

湖南省株洲市 2021 年农林水利专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省株洲市 2021 年农林水利专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 2,000.00 万元。其中，炎陵县 2,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
炎陵县	炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目	2,000.00	15 年
合计		2,000.00	

湖南省株洲市 2021 年农林水利专项债券

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

炎陵县原名酃县，始建于宋嘉定四年（公元 1211 年），地处湘东南边陲、井冈山西麓，因“邑有圣陵”——炎帝陵，1994 年更名为炎陵县。全县总面积 2030 平方公里，其中耕地面积 16127 公顷，林地面积 173164 公顷。总人口 20.42 万，其中农业户籍人口 16.15 万人。经合乡并村后，全县辖 10 个乡镇 120 个行政村。2018 年至 2020 年，炎陵县分别实现一般预算收入 3.20 亿元、3.40 亿元和 3.48 亿元。2018 年至 2020 年，炎陵县政府性基金收入分别为 0.85 亿元、3.59 亿元和 2.40 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 0.69 亿元、3.55 亿元和 2.37 亿元。

炎陵县 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	75.17	85.59	88.50
居民人均可支配收入（元）	17377	18924	20084
一般预算收入	3.20	3.40	3.50
政府性基金收入	0.85	3.59	2.40
其中：国有土地出让收入	0.69	3.55	2.37
政府性基金支出	0.79	1.35	5.11
其中：国有土地出让支出	0.64	0.78	2.18

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目	1、项目总投资 12,000.00 万元； 2、项目地点位于湖南省株洲市炎陵县城炎陵路与井岗路之间； 3、项目建设期间为 2021 年 3 月至 2022 年 3 月。	改造经营性用房、停车场，完善消防、监控、公厕、排水排污管网等。	炎陵县市场服务中心	《关于炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目可研报告的批复》（炎发改审[2020]34 号）

1、项目拟建地点

项目地址位于湖南省株洲市炎陵县城炎陵路与井岗路之间。

2、项目建设背景

炎陵县位于湖南省东南边境，全县总人口 20 万人，总面积 2030 平方公里，县城面积近 21 万平方米。目前，县城区仅有的大型农贸市场就是湘赣边贸市场，它是炎陵县投资最大、占地最广、设施最全、交易最旺，连商住楼与旺铺，融旅游、经商、娱乐为一体的综合性市场，是发展旅游大县的一个对外窗口，根据县城建设总体规划，县城经济商贸物流中心主要围绕县城东区发展，现在县城东区建设日新月异，日益成为县城商贸物流交易的主要场所。目前市场主要有这几点不足：一是当时建设资金有限、建设规模小，使用率不高，设计不太合理，死角太多，商品货物无法堆放或下车，影响市场的正常贸易，给交通、卫生、社会治安等管理造成严重困难，阻碍了市场的繁荣和经济的发展。二是市场的配套设施简陋，功能不全，无仓储、冷库、物流、停车场等配套基础设施。为此，加快湘赣农贸市场改造扩建工程具有良好的社会效益，彻底解决市场导向弱，能够较好的满足经营户对交易市场的需求，极大的改善交易环境，营造良好的投资环境和开发环境。同时在改造扩建中，对市场内的相关基础设施进

行重新规划和完善，对于增强市场功能，提高市场品位能起到很好的促进作用，从而能为县城打造一个集商贸加休闲的综合性农贸市场。三是存在重大安全隐患。目前市场主要以钢架厂棚为主体，是 2006 年改造搭建的，至今已使用 14 年，目前厂棚钢架存在大面积生锈现象，已经出现局部变形、断裂和脱落，严重影响原有的承重力，同时棚顶塑料瓦片因使用年限过久，老化、脱落现象明显。综上所述湘赣边贸市场改造升级工程已迫在眉睫。

3、项目概况

(1) 项目建设内容与规模

项目规划改造总用地面积 5744.4 m²，项目建设改造升级总建筑面积 31300 m²，建设主要内容与规模具体如下：

销售区总面积 22900 m²，包括：黄桃水果销售区 3000 m²，蔬菜销售区 3000 m²，水产、肉类销售区 3000 m²，调味干货及土特产销售区 3000 m²，活禽销售区 2000 m²，冷冻熟食等销售区 2000 m²，服装鞋类销售区域 3000 m²，小百货销售区 3000 m²，自产自销区 900 m²；冷链物流中心 2000 m²；仓库 1000 m²；检测室 100 m²；市场管理办公室 300 m²；配套停车场 5000 m²，改造完善消防设施，市场监控，公厕，排水排污地下管网等。

(2) 项目周期

本项目建设期 1 年，计划 2021 年 3 月开始项目前期，2021 年 7 月开工建设，2022 年 3 月全部建成，运营期 14 年。

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、对炎陵县居民生活水平与生活质量的影响

炎陵县湘赣边贸市场是炎陵县综合性农产品批发市场，不仅可以满足炎陵县居民的蔬菜等农产品消费需求，其最大服务人口数量可辐射全县。炎陵县湘赣边贸市场的改造可以满足炎陵县城城区居民的日常消费需求、保障市场稳定，切实提高炎陵县居民的生活水平与生活质量。

2、对炎陵县就业的影响

项目的建设会使炎陵县就业机会增加，项目建成使用后能够在一定程度上扩大相关就业人数，有助于解决炎陵县农村富余劳动力以及外来务工人员的就业问题，具有积极的经济效益。

（二）社会效益分析

1、对炎陵县城市发展的影响

项目的建设过程增加对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区国民生产总值；项目建成使用后，通过市场的建设将进一步完善区域功能配套，改善炎陵县区域城市形象，提升民生保障服务水平，拓展发展空间，带动其他产业的发展、炎陵县乡村振兴，促进炎陵县经济、社会、环境的协调发展。

2、对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入；另外，项目的运营将是炎陵县城城区重要公益性流通设施，对于农产品上下游的群体

都将产生有利的影响，促进行业的发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、项目投资估算依据

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目投资估算依据如下：

- (1) 发改委、建设部颁布《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (2) 《湖南省安装工程消耗量标准 (2014)》；
- (3) 财政部关于印发《基本建设财务规定》的通知，财基字[2002]394 号；
- (4) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》，计价字[1999]1283 号；
- (5) 湖南省建设监理协会关于印发《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知，湘监协[2016]2 号；
- (6) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知，计价格[2002]1980 号；
- (7) 《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号)；
- (8) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (9) 《湖南省市政工程消耗量标准》(2014 年)；
- (10) 《关于发布 2010 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价[2014]112 号文件)；
- (11) 湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询

服务收费的意见，湖南省建设工程造价管理协会文件湘建价协[2016]25号；

(12) 有关业主提供的设备、材料价格。

2、项目投资估算具体情况

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目总投资金额 12,000.00 万元，其中项目资本金 7,825.00 万元，将随项目实施进度逐步投入。项目投资构成情况表如下：

投资估算表

	项目	单位	估算指标	估算单价(元)	合计金额(万元)	备注
1	建安工程费	-	-	-	9907.50	-
1.1	销售区改扩建	m ²	22900	1750	4007.50	各类型销售区域门面和摊位面积按固定比例分配，其中：门面共12000m ² ，摊位1000个。
	黄桃水果销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	蔬菜销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	水产、肉类销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	调味干货及土特产销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	活禽销售区	m ²	2000	1750	350.00	
	冷冻熟食等销售区	m ²	2000	1750	350.00	
	服装鞋类销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	小百货销售区	m ²	3000	1750	525.00	
	自产自销区	m ²	900	1750	157.50	
1.2	冷链物流中心	m ²	2000	4000	800.00	-
1.3	仓库	m ²	1000	2000	200.00	-
1.4	检测室	m ²	100	4000	40.00	-
1.5	市场管理办公室	m ²	300	3000	90.00	-
1.6	配套基础设施	m ²	-	-	4770.00	-
	停车场	m ²	5000	800	400.00	配建10%充电桩，及出入口管理系统，预估数量为200个车位
	消防设施	项	1	5000000	500.00	-
	安防系统	项	1	8000000	800.00	-

	项目	单位	估算指标	估算单价(元)	合计金额(万元)	备注
	公厕	项	1	1000000	100.00	-
	管网系统	项	1	1000000 0	1000.00	-
	路面工程	项	1	8000000	800.00	总用地面积 20%
	绿化工程	项	1	4500000	450.00	总用地面积 10%
	环境治理工程	项	1	5000000	500.00	-
	环卫一体化系统	项	1	2200000	220.00	-
2	工程建设其他费	-	-	-	1001.59	-
2.1	建设单位管理费	项	1	-	138.89	财建[2016]504号
2.2	工程勘测费	项	1	-	79.26	计价格[2002]10号
2.3	工程设计费	项	1	-	304.80	计价格[2002]11号
2.4	施工监理费	项	1	-	198.15	发改价格[2007]670号
2.5	全过程工程造价控制服务费	项	1	-	85.00	湘价服[2009]81号
2.6	工程质量检测费	项	1	-	20.00	湘价服[2009]186号
2.7	招标代理服务费	项	1	-	30.37	计价格[2002]1980号
2.8	建设工程交易服务费	项	1	-	2.00	湘发改价服[2016]147号
2.9	可研、节能、环评、稳评、水保	项	1	-	44.05	前期咨询均采用市场价
2.1 0	工程保险费	项	1	-	29.72	建安费*0.3%
2.1 1	劳动安全卫生评价费	项	1	-	14.86	建安费*0.15%
2.1 2	临时设施费	项	1	-	54.49	工程费*0.5%
3	预备费	(1+2)*10%			1090.91	-
4	总投资	1+2+3			12000.0 0	-

上述项目前期投资 0.00 万元，未来尚需投资金额为 12,000.00 万元。具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年及以后
炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目	12,000.00	-	4,175.00	7,825.00

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	1,375.00	700.00	700.00	700.00	700.00	4,175.00
其中：专项债券金额	1,375.00	700.00	700.00	700.00	700.00	4,175.00

（二）资金筹措方案

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 12,000.00 万元，其中：财政资金 7,825.00 万元；拟申请发行政府专项债券资金 4,175.00 万元，本次拟发行政府专项债券 2,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	财政资金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目	7,825.00	4,175.00	-	2,000.00	2021 年湖南省农林水利专项债券（三期） -2021 年湖南省政府专项债券（三十四期）	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

根据《株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目可行性研究报告》，株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目收入主要来源于市场门面、摊位和停车位出租收入，门面、摊位租金价格参照炎

陵县市场一般水平及类似项目收费水平综合考虑（炎陵县市场周边商铺租赁价在 120 元-200 元/平方米）；停车位收入根据《关于印发湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知》（湘发改价调〔2019〕217 号）文件要求确定。

项目各收入的预测依据和单价情况如下：

1、门面租赁收入

株洲市门面租赁参考定价依据具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·年）	价格来源
1	芦淞区贺家土	1,920.00	株洲 58 同城
2	荷塘区三一歌雅郡	1,680.00	株洲 58 同城
3	天元区长江广场	1,800.00	株洲 58 同城

拟定项目门面租金价格为 1,200.00 元/ m² · 年，可出租面积为 11100 m²（自产自销区免费），运营期第一年出租 8000 m²，第二年 10000 m²，第三年达到满负荷 11100 m²，租金每 3 年增长 5 元/m²。

2、摊位出租收入

株洲市摊位租赁参考定价依据具体如下：

序号	区域位置	出租单价（元/月）	价格来源
1	天元区泰山路	1,300.00	株洲 58 同城
2	荷塘区红旗广场	650.00	株洲 58 同城
3	石峰区先锋便民市场	1,300.00	株洲 58 同城

拟定项目摊位租金价格为 5,000.00 元/年，摊位数共 1,000.00 个，运营期第一年出租 800 个，第二年 900 个，第三年达到满负荷 1000 个，租金每 3 年增长 500 元/个。

3、长租停车位收入

项目停车位合计 300 个(其中货车位 20 个,小车位 280 个),考虑项目公益性质,项目货车位免费,配套 80 个免费停车位,设置可出租停车位 200 个,其中 100 个用于长租停车位经营,租金 800 元/年,运营期第一年出租 80 个,第二年 90 个,第三年达到满负荷 100 个,租金每三年增长 100 元/个。

4、临时停车位收入

项目设置可出租停车位约 200 个,其中 100 个用于临时停车位经营,市场对于临时半小时停车不收取停车费,综合考虑市场人员的流动性属性,临时停车年收入按照长租停车位年收入的 1.2 倍估算。

(二) 项目预期收入预测

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目建设期为 2021 年至 2022 年,测算运营期为 2023 年至 2035 年,按照前述收入测算依据,炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目收入具体情况如下:

单位:万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	门面租赁收入	960.00	1,200.00	1,332.00	1,398.60	1,398.60	1,398.60	1,465.20
	面积(m ²)	8,000.00	10,000.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00
	单价(元*年/m ²)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,320.00
2	摊位租赁收入	400.00	450.00	500.00	550.00	550.00	550.00	600.00
	摊位数(个)	800.00	900.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价(元/年)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00
3	长租停车位收入	6.40	7.20	8.00	9.00	9.00	9.00	10.00
	数量(个)	80.00	90.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价(元/年)	800.00	800.00	800.00	900.00	900.00	900.00	1,000.00
4	临时停车位收	7.68	8.64	9.60	10.80	10.80	10.80	12.00

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	入							
	合计	1,374.08	1,665.84	1,849.60	1,968.40	1,968.40	1,968.40	2,087.20

(续)

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	门面租赁收入	1,465.20	1,465.20	1,531.80	1,531.80	1,531.80	1,598.40	18,277.20
	面积 (m ²)	11,100.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00	11,100.00	
	单价 (元*年/m ²)	1,320.00	1,320.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,440.00	
2	摊位租赁收入	600.00	600.00	650.00	650.00	650.00	700.00	7,450.00
	摊位数 (个)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
	单价 (元/年)	6,000.00	6,000.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	7,000.00	
3	长租停车位收入	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00	123.60
	数量 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	单价 (元/年)	1,000.00	1,000.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,200.00	
4	临时停车位收入	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.40	148.32
	合计	2,087.20	2,087.20	2,206.00	2,206.00	2,206.00	2,324.80	25,999.12

按照上述测算，株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目在债券存续期内，预计可产生收入 25,999.12 万元。

(三) 项目预期成本预测

根据《株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目可行性研究报告》，株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目的主要成本包括基础设施维护费、人员工资及福利、管理及物业费、销售费用及其他费用，经测算，项目预计总成本为 5,851.00 万元。具体如下：

1、基础设施维护费：按项目建设面积每平方米 10 元估算，项目运营第一年 31 万元，每年按照 3% 增长。经测算，项目期内合计 484.26 万元。

2、人员工资及福利：参考株洲市统计局公布近三年的人员工资数据（炎陵 2017 年人均工资 53,597.00 元，2018 年 57,982.00 元，2019 年 60,093.00 元，增长率平均值 6.6%），结合项目实际需求，本项目拟设定工作人员 28 人，人均工资及福利按 6 万元/人·年考虑，项目运营第一年 168.00 万元，每年增长 3%。经测算，项目期内合计 2,623.80 万元。

3、管理及物业费：管理及物业费包含经营期内办公资料、水电费、卫生保洁费、设备保养维护费等其他费用；本项目综合考虑后，按年收入的 8% 计取。经测算，项目期内合计 2,079.94 万元。

4、销售费用：主要为营销期在宣传媒介上的宣传费、广告费，按每平方米每年 10 元计算，年费用预计 31 万元。经测算，项目期内合计 403.00 万元。

5、其他费用：其他费用是指项目部为组织和管理经营活动而发生的各项管理费用扣除了以上要素费用的其他部分费用，包括办公费、差旅费、基层党组织建设经费、工会经费、职工教育费、诉讼费、劳动保险费，坏帐损失等，预计每年 20 万元。经测算，项目期内合计 260.00 万元。

运营期内各年成本费用如下表：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	基础设施维护费	31.00	31.93	32.89	33.88	34.90	35.95	37.03
2	人员工资及福利	168.00	173.04	178.23	183.58	189.09	194.76	200.60
3	管理及物业费	109.93	133.27	147.97	157.47	157.47	157.47	166.98
4	销售费用	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
5	其他费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	合计	359.93	389.24	410.09	425.93	432.46	439.18	455.61

(续)

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	基础设施维护费	38.14	39.28	40.46	41.67	42.92	44.21	484.26
2	人员工资及福利	206.62	212.82	219.20	225.78	232.55	239.53	2,623.80
3	管理及物业费	166.98	166.98	176.48	176.48	176.48	185.98	2,079.94
4	销售费用	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	403.00
5	其他费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	260.00
	合计	462.74	470.08	487.14	494.93	502.95	520.72	5,851.00

6、相关税费

根据《株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目可行性研究报告》，项目运营成本参照同行业情况，株洲市炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目相关税费主要为增值税、税金及附加、房产税。经测算，项目相关税费合计为 3,977.85 元。

1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》增值税按租金收入的 3% 计提；

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

3) 房产税：按租金收入的 12% 计提。

项目相关税费估算如下表：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	增值税	41.22	49.98	55.49	59.05	59.05	59.05	62.62
2	城市维护建设税	2.06	2.50	2.77	2.95	2.95	2.95	3.13
3	教育费附加费	2.06	2.50	2.77	2.95	2.95	2.95	3.13
4	房产税	164.89	199.90	221.95	236.21	236.21	236.21	250.46
	合计	210.23	254.88	282.98	301.16	301.16	301.16	319.34

(续)

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	增值税	62.62	62.62	66.18	66.18	66.18	69.74	779.98
2	城市维护建设税	3.13	3.13	3.31	3.31	3.31	3.49	38.99
3	教育费附加费	3.13	3.13	3.31	3.31	3.31	3.49	38.99
4	房产税	250.46	250.46	264.72	264.72	264.72	278.98	3,119.89
	合计	319.34	319.34	337.52	337.52	337.52	355.70	3,977.85

综上所述，炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目在债券存续期内预期总收入 25,999.12 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,170.27 万元。

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 25,999.12 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 16,170.27 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目总投资金额为 12,000.00 万元，拟申请政府专项债券 4,175.00 万元，每半年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。其中已有 2,175.00 万元政府专项债券于 2021 年 7 月发行，融资利率为 3.70%。本次拟申请发行政府专项债券 2,000.00 万元，期限 15 年。假设本项目专项债券资金 2,000.00 万元于 2021 年 9 月到位，本金在债券到期时一次性偿还。

根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%，即 3.88%进行测算，则债券存续期内本息共计 6,546.20 万元。偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 16,170.27 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.47。

综合考虑项目融资情况，炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
炎陵县湘 赣边贸市 场改造升 级项目	2021 年 7 月	-	2,175.00	-	2,175.00	-	-
	2021 年 9 月	2,175.00	2,000.00	-	4,175.00	-	-
	2022 年 1 月	4,175.00	-	-	4,175.00	40.24	40.24
	2022 年 3 月	4,175.00	-	-	4,175.00	38.80	38.80
	2022 年 7 月	4,175.00	-	-	4,175.00	40.24	40.24
	2022 年 9 月	4,175.00	-	-	4,175.00	38.80	38.80
	2023 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2024 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2025 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2026 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2027 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2028 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2029 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2030 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2031 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2032 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2033 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2034 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08
	2035 年	4,175.00	-	-	4,175.00	158.08	158.08

	2036 年 1 月	4,175.00	-	-	4,175.00	40.24	40.24
	2036 年 3 月	4,175.00	-	-	4,175.00	38.80	38.08
	2036 年 7 月	4,175.00	-	2,175.00	2,000.00	40.24	2,215.24
	2036 年 9 月	2,000.00	-	2,000.00	-	38.80	2,038.80
	合计	-	4,175.00	4,175.00	-	2,371.20	6,546.20

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为门面租赁收入和摊位租赁收入，项目预计从 2023 年开始产生收益，本项目债券存续期内收益总额为 25,999.12 万元，扣掉相关成本 9,828.85 万元后预计用于融资平衡的相关收益为 16,170.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.47。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目	16,170.27	4,175.00	6,546.20	2.47

同时，炎陵县湘赣边贸市场改造升级项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

(四) 压力测试

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

单因素敏感性分析	-10.00%	0.00%	10.00%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.07	2.47	2.87
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.62	2.47	2.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10.00%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10.00%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.32，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
现金流入	37,999.12	4,175.00	7,825.00	1,374.08	1,665.84	1,849.60	1,968.40	1,968.40	1,968.40	
资本金	7,825.00	-	7,825.00	-	-	-	-	-	-	
债券资金流入	4,175.00	4,175.00	-	-	-	-	-	-	-	
运营收入	25,999.12	-	-	1,374.08	1,665.84	1,849.60	1,968.40	1,968.40	1,968.40	
回收固定资产余 值	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
流动资金回收	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
现金流出	28,375.05	4,175.00	7,983.08	728.24	802.20	851.15	885.17	891.70	898.42	
建设投资	12,000.00	4,175.00	7,825.00	-	-	-	-	-	-	
运营成本	5,851.00	-	-	359.93	389.24	410.09	425.93	432.46	439.18	
税金及附加	3,977.85	-	-	210.23	254.88	282.98	301.16	301.16	301.16	
运营期利息	2,371.20	-	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	
债券本金	4,175.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
净现金流量	9,624.07	-	-158.08	645.84	863.64	998.45	1,083.23	1,076.70	1,069.98	
累计净现金流量	-	-	-158.08	487.76	1,351.40	2,349.85	3,433.08	4,509.78	5,579.76	

(续)

项目	运营期									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
现金流入	2,087.20	2,087.20	2,087.20	2,206.00	2,206.00	2,206.00	2,324.80	-		
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营收入	2,087.20	2,087.20	2,087.20	2,206.00	2,206.00	2,206.00	2,324.80	-		
回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-		
流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-		
现金流出	933.03	940.16	947.50	982.74	990.53	998.55	1,034.50	4,333.08		
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营成本	455.61	462.74	470.08	487.14	494.93	502.95	520.72	-		
税金及附加	319.34	319.34	319.34	337.52	337.52	337.52	355.70	-		
运营期利息	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08	158.08		
债券本金	-	-	-	-	-	-	-	4,175.00		
净现金流量	1,154.17	1,147.04	1,139.70	1,223.26	1,215.47	1,207.45	1,290.30	-4,333.08		
累计净现金流量	6,733.93	7,880.97	9,020.67	10,243.93	11,459.40	12,666.85	13,957.15	9,624.07		

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

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

(1) 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能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

(以下无正文)

(本页无正文，为《湖南省株洲市 2021 农林水利专项债券炎陵县
湘赣边贸市场改造升级项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

炎陵县市场服务中心



株洲市炎陵县财政局



2021 年 9 月 2 日