

湖南省邵阳市2022年专项债券用途调整 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2022年专项债券用途调整共涉及项目3个，本次拟调整政府专项债券资金总额为24,900.00万元。其中：邵阳市本级24,900.00万元。具体项目信息如下：

金额单位：万元

区域	调整前项目	债券名称	调整金额	调整后项目
邵阳市本级	邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目	2020年湖南省园区建设专项债券（四期）-2020年湖南省政府专项债券（四期）	7,900.00	邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目
邵阳市本级	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）	14,000.00	邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目
邵阳市本级	湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）	3,000.00	邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目
	合计		24,900.00	

**2020年湖南省园区建设专项债券（四期）
-2020年湖南省政府专项债券（四期）
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设
项目预期收益与融资平衡方案**

邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目于2020年1月14日发行2020年湖南省园区建设专项债券（四期）-2020年湖南省政府专项债券（四期）60,000.00万元，现申请调整7,900.00万元至邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目	邵阳经济技术开发区管理委员会	60,000.00	15年	3.65%	邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	邵阳经济技术开发区管理委员会	7,900.00	12年

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，

南与零陵地区和广西壮族自治区桂荒地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬25°58'~27°40'，东经109°49'~112°57'之间，总面积20876平方公里，占湖南省总面积的9.8%。其幅员在全省14个地州市中位列第三，居省辖8市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据2015年统计，其面积为20,876km²，占全省的9.8%，总人口821.37万人，人口密度为393.45（人/km²），国民生产总值1,387亿元。

邵阳市2021年全市完成地区生产总值2,461.50亿元，较2020年增长9.36%，财政总收入193.47亿元，较2020年增长14.26%。

邵阳市2019-2021年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值(GDP)	2,152.48	2,250.81	2461.50
财政总收入	168.90	169.32	193.47
地方财政收入	102.94	105.34	118.50
一般公共预算支出	581.68	584.93	582.78

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	1、项目总投资为142,047.70万元，其中：工程费用103,032.27万元，工程建设其他费用26,917.92万元（包含征拆迁补偿费用），预备费6,497.51万元，建设期5,600.00万元； 2、建设地点：十井铺街区及邵阳经开区； 3、项目建设期为24个月，从2022年1月动工，到2023年12月竣工验收。	邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目为构建具有核心竞争力的科技创新孵化基地，为高质量发展之路提供科技研发、成果转化平台，搭建专业化科研成果转化服务体系。项目建设以科技创新为特色，集创业工作、生活学习为一体的现代科技产业服务平台。规划总用地面积354.01亩，总建筑面积450,349.9m ² ，包括：研发楼119,103.83m ² ，试验中心5,303.93 m ² ，科创综合体231,731.99 m ² ，成品库房6,560.25m ² ，生活配套用房87,649.90m ² 。配套工程包括绿化、亮化、管网、停车位、配套道路等。	邵阳经济技术开发区管理委员会	1、《关于同意邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵经开审批（投）发〔2021〕40号）； 2、《建设用地规划许可证（邵阳市自然资源和规划局）地字第RZ4305412022002》； 3、《建设工程规划许可证（邵阳市自然资源和规划局）建字第RZ4305412022002》； 4、《建筑工程施工许可证（邵阳经济开发区管理委员会）编号430530202205271101》； 5、《邵阳市经济开发区管理委员会关于邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目初步设计及概算批复》邵经开审批（建）发〔2022〕20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。本项目征地拆迁工作由邵阳经济技术开发区征地拆迁中心实施

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

（三）项目建设背景

2017年，国务院出台《促进开发区改革和创新发展的若干意见》，意见指出：开发区要适应新一轮产业变革趋势，加快实施“中国制造2025”战略，通过优化园区功能、强化产

业链条、扶持重大项目、支持科技研发、腾笼换鸟等措施，支持传统制造业通过技术改造向中高端迈进，促进信息技术与制造业结合；主动培育高端装备、机器人、新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、数字创意等战略性新兴产业。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》深入推进科技体制改革，完善国家科技治理体系，优化国家科技规划体系和运行机制，推动重点领域项目、基地、人才、资金一体化配置。改进科技项目组织管理方式，实行“揭榜挂帅”等制度。完善科技评价机制，优化科技奖励项目。加快科研院所改革，扩大科研自主权。加强知识产权保护，大幅提高科技成果转移转化成效。加大研发投入，健全政府投入为主、社会多渠道投入机制，加大对基础前沿研究支持。完善金融支持创新体系，促进新技术产业化规模化应用。弘扬科学精神和工匠精神，加强科普工作，营造崇尚创新的社会氛围。健全科技伦理体系。促进科技开放合作，研究设立面向全球的科学研究基金。

《中共湖南省委关于制定湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提到：加快创新平台建设。实施创新平台建设计划，增强创新服务能力。加强长株潭国家自主创新示范区、湘江新区建设。

积极争取布局建设国家实验室、大科学装置。培育建设一批重点实验室、工程研究中心、企业技术中心以及新型研发机构等。发展科技金融，完善金融支撑创新体系。实施科技成果转化计划，提高本地转化率。深化科研放权赋能改革，赋予高校、科研机构更大自主权。加强知识产权保护，鼓励企业参与国际标准、国家标准和行业标准制定。推动企业与科研院所、高校结对合作。加大科技奖励力度，完善科技奖励制度。营造宽容失败的创新环境和氛围。

国务院《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发[2020]7号）：到2025年，国家高新区布局更加优化，自主创新能力明显增强，体制机制持续创新，创新创业环境明显改善，高新技术产业体系基本形成，建立高新技术成果产出、转化和产业化机制，攻克一批支撑产业和区域发展的关键核心技术，形成一批自主可控、国际领先的产品，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业 and 产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区。到2035年，建成一大批具有全球影响力的高科技园区，主要产业进入全球价值链中高端，实现园区治理体系和治理能力现代化。

邵阳市人民政府关于印发《邵阳市承接产业转移示范区发展规划（2020-2025年）》的通知，邵阳经开区，积极争创国家级开发区，借助国家级创业示范基地、国家产城

融合示范区等现有平台，打造邵阳经济发展的中枢核心。依托“核”引领，辐射邵阳市区、邵东、新邵、隆回、邵阳县，打造东部工业集聚引领区。主要任务提到：加快推进园区产业发展平台、双创公共服务平台、技术支撑平台、融资担保平台建设。完善产业服务体系，为企业提供上市融资、信用担保、管理咨询、产品检测、市场开拓、人才培养、展览展销等共享性服务保障设施，实施“互联网+”工程，全力打造智慧园区、品牌园区、低碳园区。

（四）建设内容和规模

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目为构建具有核心竞争力的科技创新孵化基地，为高质量发展之路提供科技研发、成果转化平台，搭建专业化科研成果转化服务体系。项目建设以科技创新为特色，集创业工作、生活学习为一体的现代科技产业服务平台。规划总用地面积354.01亩，总建筑面积450,349.9 m²，包括：研发楼119,103.83m²，试验中心5,303.93m²，科创综合体231,731.99 m²，成品库房6,560.25 m²，生活配套用房87,649.9 m²。配套工程包括绿化、亮化、管网、停车位、配套道路等。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

（1）项目建成后园区将积极出台政策，为企业节省创

业成本，帮助企业解决资金不足、创业研发等难题。建立研发孵化中心，为入园企业提供专业的窗口咨询等服务，为小微企业提供“一条龙”的专业服务，将为创业者营造良好的孵化环境，使该类企业走上健康发展之路，推动当地产业良性发展。

(2) 有利于扩大产品市场。新产品、新技术的运用，有利于提高企业的生存发展能力，使社会经济效益不断攀升，进而使工作人员和管理人员获得更多新知识、新技术和新方法，进而提高他们的技能素质，拓宽思路，进入学习与掌握新知识的良性循环，为企业做强做大提供智力支撑。

(二) 经济效益分析

(1) 搭建服务企业的新平台。本项目的建设，为企业提供服务提供又一新的途径，建立起服务当地入驻企业的新平台。为实现企业健康有序发展，带动区域经济健康发展起到极大的推动作用，邵阳经开区园区企业的经济效益也将得到重大突破。

(2) 项目的建设，将有利于实现企业与社会的双赢，科技产业服务平台聚集技术开发、学术交流等多种功能于一体，体现新知识、新技术向科技成果、向社会生产力的转化，提升经济发展水平，扩大产品市场占有率，增强企业市场竞争力，从而有利于商流、人流、资金流向，

形成良性互动，对当地企业及社会经济的发展有较大促进作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据

（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[2017]165号《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2017年湖南省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号湖南省招标投标协会发布《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《湖南省公共资源交易服务收费管理办法（试行）》的通知；

(9) 《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）；

(10) 建设单位管理费参照财建〔2016〕504号文；

(11) 基本预备费按工程费用和其他工程费用的8%计取；

(12) 工程质量检测费参照建标[2007]164号；

(13) 申请政府专项债70,000.00万元，一次发放，本项目利率按4%计；

(14) 本项目建设期2年，2022年1月-2023年12月；

(15) 类似工程技术经济指标。

2、总投资估算

项目总投资为142,047.70万元，其中：工程费用103,032.27万元，工程建设其他费用26,917.92万元（包含征拆补偿费），预备费6,497.51万元，建设期利息5,600.00万元。

项目总投资估算表详见下表：

项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价(元/单位)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
一	工程费用	96,316.92	6,715.35		103,032.27				
(一)	土建及装饰工程	66,459.40			66,459.40				
1.1	研发楼	17,270.06			17,270.06				
1.1.1	土建工程	14,292.46			14,292.46	m ²	119,103.83	1,200.00	
1.1.2	装饰装修工程	2,977.60			2,977.60	m ²	119,103.83	250.00	
1.2	试验中心	769.07			769.07				
1.2.1	土建工程	636.47			636.47	m ²	5,303.93	1,200.00	
1.2.2	装饰装修工程	132.60			132.60	m ²	5,303.93	250.00	
1.3	科创综合体	34,759.80			34,759.80				
1.3.1	土建工程	27,807.84			27,807.84	m ²	231,731.99	1,200.00	
1.3.2	装饰装修工程	6,951.96			6,951.96	m ²	231,731.99	300.00	
1.4	成品库房	951.24			951.24				

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)				单位	工程量	单位造价(元/单位)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
1.4.1	土建工程	787.23			787.23	m ²	6,560.25	1,200.00	
1.4.2	装饰装修工程	164.01			164.01	m ²	6,560.25	250.00	
1.5	生活配套用房	12,709.24			12,709.24				
1.4.1	土建工程	10,517.99			10,517.99	m ²	87,649.90	1,200.00	
1.4.2	装饰装修工程	2,191.25			2,191.25	m ²	87,649.90	250.00	
(二)	设备及安装工程	3,566.66	5,349.99		8,916.65				
2.1	强电工程	1,260.98	1,891.47		3,152.45	m ²	450,349.90	70.00	
2.2	给排水工程	450.35	675.52		1,125.87	m ²	450,349.90	25.00	
2.3	消防工程	540.42	810.63		1,351.05	m ²	450,349.90	30.00	
2.4	弱电工程	630.49	945.73		1,576.22	m ²	450,349.90	35.00	
2.5	电梯工程	144.00	216.00		360.00	台	18.00	200,000.00	
2.6	暖通工程	540.42	810.63		1,351.05	m ²	450,349.90	30.00	
(三)	总图及室外附属工程	26,290.86	1,365.36		27,656.22				
3.1	土石方工程	1,008.74			1,008.74	m ³	288,212.47	35.00	
3.2	三通一平	826.04			826.04	m ²	236,010.39	35.00	

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)				单位	工程量	单位造价(元/单位)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
3.3	场地硬化	2,863.45			2,863.45	m ²	159,080.51	180.00	
3.4	场地绿化	424.82			424.82	m ²	23,601.04	180.00	
3.5	亮化工程	456.70			456.70	m ²	182,681.55	25.00	
3.6	室外管网工程		365.36		365.36	m ²	182,681.55	20.00	
3.7	配套道路及管网	20,077.92			20,077.92	m ²	111,544.00	1,800.00	包括集仙路、跃进路、集财路等
3.8	出入口	200.00			200.00	项	1.00	2,000,000.00	
3.9	围墙	233.19			233.19	m	2,331.88	1,000.00	
3.1	市政工程	200.00			200.00	项	1.00	2,000,000.00	包括外电引入、给水接口、污水接口等
3.11	变电所		900.00		900.00	座	1.00	9,000,000.00	
3.12	环卫设备		100.00		100.00	项	1.00	1,000,000.00	
二	工程建设其他费用			26,917.92	26,917.92				
1	征拆迁补偿费用			21,000.00	21,000.00				
2	建设单位管理费			241.68	241.68				参考财建[2016]504号
3	建设工程监理费			608.06	608.06				参考湘监协[2016]2号文

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)				单位	工程量	单位造价(元/单位)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
4	建设项目前期工作咨询费			50.28	50.28				参考计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			143.22	143.22				参考计价格[2002]10号
6	设计费			776.84	776.84				参考计价格[2002]10号
7	概算审核费			8.48	8.48				参考湘建价协[2016]25号
8	预算及工程量清单编制费			143.62	143.62				参考湘建价协[2016]25号
9	工程量清单审查			66.04	66.04				参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费			113.96	113.96				参考湘建价协[2016]25号
11	水保方案编制费			123.64	123.64				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			5.53	5.53				参考计价格[2002](125)号
13	工程保险费			123.64	123.64				建标[2007]164号
14	质量检验费			154.55	154.55				建标[2007]164号
15	招标代理费			69.61	69.61				参考湘招协[2015]6号
16	劳动安全卫生评审费			103.03	103.03				建标[2007]164号
17	场地准备及临时设施费			309.10	309.10				建标[2007]164号
18	公共资源交易服务收费			20.00	20.00				参考湘价服[2014]33号

序号	工程或费用名称	估算造价(万元)				单位	工程量	单位造价(元/单位)	备注
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计				
19	检验试验费			154.55	154.55				参考湘建价[2014]113号
20	报建费			2,702.10	2,702.10	m ²	450,349.90	60.00	
三	预备费			6,497.51	6,497.51				
1	基本预备费			6,497.51	6,497.51				(一+二)*5%
四	建设期利息			5,600.00	5,600.00				建设期2年, 利率按4%
五	总投资	96,316.92	6,715.35	39,015.43	142,047.70				

本项目总投资142,047.70万元，2022年计划投资金额为67,244.08万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目	总投资	2022年	2023年
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	142,047.70	67,244.08	74,803.62

其中，2022年月度投资计划如下表所示：

2022年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-10月	11月	12月
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	投资金额	35,000.00	7,900.00	24,344.08
	其中：专项债券金额	35,000.00	7,900.00	

（二）资金筹措方案

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目的资金来源主要为发行政府专项债券、财政资金。项目总投资142,047.70万元，其中：项目资本金72,047.70万元，占投资总额的50.72%；拟申请发行政府专项债券资金70,000.00万元，占投资总额的49.28%。邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目已于2022年6月24日发行政府专项债券35,000.00万元，发行利率3.18%。邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目本次拟申请调入7,900.00万元，该部分资金原为2020年湖南省园区建设专项债券（四期）-2020年湖南省政府专项债券（四期）中邵阳市邵阳经济开发区

配套公共基础设施项目专项债券资金，发行利率为3.65%，未来拟继续申请发行27,100.00万元，根据目前市场行情谨慎考虑，申请发行的政府专项债券年利率根据2022年10月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率3.47%。邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目资金调出原因为：项目实施过程中发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资			
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	142,047.70	72,047.70	35,000.00	7,900.00	27,100.00	0	2020年湖南省园区建设专项债券(四期)-2020年湖南省政府专项债券(四期)	15年	12年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据及其依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行成本和收益测算。

1、现金流入

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目收益主要来源于科研产业用房、仓库和生活配套用房租赁收入、

停车费收入和物业管理收入。

(1) 科研产业用房租赁收入

研发楼119,103.83m²，试验中心5,303.93m²，科创综合体231,731.99m²，合计出租面积356,139.75m²，根据同类型项目研发用房租赁情况，出租价格在30-33.3元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目科研产业用房出租价格为28元/m²·月。每5年上浮5%，计算期第3-7年出租率为70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
九公桥综合用房	1	【3图】九公桥厂房仓库酒店住房900平米整栋出租-邵阳58同城
大汉悦中心写字楼	1.11	【9图】写字楼大汉46平全新装修,邵阳双清金百汇商业街大汉悦中心1栋写字楼出租-邵阳58同城

(出租) 九公桥 厂房 仓库 酒店 住房900平米 整栋租

更新于2021-08-31 18人已浏览

☆ 收藏
0人气



2.7万/月 1元/m²/天

900m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
起租面积

区域: 区

地址: 九公桥 地图



翁先生
个人
已在58注册5年
已实名认证



微信扫码看

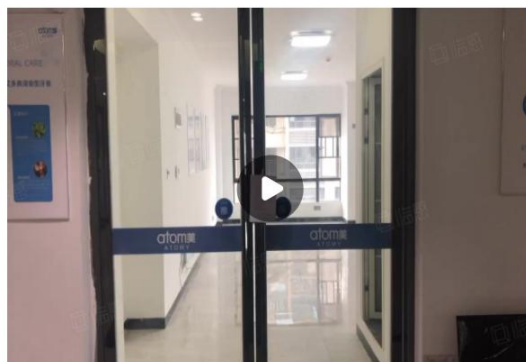
电话联系TA

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳写字楼出租 > 双清写字楼出租 > 金百汇商业街写字楼出租

(出租) 大汉悦中心107全新写字楼出租, 房东直租, 无需中介费

生成房源报告

纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-10-24 157人已浏览



1.11元/m²/天 3600元/月 (价格可面议)

轻松买

108m²
建筑面积

14-29个
推荐工位数

精装修
装修程度

楼盘: 大汉悦中心

地址: 双清区-金百汇商业街 大汉悦中心 地图



杨华伟 ★★☆☆☆



电话联系TA

(2) 仓库出租收入

仓库出租面积6,560.25m²，根据同类型项目仓库租赁情况，仓库出租单价为16.8-17.7元/m²/月，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目仓库出租价格为15元/m²/月。每5年上浮5%，计算期第3-7年出租率为70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² /天)	备注
邵阳市邵东市文体路悦富时代广场西侧约 110 米	0.69 元/m ² /天	【2图】出租服装城地段仓库-邵阳 58 同城
邵阳市双清区第三中学	0.63 元/m ² /天	【2图】出租第三中学门口汽配城仓库-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区金三角步行街颐和苑小区内	0.6 元/m ² /天	【2图】出租金三角步行街颐和苑小区内-邵阳 58 同城

(3) 生活配套用房租赁收入

生活配套用房87,649.90m²，根据同类型用房租赁情况，出租价格在21.30-30.9元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生活配套用房出租价格为20元/m²·月。每5年上浮5%，计算期第3-7年出租率为70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按90%考虑。

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
邵阳市双清区大汉悦中心精装修两室两厅	0.8	【8图】出租大汉悦中心精装修两室两厅-邵阳58同城
邵阳市大祥区金三角步行街李子园路	1.03	【7图】出租城南1号，正规1房，近城南公园-邵阳58同城
邵阳市大祥区邵阳学院李子园校区	0.71	【6图】出租红旗2室1厅1卫-邵阳58同城

58同城 百度搜索

【58同城 58.com】邵阳分类信息

邵阳出租房价格信息|房价租金|

【8图】广场大悦中心精装修

邵阳房产网 > 邵阳整租 > 双清整租 > 金百汇商业街整租

广场大悦中心精装修两室两厅

1天前

安选



2100 元/月 面议

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 87平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 32层

所在小区: 大悦中心(在租 98套)

所属区域: 双清 金百汇商业街

详细地址: 东风路 附近高新工作 查看地图

张炳杰(经纪人)

邵阳市大顺发房地产经纪有限公司

极快 较好 较好

翻新回报 房源质量 服务水平

联系个人店铺 联系置业助理

电话联系TA

微信

58同城 百度搜索

【58同城 58.com】邵阳分类信息

邵阳出租房价格信息|房价租金|

【7图】城南一号,正规一房,近

邵阳房产网 > 邵阳整租 > 大祥整租 > 金三角步行街整租

城南一号,正规一房,近城南公园,一中二中邵阳学院,三八亭小学

8小时前



1550 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50平 精装修

朝向楼层: 南 低层 / 32层

所在小区: 万通城南1号(在租 10套)

所属区域: 大祥 金三角步行街

详细地址: 李子园路 附近高新工作 查看地图

李莎莎(经纪人)

极快 较差 较好

翻新回报 房源质量 服务水平

联系个人店铺 联系置业助理

电话联系TA

微信

58同城 百度搜索

【58同城 58.com】邵阳分类信息

邵阳出租房价格信息|房价租金|


【6图】红旗 2室1厅1卫 红旗

邵阳房产网 > 邵阳整租 > 大祥整租 > 红旗整租

红旗 2室1厅1卫

2小时前

安选



1600 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室1厅1卫 75平 精装修

朝向楼层: 南 共4层

所在小区: 邵阳学院李子园校区

所属区域: 大祥 红旗

详细地址: 红旗 附近高新工作 查看地图

黄女士(个人)

已实名认证

用微信扫码打电话

用58App扫码看电话

（4）停车费收入

项目停车位共2252个。参考《新邵县机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改费〔2017〕151号），白天收费标准参考标准5元/h，每车每天最高收费不得超过20元，考虑到本项目为公共停车场，停车周转率较高，收费按15元/天测算，单价每5年上浮5%，计算期第3-7年出租率为70%、75%、80%、85%、90%，后续年份均按90%考虑。

（5）物业管理收入：根据“2022邵阳市物业管理条例”“湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单”中规定“住房物业管理费按房屋面积每平方米0.5-4元”，同时考虑园区适当优惠，并考虑园区适当优惠，暂定本项目物业管理收费按1.4元/平方米/月，面积以科研产业用房和生活配套用房面积合计为基数，物管费单价每5年增长5%考虑，出租率根据租赁收入测算同比变动。

（二）项目收入预测

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目收益主要来源于房屋租赁收入、停车费收入和物业管理收入。

收入测算如下表：

单位：万元

类别	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1.房屋租赁收入	4,965.79	10,640.98	11,350.39	12,059.78	12,769.19	13,407.64	13,407.64	13,407.64
1.1科研产业用房出租收入	4,188.20	8,974.72	9,573.04	10,171.35	10,769.67	11,308.15	11,308.15	11,308.15
年出租面积（m ² ）	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75
出租价格（元/m ² /月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40
增长率%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	105%	105%
出租率%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
1.2仓库出租收入	41.33	88.56	94.47	100.37	106.28	111.59	111.59	111.59
年出租面积（m ² ）	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25
出租价格（元/m ² /月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75
增长率%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	105%	105%
出租率%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
1.3生活配套用房出租收入	736.26	1,577.70	1,682.88	1,788.06	1,893.24	1,987.90	1,987.90	1,987.90
年出租面积（m ² ）	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90
出租价格（元/m ² /月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00

增长率%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	105%	105%
出租率%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
2.停车收入	431.54	924.73	986.38	1,048.02	1,109.67	1,165.16	1,165.16	1,165.16
停车位 (个)	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00
停车收费单价 (元/天/个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75
增长率%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	105%	105%
负荷率%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
3、物业管理收入	260.95	559.17	596.45	633.73	671.01	704.56	704.56	704.56
物业管理面积 (m ²)	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65
物业管理单价 (元/m ² /月)	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47
增长率%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	105%	105%
出租率%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
合计	5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87	15,277.36	15,277.36	15,277.36

续上表

类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
1.房屋租赁收入	13,407.64	13,407.64	14,078.04	14,078.04	14,078.04	14,078.04	1,221.99	176,358.48
1.1科研产业用房出租收入	11,308.15	11,308.15	11,873.56	11,873.56	11,873.56	11,873.56	989.46	148,701.43
年出租面积 (m ²)	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	356,139.75	
出租价格 (元/m ² /月)	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	30.87	30.87	
增长率%	105%	105%	110%	110%	110%	110%	110%	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2仓库出租收入	111.59	111.59	117.19	117.19	117.19	117.19	58.59	1,516.31
年出租面积 (m ²)	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	6,560.25	
出租价格 (元/m ² /月)	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	16.54	16.54	
增长率%	105%	105%	110%	110%	110%	110%	110%	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3生活配套用房出租收入	1,987.90	1,987.90	2,087.29	2,087.29	2,087.29	2,087.29	173.94	26,140.74
年出租面积 (m ²)	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	87,649.90	
出租价格 (元/m ² /月)	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	
增长率%	105%	105%	110%	110%	110%	110%	110%	

出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2.停车收入	1,165.16	1,165.16	1,223.41	1,223.41	1,223.41	1,223.41	101.95	15,321.73
停车位 (个)	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	2,252.00	
停车收费单价 (元/天/个)	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	16.54	16.54	
增长率%	105%	105%	110%	110%	110%	110%	110%	
负荷率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、物业管理收入	704.56	704.56	738.11	738.11	738.11	738.11	61.51	9,258.06
物业管理面积 (m ²)	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	443,789.65	
物业管理单价 (元/m ² /月)	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	
增长率%	105%	105%	110%	110%	110%	110%	110%	
出租率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	15,277.36	15,277.36	16,039.56	16,039.56	16,039.56	16,039.56	1,385.45	200,938.27

（三）项目预期成本预测

根据同类经营调研情况，结合本项目实际运营情况，本项目总成本费用主要包括：工资福利费、管理费用、维修费、水电费、税金及附加等。

1、工资福利支出

项目建成后预计需员工50人，通过查询“薪酬网”邵阳市2020年平均月薪资为5,564.8元，出于谨慎原则，本项目人员年度工资按5.8万元/人计算，福利费等费用按照工资的17%考虑，费用每5年增长率按5%测算。

2、管理费用和其他费用

参考同类型项目和《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等标准依据，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括管理员工工资、培训费、工会经费、业务招待等相关费用，参考项目相关行业，综合考虑拟按经营收入2%进行计取。

3、维修费

维修费根据行业及历史相关数据，按项目每年折旧费用用的5%估算。

4、水电费

水电费根据行业及历史相关数据，按项目经营收入的1%估算。

5、税金及附加

根据现行税法，出租收入增值税税率为9%，物业管理费增值税税率为6%；按照增值税的5%计提城建税，按5%计提教育附加费；根据《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国国务院令 第11号）按房屋出租收入的0.1%计提印花税；按出租收入的12%计提房产税。

运营成本及税费测算入下表：

单位：万元

类别	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
成本小计	436.89	898.03	922.27	946.53	970.78	1,009.60	1,009.60	1,009.60
工资额	169.75	339.50	339.50	339.50	339.50	356.50	356.50	356.50
管理费用(2%)	113.17	242.50	258.66	274.83	291.00	305.55	305.55	305.55
修理费用(5%)	97.39	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78
水电费(1%)	56.58	121.25	129.33	137.42	145.50	152.77	152.77	152.77
税金小计	1,038.30	2,226.19	2,375.78	2,525.38	2,674.96	2,809.61	2,809.61	2,809.61
应交增值税(9%)	442.77	949.95	1,014.35	1,078.76	1,143.15	1,201.12	1,201.12	1,201.12
城建税(5%)	22.14	47.50	50.72	53.94	57.16	60.06	60.06	60.06
教育费(5%)	22.14	47.50	50.72	53.94	57.16	60.06	60.06	60.06
房产税(从租12%)	546.69	1,171.48	1,249.58	1,327.68	1,405.78	1,476.07	1,476.07	1,476.07
印花税(0.1%)	4.56	9.76	10.41	11.06	11.71	12.30	12.30	12.30
合计	1,475.19	3,124.22	3,298.05	3,471.91	3,645.74	3,819.21	3,819.21	3,819.21

续上表：

类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
成本小计	1,009.60	1,009.60	1,049.97	1,049.97	1,049.97	1,049.97	88.96	13,511.34
工资额	356.50	356.50	374.00	374.00	374.00	374.00	31.17	4,837.42
管理费用(2%)	305.55	305.55	320.79	320.79	320.79	320.79	27.71	4,018.78
修理费用(5%)	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	194.78	16.23	2,645.76
水电费 (1%)	152.77	152.77	160.40	160.40	160.40	160.40	13.85	2,009.38
税金小计	2,809.61	2,809.61	2,950.86	2,950.86	2,950.86	2,950.86	255.68	36,947.78
应交增值税(9%)	1,201.12	1,201.12	1,261.88	1,261.88	1,261.88	1,261.88	109.11	15,791.21
城建税(5%)	60.06	60.06	63.09	63.09	63.09	63.09	5.46	789.58
教育费(5%)	60.06	60.06	63.09	63.09	63.09	63.09	5.46	789.58
房产税(从租12%)	1,476.07	1,476.07	1,549.88	1,549.88	1,549.88	1,549.88	134.53	19,415.61
印花税 (0.1%)	12.30	12.30	12.92	12.92	12.92	12.92	1.12	161.80
合计	3,819.21	3,819.21	4,000.83	4,000.83	4,000.83	4,000.83	344.64	50,459.12

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 200,938.27 万元，预期运营成本费用、相关税费等 50,459.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 150,479.15 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2020 年湖南省园区建设专项债券(四期)-2020 年湖南省政府专项债券（四期）邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目的 7,900.00 万元，发行利率 3.65%，已付息 720.86 万元。本次调整政府专项债券资金在 2022 年度 9 月份前的本息偿还责任由邵阳市邵阳经济开发区配套公共基础设施项目承担。

邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目，已发行政府专项债券 35,000.00 万元，发行利率 3.18%。本次拟申请调整政府专项债券 7,900.00 万元，发行利率为 3.65%。未来拟申请政府专项债券 27,100.00 万元，根据 2022 年 10 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 15 年利率为 3.47%，债券存续期内本息共计 104,404.94 万元。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。综合考虑项目融资情况，邵阳经开区科技产业服务平台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
2022年6月		35,000.00		35,000.00		
2022年12月	35,000.00			35,000.00	556.50	556.50
2022年11月	35,000.00	7,900.00		42,900.00		
2022年12月	42,900.00			42,900.00	144.18	144.18
2023年	42,900.00	27,100.00		70,000.00	1,871.54	1,871.54
2024年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2025年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2026年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2027年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2028年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2029年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2030年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2031年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2032年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2033年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2034年	70,000.00			70,000.00	2,341.72	2,341.72
2035年	70,000.00		7,900.00	62,100.00	2,053.37	9,953.37
2036年	62,100.00			62,100.00	2,053.37	2,053.37
2037年	62,100.00		35,000.00	27,100.00	1,496.87	36,496.87
2038年	27,100.00		27,100.00		470.19	27,570.19
合计		70,000.00	70,000.00		34,404.94	104,404.94

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为房屋租赁收入、停车费收入和物

业管理收入。项目预计从2024年7月开始产生收益，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，本项目债券存续期内收益总额为200,938.27万元，扣掉运营成本费用、相关税费50,459.12万元后预计用于融资平衡的相关收益为150,479.15万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.44。

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目	150,479.15	70,000.00	104,404.94	1.44

同时，邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.44	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.44	1.39

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 1.25 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 1.39，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	现金流入	342,985.97	67,244.08	74,803.62	5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87
1.1	资本金	72,047.70	24,344.08	47,703.62					
1.2	债券资金流入	70,000.00	42,900.00	27,100.00					
1.3	运营收入	200,938.27			5,658.28	12,124.88	12,933.22	13,741.53	14,549.87
2	现金流出	294,339.54	67,244.08	74,803.62	3,816.91	5,465.94	5,639.77	5,813.63	5,987.46
2.1	建设投资	139,475.48	66,543.40	72,932.08					
2.2	运营成本	13,511.34			436.89	898.03	922.27	946.53	970.78
2.3	税金及附加	36,947.78			1,038.30	2,226.19	2,375.78	2,525.38	2,674.96
2.4	运营期利息	34,404.94	700.68	1,871.54	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72
2.5	债券本金	70,000.00					-	-	-
3	净现金流量	48,646.43			1,841.37	6,658.94	7,293.45	7,927.90	8,562.41
4	累计净现金流量	48,646.43			1,841.37	8,500.31	15,793.76	23,721.66	32,284.07

续上表：

序号	项目	运营期									
		2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	现金流入	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	16,039.56	16,039.56	16,039.56	16,039.56	1,385.45
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	15,277.36	16,039.56	16,039.56	16,039.56	16,039.56	1,385.45
2	现金流出	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,160.93	6,342.55	13,954.20	6,054.20	40,497.70	27,914.83
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,009.60	1,049.97	1,049.97	1,049.97	1,049.97	88.96
2.3	税金及附加	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,809.61	2,950.86	2,950.86	2,950.86	2,950.86	255.68
2.4	运营期利息	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,341.72	2,053.37	2,053.37	1,496.87	470.19
2.5	债券本金							7,900.00		35,000.00	27,100.00
3	净现金流量	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,116.43	9,697.01	2,085.36	9,985.36	-24,458.14	-26,529.38
4	累计净现金流量	41,400.50	50,516.93	59,633.36	68,749.79	77,866.22	87,563.23	89,648.59	99,633.95	75,175.81	48,646.43

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、工程技术风险

主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

2、投资估算风险

主要来自工程方案变更的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械费的提高等。

3、社会影响风险

是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益集团、当地组织机构及文化环境可能带来的负面影响。

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据

《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是邵阳经济技术开发区管理委员会。主管部门负责按照园区建设项目工作要求并根据园区建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、

预期收入等测算,做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作,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《2020年湖南省园区建设专项债券(四期)-2020年湖南省政府专项债券(四期)邵阳经开区科技产业服务平台基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



邵阳经济技术开发区管理委员会



2022年11月11日

**2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）
-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园
项目预期收益与融资平衡方案**

湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目于2021年10月25日发行2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）30,000.00万元，现申请调整14,000.00万元至邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	邵阳经济开发区管理委员会	30,000.00	20年	3.53%	邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	邵阳经济技术开发区管理委员会	14,000.00	19年

一、项目概况

（一）区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂荒地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬25°58'~27°40'，东经109°49'~112°57'之间，总面积20,876.00平方公里，占湖南省总面积的9.8%。其幅员在全省14个地州市中位列第三，居省辖8市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据2015年统计，其面积为20,876.00km²，占全省的9.8%，总人口821.37万人，人口密度为393.45（人/km²），国民生产总值1,387.00亿元。

邵阳市2021年全市完成地区生产总值2,461.50亿元，较2020年增长9.36%，财政总收入193.47亿元，较2020年增长14.26%。

邵阳市2019-2021年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值（GDP）	2,152.48	2,250.81	2461.50
财政总收入	168.90	169.32	193.47
地方财政收入	102.94	105.34	118.50
一般公共预算支出	581.68	584.93	582.78

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	<p>1、项目总投资338,457.68万元，其中工程费用215,959.41万元，工程建设其他费用86,730.03万元(含拆迁补偿费用)，预备费19,504.24万元，建设期利息16,264.00万元。；</p> <p>2、建设地点：邵阳市经济开发区；3、本项目建设期24个月，即2022年7月至2024年6月。</p>	<p>本项目规划总占地面积共1,089,781.45m² (约1634.59亩)，其中：产业园区占地面积875,017.45m² (约1312.46亩)；配套道路占地面积214,764m² (约322.13亩)。总建筑面积115,090.00m²。拟建汽车综合性试验场(含各类汽车试验道路)、无人机飞行基地、配套建筑及设施(含行政楼、试验中心、检查准备车间、宿舍、食堂和其他附属建筑等)及配套道路工程等。</p>	邵阳经济技术开发区管理委员会	<p>1、《关于同意邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目可行性研究报告的批复》(邵经开审批(投)发〔2021〕41号)；</p> <p>2、《邵阳经济开发区管理委员会关于邵阳经济开发区南方汽车实验产业园项目初步设计及概算批复》邵经开审批(建)发〔2022〕21号</p> <p>3、《中华人民共和国建设工程规划许可证》建字第RZ4305412022005号</p> <p>4、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》编号：430530202206071101；</p> <p>5、《中华人民共和国建设用地规划许可证》地字第RZ4305412022005号；</p>

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。

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

(三) 项目建设背景

1、汽车行业的飞速发展壮大需要建设汽车试验场，随着经济高速发展和人民生活水平的提高，中国已拥有近3亿辆汽车保有量，每年近3000万辆销售量，伴着近年来新能源汽车产业兴起，每年数百个车型开发，每个型号都需要进行测试，试验样车至少需要3台，每台都需要进行2-3轮试验；再加上各种年款、小改款、大改款，汽车制造商每年

至少要在试验项目上花数百万、甚至几千万的资金。

基于法规升级、动力多元化、轻量化、电动化、网联化等趋势，汽车产品众多，每年投入公告及试验费用较大。仅湖南长沙、邵阳、宁乡三地工厂截至2020年1月份之前已发布公告的车型就有250个，合计投入约1个亿的试验认证费用（不含人工成本）。

伴随着汽车行业长足发展及研发投入的增加，可以预见未来产品总数将会进一步增加，公告检测及开发试验需求将大幅增长。

2、建设汽车试验场可以确保汽车快速研发与试验验证的目标

为实现将汽车产品做专、做精，将市场做强、做实的目标，提出了快速研发与试验验证的目标：产品开发周期压缩50%，由12个月缩短至6个月，试验及客户验证，由6个月缩短至3个月。目前试验车试验场地位于全国各地，运输时间成本较大。在外部进行公告及性能耐久试验周期较长，存在排队等待问题，影响市场战略的实施。

3、建设汽车试验场有助于提高汽车产品在检测、认证、标准与科技创新水平，增强企业核心竞争力，与友商实现差异化竞争。业联动发展。

（四）建设内容和规模

1、项目主要建设内容及规模

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，本项目规划总占地面积共1,089,781.45m²（约1634.59亩），其中：产业园区占地面积875,017.45m²（约1312.46亩）；配套道路占地面积214,764m²（约322.13亩）。总建筑面积115,090.00m²。拟建汽车综合性试验场（含各类汽车试验道路）、无人机飞行基地、配套建筑及设施（含行政楼、试验中心、检查准备车间、宿舍、食堂和其他附属建筑等）及配套道路工程等。具体如下：

（1）汽车综合性试验场。包括各类汽车试验道路：动态广场（高精度3D摊铺）、动态广场附属路、综合路（含工况环道）、砂石环道、越野路、性能跑道、蛇行广场、特种路面、特种路面附属道路、噪声测试路、ABS、登坡路、登坡路TC坡道、登坡路附属道路、扭曲八字路、溅水池-盐溅池等、乡村路-智能驾驶测试路、简单涵洞和复杂涵洞，试验道路面积合计683,344.00m²。

（2）无人机飞行基地。包括固定翼起降跑道，长450m，宽12m；旋翼无人机飞行区，面积10,000.00m²；青少年拓展区、露营区面积20,000.00m²；接待中心及展厅，建筑面积1,000.00m²；停机库面积180m²。

（3）配套建筑及设施。配套建筑面积114,090.00m²，包括行政楼、实验中心大楼、检验准备车间、宿舍、食堂和其他附属建筑等，其中：行政楼建筑面积18,579.00m²（含

商业3,044.18m²)；实验中心建筑面积58,268.00m²；检验准备车间建筑面积18,200.00m²；公寓式宿舍建筑面积12,744.00m²；食堂建筑面积5,200.00m²，其他附属设施建筑面积1,099.00m²；配套建设绿化、给排水、供配电、消防、环保等基础设施。停车场建设停车位2,362.00个。

(4) 配套道路工程。配套道路2条等共约3,789.00米，其中：新城大道（昭阳路-世纪大道）长度约3,265.00米；云高速公路（新城大道-怀邵衡铁路）长度约524米。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益分析

本项目的建设对带动周边经济发展、促进企业发展，扩大就业机会、增加居民收入、促进节能减排、提高土地利用效率、保持经济的可持续发展具有重要的作用。对当地居民而言，本项目能一定程度上满足当地居民就业，对提高人们生活水平具有积极的作用。

(二) 经济效益分析

项目充分利用当地资源，变资源优势为产业优势，同时又发挥邵阳市交通便利、成本低廉的优势，全面提高项目产品和生产企业的竞争力和经济效益，又增加邵阳市的财税收入和社会效益，可达到双赢的效果。项目在生产过程中，注重节约能源、保护环境，符合国家产业发展和可

持续发展政策，符合循环经济发展战略。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据

（1）国家计委《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15号）；

（2）国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《中华人民共和国土地管理法》；

（4）《中华人民共和国安全生产法》；

（5）《中华人民共和国环境保护法》；

（6）《中华人民共和国城市规划法》；

（7）国土资源部关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24号）；

（8）国务院关于印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号）；

（9）工业和信息化部关于印发《工业绿色发展规划（2016-2020年）》的通知（工信部规〔2016〕225号）；

（10）湖南省人民政府关于印发《关于推进创新创业园区发展加快实施“135”工程的意见》（湘政发〔2015〕2号）；

(11) 国家有关建筑工程设计规范和标准；国家其他有关规范、标准等；

(12) 项目单位提供的本项目有关的资料、数据。

2、总投资估算

本项目总投资 338,457.68 万元，其中工程费用 215,959.41 万元，工程建设其他费用 86,730.03 万元（含征拆费用），预备费 19,504.24 万元，建设期利息 16,264.00 万元。项目总投资估算表详见下表：

项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称			估算价值				合计	备注
				建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
一	工程费用	面积	单价	210,318.06	981	4,660.35		215,959.41	
(一)	汽车试验道路			50,128.37		118.92		50,247.29	
1	动态广场	90,685.00	800	7,254.80				7,254.80	
2	动态广场附属路	86,426.00	600	5,185.56				5,185.56	
3	综合路（含工况环道）	132,000.00	600	7,920.00				7,920.00	
4	砂石环道	20,200.00	800	1,616.00				1,616.00	
5	越野路	13,540.00	800	1,083.20				1,083.20	
6	性能跑道	67,163.00	700	4,701.41				4,701.41	
7	蛇行广场	18,000.00	650	1,170.00				1,170.00	
8	特种路面	18,500.00	1,800.00	3,330.00				3,330.00	
9	特种路面附属道路	17,877.00	600	1,072.62				1,072.62	
10	噪声测试路	1,960.00	1,750.00	343				343	
11	ABS 测试路	9,600.00	2,000.00	1,920.00				1,920.00	
12	登坡路	6,191.00	1,200.00	742.92				742.92	
13	登坡路 TC 坡道	2,013.00	1,200.00	241.56				241.56	
14	登坡路附属道路	7,566.00	1,200.00	907.92				907.92	

序号	工程或费用名称			估算价值				合计	备注
				建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
15	扭曲八字路	5,400.00	1,200.00	648				648	
16	溅水池-盐溅池等	1,800.00	1,500.00	270				270	
17	乡村路-智能驾驶测试路	20,798.00	650	1,351.87				1,351.87	
18	各类停车场	94,500.00	650	6,142.50				6,142.50	
19	简单涵洞	49,535.00	500	2,476.75				2,476.75	
20	复杂涵洞	1,264.00	5,000.00	632				632	
21	主连接路	264	8,000.00	211.2		22.81		234.01	
22	休息区	264	650	17.16				17.16	
23	其他联络路/厂区路灯	17,798.00	500	889.9		96.11		986.01	
(二)	无人机飞行基地			2,074.00		42.34		2,116.34	
1	固定翼起降跑道	5,400.00	800	432				432	
2	旋翼无人机飞行区	10,000.00	650	650				650	
3	青少年拓展区、露营区	20,000.00	300	600				600	
4	接待中心及展厅	1,000.00	3,650.00	365		39.42		404.42	
5	停机库	180	1,500.00	27		2.92		29.92	
(三)	配套建筑及设施			85,346.12	981	4,499.09	0	90,826.21	
1	行政楼	18,579.00	3,650.00	6,781.34	185	732.38		7,698.72	
2	实验中心	58,268.00	3,650.00	21,267.82	177	2,296.92		23,741.74	

序号	工程或费用名称			估算价值				合计	备注
				建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
3	检验准备车间	18,200.00	3,650.00	6,643.00	63	717.44		7,423.44	
4	公寓式宿舍	12,744.00	3,650.00	4,651.56	36	502.37		5,189.93	
5	食堂	5,200.00	3,650.00	1,898.00	281	204.98		2,383.98	
6	加油站(含雨棚)	340	1,850.00	104.9				104.9	
7	淋雨台	150	2,400.00	36				36	
8	循环水泵房	24	5,000.00	336	3			339	
9	循环水池(12m*6m*3.5m) (H)			90				90	
10	消防水泵房	30	5,000.00	15	35			50	
11	加氢站	375	11,000.00	412.5	1			413.5	
12	门卫(1个)	180	1,500.00	27				27	
13	水动电外网			1,868.00				1,868.00	
14	排水沟	26,353.00	1,600.00	3,108.00				3,108.00	
15	围墙(m)	7,222.00	900	922				922	
16	防撞护栏(m)	38,000.00	600	1,140.00				1,140.00	
17	地基处理(m³)	742,967.00	387	10,007.00				10,007.00	
18	道线(m)标识、标牌			200				200	
19	外场重点绿化	35,000.00	350	1,225.00				1,225.00	
20	内场简单绿化	678,770.00	120	4,073.00				4,073.00	

序号	工程或费用名称			估算价值				合计	备注
				建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		
21	场平 (m³)	3,700,000.00	120	18,500.00				18,500.00	
22	边坡支护 (m²)	30,360.00	280	698				698	
23	钢筋混凝土挡土墙 (m²)	600	5,000.00	300				300	
24	路缘石	3,500.00	240	42				42	
25	火灾自动报警系统				50			50	
26	监控、综合布线、电话弱电系统			1,000.00				1,000.00	
27	智慧停车装置				150	45		195	
(四)	配套道路工程			72,769.57				72,769.57	
1	新城大道 (昭阳路-世纪大道)	195,900.00		66,377.79				66,377.79	
2	云高路 (新城大道-衡邵怀铁路)	18,864.00		6,391.78				6,391.78	
二	工程建设其他费						86,730.03	86,730.03	
1	土地征拆费			合计 1312.46 亩					
2	建设单位管理费			财建[2016]504 号					
3	施工监理费			湘监协[2016]2 号					
4	建设项目前期工作咨询费			计价格[1999]1283 号					
5	勘察费			计价格[2002]10 号					
6	设计费			计价格[2002]10 号					

序号	工程或费用名称	估算价值				合计	备注	
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用			
7	环境影响评价咨询费			计价格[2002]125号				
8	建设工程交易服务费			湘发改价费(2019)366号				
9	施工图预算编制费			湘建价协[2016]25号				
10	工程结算审计费			湘建价协[2016]25号				
11	建设单位临时设施费			按工程费用的0.4%计				
12	劳动安全卫生评审			按工程费用的0.1%计				
三	预备费			(一+二)*8%-9%				
四	建设期利息							
五	项目总投资			210,318.06	981	4,660.35	122,498.27	338,457.68

本项目总投资338,457.68万元，2022年计划投资金额为75,000.00万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目	总投资	2022年	2023年及以后
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	338,457.68	75,000.00	263,457.68

其中，2022年月度投资计划如下表所示：

2022年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-10月	11月	12月
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	投资金额	59,800.00	7,000.00	8,200.00
	其中：专项债券金额	59,800.00	7,000.00	7,000.00

（二）资金筹措方案

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目的资金来源主要为发行政府专项债券、财政资金。项目总投资338,457.68万元，其中：项目资本金148,457.68万元，占投资总额的43.86%；拟申请发行政府专项债券资金190,000.00万元，占投资总额的56.14%。邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目已于2022年6月24日发行政府专项债券59,800.00万元，发行利率3.18%。邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目本次拟申请调入14,000.00万元，该部分资金原为2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）中湖南邵阳高端显示器

件产业园基础设施配套项目专项债券资金，发行利率为3.53%，未来拟继续申请发行116,200.00万元。湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目资金调出原因为：项目实施过程中发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源					本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资			
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	338,457.68	148,457.68	59,800.00	14,000.00	116,200.00	0	2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）	20年	19年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据及其依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行成本和收益测算。

1、现金流入

项目建成后，全部出租，项目收入来源于综合楼用房、实验中心、检验准备车间及行政楼、生活配套服务宿舍等租赁收入、停车位的收费收入、汽车试验场收入和无人机飞行基地收入等。

(1) 综合楼用房出租收入

出租面积为3,044.18m²，参考邵阳市周边类似综合楼用房出租信息作为可比案例，出租价格按1.1元/m²/天。考虑到经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按75%、90%、95%估算，以后年度保持95%不变。

序号	名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
1	邵阳市北塔区北塔城区邵阳市汽车北站	1.85元/m ² /天	出租汽车北站旁大马路主街门面-邵阳58同城
2	邵阳市大祥区金三角步行街青城国际北门	1.31元/m ² /天	出租双拥路青城国际临街门面66平-邵阳58同城
3	邵阳市大祥区区政府金三角步行街4栋-1-4号	1.67元/m ² /天	出租大祥区，KTV出口600户的高档小区，临街位置，可做阁楼-邵阳58同城

(2) 实验中心、检验准备车间及行政楼出租收入

出租面积92,002.82m²，参考邵阳市周边类似办公用房出租信息作为可比案例，出租价格按1.0元/m²/天。考虑到经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按75%、90%、95%估算，以后年度保持95%不变。

名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
邵阳市双清区金百汇商业街友阿国际商业广场	1.17元/m ² /天	出租豪华型办公室家具齐全292平出租-邵阳58同城
邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街	1.17元/m ² /天	出租大汉悦中心276平豪华写字楼带办公家具全套招租-邵阳58同城
邵阳市双清区金百汇商业街大汉东风商业步行街	1.19元/m ² /天	出租大汉写字楼带全套办公家具空调招商-邵阳58同城

(3) 生活配套服务宿舍租赁收入

出租面积12,744.00m²，参考邵阳市周边类似生活配套服务宿舍出租信息作为可比案例，出租价格按0.80元/m²/天。考虑到经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按75%、90%、95%估算，以后年度保持95%不变。

名称	租赁单价(元/m ² /天)	备注
邵阳市邵东市天骄公寓酒店	0.90 元/m ² /天	【9图】出租天骄公寓酒店-邵阳 58 同城
邵阳市大祥区金三角步行街李子园路	1.03 元/m ² /天	【7图】出租城南1号，正规1房，近城南公园-邵阳 58 同城
邵阳市双清区金百汇商业街红星时代广场	0.93 元/m ² /天	【9图】出租红星时代广场精装房-邵阳 58 同城

(4) 停车位收入

项目共有停车位2,362.00个，参考《湖南省物价局关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理实施办法》的通知》（湘价服〔2010〕165号）和《中共邵阳市委、邵阳市人民政府关于加强和创新城市管理工作的意见》（邵市发〔2012〕24号）文件“邵阳市城区道路停车泊位收费规定，收费时间为7：30至20：30，计费方式为人工值守按时以及车辆类型计收，收费标准为市城区道路停车泊位收费标准根据道路繁华拥堵情况，分A、B区域实行不同的收费标准。A类区域小车每车位每次车辆停放第1、2小时内按每小时3元，从第3小时起按每小时5元，不足1小时的按1小时计收，每天整个收费时段限30元。B类区域小车每车位每次车辆停放第1、2小时内按每小时2元，从第3小时起按每小时3元。不足1小时的按1小时计算，每天整个收费时段限20元”，考虑到

本项目为公共停车场，停车周转率较高，谨慎原则停车收费按15元/天/个测算。考虑到经济水平增长，租金每3年按3%递增，出租率经营期前3年分别按50%、75%、90%估算，以后年度保持95%不变。

(5) 汽车试验场收入

因汽车试验场测试收费，目前国内尚无相关的统一的行标、国标可依据，当前市场都是各个企业内部根据市场需求及自用的实际动态情况来实时定夺收费标准；我们参照国内主要成熟的三大运营商的企业内部对外营业的主要道路收费标准的平均值来确定各类测试道路的收费依据。

序号	名称	含税价	单位	备注
1	商用车/乘用车汽车直线性能路	1200 元/小时	元/小时	
2	柔性动力学广场(商用车/乘用车)	7000 元/小时	元/小时	
3	商用车/乘用车汽车 ABS 路	4000 元/小时	元/小时	
4	商用车/乘用车汽车制动路	4000 元/小时	元/小时	
5	商用车/乘用车汽车车外噪声路	1200 元/小时	元/小时	
6	商用车/乘用车汽车标准坡道	2000 元/小时	元/小时	
7	商用车/乘用车/乘用车汽车弯道测试路及 ADAS 性能路	7000 元/小时	元/小时	
8	商用车/乘用车/乘用车柔性广场(乘用车)	7000 元/小时	元/小时	
9	商用车/乘用车/乘用车城市交通测试区	7000 元/小时	元/小时	
10	商用车/乘用车/乘用车雨雾天环境测试路	7000 元/小时	元/小时	
11	商用车/乘用车/乘用车信号遮蔽隧道	7000 元/小时	元/小时	
12	商用车/乘用车/乘用车匝道互通测试区	7000 元/小时	元/小时	
13	商用车/乘用车/乘用车汽车高速交通测试区	1200 元/小时	元/小时	
14	商用车/乘用车/乘用车综合耐久路(乡村交通测试区)	400 元/小时	元/小时	
15	商用车/乘用车/乘用车强化耐久路	400 元/小时	元/小时	

本项目测试道路场地建设面积较大，每个测试道路可同时进行3辆车测试，预计每天工作8小时，一年按250天，

每次测试收费单价按5.42万元进行估算，运营期前4年测试利用率分别按60%、75%、85%、90%，以后年度按90%保持不变。

（二）项目收入预测

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目收益来源于商业类用房、实验中心、检验准备车间及行政楼、标准化厂房、公寓式宿舍等租赁收入以及停车位的收费收入、汽车试验场收入和无人机飞行基地收入等。

收入测算如下表：

单位：万元

类别	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1.房屋租赁收入	1444.67	3467.2	3659.83	3767.54	3767.54	3767.54	3880.72	3880.72
1.1 综合楼用房出租收入	45.83	110	116.11	119.28	119.28	119.28	123.5	123.5
年出租面积 (m ²)	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18
出租价格 (元/m ² /天)	1.1	1.1	1.1	1.13	1.13	1.13	1.17	1.17
出租率%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2 实验中心、检验准备车间及行政楼出租收入	1259.29	3022.29	3190.2	3285.9	3285.9	3285.9	3381.61	3381.61
年出租面积 (m ²)	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82
出租价格 (元/m ² /天)	1	1	1	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06
出租率%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3 生活服务配套宿舍租赁收入	139.55	334.91	353.52	362.36	362.36	362.36	375.61	375.61
年出租面积 (m ²)	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744
出租价格 (元/m ² /天)	0.8	0.8	0.8	0.82	0.82	0.82	0.85	0.85
出租率%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.停车费收入	323.3	969.9	1163.88	1265.39	1265.39	1265.39	1303.07	1303.07
停车位 (个)	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362
停车收费单价 (元/天/个)	15	15	15	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91
负荷率%	50%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3、汽车试验场收入	9756	24390	27642	29268	29268	29268	29268	29268
收费单价(元)	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200
日工作时间	24	24	24	24	24	24	24	24
收费天数	250	250	250	250	250	250	250	250
测试利用率	60%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
合计	11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79

续上表：

类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1.房屋租赁收入	3880.72	3988.44	3988.44	3988.44	4133.52	4133.52	4133.52	4246.71	4246.71	3538.92	67,914.70
1.1 综合楼用房出租收入	123.5	126.67	126.67	126.67	130.89	130.89	130.89	135.11	135.11	112.59	2,155.77
年出租面积 (m ²)	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	3044.18	
出租价格 (元/m ² /天)	1.17	1.2	1.2	1.2	1.24	1.24	1.24	1.28	1.28	1.28	
出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2 实验中心、检验准备车间及行政楼出租收入	3381.61	3477.32	3477.32	3477.32	3604.92	3604.92	3604.92	3700.63	3700.63	3083.86	59,206.15
年出租面积 (m ²)	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	92002.82	
出租价格 (元/m ² /天)	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	
出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3 生活服务配套宿舍租赁收入	375.61	384.45	384.45	384.45	397.71	397.71	397.71	410.97	410.97	342.47	6,552.78
年出租面积 (m ²)	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	12744	
出租价格 (元/m ² /天)	0.85	0.87	0.87	0.87	0.9	0.9	0.9	0.93	0.93	0.93	
出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2.停车费收入	1303.07	1342.38	1342.38	1342.38	1382.51	1382.51	1382.51	1424.28	1424.28	1186.9	22,372.59
停车位 (个)	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	2362	
停车收费单价 (元/天/个)	15.91	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	
负荷率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
3、汽车试验场收入	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	29268	24390	495,930.00
收费单价(元)	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	54200	
日工作时间	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
收费天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
测试利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	29,115.82	586,217.29

（三）项目预期成本预测

根据同类经营调研情况，结合本项目实际运营情况，本项目总成本费用主要包括：工资福利费、燃料及动力费、管理及营业费用、修理费用、税金及附加等。

1、工资福利费

项目管理人员20人，参照《湖南统计年鉴2020》物业管理人員2019年年度平均工资为46445元/年，出于谨慎原则，工资及福利社保费用按照6万元/年估算，且每3年增长3%。

2、材料及动力费

按项目收入的2%估算。

3、管理费用

按项目收入的5%估算。

4、营业费用

按项目收入的3%估算。

5、修理费用

按项目每年累计折旧的5%估算。

6、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，增值税率：租赁服务费按9%核算；城市维护建设税按7%核算，教育费附加按3%核算，地方教育费附加按2%核算。房产税按出租收入的12%计算。

运营成本及税费测算表

单位：万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
成本小计	1,423.37	3,424.64	3,788.50	3,975.63	3,975.63	3,975.63	3,994.51	3,994.51
工资额	60.00	120.00	120.00	123.60	123.60	123.60	127.40	127.40
外购燃料及动力 (2%)	230.48	576.54	649.31	686.02	686.02	686.02	689.04	689.04
管理费用(5%)	576.20	1,441.36	1,623.29	1,715.05	1,715.05	1,715.05	1,722.59	1,722.59
营业费用 (3%)	345.72	864.81	973.97	1,029.03	1,029.03	1,029.03	1,033.55	1,033.55
修理费用(5%)	210.97	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93
税金小计	1,117.10	2,784.54	3,114.41	3,281.95	3,281.95	3,281.95	3,307.20	3,307.20
应交增值税(9%)	855.40	2,145.38	2,420.97	2,559.97	2,559.97	2,559.97	2,571.39	2,571.39
城建税(7%)	59.88	150.18	169.47	179.20	179.20	179.20	180.00	180.00
教育费(5%)	42.77	107.27	121.05	128.00	128.00	128.00	128.57	128.57
房产税(从租 12%)	159.05	381.71	402.92	414.78	414.78	414.78	427.24	427.24
合计	2,540.47	6,209.18	6,902.91	7,257.58	7,257.58	7,257.58	7,301.71	7,301.71

续上表：

类别	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
成本小计	3,994.51	4,013.01	4,013.01	4,013.01	4,035.33	4,035.33	4,035.33	4,055.03	4,055.03	3,379.19	68,181.20
工资额	127.40	131.20	131.20	131.20	135.00	135.00	135.00	139.20	139.20	116.00	2,246.00
外购燃料及动力(2%)	689.04	691.98	691.98	691.98	695.68	695.68	695.68	698.78	698.78	582.32	11,724.37
管理费用(5%)	1,722.59	1,729.94	1,729.94	1,729.94	1,739.20	1,739.20	1,739.20	1,746.95	1,746.95	1,455.79	29,310.88
营业费用(3%)	1,033.55	1,037.96	1,037.96	1,037.96	1,043.52	1,043.52	1,043.52	1,048.17	1,048.17	873.47	17,586.49
修理费用(5%)	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93	351.61	7,313.46
税金小计	3,307.20	3,331.53	3,331.53	3,331.53	3,363.23	3,363.23	3,363.23	3,388.83	3,388.83	2,824.03	56,469.47
应交增值税(9%)	2,571.39	2,582.53	2,582.53	2,582.53	2,596.57	2,596.57	2,596.57	2,608.30	2,608.30	2,173.59	43,743.32
城建税(7%)	180.00	180.78	180.78	180.78	181.76	181.76	181.76	182.58	182.58	152.15	3,062.06
教育费(5%)	128.57	129.13	129.13	129.13	129.83	129.83	129.83	130.42	130.42	108.68	2,187.20
房产税(从租12%)	427.24	439.09	439.09	439.09	455.07	455.07	455.07	467.53	467.53	389.61	7,476.89
合计	7,301.71	7,344.54	7,344.54	7,344.54	7,398.56	7,398.56	7,398.56	7,443.86	7,443.86	6,203.22	124,650.67

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 586,217.29 万元，预期运营成本费用、相关税费等 124,650.67 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 461,566.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2021 年湖南省园区建设专项债券(十四期)-2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目的 14,000.00 万元，发行利率 3.53%，已付息 494.20 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2022 年度 11 月前的本息偿还责任由湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目承担。

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目，已发行政府专项债券 59,800.00 万元，发行利率 3.18%。本次拟申请调整政府专项债券 14,000.00 万元，发行利率为 3.53%。未来拟申请政府专项债券 116,200.00 万元，根据 2022 年 10 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 15 期利率为 3.47%，债券存续期内本息共计 288,396.50 万元。债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。综合考虑项目融资情况，邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目还本付息情况如下表所示：

邵阳经济开发区南方汽车试验产业园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
2022年6月		59,800.00		59,800.00		
2022年12月	59,800.00			59,800.00	950.82	950.82
2022年11月	59,800.00	14,000.00		73,800.00		
2022年12月	73,800.00			73,800.00		
2023年	73,800.00	116,200.00		190,000.00	6,427.98	6,427.98
2024年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2025年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2026年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2027年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2028年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2029年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2030年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2031年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2032年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2033年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2034年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2035年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2036年	190,000.00			190,000.00	6,427.98	6,427.98
2037年6月	190,000.00		59,800.00	130,200.00	5,477.16	65,277.16
2038年1月	130,200.00		116,200.00	14,000.00	494.20	116,694.20
2039年	14,000.00			14,000.00	494.20	494.20
2040年	14,000.00			14,000.00	494.20	494.20
2041年10月	14,000.00		14,000.00		494.20	14,494.20
合计		190,000.00	190,000.00		98,396.50	288,396.50

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于商业类用房、实验中心、检验

准备车间及行政楼、标准化厂房、公寓式宿舍等租赁收入以及停车位的收费收入、汽车试验场收入和无人机飞行基地收入等。项目预计从2024年7月开始产生收益，为简便计算过程，假设每年年初一次性取得当年收益，本项目债券存续期内收益总额586,217.29万元，扣掉运营成本费用、相关税费124,650.67万元后预计用于融资平衡的相关收益为461,566.63万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.60。

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目	461,566.63	190,000.00	288,396.50	1.60

同时，邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.60	1.80
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.64	1.60	1.56

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 1.40，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 1.56，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2022年	2023年	2024年6月	2024年7月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	现金流入	924,674.97	75,000.00	152,872.68	110,585.00	11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79
1.1	资本金	148,457.68	1,200.00	36,672.68	110,585.00								
1.2	债券资金流入	190,000.00	73,800.00	116,200.00									
1.3	运营收入	586,217.29				11,523.97	28,827.10	32,465.71	34,300.93	34,300.93	34,300.93	34,451.79	34,451.79
2	现金流出	740,912.06	75,000.00	152,872.68	110,585.00	5,754.46	12,637.16	13,330.89	13,685.56	13,685.56	13,685.56	13,729.69	13,729.69
2.1	建设投资	327,864.89	74,049.18	146,444.70	107,371.01								
2.2	运营成本	68,181.20				1,423.37	3,424.64	3,788.50	3,975.63	3,975.63	3,975.63	3,994.51	3,994.51
2.3	税金及附加	56,469.47				1,117.10	2,784.54	3,114.41	3,281.95	3,281.95	3,281.95	3,307.20	3,307.20
2.4	运营期利息	98,396.50	950.82	6,427.98	3,213.99	3,213.99	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98
2.5	债券本金	190,000.00											
3	净现金流量	183,762.91				5,769.51	16,189.94	19,134.82	20,615.37	20,615.37	20,615.37	20,722.10	20,722.10
4	累计净现金流量	183,762.91				5,769.51	21,959.45	41,094.27	61,709.64	82,325.01	102,940.38	123,662.48	144,384.58

续上表：

序号	项目	运营期									
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	现金流入	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	29,115.82
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	34,451.79	34,598.82	34,598.82	34,598.82	34,784.03	34,784.03	34,784.03	34,938.99	34,938.99	29,115.82
2	现金流出	13,729.69	13,772.52	13,772.52	13,772.52	13,826.54	72,675.72	124,092.76	7,938.06	7,938.06	20,697.42
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	3,994.51	4,013.01	4,013.01	4,013.01	4,035.33	4,035.33	4,035.33	4,055.03	4,055.03	3,379.19
2.3	税金及附加	3,307.20	3,331.53	3,331.53	3,331.53	3,363.23	3,363.23	3,363.23	3,388.83	3,388.83	2,824.03
2.4	运营期利息	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	6,427.98	5,477.16	494.20	494.20	494.20	494.20
2.5	债券本金						59,800.00	116,200.00			14,000.00
3	净现金流量	20,722.10	20,826.30	20,826.30	20,826.30	20,957.49	-37,891.69	-89,308.73	27,000.93	27,000.93	8,418.40
4	累计净现金流量	165,106.68	185,932.98	206,759.28	227,585.58	248,543.07	210,651.38	121,342.65	148,343.58	175,344.51	183,762.91

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

随着中国改革开放向纵深方向发展及投融资体制的深刻变革，使中国经济从以计划经济为主的无风险型转向以市场为主的充满风险型，从确定型经济转向不确定型经济，投资主体风险意识大大强化。

所谓风险是指经济活动发生损失的不确定性，贯穿于项目决策、建设、生产运营全过程，视本项目的具体情况采用简单评估法进行风险评估。

风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素名称	风险程度				备注
		灾难性	严重	较大	一般	
1	市场风险					
1.1	市场需求量				√	
1.2	竞争能力				√	
1.3	价格				√	
2	技术风险					
2.1	产品风险					
2.1.1	先进性				√	
2.1.2	适用性				√	
2.1.3	可靠性				√	
2.2	工艺风险					
2.2.1	工艺					
2.2.1.1	先进性				√	
2.2.1.2	适用性				√	
2.2.1.3	可靠性			√		试验道路的可靠性
3	工程风险					
3.1	工程地质				√	
3.2	水文地质				√	
3.3	工程量				√	
4	资金风险					
4.1	汇率				√	

4.2	利率				√	
4.3	资金供应不足或中断				√	
5	外部协作风险					
5.1	国内零部件供应商				√	
5.2	国外零部件供应商				√	
5.3	采购方式				√	
5.4	供电、供水、供气				√	
6	组织机构风险				√	
7	环境影响风险				√	
8	政策风险					
8.1	经济条件变化				√	
8.2	政策调整			√		需变更部分土地规划用途
9	社会风险					
9.1	所在地适应程度				√	
10	财务风险				√	

风险防范对策：从风险程度可知，灾难性风险无，较大风险 2 项，其余为一般风险。

对策：

(1) 试验道路的可靠性（较大风险，1 项）：本项目建成后可以提高公司的研发试验能力，增强试验开发能力，提高产品竞争力。但是试验道路的施工难度较大，道路的可靠性要求高，对施工企业的技术和经验要求较高。

对策：采用具有相关设计经验和设计能力的设计公司设计，选择具有施工技术和手段，具备试车场施工经验的

施工单位。

(2) 政策风险（较大风险，1项）：本项目用地为科研用地(A35),现规划中用地为工业用地（M3、M2）、居住用地(R2)、防护绿地(G2)等，需调整规划。

对策：向相关部门申请尽快完成土地规划调整，完成全部土地手续后再开工建设。

总之，在本项目的全寿命周期内，风险是时刻存在的，上述分析主要是通过认识风险来控制风险，在有限的空间和时间内改变风险存在和发生的条件，降低其发生频率，减少损失程度。

七、还款保障措施

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

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

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

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是邵阳经济技术开发区管理委员会。主管部门负责按照产业园区基础设施项目工作要求并根据项目建设任务、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《2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）邵阳经济开发区南方汽车试验产业园项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）



邵阳经济技术开发区管理委员会



2022年11月11日

2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期）-

2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目

预期收益与融资平衡方案

湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目于 2021 年 10 月 25 日发行 2021 年湖南省园区建设专项债券(十四期)-2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）30,000.00 万元，现申请调整 3,000.00 万元至邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目。

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目于 2022 年初发行专项债券 5,000.00 万元，预计至年底共需支付工程进度款 8,000.00 万元，故请求调增 3,000.00 万元，保障项目建设资金需求。具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目	邵阳经济开发区管理委员会	30,000.00	20 年	3.53%	邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	邵阳市国有资产监督管理委员会	3,000.00	19 年

一、项目概况

(一) 区域介绍

邵阳市位于湘中偏西南，资江上游。东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂荒地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。地处北纬 25°58'~27°40'，东经 109°49'~112°57'之间，总面积 20876 平方公里，占湖南省总面积的 9.8%。其幅员在全省 14 个地州市中位列第三，居省辖 8 市之首。邵阳市城区位于市境东北，邵水与资江汇流处。大祥区地处邵阳市区的西南部，东与邵东县接壤，西、南同邵阳县接壤，北隔资江与北塔区相望、东、北濒邵水与双清区相邻，总面积 214.66 平方公里。气候属中亚热带季风湿润气候，其特点是春暖多阴雨，夏热降水多，秋凉易干旱，冬冷雨水少；夏天多东南风，冬季多西北风，四季分明，光照充足。邵阳市辖邵阳、邵东、新邵、隆回、武冈、洞口、新宁、绥宁县和城步苗族自治县，根据 2015 年统计，其面积为 20,876k m²，占全省的 9.8%，总人口 821.37 万人，人口密度为 393.45（人/k m²），国民生产总值 1,387 亿元。

邵阳市 2020 年全市完成地区生产总值 2,250.81 亿元，其中第一产业增加值 399.78 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 698.62 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 1,152.41 亿元，增长 4.3%。

邵阳市地区 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值（GDP）	2,152.48	2,250.81	2,461.50
一般公共预算收入	102.94	105.34	193.47
政府性基金收入	581.68	584.93	118.50
政府性基金支出	168.90	169.32	582.78

（二）项目基本信息

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目基本情况表

项目概况	建设内容	实施机构	建设期间	批复文件
项目总投资23,263.64万元，项目地点大祥坪体育馆	项目总用地面积为27341.99 m ² ，总建筑面积为25959.24 m ² ，其中地下停车场24584.97 m ² 、地上建筑面积为1374.27 m ² ，包括乾元巷出入口体育健身中心401.047 m ² 、东南角体育健身中心449.651 m ² 和西南角体育健身中心523.571 m ² 。室外配套足球场、田径场、休息看台等。建设内容包括土建及装饰工程、电气照明工程、给排水工程、消防工程及其他配套工程等。	邵阳市国有资产监督管理委员会	项目建设期间为2021年11月-2023年5月。	1、《关于邵阳市智慧静态停车场及充电桩项目核准的批复》（邵市发改投[2019]195号）； 2、《关于同意调整邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目建设内容及规模的通知》（邵市发改投[2021]93号）； 3、《建设用地规划许可证（地字第430501202100015）》； 4、《不动产权证（湘（2021）邵阳市不动产权第0007339号）》； 5、《关于“邵阳市大祥坪停车场（体育场改造）建设工程总承包项目”环境影响报告表的批复》（邵市大环评[2020]18号）； 6、《建筑工程临时施工许可证》（2021第1号）

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目系《关于邵阳市智慧静态停车场及充电桩项目核准的批复》（邵市发改投[2019]195号）的子项目之一。

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目已经通过湖南泓锐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

本项目为停车场提供相关增值服务，实现车位预约、停

车收费、充电预约、充电收费、广告收入等；打造“互联网+智慧停车”新型商业模式，与商圈、汽车服务市场相融合，拉动传统停车产业升级。

项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

（二）社会效益分析

本项目利用大祥坪体育馆的地下空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用；缓解旧城区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。本项目位于旧城区，属于商业、医院和办公等设施集中区域，停车需求大，本项目的建设是完善公共服务设施的需要。

项目的实施可以为社会提供更多的就业机会。本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也能帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

项目建设改善了城区的交通压力和停车的环境，缓解城市车位不足的问题，提高了城市的定位与档次，进一步提升城市的服务水平和服务质量。

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目投资估算依据:

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及安装工程	其他费用	合计
1	地下车库	9,096.44	4,307.44		13,403.88
2	体育健身中心及下沉广场	384.80	1,041.12		1,425.92
3	室外配套工程	2,449.17	1,234.15		3,683.32
4	项目建设管理费			170.94	170.94
5	工程设计费			527.84	527.84
6	工程勘察费			131.96	131.96
7	工程监理费			466.55	466.55
8	招标代理服务费			34.81	34.81
9	工程造价咨询费			157.15	157.15
10	项目前期工作咨询费			38.00	38.00
11	环境影响咨询服务费			14.63	14.63
12	工程保险费			74.05	74.05
13	质量检测费			55.54	55.54
14	场地准备及临时设施费			92.57	92.57
15	清单编制费			53.42	53.42
16	基本预备费			1,016.53	1,016.53
17	涨价预备费			1,016.53	1,016.53
18	建设期利息			900.00	900.00
合计		11,930.41	6,582.71	4,750.52	23,263.64

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目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	2022 年	2023 年及以后
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	23,263.64	5,000.00	9,000.00	9,263.64

2022 年度，邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目分月投资计划具体如下表所示：

项目名称	总投资金额	前期投入(1-9 月)	10 月	11 月	12 月
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	投资金额	5,400.00	200.00	200.00	3,200.00
	其中：专项债金额	5,000.00			3,000.00

(二) 邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目资金筹措方案

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目资金来源主要为资本金 8,263.64 万元、政府专项债券资金 15,000.00 万元。邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率 3.28%。本次拟申请调增政府专项债券 3,000.00 万元，已于 2021 年 10 月 25 日发行，票面利率为 3.53%。未来拟申请政府专项债券 7,000.00 万元，根据 2022 年 10 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 20 年期债券的预测利率为 3.57%。湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目资金调出原因为：项目实施过程中发生重大变化，专项债券资金需求少于预期。

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目资金筹措表

单位：万元

项目名	总投资	资金来源	本次申请调	本次	本次

称		资本金/ 自有资金	已发行政 府专项债 券金额	本次申请 调整的政 府专项债 券金额	未来拟发 行的政府 债券金额	其他融 资	整的政府专 项债券名称	申请 调整的政 府专项 债券期 限	申请 调整的政 府专项 债券剩 余期 限
邵阳市 大祥坪 体育馆 公共停 车场项 目	23,263.64	8,263.64	5,000.00	3,000.00	7,000.00	0.00	2021年湖南 省园区建 设专项债 券(十四 期)-2021 年湖南省 政府专项 债券(六 十九期)	20年	19年

四、项目收入和成本预测

(一) 收入预测依据

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目收入主要来源于停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入、体育健身中心出租收入。

(1) 停车位收入

项目共设立 741 个车位，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（湘发改价费规[2020]801号、湘发改价调[2019]217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

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。		

根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 35 元，考虑经济发展和通货膨胀等因素，停车费单价按每三年增长 5% 计算。根据市场调研，邵阳地区停车位使用率约为 90%，本项目停车率按第一年 80%、第二年及以后 90% 测算。

停车场停车收费情况

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	5	35%	4	7
2	0.5-1h	5	29%	6	8.7
3	1-1.5h	10	12%	2	2.4
4	1.5-2h	10	8%	2	1.6
5	2-2.5h	15	9%	1	1.35
6	2.5-3h	15	5%	1	0.75
7	3h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		22.2
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	2	5%	2	0.2
2	0.5-1h	2	5%	2	0.2
3	1-1.5h	4	8%	3	0.96
4	1.5-2h	4	8%	2	0.64
5	2-2.5h	6	12%	2	1.44
6	2.5-3h	6	13%	2	1.56
7	3-3.5h	8	13%	3	3.12
8	3.5-4h	8	18%	2	2.88
9	4h 以上	10	18%	1	1.8

小计		100%		12.8
合计				35

(2) 充电桩充电服务收入

根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商[2018]407号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。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。

本项目定价参考邵阳周边地区同类项目收费，调查其他项目收入如下：

邵阳周边地区同类项目收费情况

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	湖南益阳市湖乡情酒店充电站	湖南省益阳市资阳区长春镇云梦方舟度假区	充电费：1.20 元/度 服务费：0.80 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
2	沅江市琼湖街道办充电站	湖南省益阳市沅江市沅纸路	充电费：00:00~24:00:0.8800 服务费：00:00~24:00 : 0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖	充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00 : 0.8000 元/小时	https://www.icauto.com.cn/cdz/430600/

本项目共设立汽车充电桩 238 个，根据每日充电次数 3 次，每次用电 40 度，每度收取服务费 0.8 元，考虑经济发展和通货膨胀等因素，单价每三年按 5% 增长。根据市场调研，邵阳地区充电桩使用率约为 90%，本项目停车率按第一年 80%、第二年及以后 90% 测算。

(3) 广告位收入

本项目共设置 25 个广告位。广告位出租单价参考电子屏价格，结合本项目广告位区位，本项目广告位出租价按 5 万元/年测算，考虑经济发展和通货膨胀等因素，出租价格按每三年 5% 增长测算。根据市场调研，邵阳地区广告位出租率约为 90%，本项目广告位出租率按第一年 80%、第二年及以后 90% 测算。

户外电子屏价格：

编号	位置	时间	广告播放时间段	轮播时间	广告页面日展示次数	价格	备注
1	建设局顶层临桥面电子屏	30 天	春夏:17:30-23:30 秋冬:17:00-23:00	10 秒 (图片或视频)	不少于 100 次 (18 客户)	8000 元	制作视频 2000 元/次/10 秒
2	电信大楼电子屏	30 天	春夏:17:30-23:30 秋冬:17:00-23:00		不少于 100 次 (18 客户)	6000 元	

(4) 体育健身中心出租收入

本项目体育健身中心面积为 1374.27 m²，参考当地租金水平，体育健身中心出租按 26 元/平方米/月测算，考虑经济发展和通货膨胀等因素，单价按每三年增长 5% 测算。根据市场调研，邵阳地区同类体育健身中心出租率约为 90%，本项目出租率按第一年 80%、第二年及以后 90% 进行测算。

序号	位置	单价 (元/月/m ²)	来源 (58 同城)
1	双清区步步高新天地	24	prd=VNxDHq6XNxHtJP4ZbC8p%2BQ%3D%3D&houseId=2238542189487118&gpos=9&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=15
2	大祥区东方威尼斯	30	prd=lg6yTrtSFUqWtokSg0VkXA%3D%3D&houseId=2279236885079041&gpos=3&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=7
3	双清区友阿	30	prd=twtdWRURfHDIi%2Fm3gc%2Fhw%3D%3D&houseId=2305300300409857&gpos=2&lgtid_shangyetic=&key=&PGTID=0d30000d-0033-5ce2-adcd-4562c2230109&ClickID=8

(二) 项目收入预测

停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入、体育健身中心出租收入，债券存续期内项目总收入为 39,639.41 万元。收入测算具体情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	39,639.41			909.28	1753.61	1753.61	1841.29	1841.29	1841.29	1933.36	1933.36	1933.36
1.1	停车位收入	19,258.19			441.76	851.96	851.96	894.56	894.56	894.56	939.29	939.29	939.29
	车位(个数)				741	741	741	741	741	741	741	741	741
	单价(元/年)				7452.08	12775.00	12775.00	13413.75	13413.75	13413.75	14084.44	14084.44	14084.44
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	充电桩服务费收入	16,965.92			389.18	750.56	750.56	788.08	788.08	788.08	827.49	827.49	827.49
	年服务费(元/年)				20440.00	35040.00	35040.00	36792.00	36792.00	36792.00	38631.60	38631.60	38631.60
	充电桩数量(个)				238	238	238	238	238	238	238	238	238
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	广告位收入	2,543.00			58.33	112.50	112.50	118.13	118.13	118.13	124.03	124.03	124.03
	年服务费(万元/年)				2.92	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	广告位数量(个)				25	25	25	25	25	25	25	25	25
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	体育健身中心出租收入	872.29			20.01	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54
	单价(元/平方米/月)				26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	面积(平方米)				1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27
	使用率				80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
----	----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	营业收入	39,639.41	2030.02	2030.02	2030.02	2131.53	2131.53	2131.53	2238.10	2238.10	2238.10	2350.01	2350.01
1.1	停车位收入	19,258.19	986.26	986.26	986.26	1035.57	1035.57	1035.57	1087.35	1087.35	1087.35	1141.71	1141.71
	车位(个数)		741	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741
	单价(元/年)		14788.66	14788.66	14788.66	15528.09	15528.09	15528.09	16304.50	16304.50	16304.50	17119.72	17119.72
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	充电桩服务费收入	16,965.92	868.86	868.86	868.86	912.31	912.31	912.31	957.92	957.92	957.92	1005.82	1005.82
	年服务费(元/年)		40563.18	40563.18	40563.18	42591.34	42591.34	42591.34	44720.91	44720.91	44720.91	46956.95	46956.95
	充电桩数量(个)		238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	广告位收入	2,543.00	130.23	130.23	130.23	136.74	136.74	136.74	143.58	143.58	143.58	150.76	150.76
	年服务费(万元/年)		5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70
	广告位数量(个)		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	体育健身中心出租收入	872.29	44.67	44.67	44.67	46.91	46.91	46.91	49.25	49.25	49.25	51.71	51.71
	单价(元/平方米/月)		30.10	30.10	30.10	31.60	31.60	31.60	33.18	33.18	33.18	34.84	34.84
	面积(平方米)		1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27	1374.27
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(三) 成本预测依据

根据本项目的成本构成，主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本主要包括原材料、燃料及动力、员工工资及福利、管理费用等。

(1) 外购原料动力费

根据计算，项目年耗电量约为 25.72 万 kWh，年耗水 6.52 万吨，根据《邵阳市自来水公司水价表》和《湖南省电力销售价格表》（2020 年）：水、电单价分别为 5.07 元/吨、0.7 元/度；

邵阳市自来水公司水价表

水种	水价 (元/m ³)	污水处理费价 (元/m ³)	水资源费 (元/m ³)	垃圾费价 (元/m ³)	合计价 (元/m ³)	
居民生活水一级	1.75	0.86	0.08	0.46	3.15	
居民生活水二级	2.63	0.86	0.08	0.46	4.03	
居民生活水三级	5.25	0.86	0.08	0.46	6.65	
居民生活水合表	1.93	0.86	0.08	0.46	3.33	
非居民用水	行政事业用水	2.8	1.29	0.08	0.46	4.63
	工业用水	2.8	1.29	0.08	0.15	4.32
	经营服务用水	2.8	1.29	0.08	0.90	5.07
特种用水	7.37	1.49	0.08	1.00	9.94	
政策依据	邵发改价商 (2015) 577号	邵发改价商 (2015) 577号	邵发改价商 (2015) 577号	邵价服 (2009) 163号		

湖南省电网销售电价表

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

(2) 员工工资及福利

项目运营后，预计招募员工 6 人，根据 2020 年城镇非私营单位从业人员年平均工资数据，租赁和商务服务业年均薪酬 6.5 万元，项目所在地为地级市，参考当地经济发展水平，工资按 6.00 万元/人/年计算；工资每 3 年上涨 5%，福利费按工资总额的 14% 计算。

(3) 维修费

参照同类项目，维修费按折旧费用的 5% 计算；

本项目取值	参考依据
维修费为折旧费用的 5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 0.1%-0.5%； 2.按折旧额的 5%-25%计提

(4) 管理费用

参照同类项目，管理费用按营业收入的 1% 计算；

本项目取值	参考依据
管理费用为营业收入的 1%	1.参考行业管理费用为营业收入的 1%-5%；

(5) 经营费用

参照同类项目，经营费用按营业收入的 1.5% 计算；

本项目取值	参考依据
经营收入为营业收入的 1.5%	1.参考行业经营费用为营业收入的 1%-5%；

(6) 增值税及相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》

的规定，增值税率：停车场收入、广告位收入、体育健身中心出租收入按 9%核算、充电桩充电服务费收入按 13%核算；城市维护建设税按 7%核算，教育费附加按 3%核算，地方教育费附加按 2%核算，房产税按 12%核算。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内营业成本费用预计 3,351.70 万元，增值税 2,027.92 万元及税金及附加 2,459.55 万元。具体成本预测依据及明细见下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	员工工资及福利	930.35			23.94	41.04	41.04	43.09	43.09	43.09	45.25	45.25	45.25
2	修理费	430.44			12.82	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98
3	外购燃料及动力	999.93			29.79	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06
4	管理费用	396.39			9.09	17.54	17.54	18.41	18.41	18.41	19.33	19.33	19.33
5	经营费用	594.59			13.64	26.30	26.30	27.62	27.62	27.62	29.00	29.00	29.00
	营业成本费用	3,351.70			89.28	157.92	157.92	162.16	162.16	162.16	166.62	166.62	166.62

续上表：

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	员工工资及福利	930.35	47.51	47.51	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	52.38	55.00	55.00
2	修理费	430.44	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98
3	外购燃料及动力	999.93	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06
4	管理费用	396.39	20.30	20.30	20.30	21.32	21.32	21.32	22.38	22.38	22.38	23.50	23.50
5	经营费用	594.59	30.45	30.45	30.45	31.97	31.97	31.97	33.57	33.57	33.57	35.25	35.25
	营业成本费用	3,351.70	171.30	171.30	171.30	176.21	176.21	176.21	181.37	181.37	181.37	186.79	186.79

项目增值税、税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	税金及附加	2,459.55			50.85	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
1.1	城市维护建设税	141.95											
1.2	教育费附加	101.40											
1.3	房产税	2,216.20			50.85	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
2	增值税	2,027.92											
2.1	销项税额	3,823.95			87.71	169.18	169.18	177.62	177.62	177.62	186.51	186.51	186.51
2.1.1	停车位收入销项	1,590.13			36.47	70.35	70.35	73.86	73.86	73.86	77.56	77.56	77.56
2.1.2	充电桩服务费收入销项	1,951.83			44.77	86.35	86.35	90.66	90.66	90.66	95.2	95.2	95.2
2.1.3	广告位收入销项	209.97			4.82	9.29	9.29	9.75	9.75	9.75	10.24	10.24	10.24
2.1.4	体育健身出租收入销项	72.02			1.65	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.51	3.51	3.51
2.2	进项税额	1,796.04	1,631.48		4.88	8.40	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41
2.2.1	建设对应进项	1,631.48	1,631.48										
2.2.2	修理费进项	49.52			1.45	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53
2.2.3	外购燃料及动力进项	115.04			3.43	5.87	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88

续上表：

序号	项目	营运期										
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	税金及附加	113.78	135.99	135.99	142.84	142.84	142.84	150.03	150.03	150.03	157.58	157.58
1.1	城市维护建设税	0.16	13.12	13.12	13.81	13.81	13.81	14.52	14.52	14.52	15.28	15.28
1.2	教育费附加	0.12	9.37	9.37	9.86	9.86	9.86	10.38	10.38	10.38	10.91	10.91
1.3	房产税	113.5	113.5	113.5	119.17	119.17	119.17	125.13	125.13	125.13	131.39	131.39
2	增值税	2.26	187.43	187.43	197.23	197.23	197.23	207.51	207.51	207.51	218.29	218.29
2.1	销项税额	195.83	195.83	195.83	205.63	205.63	205.63	215.91	215.91	215.91	226.69	226.69
2.1.1	停车位收入销项	81.43	81.43	81.43	85.51	85.51	85.51	89.78	89.78	89.78	94.27	94.27
2.1.2	充电桩服务费收入销项	99.96	99.96	99.96	104.96	104.96	104.96	110.2	110.2	110.2	115.71	115.71
2.1.3	广告位收入销项	10.75	10.75	10.75	11.29	11.29	11.29	11.86	11.86	11.86	12.45	12.45
2.1.4	体育健身出租收入销项	3.69	3.69	3.69	3.87	3.87	3.87	4.07	4.07	4.07	4.26	4.26
2.2	进项税额	8.41	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
2.2.1	建设对应进项											
2.2.2	修理费进项	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53
2.2.3	外购燃料及动力进项	5.88	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

本项目在债券存续期内可实现总收入共计 39,639.41 万元，扣除营业成本 3,351.70 万元，考虑增值税 2,027.92 万元及税金及附加 2,459.55 万元后，可用于偿还债务的资金共计 31,800.24 万元，债券存续期内可还款资金对债券本息 25,281.28 万元的覆盖倍数为 1.26，能够完全覆盖债券本息。

（二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2021 年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021 年湖南省政府专项债券（六十九期）湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目的 3,000.00 万元，发行利率 3.53%，已付息 105.90 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2022 年 11 月份前的本息偿还责任由湖南邵阳高端显示器件产业园基础设施配套项目项目承担。

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 3.28%。本次拟申请调整政府专项债券 3,000.00 万元，发行利率为 3.53%。未来拟申请政府专项债券 7,000.00 万元，根据 2022 年 10 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 20 年期债券的预测利率为 3.57%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目还本付息情况如下表所示：

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息和
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场建设工程	2021年1月		5,000.00		5,000.00		
	2021年11月		3,000.00		8,000.00		
	2022年				8,000.00	159.16	159.16
	2023年	8,000.00	7,000.00		15,000.00	519.80	519.80
	2024年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2025年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2026年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2027年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2028年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2029年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2030年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2031年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2032年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2033年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2034年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2035年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2036年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2037年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2038年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2039年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2040年	15,000.00			15,000.00	519.80	519.80
	2041年	15,000.00			12,000.00	88.25	3,088.25
	2041年10月	12,000.00			12,000.00	413.90	413.90
	2042年1月	12,000.00		5,000.00	7,000.00	13.67	5,013.67
2042年	7,000.00		7,000.00		249.90	7,249.90	
合计			15,000.00	15,000.00		10,281.28	25,281.28

（三）项目融资平衡情况

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目偿债资金来源为邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目收入主要来源于停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入、体育健身中心出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 31,800.24 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场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
邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目	31,800.24	15,000.00	25,281.28	1.26

邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目融资平衡情况已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-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	1.10	1.26	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.26	1.23

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 1.10，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 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

流预测如下表:

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		营运期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	现金流入	62,903.05	5,000.00	9,000.00	10,172.92	1,753.61	1,753.61	1,841.29	1,841.29	1,841.29	1,933.36	1,933.36	1,933.36
1.1	资本金流入	8,263.64	5,000.00	1,000.00	2,263.64								
1.2	债券资金	15,000.00		8,000.00	7,000.00								
1.3	主营业务收入	39,639.41			909.28	1,753.61	1,753.61	1,841.29	1,841.29	1,841.29	1,933.36	1,933.36	1,933.36
2	现金流出	55,704.91	5,000.00	9,000.00	9,403.54	775.76	775.76	784.91	784.91	784.91	794.51	794.51	794.51
2.1	建设投资	22,584.46	5,000.00	8,840.84	8,743.62								
2.2	借款本金偿还	15,000.00											
2.3	借款利息支付	10,281.28		159.16	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80
2.3	经营成本	3,351.70			89.28	157.92	157.92	162.16	162.16	162.16	166.62	166.62	166.62
2.4	增值税	2,027.92											
2.5	税金及附加	2,459.55			50.84	98.04	98.04	102.94	102.94	102.94	108.09	108.09	108.09
3	净现金流量	7,198.14			769.38	977.85	977.85	1,056.38	1,056.38	1,056.38	1,138.84	1,138.84	1,138.84
3.1	累计净现金流	7,198.14			769.38	1,747.23	2,725.08	3,781.46	4,837.84	5,894.22	7,033.07	8,171.91	9,310.75

续上表：

序号	项目	合计	营运期										
			2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	现金流入	62,903.05	2,030.02	2,030.02	2,030.02	2,131.53	2,131.53	2,131.53	2,238.10	2,238.10	2,238.10	2,350.01	2,350.01
1.1	资本金流入	8,263.64											
1.2	债券资金	15,000.00											
1.3	主营业务收入	39,639.41	2,030.02	2,030.02	2,030.02	2,131.53	2,131.53	2,131.53	2,238.10	2,238.10	2,238.10	2,350.01	2,350.01
2	现金流出	55,704.91	807.15	1,014.52	1,014.52	1,036.07	1,036.07	1,036.07	1,058.71	1,058.71	1,058.71	4,064.82	12,826.24
2.1	建设投资	22,584.46											
2.2	借款本金偿还	15,000.00										3,000.00	12,000.00
2.3	借款利息支付	10,281.28	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	519.80	502.15	263.57
2.3	经营成本	3,351.70	171.30	171.30	171.30	176.21	176.21	176.21	181.37	181.37	181.37	186.79	186.79
2.4	增值税	2,027.92	2.28	187.43	187.43	197.22	197.22	197.22	207.50	207.50	207.50	218.30	218.30
2.5	税金及附加	2,459.55	113.77	135.99	135.99	142.84	142.84	142.84	150.03	150.03	150.03	157.58	157.58
3	净现金流量	7,198.14	1,222.87	1,015.51	1,015.51	1,095.45	1,095.45	1,095.45	1,179.40	1,179.40	1,179.40	-1,714.81	-10,476.23
3.1	累计净现金流	7,198.14	10,533.63	11,549.13	12,564.64	13,660.09	14,755.54	15,850.99	17,030.39	18,209.78	19,389.18	17,674.37	7,198.14

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。

（一）社会稳定风险

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

正常情况下，社会稳定问题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评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几

个方面：

1、项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

2、对运行期环境影响不适应的风险

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

3、其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对

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

(二) 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。

(三) 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停车位收入、充电桩充电服务费收入、广告位收入、体育健身中心出租收入。相关收入受市场波动影响较大，若需求不及预期，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。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现风险。

（四）项目完工风险

风险描述：在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

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

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方

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

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是邵阳市国有资产监督管理委员会。

主管部门负责按照本次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《2021年湖南省园区建设专项债券（十四期）-2021年湖南省政府专项债券（六十九期）邵阳市大祥坪体育馆公共停车场项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



邵阳市国有资产监督管理委员会



2022年11月11日