

湖南省常德市 2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 1 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 6000.00 万元。其中安乡县 6000 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

| 区域 | 项目名称 | 本次发行金额 | 发行期限 |
|-----|-------------------------|---------|------|
| 安乡县 | 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 6000 | 30 年 |
| 小计 | | 6000 | |
| 合计 | - | 6000.00 | - |

常德市安乡县 2025 年专项债券 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建 设一期项目预期收益与融资平衡方案

安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目拟发行专项债券 10,000.00 万元，本次发行专项债券 6,000.00 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 |
|-------------------------|-----------------------|----------|--------|------------------|
| 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 2025 年湖南省政府专项债券（三十五期） | 6,000.00 | 30 年 | 安乡高新技术产业开发区管理委员会 |

一、项目概况

（一）区域介绍

安乡县隶属于湖南省常德市，位于湖南省北部，北顶湖北省公安县、石首市，南抵汉寿县，东连南县，西界鼎城区、澧县、津市市，安乡县辖 4 乡 8 镇、2 个农场，有 55.4 万人口，其中农业人口 40 万，区域面积 1,087 m²公里。属于洞庭湖生态经济区的核心圈层，是长江“三口”(太平口、藕池口、松滋口)泄洪与澧水注入洞庭湖的必经之地。市内交通便利，“五垸相连、八县相通”的目标逐步实现。2022 年至 2024 年，安乡县实现一般公共预算收入 5.80 亿元、6.80 亿元和 4.30 亿元。政府性基金收入分别为 7.53 亿元、3.66 亿元和 11.06 亿元。

安乡县 2022-2024 年财政经济数据

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 254.3 | 269.5 | 287.8 |
| 城镇居民人均可支配收入（元） | 34396 | 35669 | 37274 |
| 一般预算收入（亿元） | 5.80 | 6.80 | 4.3 |
| 政府性基金收入（亿元） | 7.04 | 6.57 | 6.06 |
| 政府性基金支出（亿元） | 7.53 | 3.66 | 11.06 |

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报。

（二）项目基本信息

安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目基本情况表

| 项目名称 | 项目概况 | 建设内容 | 实施机构 | 批复文件 |
|-------------------------|---|---|------------------|---|
| 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 项目概算总投资： 18,135.99 万元 项目地点： 位于安乡高新技术产业开发区 建设期： 2025 年 9 月— 2027 年 8 月 | 项目总占地面积约 28000.00 m ² （合 42.00 亩），总建筑面积 48584.00 m ² （全部计容），其中：标准厂房建筑面积 26310.00 m ² ，仓库建筑面积 16130.00 m ² ，研发中心建筑面积 3500.00 m ² ，宿舍建筑面积 2500.00 m ² ，设备用房、门卫室等及配套辅助用房建筑面积 144.00 m ² 。规划停车位 195 个、充电桩 58 个。同步完成场地平整、室外铺装、给排水、供配电等附属工程建设。 | 安乡高新技术产业开发区管理委员会 | 1、《关于安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设项目一期可行性研究报告的批复》（安发改〔2024〕213 号）； 2、《关于安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目初步设计审查的批复》（安高建函〔2024〕009 号）； 3、《关于安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目概算总投资的批复》安发改〔2024〕70 号。 |

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、社会经济效益分析

（一）社会效益分析

本项目旨在以转变发展方式、调整优化结构为主线，以市场需求为导向，以提高企业综合效益和竞争力为核心，因地制宜、科学规划，发挥优势、突出特色，推动县域合成生

物行业从数量增长向质量提升、要素驱动向创新驱动、分散布局向集群发展转变，完善产业体系，促进合成生物产业持续稳定健康发展。本项目建成后，可以进一步增加安乡县高新技术产业开发区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进产业发展进程具有十分重要的意义。

（二）经济效益分析

本项目的建成有利于合成生物相关企业发展壮大，是园区加快招商引资的需要。同时，项目建成后，入园的发展企业只需要抓好生产设备等方面的建设，在厂房及其他基础设施上不需要增加过多投资，把有限的资金全部用于企业的生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长、发展壮大。同时，为区内企业和即将入驻的企业提供创业平台，将推动安乡县高新技术产业开发区创新企业的发展，有利于提高招商引资的成功率。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初设批复概算批复等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目专项债券资金需求 10,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

如下:

| | | | | | |
|--------|--|---------|----------------------|---|-------------------------|
| 项目绩效目标 | 项目总占地面积约 28000.00 m ² (合 42.00 亩), 总建筑面积 48584.00 m ² (全部计容), 其中: 标准厂房建筑面积 26310.00 m ² , 仓库建筑面积 16130.00 m ² , 研发中心建筑面积 3500.00 m ² , 宿舍建筑面积 2500.00 m ² , 设备用房、门卫室等及配套辅助用房建筑面积 144.00 m ² 。规划停车位 195 个、充电桩 58 个。同步完成场地平整、室外铺装、给排水、供配电等附属工程建设。 | | | | |
| 项目绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值及单位 | 绩效标准 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 总用地面积 | 28000.00 m ² | 28000.00 m ² |
| | | | 总建筑面积 | 48584.00 m ² | 48584.00 m ² |
| | | | 停车位 | 195 个 | 195 个 |
| | | | 充电桩 | 58 个 | 58 个 |
| | | 质量指标 | 合格率 | 100% | 100% |
| | | 时效指标 | 完工时间 | 24 个月 | 24 个月 |
| | | 成本指标 | 项目总投资 | 18,135.99 万元 | 18,135.99 万元 |
| | 效益指标 | 经济效益指标 | 带动房建相关行业经济 | 相关行业将在本项目建成后获得一定的经济收益 | |
| | | | 促进制造业提质增效升级 | 项目的推进有利于合成生物业的创新和产业升级 | |
| | | | 推动区域经济增长 | 加快园区基础设施建设, 刺激当地经济增长 | |
| | | 社会效益指标 | 带动就业 | 项目建设需要大量的劳动力和技术人才, 建设完成后可提供一定数量的就业机会, 有利于解决就业问题, 促进当地的社会稳定和发展 | |
| | | 生态效益指标 | 营造良好的生态环境, 降低能耗 | 专注于合成生物行业的工业园区集约化建设和管理可以有效地降低能耗和排放, 减少对环境的污染和影响, 有利于保护生态环境 | |
| | | 可持续影响指标 | 提升投资环境, 改善民生, 构建和谐社会 | 本项目的建设, 有利于改善该地区的投资环境, 将给区域内的居民和生产企业营造良好的生态环境, 对改善人民生活起到重要的作用 | |

| | | | | | |
|------|---|----------------|---------|------|------|
| | | 社会公众或服务对象满意度指标 | 公众社会满意度 | ≥90% | ≥90% |
| 偿债风险 | <p>风险描述：项目主要收益来源于标准厂房出租收入、仓库出租收入、停车位收入和充电桩收入。</p> <p>若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p> | | | | |

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

1、工程费用

（1）湘建价〔2020〕56号《关于印发2020年〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建筑工程消耗量标准〉的通知》《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》及《湖南省安装工程消耗量标准》；

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

（3）关于印发《湖南省建筑工程概算定额》的通知（湘建价〔2018〕43号）；

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

（5）当地市场材料价格信息：常德工程造价文件发布的材料价格。

2、工程建设其他费用

建设单位管理费，按财建〔2016〕504号；

工程监理费，按湘监协〔2016〕2号；

前期工作咨询费，按发改价服〔2015〕299号，湘价服〔2013〕131号；

勘察设计费：工程设计费，按计价格〔2002〕10号；工程勘察费，参照计价格〔2002〕10号规定，按设计费的10%暂估；

造价咨询费：按湘建价协〔2016〕25号；

招标代理服务费等，按湘招协〔2015〕6号；

水土保持设施补偿费：按湘发改价费规〔2021〕473号；

环境影响咨询费：按发改价服〔2015〕299号，计价格〔2002〕125号；

建设工程交易服务费：湘发改价费规〔2024〕292号；

场地临时设施费按工程费用0.2%计算，劳动安全卫生评价费按工程费用0.3%计算，工程保险费按工程费用0.5%计算，工程质量检测费按工程费用0.1%计算。

3、预备费

预备费包含基本预备费和涨价预备费，按照工程费用、工程建设其他费用之和的5%计算。

（二）项目投资概算

项目概算总投资 18,135.99 万元，其中：工程费用 14,127.50 万元，工程建设其他费用 2,760.42 万元（含征地拆

迁费用 1260.00 万元)，预备费 781.40 万元，建设期利息 466.67 万元。投资概算表如下表所示：

项目投资概算汇总表

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|-----|----------|----------|---------|-------|------|----------|--------|----------|-----------|-----------|----|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 一 | 第一部分工程费用 | 10420.85 | 3687.55 | 60.00 | 0.00 | 14127.50 | m² | 26310.00 | 5369.63 | | |
| 1 | 标准厂房 | 4870.54 | 2051.44 | 0.00 | 0.00 | 6921.98 | m² | 26310.00 | 2630.93 | | |
| 1.1 | 建筑工程 | 4022.61 | | | | 4022.61 | m² | 26310.00 | 1528.93 | | |
| 1.2 | 装饰工程 | 847.93 | | | | 847.93 | m² | 26310.00 | 322.28 | | |
| 1.3 | 电气工程 | | 363.48 | | | 363.48 | m² | 26310.00 | 138.15 | | |
| 1.4 | 给排水工程 | | 257.28 | | | 257.28 | m² | 26310.00 | 97.79 | | |
| 1.5 | 消防工程 | | 221.13 | | | 221.13 | m² | 26310.00 | 84.05 | | |
| 1.6 | 弱电工程 | | 246.45 | | | 246.45 | m² | 26310.00 | 93.67 | | |
| 1.7 | 通风工程 | | 263.10 | | | 263.10 | m² | 26310.00 | 100.00 | | |
| 1.8 | 电梯 | | 700.00 | | | 700.00 | 部 | 20.00 | 350000.00 | | |
| 2 | 仓库 | 2614.53 | 1107.06 | 0.00 | 0.00 | 3721.59 | m² | 16130.00 | 2307.25 | | |
| 2.1 | 建筑工程 | 2181.66 | | | | 2181.66 | m² | 16130.00 | 1352.55 | | |
| 2.2 | 装饰工程 | 432.87 | | | | 432.87 | m² | 16130.00 | 268.36 | | |
| 2.3 | 电气工程 | | 205.29 | | | 205.29 | m² | 16130.00 | 127.27 | | |

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|----------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------|--------|----------------|----------------|-----------|----|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 2.4 | 给排水工程 | | 154.74 | | | 154.74 | m² | 16130.00 | 95.93 | | |
| 2.5 | 消防工程 | | 91.99 | | | 91.99 | m² | 16130.00 | 57.03 | | |
| 2.6 | 弱电工程 | | 76.00 | | | 76.00 | m² | 16130.00 | 47.12 | | |
| 2.7 | 通风工程 | | 129.04 | | | 129.04 | m² | 16130.00 | 80.00 | | |
| 2.8 | 电梯 | | 450.00 | | | 450.00 | 部 | 15.00 | 300000.00 | | |
| 3 | 研发中心 | 816.66 | 310.79 | 0.00 | 0.00 | 1127.45 | m² | 3500.00 | 3221.29 | | |
| 3.1 | 建筑工程 | 596.30 | | | | 596.30 | m² | 3500.00 | 1703.71 | | |
| 3.2 | 装饰工程 | 220.36 | | | | 220.36 | m² | 3500.00 | 629.60 | | |
| 3.3 | 电气工程 | | 63.83 | | | 63.83 | m² | 3500.00 | 182.37 | | |
| 3.4 | 给排水工程 | | 50.69 | | | 50.69 | m² | 3500.00 | 144.83 | | |
| 3.5 | 消防工程 | | 25.33 | | | 25.33 | m² | 3500.00 | 72.37 | | |
| 3.6 | 弱电工程 | | 30.94 | | | 30.94 | m² | 3500.00 | 88.40 | | |
| 3.7 | 通风工程 | | 35.00 | | | 35.00 | m² | 3500.00 | 100.00 | | |
| 3.8 | 电梯 | | 105.00 | | | 105.00 | 部 | 3.00 | 350000.00 | | |
| 4 | 宿舍 | 568.45 | 209.04 | 0.00 | 0.00 | 777.49 | m² | 2500.00 | 3109.96 | | |

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|----------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------|---------------|----------------|-----------|----|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 4.1 | 建筑工程 | 419.57 | | | | 419.57 | m² | 2500.00 | 1678.28 | | |
| 4.2 | 装饰工程 | 148.88 | | | | 148.88 | m² | 2500.00 | 595.52 | | |
| 4.3 | 电气工程 | | 47.07 | | | 47.07 | m² | 2500.00 | 188.28 | | |
| 4.4 | 给排水工程 | | 35.02 | | | 35.02 | m² | 2500.00 | 140.08 | | |
| 4.5 | 消防工程 | | 18.42 | | | 18.42 | m² | 2500.00 | 73.68 | | |
| 4.6 | 弱电工程 | | 23.53 | | | 23.53 | m² | 2500.00 | 94.12 | | |
| 4.7 | 通风工程 | | 25.00 | | | 25.00 | m² | 2500.00 | 100.00 | | |
| 4.8 | 电梯 | | 60.00 | | | 60.00 | 部 | 2.00 | 300000.00 | | |
| 5 | 套辅助用房 | 31.68 | 9.22 | 0.00 | 0.00 | 40.90 | m² | 144.00 | 2840.00 | | |
| 5.1 | 建筑工程 | 25.92 | | | | 25.92 | m² | 144.00 | 1800.00 | | |
| 5.2 | 装饰工程 | 5.76 | | | | 5.76 | m² | 144.00 | 400.00 | | |
| 5.3 | 强电工程 | | 2.88 | | | 2.88 | m² | 144.00 | 200.00 | | |
| 5.4 | 给排水工程 | | 2.30 | | | 2.30 | m² | 144.00 | 160.00 | | |
| 5.5 | 消防工程 | | 1.15 | | | 1.15 | m² | 144.00 | 80.00 | | |
| 5.6 | 弱电工程 | | 1.44 | | | 1.44 | m² | 144.00 | 100.00 | | |

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|----------|-----------------|----------------|-------------|--------------|----------------|----------------|--------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 5.7 | 通风工程 | | 1.44 | | | 1.44 | m² | 144.00 | 100.00 | | |
| 6 | 室外附属工程 | 1518.99 | 0.00 | 60.00 | 0.00 | 1578.99 | | | | | |
| 6.1 | 土石方工程 | 100.80 | | | | 100.80 | m³ | 33600.00 | 30.00 | | |
| 6.2 | 绿化景观工程 | 84.00 | | | | 84.00 | m² | 5600.00 | 150.00 | | |
| 6.3 | 厂区道路及硬质铺装 | 316.81 | | | | 316.81 | m² | 10560.19 | 300.00 | | |
| 6.4 | 管网管线工程 | 454.71 | | | | 454.71 | m² | 37892.46 | 120.00 | | |
| 6.5 | 充电桩 | 174.00 | | | | 174.00 | 个 | 58.00 | 30000.00 | | |
| 6.6 | 供配电工程 | 388.67 | | | | 388.67 | m² | 48584.00 | 80.00 | | |
| 6.7 | 500KW 柴油发电机 | | | 60.00 | | 60.00 | 台 | 1.00 | 600000.00 | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 2760.42 | 2760.42 | | | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 208.76 | 208.76 | | | | | 财建〔2016〕504号 |
| 2 | 工程监理费 | | | | 231.37 | 231.37 | | | | | 湘监协〔2016〕2号 |
| 3 | 项目前期咨询服务费 | | | | 15.80 | 15.80 | | | | | 计价格〔1999〕1283号，含评审费用 |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 317.14 | 317.14 | | | | | 计价格〔2002〕10号 |

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|----|------------------|----------|-------|-------|--------|--------|--------|----|---------|-----------|-----------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 5 | 造价咨询费 | | | | 138.46 | 138.46 | | | | | 湘建价协〔2016〕25号 |
| 6 | 场地准备及临时设施费 | | | | 28.26 | 28.26 | | | | | 工程费用的 0.2% |
| 7 | 水土保持补偿费 | | | | 4.20 | 4.20 | | | | | 发改价格〔2014〕886号 |
| 8 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 42.38 | 42.38 | | | | | 工程费用的 0.3% |
| 9 | 工程保险费 | | | | 70.64 | 70.64 | | | | | 工程费用的 0.5% |
| 10 | 工程检测费 | | | | 14.13 | 14.13 | | | | | 工程费用的 0.1% |
| 11 | 基础设施配套费 | | | | 351.05 | 351.05 | | | | | 湘财综函【2018】1号 |
| 12 | 水土保持方案编制 | | | | 12.80 | 12.80 | | | | | 湘价服〔2013〕134号 |
| 13 | 水土保持监测 | | | | 12.80 | 12.80 | | | | | 湘价服〔2013〕134号 |
| 14 | 水土保持设施竣工验收技术评估报告 | | | | 8.00 | 8.00 | | | | | 湘价服〔2013〕134号 |
| 15 | 土壤氡检测 | | | | 4.20 | 4.20 | | | | | 市场价 |
| 16 | 建设工程交易服务收费 | | | | 2.00 | 2.00 | | | | | 湘发改价费〔2019〕366号 |

| 序号 | 工程和费用名称 | 概算价值（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | | |
|----|---------|----------|---------|-------|---------|----------|--------|----|---------|-----------|----|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例（%） | 备注 |
| 17 | 招标代理费 | | | | 34.62 | 34.62 | | | | | |
| 18 | 节能审查费 | | | | 3.81 | 3.81 | | | | | |
| 19 | 征地拆迁费 | | | | 1260.00 | 1260.00 | | | | | |
| 三 | 预备费 | | | | 781.40 | 781.40 | | | | | |
| 四 | 建设投资 | 10420.85 | 3687.55 | 60.00 | 3541.82 | 17669.32 | | | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 466.67 | 466.67 | | | | | |
| 六 | 总投资合计 | 10420.85 | 3687.55 | 60.00 | 4008.49 | 18135.99 | | | | | |

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。

安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目总投资 18,135.99 万元，2025 年投入金额 7,153.13 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

(单位：万元)

| 项目名称 | 总投资 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 18,135.99 | 7,153.13 | 8,981.06 | 2,001.80 |

2025 年度，安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

| 项目/月份 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 | 7 月 |
|-----------|-----|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 金额 | | | | | | | |
| 其中：专项债券金额 | | | | | | | |
| 项目/月份 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 | 合计 | |
| 金额 | | 2,000.00 | 2,000.00 | 1,500.00 | 1,653.13 | 7,153.13 | |
| 其中：专项债券金额 | | 2,000.00 | 2,000.00 | 1,500.00 | 500.00 | 6,000.00 | |

(三) 资金筹措方案

安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总

投资 18,135.99 万元，其中：财政资金 8,135.99 万元，拟申请发行政府专项债券 10,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 4,000.00 万元。

项目资金筹措表

(单位：万元)

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | | | 本次拟发行专项债券期限 |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|------|-------------|
| | | 财政资金 | 已发行专项债券金额 | 本次拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 未来拟发行专项债券金额 | 其中：用作资本金金额 | 其他融资 | |
| 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 18,135.99 | 8,135.99 | 0.00 | 6,000.00 | | 4,000.00 | | | 30 年 |

四、项目收入和成本预测

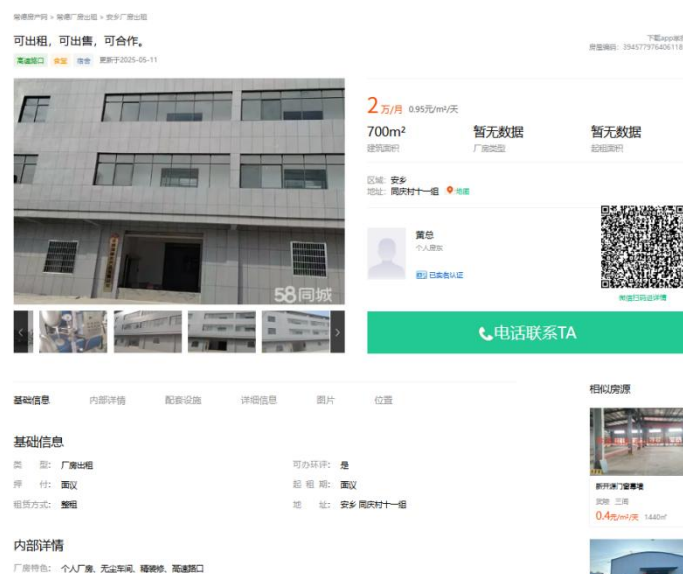
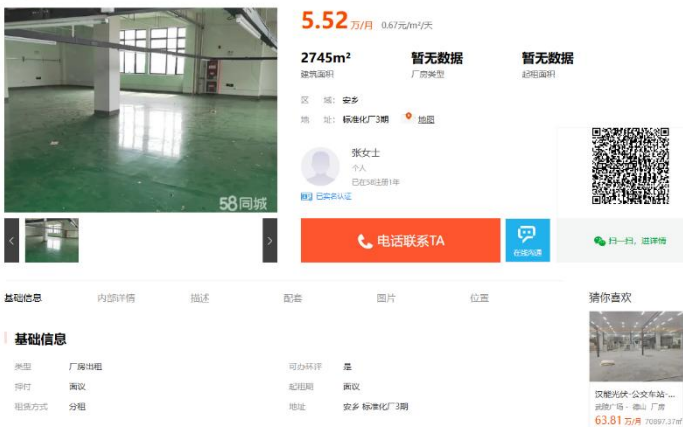

(一) 项目预期收入测算依据

项目收入主要来源为标准厂房出租收入、仓库出租收入、停车位收入和充电桩收入。

(1) 标准厂房出租收入

本项目新建标准厂房面积为 26310.00 m²，预计运营期第一年出租率为 75%，第二年出租率为 80%，第三年及以后年度每年出租率为 85%，参照常德市安乡县及其他同类型厂房出租价格一般在 20-30 元/m²/月左右，本项目标准厂房出租单价按 18 元/m²/月计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 3%进行增长保守估计。

同类型标准厂房案例

| 案例 | 依据 |
|---|--|
| <p>案例一： 28.5 元//m²/月</p> |  <p>标准厂房出租 > 标准厂房出租 > 安乡厂房出租</p> <p>可出租, 可出售, 可合作。</p> <p>700m² 建筑面积 暂无数据 暂无数据</p> <p>区域: 安乡 地址: 陶家村十一组</p> <p>黄总 个人房东 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p> <p>基础信息 内部详情 配套设施 详细位置 图片 位置</p> <p>基础信息</p> <p>类型: 厂房出租 可办环评: 是</p> <p>押付: 面议 租期: 面议</p> <p>租赁方式: 整租 地址: 安乡 陶家村十一组</p> <p>内部详情</p> <p>厂房特色: 个人厂房, 无油车间, 精装修, 高速路口</p> |
| <p>案例二： 20 元//m²/月</p> |  <p>55.2 万/月 0.67元/m²/天</p> <p>2745m² 建筑面积 暂无数据 暂无数据</p> <p>区域: 安乡 地址: 标准化厂房3期</p> <p>张女士 个人 已在365天前</p> <p>电话联系TA</p> <p>基础信息 内部详情 描述 配套 图片 位置</p> <p>基础信息</p> <p>类型: 厂房出租 可办环评: 是</p> <p>押付: 面议 租期: 面议</p> <p>租赁方式: 分租 地址: 安乡 标准化厂房3期</p> |
| <p>案例三： 30 元//m²/月</p> |  <p>18 万/月 1元/m²/天</p> <p>6000m² 建筑面积 暂无数据 暂无数据</p> <p>区域: 桃源区-陶市镇 地址: 大华工业园</p> <p>蔡先生 个人 已在5天前</p> <p>电话联系TA</p> <p>基础信息 内部详情 描述 配套 图片 位置</p> <p>基础信息</p> <p>类型: 厂房出租 可办环评: 是</p> <p>押付: 面议 租期: 面议</p> <p>租赁方式: 分租 地址: 桃源区 大华工业园</p> |

(2) 仓库出租收入

本项目新建仓库面积为 16130.00 m², 预计运营期第一年出租率为 75%, 第二年出租率为 80%, 第三年及以后年度每

年出租率为 85%，参照常德市安乡县及其他同类型仓库出租价格一般在 15-18 元/m²/月左右，本项目仓库出租单价按 15 元/m²/月计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 3%进行增长保守估计。

同类型仓库案例

| 案例 | 截图 |
|--|----|
| <p>案例一：</p> <p>0.6 元/m²/天</p> | |
| <p>案例二</p> <p>0.6 元/m²/天</p> | |
| <p>案例三：</p> <p>0.5 元/m²/天</p> | |

（3）停车位收入

本项目停车位为 195 个，预计运营期第一年出租率 75%、第二年出租率 80%、第三年及以后年出租率 85%，保守估计，停车场按 300 元/个/月计算。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

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

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

附件：全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件：

全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

| 计费单位 | 咪表收费标准 | 人工值守收费标准 |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| 每车位 | 按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。 | 按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。 |
| 备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。 | | |

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

| 时间 | 方式 | 每小时 |
|-----------------|----|-----|
| 白 天 | | 5元 |
| 夜 间 | | 2元 |
| 备注：不足1小时按1小时计算。 | | |

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

（4）充电桩服务收入

1）服务费说明

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

元，谨慎考虑，本项目按 0.6 元/kwh 计算。

| 序号 | 服务站名称 | 充电桩类型 | 收费标准 (元/h) |
|----|--------------|-------|---------------|
| 1 | 南县兴盛广场充电桩 | 慢充 | 0.8 |
| 2 | 沅江市妇幼保健院充电桩 | 慢充 | 0.8 |
| 3 | 常德柳叶湖集散中心充电站 | 慢充 | 0.8 |
| 4 | 邵阳祺峰新能源充电站 | 慢充 | 0.8 |
| 5 | 湘潭北汽新能源充电站 | 慢充 | 0.8 |
| 6 | 湘潭华都国际大酒店 | 慢充 | 0.8 |

数据来源：<https://www.icauto.com.cn/cdz/430100/>

关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

(三) 电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

2) 充电量说明

目前电动汽车电池蓄电量一般为 60~80kwh，出于谨慎原则本项目每次充电量按 60kwh。

| 车型 | 补贴后售价 (元) | NEDC续航里程(km) | 电池容量 (kWh) | 电池类型 | 电池厂家 |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|------|------|
| 2020款 蔚来EC6 615KM 性能版 | 44.80万 | 615 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来EC6 615KM 签名版 | 50.80万 | 615 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 610KM 性能版 | 43.80万 | 610 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 610KM 签名版 | 50.80万 | 610 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来EC6 605KM 运动版 | 40.80万 | 605 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 蔚来ES6 600KM 运动版 | 39.80万 | 600 | 100 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版 | 30.99万 | 600 (CLTC标准) | 98.8 | 三元锂 | 比亚迪 |
| 2021款 极狐 阿尔法T 653S | 26.19万 | 653 | 93.6 | 三元锂 | SK |
| 2021款 极狐 阿尔法T 653S+ | 27.69万 | 653 | 93.6 | 三元锂 | SK |
| 2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H | 31.99万 | 600 | 93.6 | 三元锂 | SK |
| 2021款 AION LX 80 智尊版 | 27.66万 | 650 | 93.3 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 AION LX 80D 智臻版 | 27.66万 | 600 | 93.3 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 AION LX 80D Max版 | 34.96万 | 600 | 93.3 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 合创汽车007 PLUS版 | 27.98万 | 643 | 93 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 零跑C11 尊享版 | 17.98万 | 600 | 90 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版 | 20.09万 | 605 | 84.2 | 三元锂 | 比亚迪 |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版 | 17.99万 | 605 | 84.2 | 三元锂 | 比亚迪 |
| 2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版 | 18.99万 | 605 | 84.2 | 三元锂 | 比亚迪 |
| 2021款 威马W6 620km ACE极智版 | 23.98万 | 620 | 82.7 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 威马W6 620km X特别版 | 25.98万 | 620 | 82.7 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版 | 17.98万 | 610 | 82.57 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2021款 哪吒U Pro 610 探火版 | 15.98万 | 610 | 81.57 | 三元锂 | 宁德时代 |
| 2020款 AION V 80 智领版 | 19.96万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 MAX版 | 23.96万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 智享科技版 | 20.88万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 畅享健康版 | 20.38万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 悦享智驾版 | 21.18万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2020款 AION V 80 驾享智尊版 | 21.50万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 智领版 | 19.96万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 智享科技版 | 20.88万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |
| 2021款 AION V 进化版 80 MAX版 | 23.96万 | 600 | 80 | 三元锂 | 中航锂电 |

3) 充电次数说明

根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均周转率为 3.0，谨慎考虑，本项目平均周转率取 2，即充电桩每天服务次数按照 2 次计算。

| 城市名称 | 平均桩数利用率 | | | | 平均时间利用率 | | | | 平均周转率 | | | |
|------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|------|
| | 排名 | 2023年度 | 2022年度 | 变化量 | 排名 | 2023年度 | 2022年度 | 变化量 | 排名 | 2023年度 | 2022年度 | 变化量 |
| 莆田市 | 1 | 86.4% | 60.9% | 25.5% | 1 | 19.7% | 16.5% | 3.2% | 2 | 5.4 | 4.9 | 0.6 |
| 太原市 | 2 | 69.7% | 71.3% | -1.6% | 4 | 15.1% | 14.8% | 0.3% | 8 | 4.0 | 3.5 | 0.5 |
| 无锡市 | 3 | 68.6% | 67.4% | 1.2% | 8 | 13.6% | 14.2% | -0.6% | 6 | 4.0 | 4.1 | -0.1 |
| 青岛市 | 4 | 68.4% | 54.6% | 13.8% | 7 | 13.7% | 10.7% | 3.0% | 12 | 3.3 | 2.7 | 0.6 |
| 厦门市 | 5 | 68.3% | 64.8% | 3.5% | 2 | 17.2% | 17.4% | -0.1% | 1 | 6.2 | 5.9 | 0.2 |
| 贵阳市 | 6 | 65.7% | 38.0% | 27.7% | 10 | 13.0% | 8.3% | 4.7% | 10 | 3.7 | 2.2 | 1.4 |
| 烟台市 | 7 | 65.4% | 53.6% | 11.8% | 9 | 13.2% | 9.7% | 3.5% | 16 | 3.0 | 2.2 | 0.8 |
| 泉州市 | 8 | 64.3% | 72.3% | -8.0% | 5 | 14.8% | 15.7% | -0.9% | 5 | 4.1 | 4.6 | -0.5 |
| 济南市 | 9 | 64.3% | 62.1% | 2.2% | 22 | 10.4% | 12.4% | -2.0% | 24 | 2.7 | 3.6 | -0.9 |
| 温州市 | 10 | 64.0% | 63.0% | 0.9% | 20 | 10.6% | 14.8% | -4.2% | 21 | 2.8 | 4.7 | -1.9 |
| 重庆市 | 11 | 63.1% | 58.3% | 4.9% | 13 | 12.3% | 11.9% | 0.4% | 9 | 3.7 | 3.6 | 0.1 |
| 福州市 | 12 | 63.0% | 55.4% | 7.6% | 6 | 13.9% | 15.3% | -1.4% | 4 | 4.5 | 5.1 | -0.6 |
| 广州市 | 13 | 60.4% | 59.6% | 0.8% | 3 | 16.0% | 16.2% | -0.2% | 3 | 4.6 | 5.0 | -0.4 |
| 郑州市 | 14 | 60.4% | 42.8% | 17.6% | 24 | 9.7% | 6.1% | 3.6% | 19 | 3.0 | 1.6 | 1.4 |
| 兰州市 | 15 | 59.1% | 65.5% | -6.4% | 11 | 12.8% | 13.4% | -0.7% | 20 | 2.9 | 3.2 | -0.3 |
| 常州市 | 16 | 58.1% | 55.2% | 3.0% | 18 | 11.0% | 11.0% | 0.0% | 22 | 2.8 | 3.0 | -0.2 |
| 成都市 | 17 | 57.2% | 50.6% | 6.5% | 12 | 12.7% | 13.5% | -0.8% | 7 | 4.0 | 4.5 | -0.5 |
| 苏州市 | 18 | 56.5% | 51.4% | 5.1% | 16 | 11.7% | 12.3% | -0.6% | 13 | 3.3 | 3.4 | -0.2 |
| 杭州市 | 19 | 55.8% | 57.9% | -2.2% | 19 | 10.7% | 13.7% | -3.1% | 17 | 3.0 | 3.9 | -1.0 |
| 西安市 | 20 | 55.1% | 53.2% | 2.0% | 15 | 11.9% | 10.9% | 0.9% | 11 | 3.7 | 3.3 | 0.4 |
| 大连市 | 21 | 55.1% | 54.3% | 0.9% | 14 | 12.2% | 12.4% | -0.2% | 23 | 2.7 | 2.9 | -0.2 |
| 东莞市 | 22 | 52.0% | 55.8% | -3.8% | 17 | 11.2% | 15.0% | -3.7% | 15 | 3.2 | 4.4 | -1.2 |
| 天津市 | 23 | 51.5% | 47.1% | 4.4% | 26 | 9.0% | 9.2% | -0.2% | 30 | 1.9 | 2.3 | -0.3 |
| 长沙市 | 24 | 51.2% | 60.3% | -9.1% | 21 | 10.6% | 12.9% | -2.3% | 14 | 3.3 | 4.1 | -0.8 |
| 南昌市 | 25 | 49.3% | 41.4% | 8.0% | 23 | 9.9% | 7.1% | 2.8% | 18 | 3.0 | 2.2 | 0.7 |
| 南京市 | 26 | 47.7% | 41.2% | 6.5% | 28 | 8.0% | 7.7% | 0.3% | 27 | 2.1 | 2.2 | -0.1 |
| 石家庄市 | 27 | 46.7% | 47.1% | -0.4% | 25 | 9.2% | 9.4% | -0.2% | 25 | 2.4 | 2.5 | -0.1 |
| 北京市 | 28 | 46.6% | 35.7% | 10.8% | 27 | 8.9% | 6.8% | 2.1% | 26 | 2.3 | 1.6 | 0.7 |
| 宁波市 | 29 | 43.9% | 44.8% | -0.9% | 31 | 7.2% | 9.3% | -2.1% | 28 | 2.0 | 2.7 | -0.8 |
| 昆明市 | 30 | 43.5% | 49.5% | -6.0% | 33 | 6.8% | 8.7% | -1.9% | 29 | 2.0 | 2.3 | -0.3 |
| 南宁市 | 31 | 42.2% | 54.5% | -12.3% | 29 | 7.9% | 13.8% | -5.9% | 31 | 1.8 | 3.3 | -1.5 |
| 海口市 | 32 | 37.8% | 35.8% | 2.0% | 30 | 7.8% | 7.6% | 0.2% | 32 | 1.7 | 1.8 | -0.1 |
| 上海市 | 33 | 37.3% | 36.1% | 1.2% | 32 | 6.9% | 7.3% | -0.4% | 34 | 1.6 | 1.7 | -0.2 |
| 合肥市 | 34 | 35.5% | 41.3% | -5.8% | 35 | 5.3% | 8.4% | -3.0% | 35 | 1.5 | 2.3 | -0.8 |
| 武汉市 | 35 | 32.5% | 42.3% | -9.8% | 34 | 5.6% | 7.9% | -2.3% | 33 | 1.6 | 2.6 | -0.9 |
| 深圳市 | 36 | 24.0% | 19.3% | 4.7% | 36 | 4.6% | 4.1% | 0.5% | 36 | 0.6 | 0.8 | -0.2 |

4）充电桩数量

本项目建设充电桩 58 个，均为 60kw 快充。

5）使用率的说明

运营期第一年出租率 20%、第二年出租率 30%、第三年及以后年出租率 40%。

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 27,303.23 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位: 万元)

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|----------|----------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 合计 | 27,303.23 | 242.34 | 788.80 | 850.21 | 873.89 | 873.89 | 873.89 | 898.27 | 898.27 | 898.27 |
| 1 | 厂房出租收入 | 15,665.79 | 142.07 | 454.64 | 483.05 | 497.54 | 497.54 | 497.54 | 512.47 | 512.47 | 512.47 |
| | 出租单价 (元/m ² /月) | | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.54 | 18.54 | 18.54 | 19.10 | 19.10 | 19.10 |
| | 出租面积 (m ²) | | 19,732.50 | 21,048.00 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 |
| 2 | 仓库出租收入 | 8,003.59 | 72.59 | 232.27 | 246.79 | 254.19 | 254.19 | 254.19 | 261.82 | 261.82 | 261.82 |
| | 出租单价 (元/m ² /月) | | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.45 | 15.45 | 15.45 | 15.91 | 15.91 | 15.91 |
| | 出租面积 (m ²) | | 12,097.50 | 12,904.00 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 |
| 3 | 停车位收入 | 1,926.70 | 17.52 | 56.16 | 59.40 | 61.18 | 61.18 | 61.18 | 63.02 | 63.02 | 63.02 |
| | 出租单价 (元/个/月) | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 309.00 | 309.00 | 309.00 | 318.27 | 318.27 | 318.27 |
| | 车位数量 | | 146.00 | 156.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 |
| 4 | 充电桩收入 | 1,707.15 | 10.16 | 45.73 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 |
| | 单价 (元/kwh) | | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| | 充电桩数量 (个) | | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| | 出租率 | | 20% | 30% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| | 单次充电量 (kwh) | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每天充电次数 (次) | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|----|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 合计 | 923.39 | 923.39 | 923.39 | 949.27 | 949.27 | 949.27 | 975.92 | 975.92 | 975.92 | 1,003.36 |
| 1 | 厂房出租收入 | 527.84 | 527.84 | 527.84 | 543.68 | 543.68 | 543.68 | 559.99 | 559.99 | 559.99 | 576.79 |
| | 出租单价（元/m ² /月） | 19.67 | 19.67 | 19.67 | 20.26 | 20.26 | 20.26 | 20.87 | 20.87 | 20.87 | 21.49 |
| | 出租面积（m ² ） | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 |
| 2 | 仓库出租收入 | 269.67 | 269.67 | 269.67 | 277.76 | 277.76 | 277.76 | 286.10 | 286.10 | 286.10 | 294.68 |
| | 出租单价（元/m ² /月） | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 17.39 | 17.39 | 17.39 | 17.91 |
| | 出租面积（m ² ） | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 |
| 3 | 停车位收入 | 64.91 | 64.91 | 64.91 | 66.86 | 66.86 | 66.86 | 68.86 | 68.86 | 68.86 | 70.93 |
| | 出租单价（元/个/月） | 327.82 | 327.82 | 327.82 | 337.65 | 337.65 | 337.65 | 347.78 | 347.78 | 347.78 | 358.22 |
| | 车位数量 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 |
| 4 | 充电桩收入 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 |
| | 单价（元/kwh） | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| | 充电桩数量（个） | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| | 出租率 | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| | 单次充电量（kwh） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每天充电次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|----------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| | 合计 | 1,003.36 | 1,003.36 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,090.75 | 1,090.75 | 90.90 |
| 1 | 厂房出租收入 | 576.79 | 576.79 | 594.09 | 594.09 | 594.09 | 611.92 | 611.92 | 611.92 | 630.27 | 630.27 | 52.52 |
| | 出租单价（元/m ² /月） | 21.49 | 21.49 | 22.14 | 22.14 | 22.14 | 22.80 | 22.80 | 22.80 | 23.49 | 23.49 | 23.49 |
| | 出租面积（m ² ） | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 | 22,363.50 |
| 2 | 仓库出租收入 | 294.68 | 294.68 | 303.52 | 303.52 | 303.52 | 312.62 | 312.62 | 312.62 | 322.00 | 322.00 | 26.83 |
| | 出租单价（元/m ² /月） | 17.91 | 17.91 | 18.45 | 18.45 | 18.45 | 19.00 | 19.00 | 19.00 | 19.57 | 19.57 | 19.57 |
| | 出租面积（m ² ） | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 | 13,710.50 |
| 4 | 停车位收入 | 70.93 | 70.93 | 73.05 | 73.05 | 73.05 | 75.25 | 75.25 | 75.25 | 77.50 | 77.50 | 6.46 |
| | 出租单价（元/个/月） | 358.22 | 358.22 | 368.96 | 368.96 | 368.96 | 380.03 | 380.03 | 380.03 | 391.43 | 391.43 | 391.43 |
| | 车位数量 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 | 165.00 |
| 5 | 充电桩收入 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 60.97 | 5.08 |
| | 单价（元/kwh） | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| | 充电桩数量（个） | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| | 出租率 | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| | 单次充电量（kwh） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每天充电次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

（三）项目成本测算依据

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资薪金、维护维修费用、外购燃料及动力费、管理及其他费用。

1、运营成本估算

（1）工资薪金

本项目拟配备工作人员 10 人，参考湖南省统计局公布 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资数据，2023 年租赁和商务服务业年平均工资 57170 元，秉承谨慎性原则，人员工资按 6 万元/年计，项目运营期内，工资薪金费每三年上涨 3.0%。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

| 行 业 | 2023 年 | 2022 年 | 增长速度 |
|------------------|--------|--------|------|
| 合 计 | 60277 | 55780 | 8.1 |
| 农、林、牧、渔业 | 45102 | 40399 | 11.6 |
| 采矿业 | 67960 | 59566 | 14.1 |
| 制造业 | 65933 | 60144 | 9.6 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 57431 | 52208 | 10.0 |
| 建筑业 | 59871 | 53928 | 11.0 |
| 批发和零售业 | 53415 | 51200 | 4.3 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 58263 | 54339 | 7.2 |
| 住宿和餐饮业 | 47938 | 43693 | 9.7 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 81564 | 73646 | 10.8 |
| 金融业 | 84575 | 75050 | 12.7 |
| 房地产业 | 52949 | 50624 | 4.6 |
| 租赁和商务服务业 | 57170 | 51962 | 10.0 |
| 科学研究和技术服务业 | 64326 | 61160 | 5.2 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 51795 | 48409 | 7.0 |
| 居民服务、修理和其他服务业 | 51411 | 50501 | 1.8 |
| 教育 | 52470 | 48064 | 9.2 |
| 卫生和社会工作 | 71262 | 69082 | 3.2 |
| 文化、体育和娱乐业 | 54607 | 51038 | 7.0 |

(2) 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》及项目实际情况，按固定资产折旧的 3% 预估。

(3) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为水电费。本项目年用水量约 2690m³，根据《安乡县发展和改革局（安乡县国防动员办公室）关于重新公布规范性价费文件清理结果的通知》AXDR-2024—02002、《安乡县发展和改革局关于调整县城区供水价格和实行居民阶梯水价的通知》（安发改〔2019〕36 号），安乡县现行非居民用水水价为 2.93 元/m³；室外照明等公共区域用电约 55725.7 kwh，电费标准参照湖南省 2025 年 5 月代理购电电度电价，按 0.86 元/kWh。

安乡县发展和改革局关于调整县城区供水价格和实行居民阶梯水价的通知

字号：【大 中 小】 打印 微信 微博

AXDR--2019--06001

常德安乡银龙水务有限公司：

你公司《关于申请调整县城区供水价格和实行居民阶梯水价的报告》收悉。根据《湖南省城市供水价格管理办法》（湘价服〔2013〕12号）、省发改委、省住建厅《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘发改价服〔2014〕1044号）和省发改委转发国家发改委《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（湘发改价服〔2015〕347号）、湖南省发改委印发《关于2018年部分县城及建制镇建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价商〔2018〕278号）等系列文件精神，经成本监审和价格听证，并报县政府同意，现就调整县城区供水价格和实施居民阶梯水价的有关事项通知如下：

一、调整用水价格

县城区用水分为居民生活用水、非居民生活用水、特种用水三个用水类别，分类水价按照“补偿成本、合理收益、自我发展、逐步到位、节约用水、公平负担”的原则适当调整，调整后的分类水价分别为每立方米（含水资源费8分）：居民生活用水1.95元（暂执行1.92元），**非居民生活用水2.88元**，特种用水7.68元。安乡县城区供水用户分类见附件。

文件解读

- 《关于调整县城区供水价格和实行居民阶梯水价的通知》的解读

湖南省电网销售电价表

(2025年5月)

| 用电分类 | | 电度电价 (元/千瓦时) | | | | |
|--------|-------------|----------------|---------|------------|---------|----------|
| | | 不满1千伏 | 1-10千伏 | 35-110千伏以下 | 110千伏 | 220千伏及以上 |
| 居民生活用电 | 第一电价 (基准电价) | 0.5880 | 0.5730 | 0.5630 | | |
| | 第二电价 | 0.6380 | | | | |
| | 第三电价 | 0.8880 | | | | |
| | 其中: 居民合表用电 | 0.6040 | 0.5890 | 0.5790 | | |
| | 非居民合表用电 | 0.6340 | 0.6190 | 0.6090 | | |
| 农业生产用电 | | 0.5487 | 0.5287 | 0.5087 | 0.4887 | |
| 工商业用电 | 两部制 | 尖峰时段 | | | | |
| | | 高峰时段 | 1.13743 | 1.08943 | 1.04303 | 1.00271 |
| | | 平时段 | 0.72824 | 0.69824 | 0.66924 | 0.64404 |
| | | 低谷时段 | 0.31905 | 0.30705 | 0.29545 | 0.28537 |
| | | 基本电费 | | | | |
| | | 最大需量 (元/千瓦·月) | 33.8 | 33.8 | 30.6 | 30.6 |
| | | 变压器容量(元/千伏安·月) | 21.1 | 21.1 | 19.1 | 19.1 |
| | 单一制 | 尖峰时段 | | | | |
| | | 高峰时段 | 1.27567 | 1.24367 | 1.21167 | 1.17967 |
| | | 平时段 | 0.81464 | 0.79464 | 0.77464 | 0.75464 |
| | | 低谷时段 | 0.35361 | 0.34561 | 0.33761 | 0.32961 |
| | | 分时平均电价 | 0.87804 | 0.85804 | 0.83804 | 0.81804 |

(4) 管理及其他费用

本项目运营期管理费用主要为人员办公物资购置、办公水电费用、差旅费及其他经营管理费用,参考《项目投资评估与管理》及行业一般取值,拟按以上成本的8%计取。

2、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

(1) 增值税及附加

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

销项增值税: 标准厂房、仓库、研发中心、停车位出租

收入按 9% 计征增值税，充电桩出租收入按 13% 计征增值税；项目城建税、教育费附加分别按增值税的 5%、5% 计算。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率 6% 计算，电费按增值税率 13%、水费按增值税率 9% 计算，维护维修费和其它成本按增值税率 6% 计算。

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

增值税附加：按 5%、3%、2% 比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

（2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入 12% 计取房产税。

（3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目成本预测

根据上述成本预测依据，该项目债券存续期内总运营成本以及税金为 6,548.78 万元，成本预测情况如下表。

项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|-----|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 合计 | 6,548.78 | 60.30 | 163.63 | 168.35 | 174.00 | 174.00 | 174.00 | 179.89 | 179.89 | 179.89 |
| 1 | 工资福利费 | 2,143.70 | 25.00 | 60.00 | 60.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 66.15 | 66.15 | 66.15 |
| 2 | 维护维修费 | 453.31 | 6.63 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 |
| 3 | 水电费 | 159.05 | 2.33 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 |
| 4 | 管理费 | 220.48 | 2.72 | 6.52 | 6.52 | 6.76 | 6.76 | 6.76 | 7.01 | 7.01 | 7.01 |
| 5 | 税费 | 3,572.24 | 23.63 | 75.62 | 80.35 | 82.76 | 82.76 | 82.76 | 85.24 | 85.24 | 85.24 |
| 5.1 | 房产税 | 2,605.80 | 23.63 | 75.62 | 80.35 | 82.76 | 82.76 | 82.76 | 85.24 | 85.24 | 85.24 |
| 5.2 | 增值税及附加 | 966.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 合计 | 186.02 | 186.02 | 186.02 | 192.40 | 192.40 | 192.40 | 199.05 | 199.05 | 199.05 | 207.57 |
| 1 | 工资福利费 | 69.46 | 69.46 | 69.46 | 72.93 | 72.93 | 72.93 | 76.58 | 76.58 | 76.58 | 80.41 |
| 2 | 维护维修费 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 |
| 3 | 经纪服务费 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 |
| 4 | 水电费 | 7.28 | 7.28 | 7.28 | 7.55 | 7.55 | 7.55 | 7.85 | 7.85 | 7.85 | 8.15 |
| 5 | 税费 | 87.80 | 87.80 | 87.80 | 90.43 | 90.43 | 90.43 | 93.15 | 93.15 | 93.15 | 97.53 |
| 5.1 | 房产税 | 87.80 | 87.80 | 87.80 | 90.43 | 90.43 | 90.43 | 93.15 | 93.15 | 93.15 | 95.94 |
| 5.2 | 增值税及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.59 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 合计 | 297.85 | 297.85 | 307.64 | 307.64 | 307.64 | 317.81 | 317.81 | 317.81 | 328.37 | 328.37 | 26.04 |
| 1 | 工资福利费 | 80.41 | 80.41 | 84.43 | 84.43 | 84.43 | 88.65 | 88.65 | 88.65 | 93.08 | 93.08 | 7.76 |
| 2 | 维护维修费 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 15.91 | 1.33 |
| 3 | 经纪服务费 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 0.47 |
| 4 | 水电费 | 8.15 | 8.15 | 8.47 | 8.47 | 8.47 | 8.81 | 8.81 | 8.81 | 9.17 | 9.17 | 0.76 |
| 5 | 税费 | 187.81 | 187.81 | 193.25 | 193.25 | 193.25 | 198.86 | 198.86 | 198.86 | 204.64 | 204.64 | 15.73 |
| 5.1 | 房产税 | 95.94 | 95.94 | 98.82 | 98.82 | 98.82 | 101.78 | 101.78 | 101.78 | 104.84 | 104.84 | 8.74 |
| 5.2 | 增值税及附加 | 91.86 | 91.86 | 94.43 | 94.43 | 94.43 | 97.08 | 97.08 | 97.08 | 99.80 | 99.80 | 6.99 |

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目政府专项债券续存期内可获得总收入为27,303.23万元，总运营成本及税金支出为6,548.78万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为20,754.45万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券10,000.00万元，本次申请6,000.00万元，未来拟申请4,000.00万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。债券预测利率根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，本次预测利率为2.44%。还本付息情况如下表。

还本付息情况表

（单位：万元）

| 年度 | 期初余额 | 本期发行 | 本期还本 | 期末余额 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|---------|-----------|----------|------|-----------|--------|--------|
| 2025年9月 | | 6,000.00 | | 6,000.00 | | |
| 2026年1月 | 6,000.00 | 4,000.00 | | 10,000.00 | | |
| 2026年3月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 73.20 | 73.20 |
| 2026年7月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 48.80 | 48.80 |
| 2026年9月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 73.20 | 73.20 |
| 2027年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2028年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2029年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2030年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2031年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2032年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |

| 年度 | 期初余额 | 本期发行 | 本期还本 | 期末余额 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2033 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2034 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2035 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2036 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2037 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2038 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2039 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2040 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2041 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2042 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2043 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2044 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2045 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2046 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2047 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2048 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2049 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2050 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2051 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2052 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2053 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2054 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 244.00 | 244.00 |
| 2055 年 1 月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 48.80 | 48.80 |
| 2055 年 3 月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 73.20 | 73.20 |
| 2055 年 7 月 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 48.80 | 48.80 |
| 2055 年 9 月 | 10,000.00 | | 6,000.00 | 4,000.00 | 73.20 | 6,073.20 |
| 2056 年 1 月 | 4,000.00 | | 4,000.00 | | 48.80 | 4,048.80 |
| 合计 | | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 7,320.00 | 17,320.00 |

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为项目收入主要来源为标准厂房出租收入、仓库出租收入、停车位收入和充电桩收入，预计用于融资平衡的相关收益为 20,754.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

项目收益覆盖情况表

（单位：万元）

| 项目名称 | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目 | 20,754.45 | 10,000.00 | 17,320.00 | 1.20 |

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

| 单因素敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|------|------|------|
| 收入变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.04 | 1.20 | 1.36 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.24 | 1.20 | 1.16 |

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，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 1.04，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 现金流入 | 55,439.22 | 13,153.13 | 12,981.06 | 2,244.14 | 788.80 | 850.21 | 873.89 | 873.89 | 873.89 | 898.27 | 898.27 |
| 1 | 资本金流入 | 18,135.99 | 7,153.13 | 8,981.06 | 2,001.80 | | | | | | | |
| 2 | 融资资金流入 | 10,000.00 | 6,000.00 | 4,000.00 | | | | | | | | |
| 3 | 运营期现金流入 | 27,303.23 | | | 242.34 | 788.80 | 850.21 | 873.89 | 873.89 | 873.89 | 898.27 | 898.27 |
| 二 | 现金流出 | 51,565.57 | 13,153.13 | 12,981.06 | 2,062.10 | 407.63 | 412.35 | 418.00 | 418.00 | 418.00 | 423.89 | 423.89 |
| 1 | 建设期资金流出 | 27,696.79 | 13,153.13 | 12,785.86 | 1,757.80 | | | | | | | |
| 2 | 运营期资金流出 | 6,548.78 | | | 60.30 | 163.63 | 168.35 | 174.00 | 174.00 | 174.00 | 179.89 | 179.89 |
| 3 | 融资还本付息 | 17,320.00 | | 195.20 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 |
| 三 | 现金净流量 | 3,873.65 | | | 182.04 | 381.17 | 437.86 | 455.88 | 455.88 | 455.88 | 474.39 | 474.39 |
| 四 | 期末累计现金结存 | | | | 182.04 | 563.21 | 1,001.06 | 1,456.95 | 1,912.83 | 2,368.71 | 2,843.10 | 3,317.48 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 现金流入 | 898.27 | 923.39 | 923.39 | 923.39 | 949.27 | 949.27 | 949.27 | 975.92 | 975.92 | 975.92 | 1,003.36 |
| 1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 融资资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 运营期现金流入 | 898.27 | 923.39 | 923.39 | 923.39 | 949.27 | 949.27 | 949.27 | 975.92 | 975.92 | 975.92 | 1,003.36 |
| 二 | 现金流出 | 423.89 | 430.02 | 430.02 | 430.02 | 436.40 | 436.40 | 436.40 | 443.05 | 443.05 | 443.05 | 451.57 |
| 1 | 建设期资金流出 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 运营期资金流出 | 179.89 | 186.02 | 186.02 | 186.02 | 192.40 | 192.40 | 192.40 | 199.05 | 199.05 | 199.05 | 207.57 |
| 3 | 融资还本付息 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 |
| 三 | 现金净流量 | 474.39 | 493.38 | 493.38 | 493.38 | 512.86 | 512.86 | 512.86 | 532.86 | 532.86 | 532.86 | 551.79 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 3,791.87 | 4,285.24 | 4,778.62 | 5,271.99 | 5,784.86 | 6,297.72 | 6,810.58 | 7,343.44 | 7,876.30 | 8,409.16 | 8,960.96 |

续上表

| 序号 | 项目 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 |
|----|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 现金流入 | 1,003.36 | 1,003.36 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,090.75 | 1,090.75 | 90.90 |
| 1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 融资资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 运营期现金流入 | 1,003.36 | 1,003.36 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,031.64 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,060.76 | 1,090.75 | 1,090.75 | 90.90 |
| 二 | 现金流出 | 541.85 | 541.85 | 551.64 | 551.64 | 551.64 | 561.81 | 561.81 | 561.81 | 572.37 | 6,572.37 | 4,074.84 |
| 1 | 建设期资金流出 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 运营期资金流出 | 297.85 | 297.85 | 307.64 | 307.64 | 307.64 | 317.81 | 317.81 | 317.81 | 328.37 | 328.37 | 26.04 |
| 3 | 融资还本付息 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 244.00 | 6,244.00 | 4,048.80 |
| 三 | 现金净流量 | 461.51 | 461.51 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 498.95 | 498.95 | 498.95 | 518.38 | -5,481.62 | -3,983.94 |
| 四 | 期末累计现金结存 | 9,422.47 | 9,883.99 | 10,363.99 | 10,843.99 | 11,323.98 | 11,822.93 | 12,321.89 | 12,820.84 | 13,339.21 | 7,857.59 | 3,873.65 |

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

风险描述：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指与项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理

能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收入主要来源为标准厂房出租收入、仓库出租收入、停车位收入和充电桩收入。

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔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，对地方政府专项债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔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、主要部门责任

本项目主管部门是安乡高新技术产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照建设项目工作要求并根据建设项目建设任务、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，做好建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好建设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《安乡高新区合成生物产业园及基础设施建设一期项目项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 22 日