

湖南省长沙市 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元，其中湘江新区（岳麓区）20,000.00 万元，宁乡市 10,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限 (年)
湘江新区（岳麓区）	长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	20,000.00	15
宁乡市	宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	10,000.00	15
合计		30,000.00	

长沙市本级 2023 年湖南省园区建设 专项债券（三期）-2023 年湖南省政府 专项债券（二十二期）长沙岳麓高新区 人工智能科技城配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目拟发行园区建设专项债券 20,000.00 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
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	2023 年湖南省园区建设 专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券 （二十二期）	20,000.00	15 年	岳麓高新技术产业开 发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，是湖南省省会，首批国家历史文化名城，全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；是全国重要的综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇，2022 年黄花机场吞吐量 1998.3 万人次，居中部第 1 位、全国第 12 位。下辖 6 个区 2 市 1 县，设有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区（湘江新区），全市国土总面积

11,819.50 平方公里，常住人口 1,004.79 万人，2022 年实现地区生产总值（GDP）13,966.10 亿元。

长沙市 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	12,142.52	13,270.70	13,966.10
居民人均可支配收入（元）	57,971.00	55,587.00	58,850.00
一般公共预算收入	1,100.09	1,200.00	1201.80
政府性基金收入	1,093.41	1,120.00	1,065.25
其中：国有土地出让收入	1,043.61	1,197.00	暂未公开
一般公共预算支出	1,328.58	1,323.00	1,548.53
政府性基金支出	1,328.58	1,323.00	1,289.27
其中：国有土地出让支出	809.53	1037.93	暂未公开

长沙市本级 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）	448.32	475.22	暂未公开
居民人均可支配收入（元）	602.28	576.65	暂未公开
一般公共预算收入	676.51	587.09	479.00
政府性基金收入	615.63	520.10	462.10
其中：国有土地出让收入	336.03	403.35	461.87
政府性基金支出	448.32	475.22	494.41
其中：国有土地出让支出	602.28	576.65	暂未公开

注：2022年支出数据为快报数，以决算数为准

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容及规模	实施机构	批复文件
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	该项目总投资 285,000 万元,长沙岳麓高新区人工智能科技城内,东到长潭西高速,南达含浦大道,西至望雷大道,北接梅江路。建设总工期 4 年, (2020 年 4 月至 2024 年 3 月)。	1. 主要建设内容 长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目建设包括岳麓高新区范围内标准厂房建设项目、人工智能科技园人才安居工程建设项目、岳麓高新区污水处理厂、片区道路建设及改造工程、片区市政设施建设工程。 2. 建设规模 2.1 标准厂房建设项目:总建筑面积 228,970.00 平方米,包括华为鲲鹏计算机厂房,建筑面积为 30,970.00 平方米;标准厂房建设项目,建筑面积 198,000.00 平方米。 2.2 园区人才安居住房:工程建筑面积 144,896.24 平方米,主要解决园区人才安居,提供保障性住房。 2.3 配套园区道路、给排水、污水处理、污水管网扩建、电力埋管、智慧停车等附属工程。	岳麓高新技术产业开发区管理委员会	2020 年 05 月 14 日,岳麓高新技术产业开发区管理委员会经济发展局出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目立项的批复》(岳经字[2020]14 号),同意本项目立项。 2020 年 07 月 23 日,岳麓高新技术产业开发区管理委员会经济发展局出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(岳经投字[2020]4 号),同意本项目实施。

备注:各个建设内容位置均在园区范围内,立项及可行性研究报告(中铭工程设计咨询有限公司于 2020 年 4 月出具关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目《可行性研究报告》)中有具体位置列示。

注:根据生态环境部发布的(部令第 16 号)《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》,此项目不纳入建设环境影响评价管理,故此项目无需环评。

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目已经通过广东金桥百信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

项目实施后,对所在地居民收入的影响主要反映在两个方面,一方面是项目在建设过程中需要雇佣当地大量的劳动力,将产生收入效益,其收入规模通过劳动力成本体现出来;二是项目运营后,将提高岳麓区及周边的服务设施和基础设施条件,吸引其他

开发商前来投资，为当地带来更多的相关收入，并促进餐饮、住宿、交通、商业等相关产业发展，带来更大的收入效应。

（二）社会效益分析

1. 对居民就业的影响

项目对居民就业的影响体现在两个方面，一个是项目对当地居民就业的带动，项目建设的就业效应主要体现在项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加，更重要的是，项目建成后带来的商业配套所需的服务业就业人员增加，项目建设能为所在地居民创造新的就业岗位；另一方面就是对周边地区产业的升级带动作用，项目所在位置为岳麓区，本项目可作为岳麓区的居住、配套服务，从而带动周边居民的商业发展。

2. 对相关利益群体的影响

项目为当地政府、施工单位、工程评估、材料供应商、审计和金融机构等相关单位带来利润收入，上述的不同利益群体均为项目受益群体，尤其是当地政府，管理机构及周边居民对项目的期望很高，认为项目实施能够极大促进当地经济的发展，为居民带来就业机会和收入，改善居民的生活条件。因此，项目建设与各利益群体的利益是一致的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目的投向领域为市政和产业园区基础设施中的产业园区基础设施，不涉及负面清单领域；

(2) 已办理立项及可研批复：岳麓高新技术产业开发区管理委员会经济发展局出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(岳经投字[2020]4号)；已取得相关前期手续文件：

2016年02月24日，长沙市人民政府出具《长沙市人民政府关于〈麓山分区坪浦分区长沙岳麓科技园白鹤片洋湖西片望江路北片长潭西线以西片控制性详细规划〉的批复》（长政函[2016]19号），同意麓山分区坪浦分区长沙岳麓科技园白鹤片洋湖西片望江路北片长潭西线以西片控制性详细规划，规划范围北至梅溪湖西沿线与象鼻山、桃花岭，南至望江路、桐关桥路与莲浦大道，西与莲花镇接壤，东至含浦大道、智开路与靳江河，总面积49.55平方公里。

2017年03月23日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的杏雨路（鹤纹路-含浦大道）道路工程已取得长沙市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》（建规[地]字第湘新划[2017]0014号），本用地项目符合城乡规划要求，用地位置：岳麓区学士街道。

2019年08月06日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的杏雨路（鹤纹路-含浦大道）道路工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建规[建]字第湘新管[2019]0078号），本建设工程符合城乡规划要求，建设位置：岳麓区学士街道。

2019年08月09日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的杏雨路（鹤纹路-含浦大道）道路工程已填报《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201943010400000273。

2019年10月28日，本项目子项工程：人工智能科技园安居工程中的人工智能科技园安居工程（“103”号令农民拆迁安居工程房）已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（建规[地]字第湘新划[2019]0058号），本用地项目符合城乡规划要求，用地位置：岳麓区学士街道。

2019年10月28日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的智淳路（长韶娄-玉枫路段）道路工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（建规[地]字第湘新划[2019]0057号），本用地项目符合城乡规划要求，用地位置：岳麓区学士街道。

2019年11月26日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的玉璞路（含浦大道-东山湾路）道路工程已取得长沙市人民政府核发的《长沙市人民政府建设用地划拨批准单》（（2019）政国土字第XXH064号），批准划拨土地面积：24479.7平方米，批准土地用途：城镇村道路用地。

2020年03月09日，本项目子项工程：人工智能科技园安居工程中的人工智能科技园安居工程建设项目已填报《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：

202043010400000037。

2020年03月13日，本项目子项工程：标准厂房建设项目中的华为鲲鹏计算产业硬件产线项目二期已取得长沙市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（湘（2020）长沙市不动产权第0048052号），坐落：岳麓区学士街道，权利类型：国有建设用地使用权。

2020年05月14日，岳麓高新技术产业开发区管理委员会经济发展局出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目立项的批复》（岳经字[2020]14号），同意本项目立项。

2020年05月14日，本项目子项工程：标准厂房建设项目中的华为鲲鹏计算产业硬件产线项目二期已填报《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案，项目名称：湘江鲲鹏计算产业软硬件生产线标准厂房建设项目，项目备案号：202043010400000106。

2020年07月03日，本项目子项工程：人工智能科技园安居工程取得了长沙市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（湘（2020）长沙市不动产权第0175600号），坐落：岳麓区学士街道，权利类型：国有建设用地使用权。

2020年07月07日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的玉赤大道南侧（学士路-长潭西）景观工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第43010120200050号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制

要求，用地位置：岳麓区玉赤大道南侧学士路至长潭西。

2020年07月22日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的长沙岳麓科技产业园望江路北片区路网工程项目（一标段）已取得长沙市岳麓区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号430104202007220118），本建筑工程符合施工条件，准予施工。建设地址：长沙市岳麓高新区内，本工程包含杏雨路（鹤纹路-含浦大道）：长670米，宽18米。

2020年07月23日，岳麓高新技术产业开发区管理委员会经济发展局出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳经投字[2020]4号），同意本项目实施。

2020年08月05日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的智淳路（长韶娄-玉枫路段）道路工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第430104202030020号），本建设工程符合国土空间规划和用途管理要求，建设位置：岳麓高新区内。

2020年09月22日，本项目子项工程：人工智能科技园安居工程中的人工智能科技园安居工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第43010120200371号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设位置：岳麓高新区长潭西线以西片，智达路以东、玉枫路以南、玉赤大道以西、长韶娄线以北建设。

2020 年 11 月 23 日，本项目子项工程：片区道路建设及改造工程中的玉赤大道南侧（学士路-长潭西）景观工程已取得长沙市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 430104202030052 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管理要求，建设位置：岳麓区玉赤大道南侧学士路至长潭西。

2021 年 01 月 11 日，岳麓高新技术产业开发区管理委员会出具《关于长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设非 ppp 项目的说明》，本项目是有一定收益的公益性项目，投资方式为政府直接投资的项目（政府自建自营项目），属于非 ppp 项目。

2021 年 02 月 25 日，本项目子项工程：人工智能科技园安居工程已取得长沙市岳麓区住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：430191202102250201），本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：人工智能科技园安居工程 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、22#、一期地下室、一期北大门。建设地址：岳麓区学士街道。

项目建设期 3 年，自 2020 年 4 月至 2024 年 3 月。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度（2023 年度）项目专项债券资金需求 20,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

根据财政部关于引发《地方政府专项债券项目资金绩效管理

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

（六）项目存续期

项目使用标准年限为 50 年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。（1）工程结构设计使用年限依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012 确定。活载根据房屋建筑使用功能，依据《建筑结构荷载规范》GB50009-2012 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年。（2）路面设计采用双轮组单轴荷载 100kN（BZZ-100）作为标准轴载，设计使用年限为 10 年。

(七) 项目绩效目标

项目名称	长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目				
主管单位及其编码	湖南湘江新区财政金融局				
项目实施单位	岳麓高新技术产业开发区管理委员会	项目负责人	杨帅	联系电话	18670017455
项目资金	资金总额：285,000.00 万元				
	一、地方政府专项债券资金：100,000.00 万元				
	二、其他资金：185,000.00 万元				
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	标准厂房建设项目	2020 年 5 月		2024 年 5 月	
	安居工程建设	2020 年 5 月		2024 年 5 月	
	污水处理厂建设	2020 年 5 月		2024 年 5 月	
	片区道路建设及改造工程	2020 年 5 月		2024 年 5 月	
	片区市政设施建设工程	2020 年 5 月		2024 年 5 月	
项目绩效目标	一、总体绩效目标：1. 在合同约定建设工期内完成标准厂房建设项目、人工智能科技园安居工程建设项目、岳麓高新区污水处理厂、片区道路建设及改造工程、片区市政设施建设工程、片区征拆等工程内容建设。2. 完成申请专项债券产生对应本金利息的上缴。				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
项目效益指标	产出指标	数量指标	建筑面积	平方米	228,970.00
			污水处理量	吨	2190
		质量指标	变更审批合规性	(%)	100%
			施工质量验收达标率	(%)	100%
		时效指标	项目开工时间	实际开工日期	2020 年 4 月
			项目按计划开工率	(%)	100%
		成本指标	项目投资概算	万元	285,000.00
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	万元	278,056.09
		社会效益指标	带动就业人数	个	2000
		生态效益指标	保持水土指标	(%)	100%
		可持续影响指标	设计使用年限	年	50 年

		社会公众或服务对象满意度指标	服务对象满意度	(%)	99%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目估算总投资

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目投资估算依据如下:

根据《长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目可行行研究报告》本项目总投资 285,000.00 万元,其中工程费用 157,258.00 万元,工程建设其他费用 99,086.00 万元,建设期利息 20,460.00 万元,预备费用 8,196.00 万元。相关估算依据如下:

1. 国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
2. 建设部《关于印发〈市政工程投资估算编制办法〉的通知》(建标(2007)164号);
3. 《湖南省 2014 年建筑工程消耗量标准》;
4. 《湖南省 2014 年建筑装饰装修工程消耗量标准》;
5. 《湖南省 2014 年安装工程消耗量标准》;
6. 《湖南省 2014 年市政工程消耗量标准》;
7. 《湖南省 2014 年仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》;
8. 《湖南省建设工程工程量清单计价办法》(湘建价〔2014〕113号);
9. 《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号文件)《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》

(湘建价〔2019〕47号)；

10.《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

11.《长沙建设造价》(2020年3期)；

12.《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发〔2018〕5号)；

13.长沙市人民政府《关于调整征地补偿标准的通知》(长政发〔2018〕10号)；

14.长沙市人民政府《关于调整长沙市市区征收农村集体土地上附着物及青苗补偿标准的通知》(长政发〔2018〕17号)；

15.颁布的各有关计费规定,见工程建设其他费用取费标准及依据表；

16.其它相关文件、定额规范等；

17.类似工程技术经济指标；

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算总值(万元)				技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/单位)
一	第一部份工程费用	115728	41530	0	157258			
(一)	标准厂房建设项目	46419	10695	0	57114			
1.1	华为鲲鹏计算产业硬件产线项目二期	11769	3345	0	15114			

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）
1.1.1	建筑工程	5575			5575	m²	30970	1800
1.1.2	装饰装修工程	3097			3097	m²	30970	1000
1.1.3	安装工程(含电梯等设备)		1487		1487	m²	30970	480
1.1.4	通风工程 (洁净空调)		1858		1858		30970	600
1.1.5	玻璃幕墙工程	3097			3097	m²	30970	1000
1.2	标准厂房建设项目	34650	7350	0	42000			
1.2.1	建筑工程	31500			31500	m²	210000	1500
1.2.2	装饰装修工程	3150			3150	m²	210000	150
1.2.3	安装工程		7350		7350	m²	210000	350
(二)	园区人才安居住房	44322	6616	0	50938			
2.1	住宅楼	30131	4581	0	34712			
2.1.1	住宅	28376	4561		32937	m²	105096	2700
2.1.2	物管用房、架空层等	200	20		220	m²	950.18	2100
2.1.3	配套用房	1555			1555		4859.66	3200
2.2	地下室工程	11659	1768		13427	m²	33990.4	3950
2.3	总图工程	2532	267	0	2799			
	地下室土方工程	948			948	m³	157934.3	60
	地下室基坑支护工程	442			442	m³	157934.3	28
	公共广场铺砖	177			177	m²	6109.8	290
	小区内部消防道路	141			141	m²	4861.3	290
	北侧临时道路	48			48	m²	2270	210
	附属工程	712			712	m²	20337.2	350
	室外运动场	36			36	m²	900	400
	停车场	28			28	m²	1106	250
	地埋式垃圾站		56		56	座	2	280000
	高可靠性费		211		211	KVA	6400	330

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）
(三)	岳麓高新区污水处理厂	11136	9262	0	20398			
3.1	污水处理厂	6530	3318		9848			
3.2	配套管网工程	4606	5944		10550			
(四)	片区道路建设及改造工程	17839	1275	0	19114			
4.1	智淳路（长韶娄-玉枫路）	546	82	0	628	M	215	
4.2	玉璞路（东山湾路-含浦大道）	3382	513	0	3895	M	1200	
4.3	翰林路（智贤路-三环线辅道）	987	150	0	1137	M	350	
4.4	杏雨路（鹤纹路-含浦大道）	1578	258	0	1836	M	670	
4.5	联丰路（车塘河路-含浦大道）提质改造	1796	272	0	2068	M	708	
4.6	学士路（三环线-望江路）提质改造	8500				M	3000	
4.7	岳麓高新区道路及重要城市节点（绿化及交通隔离栏杆）提质改造	600			600	项	1	6000000
4.8	玉赤大道南侧景观工程（学士路-长潭西）	450			450	m²	15000	300
(五)	片区市政配套设施建设工程	2939	9051	0	11990			
5.1	联丰路电力埋管（象嘴变电站址-车塘河路）工程		160		160	M	220	
5.2	联丰路电力埋管（含浦大道-象嘴路）工程		950		950	M	1450	
5.3	车塘河路电力埋管（联丰路-学士路）工程		330		330	M	450	

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）
5.4	学士路电力埋管（长沙绕城高速-车塘河路）工程		1650		1650	M	2620	
5.5	园区排水管网改造工程		1890		1890	项	1	
5.6	过靳江河污水管扩建工程		4071		4071	项	1	
5.7	岳麓高新区重要城市节点提质改造	500			500	项	1	
5.8	观音山公园	1839			1839	亩	61.3	30
5.9	生态智慧停车场	600			600			
二	第二部分其他费用	0	0	99086	99086			
2.1	建设工程其他费用			6685	6685			
2.1.1	工程勘察、设计费（含图纸审查费）			1879	1879		157258	1.20%
2.2.2	概算、预算（清单标底）结算审核等费用			236	236	万元	157258	0.15%
2.2.3	招标代理服务			91	91		157258	0.06%
2.2.4	工程监理费			1900	1900	万元	157258	1.21%
2.2.5	环评报告编制及评审费			64	64	万元	157258	0.04%
2.2.6	可研报告编制及评审费			81	81	万元	157258	0.05%
2.2.7	工程保险费			472	472	万元	157258	0.30%
三	预 备 费			8196	8196			
1	基本预备费			8196	8196	万元	163943	5%
四	建设投资合计	115728	41530	107282	264540			
五	建设期利息			20460	20460		220000	
六	铺底流动资金			0	0			
七	总投资	115728	41530	127742	285000			

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。

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目总投资 285,000.00 万元，2023 年度投入金额 80,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	285,000.00	70,000.00	100,000.00	80,000.00	35,000.00

其中：2023 年度项目投资计划分月计划表

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资金额	前期投入 (1-8 月)	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	投资金额	53,333.28	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.66	合计
	其中： 专项债金额	20,000.00	0.00	0.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
			7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
	投资金额	0.00	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.66	6,666.74	80,000.00
	其中： 专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00

本度（2023 年度）拟申请专项债券资金 20,000.00 万元主要用于工程费用，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。

（二）项目资金筹措方案

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目的资金来源主要为财政资金 185,000.00 万元、发行政府专项债券 100,000.00 万元。项目总投资估算 285,000.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 185,000.00 万元，占投资总额的 64.91%，拟申请发行政府专项债券资金 100,000.00 万元。

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目已于 2021 年发行第一期“2021 年湖南省园区建设专项债券（二期）-2021 年湖南省政府专项债券（五期）”15,000.00 万元，发行利率 3.70%；2021 年发行第二期“2021 年湖南省园区建设专项债券（十三期）-2021 年湖南省政府专项债券（六十八期）”35,000.00 万元，发行利率 3.51%；本次申请发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟继续申请发行 30,000.00 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	
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	285,000.00	185,000.00	50,000.00	20,000.00	0	30,000.00	0	0	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

（1）收入预测依据

本项目完工后收入主要来源于标准厂房租售收入、停车场出租收入、园区人才安居住房（人才安居住房出租收入、物业管理费收入、附属商铺出租收入）、污水处理厂收入等。

1. 出租收入

本项目完工后，华为鲲鹏计算机厂房、标准厂房及停车库、园区人才安居住房、园区人才安居附属商铺均可出租。根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

1.1 厂房出租收入

项目周边地区厂房出租价格一览表

序号	名称	用途	租金（元/平米·月）	备注
1	长沙市岳麓区金州大道67号	厂房	45	
2	长沙市岳麓区欧富安科技园	厂房	45	

周边相关出租案例参考截图如下：

58同城·房产

（出租）标准厂房，面积：2500-3300平米，共四套

14.85元/月 15天起租

3300m² 暂无数据 暂无数据

58同城·房产

（出租）独栋，层高12米，框架结构，大跨度，大电力高挑企业招租

2.88元/月 1.5元/㎡/天（价格可面议）

640m² 标准厂房 500m²

结合上述案例，厂房出租金额如下表：

项目	出租面积规模（m²）	出租时间	租金水平	出租率
华为鲲鹏计算机厂房	30,970.00	2025年至2031年	45元/平方米·月	建成后第1年至第2年分别为70%、80%，

				第 3 年为 95%
标准厂房	198,000.00	2025 年至 2036 年	35 元/平方米·月	建成后第 1 年至第 2 年分别为 70%、80%，第 3 年后保持 95%

华为鲲鹏计算机厂房建成后可对外出租 30,970.00 m²，在 2025 年至 2031 年期间内进行对外出租，出租金额按周边平均价格 45 元/平方米·月进行收费，出租率为建成后第 1 年至第 2 年分别为 70%、80%，第 3 年为 95%；2032 至 2036 年进行对外出售，每年出售面积为 6,194.00 m²，出售总面积为 30,970.00 m²，出售期间不计算出租收入。

标准厂房建成后可对外出租 198,000.00 m²，2025 年至 2036 年进行对外出租，出租金额按周边平均价格 35 元/平方米·月进行收费，出租率为建成后第 1 年至第 2 年分别为 70%、80%，第 3 年至债券存续期结束保持 95%。（由于前五年对外出售，2025 年出租面积为 180,000 m²，2026 年出租面积为 162,000 m²，2027 年出租面积为 144,000 m²，2028 年出租面积为 126,000 m²，2029 年出租面积为 108,000 m²）。

标准厂房从 2025 年至 2029 年进行对外出售，每年出售面积为 18,000.00 m²，出售总面积为 90,000.00 m²。测算过程中不涉及重复计算。

1.2 车库、车位出租收入

项目周边地区停车位出租价格一览表

序号	名称	租金（元/天）	备注
----	----	---------	----

序号	名称	租金（元/天）	备注
1	停车位月卡	10	300 元办理月卡

根据长沙市发展和改革委员会、长沙市公安局、长沙市城市管理和综合执法局、长沙市市场监督管理局联合发文，文号（长发改价费[2021]69 号），最低收费为 10 元/天。

结合长沙市发改委相关文件，车库、车位出租金额按 10 元/天，办理月卡统一按 200 元/月进行计费，详细数据见下表：

项目	出租面积规模（m²）	出租时间	租金水平	出租率
车库、车位	938 个	2025 年至 2036 年	200 元/个. 月	全部按月租车位计算

注：938 个车位包含标准厂房、生态停车场及翰林院二期地下停车位；租金水平每年上涨 2%（根据项目所在地近三年 GDP 增速孰低值进行预估）。

1.3 园区人才安居住房收入

1.3.1 项目周边地区人才房出租价格一览表

序号	参考案例位置	用途	租金（元/平米·月）	备注
1	长沙岳麓区御景路（景秀江山）	居住	24.05	
2	长沙市东屯安置小区	居住	43.07	

周边相关出租案例参考截图如下：

58同城·房产

长沙岳麓区御景路（景秀江山）

1900 元/月

整租

2室2厅1卫 79 平

精装修

南北

人才公寓

整租·东屯安置小区 1室1厅 南

2800 元/月

整租

1室1厅1卫 65.00 平

精装修

南北

人才公寓

1900 元/月

整租

2室2厅1卫 79 平

精装修

南北

人才公寓

2800 元/月

整租

1室1厅1卫 65.00 平

精装修

南北

人才公寓

结合上述案例，人才房出租收入金额如下表：

项目	可出租面积规模（m²）	出租率（%）	收费水平
人才房出租收入	105,096	建成后第 1 年至第 2 年分别为 70%、80%，第 3 年后保持 95%	22 元/平方米. 月

— 21 —

1.3.2 项目周边地区人才房物业管理费价格一览表

序号	名称	物业管理费（元/平米·月）
1	选取长沙 33 家热门在售小区的物业费	价格区间为 1.5 元至 24 元
长沙市政府定价文件如下截图：		

序号	名称	物业管理费（元/平米·月）		
高端改善	项目	物业公司	物业费（元/㎡·月）	单价（元/㎡）
	国金中心	九龙仓物业	24	40000-60000
	达美公馆	五星级酒店&至美物业	9.8	40000
	运达公寓	湖南水清木华物业	9.8	49800
	润和滨江湾	润和城物业	8.8	40000
	南山天岳	绿城物业	4.98	25000
	印湘江new288	长沙星润物业	4.8	25000
	富兴世界金融中心	湖南新富兴物业	4.6	19700
	运达中央广场三期	湖南水清木华物业	4.5	21800
	旭辉铂悦湘江	永升物业	3.99	24500
	万科臻湾汇	万科物业	3.98	25000
	华润置地长沙悦府	华润物业	3.98	21000起
	绿城招商桂语云峯	绿城物业	3.5	18000
	江山印	龙湖物业	3.5	19500
改善	龙湖江与城	龙湖智慧服务	3.5	14000
	招商雍山湖	招商积余	3.2	14500
	新城观山印	新城悦物业	3.1	14300-17000
	城发恒伟洋湖映2009	长沙城发物业	3	14500
	建发玖洲和望	长沙怡盛物业	2.98	12000
	印湘山	万科物业	2.98	13000
	时代建发和著	建发物业	2.98	14200
	万科半岛国际	万科物业	2.98	15500
	美的云樾	美的物业	2.8	14000
	越秀湘江星汇城	越秀物业	2.68	12500
刚需	长沙北中心保利时代	保利物业	3	10400
	华远金科空港国际城	华远好天地智慧物业	2.66	7800
	汉唐翰林府	厦门唐人嘉物业	2.6	9500
	青竹湖曦园天骄	湖南顺晟物业	2.5	8088
	城发恒伟北城首府	长沙先导物业	2.4	8500
	广润福园	广欣发展	2.4	8900
	润和雅郡	湖南湘郡物业	2.4	8200
	大汉汉府	大汉物业	2	8300
	丽发新城	长沙市富绿物业	2	8200
	崇文名邸	美时顿物业	1.5	8300

结合上述案例，人才房物业管理费收入金额如下表：

项目	可收取物业费面积规模（㎡）	收费水平
人才房物业管理费收入	105,096	1.5元/平方米·月

1.3.3 项目周边地区人才房附属商铺出租价格一览表

序号	案例所在位置	租金收费（元/平米·月）
1	岳麓区大学城	400
2	长沙中电软件园欣盛路店	400
长沙市岳麓区周边商铺出租案例如下截图：		
<div> <div> <p>58同城·房产 (出租) 大学城艺术学院门口商业街小吃店转让 6000 元/月 15.33㎡/月 15m² 商业街店铺 12个月 租金: 6000 元/月 地址: 长沙市岳麓区大学城艺术学院门口商业街</p> </div> <div> <p>(转让) 中电软件园西门成熟奶茶店转让, 可金转, 可空转 1.6 万/月 转让费: 1.2 万 40m² 社区底商 暂无数据 租金: 1.6 万/月 地址: 长沙市岳麓区中电软件园西门</p> </div> </div>		

结合上述案例，人才房附属商铺出租收入金额如下表：

项目	可出租面积规模（m²）	收费水平
人才房附属商铺出租收入	4,859.66	350 元/平方米. 月

2. 出售收入

①厂房出售收入：根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似出售情况如截图及下表：

序号	名称	用途	面积	出售单价	成交价
1	长沙市岳麓区梅溪湖智慧科技楼	厂房	70 m²	15000 元/m²	1050 万元
2	长沙市岳麓区中电软件园二期	厂房	2000 m²	14000 元/m²	2800 万元

周边相关出售案例参考截图如下：

<p>亿达中电·智慧科技城1楼70平米出售 1.5 万元/月 70m² 标准厂房 砖混结构 租金: 1.5 万元/月 地址: 长沙市岳麓区智慧科技城1楼</p>	<p>2800 万元 1.4 万/m² (价格可面议) 2000m² 标准厂房 全新 租金: 2800 万元 地址: 长沙市岳麓区中电软件园二期</p>
--	--

定制厂房拟在第 2032 年至 2036 年分五次出售，根据周边园区已入驻企业出售价格作参考，结合上述相关案例，本项目标准

厂房出售价格为 8,000.00 元/m²。每年出售面积为 6,194.00 m²，出售总面积为 30,970.00 m²。标准厂房拟在 2025 年至 2029 年分五次出售，根据案例作为参考价格，即出售价格为 6,000.00 元/m²，每年出售面积为 18,000.00 m²，出售总面积为 90,000.00 m²。

3. 污水处理厂收入

项目完工后，预计项目建成后第 1 年起污水处理厂日处理污水为 8 万吨/天，根据湖南省发展和改革委员会发布《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》湘发改价费〔2020〕29 号，水处理费暂按每吨 1.20 元收费，根据项目所在地近三年 GDP 增速孰低值进行预估，运营期内收费单价按 2% 进行逐年递增。周边收费参考依据如下截图：

关于调整望城区第二污水处理厂污水处理费收费标准（试行）的通知 望发改〔2022〕6号

来源：望城区发改局价格管理科 发布时间：2022-01-25 字体大小：A⁺ A A⁻

湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管理委员会、长沙市望城区第二污水处理有限公司：

为推进我区乡镇污水处理工作，进一步改善乡村生态环境，保障我区污水处理设施建设、维护和正常运行，根据省发改委、省财政厅、省住建厅、省生态环境厅、省水利厅《关于转发国家发展改革委等五部委〈关于完善长江经济带污水处理收费机制有关政策的指导意见〉的通知》（湘发改价费〔2020〕517号）和省发改委《关于加快调整全省城乡污水处理费征收标准的通知》（湘发改价费〔2020〕858号）文件精神，经报请区人民政府同意，决定调整望城区第二污水处理厂污水处理费收费标准，现就有关事项通知如下：

一、基本原则

根据政府定价权限，按照“污染付费、公平负担、补偿成本、合理盈利”的原则，建立乡镇污水处理成本分担机制和收费标准动态调整机制，依法制定乡镇污水处理收费标准，促进乡镇污水有效治理，有力服务水环境改善。

二、征收范围

长沙市望城区已建成污水处理厂且投入使用的乡镇，均应当征收污水处理费；乡镇规划区内所有向乡镇污水集中处理设施及乡镇排水管网排放污水的单位和个人，应当缴纳乡镇污水处理费。

三、征收标准

居民污水处理费收费标准为0.85元/吨，非居民污水处理费收费标准为4.2元/吨（其中1.2元/吨由委托机构代征，剩下部分由望城区第二污水处理厂按照实际排放征收）。

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据长沙岳麓高新区人工智能科技城配套设施建设项目收入在营运期内逐步实现，债券存续期内总收入为 234,407.17 万元。

项目预期收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	厂房、停车场 租售收入	园区人才安居 住房收入	污水处理厂收入	合计
2025	17,487.79	3,503.34	3,504.00	24,495.12
2026	17,810.73	4,083.89	3,574.08	25,468.69
2027	18,368.58	4,946.61	3,645.56	26,960.75
2028	17,655.06	5,045.54	3,718.47	26,419.07
2029	16,941.64	5,146.45	3,792.84	25,880.93
2030	6,146.51	5,249.38	3,868.70	15,264.59
2031	6,151.48	5,354.37	3,946.07	15,451.92
2032	4,567.79	5,461.46	4,024.99	14,054.24
2033	4,572.96	5,570.69	4,105.49	14,249.14
2034	4,578.24	5,682.10	4,187.60	14,447.94
2035	4,583.62	5,795.74	4,271.36	14,650.72
2036	4,589.11	5,911.66	4,356.78	14,857.55
2037	4,594.71	6,029.89	4,443.92	15,068.51
2038	4,600.42	6,150.49	4,532.80	15,283.70
2039	4,606.24	6,273.50	4,623.45	15,503.19
合计	137,254.87	80,205.08	60,596.13	278,056.09

（三）项目预期成本预测

本项目成本为经营成本及相关税费。经营成本主要有营销费用、维修费、管理费用和污水处理厂，由于采用收付实现制预测收益和成本，故成本预测暂不考虑项目折旧、摊销费用和财务费用。

1. 经营成本

（1）营销费用

按项目出租收入的 0.5% 计取，经计算项目的营销费用合计为 3,472.68 万元。

（2）维修费

根据项目建设内容，维修费按出租房地产、道路建设工程费用之和的 0.5% 计算，经计算项目的维修费合计为 7,080.00 万元。

（3）管理费

根据项目人员配置状况，按项目出租收入的 0.5% 计取，项目管理费费用合计为 3,472.68 万元。

（4）污水处理厂经营成本：污水处理厂成本包含药剂费、动力燃料、人员工薪等；根据项目可行性研究报告，其成本费用约占收入 30%；经营期内污水处理厂成本费用合计为 18,178.84 万元。

2. 税金及附加

（1）增值税：根据国务院常务会议确定深化增值税改革措施，5 月 1 日起建筑业增值税税率从 10% 降至 9%，6% 降至 5%，税率适用范围不变。本项目增值税主要为土地转让收入、房地产转让收入，根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，增值税率按 9% 计算。

（2）附加税费：根据《增值税会计处理规定》（财会 2016[22] 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费、房产税。根据税法规定，本项目按增值税 7% 缴纳城市维护建设税，按增值 5% 缴纳教育费附加费。

(3) 印花税: 按出租收入 0.1%、出售收入 0.05% 缴纳印花税。

(4) 项目收益主要用于弥补建设成本, 暂不考虑企业所得税。

营运成本测算依据参考周边类似项目 (见下表)

序号	名称	修理及维护费 占收入比	管理费占 收入比	销售费用占 收入比
1	五矿·麓谷科技产业园 (长沙高新区)	0.60%	0.40%	0.60%
2	长沙芯城科技园	0.70%	0.45%	0.45%
3	广发隆平现代服务产业园	0.65%	0.30%	0.65%
4	德普企业公园	0.50%	0.35%	0.50%
5	梅溪湖国际研发中心	0.55%	0.35%	0.50%
6	中电软件园	0.60%	0.40%	0.55%

项目营运成本及测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	经营成本				税金及附加	合计
	营销费用	维修费	管理费	污水处理厂经营成本		
2025	142.00	472.00	142.00	3,066.00	961.00	4,783.00
2026	147.00	472.00	147.00	3,066.00	1,065.00	4,897.00
2027	106.00	472.00	106.00	3,066.00	1,217.00	4,967.00
2028	115.00	472.00	115.00	3,066.00	1,410.00	5,178.00
2029	115.00	472.00	115.00	3,066.00	1,410.00	5,178.00
2030	115.00	472.00	115.00	3,066.00	1,410.00	5,178.00
2031	371.00	472.00	371.00	3,066.00	1,409.00	5,689.00
2032	466.00	472.00	466.00	3,066.00	1,256.00	5,726.00
2033	228.65	472.00	228.65	1,231.65	1,103.00	3,263.94
2034	228.91	472.00	228.91	1,256.28	1,037.00	3,223.11
2035	229.18	472.00	229.18	1,281.41	1,869.00	4,080.77
2036	229.46	472.00	229.46	1,307.04	1,869.00	4,106.95

年度	经营成本				税金及附加	合计
	营销费用	维修费	管理费	污水处理厂经营成本		
2037	229.74	472.00	229.74	1,333.18	1,869.00	4,133.65
2038	230.02	472.00	230.02	1,359.84	1,869.00	4,160.88
2039	230.31	472.00	230.31	1,387.04	1,869.00	4,188.66
合计	3,472.68	7,080.00	3,472.68	18,178.84	16,016.00	55,207.33

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

本项目预期总收入 278,056.09 万元，预期总成本 55,207.33 万元，项目净收益 222,848.76 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目，已发行政府专项债券 50,000.00 万元；本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 30,000.00 万元，根据 2023 年 2 月地方政府债券利率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.77%，债券偿付方式为每半年支付一次，本金到期一次性偿还，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债还本付息情况表

金额单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套设施建设项目	2021		50,000.00		50,000.00	1,769.50	1,769.50
	2022	50,000.00			50,000.00	1,769.50	1,769.50
	2023.03	50,000.00	20,000.00		70,000.00	2,523.50	2,523.50
	2024	70,000.00	30,000.00		100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2025	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2026	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2027	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2028	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2029	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2030	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2031	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2032	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2033	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2034	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2035	100,000.00			100,000.00	3,654.50	3,654.50
	2036	100,000.00		50,000.00	50,000.00	1,769.50	51,769.50
	2037	50,000.00			50,000.00	1,769.50	1,769.50
	2038	50,000.00		20,000.00	30,000.00	1,131.00	21,131.00
	2039	30,000.00		30,000.00	0.00	1,131.00	31,131.00
合计			100,000.00	100,000.00		55,717.50	155,717.50

(三) 项目融资平衡情况

长沙岳麓高新区人工智能科技城配套设施建设项目偿债资金主要来源于标准厂房租售收入、车库出租收入、园区人才安居住房收入（含园区人才安居住房出租收入、人才安居住房物业管理费收入、人才安居附属商铺出租收入），污水处理厂收入，预计用于融资平衡的相关净收益为 222,848.76 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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（净收益）	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
长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目	222,848.76	100,000.00	155,717.50	1.43

项目融资平衡情况已经通过深圳市恒昇会计师事务所（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融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	278,056.09	250,250.48	278,056.09
现金流出	55,207.33	55,207.33	60,728.06
净现金流	222,848.76	195,043.15	217,328.03
本息和	155,717.50	155,717.50	155,717.50
本息覆盖率	1.43	1.25	1.40

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 10.00%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10.00%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.40，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不

还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目\年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	经营活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	0	0	0	0
二	投资活动净现金流量	-48,230.50	1,769.50	-17,476.50	-26,345.50
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	48,230.50	-1,769.50	17,476.50	26,345.50
三	筹资活动净现金流量	48,230.50	-1,769.50	17,476.50	26,345.50
1	现金流入	50,000.00		20,000.00	30,000.00
2	现金流出	1,769.50	1,769.50	2,523.50	3,654.50
3	净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
4	累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
序号	项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	经营活动净现金流量	21,342.14	22,158.40	23,421.22	22,736.03
1	现金流入	24,495.12	25,468.69	26,960.75	26,419.07
2	现金流出	3,152.98	3,310.30	3,539.53	3,683.05
二	投资活动净现金流量	0	0	0	0
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	0	0	0	0
三	筹资活动净现金流量	-3,654.50	-3,654.50	-3,654.50	-3,654.50
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	3,654.50	3,654.50	3,654.50	3,654.50
3	净现金流量	17,687.64	18,503.90	19,766.72	19,081.53
4	累计净现金流量	17,687.64	36,191.54	55,958.26	75,039.79
序号	项目\年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营活动净现金流量	22,246.92	11,607.33	11,771.95	10,661.97
1	现金流入	25,880.93	15,264.59	15,451.92	14,054.24
2	现金流出	3,634.02	3,657.26	3,679.97	3,392.28
二	投资活动净现金流量	0	0	0	0
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	0	0	0	0
三	筹资活动净现金流量	-3,654.50	-3,654.50	-3,654.50	-3,654.50
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	3,654.50	3,654.50	3,654.50	3,654.50

序号	项目\年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
3	净现金流量	18,592.42	7,952.83	8,117.45	7,007.47
4	累计净现金流量	93,632.20	101,585.03	109,702.49	116,709.95
序号	项目\年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营活动净现金流量	10,985.20	11,224.84	10,569.95	10,750.60
1	现金流入	14,249.14	14,447.94	14,650.72	14,857.55
2	现金流出	3,263.94	3,223.11	4,080.77	4,106.95
二	投资活动净现金流量	0	0	0	0
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动净现金流量	-3,654.50	-3,654.50	-3,654.50	-51,769.50
1	现金流入	0	0	0	0
2	现金流出	3,654.50	3,654.50	3,654.50	51,769.50
3	净现金流量	7,330.70	7,570.34	6,915.45	-41,018.9
4	累计净现金流量	124,040.65	131,610.99	138,526.44	97,507.54
序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	经营活动净现金流量	10,934.87	11,122.82	11,314.53	178,700.17
1	现金流入	15,068.51	15,283.70	15,503.19	278,056.09
2	现金流出	4,133.65	4,160.88	4,188.66	55,207.33
二	投资活动净现金流量	0	0	0	-90,283.00
1	现金流入	0	0	0	0.00
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	90,283.00
三	筹资活动净现金流量	-1,769.50	-21,131.00	-31,131.00	-55,717.50
1	现金流入	0	0	0	100,000.00
2	现金流出	1,769.50	21,131.00	31,131.00	155,717.50
3	净现金流量	9,165.37	-10,008.18	-19,816.47	76,848.26
4	累计净现金流量	106,672.91	96,664.73	76,848.26	76,848.26

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. 社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险是指由于对项目的社会影响估计不

足，或者项目所处的社会环境发生变化，给项目建设和运营带来困难和损失的可能性。该项目在实施过程中，可能存在对于拆迁户补偿不足，引起居民反对，从而影响项目的建设和运营，亦可能存在工程款项支付不及时，农民工对项目单位的不满等社会稳定风险。

应对措施：在项目前期工作时考虑好项目对周边社会群体所产生的不良影响，做好项目的前期社会调查工作，分析好项目实施与当地社会环境变化的关系，公平公正进行项目的拆迁工作，做好项目被拆迁居民的安置工作，避免引发社会问题，保证项目的顺利实施。

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：项目主要受益来源于房屋销售和商铺销售以及土

地出让收入，销售商铺受市场价格和园区整体发展情况影响，土地出让销售价格受宏观政策影响较大。若经济发展不及预期，整体园区发展情况一般，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。

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。加强项目实施收入的过程管理，项目实施主体做好销售工作，园区做好土地出让的招商工作，尽可能实现预期收益。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，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，或发行新一期专项债券偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

七、还款保障措施

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

2. 根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是岳麓高新技术产业开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《长沙岳麓高新区人工智能科技城配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湖南湘江新区管理委员会财政金融局



岳麓高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 15 日

宁乡市 2023 年园区建设专项债券
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期
预期收益与融资平衡方案

宁乡市宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期拟发行产业园区基础设施建设专项债券 10,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	2023 年湖南省园区建设专项债券（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十二期）	10,000.00	15 年	宁乡经济技术开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

宁乡市地处湖南中部，是原国家主席刘少奇、中共一大代表何叔衡故里，面积 2906 平方公里，2017 年 12 月，宁乡经民政部批准撤县设市，区位优势明显，经济基础较好。从区位看，地处长株潭城市群与环洞庭湖生态经济圈结合部，省会长沙辐射带动湘中西和国家中西部地区发展的过渡带。

宁乡市是省会近郊县和副中心城市，是长株潭“两型”社会综合配套改革试验区重要组团。在“两个一百年”奋斗目标历史交汇点上，宁乡市委、市政府带领全市人民全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持稳中求进总基调和高质量发展总要求，在“强省会”战略的引领下，紧盯“工业强市、幸福宁乡”发展定位和“建设省会副中心、挺进全国前十强”发展目标，加压奋进谋发展，取得了“十四五”的良好开局，全市经济发展企稳回升态势不断巩固，人民生活稳中向好。

宁乡市 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	11,059,229.00	11,670,232.00	12,270,648.00
居民人均可支配收入（元）	40,488.00	43,992.00	46,650.00
一般公共预算收入	612,118.00	728,118.00	790,666.00
政府性基金收入	1,162,200.00	1,606,481.00	1,449,583.00
其中：国有土地出让收入	1,139,800.00	1,580,000.00	1,430,382.00
政府性基金支出	1,233,724.00	1,528,462.00	1,598,325.00

项目	2020 年	2021 年	2022 年
其中：国有土地出让支出	1,058,162.00	1,431,554.00	1,247,539.00

注：宁乡市财政局当年公开数据

（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
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	<p>1.项目总投资 115,375.00 万元</p> <p>2.本项目建设地点位宁乡经开区金玉工业园范围内，东至金达路，南至玉园路，西至金良路，北至玉煤大道</p> <p>3.项目建设期间为2021年9月至2024年8月</p>	<p>本项目建设主要包含标准厂房、展览中心、片区道路建设工程。具体如下：</p> <p>1、标准厂房：项目建设标准厂房面积284,109.00 m²，用地面积为300.1亩，园区规划容积率为1.42。</p> <p>2、展览中心：项目配套建设展览、会展及配套用房面积46,669.00 m²，地块面积为25亩，规划容积率为2.8。</p> <p>3、片区道路建设工程：新增建设用地面积为125.10亩。主要包括①金玉大道拓改工程，道路长度0.8KM；②玉煤大道拓宽工程（路面拓宽7米），道路长度1.6KM，新增建设用地面积为16.8亩；③玉兴路（金达路-金良路），道路长度0.987KM，新增建设用地面积为47.37亩；④金兴路(玉兴路-玉园路)，道路长度0.907KM，新增建设用地面积为27.21亩；⑤玉兰路，道路长度0.803KM，新增建设用地面积为33.72</p>	宁乡经济技术开发区管理委员会	<p>1.宁乡市发展和改革局《关于宁乡市经开区绿色建材产业园建设项目一期立项的批复》（宁发改〔2021〕28号）；</p> <p>2.宁乡市发展和改革局《关于宁乡市经开区绿色建材产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（宁发改〔2021〕29号）</p> <p>3.长沙市自然资源和规划局宁乡经济技术开发区分局于2021年3月5日出具的《关于宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期用地情况的说明》。</p> <p>4.宁乡经济技术开发区管理委员会于2021年3月1日出具的《关于纳入乡村振兴规划的说明》，投资项目已纳入宁乡经济技术开发区乡村振兴规划。</p> <p>5.宁乡市住房和城乡建设局核发《关于宁乡金旺路(K0+000-K0+617.033)南延伸线道路工程初步设计的批复》（宁住建审〔2020〕11号），基本同意初步设计方案。</p> <p>6.宁乡县建设工程造价管理站核发《宁乡县建设工程设计概算审批备案表》（2020005）号。</p> <p>7.宁乡市自然资源局核发金旺路南延伸线建设项目《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430182202019912号）；玉兰路项目《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430182202019911号）；宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期-标准厂房工程《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第430182202220045号）。</p> <p>8.宁乡市自然资源局核发金旺路南延伸线建设项目《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第430182202010508号）；玉兴路（金玉园区段）项目《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第430182202010509号）；玉兰路项目《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第430182202010506号）；金兴路南延伸线建设项目《中华人民共和国建设用地规划许</p>

		亩。	<p>可证》（地字第 430182202010507 号）。</p> <p>9.宁乡市自然资源局于 2019 年 8 月 2 日核发《关于宁乡市金旺路南延伸线道路建设项目用地预审意见》（宁自然资预审字〔2019〕34 号）；《关于宁乡市玉兰路道路建设项目用地预审意见》（宁自然资预审字〔2019〕36 号）；《关于宁乡市玉兴路（金玉园区段）道路建设项目用地预审意见》（宁自然资预审字〔2019〕33 号）。</p> <p>10.宁乡市城乡规划服务办公室核发《宁乡市城乡规划服务办公室关于宁乡金旺路道路工程规划设计方案的批复》（宁规函〔2019〕119 号）；《宁乡市城乡规划服务办公室关于宁乡玉兰路道路工程规划设计方案的批复》（宁规函〔2019〕116 号）；《关于宁乡金旺路南延伸线道路建设项目的规划意见》（村镇科 201905 号）；《关于宁乡玉兰路道路建设项目的规划意见》（村镇科 201915 号）；《关于宁乡玉兰路道路建设项目的用地规划意见》（村镇科 201930 号）。</p> <p>11.《长沙市生态环境局关于宁乡市金玉工业发展投资有限公司宁乡市金旺路南延伸线建设项目环境影响报告表的批复》长环评（宁乡）〔2020〕5 号；《长沙市生态环境局关于宁乡市金玉工业发展投资有限公司宁乡市玉兰路道路建设项目环境影响报告表的批复》长环评（宁乡）〔2020〕6 号；《长沙市生态环境局关于宁乡市金玉工业发展投资有限公司宁乡市玉兴路道路建设项目环境影响报告表的批复》长环评（宁乡）〔2020〕7 号。</p> <p>12.宁乡经济技术开发区于 2022 年 12 月 30 日核发《关于宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期-标准厂房工程初步设计变更的批复》（宁开建初设审字〔2022〕05 号）。</p> <p>13.宁乡经济技术开发区投资评审中心于 2022 年 12 月 30 日核发《关于宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期-标准厂房工程初步设计概算评审的确认函》（宁开投评函〔2022〕53 号）。</p> <p>14.宁乡经济技术开发区、宁乡市自然资源局于 2022 年 9 月 22 日核发《宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期-标准厂房工程建设用地规划审批单》（建字第 430182202220019 号）</p>
--	--	----	--

宁乡市宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 推进宁乡市经济开发区产业集聚

项目建设是保障园区各项服务功能和服务机制，项目的实施能够在发挥自身平台资源的基础上大幅度改变园区中小型企业资金不足，规模不到位，且急缺需要厂房的企业降低投资成本，提高投资效率，延长产业链、促进产业集聚，还可为宁乡市产业“走出去”创造更加便利的条件。对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，进而推进宁乡市各产业的健康发展。

2. 促进宁乡市的经济发展

项目建成后，不仅可以增加宁乡市的财政收入，而且为国家提供了可观的税收，同时通过本项目的建设，带动了相关产业的发展和繁荣。对推动宁乡市经济良好、健康发展，促进地方经济高效、快速腾飞具有重要意义。

3. 优化宁乡市经济结构和投资发展环境

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。在我国经济体制转轨时期，对于高新技术产业来讲，最重要、最迫切的就

是缺乏一个宽松良好的发展环境。本项目建设将有力促进有关政府职能部门革除计划经济的旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为高新技术产业发展创造优良的环境。标准化工业厂房的建设为宁乡经开区提供了一个不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府改革的示范窗口。

4. 宁乡经开区绿色建材产业园建设项目将成为宁乡市又一个技术创新和管理创新的策源地

本项目建设将充分发挥宁乡经济开发区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

（二）社会效益分析

1. 解决劳动就业，促进社会稳定和市场繁荣

项目建成后，可为当地农村富余劳动力直接提供上万个就业机会。提高了他们的生活水平和生活质量，加快新农村建设和群众奔小康的步伐。扩大和增加人流、物流量，带动周边地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

2. 满足宁乡经开区的内部需求

本项目的建设充分利用现有工业园区空间布局，对原有工业园区进行优化整合，形成合力，共同打造长沙国家中心城市工业集聚区（装备制造、新能源、新材料与绿色食品），符合宁乡市西线工业走廊规划的布局；项目建设有利于全面优化产业布局，利用空间拓展和产业集聚优势，重点发展绿色建材产业和服务业，从而提升宁乡经开区的综合竞争力。

3. 满足绿色建材行业发展的需求

在我国城市建设的快速发展背景下，建筑扬尘对环境破坏的问题已经越来越严重，中国科学院的研究报告显示，中国每年产生的建筑垃圾达 24 亿吨左右，占城市垃圾总量的 40%。本项目的建设将大大减少人工量消耗、原材料使用量及建设周期的缩短，显著降低建筑业带来的环境污染，体现了生态保护，绿色发展政策的落实推广。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

（1）宁乡市发展和改革局《关于宁乡市经开区绿色建材产业园建设项目一期立项的批复》（宁发改〔2021〕28 号）；

(2) 宁乡市发展和改革局《关于宁乡市经开区绿色建材产业园建设项目一期可行性研究报告的批复》（宁发改〔2021〕29号）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目计划筹集资金 115,375.00 万元，其中项目资本金 70,375.00 万元，占总投资的 61.00%；申请发行地方政府专项债券 45,000.00 万元，占总投资的 39.00%，符合有关要求。

本项目债券存续期内经营性资金净流入 99,356.35 万元，债券融资本息合计 67,080.00 万元，本息保障倍数为 1.48 倍，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（五）项目事前绩效评价结果

本项目是属于地方政府专项债券支持的政府投资项目，不属于可以商业化运作的产业项目，或以城区改造、保障性住房建设名义实施的房地产开发项目，不是 PPP 项目，属于专项债券重点支持的园区建设领域。本项目是已取得正式可研批复的新建项目，项目资本金及融资结构符合发行地方政府专项债券的要求。本项目是有一定收益来源的公益性项目，经过预测，收入、成本测算论证充分、明确，且与发行期限匹配，项目收支平衡满足项目运营及还本付息项目本息覆盖倍数大于 1.2 的要求，且能够通过压力测试。本项目还款方案完备，风险管理措施完备、内容明确，实施方案信息、逻辑一致。综上所述，项目事前绩效综合评估结果为“优”。

(六) 项目存续期

项目预计存续期限为 15 年，在债券存续期内，项目预期总收入 140,714.02 万元，预期总成本 41,357.67 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 99,356.35 万元。项目预计发行地方专项债券 45,000.00 万元，预期利息为 22,080.00 万元，本息合计 67,080.00 万元，本息覆盖率为 1.48，可满足项目收益偿还债券本息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

(七) 项目绩效目标

项目拟建设标准厂房、展览中心和片区道路建设工程。具体如下：

(1) 标准厂房：项目建设标准厂房面积 284,109.00 m²，用地面积为 300.1 亩，园区规划容积率为 1.42。

(2) 展览中心：项目配套建设展览、会展及配套用房面积 46,669.00 m²，地块面积为 25 亩，规划容积率为 2.8。

(3) 片区道路建设工程：新增建设用地面积为 125.10 亩。主要包括①金玉大道拓改工程，道路长度 0.8KM；②玉煤大道拓宽工程（路面拓宽 7 米），道路长度 1.6KM，新增建设用地面积为 16.8 亩；③玉兴路（金达路-金良路），道路长度 0.987KM，新增建设用地面积为 47.37 亩；④金兴路（玉兴路-玉园路），道路长度 0.907KM，新增建设用地面积为 27.21 亩；⑤玉兰路，道路长度 0.803KM，新增建设用地面积为 33.72 亩。

湖南省政府债务项目绩效目标表

项目名称	宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期			项目年度	2021 至 2024 年
主管部门及其编码	宁乡经济技术开发区管理委员会（1143010044880703XK）				
项目实施单位	长沙经济技术开发区星沙产业基地开发有限公司	项目负责人		联系电话	
项目资金（万元）	资金总额：115,375.00			2021 至 2024 年资金；	
	一、政府专项债券资金：45,000.00			一、专项债券资金 45,000.00	
	二、其他资金：70,375.00			其中：2022 年发行：35,000.00	
				其中：2023 年发行：10,000.00	
				二、其他资金	
项目实施进度计划	项目实施内容		开始时间		完成时间
	1、完成项目立项审批、土地审批、勘察、设计等前期准备工作		2021 年 5 月		2021 年 8 月
	2、完成基础工程、主体工程、配套设施建设		2021 年 9 月		2024 年 7 月
	3、竣工验收		2024 年 7 月		2024 年 8 月
实施期绩效目标	(1) 标准厂房：项目建设标准厂房面积 284,109.00 m²，用地面积为 300.1 亩，园区规划容积率为 1.42。 (2) 展览中心：项目配套建设展览、会展及配套用房面积 46,669.00 m²，地块面积为 25 亩，规划容积率为 2.8。 (3) 片区道路建设工程：新增建设用地面积为 125.10 亩。主要包括①金玉大道拓改工程，道路长度 0.8KM；②玉煤大道拓宽工程（路面拓宽 7 米），道路长度 1.6KM，新增建设用地面积为 16.8 亩；③玉兴路（金达路-金良路），道路长度 0.987KM，新增建设用地面积为 47.37 亩；④金兴路(玉兴路-玉园路)，道路长度 0.907KM，新增建设用地面积为 27.21 亩；⑤玉兰路，道路长度 0.803KM，新增建设用地面积为 33.72 亩				
2021 至 2025 年绩效目标	(1) 标准厂房：项目建设标准厂房面积 284,109.00 m²，用地面积为 300.1 亩，园区规划容积率为 1.42，容积率合格率、建筑密度合格率、绿地率合格率 100%。 (2) 展览中心：项目配套建设展览、会展及配套用房面积 46,669.00 m²，地块面积为 25 亩，规划容积率为 2.8，容积率合格率、建筑密度合格率、绿地率合格率达到 100%。 (3) 片区道路建设工程：新增建设用地面积为 125.10 亩。主要包括①金玉大道拓改工程，道路长度 0.8KM；②玉煤大道拓宽工程（路面拓宽 7 米），道路长度 1.6KM，新增建设用地面积为 16.8 亩；③玉兴路（金达路-金良路），道路长度 0.987KM，新增建设用地面积为 47.37 亩；④金兴路(玉兴路-玉园路)，道路长度 0.907KM，新增				

	建设用地面积为 27.21 亩；⑤玉兰路，道路长度 0.803KM，新增建设用地面积为 33.72 亩，验收合格率达到 100%。						
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标分值	赋分规则	绩效标准
	成本指标 (20%)	经济成本指标	预算成本控制情况	≤115,375.00 万元	20	不超过得满分，每超过 100 万扣 1 分	
	产出指标 (50%)	数量指标	标准厂房建设面积	284,109.00 m²	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			标准厂房容积率	1.42	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			展览中心建设面积	46,669.00 m²	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			展览中心容积率	2.8	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			金玉大道拓改工程	800.00m	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			玉煤大道拓宽工程	1600.00m	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			玉兴路（金达路-金良路）	986.89m	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			金兴路(玉兴路-玉园路)	907.12m	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			玉兰路	802.82m	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
		质量指标	容积率合格率	100%	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			建筑密度合格率	100%	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			绿地率合格率	100%	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			停车位合格率	100%	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			前期工作程序是否合规	是	2	不合规每出现 1 处扣 1 分，扣完为止	计划标准
			施工程序是否合规	是	2	不合规每出现 1 处扣 1 分，扣完为止	计划标准
			环境质量是否合规	是	2	不合规每出现 1 处扣 1 分，扣完为止	计划标准

			招投标程序是否合规	是	2	不合规每出现 1 处扣 1 分，扣完为止	计划标准
			安全事故发生率	是	3	未发生安全事故得分，出现事故不得分	计划标准
		时效指标	工程开工及时率	100%	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			子项工程验收及时率	100%	3	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
	效益指标 (20%)	经济效益指标	年度运营收入	≥7178.21 万元	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			年度运营成本	≤4947.07 万元	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			增加就业机会	5 人	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			年度增加税收贡献	≥400.00 万元	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			促进企业资源共享、抱团发展	有效促进	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			促进企业转型升级、提升企业竞争力	有效促进	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
		生态效益指标	降低建筑业环境污染	有效降低	4	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
		可持续影响	形成管理创新的攀比效应，提高管理质量	有效提高	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
			加快新农村建设	有效促进	2	完成得满分，未完成按比例得分	计划标准
	满意度指标 (10%)	服务对象满意度指标	主管部门满意度	≥95%	10	满意度达到 95%得 10 分，完成率大于等于 80%且小于 100%得 6 分，完成率大于等于 60%且小于 80%得 3 分，完成率低于 60%不得分	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

根据《宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期可行性研究报告》，本项目总投资 115,375.00 万元，其中：工程费用 55,710.00 万元，工程建设其他费用 47,622.00 万元，预备费用及建设期利息 12,043.00 万元。相关估算依据如下：

1.《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2014〕113 号；

2.湘建价〔2016〕72 号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

3.湘建价〔2014〕112 号《关于发布湖南省各地市州建设工程人工工资单价的通知》；

4.计价格〔2002〕10 号文国家计委.建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知；

5.〔2000〕湘价房字第 95 号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283 号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

6.湘招协〔2015〕6 号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知；

7.计价格〔2002〕125 号国家计委.国家环境保护总局关

于规范环境影响咨询收费有关问题的通知；

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

9.湘价服〔2009〕81号《湖南省建设工程造价咨询服务收费标准》；

10.建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

11.工程质量检测费参照建标〔2007〕164号；

12.类似工程技术经济指标。

总投资估算详细情况如下：

建设投资估算表

单位：万元

序号	项目内容	单位	数量	估算总值（万元）			备注 （元/单位）	百分比
				建筑工程	其他	金额		
一	工程建设费用			55710.00	0.00	55710.00		48.29%
（一）	标准厂房建设工程	m ²	284109	36907.00		36907.00		31.99%
1.1	标准厂房			36907.00		36907.00		
	建筑工程	m ²	284109.00	29831.00		29831.00	1050	25.86%
	装饰工程	m ²	284109.00	3409.00		3409.00	120	2.95%
	安装工程	m ²	284109.00	2557.00		2557.00	90	2.22%
	园区配套工程	亩	300.1	1110.00		1110.00	37000	0.96%
（二）	展览中心用房	m ²	46669.00	8260.00		8260.00		7.16%
	建筑工程	m ²	46669.00	5834.00		5834.00	1250	5.06%
	装饰工程	m ²	46669.00	1633.00		1633.00	350	1.42%
	安装工程	m ²	46669.00	700.00		700.00	150	0.61%
	园区配套工程	亩	25.00	93.00		93.00	37000	0.08%
（三）	片区道路建设工程			10543.00		10543.00		9.14%

序号	项目内容	单位	数量	估算总值（万元）			备注 （元/单位）	百分比
				建筑工程	其他	金额		
3.1	金玉大道拓改工程	m	800.00	1152.00		1152.00	450	1.00%
3.2	玉煤大道拓宽工程	m	1600.00	1261.00		1261.00	1126	1.09%
3.3	玉兴路(金达路-金良路)	m	986.89	3556.00		3556.00	1126	3.08%
3.4	金兴路(玉兴路-玉园路)	m	907.12	2043.00		2043.00	1126	1.77%
3.5	玉兰路(金达路-金良路)	m	802.82	2531.00		2531.00	1126	2.19%
二	工程建设其他费用				47622.00	47622.00		41.28%
2.1	道路拆迁补偿费用	户	128.00		31456.00	31456.00		27.26%
2.2	展销区建设工程	亩	25.00		8450.00	8450.00	3380000	7.32%
2.3	工业费用	亩	300.10		5402.00	5402.00	180000	4.68%
2.4	其他费用				2314.00	2314.00		2.01%
2.4.1	前期专业费用				1673.00	1673.00	包含设计、招标代理等	1.45%
2.4.2	工程监理费	万元	55710.00		477.00	477.00	0.86%	0.41%
2.4.3	工程保险费	万元	55710.00		164.00	164.00	0.30%	0.14%
三	预备费	万元	103332.00		5165.00	5165.00	5%	4.48%
四	建设期借款利息	万元	88000.00		6878.00	6878.00		5.96%
五	固定资产投资合计			55710.00	59665.00	115375.00		100.00%

征地拆迁费用明细表

单位：万元

序号	项目名称	数量	单位	金额	经济指标（元/单位）	文件依据
一	补偿费用			31456.00		
1.1	房屋及设施补偿费			7565.00		

序号	项目名称	数量	单位	金额	经济指标（元/单位）	文件依据
1.1.1	房屋主体补偿费	43206.00	m ²	3456.00		
	砖混结构房屋	43206.00	m ²	3456.00	800	宁政发〔2019〕3号
1.1.2	房屋装饰装修补偿费	43206.00	m ²	2592.00		
	砖混结构房屋	43206	m ²	2592.00	600	宁政发〔2019〕3号
1.1.3	室外设施包干补偿费			1325.00		宁政发〔2019〕3号
	按人计算部分	845.00	人	676.00	8000	宁政发〔2019〕3号
	按面积计算部分	43206.00	m ²	649.00	150	宁政发〔2019〕3号
1.1.4	生产用房（为农业生产服务）	128.00	户	192.00	15000	宁政发〔2019〕3号
1.2	补助费用			6451.00		
1.2.1	搬迁补助	43206.00	m ²	69.00	16	宁政发〔2019〕3号
1.2.2	农用工具、牲畜补偿	128.00	户	22.00	1700	宁政发〔2019〕3号
1.2.3	过渡费	43206.00	m ²	830.00	192.00	宁政发〔2019〕3号
1.2.4	购房补助费	43206.00	m ²	5530.00	1280.00	宁政发〔2019〕3号
1.3	奖励			17440.00		
1.3.1	按期拆迁房屋奖励费	43206	m ²	1123	260	宁政发〔2019〕3号
1.3.2	按期倒房腾地奖励费（按人）	845	人	1521	18000	宁政发〔2019〕3号
1.3.3	按期倒房腾地奖励费（按户）	128	户	128	10000	宁政发〔2019〕3号
1.3.4	放弃保障住房补贴	845	人	8619	102000	宁政发〔2019〕3号
1.3.5	房源回购补贴	43206	m ²	6049	1400	宁政字〔2019〕14号

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。

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期总投资115,375.00万元，2023年投入金额38,459.00万元，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	2021年9-12月	2022年	2023年	2024年1-8月
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	115,375.00	12,819.33	38,458.00	38,459.00	25,638.67

2023年度宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	3月	4月	5月	6月	7月
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	投资金额	2,000.00	2,000.00	4,500.00	5,500.00	5,500.00	4,000.00
	其中：专项债金额		1,000.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	
项目名称	总投资金额	8月	9月	10月	11月	12月	合计
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	投资金额	4,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	1,959.00	38,459.00
	其中：专项债金额						10,000.00

(二) 项目资金筹措方案

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期资金来源主要为资本金、政府专项债券资金。项目总投资 115,375.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 70,375.00 万元，占投资总额的 61.00%；拟申请发行政府专项债券资金 45,000.00 万元。宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期已于 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 35,000.00 万元，发行利率 3.16%，本次申请发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	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	
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	115,375.00	70,375.00	35,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期收益主要来源于标准厂房出租收入和展销用房出租收入。

1. 标准厂房出租收入

本项目建设标准厂房面积为 284,109.00 m²，建设完成后全部出租给引进企业。根据项目建设规模及特点，项目周边地区类似租金情况如下表：

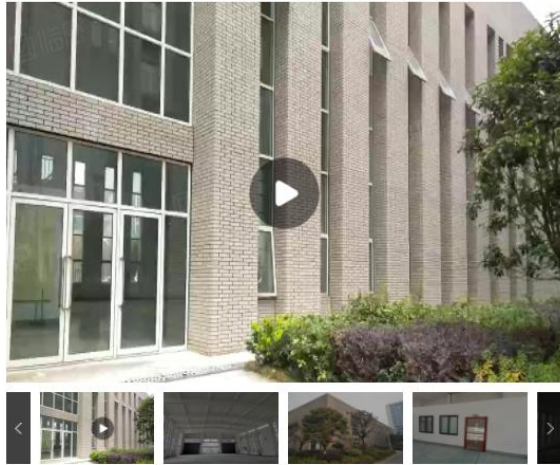
项目周边地区类似物业出租价格一览表

名称	出租单价 (元/㎡)	位置	数据来源	备注
出租厂房 仓库	45	长沙市岳麓区欧富科技园	58 同城	https://cs.58.com/fangchan/49461030282370x.shtml?prd=ETrA46pTNmd4KbA2VKCFaG7dJpjYj%2FPHst8LfcRCszE%3D&houseId=2408970192217092&gpos=9&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0019-e3aa-1d7e-8fa1c78a0cf6&ClickID=25
浏阳经开区 5000 平 厂房	30	浏阳经开区亚洲湖村	58 同城	https://cs.sydc.anjuke.com/cf-zu/5692566918/?legoHuiDu=0&houseid=1969668884208641&pt=1&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=933dd6f7cda348d3b328a6c87386b918&gpos=6&
玉煤大道 9900 平厂 房业主直 租	30	宁乡经开区金玉工业园玉塘路 8 号	58 同城	https://cs.58.com/fangchan/48868950065169x.shtml?prd=ETrA46pTNmd4KbA2VKCFaBD%2Fc4qGOz0%2B0B6gu4mV2C4%3D&houseId=2333183924019209&gpos=11&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0019-e3aa-1d7e-8fa1c78a0cf6&ClickID=21
均价	35			

(出租) 芯城旁独栋，做工业可分租，内部层高12米框架式大跨度大电力，

雨棚 月台 食堂 宿舍 随时入驻 租金含发票 更新于2022-08-17 411人已浏览

☆ 收藏 14人气 举报



5.49 万/月 1.5元/m²/天

1220.8m²
建筑面积

园区厂房
厂房类型

600m²
起租面积

区域: 岳麓区 - 麓谷

地址: 欧富安科技园-长沙市岳麓区 地图



陈静 ★★★★★

长沙钰湘信息咨询有限公司

营业执照编号: 91430100MA4R2CYE3L



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

出租宁乡金洲区金水西路标准厂房

更新于2022-07-13



3.79 万/月 0.83元/m²/天

1515m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
起租面积

区域: 宁乡金洲区

地址: 湖南省长沙市宁乡市 地图



姚女生

个人房东

已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

(出租) 出租厂房仓库或缝包线厂整体转让

更新于2022-03-05 7人已浏览



请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

☆ 收藏
0人气 举报

9600元/月 0.8元/m²/天

400m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：宁乡区-金洲区

地址：三环东路 地图

刘浙南

个人

已在58注册1年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

安居客 | 商铺写字楼 长沙

(房东直租) 厂房仓库出租.靠近工业园区, 交通方便, 价格可谈

价格可面议 随时入驻 随时可看 更新于2021-08-16



15万/月 1元/m²/天

5000m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

1000m²

起租面积

区域：浏阳经开区

地址：亚洲湖村-长沙市浏阳市 地图

黄光辉

★★★★☆

所属公司：汇千房产

营业执照编码：91430181MA4R27WG3H

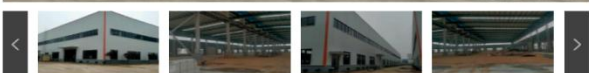


扫一扫, 进详情

电话联系TA

(出租) 业主直租玉煤大道9900平方层高14.5米位于金玉工业园区,

更新于2022-02-10 13人已浏览



请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

☆ 收藏
2人气 举报

29.7万/月 1元/m²/天

9900m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：宁乡区-东城区

地址：金玉工业园玉塘路8号 地图

雷海军

个人

已在58注册2年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

根据以上案例，考虑到宁乡市近年来经济快速增长，房价有较大增幅，预计未来几年内宁乡租金水平将保持小幅度的稳步增长，同时结合承租企业签订的意向性协议，预测本项目标准厂房标准为 25 元/㎡/月，据项目市场分析，运营期前三年出租率分别为 50%、65%、80%，第四年开始出租率保持在 90%。其租赁价格每三年调整一次，上调幅度 5%。

2. 展览及配套用房出租收入

本项目配套展览及配套用房 46,669.00 平方米，集园区住宿餐饮、展览会展等功能于一体。根据调查，宁乡市非核心城区的商业门面一般为 45-60 元/月左右，具体调查如下：

项目周边地区类似物业出租价格一览表

楼盘名称	出租单价 (元/㎡)	位置	备注
德普企业公元	57.9	星沙螺丝塘路 1 号	安居客
湖南通道科技工业园	54	长沙高新区	58 同城
兴工国际企业广场	48	兴工国际产业园	安居客
宁乡创业大楼	70	宁乡创业大楼 8 楼	湖南盛汉人力资源服务有限公司租赁合同
玉屏山国际产业城	45	宁乡玉屏山国际产业城 B 组团	湖南夏伯味道食品有限公司租赁合同

精装带中央空调办公出租

纯写字楼 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票 精装修 可注册 更新于2022-04-14



9918元/月 1.93元/m²/天

生成房源报告

171m²

25~51个

精装修

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘: 德普企业公元 >

位置: 星沙-泉塘-螺丝塘路1号 



文盛敏

★☆☆☆☆

所属公司: 德科置业

营业执照编码: 914301005827764490



扫一扫, 进详情

电话联系TA

湖南道通科技工业园

岳麓保利麓谷林语 青山路

创意园区 其他

输入您想要查找的楼盘名称 搜索

长沙写字楼 > 长沙写字楼楼盘 > 岳麓写字楼楼盘 > 保利麓谷林语写字楼楼盘 > 湖南道通科技工业园

分享



1.8元/m²/天 价格说明

132-146m²	暂无数据
可租面积	可售面积
开发商 暂无数据	总建面 暂无数据
物业公司 暂无数据	得房率 暂无数据
物业类型 办公	停车位 暂无数据
竣工时间 暂无竣工时间	物业费 暂无数据
产权年限 暂无数据	物业形态 创意园区



湖南道通科...

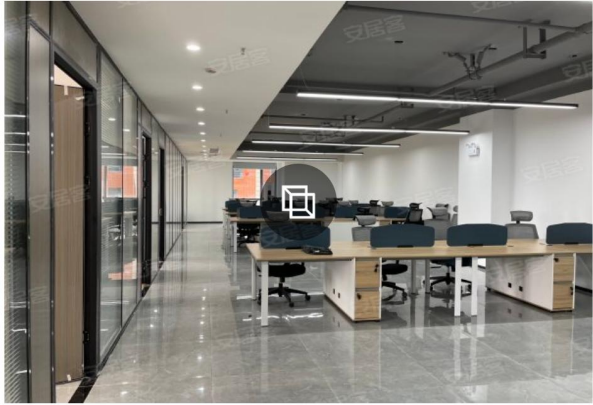
快速了解项目特...

查看联系电话

长沙房产网 > 长沙写字楼出租 > 岳麓写字楼出租 > 麓谷写字楼出租 > 兴工国际产业园

兴工国际企业广场政府园区招商直租 精致装修带家具享高新区补贴

安选 实拍 纯写字楼 价格可面议 租金含供暖费 租金含发票 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-08-18



1.24万/月 1.6元/m²/天 生成房源报告

258m² 40~81个 豪华装修

建筑面积 推荐工位数 装修

安选 安选实拍·实地拍摄核验视频

楼盘：兴工国际产业园 >
位置：岳麓·麓谷·麓云路100号 地图

龚佑强 ★★★★★
所属公司：企房宝
营业执照编码：91430100MA4LAWCL39

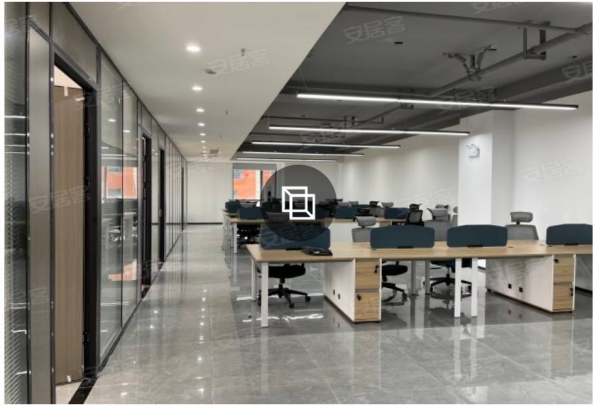
扫一扫，进详情

电话联系TA

长沙房产网 > 长沙写字楼出租 > 岳麓写字楼出租 > 麓谷写字楼出租 > 兴工国际产业园

兴工国际企业广场政府园区招商直租 精致装修带家具享高新区补贴

安选 实拍 纯写字楼 价格可面议 租金含供暖费 租金含发票 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-08-18



1.24万/月 1.6元/m²/天 生成房源报告

258m² 40~81个 豪华装修

建筑面积 推荐工位数 装修

安选 安选实拍·实地拍摄核验视频

楼盘：兴工国际产业园 >
位置：岳麓·麓谷·麓云路100号 地图

龚佑强 ★★★★★
所属公司：企房宝
营业执照编码：91430100MA4LAWCL39

扫一扫，进详情

电话联系TA

参照以上调查宁乡市城区商业门面租金状况，本项目建设展览及配套用房租金按 45 元/m² 计算。运营期前三年出租率分别为 50%、65%、80%，第四年开始出租率保持在 90%。租金每三年上涨 5%。

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
1	标准厂房出租收入	108,602.79	1,420.55	5,540.13	6,818.62	8,054.49
2	展销用房出租收入	32,111.23	420.02	1,638.08	2,016.10	2,381.52
序号	收入类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	标准厂房出租收入	8,054.49	8,054.49	8,457.21	8,457.21	8,457.21
2	展销用房出租收入	2,381.52	2,381.52	2,500.60	2,500.60	2,500.60
序号	收入类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	标准厂房出租收入	8,880.08	8,880.08	8,880.08	9,324.08	9,324.08
2	展销用房出租收入	2,625.62	2,625.62	2,625.62	2,756.91	2,756.91

(二) 项目预期成本预测

本项目的成本包括管理费用、维护费用、职工薪酬和应交税费。

- 1.管理费用：本项目按本项目经营收入 1%计算。
- 2.维护费用：按项目总建设成本（工程建设费用与预备费之和）的 0.5%计算。
- 3.职工薪酬：本项目形成物业均以出租方式提供给企业使用，日常运营管理预计需要职工 20 人，其中管理人员 5 名,物业安保服务人员 15 名。职工人均薪酬参考长沙市 2020 年平均工资水平，按每人每年 7.5 万元计算。

职工薪酬参照表

项目	来源	数值
长沙市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6226. 67 元/月
株洲市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5984. 04 元/月
湘潭市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5250. 72 元/月

4. 税费：根据税法规定，本项目按出租收入的 9%缴纳增值税；按增值税的 7%缴纳城市维护建设税，按增值税的 5%缴纳教育费附加费；按出租收入的 12%缴纳房产税；按出租收入的 0.01%缴纳印花税。

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期成本预测表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年
1	管理费用	1,407.14	18.41	71.78	88.35	104.36
2	职工薪酬	2,204.21	50.00	150.00	150.00	157.50
3	维护费用	7,691.67	192.29	576.88	576.88	576.88
4	应交税费	30,054.66	204.47	797.44	1,266.81	1,860.41
序号	成本类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	管理费用	104.36	104.36	109.58	109.58	109.58
2	职工薪酬	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38
3	维护费用	576.88	576.88	576.88	576.88	576.88
4	应交税费	1,860.41	1,860.41	2,020.29	2,020.29	2,020.29
序号	成本类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	管理费用	115.06	115.06	115.06	120.81	120.81
2	职工薪酬	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33
3	维护费用	576.88	576.88	576.88	576.88	576.88
4	应交税费	2,654.74	3,223.68	3,223.68	3,451.73	3,589.98

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期预期总收入 140,714.02 万元，预期运营成本 41,357.67 万元，项目净收益 99,356.35 万元。

（二）项目融资还本付息情况

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期，已发行政府专项债券 35,000.00 万元，发行利率为 3.16%；本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 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。

宁乡经开区绿色建材产业园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
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	2022 年		35,000.00		35,000.00	553.00	553.00
	2023 年	35,000.00	10,000.00		45,000.00	1,289.00	1,289.00
	2024 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2025 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2026 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2027 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2028 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2029 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2030 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2031 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2032 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2033 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2034 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2035 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2036 年	45,000.00			45,000.00	1,472.00	1,472.00
	2037 年	45,000.00		35,000.00	10,000.00	919.00	35,919.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2038 年	10,000.00		10,000.00		183.00	10,183.00
	合计		45,000.00	45,000.00		22,080.00	67,080.00

（三）项目融资平衡情况

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期偿债资金来源为标准厂房出租收入和展销用房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 99,356.35 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

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
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期	99,356.35	45,000.00	67,080.00	1.48

项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司通过。

（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/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	140,714.02	126,642.62	140,714.02
累计现金流出	41,357.67	41,357.67	45,493.44
累计净现金	99,356.35	85,284.95	95,220.58
本息合计	67,080.00	67,080.00	67,080.00
本息保障倍数	1.48	1.27	1.42

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本

息资金的覆盖倍数为 1.27，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.42，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

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

宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期现金流测算表

单位：万元

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2021 年 9-12 月		-12,819.33	12,819.33		
2022 年		-37,905.00	37,905.00		
2023 年		-37,170.00	37,170.00		
2024 年 1-8 月		-24,902.67	24,902.67		
2024 年 9-12 月	1,375.40		-736.00	639.40	639.40
2025 年	5,582.11		-1,472.00	4,110.11	4,749.51
2026 年	6,752.68		-1,472.00	5,280.68	10,030.19
2027 年	7,736.86		-1,472.00	6,264.86	16,295.05
2028 年	7,736.86		-1,472.00	6,264.86	22,559.91
2029 年	7,736.86		-1,472.00	6,264.86	28,824.77
2030 年	8,085.69		-1,472.00	6,613.69	35,438.46
2031 年	8,085.69		-1,472.00	6,613.69	42,052.15
2032 年	8,085.69		-1,472.00	6,613.69	48,665.84
2033 年	7,985.38		-1,472.00	6,513.38	55,179.22
2034 年	7,416.44		-1,472.00	5,944.44	61,123.66
2035 年	7,416.44		-1,472.00	5,944.44	67,068.10
2036 年	7,749.25		-1,472.00	6,277.25	73,345.35
2037 年	7,611.00		-35,919.00	-28,308.00	45,037.35

年度	经营活动 净现金流量	投资活动 净现金流量	筹资活动 净现金流量	净现金流量	累计 净现金流量
2038 年			-10,183.00	-10,183.00	34,854.35
合计	99,356.35	-112,797.00	48,295.00	34,854.35	

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

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：从对所在地不同利益群体的影响可以看出，项目的主要社会风险存在于：因建设过程中可能出现的道路堵塞、噪音、施工事故等可能引发社会冲突。因此，可以通过加强沟通协调，制定应急预案等措施来降低可能的社会风险。

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，同时积极与居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地

方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，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。

2.工程建设风险

风险描述：本项目实施内容的相对繁杂，可能存在多个施工单位同时施工，各个施工队伍容易在施工过程中产生干扰而发生责任推诿、相互扯皮，影响工程进度、质量。新成立的项目部也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，工程建设以及勘探、设计、施工、材料等项目实施过程中均有可能出现产品质量问题。而面对错综复杂的环境，项目实施单位的经营策略与管理水平若不能与之适应，将会带来一定的风险。

应对措施：项目可通过严格执行项目管理程序，加强现场指挥协调作业，“工程建设风险”风险发生概率的可能性较低。在确保参加投标企业的质量的基础上，选择拥有相应资质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关、进度关、投资关。同时，设计单位加强实施过程中的技术交底、现场配合和设计变更管理，保证设计的质量、深度达到设计任务书中

的要求。采用依法招标方式选择施工单位，并且在招标过程中加强资格审查，对施工单位的业绩进行认真调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，坚决防止工程转包和违法分包现象的发生。切实选择实力强、业绩好、信誉佳的施工企业，以降低本项目的实施风险。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益主要来源于标准厂房出租收入和展销用房出租收入，该类收入存在着客源是否稳增等因素，导致最终的收入与预期不符。

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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是宁乡经济技术开发区管理委员会。

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

(本页无正文，为《宁乡市 2023 年园区建设专项债券
宁乡经开区绿色建材产业园建设项目一期预期收益与融资
平衡方案》之盖章页)



宁乡市财政局



宁乡经济技术开发区管理委员会

2023 年 3 月 16 日