

湖南省湘潭市 2022 年城乡冷链等物流基础设施专项 债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘潭市 2022 年城乡冷链等物流基础设施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 8,600.00 万元，其中湘潭市本级 8,600.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
湘潭市 本级	湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	8,600.00	15
合计	-	8,600.00	-

湖南省湘潭市 2022 年城乡冷链等物流基础设施专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湘潭市 2022 年城乡冷链等物流基础设施项目收益专项债券共涉及项目 1 个，本次拟申请发行政府专项债券资金总额为 8,600.00 万元，其中市本级 8,600.00 万元。本次申请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
市本级	湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	8,600.00	15 年

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

湘潭市位于湖南中部，地处湘江中游，立于湘江、涟水、涓水交合处，距长沙市城市中心 48km，距株洲城市中心 25km。湘潭市辖岳塘区(包括湘潭高新区、昭山示范区、岳塘经开区 3 个直属园区)、雨湖区(包括湘潭经开区 1 个直属园区)，韶山市、湘乡市、湘潭县。拥有七大产业园区——湘潭(国家级)经济开发区、湘潭(国家级)高新技术开发区、湘潭综合保税区、岳塘经开区、天易经开区、湘乡经开区、韶山高新区，以及二大省级示范区——昭山示范区、天易示范区。

湘潭市交通条件优越，有铁路、公路、港口等交通设施，人流及物流的运转极为方便。湘潭至黄花国际机场不到 1 小时车程，公路四通八达，辖区内与高速公路的互通达 19 处，为全国地级市高速公路最密集的地区，湖南省最大的河流湘江穿过市区，湘潭有集装箱码头，千吨级船舶可常年通航，可经洞庭湖入长江进大海。

截止 2020 年，湘潭地区生产总值 2343.10 亿元，比上年增长 3.8%。其中第一产业增加值 169.20 亿元，第二产业增加值 1174.80 亿元，第三产业增加值 999.20 亿元，全市三次产业结构为 7.2:50.1:42.7。

湘潭市 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（GDP）	2,161.40	2,257.60	2,343.10
居民人均可支配收入（万元）	2.98	3.25	3.44
一般公共预算收入	126.26	115.52	198.56
政府性基金收入	101.29	93.56	145.52
其中：国有土地出让收入	95.92	83.14	141.44
政府性基金支出	87.62	97.56	154.79
其中：国有土地出让支出	81.23	82.27	95.54

湘潭市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	67.33	59.50	85.81
政府性基金收入	76.24	60.88	99.85
其中：国有土地出让收入	73.46	57.42	96.41
政府性基金支出	71.38	76.26	103.90
其中：国有土地出让支出	70.26	67.13	61.21

（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	开工计划
湘潭综保区冷链物流仓储中	本项目总投资 37300.02 万元，位于湘潭经济技术开发区保税五路以东、保税二路以	本项目为湘潭综保区冷链物流配套仓库项目，总用地面积 63.93 亩，建筑总面积约 65020.58 m²，建筑基地面积 16146.57 m²，容积率 1.53，建筑密度 37.88%，绿地率 18%。主要建设	湘潭综合保税区管理委员会	(1) 阶梯项目咨询有限公司编制了《湘潭综保区冷链物流仓储中心项目可行性研究报告》，对项目的规划设计进行了可行性分析；(2) 《关于湘潭综保区冷链物流仓储中心项目可行性研究报告的批复》潭经管审〔2020〕10 号；(3) 《不动	已开工

心项目	南、保税大道以西、映山路以北。建设期为2022年1月至2024年12月，建设期3年。	内容包括：1#栋 冷链物流仓库17242.29 m\ 2#栋冷链物流仓库15268.00 m\ 3#栋冷链 物流仓库17497.29 m\ 4#栋冷链物流仓库15013.00 m²,本项目配套 建设室外绿化、地面停车场、水电、消防设施工程等。		产权证》[2016]湘潭市不动产权第0008019号;(4)《建设用地图划许可证》建规[地]字第430302201600153号;(5)《建设工程施工许可证》建规[建]字第430302201600159号;(6)《建设工程施工许可证》编号：430303201705240301;(7)《建设工程施工许可证》编号：430303201705240201。	
-----	--	---	--	---	--

本项目已经通过湖南岩铮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

本项目的建设能够为当地物流行业提供专业化的服务，加快当地经济发展，能够提供较多就业岗位，促进居民就业，增加当地居民的收入；项目主要建设包括冷链仓库，能有效保障食品冷冻的新鲜和安全，促进湖南省冷链物流发展的需要；有利于推动商贸与物流联动发展，提升商贸物流水平；利于深化供给改革、提升仓储产业发展的质量与效益；有利于市场发展需要；也有利于建设单位自身的发展。建设湘潭综保区冷链物流仓储中心项目不仅可以丰富综保区内产业业态，填补综保区冷链物流行业的空白，而且对完善综保区功能，充分发挥综保区物流优势，对推进综保区高质量发展起到重大作用。

本项目的建设对提高湘潭市城市经济运行效率及城市在经济区域的地位和作用具有十分重大的积极意义，成为促进湘潭市加快培育新兴产业的新经济增长点，为湘潭市社会经济的可持续发展提供新的产业支持，为湘潭市进一步提高经济发展水平创造良好的发展环境。

(二) 社会效益分析

项目的建设通过大力发展智慧物流，运用物联网、大数据、定位导航等技术，构建智能化物流通道网络，建设智能化仓储体系、配送系统。积极发挥互联网平台实时、高效、精准的优势，对线下运输车辆、仓储等资源进行合理调配、整合利用，提高物流资源使用效率，实现运输工具和货物的实时跟踪和在线化、可视化管理，依托互联网平台的“无车承运人”发展，推广城市共同配送模式，打造物流综合信息服务平台建设。因此，项目建设有利于推动商贸与物流联动发展，提升商贸物流水平。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

项目总投资 37,300.02 万元，其中工程费用 22,879.56 万元，工程建设其他费用 3,841.97 万元，预备费 2,596.04 万元，建设期利息 1,589.45 万元，土地费用 6,393.00 万元。本期债券募集资金不会用于购买土地、拆迁及货币化安置，其中，土地平整（或征地拆迁）工作由湘潭市自然资源和规划局经开区工作组实施。

1.编制依据

(1)国家发改委和建设部 2006 年颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

(2)国家计委 2002 年颁发的《投资项目可行性研究指南》；

(3)国家计委 2001 年第 9 号令、经国家发改委等 9 部委 2013 年 23 号令修改《工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招标事项暂行规定》；

(4) 国务院关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见(国发〔2019〕3号);

(5) 《对外贸易发展“十三五”规划》;

(5) 《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(6) 《长株潭城市群区域规划(2008-2020)》;

(7) 《城市房地产开发经营管理条例》;

(8) 《湘潭市城市总体规划(2010-2020)》(2017年修订);

(9) 《湘潭综合保税区控制性详细规划》;

(10) 国家、行业现行的有关规范、规程、标准;

(11) 国家及湖南省现行其他费用取费标准及规定。

(12) 项目建设单位提供的其他基础资料。

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单方造价 (元)	估算价值(万元)				合计(万元)	占总值 比例 (%)	备注
					建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用			
一	工程费用	m²	65020.58	3518.82	16978.55	5015.86	885.15	0.00	22879.56	61.36%	
(一)	主体建筑工程		65020.58	3156.91	15604.94	4183.26	738.22	0.00	20526.42		
1	1#栋冷链物流仓库	m²	17242.29	3154.80	4138.15	1106.23	195.22	0.00	5439.59		
1.1	土建工程(含基础)	m²	17242.29	1500.00	2586.34				2586.34		
1.2	装饰工程	m²	17242.29	900.00	1551.81				1551.81		
1.3	安装工程	m²	17242.29			1106.23	195.22	0.00	1301.44		
1.3.1	电气照明工程	m²	17242.29	100.00		146.56	25.86		172.42		
1.3.2	室内给排水工程	m²	17242.29	80.00		117.25	20.69		137.94		
1.3.3	消防工程	m²	17242.29	80.00		117.25	20.69		137.94		
1.3.4	弱电工程	m²	17242.29	60.00		87.94	15.52		103.45		
1.3.5	通风空调系统	m²	17242.29	400.00		586.24	103.45		689.69		
1.3.6	电梯工程	台	2.00	300000.00		51.00	9.00		60.00		

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单方造价 (元)	估算价值(万元)				合计(万 元)	占总值 比例 (%)	备注
					建筑工程	设备购 置	安装工 程	其他费用			
2	2#栋冷链物流仓库	m²	15268.00	3159.30	3664.32	985.40	173.89	0.00	4823.62		
2.1	土建工程(含基础)	m²	15268.00	1500.00	2290.20				2290.20		
2.2	装饰工程	m²	15268.00	900.00	1374.12				1374.12		
2.3	安装工程	m²	15268.00			985.40	173.89	0.00	1159.30		
2.3.1	电气照明工程	m²	15268.00	100.00		129.78	22.90		152.68		
2.3.2	室内给排水工程	m²	15268.00	80.00		103.82	18.32		122.14		
2.3.3	消防工程	m²	15268.00	80.00		103.82	18.32		122.14		
2.3.4	弱电工程	m²	15268.00	60.00		77.87	13.74		91.61		
2.3.5	通风空调系统	m²	15268.00	400.00		519.11	91.61		610.72		
2.3.6	电梯工程	台	2.00	300000.0 0		51.00	9.00		60.00		
3	3#栋冷链物流仓库	m²	17497.29	3154.29	4199.35	1121.83	197.97	0.00	5519.15		
3.1	土建工程(含基础)	m²	17497.29	1500.00	2624.59				2624.59		
3.2	装饰工程	m²	17497.29	900.00	1574.76				1574.76		
3.3	安装工程	m²	17497.29			1121.83	197.97	0.00	1319.80		
3.3.1	电气照明工程	m²	17497.29	100.00		148.73	26.25		174.97		
3.3.2	室内给排水工程	m²	17497.29	80.00		118.98	21.00		139.98		
3.3.3	消防工程	m²	17497.29	80.00		118.98	21.00		139.98		
3.3.4	弱电工程	m²	17497.29	60.00		89.24	15.75		104.98		
3.3.5	通风空调系统	m²	17497.29	400.00		594.91	104.98		699.89		
3.3.6	电梯工程	台	2.00	300000.0 0		51.00	9.00		60.00		
4	4#栋冷链物流仓库	m²	15013.00	3159.97	3603.12	969.80	171.14	0.00	4744.06		
4.1	土建工程(含基础)	m²	15013.00	1500.00	2251.95				2251.95		
4.2	装饰工程	m²	15013.00	900.00	1351.17				1351.17		
4.3	安装工程	m²	15013.00			969.80	171.14	0.00	1140.94		
4.3.1	电气照明工程	m²	15013.00	100.00		127.61	22.52		150.13		
4.3.2	室内给排水工程	m²	15013.00	80.00		102.09	18.02		120.10		
4.3.3	消防工程	m²	15013.00	80.00		102.09	18.02		120.10		
4.3.4	弱电工程	m²	15013.00	60.00		76.57	13.51		90.08		
4.3.5	通风空调系统	m²	15013.00	400.00		510.44	90.08		600.52		
4.3.6	电梯工程	台	2.00	300000.0 0		51.00	9.00		60.00		
(二)	室外设施配套工程				1373.61	832.60	146.93	0.00	2353.14		
1	绿化工程	m²	7671.64	320.00	245.49				245.49		

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单方造价 (元)	估算价值(万元)				合计(万 元)	占总值 比例 (%)	备注
					建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用			
2	道路、广场及停车场工程	m²	18802.00	600.00	1128.12				1128.12		
3	给水管道	m²	26473.64	60.00		135.02	23.83		158.84		
4	排水、污管道(含下水道)	m²	26473.64	80.00		180.02	31.77		211.79		
5	供电管网	m²	26473.64	80.00		180.02	31.77		211.79		
6	弱电系统	m²	26473.64	70.00		157.52	27.80		185.32		
7	消防工程	m²	26473.64	80.00		180.02	31.77		211.79		
二	工程建设其他费用							3841.97	3841.97	10.34%	
1	建设单位管理费	万元			财建[2016]504号			268.80	268.80		
2	工程设计费	万元			发改价格[2015]299号			624.88	624.88		
3	工程勘察费	万元			发改价格[2015]299号			159.24	159.24		
4	工程监理费	万元			湘监协[2016]2号			455.29	455.29		
5	工程量清单及清单计价编制费	万元			湘建价协[2016]25号			63.04	63.04		
6	工程量清单及清单计价审核费	万元			湘建价协[2016]25号			44.87	44.87		
7	结算审核费	万元			湘建价协[2016]25号			99.33	99.33		
8	建设工程交易服务费	万元			湘价服[2016]147号			4.58	4.58		
9	可行性研究报告编制费	万元			按湘价房[2000]95号			35.08	35.08		
10	评估可行性研究费	万元			按湘价房[2000]95号			6.69	6.69		
11	竣工图编制费	万元			按设计费×8%			50.96	50.96		
12	环境影响咨询服务费	万元			计价格[2002]125号			5.88	5.88		
13	工程保险费	万元			按建安工程费×0.4%			91.52	91.52		
14	场地准备及临时设施费	万元			按建安工程费×0.5%			114.40	114.40		
15	质量检测费	万元			按建安工程费×0.1%			22.88	22.88		
16	报建费	m²	65020.58	276.00	潭政办发[2011]4号			1794.57	1794.57		
三	预备费用	万元			(一+二)*10%			2596.04	2,596.04	6.96%	
四	土地费用	亩/万元	63.93	100.00				6393.00	6393.00	17.14%	
五	建设期利息							1,589.45	1,589.45	4.26%	
六	项目总投资				16978.55	5015.86	885.15	14396.33	37300.02	100.00%	

项目前期投入金额及分年度投资金额，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	2022 年	2023 年	2024 年
湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	37,300.02	20,000.00	8,650.01	8,650.01

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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	1,000.00	1,500.00	1,400.00	1,400.00	1,800.00	2,000.00
其中：专项债券金额	600.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,800.00	2,000.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2022 年合计
1,200.00	1,200.00	2,100.00	1,800.00	2,000.00	2,600.00	20,000.00
600.00	1,000.00	2,000.00	1,800.00	2,000.00	2,600.00	18,600.00

（二）资金筹措方案

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 37,300.02 万元，其中，用于项目支出的资本金 18,700.02 万元，拟申请发行政府专项债券资金 18,600.00 万元，其他融资 0 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请发行 8,600.00 万元，未来拟申请 10,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

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
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	18,700.02	18,600.00	0.00	8,600.00	2022 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券（一期）-2022 年湖南省政府专项债券（六期）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

1.本项目收入来源为冷链仓库出租收入,冷链仓库出租价格出租单价参照周边标准仓库出租市场价格 1-2 元/m²。

	小型加工厂、仓库场地、农家乐、幼儿园出租 九华经济开发区-开发区周边 雅蓉村 554亩	1000㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 月租金 3万/月	8小时前
	河口900平钢结构厂房出租 湘潭-湘潭县 湘潭县河口中学	900㎡ 建筑面积	2元/㎡/天 月租金 5.4万/月	2019-12-31
	出租长株潭交界处云通物流园内400㎡冷冻仓库 岳塘-岳塘周边 云通物流	400㎡ 建筑面积	2.3元/㎡/天 2.76万/月	01-10

考虑项目仓库为冷链仓库，取 1.8 元/m/日进行估算，每年按照 5%递增，一年按 365 天计算，根据可行性研究报告，冷库最大贮藏能力可达 65020 吨。

预计 2025 年投产后，仓库出租率在项目正式运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%,之后保持 95%不变。

冷链仓库出租收入=冷库出租价格标准×冷库最大贮藏能力×负荷率。

（二）项目收入预测

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
冷链仓库出租收入	3,203.89	3,812.63	4,474.23	4,697.94	4,932.84	5,179.48	5,438.46
可出租面积(m ²)	65,020.58	65,020.58	65,020.58	65,020.58	65,020.58	65,020.58	65,020.58
出租价格 (元/m ² /日)	1.80	1.89	1.98	2.08	2.19	2.30	2.41
收入小计	3,203.89	3,812.63	4,474.23	4,697.94	4,932.84	5,179.48	5,438.46
收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
冷链仓库出租收入	5,710.38	5,995.90	6,295.79	6,610.58	6,941.11	3,644.08	66,937.30
可出租面积(m ²)	65,020.58	65,020.58	65,021.58	65,021.58	65,021.58	65,021.58	-
出租价格 (元/m ² /日)	2.53	2.66	2.79	2.93	3.08	3.23	-
收入小计	5,710.38	5,995.90	6,295.79	6,610.58	6,941.11	3,644.08	66,937.30

（三）项目预期成本预测

本项目的成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括燃料动力费、维修费用、职工薪酬、管理费用等。债券存续期内总支出为 23,651.35 万元。具体如下：

1、燃料动力费：包括为保证项目正常运营而耗费的水、电等费用，本项目包含基地公共部分照明用电，室外管理用水。非居民生活用水价格为 4.36 元/吨，一般工商业及其他用电电费价格为每千瓦时 0.749 元。

2、职工工资及福利：该项目定员 15 人，根据湖南省统计局 2020 年 5 月 22 日发布的居民服务单位从业人员年平均工资标准估算，该项目平均年工资及福利费 4.17 万元/年，运营期第一年为 50%，第二年为 70%，然后每 5 年增长 5%，参考如下：

单位：元

行 业	2019年
总 计	42012
农、林、牧、渔业	34778
采矿业	42669
制造业	39875
电力、热力、燃气及水生产和供应业	39659
建筑业	51025
批发和零售业	33362
交通运输、仓储和邮政业	39615
住宿和餐饮业	32577
信息传输、软件和信息技术服务业	64528
金融业	60523
房地产业	50408
租赁和商务服务业	43035
科学研究和技术服务业	52755
水利、环境和公共设施管理业	41978
居民服务、修理和其他服务业	39552

3、修理费：维修费按固定资产折旧率计算，本项目按运营期前 15 年进行分析。

4、其他管理费用：按照工资及福利费总额的 50%计取。

5、根据现行税法计提增值税款，增值税税率为 9%。按增值税款的 5%提取城建税，5%（基本教育费附加 3%+地方教育费附加 2%）提取教育费附加。房产税按 12%计算。

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目运营成本及税费测算表

单位：万元

类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
燃料动力费	96.12	114.38	134.23	140.94	147.99	155.38	163.15
维护维修费	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92
人员工资及福利费	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
管理及其他费	32.04	38.13	44.74	46.98	49.33	51.79	54.38
增值税	0.00	0.00	0.00	345.15	407.30	427.66	449.05
税金及附加	384.47	457.52	536.91	605.17	640.82	672.86	706.50
所得税	124.06	239.33	364.61	396.61	439.23	485.32	533.72
成本小计	748.60	961.27	1,192.40	1,646.77	1,796.58	1,904.94	2,018.72
类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
燃料动力费	171.31	179.88	188.87	198.32	208.23	109.32	2,008.12
维护维修费	48.92	48.92	49.92	49.92	49.92	24.96	615.00
人员工资及福利费	63.00	63.00	64.00	64.00	64.00	32.00	791.00
管理及其他费	57.10	59.96	62.96	66.11	69.41	36.44	669.37
增值税	471.50	495.07	519.84	545.83	573.12	300.89	4,535.40

税金及附加	741.83	778.92	817.88	858.77	901.71	473.40	8,576.72
所得税	584.53	637.89	693.19	752.01	813.78	391.45	6,455.73
成本小计	2,138.19	2,263.64	2,396.65	2,534.95	2,680.17	1,368.45	23,651.35

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 66,937.30 万元，预期总成本 23,651.35 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 43,285.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目本次拟申请政府专项债券 8,600.00 万元，未来拟申请 10,000.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，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，债券预测利率以 2021 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 15 年期债券的预测利率为 3.83%，每半年偿付利息一次，2022 年 7 月需付息 164.69 万元，以后每年需偿付利息 712.38 万元，债券存续期内本息共计 29,285.70 万元。

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
湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	2022 年 1 月	0.00	8,600.00	0.00	8,600.00	0.00	0.00
	2022 年 7 月	8,600.00	10,000.00	0.00	18,600.00	164.69	164.69
	2023 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
	2024 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
	2025 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38

2026 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2027 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2028 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2029 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2030 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2031 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2032 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2033 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2034 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2035 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2036 年	18,600.00	0.00	0.00	18,600.00	712.38	712.38
2037 年	18,600.00	0.00	18,600.00	0.00	547.69	547.69
	-	18,600.00	-	18,600.00	10,685.70	29,285.70

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为：项目出租经营获得的利润，预计用于融资平衡的相关收益为 43,285.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘潭综保区冷链物流仓储中心项目	43,285.96	18,600.00	29,285.70	1.48

同时，湘潭综保区冷链物流仓储中心项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计。

（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：

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	66,937.30	60,243.57	66,937.30

现金流出	23,651.35	23,651.35	26,016.48
净现金流	43,285.96	36,592.23	40,920.82
本息合计	29,285.70	29,285.70	29,285.70
本息覆盖率	1.48	1.25	1.40

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.40，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
经营活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	2,455.29	2,851.36	3,281.83	3,051.17	3,136.26	3,274.54
投资活动净现金流量	-19,835.31	-7,937.63	-7,937.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动净现金流量	19,835.31	7,937.63	7,937.63	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38
净现金流量	0.00	0.00	0.00	1,742.91	2,138.98	2,569.45	2,338.79	2,423.88	2,562.16
累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	1,742.91	3,881.89	6,451.34	8,790.13	11,214.01	13,776.18
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计	-
经营活动净现金流量	3,419.73	3,572.18	3,732.26	3,899.14	4,075.62	4,260.93	2,275.63	43,285.96	-
投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-35,710.57	-
筹资活动净现金流量	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38	-712.38	-19,147.69	8,014.32	-
净现金流量	2,707.35	2,859.80	3,019.88	3,186.76	3,363.24	3,548.55	-16,872.06	15,589.71	-
累计盈余资金	16,483.53	19,343.33	22,363.21	25,549.97	28,913.22	32,461.77	15,589.71	15,589.71	-

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：本项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

应对措施：为了减少工程扬尘对周围环境的影响，项目施工单位应对土地环境实行保洁制度，并对工程残留物做必要的沉淀措施；为了减少施工对周围居民的影响，工程在距居民楼 200 米的区域内不允许在晚上十时至次日上午六时内施工，在工地周围或居民集中地周围设立临时的声障装置，尽量采用低噪声机械；施工过程中要及时清理施工现场的废弃物，倡导文明施工，制定废弃物处置和运输计划。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

2、工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导工程量增加、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：加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题，杜绝重大设计问题；加强项目管理，健全招标制度，集中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的沟通协调，帮助其提高工作效率；加强监理工作，健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：在建设期或经营期内，所处的经济环境和经济条件的变化，致使实际的经济效益与预期的经济效益相背离。项目的经济效益与投资大小密切相关，投资方面的风险因素对项目至关重要。这方面的风险因素往往是由于工程量预计不足、设备材料价格上升、计划不周或外部因素导致建设工期拖延导致投资增加等。

应对措施：合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平；积极争取上级政府给予项目开发特殊优惠政策，通过政策扶持解决项目建设中的各种问题,确保工程正常实施。

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

八、主管部门责任

湘潭综保区冷链物流仓储中心项目主管部门是湘潭综合保税区管理委员会。

主管部门负责按照城乡冷链等物流基础设施项目工作要求并根据湘潭综保区冷链物流仓储中心项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行城乡冷链等物流基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收

入等测算，做好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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《湘潭市 2022 年城乡冷链等物流基础设施专项债券湘潭综保区冷链物流仓储中心项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

