

2025年湖南省株洲市第三批政府专项债券  
预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市本批政府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17,900.00万元，其中攸县9,900.00万元、醴陵市8,000.00万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
攸县	酒埠江地质公园片区停车场建设项目	9,900.00	15
醴陵市	醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	8,000.00	20

项目预期收益与融资平衡方案附后。

# 酒埠江地质公园片区停车场建设项目

## 预期收益与融资平衡方案

【株洲市】【酒埠江地质公园片区停车场建设项目】拟发行专项债券【9,900.00】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
酒埠江地质公园 片区停车场建设 项目	2025年湖南省 政府专项债券 (十三期)	9,900.00	15	攸县文化旅游广 电体育局

# 酒埠江地质公园片区停车场建设项目

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

攸县为湖南省株洲市辖县，位于湖南省东南部，罗霄山脉中段武功山西端。东邻江西萍乡市、莲花县，西连株洲市渌口区、衡东县；南达茶陵县、安仁县，北接醴陵市。攸县交通便利，境内主要铁路有吉衡铁路、醴茶铁路等，素有“衡之径庭、潭之门户”之称。攸县跻身 2013 年中小城市新型城镇化质量 500 强县市，在榜单中位列第 217 位。

2019 年 3 月 6 日，中央宣传部、财政部、文化和旅游部、国家文物局《中央宣传部财政部文化和旅游部国家文物局关于公布《革命文物保护利用片区分县名单（第一批）》的通知》攸县名列其中。2021 年 1 月 29 日，入选湖南省人民政府公布的 2020 年度真抓实干成效明显的地区名单。

2022 年至 2024 年，攸县分别实现一般公共预算收入 13.58 亿元、13.75 亿元、13.31 亿元。2022 年至 2024 年，攸县政府性基金收入分别为 12.04 亿元、13.06 亿元、7.01 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 9.88 亿元、12.76 亿元、6.62 亿元。

攸县 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	458	463.49	495.2
居民人均可支配收入（元）	42868	44984	45000
一般预算收入	13.58	13.75	13.31
政府性基金收入	12.04	13.06	7.01
其中：国有土地出让收入	9.88	12.76	6.62
政府性基金支出	18.2	26.05	30.55
其中：国有土地出让支出	10.16	9.99	10.29

注：（数据来源攸县财政局）

(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
酒埠江地质公园片区停车场建设项目	1、项目概算总投资 17974.76 万元； 2、项目地点位于攸县县城； 3、项目建设期间为 2025 年 3 月至 2027 年 2 月。	项目主要建设内容包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺等景区新建停车场、配套智慧停车系统等，共涉及 1204 个停车位，新建 550 个充电桩。具体建设内容如下：(1)新建停车场：该子项目共涉及新建 6 个停车场(包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺停车场等)，用地 55.4 亩，总建筑面积 18060 平方米，共新建 1204 个停车位，新建 550 个充电桩等。(2)智慧停车系统：建设智慧停车系统，包括停车场管理系统 6 套，	攸县文化旅游广电体育局	1、可行性研究报告的批复：攸发改审〔2024〕274 号 2、初步设计批复：攸建初审字〔2024〕209 号 3、建设用地选址意见：攸自然资（选）第〔2024〕195 号 4、概算批复：攸发改概审〔2024〕127 号

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		网上云平台建设和手机客户端开发。		

### 1、项目拟建地点

本项目位于攸县县域。

### 2、项目建设背景

国务院关于印发“十四五”旅游业发展规划的通知（国发〔2021〕32号）

优化旅游公共服务设施布局，完善配套设施和功能。适应游客出行方式变化，加大面向散客的旅游公共服务力度。科学规划建设旅游景区停车场、内部交通、便民设施、标识标牌等，合理配置厕所、垃圾桶，建设一批示范性旅游厕所，进一步巩固旅游厕所革命成果。

### 3、项目概况

#### （1）建设内容及建设规模

项目主要建设内容包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺等景区新建停车场、配套智慧停车系统等，共涉及 1204 个停车位，新建 550 个充电桩。具体建设内容如下：  
 (1)新建停车场：该子项目共涉及新建 6 个停车场(包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺停车场等),用地 55.4 亩，总建筑面积 18060 平方米,共新建 1204 个停车位，新建 550 个充电桩等。  
 (2)智慧停车系统：建设智慧停车系统，包括停车场管理系统 6 套，网上云平台建设和手机客户端开发。

## **(2) 项目周期**

项目建设工程期为 24 个月，2025 年 3 月至 2027 年 2 月。

酒埠江地质公园片区停车场建设项目已经通过湖南见田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，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

### **(二) 社会效益分析**

在旅游高峰期，如果没有足够容量的停车场，车辆可能会在景区周边的道路上乱停乱放，导致交通拥堵，影响正常的交通秩序。建设停车场可以引导游客有序停车，缓解交通压力，确保景区周边道路的畅通。项目的建设也有利于景区对车辆进行集中管理，包括车辆的进出、停放秩序、安全管理等。景区可以通过设置监控设备、安排管理人员等方式，加强对停车场的管理，提高景区的安全性和秩序性。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

1、项目投资合规性：项目实施主体攸县文化旅游广电体育局是在中国境内依法设立的机关单位，具备实施本项目的主体资格。本项目已取得立项、规划等相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规要求。因此，本项目具有项目投资合规性。

2、项目成熟度：本项目前期手续完善，资金来源合规，为保障项目建设顺利实施与运行，建立了专门的项目组负责该项目建设和各项工作统筹推进，项目组织、进度安排合理，有明确的资金使用进度计划和成本管理措施，项目成熟度较高，具体取得批复情况如下：

#### （1）项目立项批复情况

项目已取得《关于酒埠江地质公园片区停车场建设项目可行性研究报告的批复》（攸发改审〔2024〕274号）。

（2）项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

初步设计批复：攸建初审字〔2024〕209号

建设用地选址意见：攸自然资（选）第〔2024〕195号

概算批复：攸发改概审〔2024〕127号

#### （四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 17974.76 万元，其中申请地方政府专项债券 9,900.00 万元，占总投资 55.08%；县级配套资金 8074.76 万元，占总投资 44.92%。

该项目有债券资金需求，且该项目已编制详细的“资金使用计划表”和“项目绩效目标申报表”，债券资金需求和资金使用计划具备合理性，项目资金需求和总体绩效目标、年度绩效目标相匹配。

#### （五）项目事前绩效评价结果

本项目已进行事前绩效评估并出具《事前绩效评估报告》，经分析，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还政府专项债和利息，实现项目收益和融资自求平衡。该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。

#### （六）项目存续期

根据《酒埠江地质公园片区停车场建设项目》可行性研究报告，依据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），本项目主体结构设计使用年限为 50 年。

#### （七）项目绩效目标

湖南省政府债务项目绩效目标表

单位：万元

项目名称	酒埠江地质公园片区停车场建设项目				
主管部门及其编码	攸县文化旅游广电体育局114302230061980706				
项目实施单位	攸县文化旅游广电体育局	项目负责人		联系电话	



项目 资金 (万 元)	资金总额：17974.76万元				
	一、专项债券资金：9900.00万元				
	二、其他资金：8074.76万元				
项目 实施 进度 计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1、完成策划、可研、设计、 招标、施工前准备等前期工 作	2025年3月		2025年6月	
	2、完成各子项建设，并竣工 验收	2025年7月		2027年2月	
项目 绩效 目标	项目主要建设内容包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺等景区新建停车场、配套智慧停车系统等，共涉及1204个停车位，新建550个充电桩。具体建设内容如下：(1)新建停车场：该子项目共涉及新建6个停车场(包括酒仙湖、白龙洞、仙人桥、仙境乐园、桃源谷、宝宁寺停车场等)，用地55.4亩，总建筑面积18060平方米，共新建1204个停车位，新建550个充电桩等。(2)智慧停车系统：建设智慧停车系统，包括停车场管理系统6套，网上云平台建设和手机客户端开发。				
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	用地面积	55.4亩	55.4亩
			新建停车位	1204个	1204个
			新建充电桩	550个	550个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	建设工期	2年	2年
		成本指标	项目建设总投资成本	17974.76 万元	17974.76 万元
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	项目总收入	23,874.04 万元	23,874.04 万元
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
			改善区域投资环境	有效改善	有效改善

		生态效益指标	区域环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响指标	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

### 三、项目概算投资及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

酒埠江地质公园片区停车场建设项目投资概算依据如下:

- 1) 根据国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求;
- 2) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 3) 《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》(2020年);
- 4) 《湖南省市政工程消耗量标准》(2020年);
- 5) 《关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》(湘建价〔2020〕56号);
- 6) 《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);
- 7) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>及<关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定>的通知》(湘建价〔2016〕72号);
- 8) 《湖南省关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》(湘建价〔2016〕160号);

9) 《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》（国办发〔2019〕13号）；

10) 《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61号）

11) 《关于调整建设工程销项税额和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价[2019]47号）

12) 参照当地类似项目单位造价资料及《株洲建设工程造价信息》估算；工程建设其他费用：包括建设管理费、监理服务费、前期工作咨询费、工程设计费、工程勘察费、工程造价咨询费、招标代理服务费等、交易服务费、环境影响咨询费、工程保险费、场地准备及临时设施费、质量检测费等，费用标准按相关文件的费率估算；

13) 预备费按工程费用、工程其它费用（不含土地费用）的5%进行估算；

14) 建设单位提供的有关资料。

## （二）项目投资估算具体情况

酒埠江地质公园片区停车场建设项目总投资金额 17974.76 万元，其中项目财政配套资金 8074.76 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

项目总投资估算表

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	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)
一	工程费用	1785.59	11836.98	0.00	0.00	13622.57			
(一)	新建停车场	1785.59	11395.98	0	0	13181.57			
1	场地平整	132.96				132.96	m²	36933.518	36
2	停车场及道路工程								
	停车位	585.14				585.14	m²	18060	324
	车行道	748.98				748.98	m²	23116.8	324
3	其他配套工程								
	成品车挡	10.84				10.84	套	1204	90
	车位划线	97.52				97.52	m²	18060	54
	标识标牌		5.4			5.4	项	6	9000
	成品岗亭	27				27	项	6	45000
	停车管理系统		54			54	项	6	90000
	果皮箱		2.7			2.7	项	6	4500

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	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)	
	景观绿化工程	0	239.33	0	0	239.33	m²	8864.04	270	
	供电电及照明系统		132.96			132.96	m²	36933.518	36	
	给排水及消防系统		166.2			166.2	m³	36933.518	45	
	弱电及监控系统		149.58			149.58	m²	36933.518	40.5	
4	充电桩									
4.1	充电设施									
	充电桩基础混凝土基础	158.4				158.4	个	550	2880	
	防撞柱	24.75				24.75	个	550	450	
	60kW 一机二充直流充电桩		2376			2376	个	550	43200	
	雨棚		283.5			283.5	m²	3150	900	
4.2	供配电系统									
	箱变基础含箱变护栏		27			27	座	6	45000	
	变压器		3638.25			3638.25	kva	36750	990	
	10kV 电力电缆 ZRC-YJV-10-3×50mm²		2101.25			2101.25	m	29184	720	

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)
	10kV 冷缩电缆头配 ZRC-YJV-10-3×50mm <sup>2</sup> 电力电缆		2			2	套	12	1665
	1kV 电力电缆 ZRC-YJV-0.6/1kV-4*120+1*70mm <sup>2</sup>		705.65			705.65	m	10454.08	675
	1kV 冷缩电缆头配 ZRC-YJV-0.6/1kV-4*120+1*70mm <sup>2</sup>		933.83			933.83	套	6917.24	1350
	电力电缆 低压开关柜		0.63			0.63	个	6	1050
	电缆沟		306.42			306.42	m	4005.5	765
4.3	防雷接地系统								
	软铜线 BVV-450/750-25mm <sup>2</sup> 黄绿 双色		10.32			10.32	m	3582	28.8
	接地极 L50x50x5, L=2500mm		82.34			82.34	根	5545	148.5
	接地线 40x4 镀锌扁钢		37.03			37.03	m	8571.2	43.2
4.4	视频监控系統								

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	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)
	录像机网络 NVR16 路录像机 4 盘位 含显示器		3.78			3.78	台	12	3150
	视频存储硬盘 4000GB/7200/串口		7.78			7.78	块	72	1080
	控制台 2500x1000mm		7.56			7.56	套	24	3150
	200 万枪式夜视摄像机 DS-2CD3T20D-I5		30.6			30.6	台	400	765
	电力电缆 ZR-VV 3x2.5		20.12			20.12	m	13970	14.4
	网线超五类屏蔽网线		38.18			38.18	m	30299	12.6
	线管配件		18			18	批	1	180000
4.5	消防								
	手提式灭火器 MF/ABC5 4kg		9.9			9.9	个	550	180
	成品沙箱		5.67			5.67	个	18	3150
(二)	智慧停车系统	0	441	0	0	441			
1	停车场管理系统		324			324	套	6	540000



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	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)	
2	网上云平台建设		90			90	项	1	900000	
3	手机客户端开发		27			27	项	1	270000	
二	工程其他费用				2741.97	2741.97				估算依据
三	预备费				818.22	818.22				
四	建设投资合计	1785.59	11836.98	0	3560.19	17182.76				一+二+三
五	建设期利息				792.00	792.00				
六	总投资合计	1785.59	11836.98	0.00	4352.19	17974.76				四+五



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。

酒埠江地质公园片区停车场建设项目总投资 17974.76 万元，2025 年投入金额 12,782.33 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年
酒埠江地质公园片区停车场建设项目	17974.76	0.00	12,782.33	5,192.43

项目投资分月计划表

2025 年度【酒埠江地质公园片区停车场建设项目】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
酒埠江地质公园片区停车场建设项目	投资金额	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	3,800.00	3,800.00	3,800.00	200.00	200.00	182.33	12,782.33
	3,300.00	3,300.00	3,300.00	0.00	0.00	0.00	9,900.00

## （二）资金筹措方案

酒埠江地质公园片区停车场建设项目的资金来源主要为县级财政配套和发行政府专项债券。项目总投资 17974.76 万元，其中：县级财政配套 8074.76 万元；拟申请发行政府专项债券资金 9,900.00 万元，本次拟申请发行专项债券 9,900.00 万元。

酒埠江地质公园片区停车场建设项目资金筹措表

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
		财政配套资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
酒埠江地质公园片区停车场建设项目	17974.76	8074.76	0.00	9,900.00	--	0.00	--	--	15

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

根据酒埠江地质公园片区停车场建设项目的建设及经营内容，本项目经营收入主要来源为停车位收入、充电桩服务收入等。

##### 1、停车位收入

项目建成后，预计可提供停车位 1204 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），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。

### 旅游景点配套停车场最高收费标准

序号	项目	每小时
1	旅游景点配套停车场	3 元

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

### 旅游景点配套停车场单个车位最高收入估算

序号	项目	收费标准 (元/小时)	时长 (小时)	车位使用率	日收入合计 (元)	折合月收入 (元)
1	白天(上班)	3	8	40%	9.6	288
2	白天(下班)	3	4	10%	1.2	36
	合计					324

根据攸县项目地区周边停车位使用价格情况，以及停车收费标准，社会停车位收入取值 324 元/个/月，考虑随着经济发展，攸县人均拥有汽车数量、景区旅游人次将保持增长趋势，停车位使用率也将不断提高，单个车位服务收入每三年增长 3%。本项目停车位使用率以初期 70%进行估算，使用率每年增长 10%，最高使用率为 90%。

### 2、充电桩服务收入

本项目新建 60kw 充电桩 550 个（一机两充），单枪功率 30kw，日工作时间 4 小时，每个充电桩年充电量=2（一机二充） $\times$  30（kw） $\times$  4（小时） $\times$  365=8.76 万度。同时考虑经营负荷，项目运营期经营负荷第 1 年按照 35%计算，第 2 年按照 40%计算，第 3 年及之后每年按照 45%计算。

收费标准：根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2018〕407号)，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，远期将逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。参照株洲市充电桩收费案例，本项目服务费按 0.6 元/kWh 计算。

株洲市充电桩收费案例

名称	服务费（元/度）
株洲市东鼎紫园充电站	0.6
株洲缙香蓝岸充电站	0.6
株洲宏骏充电站	0.6
普天充电站（体育中心）	0.6
普天充电站（芦淞桥下）	0.6
均值	0.6

## （二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，酒埠江地质公园片区停车场建设项目收入为停车位收入、充电桩服务收入等，债券存续期内项目总收入为 23,874.04 万元，收入测算表如下：

# 项目收入预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	收入	23,874.04	1,339.46	1,530.81	1,722.16	1,734.80	1,734.80	1,734.80	1,747.82	1,747.82	1,747.82	1,761.23	1,761.23	1,761.23	1,775.03	1,775.03
1	停车位收入	6,095.62	327.68	374.49	421.3	433.94	433.94	433.94	446.96	446.96	446.96	460.37	460.37	460.37	474.17	474.17
1.1	停车位数量 (个)	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204
1.2	单位收入 (元/个/月)		324	324	324	333.72	333.72	333.72	343.73	343.73	343.73	354.04	354.04	354.04	364.66	364.66
1.3	停车位使用率 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩收入	17,778.42	1011.78	1156.32	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86	1300.86
2.1	充电桩数量 (个)	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
2.2	充电服务费 (元/度)		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
2.3	年充电量 (万 kwh/台)		8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76
2.4	充电桩使用率 (%)		35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%

### （三）项目预期成本预测依据

本项目总成本费用包括项目经营成本、增值税与税金及附加等，债券存续期内总支出预计 3,191.01 万元。

#### 1、经营成本

项目经营成本包括职工薪酬、管理费用、维修费用。

##### 1) 职工薪酬

根据初步估算，薪酬及福利按照项目定员进行测算，经营管理、场区安保、物业人员等共计 18 人，根据攸县 2024 年国民经济和社会发展统计公报公布数据，2024 年全县城乡居民人均可支配收入为 47007 元，本项目暂定人均薪酬及福利在运营期初为 5 万元/年·人，此后按照每五年增长 2% 计算。

##### 2) 管理费用和维修费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5% 之间，本项目根据谨慎原则，管理费用按营业收入的 2% 估算；本项目维修维护费用按固定资产的 0.5% 估算，以后各年均保持同等水平。

#### 2、相关税费

根据酒埠江地质公园片区停车场建设项目可行性研究报告，项目相关税费主要包括增值税与税金及附加。

##### 1) 增值税

(1) 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）及《财政部税务总局海关总署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），本项目充电桩服务收入增值税税率为6%，停车位收入增值税税率为9%。

应扣缴税额=含税销售额÷（1+税率）×税率

## 2) 增值税抵扣

扣缴增值税额按销项税额减进项税额计算，进项税额计算说明如下。

(1) 进项税额 = 当期进项税 + 从上期转入的可抵扣进项税。

(2) 从上期转入的可抵扣进项税 = 上年结转下期抵扣进项税

(3) 结转下期抵扣进项税 = 进项税 - 销项税

(4) 当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

(5) 按照国家税率相关要求选取相应税率

## 3) 税金及附加

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的，税率为5%；教育附加费（含地方教育费附加）征收5%。

## (四) 项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 3,191.01 万元，具体测算如下：



项目运营期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025-2026 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	2039 年	2040 年
一	经营成本	2,978.41		201.05	204.88	208.70	208.96	208.96	213.60	213.86	213.86	213.86	214.12	219.00	219.00	219.28	219.28
1	职工薪酬	1,319.42		90	90.00	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	99.23
2	管理费用	477.49		26.79	30.62	34.44	34.70	34.70	34.70	34.96	34.96	34.96	35.22	35.22	35.22	35.50	35.50
3	维修费用	1,140.86	-	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49
二	应交增值税	193.27		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89.86	103.41
1.1	销项税额	1,509.57		84.33	96.37	108.42	109.46	109.46	109.46	110.53	110.53	110.53	111.64	111.64	111.64	112.78	112.78
1.2	进项税额	1,316.30	1,185.12	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37
1.2.1	固定资产产生进项税	1,185.12	1,185.12														
1.2.2	流通过程产生进项税	131.18		9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37
1.3	期初增值税进项税额			1185.12	1110.16	1023.16	924.11	824.02	723.93	623.84	522.68	421.52	320.36	218.09	115.82	13.55	0.00
1.4	当年抵扣增值税进项税额	1,316.30		84.33	96.37	108.42	109.46	109.46	109.46	110.53	110.53	110.53	111.64	111.64	111.64	22.92	9.37
1.5	期末增值税进项税额		1,185.12	1110.16	1023.16	924.11	824.02	723.93	623.84	522.68	421.52	320.36	218.09	115.82	13.55	0.00	0.00
三	税金及附加	19.33	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.99	10.34
1	城市建设维护税(5%)	9.66	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.49	5.17
2	教育费附加(3%+2%)	9.66	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.49	5.17
四	总成本	3,191.01		201.05	204.88	208.70	208.96	208.96	213.60	213.86	213.86	213.86	214.12	219.00	219.00	318.13	333.03

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

酒埠江地质公园片区停车场建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 23,874.04 万元，预期总成本 3,191.01 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,683.03 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

酒埠江地质公园片区停车场建设项目总投资金额为 17974.76 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,900.00 万元，本次拟申请发行专项债券 9,900.00 万元，债券期限为 15 年，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券的预测利率为 2.22%，债券存续期内本息共计 13,196.70 万元。

综合考虑，酒埠江地质公园片区停车场建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

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
酒埠江地质公园 片区停车场建设 项目	2025 年 7 月	-	9,900.00	-	9,900.00	-	-
	2026 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.89	109.89
	2026 年 7 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.89	109.89
	2027 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2028 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2029 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2030 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78

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
	2031 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2032 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2033 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2034 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2035 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2036 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2037 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2038 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2039 年	9,900.00	-	-	9,900.00	219.78	219.78
	2040 年 1 月	9,900.00	-	-	9,900.00	109.89	109.89
	2040 年 7 月	9,900.00	-	9,900.00	-	109.89	10,009.89
	合计		9,900.00	9,900.00		3,296.70	13,196.70

### (三) 项目融资平衡情况

项目预期总收入 23,874.04 万元,预期总成本 3,191.01 万元,预计用于资金平衡相关收益为 20,683.03 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57 倍。

项目收益覆盖情况表

单位: 万元

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 对融资成本覆 盖倍数
酒埠江地质公园 片区停车场建设 项目	20,683.03	9,900.00	13,196.70	1.57

同时,酒埠江地质公园片区停车场建设项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

### (四) 压力测试

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

**敏感性分析表**

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	1.39	1.57	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.57	1.54

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 1.39，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 1.54，仍然能通过压力测试。

#### **（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，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	现金流入	41,848.80	12,782.33	5,192.43	1,339.46	1,530.81	1,722.16	1,734.80	1,734.80	1,734.80	1,747.82	1,747.82	1,747.82	1,761.23	1,761.23	1,761.23	1,775.03	1,775.03
1	资本金流入	8,074.76	2,882.33	5,192.43	0.00													
2	专项债券资金流入	9,900.00	9,900.00	0.00	0.00													
3	运营期现金流入	23,874.04	0.00	0.00	1,339.46	1,530.81	1,722.16	1,734.80	1,734.80	1,734.80	1,747.82	1,747.82	1,747.82	1,761.23	1,761.23	1,761.23	1,775.03	1,775.03
二	现金流出	34,142.69	12,782.33	5,192.43	420.83	424.66	428.48	428.74	428.74	433.38	433.64	433.64	433.64	433.90	438.78	438.78	537.91	10,452.81
1	建设期现金流出	17,754.98	12,782.33	4,972.65	0.00													
2	运营期现金流出	3,191.01	0.00	0.00	201.05	204.88	208.70	208.96	208.96	213.60	213.86	213.86	213.86	214.12	219.00	219.00	318.13	333.03
3	专项债券还本付息	13,196.70	0.00	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	219.78	10,119.78
三	净现金流量	7,706.11	0.00	0.00	918.63	1,106.15	1,293.68	1,306.06	1,306.06	1,301.42	1,314.18	1,314.18	1,314.18	1,327.33	1,322.45	1,322.45	1,237.12	-8,677.78
四	期末累积现金结存		0.00	0.00	918.63	2,024.78	3,318.46	4,624.52	5,930.58	7,232.00	8,546.18	9,860.36	11,174.54	12,501.87	13,824.32	15,146.77	16,383.89	7,706.11

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

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



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

### 3.项目收益与预期存在差异风险

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

应对措施：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。加强项目实现收入的过程管理，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，确保债券本息偿还不出风险。

## 七、还款保障措施

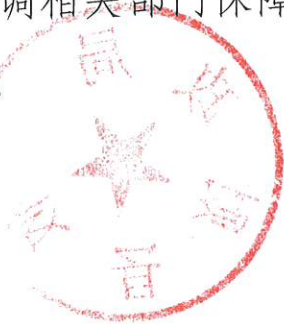
1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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、主管部门职责

酒埠江地质公园片区停车场建设项目主管部门为攸县文化旅游广电体育局。

项目主管部门将负责按照株洲市（攸县）本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、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，做好其他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《酒埠江地质公园片区停车场建设项目  
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 6 月 19 日

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目  
预期收益与融资平衡方案

【株洲市】 【醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目】拟发行专项债券【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
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	2025年湖南省政府专项债券（十三期）	8,000.00	20	湖南醴陵经济开发区管理委员会

# 醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

醴陵市，醴陵地处湖南省东部，东邻江西省萍乡市湘东区、上栗县，北接浏阳市，西倚株洲市芦淞区、渌口区，南界攸县。全市面积 2,157 平方公里，总人口 106 万人。2022 年至 2024 年，醴陵市分别实现一般公共预算收入 30.89 亿元、32.71 亿元、30.91 亿元；醴陵市政府性基金收入分别为 47.53 亿元、29.77 亿元、24.54 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 47.18 亿元、29.53 亿元、24.2 亿元。醴陵市近 3 年财政经济数据如下表：

醴陵市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	875.68	889.7	952.6
居民人均可支配收入（元）	44,586	46,716	47651
一般公共预算收入	30.89	32.71	30.91
政府性基金收入	47.53	29.77	24.54
其中：国有土地出让收入	47.18	29.53	24.2
政府性基金支出	39.87	31.44	25.56
其中：国有土地出让支出	28.98	18.84	3.12

注：（数据来源于醴陵市财政局）

## （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
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	1、项目概算总投资17,734.30万元； 2、项目位于醴陵经济开发区； 3、项目建设期间为2025年4月至2027年3月。	项目总用地面积26666.80平方米（约合40亩），总建筑面积50000.00平方米。主要包含标准化厂房建设、电商孵化中心及综合配套服务用房建设、停车场、充电桩、给排水、暖通、消防、电气、产业园区配套道路等设施，其中：产业园区配套道路长3.8km，标准厂房建设42500.00平方米，电商孵化中心及综合配套服务用房7500.00平方米，配套停车场4948.75平方米。	湖南醴陵经济开发区管理委员会	1、醴发改〔2024〕96号； 2、醴经规审〔2024〕014号； 3、醴发改〔2024〕120号； 4、建字第醴经工字2024023号； 5、地字第醴经地字2024023号；

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目已经通过湖南见田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

本项目拟通项目建设，改善配套产业交通条件，改善员工生活条件，改善园区及周边环境，积极破除园区发展瓶颈，为园区发展注入新的活力，促进醴陵市经济社会发展。新兴产业与经济社会的交汇融合引发了数据迅猛增长，已成为国家基础

性战略资源，正日益对全球生产、流通、分配、消费活动以及经济运行机制、社会生活方式和国家治理能力产生重要影响。本项目的建设将有力促进醴陵市高新技术等产业的创新发展，培育适合醴陵发展的新兴产业，助力醴陵地区经济转型，促进醴陵市经济社会高速发展。

## （二）社会效益分析

园区标准化厂房、配套服务用房及配套基础设施的建成可以使沿线及周边区域土地升值，使有限的土地资源发挥更大效益，进而加快商贸流通及经济社会发展,使产业结构得到优化。建成后对加快工艺园区招商进程，实现可持续发展起到关键抓手作用，社会、经济效益都比较显著，更有利于改善和园区交通条件，也为民醴陵市加快发展、提升全市的品质提供了发展基础。

## （三）项目投资合规性与项目成熟度

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目符合专项债投向领域，醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目概算总投资金额为17,734.30万元，项目所需资金来源为申请政府专项债9,000.00万元；财政配套资金8,734.30万元。资金来源渠道合规，不存在法律风险。项目建设所需资金符合政策规定。项目前期手续情况如下：

已取得《关于醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（醴发改〔2024〕96号）；《关于醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目初步设计



审查的批复》（醴经规审〔2024〕014号）；《关于醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目概算总投资的批复》（醴发改〔2024〕120号）；《建设工程规划许可证》（建字第醴经工字2024023号）；《建设用地规划许可证》（地字第醴经地字2024023号）。

#### （四）债券资金需求合理性分析

项目建设内容符合专项债券资金投入领域要求，国家政策背景迫切期待本项目的落地实施，项目前期准备工作正在积极推进，预测收益可以满足专项债券资金还本付息要求。因此，该项目专项债券资金的用途、规模均合理。

#### （五）项目事前绩效评价结果

本项目已进行事前绩效评估并出具《事前绩效评估报告》，经分析，本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。建议予以支持。

#### （六）项目存续期

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目概算总投资金额为17,734.30万元，拟申请政府专项债券9,000.00万元，本次拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元，发行期限20年。

根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018），设计使用年限为50年，因此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20年。

## （七）项目绩效目标

湖南省政府债务项目绩效目标表

项目绩效目标	项目总用地面积 26666.80 平方米（约合 40 亩），总建筑面积 50000.00 平方米。主要包含标准化厂房建设、电商孵化中心及综合配套服务用房建设、停车场、充电桩、给排水、暖通、消防、电气、产业园区配套道路等设施，其中：产业园区配套道路长 3.8km，标准厂房建设 42500.00 平方米，电商孵化中心及综合配套服务用房 7500.00 平方米，配套停车场 4948.75 平方米。				
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	标准厂房	42500.00 平方米	42500.00 平方米
			电商孵化中心及综合配套服务用房	7500.00 平方米	7500.00 平方米
			配套停车场	4948.75 平方米	4948.75 平方米
			配套道路	3.8km	3.8km
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			质量合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目建设概算总投资成本	17,734.30 万元	17,734.30 万元
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	预计用于资金平衡的相关收益	23,331.06 万元	
		社会效益指标	促进就业机会	效果显著	
		生态效益指标	改善周边环境	效果显著	
		可持续影响指标	促进生态可持续	效果显著	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

该项目绩效目标设定较为具体，实现了细化、量化要求，各具体绩效指标与项目建设内容及目标紧密相关，绩效目标预期可实现度较高，目标设置具备较高的合理性。

## 三、项目投资概算及资金筹措方案

### （一）项目投资概算

#### 1、项目投资概算依据

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目投资概

算依据如下:

- 1) 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2) 《建设项目设计投资概算编审规程》CECA/GC1-2015;
- 3) 《湖南省建设工程计价办法》和《湖南省建设工程消耗量标准》(2020年版);
- 4) 《湖南省市政工程消耗量标准》2020版;
- 5) 《湖南省安装工程消耗量标准》2020版;
- 6) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 7) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)。
- 8) 〔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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 《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);
- 12) 项目所需配套设备,按生产厂家询价资料概算;
- 13) 建设单位提供的基础资料。
- 14) 国家及地方有关规定。

## **2、项目投资概算具体情况**

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目概算总

投资金额 17,734.30 万元，其中财政资金 8,734.30 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

## 项目概算总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
一	工程费用	12118.56	1055	865	0	14038.56				
1	标准化厂房	7522.5	794.75	735.25	0	9052.5	m²	42500		
1.1	土建工程（含基础）	6502.5				6502.5	m²	42500	1530	
1.2	装饰工程	1020				1020	m²	42500	240	
1.3	安装工程					0	m²	42500		
1.3.1	电气照明工程		433.5	76.5		510	m²	42500	120	
1.3.2	室内给排水工程		361.25	63.75		425	m²	42500	100	
1.3.3	消防工程			340		340	m²	42500	80	
1.3.4	弱电工程			255		255	m²	42500	60	
2	电商孵化中心及综合配套服务用房	1725	140.25	129.75	0	1995	m²	7500		
2.1	土建工程（含基础）	1200				1200	m²	7500	1600	
2.2	装饰工程	525				525	m²	7500	700	
2.3	安装工程					0	m²	7500		
2.3.1	电气照明工程		76.5	13.5		90	m²	7500	120	
2.3.2	室内给排水工程		63.75	11.25		75	m²	7500	100	
2.3.3	消防工程			60		60	m²	7500	80	
2.3.4	弱电工程			45		45	m²	7500	60	
3	项目总图及配套工程	2871.06	120	0		2991.06				
3.1	场平及土石方工程	172.45				172.45	m³	31935	54	

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
3.2	场内道路及硬化工程	320.85				320.85	m²	8443.32	380	
3.3	产业园区配套道路	1710				1710	km	3.8	4500000	
3.4	停车场	296.93				296.93	m²	4948.75	600	
3.5	绿化及景观工程	50.83				50.83	m²	2541.35	200	
3.6	室外管网管线工程	186.67				186.67	m²	26666.8	70	
3.7	变配电工程	133.33				133.33	m²	26666.8	50	
3.8	充电桩购置安装		120			120	根	30	40000	
二	工程其他费用				1756.26	1756.26				依据
1	征拆费用				720	720	亩	40	180000	
2	建设单位管理费				182.03	182.03				财建〔2016〕504号
3	工程建设监理费				142.64	142.64				湘监协〔2016〕2号
4	工程勘察费				92.37	92.37				计价格〔1999〕1283号
5	工程设计费				368.54	368.54				设协字〔2016〕89号
6	工程保险费				42.61	42.61				工程设计费×22%
7	可行性研究费				70.06	70.06				湘建价协〔2016〕25号
8	招标代理费				19.17	19.17				湘价服〔2009〕157号
9	工程质量检测费				42.61	42.61				计价格〔2002〕125号文、发改价格〔2011〕534号
10	概算审核费				18.46	18.46				建安工程费×0.3%
11	工程量清单及清单计价编制费				39.77	39.77				建安工程费×0.5%
12	环境影响咨询费				18	18				建安工程费×0.1%

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程 费	安装工程 费	设备购置 费	其他费 用	合计	单位	数量	指标（元）	
三	预备费				1579.48	1579.48				
1	基本预备费				1579.48	1579.48	万元			
四	建设期利息				360	360	万元			
五	合计	12118.56	1055	865	3695.74	17734.3				一+二+三+四

上述项目前期已投资金额为 0.00 万元，未来尚需投资金额为 17,734.30 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资概算表

单位：万元

项目名称	概算总投资	2025 年	2026 年
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设 项目	17,734.30	12,342.01	5,392.29

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	投资金额	0.00	0.00	0.00	100.00	200.00	250.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2025 年合计
	3,120.00	3,120.00	3,120.00	785.00	785.00	862.01	12,342.01
	2,500.00	2,500.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00

## （二）资金筹措方案

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施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。项目概算总投资 17,734.30 万元，其中：财政资金 8,734.30 万元；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行 1,000.00 万元。



## 醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政配套资金	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	
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	17,734.30	8,734.30		8,000.00	--	1,000.00	--	--	20

### 四、项目收入和成本预测

#### （一）收入预测依据

##### （1）停车场收入

项目预计可提供对外收费停车位 200 个（其中充电车位 60 个，普通停车位 140 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）、湘发改价费规〔2020〕801 号，本项目停车费暂按 10 元/个/天概算，第一年使用率按 50%，每年增长 10%，最高为 80%。



湖南省发展和改革委员会

DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION OF HUNAN PROVINCE

[网站首页](#)
[信息公开](#)
[办事服务](#)
[互动交流](#)
[机关党建](#)
[发展改革](#)
[专题专栏](#)

[首页](#) > [信息公开](#) > [通知公告](#)

关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间: 2020年11月20日 11:21 【字体: 大 中 小】

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

湘发改价费规〔2020〕801号

各市州发展和改革委员会:

为贯彻落实《优化营商环境条例》(国务院令 第722号)的有关规定,深化“放管服”改革,按照《湖南省定价

**第十条** 下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价。

(一) 以下机动车停车场由停车场经营者或管理者自主确定机动车停放服务收费标准:

1. 商业场所(包括商务办公场所、商场、酒店宾馆、餐饮、商业街区、娱乐休闲场所、商住综合楼等)配套的停车场或停车位;
2. 社会资本全额投资建设的专业停车场(国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位建筑红线内或配套停车场除外);
3. 向社会开放的企业(不含银行、保险、供水、供电、供气等公用企业)单位内设停车场;
4. 物流中心、专业批发市场配套的停车场;
5. 其他除住宅小区停车场和实行政府指导价之外的合法设置的收费停车场。

## (2) 充电桩收入

《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。”根据区域内实际情况,充电服务费按 0.8 元/度计算。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。

本项目充电车位数量 60 个,单次充电量按 60 千瓦时,充

电服务价格 0.8 元/千瓦时，保守测算充电桩日运营当日周转次数运营期第 1-5 年为 1 次/天，第 6-10 年为 2 次/天，运营期第 11 年及以后为 3 次/天，使用率第一年按 60%，每年增长 10%，最高 80%保持不变。

(3) 标准化厂房出租收入

标准化厂房总建筑面积 42500.00 m², 第一年出租率为 55%，每年上涨 10%，直至 85%出租率不变。

参考醴陵市周边其他同类标准厂房出租情况，根据谨慎原则考虑，出租价格第一年按 20 元/m²/月，以后每 3 年增长 5%计算。出租价格参照如下：

位置	面积（m²）	租金（元/月）	单位租金（元/m²/月）	来源
醴陵太一商城	3800	114000	30	58 同城
天元衡山路	800	36000	45	58 同城
石峰万达广场	1600	48000	30	58 同城



**地理位置优越，`交通方便，临近320国道。**

醴陵-太一商城

湖南省株洲市醴陵市

3800m²  
建筑面积

**1元/m²/天**  
11.4万/月

广告



**出租天元衡山路大型厂房仓库**

天元-衡山路

长江南路6号

800m²  
建筑面积

**1.5元/m²/天**  
3.6万/月

广告



**出租石峰万达广场附近厂房**

石峰-万达广场

大丰站

1600m²  
建筑面积

**1元/m²/天**  
4.8万/月

11-01

#### (4) 配套服务用房出租收入

配套服务用房出租收入总建筑面积 7500.00 m<sup>2</sup>, 参考办公用房出租, 调查醴陵市办公用房租赁市场, 部分租金水平如下所示:

位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	单位租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	来源
世纪广场	46	1500	32.61	58 同城
姜湾公馆	50	1500	30	58 同城
金阳酒店二楼	600	20000	33.33	58 同城



**世纪广场精装修写字楼出租**  
22小时前  
太一新城-醴陵市 | 世纪广场 | 可容纳6-12 | 位  
商业综合体 中区(共30层)  
46m<sup>2</sup> 建筑面积  
1.09元/m<sup>2</sup>/天  
1500元/月  
商业综合体 新房 可注册 免费车位



**醴陵市新华联姜湾公馆**  
11-17  
醴陵-太一新城 | 湖南省株洲市醴陵市平政中路 | 可容纳7-15 | 位  
纯写字楼 中区(共23层)  
50m<sup>2</sup> 建筑面积  
1元/m<sup>2</sup>/天  
1500元/月  
免租1个月 纯写字楼 新房 办公家具



**醴陵市金阳酒店二楼, 一江两岸旁边。**  
10-19  
醴陵-太一新城 | 湖南省株洲市醴陵市S329(左板北... | 可容纳90-180 | 位  
商务酒店 低区(共9层)  
600m<sup>2</sup> 建筑面积  
1.11元/m<sup>2</sup>/天  
2万/月  
免租1个月 商务酒店 可注册 办公家具 免费车位

综合以上信息, 根据谨慎原则, 本项目配套服务用房租金暂按 30 元/m<sup>2</sup>/月概算, 考虑到物价增长等因素, 租金按每三年增长 5% 计算, 第一年出租率为 55%, 每年上涨 10%, 直至 85% 出租率不变。

#### (二) 项目预期收入预测

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目按照前述收入测算依据, 醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建

设项目债券存续期内项目总收入为 29,417.92 万元，收入测算表如下：

## 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营收入	29,417.92	809.07	955.88	1,102.70	1,293.83	1,293.83	1,377.92	1,435.52	1,435.52	1,435.52
1	停车场收入	1124.2	36.5	43.8	51.1	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4
1.1	使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	停车位（个）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
1.3	日均收入（元/个/日）		10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	充电桩收入	3,752.80	63.07	73.58	84.1	84.1	84.1	168.19	168.19	168.19	168.19
2.1	充电服务价格（元/kwh）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
2.2	小汽车单次充电量（kwh）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.3	充电车位	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.4	单日车位周转次数		1	1	1	1	1	2	2	2	2
2.5	充电桩使用率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	标准化厂房出租收入	19,404.44	561.00	663.00	765.00	910.35	910.35	910.35	955.87	955.87	955.87
3.1	出租率		55%	65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.2	出租面积（m²）		42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
3.3	出租价格（元/m²/月）		20	20	20	21	21	21	22.05	22.05	22.05
4	配套服务用房出租收入	5,136.48	148.50	175.50	202.50	240.98	240.98	240.98	253.06	253.06	253.06
4.1	出租率		55%	65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.2	出租面积（m²）		7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
4.3	出租价格（元/m²/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入	1,495.82	1,579.92	1,579.92	1,643.53	1,643.53	1,643.53	1,710.34	1,710.34	1,710.34	1,780.43	1,780.43
1	停车场收入	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4
1.1	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	停车位（个）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
1.3	日均收入（元/个/日）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	充电桩收入	168.19	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29	252.29
2.1	充电服务价格（元/kwh）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
2.2	小汽车单次充电量（kwh）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.3	充电车位	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.4	单日车位周转次数	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.5	充电桩使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	标准化厂房出租收入	1,003.55	1,003.55	1,003.55	1,053.84	1,053.84	1,053.84	1,106.73	1,106.73	1,106.73	1,162.21	1,162.21
3.1	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.2	出租面积（m²）	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
3.3	出租价格（元/m²/月）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
4	配套服务用房出租收入	265.68	265.68	265.68	279.00	279.00	279.00	292.92	292.92	292.92	307.53	307.53
4.1	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.2	出租面积（m²）	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
4.3	出租价格（元/m²/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.2	40.2

### （三）项目预期成本预测依据

本项目运营总成本主要包括经营成本、增值税与税金及附加，具体如下：

#### 1、经营成本

##### 1) 员工工资及福利

项目运营期预计需要管理人员 20 人，根据《醴陵市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，全市城乡居民人均可支配收入 48845 元，参照醴陵市人均工资水平，工资暂按 5 万元/人/年计算，每年增长 3%。

2024年，全市城乡居民人均可支配收入48845元，其中城镇居民人均可支配收入55053元，同比增加1965元，增长3.7%；农民居民人均可支配收入40359元，同比增加2177元，增长5.7%。城乡居民收入差距持续缩小，城乡居民人均可支配收入比为1.36，比上年缩小0.03。

##### 2) 管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，管理费用占营业收入的比例介于 1%~5%之间，本项目按营业收入的 2%概算。

##### 3) 维修费用

维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）：固定资产修理费可直接按固定资产原值的一定百分数估算，本项目根据项目实际情况固定资产原值的 0.5%概算。



# 建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系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,百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

## 2、增值税与税金及附加

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)及《财政部税务总局海关总署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),本项目充电桩增值税税率为6%,停车场、厂房出租增值税税率为9%。

城市维护建设税:以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据,依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市区(包括县级市)的,税率为7%。

城市维护建设税=未抵扣增值税×7%

教育费附加及地方教育附加:根据《国务院关于修改<征收

教育费附加的暂行规定》的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=未抵扣增值税×5%

#### （四）项目预期成本预测

债券存续期内，项目预计总成本为 6,086.86 万元，具体测算如下：

## 项目运营期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	<b>经营成本</b>	4,916.58	198.42	204.36	210.29	217.32	220.52	225.6	230.15	233.75	237.35
1	职工薪酬	2683.40	100	103	106	109.2	112.4	115.8	119.2	122.8	126.4
1.1	职工数量（人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
1.2	平均薪酬（万元/人）		5	5.15	5.3	5.46	5.62	5.79	5.96	6.14	6.32
2	管理费用（2%）	588.38	16.18	19.12	22.05	25.88	25.88	27.56	28.71	28.71	28.71
3	维修费用（0.5%）	1,644.80	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24
二	<b>增值税</b>	1,044.90									
1.1	销项税	2,331.55	65.17	77.01	88.86	104.65	104.65	109.41	114.16	114.16	114.16
1.1.1	销项税 $[(1+6\%)*6\%]$	212.41	3.57	4.16	4.76	4.76	4.76	9.52	9.52	9.52	9.52
1.1.2	销项税 $[(1+9\%)*9\%]$	2,119.14	61.60	72.85	84.10	99.89	99.89	99.89	104.64	104.64	104.64
1.1.3	销项税 $[(1+13\%)*13\%]$										
1.2	进项税额	1,286.65	65.17	77.01	88.86	104.65	104.65	109.41	114.16	114.16	114.16
1.2.1	固定资产抵扣进项税	1,286.65	65.17	77.01	88.86	104.65	104.65	109.41	114.16	114.16	114.16
1.2.2	流通过程产生进项税										
1.3	进项税额留抵		1,221.48	1,144.47	1,055.61	950.96	846.31	736.90	622.74	508.58	394.42
三	<b>税金及附加</b>	125.38									
1	城市建设维护税(7%)	73.15									
2	教育费附加(3%+2%)	52.23									
四	<b>运营期成本合计</b>	6,086.86	198.42	204.36	210.29	217.32	220.52	225.60	230.15	233.75	237.35

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本	242.36	248.04	252.04	257.51	261.71	266.11	272.05	276.65	281.45	287.85	293.05
1	职工薪酬	130.2	134.2	138.2	142.4	146.6	151	155.6	160.2	165	170	175.2
1.1	职工数量（人）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
1.2	平均薪酬（万元/人）	6.51	6.71	6.91	7.12	7.33	7.55	7.78	8.01	8.25	8.5	8.76
2	管理费用（2%）	29.92	31.60	31.60	32.87	32.87	32.87	34.21	34.21	34.21	35.61	35.61
3	维修费用（0.5%）	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24	82.24
二	增值税				101.67	129.15	129.15	134.67	134.67	134.67	140.46	140.46
1.1	销项税	119.14	123.90	123.90	129.15	129.15	129.15	134.67	134.67	134.67	140.46	140.46
1.1.1	销项税 $[(1+6\%)*6\%]$	9.52	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28
1.1.2	销项税 $[(1+9\%)*9\%]$	109.62	109.62	109.62	114.87	114.87	114.87	120.39	120.39	120.39	126.18	126.18
1.1.3	销项税 $[(1+13\%)*13\%]$											
1.2	进项税额	119.14	123.90	123.90	27.48							
1.2.1	固定资产抵扣进项税	119.14	123.90	123.90	27.48							
1.2.2	流通过程产生进项税											
1.3	进项税额留抵	275.28	151.38	27.48								
三	税金及附加				12.20	15.50	15.50	16.16	16.16	16.16	16.85	16.85
1	城市建设维护税(7%)				7.12	9.04	9.04	9.43	9.43	9.43	9.83	9.83
2	教育费附加(3%+2%)				5.08	6.46	6.46	6.73	6.73	6.73	7.02	7.02
四	运营期成本合计	242.36	248.04	252.04	371.38	406.36	410.76	422.88	427.48	432.28	445.16	450.36

综上所述，醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 29,417.92 万元，预期总成本 6,086.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,331.06 万元。

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目在债券存续期内，项目预期总收入 29,417.92 万元，预期总成本 6,086.86 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 23,331.06 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目概算总投资金额为 17,734.30 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。

本期债券的预测利率以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，本次及后续发行 20 年期债券的预测利率为 2.36%，债券存续期内本息共计 13,248.00 万元。

综合考虑，醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

## 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年 7 月		8,000.00	-	8,000.00	-	-
2026 年 1 月	8,000.00	-	-	8,000.00	94.40	94.40
2026 年 7 月	8,000.00	1,000.00	-	9,000.00	94.40	94.40
2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2031 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2032 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2033 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2034 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2035 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2036 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2037 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2038 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2039 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2040 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2041 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2042 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2043 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2044 年	9,000.00	-	-	9,000.00	212.40	212.40
2045 年 1 月	9,000.00	-	-	9,000.00	106.20	106.20
2045 年 7 月	9,000.00	-	8,000.00	1,000.00	106.20	8,106.20
2046 年 1 月	1,000.00	-	-	1,000.00	11.80	11.80
2046 年 7 月	1,000.00	-	1,000.00	-	11.80	1,011.80
合计		9,000.00	9,000.00		4,248.00	13,248.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目净收益，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，项目预期总收入 29,417.92 万元，预期总成本 6,086.86 万元，预计用于资金平衡相关收益为 23,331.06 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

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成本覆盖倍数
醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目	23,331.06	9,000.00	13,248.00	1.76

同时，醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司审计通过。

### （四）压力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是收入、成本等方面，本项目对以上两个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。

### 敏感性分析表

单位：%

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	1.54	1.76	1.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.81	1.76	1.72

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 1.54，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.72，仍然能通过压力测试。

## （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，根据上述项目概算总投资、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：



## 项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	47,152.22	12,342.01	5,392.29	809.07	955.88	1,102.70	1,293.83	1,293.83	1,377.92	1,435.52	1,435.52	1,435.52
1	资本金流入	8,734.30	4,342.01	4,392.29	0.00	0.00	0.00	0.00					
2	专项债券 资金流入	9,000.00	8,000.00	1,000.00	0.00	0.00							
3	运营期 现金流入	29,417.92	0.00	0.00	809.07	955.88	1,102.70	1,293.83	1,293.83	1,377.92	1,435.52	1,435.52	1,435.52
二	现金流出	36,880.36	12,342.01	5,392.29	410.82	416.76	422.69	429.72	432.92	438.00	442.55	446.15	449.75
1	建设期 现金流出	17,545.50	12,342.01	5,203.49	0.00	0.00	0.00	0.00					
2	运营期 现金流出	6,086.86	0.00	0.00	198.42	204.36	210.29	217.32	220.52	225.60	230.15	233.75	237.35
3	专项债券 还本付息	13,248.00	0.00	188.80	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40
三	净现金流量	10,271.86	0.00	0.00	398.25	539.12	680.01	864.11	860.91	939.92	992.97	989.37	985.77
四	期末累积 现金结存		0.00	0.00	398.25	937.37	1,617.38	2,481.49	3,342.40	4,282.32	5,275.29	6,264.66	7,250.43

续表

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	1,495.82	1,579.92	1,579.92	1,643.53	1,643.53	1,643.53	1,710.34	1,710.34	1,710.34	1,780.43	1,780.43
1	资本金流入											
2	专项债券 资金流入											
3	运营期 现金流入	1,495.82	1,579.92	1,579.92	1,643.53	1,643.53	1,643.53	1,710.34	1,710.34	1,710.34	1,780.43	1,780.43
二	现金流出	454.76	460.44	464.44	583.78	618.76	623.16	635.28	639.88	644.68	8,657.56	1,473.96
1	建设期 现金流出											
2	运营期 现金流出	242.36	248.04	252.04	371.38	406.36	410.76	422.88	427.48	432.28	445.16	450.36
3	专项债券 还本付息	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	212.40	8,212.40	1,023.60
三	净现金流量	1,041.06	1,119.48	1,115.48	1,059.75	1,024.77	1,020.37	1,075.06	1,070.46	1,065.66	-6,877.13	306.47
四	期末累积 现金结存	8,291.49	9,410.97	10,526.45	11,586.20	12,610.97	13,631.34	14,706.40	15,776.86	16,842.52	9,965.39	10,271.86

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

### 1、项目风险

建设项目的风险一般包括市场风险、资源风险、技术风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协助条件风险、社会风险、其他风险等9个方面。根据该项目的情况，可能存在的风险主要有：技术风险、工程风险和外部协助条件风险三个方面。

#### 1) 技术风险

技术风险包括两个方面，一是工程设计考虑的设计方案不尽合理，使用时达不到功能要求；另外设计考虑问题不够周全，有漏项或缺项，致使工程反复而变动施工计划，申请追加投资等情况。

#### 2) 工程风险

工程风险包括工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资额增加、工期拖长。

#### 3) 外部协助条件风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施带来不利。

### 2、其他风险分析

#### (1) 政策风险

尽管本项目政策上无风险，但还可以在政策允许的范围内，尽量争取到政府给予的优惠政策和扶植资金，为企业与社会发展创造更加良好的条件。

## （2）法律风险及对策

工程项目涉及的法律风险主要是安全生产、环境保护、经营活动等，活动中有可能存在违法行为。因此本项目建设安全、环境保护等到方案将按国家有关的规定进行评估、报批，经政府职能验收达标后方投入运行，将风险降至最低。

## （3）项目建设风险及对策

本项目建设使用钢材、水泥、木材，并采购生产设备和大量人工，在本项目建设和生产过程中会发生建材、设备、人工费等涨价风险。控制此风险对策：

1）留足预备费，做好询价，科学管理，采取招标方式，可减少建设风险；

2）原材料价格波动带来的风险，可采取内部挖潜，降低费用，将供应链带来的风险内部消化。还可与重要的上游供货商结成战略合作联盟，共同面对风险，把风险降到最低。

## （4）管理风险及对策

项目单位在前期工程积累了不少的工程建设管理经验，工程管理风险不大。对于工程建设过程中存在的管理风险，采取第三方进行项目管理或工程监理，强化工程建设投资、质量、进度的控制，以专业和法律方式降低工程建设的风险管理。

## 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**

醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目主管单位是湖南醴陵经济开发区管理委员会。

项目主管部门将负责按照株洲市（醴陵市）本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行市政和产业园区基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期

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

(本页无正文，为《醴陵经济开发区陶瓷电商产业园基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湖南醴陵经济开发区管理委员会



醴陵市财政局



2025年6月19日