经济，实现区域内产业发展

和生态保护的协调发展。标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现产业的可持续发展。本项目的建设对于促进新田县电子信息、高端装备制造业的产业集群和产业可持续发展具有重要作用。项目的实施能较好地带动本地区先进制造企业的发展，随着项目企业的发展，可增加相关就业，从而提供居民生活水平与生活质量。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

新田县人民政府同意实施永州市新田县智能制造产业园项目，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的产业园区基础设施，符合专项债券支持领域。

本项目已于 2022 年 1 月开工建设，截止目前已取得的前期批复文件包括：《关于调整新田县智能制造产业园项目可行性研究报告的批复》（新发改审批〔2021〕288 号）、《关于湖南省永州市新田工业园项目环境影响报告书的批复》（湘环评址〔2008〕180 号）、《关于新田县县智能制造产业园项目的规划选址意见和用地预审》（新自然资选址〔2021〕18 号）、《关于新田县县智能制造产业园项目初步

设计的批复》（新住建初设批〔2021〕015号）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，项目成熟度高。

（四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 253,227.55 万元，其中，财政资金 153,227.55 万元，占投资总额的 60.51%；拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，债券资金只占总投资的 39.49%。按照投资进度 2023 年拟申请的债券资金将于年内使用完毕，不会造成债券资金的闲置。

本项目建设期债券利息由地方财政配套资金统筹安排，债券利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还。根据本项目现金流量预测表，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，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经新田县财政局根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政

厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目建设期 48 个月，为 2022 年 1 月至 2025 年 12 月；运营期为 2026 年 1 月至 2044 年 12 月。项目拟申请政府专项债券 100,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券 22,600.00 万元，发行期限 20 年；本次拟申请发行政府专项债券资金 28,800.00 万元，发行期限 20 年；未来拟申请发行政府专项债券资金 48,600.00 万元，发行期限 20 年。本项目存续期限与专项债发行期限一致。

（七）项目绩效目标

本项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，新田县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目投资估算依据

(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) 委托方提供的有关本项目的投资分析等基础资料和数据；

(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) 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(5) 2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》；

(6) 2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》；

(7) 2020 年《湖南省建设工程计价办法》；

(8) 预备费按工程费用与工程建设其它费用之和的 5% 计算；

(9) 国家有关部门发布的相关投资政策、法规。

2、项目投资估算具体情况

本项目总投资 253,227.55 万元，其中工程费用 134,398.85 万元，工程建设其他费用 94,898.92 万元（含土地使用费 90,000.00 万元），预备费用 13,929.78 万元，建设期债券利息 10,000.00 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
一	工程费用	117,413.54	16,566.82	418.50		134,398.85				
1	土建工程	114,248.97				114,248.97	m²	743,530.22		
1.1	生产车间	82,958.12				82,958.12	m²	553,054.14	1500	
1.2	配套用房	23,958.80				23,958.80	m²	149,742.53	1600	
1.3	地下室	7,332.04				7,332.04	m²	40,733.55	1800	（含人防工程）
2	电气工程		8,576.00			8,576.00				
2.1	配电设备、电力电缆及安装		5,204.71			5,204.71	m²	743,530.22	70	
2.2	照明及安装		4,832.95			4,832.95	m²	743,530.22	65	
2.4	火灾自动报警系统		4,089.42			4,089.42	m²	743,530.22	55	
2.5	其他弱电系统		2,974.12			2,974.12	m²	743,530.22	40	
3	给排水工程		7,990.82			7,990.82				
3.1	室内给排水工程		7,807.07			7,807.07				
3.1.1	室内生活给水		2,230.59			2,230.59	m²	743,530.22	30	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
3.1.2	消防给水		3,345.89			3,345.89	m²	743,530.22	45	
3.1.3	室内排水		2,230.59			2,230.59	m²	743,530.22	30	
3.2	室外给排水工程		183.75			183.75				
3.2.1	室外 DN200 给水管		49.20			49.20	m	600.00	820	
3.2.2	室外消火栓		1.80			1.80	座	6.00	3000	
3.2.3	室外 DN400 雨水管		87.75			87.75	m	650.00	1350	
3.2.4	室外 DN200 污水管		45.00			45.00	m	600.00	750	
5	总图工程	3,164.57				3,164.57				
5.1	道路及路面硬化	1,164.56				1,164.56	m²	6,469.78	1800	
5.2	绿化景观	2,000.01				2,000.01	m²	200,001.00	100	
6	设备购置			418.50		418.50				财建〔2015〕504号
6.2	充电桩			418.50		418.50	个	279.00	15000	
二	工程建设其他费用				94,898.92	94,898.92				湘监协〔2016〕2号6折

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
1	建设单位管理费				537.60	537.60				工程费用的 0.40%
2	勘察费				671.99	671.99	万元		0.80%	工程费用的 0.5%
3	设计费				1,186.15	1,186.15				湘发改价服〔2016〕147 号,湘发改价服〔2016〕711 号 6 折
4	工程监理费				944.50	944.50				湘价服[2009]3 号文 6 折
5	前期咨询服务费				102.62	102.62				湘建价协〔2016〕25 号 6 折
6	工程保险费				322.97	322.97	万元		0.40%	湘建价协〔2016〕25 号#6 折
7	场地准备及临时设施费				403.13	403.13	万元		0.50%	湘招协〔2015〕6 号 6 折
8	工程交易费				40.66	40.66				计价格[2002]125 号, 湘建价[2014]113 号文 8 折
9	质量检测费				201.37	201.37				湘发改价服〔2015〕861 号
10	工程量清单及清单计价编制费				102.62	102.62				
11	施工图预、结算或标底编制费				110.37	110.37				湘发改价费〔2017〕534 号
12	招投标代理服务费				98.75	98.75				
13	环保评价费				54.21	54.21				湘财综函〔2018〕1 号
14	图纸审查服务费				121.98	121.98	m²	120,890.30	1.8	
15	水土保持设施补偿费				0.00	0.00	m²	120,890.30	1	

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
16	土地使用费				90,000.00	90,000.00		3,000.00	300000	30 万元/亩
三	预备费				13,929.78	13,929.78				
1	基本预备费				6,964.89	6,964.89	万元		5%	（一+二-土地费用）*5%
2	涨价预备费				6,964.89	6,964.89			5%	（一+二-土地费用）*5%
四	建设投资					243,227.55				（一+二+三）
五	建设期利息					10,000.00				
六	总投资					253,227.55				

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。

本项目总投资 253,227.55 万元，前期已投资 36,000.00 万元，2023 年拟投资 43,306.89 万元，未来尚需投资金额为 17,3920.66 万元。项目投资分年度计划具体如下表所示：

项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投资	2023 年	2024 年	2025 年
1	新田县智能制造产业园项目	253,227.55	36,000.00	43,306.89	83,306.89	90,613.77

其中，2023 年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	前期投资	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
新田县智能制造产业园项目	投资金额	36,000.00	300.00	200.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
	其中：专项债券金额	22,600.00			7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
新田县智能制造产业园项目	投资金额	801.15	801.15	801.15	801.15	801.15	801.15
	其中：专项债券金额						

(二) 资金筹措方案

新田县智能制造产业园项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 253,227.55 万元，其中：

用于项目支出的资本金 153,227.55 万元，占投资总额的 60.51%；拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元，截至目前，已发行专项债 22,600.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 28,800.00 万元，未来拟申请发行 48,600.00 万元。具体如下表所示：

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	
新田县智能制造产业园项目	253,227.55	153,227.55	22,600.00	28,800.00	0.00	48,600.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

1、收入指标

本项目收入主要由标准厂房、配套服务用房出租收入、停车位收入、充电桩收入构成，具体出租价格和出租规模如下：

表 1 收入计算相关指标表

序号	项目	起始年出租价格	单位	规模
1	出租收入			
1.1	厂房出租收入	92.4 元/m ² ·年	m ²	553,054
1.2	对外服务用房出租	360 元/m ² ·年	m ²	149,743
2	停车位收入	5,475 元/个/年	个	1,116
3	充电桩收入	0.8 元/度	个	279

2、标准厂房出租收入

本项目建成后可形成共 553,054 m²标准厂房供出租。根据永州市新田县周围标准厂房出租价格，以及项目所在地周边实际情况，新田县周围租赁标准化厂房价格最高可达到 12 元/m²/月，最低可以达到 7.8 元/m²/月，平均价格为 10.2 元/m²/月。考虑本项目为具有公益性质的经营性项目，租金按低于市场平均价格 7.7 元/m²/月考虑；参考项目周边同类型厂房出租情况及出租协议，本项目厂房出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年及以后均按 90%进行考虑；考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，本项目厂房拟定出租单价每两年上涨 3%。意向合同及对比案例具体如下表所示。

表 2 厂房出租租金案例

序	位置	平均租金(m ² /月)	出租率	来源
1	新田-新田城区	7.8	95%	58 同城
2	永州东高速收费口旁	10.8	96%	58 同城
3	湖南零陵工业园	12	96%	58 同城



框架结构，红砖墙 楼层高4米

新田-新田城区 | 湖南省永州市新田县 | 不可办环评

209m²
建筑面积

0.26元/m²/天
1600元/月

永州东高速收费口旁，有2000平标准厂房出租

冷水滩-冷水滩周边
上岭桥镇-永州市冷水滩区

秦峰

2000m²
建筑面积

0.36元/m²/天
月租金 2.16万/月

标准化厂房，交通便利。

广告

永州-零陵

湖南零陵工业园

1500m²
建筑面积

0.4元/m²/天
1.8万/月

38个月,其中 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日为装修免租期。

3、租赁期满，甲方收回出租厂房，乙方应如期归还；如租赁期满乙方需要续租的，乙方有优先租赁权，租金按当时市场的厂房租赁行情，双方商议确定。

三、租金及支付方式

1、租金的计算：面积 2134 平方米，租金每月 8 元/m²，每月应付厂房租金共 17072 元整。

2、租金的支付：按月支付，乙方每月 5 日前支付甲方当月租金，第一笔租金从 2021 年 6 月起缴纳。

3、租赁保证金：合同签订 15 天内，乙方缴纳 35000 元作为租赁保证金。租赁期满后，在乙方结清甲方所有费用，并经双方书面确认厂房无损交还甲方后，甲方无息退还。

相关费用收取账号（如有变更将另行书面通知乙方）：

户名：新田天宇吉祥产业发展有限公司

账号：4305 0171 7708 0000 0341

开户行：建行新田支行

四、其他费用

出租合同核心内容

2、配套服务用房

本项目配套服务用房，总计面积 149,743 m²，根据永州市新田县配套服务用房出租价格，以及项目所在地周边实际情况，配套服务用房租赁商业价格最高可达到 46.8 元/m²/月，最低也可以达到 31.2 元/m²/月。考虑本项目为具有公益性质

的经营性项目，租金按低于市场平均价格 30 元/m²/月左右；参考项目周边配套用房出租情况，本项目配套用房出租率按运营期第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年及以后均按 90%进行考虑；考虑物价上涨因素，参考全国居民消费价格（CPI）3%的调控目标，本项目配套用房拟定出租单价每两年上涨 3%。对比案例具体如下表所示。

表 3 配套服务用房租金案例

序号	名称	平均租金（m ² /月）	出租率	来源
1	新田文化路	46.8	95%	58 同城
2	新田城区	33.3	95%	58 同城
3	新田东溪街	31.2	95%	58 同城

<p>旺铺转让，店主有其他发展需去外面</p> <p>新田-新田城区 卡曼 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 临街 上水</p>	<p>63m² 建筑面积</p> <p>2100元/月 1.11元/m²/天</p>	01-31
<p>房屋一楼双门店84平方</p> <p>新田-新田城区 文化路 空置中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>免租1个月 临街门面 临街 上水 下水</p>	<p>80m² 建筑面积</p> <p>3750元/月 1.56元/m²/天</p>	01-10
<p>房东直租-房东直租-</p> <p>新田-新田城区 东溪街10号 空置中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>免租1个月 商业街店铺 临街</p>	<p>160m² 建筑面积</p> <p>5000元/月 1.04元/m²/天</p>	04-26

3) 停车费收入

本项目建成后共计 1,395 个车位，其中充电桩车位 279 个，其他车位 1,116 个。停车收费价格根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

的通知（湘发改价调〔2019〕217号），商业场所配套的停车场或停车泊位服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定。并提供了政府定价和政府指导价最高收费标准，部分标准如下：

表 4 市繁华区域公共停车场最高收费标准

序号	项目	每小时
1	白天	5
2	夜间	2

备注：1、不足 1 小时按 1 小时计算。

2、夜间是指晚上 22：00 至第二天早上 7：00

表 5 停车收费测算表

序号	停放时间	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	3	10.00%	3	0.9
3	1-2h	6	20.00%	3	3.6
4	2-3h	9	25.00%	2	4.5
5	3-4h	12	20.00%	2	4.8
6	4-5h	15	10.00%	2	3
7	5-6h	18	5.00%	1	0.9
8	6-15h	20	10.00%	1	2
合计					19.7

表 6 园区停车位出租率对比案例

序号	位置	停车位出租率	来源
1	华泰家私工业城标准厂房	95%	现场调查
2	新田县产业开发区标准化厂房	97%	现场调查
3	新田电子信息产业园	96%	现场调查

依据上述收费测算表及周边、邻近县市停车位出租情

况，考虑项目建成后聚集效应明显，人流及车流较大，本项目停车位使用率运营第一年按 80% 计算，第二年为 90%，第三年及以后按照 90% 进行预测。考虑项目停车位收费前半小时免费，根据分析车位使用情况，预估每个停车位每日收入约为 20 元，本项目按 15 元/个/天进行计算。

4) 充电桩收入

本项目设置 279 个充电桩车位，《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2015〕340 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

按照湖南省对充电桩服务费（不含电费）收费标准，每小时充电服务费 0.8 元/度，每天充电次数保守估计约 6 次，每次充电约 30 度，充电桩的使用率按 70% 考虑。

（二）项目预期收入预测

本项目建设期为 2022 年 1 月至 2025 年 12 月，运营期为 2026 年 1 月至 2044 年 12 月。按照前述收入测算依据，新田县智能制造产业园项目收入预测在债券存续期内预计总收入为 231,278.35 万元。具体收入测算情况如下：

新田县智能制造产业园项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目收入（含税）	231,278.35	7,815.89	8,943.58	10,262.70	11,361.79	11,671.86	11,690.43	12,010.34	12,030.04	12,360.15
1	租赁收入	198,023.94	6,300.58	7,350.67	8,652.80	9,734.39	10,026.43	10,026.43	10,327.22	10,327.22	10,637.04
1.1	厂房出租收入	96,366.92	3,066.13	3,577.15	4,210.82	4,737.17	4,879.29	4,879.29	5,025.67	5,025.67	5,176.44
	单价（元/m²/年）		92.4	92.40	95.17	95.17	98.03	98.03	100.97	100.97	104.00
	租赁面积		553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054
	负荷比率（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	对外服务用房出租	101,657.02	3,234.45	3,773.52	4,441.98	4,997.22	5,147.14	5,147.14	5,301.55	5,301.55	5,460.60
	单价（元/m²/年）		360.00	360.00	370.80	370.80	381.92	381.92	393.38	393.38	405.18
	租赁面积		149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743
	负荷比率（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩收入	19,503.50	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5
	单价（元/度）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	充电桩个数		279	279	279	279	279	279	279	279	279
	年充电量（万 kwh/个）		6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
	负荷比率（%）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	地下车位	13,750.91	488.81	566.41	583.40	600.90	618.93	637.50	656.62	676.32	696.61

	单价（元/个/年）		5,475	5,639	5,808	5,983	6,162	6,347	6,537	6,734	6,936
	个		1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116
	负荷比率（%）		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	项目收入（含税）	12,381.05	12,721.68	12,743.85	13,095.37	13,118.89	13,481.67	13,506.62	13,881.02	13,907.50	14,293.92
1	租赁收入	10,637.04	10,956.15	10,956.15	11,284.83	11,284.83	11,623.38	11,623.38	11,972.08	11,972.08	12,331.24
1.1	厂房出租收入	5,176.44	5,331.73	5,331.73	5,491.68	5,491.68	5,656.43	5,656.43	5,826.13	5,826.13	6,000.91
	单价（元/m ² /年）	104.00	107.12	107.12	110.33	110.33	113.64	113.64	117.05	117.05	120.56
	租赁面积	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054	553,054
	负荷比率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	对外服务用房出租	5,460.60	5,624.42	5,624.42	5,793.15	5,793.15	5,966.95	5,966.95	6,145.95	6,145.95	6,330.33
	单价（元/m ² /年）	405.18	417.34	417.34	429.86	429.86	442.75	442.75	456.04	456.04	469.72
	租赁面积	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743	149,743
	负荷比率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩收入	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5	1026.5
	单价（元/度）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	充电桩个数	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279
	年充电量（万 kwh/个）	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57

	负荷比率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	地下车位	717.51	739.03	761.20	784.04	807.56	831.79	856.74	882.44	908.92	936.18
	单价（元/个/年）	7,144	7,358	7,579	7,806	8,040	8,281	8,530	8,786	9,049	9,321
	个	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116	1,116
	负荷比率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(三) 项目预期成本预测依据

1、经营成本预测依据

本项目运营期内主要运营成本为人员工资、维修费及管理费。

(1) 人员工资及福利：本项目拟设定达产期工作人员 30 人，工资每年上涨 2%。参考湖南省统计局发布的《2021 年湖南省工资年报》，湖南省年均工资情况如下表所示：

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（水利、环境和公共设施管理业）年人均工资	50,424 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50,333 元/年	来自湖南省统计局

考虑本项目分为管理人员与工作人员，具体人员工资表如下：

序号	人员种类	数量 (人)	月工资 (元/人)	年工资 (万元)	各项社会保险及福利费（按工资总额的 14%）（万元）	年工资、各项社会保险及福利费 (万元)
1	管理人员	10	4,500.00	54.00	7.56	61.56
2	工作人员	20	3,000.00	72.00	10.08	82.08
合计		30		126.00	17.64	143.64

(2) 维修费：参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费按工程费用费 0.1%考虑。

(3) 管理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，管理费用计取为上述成本的 5%。

2、增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用进项增值税率以 9%计列，其他费用（扣除土地费）进项增值税率以 6%计列，租赁收入，按照增值税率 9%计列，充电桩为销售电力行为增值税率按 13%计算，维修费增值税率以 13%计列；根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

（四）项目预期成本预测

按照前述成本测算依据，新田县智能制造产业园项目预期总成本共计 20,583.99 万元。具体如下表：

新田县智能制造产业园项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人工费用	3,280.82		143.64	146.51	149.44	152.43	155.48	158.59	161.76	165.00	168.30
2	维修费用	2,553.58		134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40
3	管理费用	291.72		13.90	14.05	14.19	14.34	14.49	14.65	14.81	14.97	15.13
4	增值税及附加	14,457.88		663.22	565.47	640.58	703.25	721.27	722.80	741.41	743.03	762.25
5	合计	20,583.99		955.16	860.43	938.62	1,004.42	1,025.64	1,030.44	1,052.38	1,057.40	1,080.08

续上表：

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人工费用	3,280.82	171.66	175.10	178.60	182.17	185.81	189.53	193.32	197.19	201.13	205.15
2	维修费用	2,553.58	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40
3	管理费用	291.72	15.30	15.47	15.65	15.83	16.01	16.20	16.39	16.58	16.78	16.98
4	增值税及附加	14,457.88	763.97	783.81	785.64	806.13	808.07	829.24	831.30	853.16	855.34	877.93
5	合计	20,583.99	1,085.34	1,108.78	1,114.29	1,138.53	1,144.30	1,169.36	1,175.40	1,201.32	1,207.65	1,234.45

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 289,085.07 万元，预期总成本 20,583.99 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 210,694.36 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新田县智能制造产业园项目总投资金额为 253,227.55 万元，拟申请政府专项债券 100,000.00 万元，截至目前，本项目已于 2022 年 3 月发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，实际发行利率 3.37%，每年需偿付利息 337.00 万元，债券存续期内本息合计 16,740.00 万元；于 2022 年 6 月发行政府专项债券资金 5,100.00 万元，实际发行利率 3.22%，每年需偿付利息 164.22 万元，债券存续期内本息合计 8,384.40 万元；于 2022 年 10 月发行政府专项债券资金 7,500.00 万元，实际发行利率 3.08%，每年需偿付利息 231.00 万元，债券存续期内本息合计 12,120.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 28,800.00 万元，发行期限 20 年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，20 年期债券的预测利率为 3.75%，每年需偿付利息 1,080.00 万元，债券存续期内本息合计 50,400.00 万元；未来拟申请 48,600.00 万元，发行期限 20 年，预测利率按 3.75% 考虑，每年需偿付利息 1,822.50 万元，债券存续期内本息合计 85,050.00 万元。建设期债券

利息由财政资金统筹安排，每半年支付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，则债券存续期内本息共计 172,694.40 万元。还本付息情况如下表所示：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	应计利 息	当年还本 付息合计
2022 年 3 月		10,000.00		10,000.00	168.5	168.5
2022 年 6 月	10,000.00	5,100.00		15,100.00	82.11	82.11
2022 年 10 月	15,100.00	7,500.00		22,600.00	0	0
2023 年 3 月	22,600.00	28,800.00		51,400.00	1,272.22	1,272.22
2024 年 1 月	51,400.00	38,600.00		90,000.00	3,259.72	3,259.72
2025 年 1 月	90,000.00	10,000.00		100,000.00	3,634.72	3,634.72
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2033 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2035 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2036 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2037 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2038 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2039 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2040 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2041 年	100,000.00			100,000.00	3,634.72	3,634.72
2042 年 3 月	100,000.00		10,000.00	90,000.00	168.5	10,168.50
2042 年 6 月	90,000.00		5,100.00	84,900.00	82.11	5,182.11

2042 年 10 月	84,900.00		7,500.00	77,400.00	231	7,731.00
2042 年 12 月	77,400.00		0	77,400.00	2,902.50	2,902.50
2043 年 3 月	77,400.00		28,800.00	48,600.00	2362.5	31,162.50
2044 年 1 月	48,600.00		38,600.00	10,000.00	375	38,975.00
2044 年 12 月	10,000.00		10,000.00	0	0	10,000.00
合计		100,000.00	100,000.00		72,694.40	172,694.40

（三）项目融资平衡情况

新田县智能制造产业园项目偿债资金来源为标准厂房、配套服务用房出租收入、停车位收入、充电桩收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 210,694.36 万元，融资本息为 172,694.40 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新田县智能制造产业园项目	210,694.36	100,000.00	172,694.40	1.22

新田县智能制造产业园项目融资平衡情况已由湖南思勤会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.09	1.22	1.35

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.21

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 1.09，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 1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

新田县智能制造产业园项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			前期-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	484,505.90	36,000.00	43,306.89	83,306.89	90,613.77	7,815.89	8,943.58	10,262.70	11,361.79	11,671.86	11,690.43	12,010.34	12,030.04
1.1	资本金	153,227.55	13,400.00	14,506.89	44,706.89	80,613.77								
1.2	债券资金流入	100,000.00	22,600.00	28,800.00	38,600.00	10,000.00								
1.3	运营收入	231,278.35					7,815.89	8,943.58	10,262.70	11,361.79	11,671.86	11,690.43	12,010.34	12,030.04
1.4	回收固定资产余值	0.00												
1.5	流动资金回收	0.00												
2	现金流出	438,088.67	36,000.00	43,306.89	83,306.89	90,613.77	4,589.88	4,495.15	4,573.34	4,639.14	4,660.36	4,665.16	4,687.10	4,692.12
2.1	建设投资	244,810.28	35,749.39	42,034.67	80,047.17	86,979.05								
2.2	运营成本	6,126.12					291.94	294.96	298.03	301.17	304.37	307.64	310.97	314.37

2.3	税金及附加	14,457.88					663.22	565.47	640.58	703.25	721.27	722.80	741.41	743.03
2.4	运营期利息	72,694.40	250.61	1,272.22	3,259.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72
2.5	债券本金	100,000.00												
3	净现金流量	46,417.23	0.00	0.00	0.00	0.00	3,226.01	4,448.43	5,689.36	6,722.65	7,011.50	7,025.27	7,323.24	7,337.92
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	3,226.01	7,674.44	13,363.80	20,086.45	27,097.95	34,123.22	41,446.46	48,784.38

续上表：

序号	项目	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	484,505.90	12,360.15	12,381.05	12,721.68	12,743.85	13,095.37	13,118.89	13,481.67	13,506.62	13,881.02	13,907.50	14,293.92
1.1	资本金	153,227.55											
1.2	债券资金流入	100,000.00											
1.3	运营收入	231,278.35	12,360.15	12,381.05	12,721.68	12,743.85	13,095.37	13,118.89	13,481.67	13,506.62	13,881.02	13,907.50	14,293.92

1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	438,088.67	4,714.80	4,720.06	4,743.50	4,749.01	4,773.25	4,779.02	4,804.08	4,810.12	27,185.43	32,370.15	50,209.46
2.1	建设投资	244,810.28											
2.2	运营成本	6,126.12	317.83	321.37	324.97	328.65	332.40	336.22	340.13	344.11	348.17	352.31	356.53
2.3	税金及附加	14,457.88	762.25	763.97	783.81	785.64	806.13	808.07	829.24	831.30	853.16	855.34	877.93
2.4	运营期利息	72,694.40	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,634.72	3,384.11	2,362.50	375
2.5	债券本金	100,000.00									22,600.00	28,800.00	48,600.00
3	净现金流量	46,417.23	7,645.35	7,660.99	7,978.18	7,994.84	8,322.12	8,339.87	8,677.59	8,696.50	-13,304.41	-18,462.65	-35,915.54
4	累计净现金流量		56,429.73	64,090.72	72,068.90	80,063.74	88,385.86	96,725.73	105,403.32	114,099.82	100,795.41	82,332.76	46,417.22

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如

此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监

督管理。

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

新田县智能制造产业园项目主管部门为新田产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照 2023 年湖南省园区建设专项债券项目工作要求并根据园区建设专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券项目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《新田县智能制造产业园项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2023年3月2日

永州市东安县产业园区基础设施专项债券

国能永州电厂热能综合利用产业园项目

预期收益与融资平衡方案

东安县国能永州电厂热能综合利用产业园项目拟发行地方政府专项债券 15,400.00 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
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	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）	15,400.00	20 年	湖南东安经济 开发区管理委 员会

一、项目概况

（一）区域介绍

东安县位于湖南省西南部，湘江上游，西与新宁县接壤，西南与广西全州县交界，东南同零陵毗邻，东北角与祁东县分水，北与邵阳县相连，是通往大西南的咽喉要道。

2022 年，东安县全年地区生产总值（GDP）225.98 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 6.0%。1—11 月全县规模工业总产值同比下降 0.1%；规模工业增加值同比增长 9.7%，固定资产投资同比增长 11.7%。分产业看，第一产业投资同比增长 143.0%，第二产业投资同比增长 0.6%，第三产业投资同比增长 13.9%。

东安县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	194.17	209.10	225.98
居民人均可支配收入（元）	23,590.00	25,689.00	27,461.00
一般公共预算收入	9.50	10.52	11.98
政府性基金收入	22.20	9.94	11.31
其中：国有土地出让收入	21.75	9.76	11.11
政府性基金支出	27.50	17.87	18.07
其中：国有土地出让支出	21.50	9.32	11.07

（数据来源：政府提供）

（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
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	<p>1.本项目总投资84,678.16万元,本次拟申请发行地方政府债券15,400.00万元;</p> <p>2.项目地点本项目位于东安湖南东安经济开发区管理委员会芦洪市循环产业园区;</p> <p>3.计划建设期为36个月,自2022年1月至2024年12月。</p>	<p>本项目拟新增建设用地550亩,建设连接国能永州电厂30M宽的道路2KM,园区20M宽的道路3KM,修建厂房22万m²,修建园区生产生活服务中心建筑2.5万m²,以及配套电力、电讯与智慧信息绿化、环卫等设施</p>	湖南东安经济开发区管理委员会	<p>1、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目可行性研究报告的批复》(东发改〔2021〕46号);</p> <p>2、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目规划选址说明》;</p> <p>3、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目用地情况的说明》;</p> <p>4、《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目财政承受能力专项论证意见函》;</p> <p>5、《建设用地规划许可证》(建规(地)字第东规第202111003号);</p> <p>6、《建设工程规划许可证》(建字第东规副本202112009号);</p> <p>7、《不动产权证书》(湘(2021)东安县不动产权第0005676号);</p> <p>8、《建设工程施工许可证》(编号431122202112020214)。</p>

本期债券募集资金不用于征地拆迁,不用于政策性补贴,不用于土地储备及房地产项目,仅用于工程建设。其中,征地拆迁支出来源于财政资金,征地拆迁(或土地平整)工作由东安县土地依法征收工作领导小组办公室(或东安县土储中心等相应部门)实施。

国能永州电厂热能综合利用产业园项目已经通过都嘉律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目可为国能永州电厂配套服务,有利于促进东安县工业发展,加快东安县芦洪市城镇化进程。项目建设所用的大部分

安置房建筑材料和原辅材料将由本地区供给，将增加建筑材料等相关行业的收入，直接促进区域经济的发展。同时，项目实施有利于带动当地服务业等行业的发展，拉动东安县市政投资和消费。项目实施后，也可提供大量劳动岗位，解决部分居民就业问题，增加居民收入，综合经济效益明显。

（二）社会效益分析

项目建成后，产生社会效益如下：

1.提供标准工业厂房、园区生活服务、道路等基础设施，为东安县工业、服务业发展创造了有利条件。预计到 2030 年，东安县芦洪市镇工灶园国能永州电厂综合热能利用产业园销售收入将达 10 亿元，可拉动东安工业集中区 GDP 加倍增长。

2.通过安置农民到第二、三业就业，转变了农民的生产生活方式，加快农业转移人口市民化，提高东安城镇化率，推动产业结构升级，带动了区域经济和社会的发展。同时，项目将可提供劳动就业岗位，增加当地居民收入。

3.本项目通过完善基础设施、改善区域环境和生产生活条件，优化了营商环境，提升了城镇整体面貌，为经济发展创造了有利条件。

因此，该项目能实现目区域工业化，促进农业转移人口市民化，提高农民收入，加快解决区域“三农”问题等，也促进了东安县经济和社会实现跨越式发展，是建设和谐社会的重要内容与举措，社会效益良好。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

国能永州电厂热能综合利用产业园项目属于市政和产业园区基础设施。

2.项目立项批复情况

批复文件：东安县发展和改革局《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目可行性研究报告的批复》（蒸发改审〔2020〕208号）。

3.项目前期工作开展情况

（1）《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目可行性研究报告的批复》（东发改〔2021〕46号）；

（2）《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目规划选址说明》；

（3）《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目用地情况的说明》；

（4）《关于国能永州电厂热能综合利用产业园项目财政承受能力专项论证意见函》；

（5）《建设用地规划许可证》[建规（地）字第东规第202111003号]；

（6）《建设工程规划许可证》（建）字第东规副本202112009号；

（7）《不动产权证书》[湘（2021）东安县不动产权第0005676号]；

（8）《建设工程施工许可证》（编号431122202112020214）。

(四) 债券资金需求合理性分析

1.项目实施必要性

(1) 本项目的实施完善了国能永州的电厂公共服务设施、园区生活服务设施、道路和基础设施，进一步提升园区影响力，吸引创新、创业人员和中小微企业入驻，促进科技成果转化成为生产力。同时，可以充分发挥园区在全市产业结构优化升级中的重要作用，带动该地区经济协调发展，促进产业结构优化升级，有力推动东安县GDP加倍增长，增加本地区的财政收入。

(2) 发展经济的最终目的是满足人民物质文化生活需要，提高生活质量和幸福指数。国能电厂也坚持不断改善园区的生产和生活条件，首先消除安全隐患，保证人们的生活安全。其次要想方设法为企业、企业员工创造生产环境和条件，改善住宿生活条件，为企业和企业员工提供优质、高效、便捷的服务。本项目作为电厂配套设施建设，既可行也必要。

2.项目建设公益性

本项目为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作，具备公益性。

3.项目预期收益来源

国能永州电厂热能综合利用产业园项目主要为停车位收入、园区服务中心承包经营费，单层厂房出租收入。

(五) 项目事前绩效评价结果

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，国能永州电厂热能综合利用产业园项目实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

（六）项目存续期

项目存续期为 20 年，其中建设期 3 年，运营期 17 年。

（七）项目绩效目标

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称		国能永州电厂热能综合利用产业园		
预算单位		湖南东安经济开发区管理委员会		
项目资金（万元）		资金总额：84,678.16		
		其中：财政拨款：34,678.16		
		债券资金：50,000.00		
		2023 年申请：15,400.00		
总体目标	本项目拟新增建设用地 550 亩，建设连接国能永州电厂 30M 宽的道路 2KM，园区 20M 宽的道路 3KM，修建厂房 22 万 m²，修建园区生产生活服务中心建筑 2.5 万 m²，以及配套电力、电讯与智慧信息绿化、环卫等设施			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	建设道路	2 千米
			建设园区道路	3 千米
			修建建筑	2.5 万平方米
			修建厂房	22 万平方米
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目完成时间	2024 年
		成本指标	项目总建设成本	≤84,678.16 万元
	项目效益	经济效益指标	项目运营总收入	≥100,388.43
		社会效益指标	居民生活环境	有效改善

		生态效益指标	垃圾污染率	有效提高
		可持续影响指标	项目持续时间	≥50 年
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

东安国能永州电厂热能综合利用产业园项目投资估算依据如下：

（1）《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）；

（2）《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130号）；

（3）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）；

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建筑工程材料预算价格编制与管理办法》的通知（湘建价〔2018〕129号）；

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

（6）人工费：根据《湖南省建设工程造价管理办法》、《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》按规定计算。

（7）材料费：调查最近市场价格，计入运杂费换算为工地价格计算。

（8）现场经费：按“概、预算编制办法”及“估算编制办

法”和“补充规定”的规定计取。

（9）其他直接费：按“概、预算编制办法”及“估算编制办法”的规定计取。

（10）间接费：按“概、预算编制办法”及“估算编制办法”和“补充规定”的规定计取。税金按“编制办法”计取。施工技术装备费、计划利润按“补充规定”计取。

（11）前期咨询费：《关于印发建设项目前期工程咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）；

（12）项目建设管理费：财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；

（13）勘察设计费：《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

（14）工程监理费：《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）；

（15）招标代理费：关于发布《湖南省招标代理服务收费标准》的通知（湘招协〔2015〕6号）；

（16）工程量清单计价编制费、工程决算编制费：《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）；

（17）环境影响评价费：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》（计价格〔2002〕125号）；

（18）本项目基本预备费按工程费用与工程建设其他费用

之和的 5%计取。

（二）项目投资估算具体情况

国能永州电厂热能综合利用产业园项目本项目总投资 84,678.16 万元，其中：工程费用 56,973.94 万元，占比 67.28%；工程建设其他费用 4,801.46 万元，占比 4.82%；其他费用 11,074.75 元，占比 13.08%；预备费 6,188.01 万元，占比 7.31%；建设期利息 5,640.00 万元，占比 6.66%。其中专项债券资金仅用于建设产生收益的内容，的项目投资估算具体构成如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程项目名称	建筑工程	设备装	其他费用	合计	技术经济指标		
						单位	数量	指标
一	第一部分工程费用	42066.95	14051.00	1290.00	56973.94			
1.1	道路	6090.10	3532.00	100.00	9722.10	M		
1.1.1	连接园区主干道	2986.60	1492.00	100.00	4578.60	M	2000.00	30
1.1.1.1	土石开挖	270.00			270.00	方	90000.00	30
1.1.1.2	二端浆砌	64.80			64.80	方	1800.00	360
1.1.1.3	土石方回填	117.60			117.60	方	58800.00	20
1.1.1.4	片石垫层	264.60			264.60	方	17640.00	150
1.1.1.5	稳定层	705.60			705.60	方	17640.00	400
1.1.1.6	沥青层	704.00			704.00	方	4400.00	1600
1.1.1.7	花栏	120.00			120.00	M	8000.00	150
1.1.1.8	绿化			100.00	100.00	m²	4000.00	250
1.1.1.9	行人行道	420.00			420.00	m²	12000.00	350
1.1.1.10	二旁供电路灯亮化		600.00		600.00	米	4000.00	1500
1.1.1.11	交通信号与公交设施		400.00		400.00	米	4000.00	1000
1.1.1.12	环卫设施		192.00		192.00	m²	64000.00	30
1.1.1.13	供水管网与消防		200.00		200.00	米	4000.00	500
1.1.1.14	排水与排污	320.00	100.00		420.00	米	4000.00	800
1.1.2	园区道路	3103.50	2040.00	0.00	5143.50		3000.00	20
1.1.2.1	土石开挖	270.00			270.00	方	90000.00	30

1.1.2.2	二端浆砌	64.80			64.80	方	1800.00	360
1.1.2.3	土石方回填	116.40			116.40	方	58200.00	20
1.1.2.4	片石垫层	261.90			261.90	方	17460.00	150
1.1.2.5	稳定层	698.40			698.40	方	17460.00	400
1.1.2.6	沥青层	768.00			768.00	方	4800.00	1600
1.1.2.7	花栏	144.00			144.00	M	12000.00	120
1.1.2.8	绿化	150.00			150.00	m²	6000.00	250
1.1.2.9	行人行道	630.00			630.00	m²	18000.00	350
1.1.2.10	二旁供电路灯亮化		900.00		900.00	米	6000.00	1500
1.1.2.11	交通信号与公交设施		360.00		360.00	米	6000.00	600
1.1.2.12	供水管网与消防		240.00		240.00	M	6000.00	400
1.1.2.13	排水与排污		360.00		360.00	米	6000.00	600
1.1.2.14	环卫设施		180.00		180.00	m²	60000.00	30
1.2	厂房	28793.35	5624.01	1190.01	35607.36			
1.2.1	建筑	24200			24200.00	m²	220000	1100
1.2.2	厂房给水		1100.00		1100.00	m²	220000	50
1.2.3	厂房排水与排污设施	1760			1760.00	m²	220000	80
1.2.4	厂房供电		1760.00		1760.00	m²	220000	80
1.2.5	电讯与智能化		220.00		220.00	m²	220000	10
1.2.7	建筑消防		1320.00		1320.00	m²	220000	60
1.2.8	场地平整	1133.339			1133.34	m²	226667.8	50
1.2.9	绿化			1190.01	1190.01	m²	79333.73	150
1.2.10	广场与停车场、道路	1700.0085			1700.01	m²	56666.95	300
1.2.11	室外供电电讯智能		136.00		136.00	m²	136000.68	10
1.2.12	室外环卫		272.00		272.00	m²	136000.68	20
1.2.13	院内室外排水与排污		408.00		408.00	M	136000.68	30

1.2.14	室外给水消防		408.00		408.00	M	136000.68	30
1.3	职工服务中心	4080.00	2855.00		6935.00			
1.3.1	建筑	3250.00	2000.00		5250.00	m²	25000	1300
1.3.2	建筑给水	150.00			150.00	m²	25000	60
1.3.3	建筑排水与排污设施	200.00			200.00	m²	25000	80
1.3.4	建筑供电		250.00		250.00	m²	25000	100
1.3.5	建筑电讯与智能化		50.00		50.00	m²	25000	20
1.3.6	电梯		150.00		150.00	m²	25000	60
1.3.7	建筑消防		200.00		200.00	m²	25000	80
1.3.8	场地平整	100.00			100.00	m²	20000.1	50
1.3.9	室外环卫设施	27.50	27.50		55.00	m²	13750.10	40
1.3.10	广场与停车场、道路	232.50			232.50	m²	7750.07	300
1.3.11	绿化与景观	120.00			120.00	m²	6000.03	200
1.3.12	室外亮化		68.75		68.75	m²	13750.10	50
1.3.13	自来水接入及室外消防		68.75		68.75	m²	13750.10	50
1.3.14	室外文体设施		40.00		40.00	m²		
1.4	基础设施	0	0.00		0.00			
1.4.1	垃圾收集处理厂	0	1000.00		1000.00	m²	5000	0
1.4.2	污水管网（1000MM）	0	0.00		0.00	M	0	3000
1.4.3	污水管网（800MM）	0	0.00		0.00	M	0	2000
1.4.4	污水管网（500MM）	0	0.00		0.00	m²	0	800
1.4.5	污水处理厂	0	1000.00		1000.00	m²	3333.35	0
1.4.6	环 卫	0	0.00		0.00	m²	1000	0
1.4.7	智慧城市		0.00		0.00	m²	133334	0
二	第二部分其他费用							

2.1.1	建设单位管理费			861.12	861.12			0.015
2.1.2	可研环评等前期费			287.04	287.04			0.005
2.1.3	勘察设计费			1148.16	1148.16			0.02
2.1.4	工程监理费与检测			688.90	688.90			0.012
2.1.5	招投标费			114.82	114.82			0.002
2.1.6	竣工图及验收			287.04	287.04			0.005
2.1.7	工程报批税费			980.00	980.00	m²	245000	40
	小 计	0	0	4801.46	4801.46			
	第一.二部分费用合计	42066.95	14051.01	5657.08	61775.40			
三	土地费用							
3.1	征地			8250.00	8250.00	亩	550	15
3.3	报批税费			2824.75	2824.75		550	5.14
	小计	0	0	11074.75	11074.75			
	以上一、二、三合计	42066.95	14051.01	16731.82	72850.15			
四	预备费			6188.01	6188.01			8%
	一～四合计静态投资	42066.95	14051.01	22560.04	79038.16			
五	建设期利息及融资费			5640.00	5640.00			
	一～五建设投资			28560.04	84678.16			
五	总投资额	42066.95	14051.01	28554.40	84678.16			
六	占比例	49.68%	16.59%	33.72%				

本项目 2023 年及未来尚需投资金额为 30078.16 万元。具体情况如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投资	2023 年	2024 年及以后
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	84,678.16	52400.00	20,400.00	9678.16

其中，2023 年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	3 月	4 月	5 月	6 月	总计
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	投资金额	4000.00	5,300.00	5,300.00	5,400.00	20,400.00
	其中：专项债券金额	-	5,000.00	5,000.00	5,400.00	15,400.00

（二）项目资金筹措方案

国能永州电厂热能综合利用产业园项目的资金来源主要为自筹资金和发行政府专项债券。

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	
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	84,678.16	34,678.16	34,600.00	15,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

国能永州电厂热能综合利用产业园项目主要为停车位收入、园区服务中心承包经营费，单层厂房出租收入等具体估算如下：

1.停车位收入



本项目建成后将可提供车位 500 个，根据《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕217 号），公用事业单位机动车停放服务最高收费标准不得超过 5 元/小时（白天），每车每天最高不得超过 20 元，停车位收入按照 10 元/个/次，日停车 2 次计算，本项目运营期第 1 年比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 95%，第 4 至第 9 年出租比例为 98%，第 10 年之后每年的出租比例均为 100%；永州市 2020—2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。根据谨慎性原则，本项目以 3%作为预测基准，收费价格以后年度每年增长 3%。


停车收费测算

停车时长	收费标准（元）	数量占比	日周转次数	加权平均收入
30 分钟	0	10%	5	20.2 元/天/车位
0.5-2 小时	5	40%	4	
2-5 小时	10	30%	3	
5-12 小时	15	15%	1	
12-24 小时	20	5%	1	

2.单层厂房出租收入

本项目建成后厂房承包或出租，项目参考永州市房产行业相关信息，选取该建设项目周边地区案例情况（无交易案例或案例较少的扩大地域范围），同时综合分析东安湖南东安经济开发区管理委员会会芦洪市循环产业园区情况，承包或出租租金按照 14.80 元/m²/月计算，本项目考虑到空置率的问题，拟定项目运营期第 1 年出租比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 90%，第 4 至第 9 年出租比例为 95%，第 10 年之后每年的出租比例均为 98%；永州市 2020—2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。根据谨慎性原则，本项目以 3% 作为预测基准，收费价格以后年度每年增长 3%。可比案例如下：

名称	区域位置	类型	单价	数据来源	截图
东安县鹿马桥 厂房	永州市—东安县	标准厂房	18 元/月/m ²	永州 58 同城	
冷水滩厂房	冷水滩区—冷水滩周边	厂房、写字楼、仓库	15 元/月/m ²	永州 58 同城	

冷水滩区高科 园工业厂房	冷水滩区—冷水 滩周边	标准厂房	27.9 元/月/m ²	永州 58 同城	
-----------------	----------------	------	-------------------------	----------	---

3.服务中心收入

本项目建成后园区服务建筑承包或出租，参考以下同类工业园区厂房门面出租案例，结合东安县芦洪市本土实际情况，出于谨慎性原则，承包或出租租金按照 35 元/m²/月计算，本项目考虑到空置率的问题，拟定项目运营期第 1 年出租比例为 75%，第 2 年出租比例为 85%，第 3 年出租比例为 90%，第 4 至第 9 年出租比例为 95%，第 10 年之后每年的出租比例均为 98%；永州市 2020-2022 年的 GDP 增速分别为 4.5%、7.5%、8.1%。根据谨慎性原则，本项目以 3%作为预测基准，收费价格以后年度每年增长 3%。以下为可比案例：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	东安县工业园创新创业园	60	58 同城
2	湖南永州零陵工业园厂房门面	37	58 同城
3	永州零陵工业园电子信息产业园	40	58 同城

综上，本项目计算期 20 年，其中建设期 3 年，拟于 2025 年 1 月投入使用，测算运营期为 2025 年 1 月至 2042 年，按照前述收入测算依据，计算出国能永州电厂热能综合利用产业园项目债券存续期内合计总收入 100,388.43 万元，项目收入具体情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类型	合计	建设期	运营期							
			2021-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
国能永 州电厂 热能综 合利用 产业园 项目	总收入	100,388.43		3,372.00	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70	5,266.06
	停车场所 收入	8,328.60		273.75	319.56	367.87	390.87	402.59	414.67	427.11	439.93
	单价（元/ 辆）			10	10.3	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.3
	数量（辆）			273750	310250	346750	357700	357700	357700	357700	357700
	厂房出租 收入	72,560.38		2,442.00	2,849.88	3,108.60	3,379.53	3,481.94	3,586.44	3,693.03	3,803.80
	单价（元/ m²月）			14.8	15.24	15.7	16.17	16.66	17.16	17.67	18.2
	数量（m²）			165000	187000	198000	209000	209000	209000	209000	209000
	服务中心 收入	19,499.43		656.25	766.06	835.46	908.33	935.58	963.65	992.56	1,022.33
	单价（元/ m²月）			35	36.05	37.13	38.25	39.39	40.57	41.79	43.05
	数量（T）			18750	21250	22500	23750	23750	23750	23750	23750

项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

收入类型	合计	运营期间									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
总收入	100,388.43	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24
停车场所收入	8,328.60	453.21	476.33	490.56	505.16	520.49	536.19	552.25	568.67	585.83	603.35
单价（元/辆）		12.67	13.05	13.44	13.84	14.26	14.69	15.13	15.58	16.05	16.53
数量（辆）		357700	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000	365000
厂房出租收入	72,560.38	3,918.75	4,163.24	4,288.28	4,417.64	4,549.16	4,684.99	4,827.28	4,971.74	5,120.50	5,273.58
单价（元/m²月）		18.75	19.31	19.89	20.49	21.1	21.73	22.39	23.06	23.75	24.46
数量（m²）		209000	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600	215600
服务中心收入	19,499.66	1,053.00	1,118.84	1,152.41	1,186.98	1,222.59	1,259.27	1,297.05	1,335.96	1,376.04	1,417.32
单价（元/m²月）		44.34	45.67	47.04	48.45	49.90	51.40	52.94	54.53	56.16	57.85
数量（T）		23750	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500	24500

（二）项目预期成本预测

国能永州电厂热能综合利用产业园项目的主要成本包括外购原材料及动力费、职工工资及福利费用、修理费、其他费用、税金及附加。

1. 运营成本

根据项目运营情况，运营成本主要为燃料动力费、工资、管理费，设施维护费。

外购燃料动力费：本项目燃料动力费为生产、生活和道路照明用电、用水。用电、用水其消耗（标准厂房及服务中心用电、用水由承租户承担，故不计算在内）如下表，另据湖南省电网销售电价表，按一般工商业及其他用电电费单价最高单价0.70元每千瓦时计，水费单价据东安县物价局东价字〔2013〕13号文件通知：非居民生活（包括行政事业性用水、工业用水、经营服务性用水）用水价格2.60元/吨，估算出每年燃料动力费合计124.00万元。

电力消耗估算一览表

项 目	面积 (m ²)	功率 (kW)	用时 (T)	使用率	日数	年用电量
园区广场道路	64417.02	5	10	90%	365	1058050
园区绿化	85333.40	1	10	90%	365	280320
道路	285.71	100	8		365	83429
合计						1421799

附件 2:

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.105 分钱、农网改造还贷资金 2 分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他用电 1.9 分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金 0.02 分钱。

用水估算一览表

项 目	面积 (m ²)	定额 (L/m ²)	日用量 (T)	年用水 (T)
园区广场道路	64417.02	2	128.83	32595
园区绿化	85333.40	1	85.33	21589
道路	120000	1	120.00	30360
合计			334.16	84544
不可预计用水			33.42	8454
合计			367.58	92998

(2) 职工工资：本项目经营期间配备职工 12 人。参考《关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资的通知》(永统〔2022〕12 号)，永州市在岗职工年平均工资为 70612 元，福利费按照工资的 14% 计算，保守估计职工年工资及福利费平均 6 万元，则年工资总额 72 万元，以后每年参照湖南省平均工资增长率涨幅 8.0% 和年平均 CPI 综合考虑按 3% 递增。

永州市统计局文件

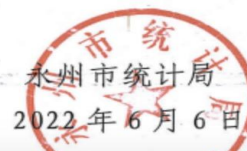
永统〔2022〕12号

关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



2021年湖南城镇非私营单位就业人员年平均工资达85438元

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn

发布时间：2022-05-24 10:30

【字体：大 中 小】

2021年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资为85438元，与2020年的79122元相比，增加6316元，增长8.0%，增速比2020年高1.5个百分点；其中，在岗职工年平均工资88874元，增长7.9%，增速比2020年高1.7个百分点。

（3）管理费用：管理费用主要涉及工作人员的办公所消耗的水电能耗、运营所需要的原材料费用、办公费用等。结合《湖南省用水定额》（DB43-T388-2008）、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）等相关用水、用电标准，同时参考同类型项目管理成本占比情况，并结合本项目实际情况按总收入的0.5%计算；

（4）维护费用：维修费用根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》等文件并结合本项目实际情况按固定资产折旧费的15%计算，合计每年213.65万元。

2. 增值税及其附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《国家税务总局 关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号），结合目前东安县税务规定估算，本项目租售不动产征收增值税税率为3%。

附加税包括城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县城的，税率为5%；教育附加费（含地方教育费附加）税率为5%。综上，计算出营运期支出合计11,887.68万元，各年度支出详见下表：

项目成本测算表

单位：万元

项目	成本类型	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
国能 永州 电厂 热能 综合 利用 产业 园项目	税费及成本合计	11,887.68	429.16	434.58	608.23	622.67	631.23	640.02	649.10	658.44	668.07
	燃料动力	2,232.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
	工资	1,685.83	72.00	74.16	76.38	78.68	81.04	83.47	85.97	88.55	91.21
	管理费	593.31	19.51	22.77	26.22	27.85	28.69	29.55	30.44	31.35	32.29
	维护费	3,845.70	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65
	经营成本合计	8,356.83	429.16	434.58	440.25	444.18	447.38	450.67	454.06	457.55	461.15
	增值税	3,209.86	0.00	0.00	152.71	162.26	167.13	172.14	177.31	182.63	188.11
	城市维护税	160.49	0.00	0.00	7.64	8.11	8.36	8.61	8.87	9.13	9.41
	教育费附加	160.49	0.00	0.00	7.64	8.11	8.36	8.61	8.87	9.13	9.41
	税金及附加	3,530.85	0.00	0.00	167.98	178.48	183.84	189.35	195.04	200.89	206.92

项目成本测算表（续表）

单位：万元

项目	成本类型	合计	运营期								
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
国能 永州 电厂 热能 综合 利用 产业 园项目	税费及成本合计	11,887.68	683.00	693.36	704.02	715.03	726.34	738.02	750.02	762.40	774.00
	燃料动力	2,232.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
	工资	1,685.83	93.94	96.76	99.66	102.65	105.73	108.91	112.17	115.54	119.01
	管理费	593.31	33.94	34.96	36.00	37.09	38.20	39.34	40.52	41.74	42.84
	维护费	3,845.70	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65
	经营成本合计	8,356.83	465.53	469.37	473.31	477.39	481.58	485.90	490.34	494.93	499.50
	增值税	3,209.86	197.70	203.63	209.74	216.04	222.51	229.19	236.07	243.15	249.55
	城市维护税	160.49	9.89	10.18	10.49	10.80	11.13	11.46	11.80	12.16	12.48
	教育费附加	160.49	9.89	10.18	10.49	10.80	11.13	11.46	11.80	12.16	12.48
	税金及附加	3,530.85	217.47	223.99	230.71	237.64	244.77	252.11	259.67	267.47	274.50

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，国能永州电厂热能综合利用产业园项目预期总收入 100,388.43 万元，预期总成本 11,887.68 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 88,510.75 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目计划申请发行政府专项债券 50,000.00 万元，2022 年 3 月 11 日已发行政府专项债券资金 500.00 万元，票面利率 3.37%，2022 年 6 月 24 日已发行政府专项债券资金 18,100.00 万元，票面利率 3.28%；2022 年 10 月申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元，票面利率 3.08%；本次拟申请发行政府专项债券资金 15,400.00 万元，发行期限为 20 年。债券利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2023 年 1 月 20 年期中国国债利率上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期的预测利率为 3.71%，每年需偿付利息 1,674.67 万元。债券存续期内本项目本息共计 33,493.4 万元。国能永州电厂热能综合利用产业园项目还本付息情况如下表所示：

国能永州电厂热能综合利用产业园项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	本期偿还利息	本期还本付息合计
2022 年 3 月		500.00		500.00	0.00	0.00
2022 年 6 月	500.00	18,100.00		34,600.00	0.00	0.00
2022 年 9 月	34,600.00			34,600.00	8.43	8.43
2022 年 10 月	34,600.00	16,000.00		34,600.00	0.00	0.00

2022 年 12 月	34,600.00			34,600.00	296.84	296.84
2023 年 2 月	34,600.00			34,600.00	246.4	246.4
2023 年 3 月	34,600.00	15,400.00		50,000.00	8.43	8.43
2023 年	50,000.00			50,000.00	1,380.57	1,380.57
2024 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2025 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2026 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2035 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2036 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2037 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2038 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2039 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2040 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2041 年	50,000.00			50,000.00	1,674.67	1,674.67
2042 年 3 月	50,000.00		500.00	49,500.00	294.10	794.10
2042 年 6 月	49,500.00		18,100.00	31,400.00	296.84	18,396.84
2042 年 9 月	31,400.00			31,400.00	285.67	285.67
2042 年 10 月	31,400.00		16,000.00	15,400.00	246.40	16,246.40
2043 年 3 月	15,400.00		15,400.00	-	285.67	15685.67
合计	-	50,000.00	50,000.00	-	33493.40	83493.40

（三）项目融资平衡情况

预计用于融资平衡的相关收益为 88,510.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.06 倍。

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
国能永州电厂热能综合利用产业园项目	88,510.75	50,000.00	83493.40	1.06

同时，国能永州电厂热能综合利用产业园项目融资平衡情况已经通过华澳诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.06	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.06	1.01

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	现金流入	165,802.64	54,600.00	20,400.00	5678.16	4000.00	3,935.50
1	资本金流入	34678.16	20,000.00	5000.00	5678.16	4000.00	-
2	融资资金流入	50000.00	34,600.00	15,400.00	-	-	-
3	运营期现金流入	100388.42					3,935.50
二	现金流出	138,225.77	54278.16	40,000.00	0.00	5,524.45	2,468.03
1	建设期资金流出	69,354.73	7,743.60	39,482.50	18,965.00	3,163.63	-
2	运营期资金流出	55,347.88			-	1,325.82	1,433.03
3	融资还本付息	56,537.90		484.50	1,674.67	1,674.67	1,674.67
三	现金净流量	27,576.87	-	-	-	-	3,516.80
四	期末累计现金结存	-	-	-	-	-	3,516.80

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	项目	运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	3,935.50	4,311.93	4,678.73	4,820.11	4,964.76	5,112.70
二	现金流出	2,575.23	2,682.43	2,789.63	2,896.83	3,004.01	3,004.01
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
2	运营期资金流出	1,540.23	1,647.43	1,754.63	1,861.83	1,969.01	1,969.01
3	融资还本付息	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67
三	现金净流量	3,869.97	4,223.13	4,576.30	4,929.48	5,282.67	5,282.67
四	期末累计现金结存	7,386.77	11,609.90	16,186.20	21,115.68	26,398.35	31,681.02

项目现金流预测表（续表）

单位：万元

序号	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
一	现金流入	5,266.06	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24	0
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	运营期现金流入	5,266.06	5,424.96	5,758.41	5,931.25	6,109.78	6,292.24	6,480.45	6,676.58	6,876.36	7,082.37	7,294.24	
二	现金流出	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	3,643.68	37,692.02	15,685.67
1	建设期资金流出	-	-	-	-	-							
2	运营期资金流出	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	1,969.01	
3	融资还本付息	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	1,674.67	35,723.01	15,685.67
三	现金净流量	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	5,282.67	-30397.78	-15685.67
四	期末累计现金结存	36,963.69	42,246.36	47,529.03	52,811.70	58,094.37	63377.04	68659.71	73942.38	79225.05	84507.72	54109.94	38424.27

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

2.工程建设风险

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

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

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建

设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

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

本项目主管部门是湖南东安经济开发区管理委员会

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

(本页无正文，为《东安县国能永州电厂热能综合利用
产业园项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



主管部门：湖南省东安经济开
发区管理委员会



2023年3月2日

永州市宁远县园区建设专项债券 宁远县健康医疗科技产业园建设项目预期 收益与融资平衡方案

永州市宁远县健康医疗科技产业园建设项目拟发行园区建设专项债券 19,000.00 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
宁远县健康医疗科技产业园 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)	19,000.00	20 年	宁远高新技术产业 业开发区管理委 员会

宁远县健康医疗科技产业园建设项目预期 收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

宁远县位于湖南南部，总面积 2,526 平方千米。南有九嶷山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北接祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇（其中少数民族乡 4 个）、4 个街道办事处，总人口 89.21 万。宁远县认真贯彻落实市委、市政府的决策部署，围绕“双过半”抓调度、补短板、促发展，全县经济社会发展总体平稳、稳中向好。

宁远县未来的发展目标一是要聚力振兴实体经济，培育发展新动能；二是聚力打好三大攻坚战，开拓发展新局面；三是聚力推进乡村振兴，夯实发展新基础；四是聚力扩大有效投资，厚植发展新优势；五是聚力深化改革创新，增强发展新活力；六是聚力增进民生福祉，共享发展新成果。七是聚力加强政府建设，展现发展新形象。宁远县未来发展规划：一是优化工业结构，首先是扩大内需，其次是加快农产品加工转化，推进产业链融合发展，最后是继续加大规模工业企业入统力度，加强部门与企业之间的协调、沟通和配合；二是狠抓项目促进投资增长，加强安置点配套创业园区、创业孵化基地等创业载体建设。因地制宜发展适合搬迁群众的特色产业，推动后续扶持一二三产业融合发展，鼓励引导农产品加工业、手工业与劳动密集型企业向集中安置区周边聚

集，优先安排搬迁人口就业，促进搬迁群众就地就近就业或参与产业发展增收。

宁远县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	232.37	252.08	267.23
居民人均可支配收入（元）	22,400.00	24,423.00	25,933.00
一般公共预算收入	14.58	15.86	23.47
政府性基金收入	28.26	19.64	21.88
其中：国有土地出让收入	27.82	18.97	21.4
政府性基金支出	31.89	25.71	33.99

数据来源：宁远县财政局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
宁远县健康医疗科技产业园建设项目	项目总投资额为 24,216.00 万元，项目地点位于宁远高新区西部工业新城前进路东面、廊青路南面，建设期自 2022 年 4 月至 2024 年 3 月。	建设规模与内容为建筑占地面积 35633.2 m²，计容建筑面积 71020 m²。包括新建多层厂房 46100 m²，高层厂房 21120 m²，配套用房 3800 m² 以及建设用地范围内的场地硬化、绿化、道路、广场和停车位等。	宁远高新技术产业开发区管理委员会	1、《关于宁远县健康医疗科技产业园建设项目选址环境影响的说明》（永州市生态环境局宁远分局）。 2、《关于宁远县健康医疗科技产业园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改审批〔2022〕18 号）。 3、《宁远县健康医疗科技产业园建设项目初步设计的批复》（宁住建函〔2022〕26 号）。 4、《建设用地规划许可证》（地字第 431126202200113 号）。

				5、《建设工程规划许可证》（建字第431126202200125号）。 6、《建筑工程施工许可证》（编号431126202209050101）。 7、《不动产权证书》（湘（2022）宁远县不动产权第0065416号）。
--	--	--	--	---

宁远县健康医疗科技产业园建设项目已经通过湖南道格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

本项目的建设能搭建平台，增强园区招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。招商引资和项目建设是重中之重，给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。本项目的建设将成为宁远工业园区又一个招商引资和项目引进的平台、对外开放交流的窗口。为企业集聚发展和加大承接长三角、珠三角产业转移，承接产业溢出效应、促进当地企业产业升级。推进本项目建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于培育产业集群；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐发展。同时本项目的建设将增加社

会就业机会。标准厂房主要为引入企业服务，本项目引入企业具有较强的成长性和吸纳能力，项目的建设成为解决社会就业的重要渠道之一。

（二）社会效益分析

本项目的建设将成为精神文明建设的重要基地。中小企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小企业都非常关注企业文化建设。在企业文化建设的过程中，不少中小企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进、培养和使用。工业集中区是技术人才和管理人才的聚集地，企业员工能形成浓厚的创新意识，极大地调动职工爱岗的工作热情。本项目的建设对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设 and 环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。本项目的建设，促进加快贯彻落实湖南省“135”工程，充分发挥园区的集聚效应和龙头带动作用，促使走新型工业化道路，拉动工业园区及附加区域的经济增长，有效推动城镇建设化进程和工业园区的经济结构调整、优化、升级，对促进工业园区及宁远经济的持续、健康、快速发展有重大意义。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为园区建设，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 19,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.75%，债券存续期间的融资本息 33,250.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 52,033.89 万元，预期总成本 12,042.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,991.60 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.20。当整个项目的净收益下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经宁远县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）和《中共湖南省

委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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。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。若建设单位提出更高要求，也可按建设单位的要求确定。本项目建筑属于房屋和构筑物，因此预测本项目存续期限为50年

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目绩效目标	项目建筑占地面积 35633.2 m ² ，计容建筑面积 71020 m ² 。包括新建多层厂房 46100
--------	--

	m ² ，高层厂房 21120 m ² ，配套用房 3800 m ² 以及建设用地范围内的场地硬化、绿化、道路、广场和停车位等。				
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	平方米	71020
			新建多层厂房	平方米	46100
			高层厂房	平方米	21120
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	万元	24,216.00
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善交通条件	改善交通基础条件	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目周边区域居民生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		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方案

（一）项目投资估算

宁远县健康医疗科技产业园建设项目总投资额为 24,216.00 万元，其中：工程费用合计 20,544.00 万元，工程建设其他费用 1,600.00 万元，工程建设预备费估算为 1,121.00 万元，建设期利息为 951.00 万元。

项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注	比例	
		土建工程	安装工程	其他	小计	单位	数量	单位价值		(%)	
一	工程费用	17,499.00	3,045.00	0.00	20,544.00		71,020.00			84.84%	
1	多层厂房建设工程	10,754.00	1,599.00	0.00	12,353.00	m²	46,100.00		装配式建筑	53.10%	
1.1	建筑主体工程	7,527.00	0.00	0.00	7,527.00	m²	46,100.00			32.35%	
	基础工程	830.00			830.00	m²	46,100.00	180.00		3.57%	
	土建工程	6,362.00			6,362.00	m²	46,100.00	1,380.00		27.35%	
	外墙保温及装饰工程	335.00			335.00	m²	15213.00	220.00	外墙面积为建筑物周长*高度, 外墙采用氟碳漆, 含外墙抹灰+钢丝网	1.44%	
1.2	室内装饰装修工程	3,227.00			3,227.00	m²	46,100.00	700.00	按照一般洁净需求考虑	13.87%	
1.3	安装工程	0.00	1,599.00		1,599.00					6.87%	
	给排水工程		124.00		124.00	m²	46,100.00	27.00		0.53%	
	电气照明工程		438.00		438.00	m²	46,100.00	95.00		1.88%	
	暖通工程		207.00		207.00	m²	46,100.00	45.00		0.89%	
	消防工程		323.00		323.00	m²	46,100.00	70.00		1.39%	

	弱电工程		207.00		207.00	m²	46,100.00	45.00		0.89%
	电梯工程		300.00		300.00	台	10.00	300,000.00		1.29%
2	6#配套用房建设工程	853.00	125.00	0.00	978.00	m²	3,800.00		装配式建筑	4.20%
2.1	建筑主体工程	644.00	0.00	0.00	644.00		3,800.00			2.77%
	基础工程	68.00			68.00	m²	3,800.00	180.00		0.29%
	土建工程	524.00			524.00	m²	3,800.00	1,380.00		2.25%
	外墙装饰工程	52.00			52.00	m²	2,356.00	220.00	外墙面积为建筑 物周长*高度，外 墙采用氟碳漆，含 外墙抹灰+钢丝网	0.22%
2.2	装饰装修工程	209.00			209.00		3,800.00	550.00	含二次装修	0.90%
2.3	安装工程	0.00	125.00	0.00	125.00		3,800.00	0.00		0.54%
	给排水工程		23.00		23.00	m²	3,800.00	60.00		0.10%
	电气照明工程		30.00		30.00	m²	3,800.00	80.00		0.13%
	暖通工程		23.00		23.00	m²	3,800.00	60.00		0.10%
	消防工程		32.00		32.00	m²	3,800.00	85.00		0.14%
	弱电工程		17.00		17.00	m²	3,800.00	45.00		0.07%
3	8#厂房建设工程	5,481.00	797.00	0.00	6,278.00	m²	21,120.00		装配式建筑	26.98%
3.1	建筑主体工程	4,319.00	0.00	0.00	4,319.00		21,120.00			18.56%
	基础工程	465.00			465.00	m²	21,120.00	220.00		2.00%

	土建工程	2,915.00				2,915.00	m²	21,120.00	1,380.00		12.53%
	外墙装饰工程	939.00				939.00	m²	42688.80	220.00	外墙面积为建筑物周长*高度，外墙采用氟碳漆，含外墙抹灰+钢丝网	4.04%
3.2	装饰装修工程	1,162.00				1,162.00		21,120.00	550.00		4.99%
3.3	安装工程		797.00			797.00		21,120.00			3.43%
	给排水工程		127.00			127.00	m³	21,120.00	60.00		0.55%
	电气照明工程		169.00			169.00	m²	21,120.00	80.00		0.73%
	暖通工程		127.00			127.00	m³	21,120.00	60.00		0.55%
	消防工程		180.00			180.00	m²	21,120.00	85.00		0.77%
	弱电工程		95.00			95.00	m²	21,120.00	45.00		0.41%
	电梯工程		99.00			99.00	台	3.00	330,000.00		0.43%
4	总图及室外附属工程	411.00	524.00	0.00		935.00	m²				4.02%
4.1	道路及室外停车场	310.00				310.00	m²	17,197.51	180.00	沥青道路;20CM	1.33%
4.2	绿化及景观	49.00				49.00	m²	4,097.82	120.00	普通绿化	0.21%
4.3	室外管网管线工程		170.00			170.00	m²	21,295.33	80.00	含充电桩电缆预埋	0.73%
4.4	围墙及其他附属设施	52.00				52.00	米	920.00	580.00		0.22%
4.5	高低压配电设施设备费用		354.00			354.00	m²	71,020.00	50.00		1.52%
二	工程建设其他费用			1,600.00		1,600.00					6.61%

3.1	基本预备费				1,121.00	1,121.00	1,121.00	万元	22,144.00		5%	4.63%
四	建设投资	17,499.00	3,045.00	2,721.00	23,265.00							96.07%
五	建设期利息			951.00	951.00							3.93%
六	项目总投资	17,499.00	3,045.00	3,672.00	24,216.00							100.00%

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
宁远县健康医疗科技产业园建设项目	24,216.00	2,439.60	21,000.00	776.40

其中，2023 年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	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
宁远县健康医疗科技产业园建设项目	投资金额	200	4000	5000	5000	5000	300
	其中：专项债券金额	0	4000	5000	5000	5000	0
	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	300	300	300	300	300	21000
	其中：专项债券金额	0	0	0	0	0	19000

（二）资金筹措方案

宁远县健康医疗科技产业园建设项目建设项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资

24,216.00 万元,其中,用于项目支出的资本金 5,216.00 万元,资本金将根据项目进度逐步到位。该项目已发行政府专项债 0.00,本次拟申请发行政府专项债券资金 19,000.00 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
		财政资金	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	
宁远县健康医疗科技产业园建设项目	24,216.00	5,216.00	0	19,000.00	0	0	0		20

四、项目收入和成本预测

本项目建设完成后,主要收入来源为标准化厂房出租收入、业务用房(用于入园企业办公)出租收入。

(一) 相关案例

1、标准化厂房租金收入水平

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	宁远县标准厂房	出租	37.5 元/m ² /月	58 同城 https://yongzhou.58.com/fangchan/51434252554020x.shtml?prd=%2FK%2Ft%2BXTZ%2B74bQlpS4xQvhQ%3D%3D&houseId=2661542642721792&gps=2&keyword=%E5%A4%A7%E5%9E%8B&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0000-0a9b-cf31-8a5f0e4f132c&ClickID=1	

2	靖州县厂房	出租	35 元/m ² ·月	百度 https://hh.cangxiaer.com/changfang/5acda96c0bc733797c1dcbe1	
---	-------	----	------------------------	---	---

2、业务用房（办公楼）租金收入水平

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	宁远县办公楼	出租	1.21 元/平方米/天	百度 http://121.199.58.241/5Zyo57qYmFzZTY06K ej56CBL+e8lueggeW3peWFt+aYr+S4gOS4quWPr+S7peWwhuWtl+espuS4suim+ihjGJhc2U2NOino+eggSvJbnoIHnmoTlt6Xlhbc=.html	
2	蓝山县办公楼出租	出租	1.67 元/m ² /天	百度 https://yong.sydc.anjue.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2908419480775683&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=32451eb6da38491daa89abc24acf580c&gpos=2&	

（二）项目收入预测

1、标准化厂房出租收入

根据宁远县标准厂房租赁市场供需调查和周边同类标准化厂房出租价格确定，平均为标准化厂房租金为 30 元/m²·月计算，依据宁远县 2021 年 GDP 增长幅度 8.8%（取自

《宁远县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》) 审慎考虑, 租金每三年上涨 5%, 出租面积为 71,020.00 m²。出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90% 计算, 第四年 95% 计算, 出租率达到 95% 后不再增长。可测算出该项目建成后厂房租金收入共计为 49,249.76 万元。

(2) 业务用房(用于入园企业办公)出租收入

根据宁远县业务用房租赁市场供需情况以及周边调查确定, 业务用房(用于入园企业办公)租金平均为 30 元/月·m² 计算, 依据宁远县 2021 年 GDP 增长幅度 8.8% (取自《宁远县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》) 审慎考虑, 租金每三年上涨 5%, 出租面积为 3,800.00 m²。出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90% 计算, 第四年 95% 计算, 出租率达到 95% 后不再增长。可测算出该项目建成后业务用房租金收入共计为 2,784.13 万元。

债券存续期 20 年总收入为 52,033.89 万元。具体收入测算情况如下:

宁远县健康医疗科技产业园建设项目预期收入测算表

单位: 万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
标准化厂房租赁收入		1,270.46	1,935.94	2,177.93	2,413.87	2,413.87
单价 (元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
面积 (m ²)		67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00
出租比例		70%	80%	90%	95%	95%
业务用房出租收入		71.82	109.44	123.12	136.46	136.46
单价 (元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
面积（m ² ）		3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例		70%	80%	90%	95%	95%
合计	-	1,342.28	2,045.38	2,301.05	2,550.33	2,550.33

续上表

收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
标准化厂房租赁收入	2,413.87	2,534.56	2,534.56	2,534.56	2,661.29	2,661.29
单价（元/m ² /月）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
面积（m ² ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
业务用房出租收入	136.46	143.28	143.28	143.28	150.44	150.44
单价（元/m ² /月）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
面积（m ² ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84	2,811.74	2,811.74

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
标准化厂房租赁收入	2,661.29	2,794.36	2,794.36	2,794.36	2,934.07	2,934.07
单价（元/m ² /月）	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29
面积（m ² ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00	67,220.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
业务用房出租收入	150.44	157.97	157.97	157.97	165.87	165.87
单价（元/m ² /月）	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29
面积（m ² ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
出租比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32	3,099.94	3,099.94

续上表

收入类别	2041 年	2042 年	2043 年	合计
标准化厂房租赁收入	2,934.07	3,080.78	770.19	49,249.76
单价（元/m ² /月）	38.29	40.20	40.20	
面积（m ² ）	67,220.00	67,220.00	67,220.00	
出租比例	95%	95%	95%	
业务用房出租收入	165.87	174.16	43.54	2,784.13
单价（元/m ² /月）	38.29	40.20	40.20	
面积（m ² ）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	
出租比例	95%	95%	95%	
合计	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

（1）人员工资：人员工资主要包括本项目工作人员工资，为维持厂区卫生，暂定工作人员 10 名，参照 2020 年度永州市城镇非私营单位在岗职工平均薪酬 6.66 万元/年，按谨慎性原则，暂定本项目工作人员平均年工资为 7 万元/年，每年增长 1%



（2）管理费用：管理费用包括办公用品采购等日常管

理费用，按照营业收入的 2% 计算。

（3）维修费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 2% 估算。

本项目债券存续期内运营成本共计 2,938.18 万元。具体测算如下：

单位：万元

成本类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
维修费用		17.25	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用		26.85	40.91	46.02	51.01	51.01
人员工资		52.50	70.70	71.41	72.12	72.84
合计	-	96.60	134.61	140.43	146.13	146.85

续上表

成本类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
维修费用	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用	51.01	53.56	53.56	53.56	56.23
人员工资	73.57	74.31	75.05	75.80	76.56
合计	147.58	150.87	151.61	152.36	155.80

续上表

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
维修费用	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01
管理费用	56.23	56.23	59.05	59.05	59.05

人员工资	77.32	78.10	78.88	79.67	80.46
合计	156.56	157.34	160.93	161.72	162.51

续上表

成本类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
维修费用	23.01	23.01	23.01	23.01	5.75	437.10
管理费用	62.00	62.00	62.00	65.10	16.27	1,040.68
人员工资	81.27	82.08	82.90	83.73	21.14	1,460.40
合计	166.27	167.08	167.91	171.83	43.17	2,938.18

2、税费

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2023 年至 2043 年期间，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 9,104.11 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

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

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式

为:增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)*增值税税率;在本次测算过程中,后续因国家发布新政策调整税率的,国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的,应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额,即成本金额。

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

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

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定,本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税,自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值,并扣除20%后的余值作为计税依据,按1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金;对外出租的房产则按租金收入的12%计算,此处的租金收入为不含增值税金额。

单位:万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	-	1,342.28	2,045.38	2,301.05	2,550.33	2,550.33	2,550.33
其中:标准 厂房 租赁收入	-	1,270.46	1,935.94	2,177.93	2,413.87	2,413.87	2,413.87

业务用房 租赁收入	-	71.82	109.44	123.12	136.46	136.46	136.46
销项税额		118.65	180.80	203.40	225.44	225.44	225.44
进项税额		118.65	180.80	203.40	225.44	225.44	225.44
应纳增值 税	-	-	-	-	-	-	-
退税额	-	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附 加	-	-	-	-	-	-	-
房产税		161.07	245.45	276.13	306.04	306.04	306.04
合计	-	161.07	245.45	276.13	306.04	306.04	306.04

续上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	2,677.84	2,677.84	2,677.84	2,811.74	2,811.74	2,811.74	2,952.32
其中：标准 厂房 租赁收入	2,534.56	2,534.56	2,534.56	2,661.29	2,661.29	2,661.29	2,794.36
业务用房 租赁收入	143.28	143.28	143.28	150.44	150.44	150.44	157.97
销项税额	236.71	236.71	236.71	248.54	248.54	248.54	260.97
进项税额	236.71	236.71	238.14	108.77			
应纳增值 税	-		-1.43	139.77	248.54	248.54	260.97
退税额	-	-	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-0.07	6.99	12.43	12.43	13.05
教育费附 加	-	-	-0.07	6.99	12.43	12.43	13.05
房产税	321.34	321.34	321.34	337.41	337.41	337.41	354.28
合计	321.34	321.34	319.77	491.16	610.81	610.81	641.35

续上表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收 入	2,952.32	2,952.32	3,099.94	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89

其中：标准厂房租赁收入	2,794.36	2,794.36	2,934.07	2,934.07	2,934.07	3,080.78	770.19	49,249.76
业务用房租赁收入	157.97	157.97	165.87	165.87	165.87	174.16	43.54	2,784.13
销项税额	260.97	260.97	274.02	274.02	274.02	287.72	71.93	4,599.53
进项税额							-	1,999.49
应纳增值税	260.97	260.97	274.02	274.02	274.02	287.72	71.93	2,600.04
退税额	-	-	-	-	-	-	-	-
城建税	13.05	13.05	13.70	13.70	13.70	14.39	3.60	130.00
教育费附加	13.05	13.05	13.70	13.70	13.70	14.39	3.60	130.00
房产税	354.28	354.28	371.99	371.99	371.99	390.59	97.65	6,244.07
合计	641.35	641.35	673.41	673.41	673.41	707.08	176.77	9,104.11

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 52,033.89 万元，预期总成本 12,042.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,991.60 万元。

（二）项目融资还本付息情况

宁远县健康医疗科技产业园建设项目本次计划申请专项债金额 19,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2023 年 2 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.75%进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2023 年 3 月		19,000.00		19,000.00		-
2023 年 9 月	19,000.00			19,000.00	356.25	356.25
2024 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2025 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2026 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2027 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2028 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2029 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2030 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2031 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2032 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2033 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2034 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2035 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2036 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2037 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2038 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2039 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2040 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2041 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2042 年	19,000.00			19,000.00	712.50	712.50
2043 年 3 月	19,000.00		19,000.00		356.25	19,356.25
合计	-	19,000.00	19,000.00		14,250.00	33,250.00

（三）项目融资平衡情况

宁远县健康医疗科技产业园建设项目收益主要来源于标准厂房出租、业务用房（用于入园企业办公）出租收入。预计用于融资平衡的相关收益为 39,991.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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
宁远县健康医	39,991.60	19,000.00	33,250.00	1.20

疗科技产业园 建设项目				
----------------	--	--	--	--

同时，宁远县健康医疗科技产业园建设项目融资平衡情况已经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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.20	1.26
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.20	1.15

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.08，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，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，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期			
		2022 年	2023 年	2024 年	2024 年 (4-12 月)	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	2,439.60	21,000.00	776.40	1,342.28	2,045.38	2,301.05	2,550.33
1.1	资本金	2,439.60	2,000.00	776.40				
1.2	贷款资金流入		19,000.00					
1.3	运营收入				1,342.28	2,045.38	2,301.05	2,550.33
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	2,439.60	21,000.00	776.40	792.05	1,092.56	1,129.06	1,164.67
2.1	建设投资	2,439.60	20,643.75	598.28				
2.2	运营成本				96.60	134.61	140.43	146.13
2.3	税金及附加			-	161.07	245.45	276.13	306.04
2.4	运营期利息	-	356.25	178.13	534.38	712.50	712.50	712.50
2.5	贷款本金							
3	净现金流量		-	-	550.23	952.82	1,171.99	1,385.66
4	累计净现金流量		-	-	550.23	1,503.05	2,675.04	4,060.69

续上表

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	2,550.33	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84	2,811.74
1.1	资本金						
1.2	贷款资金流入						
1.3	运营收入	2,550.33	2,550.33	2,677.84	2,677.84	2,677.84	2,811.74

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	1,165.39	1,166.12	1,184.71	1,185.45	1,186.20	1,357.88
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	146.85	147.58	150.87	151.61	152.36	155.80
2.3	税金及附加	306.04	306.04	321.34	321.34	321.34	489.58
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
2.5	贷款本金						
3	净现金流量	1,384.93	1,384.21	1,493.13	1,492.39	1,491.64	1,453.86
4	累计净现金流量	5,445.63	6,829.83	8,322.97	9,815.36	11,307.00	12,760.86

续上表

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	现金流入	2,811.74	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32	3,099.94
1.1	资本金						
1.2	贷款资金流入						
1.3	运营收入	2,811.74	2,811.74	2,952.32	2,952.32	2,952.32	3,099.94
1.4	回收固定资产余值						
1.5	流动资金回收						
2	现金流出	1,479.87	1,480.64	1,514.78	1,515.56	1,516.36	1,552.19
2.1	建设投资						
2.2	运营成本	156.56	157.34	160.93	161.72	162.51	166.27
2.3	税金及附加	610.81	610.81	641.35	641.35	641.35	673.41
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
2.5	贷款本金						

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
3	净现金流量	1,331.87	1,331.09	1,437.55	1,436.76	1,435.96	1,547.75
4	累计净现金流量	14,092.73	15,423.82	16,861.37	18,298.13	19,734.09	21,281.85

续上表

序号	项目	运营期				合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
1	现金流入	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	76,249.89
1.1	资本金					5,216.00
1.2	贷款资金流入					19,000.00
1.3	运营收入	3,099.94	3,099.94	3,254.94	813.73	52,033.89
1.4	回收固定资产余值					-
1.5	流动资金回收					-
2	现金流出	1,553.00	1,553.82	1,591.42	19,576.19	68,973.92
2.1	建设投资					23,681.63
2.2	运营成本	167.08	167.91	171.83	43.17	2,938.18
2.3	税金及附加	673.41	673.41	707.08	176.77	9,104.11
2.4	运营期利息	712.50	712.50	712.50	356.25	14,250.00
2.5	贷款本金				19,000.00	19,000.00
3	净现金流量	1,546.94	1,546.12	1,663.52	-18,762.45	7,275.98
4	累计净现金流量	22,828.79	24,374.91	26,038.43	7,275.98	7,275.98

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、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：标准厂房的出租收益受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现出租，达到预期收益。

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宁远高新技术产业开发区管理委员会以及宁远县政府确定的主管部门。

主管部门负责按照宁远县健康医疗科技产业园建设项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，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《永州市宁远县 2023 年园区建设专项债券宁远县健康医疗科技产业园建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



宁远高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

