

# 湖南省长沙市 2022 年交通基础设施建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2022 年交通基础设施建设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 28,000.00 万元。其中宁乡市 28,000.00 万元。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（年）
宁乡市	常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	28,000.00	15
合计		28,000.00	

# 常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目

## 预期收益与融资平衡方案

### 一、项目概况

#### (一) 区域介绍

宁乡市地处湖南中部，是原国家主席刘少奇、中共一大代表何叔衡故里，面积 2906 平方公里，2017 年 12 月，宁乡经民政部批准撤县设市，区位优势明显，经济基础较好。从区位看，地处长株潭城市群与环洞庭湖生态经济圈结合部，省会长沙辐射带动湘中西和国家中西部地区发展的过渡带。

宁乡市是省会近郊县和副中心城市，是长株潭“两型”社会综合配套改革试验区重要组团。2017 年，宁乡全年实现地区生产总值 1093.85 亿元。2018 年 11 月，入选中国工业百强县（市），入选 2018 年消费品工业“三品”战略示范城市名单，2018 年宁乡全年实现地区生产总值 1113.37 亿元，2018 年 12 月，入选全国县域经济综合竞争力 100 强、投资潜力 100 强。2019 年宁乡全年实现地区生产总值 1069.10 亿元，跃居全国县域经济百强县（区）第 44 名。

#### 宁乡市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	11,137,422.00	10,691,033.00	11,150,000.00
居民人均可支配收入（元）	34,887.00	38,168.00	40,488.00
一般公共预算收入	806,000.00	880,300.00	612,118.00

项目	2018 年	2019 年	2020 年
政府性基金收入	561,128.00	1,009,000.00	1,162,200.00
其中：国有土地出让收入	529,500.00	980,000.00	1,139,800.00
政府性基金支出	499,632.00	974,800.00	1,233,724.00
其中：国有土地出让支出	460,139.00	870,500.00	1,058,162.00

## （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
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	1、项目总投资 131,011.88 万元； 2、项目地点位于宁乡市菁华铺乡人民北路南，长冲路西； 3、项目建设期间为 2019 年 11 月至 2022 年 11 月。	新建社会停车场、道路、停车场、发车区 332835 m <sup>2</sup> ,广场、停车场景观 94150 m <sup>2</sup> ,集散中心 23836 m <sup>2</sup> ,城市支路 146756 m <sup>2</sup> ,客运站 50000 m <sup>2</sup> ,客运配套设施 10000 m <sup>2</sup> ,物流配套用房及仓库 4000 m <sup>2</sup> ,以及相关基础配套设施建设。	宁乡市发展和改革局	1、宁乡市发展和改革局《关于常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目立项的批复》（宁发改审立（2019）129 号）； 2、宁乡市发展和改革局《关于常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改审（2020）19 号）； 3、宁乡市自然资源局《关于常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目用地初步审查意见》； 4、湖南省宁乡市城乡规划服务办公室《关于常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目的规划意见》（村镇科 R201916 号）； 5、宁乡市环境保护局《关于常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目环境影响报告的批复》。

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目已经通过湖南湘军麓和律师事务所合法性审查。

## （三）项目当地整体发展现状

宁乡市位于湘中东北部，东邻湘江，南邻韶山，西接雪峰山，北畔洞庭湖。总面积 2906 平方公里，人口 140.36 万，下辖 17 个镇、18 个乡。交通枢纽四通八达。宁乡是省会长沙的卫星

城，扼湘中、湘西北之咽喉，是沟通长沙、益阳、娄底、湘潭几大城市的交通枢纽，历来为战略要塞、商贾重镇。国道 319 线、省道 宁涟线、宁娄线、宁韶线、石长铁路、洛湛铁路和长张高速公路、益娄衡高速贯穿市境。沅、乌、楚、靳四水入湘江，达洞庭，通江出海，在地理交通上具有得天独厚的优势。

随着城市经济的发展和生活水平的提高，人们对出行服务的要求也越来越高，现在的宁乡市火车站由于建站较早，场站等级较低，售票室空间狭小，候车室基础设施陈旧，各种软硬服务设施落后缺乏，已经不能为人们的出行提供舒适良好的候车环境，在宁乡市内外交通网络不断健全完善的情况下，车站作为交通基础设施系统重要的节点，也应跟上时代发展的步伐，为居民出行提供更优质的中转服务。

宁乡市是长沙市下辖的市级市，在《长沙市综合交通运输发展规划》，对宁乡市未来的市域交通枢纽进行了全盘统一的规划，从宁乡市未来的交通发展趋势出发，规划中明确提出宁乡市交通规划“一核、两轴、两心、三组团”结构。本项目是对宁乡市公铁换乘中心的落实。

#### **（四）项目建设地址、内容和规模**

项目建设地点为人民北路南，长冲路西，规划总用地面积为 538.86 公顷，其中城市建设用地面积为 457.77 公顷，水域面积为 76.28 公顷，铁路建设用地面积为 4.51 公顷。项目总占地为 927.61 亩。项目主要建设内容如下：新建社会停车场、道路、停车场、发车区 332835 m<sup>2</sup>，广场、停车场 94150 m<sup>2</sup>，集散中心

23836m<sup>2</sup>，城市支路为 146756 m<sup>2</sup>，客运站 50000m<sup>2</sup>，客运配套设施 10000 m<sup>2</sup>，物流配套用房及仓库 4000 m<sup>2</sup>，以及相关基础配套设施建设。

### **（五）建设时间**

本项目建设期限：2019 年 11 月至 2022 年 11 月。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

宁乡市高铁西站站场的建设将带来显著的经济效益，促进周边地区房地产的发展，增加地方税收收入；增加周边地区乃至整个宁乡地区的就业机会；增加各类相关联的原材料的需求；增加旅客流量以及节能减碳等。交通枢纽的作用不仅体现在交通功能本身，更体现在枢纽对周边地区规划和土地开发的影响。正如我们熟知的 TOD 模式，以公共交通为导向的开发。本项目的建成运营，不仅解决了宁乡市居民对外出行问题，同时，有利于该地区人流的吸引和产业的汇聚。对该地区土地开发具有带动效益。

### **（二）社会效益分析**

宁乡市高铁西站站场的建成，将为宁乡市带来良好的社会效益，具体表现在以下几个方面：

1、新建宁乡高铁西站站场作为客运枢纽站，通过统筹调度、合理安排，充分发挥新型高铁站“快速、灵活、舒适”的优势，将会进一步完善宁乡市的客运枢纽体系，形成新的客流集散中心，满足不同层次和类型的出行需求。

2、通过完善对客运的源头管理和优化站务服务，为全体进展经营的车主提供一个停车、发车的规范场地，通过科学的调度和合理的班次安排，从而提高运输能力，进一步发展规模经济。

3、服务至上，旅客至上，新客站将通过完善内部管理，加强“三优三化”的建设，为每个进站旅客提供从电话订票、购物到餐饮、乘车、接送的一条龙服务。

4、以旅客运输为主体，促进站内商业、餐饮业以及接送进站旅客的出租车客运业的配套发展，充分体现主体经济的拉动作用。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）项目投资估算**

根据《常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目总投资 131,011.88 万元，其中：工程费用 93,861.26 万元，工程建设其他费用 19,645.38 万元，预备费及建设期利息 17,505.24 万元。相关估算依据如下：

1、本估算主要材料价格按照《宁乡建设造价》2019 年 5-6 月信息价取定；

2、本估算人工工资日单价按照《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130 号文）取定；

3、估算指标采用湖南省类似工程指标；

4、建设单位管理费按财建〔2016〕504 号文计算；

- 5、工程监理费按湘监协〔2016〕2号文计算；
- 6、项目前期可行性研究费按计价格〔1999〕1283号文及湘价房字〔2000〕第95号文计取；
- 7、设计费按计价格〔2002〕10号文计算；
- 8、工程勘察费依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文），按工程费用的1.1%计取；
- 9、环境影响评价费按计价格〔2002〕125号文计取；
- 10、劳动安全卫生评审费依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文），按工程费用的0.5%计取；
- 11、场地准备及临时设施费依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文），按工程费用的1.5%计取；
- 12、工程保险费依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文），按工程费用的0.3%计取；
- 13、施工图审查费按湘发改价服〔2015〕861号文计取；
- 14、造价咨询服务费按湘建价协〔2016〕25号文计取；
- 15、招标代理服务费按湘招协〔2015〕6号文计取；
- 16、建设工程交易服务费按湘发改价费〔2019〕366号文计取；
- 17、工程质量检测费按湘建价〔2014〕113号文计取；
- 18、预备费按工程费用和其他费用之和10%计取；
- 19、固定资产投资方向调节税免征；
- 20、本项目贷款总额按静态投资总额的70%计；

### 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	第一部分工程费用	91528.26	2333.00		93861.26
1.1	站前广场、道路、停车场、发车区	13313.40			13313.40
1.2	广场、停车场景观	1694.70			1694.70
1.3	城市支路	10272.92			10272.92
1.4	旅客集散中心	7150.80			7150.80
1.5	客运站	15000.00			15000.00
1.6	客运配套设施	3000.00			3000.00
1.7	物流配套用房及仓库	1200.00			1200.00
1.8	其他相关配套设施	39896.44	2333.00		42229.44
1.8.1	站前主体建筑	4227.18			4227.18
1.8.2	辅助用房	2683.50			2683.50
1.8.3	汽车清洗维修用房	176.00			176.00
1.8.4	地下停车场	22800.00			22800.00
1.8.5	锅炉房	15.00			15.00
1.8.6	绿化	3370.53			3370.53
1.8.7	给排水、照明及其他场区工程	5424.67			5423.69
1.8.8	围墙	970.56			970.56
1.8.9	大屏幕显示屏	229.00			229.00
1.8.10	设备及工器具购置费		2333.00		2333.00
	空调（主机 100 万大卡）		1240.00		1240.00
	候车室设备		100.00		100.00
	安检设备		80.00		80.00
	消防设施		18.00		18.00
	广告牌、宣传栏		30.00		30.00
	搬运电瓶车		30.00		30.00
	清洁卫生设备		45.00		45.00
	有线广播、公用电话、对讲机		400.00		400.00



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	售票设备		120.00		120.00
	监控设备		100.00		100.00
	污水处理设施		100.00		100.00
	恒压变频供水设备		20.00		20.00
	锅炉		50.00		50.00
	第二部分工程建设其他费			19645.38	19645.38
1	土地使用费			11131.32	11131.32
2	建设管理费			2090.89	2090.89
2.1	建设单位管理费			540.00	540.00
2.2	工程建设监理费			1550.89	1550.89
3	建设项目前期工作咨询费			106.25	106.25
3.1	编制可行性研究报告			87.50	87.50
3.2	评估可行性研究报告			18.75	18.75
4	工程勘察费设计费			2673.53	2673.53
4.1	工程设计费			1491.87	1491.87
4.2	施工图预算编制费			149.19	149.19
4.3	工程勘察费			1032.47	1032.47
5	建设工程评价费			500.81	500.81
5.1	环境影响评价费			31.50	31.50
5.2	劳动安全卫生评审费			469.31	469.31
6	场地准备及临时设施费			1295.22	1295.22
7	工程保险费			281.58	281.58
8	其他与工程建设相关费用			977.13	977.13
8.1	工程勘察文件、施工图设计审查费			41.64	41.64
8.2	造价咨询服务费			848.05	848.05
8.3	招标代理服务费用			82.43	82.43
8.4	建设工程交易服务费			5.00	5.00
9	竣工图编制费			119.35	119.35
10	工程质量检测费			469.31	469.31
	第三部分基本预备费				14199.57

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	第四部分建设期贷款利息				3305.67
	估算总投资				131011.88

项目前期投入金额，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

序号	项目名称	总投资	2020 年	2021 年	2022 年
1	常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	131,011.88	33,700.00	26,611.88	70,700.00

其中：2022 年投资计划如下表所示：

### 项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
投资金额	5,100.00	4,500.00	4,500.00	6,700.00	6,800.00	6,000.00	5,800.00
其中：专项债券金额	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,300.00	4,200.00	4,200.00

单位：万元

月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	6,500.00	6,500.00	6,000.00	6,700.00	5,600.00	70,700.00
其中：专项债券金额	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,300.00	4,200.00	50,600.00

## （二）资金筹措方案

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目的资金来源主要为自有资金、发行政府专项债券。项目总投资 131,011.88 万元，其中，用于项目支出的资本金 39,311.88 万元，拟申请发行政府专项债券资金 91,700.00 万元。截至目前，已发行政府专项

债券 41,100.00 万元，本次拟申请发行 28,000.00 万元，未来拟申请发行 22,600.00 万元。

### 常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目资金筹措表

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			
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	39,311.88	91,700.00		28,000.00	2022 年湖南省交通基础设施建设专项债券（一期）-2022 年湖南省政府专项债券（一期）	15 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目收益主要来源为站务收入、行包收入、小件寄存收入、车辆服务收入、商场及物流用房租金收入、广告收入。收费标准参照交通厅、物价局文件有关内容并根据实际调查的现行运价标准核算。

### 宁乡市公路客运历年（2003—2013）发班情况

年份	日旅客发送量（人/日）			日发送班次（次）		
	总量	中长途	农公班线	总和	中长途	农公班线
2003	2571	1021	1550	100	40	60
2004	2880	1280	1600	120	40	80
2005	3060	1320	1740	120	40	80
2006	3280	1460	1820	150	50	100
2007	3450	1530	1920	150	50	100
2008	3747	1620	2127	300	100	200
2009	4058	1850	2208	300	100	200
2010	5461	2070	3391	480	200	280
2011	5864	2350	3514	529	220	309

2012	6013	2516	3497	529	227	302
2013	6457	2856	3600	546	234	312

对接益长高铁设计资料，根宁乡规划定位为二级中型一般综合客运枢纽，铁路客运日发送量预计为 1.5 万-3 万人次。根据宁乡客运站设计面积规模。预计建设完成后的客运设计年发送量为 550 万。

### 1、站务收入

预计客运站配套工程建设完工后 2023 年年客运人数为 283 万人次，项目第 4 年（2023 年）起至第 11 年（2030 年）旅客年增长人数为 6%，2030 年预计客运人数将达到客运设计发送客流量的 80%；之后每年按增长 3% 计算。

根据《湖南省发展和改革委员会 湖南省交通运输厅 关于进一步完善汽车客运站收费管理的通知》（湘发改价费规〔2021〕107 号），二甲客运站客运代理费按客运运费的 8% 收取。考虑到本项目的实际情况，站务收入按客票收入 8% 提取，故站务收入的计算公式为：

$$\text{年站务收入} = \text{年旅客发行量} \times \text{平均运距} \times \text{客运费率} \times 8\%$$

按班线资料计算，平均运距取 100 公里，客运费率取 0.5 元/人·公里。

### 2、行包收入

根据《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》（湘价商〔2013〕40 号），行包费用包含行包查询费（5 元/票次）、行李、包裹装卸费（2 元

/件次)、行李、包裹搬运费、行李、包裹保管费、行李寄存费(5-8元/件日)。本项目行包收入按行包托运费10%提取,行包托运平均费率取8元/人。计算公式如下:

$$\text{年行包收入} = \text{年旅客发送量} * \text{行包托运平均费率} * 10\%$$

### 3、小件寄存收入

小件寄存业务(每件重量以20千克为限,超重时按其倍数增收)业务也称携带品暂存费,是宁乡市公路客运站为方便旅客出行提供的一项服务。根据《湖南省物价局关于重新公布湖南省境内铁路运输服务收费项目和收费标准的通知》(湘价商〔2013〕40号)携带品暂存费为2-3元/件。本项目收入按寄存比率5%提取(即平均100人中有5件寄存物品)。寄存费大件3元,小件2元,评价期间价格不变,综合寄存费率每件2.5元。通过对宁乡现有汽车站的调查,采用以下计算公式:

$$\text{小件寄存收入} = \text{年旅客发送量} * \text{寄存比率} * \text{寄存费率}$$

### 4、车辆服务收入

车辆服务收入是客运站为客运车辆提供的多种服务,主要包括:车辆修理、车辆清洗等,根据客运站规模,预计客运车辆约100辆,参考白马桥汽车站和长沙望城汽车站及市场调研数据,按每辆车每月0.5万元收取车辆服务收入。车辆服务年收入为600万元/年,服务收入按每三年上涨10%计算。

$$\text{车辆服务收入} = \text{年客运车辆} * \text{每车每月车辆服务收入} * 12$$

### 5、社会停车场收入

社会停车场收入是为中心接送旅客的社会车辆提供停车服

务所获得的收入。本项目配建有 2000 个车位。根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，“车站、码头配套停车场最高收费标准，小车计时方式为 2.5 元/半小时，计次方式为 10 元/次，24 小时限价 50 元。车站、码头配套停车场进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放 15 分钟以内车辆免费”。根据客流量预计，本项目停车收费平均按 40 元/个.天计算，停车收费按每 5 年上涨 10%计算。

$$\text{社会停车场收入} = \text{停车位数量} \times \text{停车消费标准}$$

### 6、物流房屋出租收入

本项目配建物流及仓库用房，房屋面积为 4000m<sup>2</sup>,预计宁乡西站建立完成后将成为宁乡物流集散地之一。根据调查宁乡市工业办公、厂房租赁价格如下：

序号	承租单位	位置	房屋用途	面积（m <sup>2</sup> ）	月租金（元）	单位租金（元/ m <sup>2</sup> ·月）	数据来源
1	湖南上懿丰新材料科技有限公司	湖南省大学科技产业园综合楼	工业、办公	136.8	11088	80	租赁合同
2	湖南夏伯味道食品有限公司	经济技术开发区谐园北路玉屏山估计产业城 B1 栋	工厂	2605	-	45	租赁合同

根据以上调查数据及项目区位状况，预计项目建设完成后 2023 年物流用房每平方租金为 35 元/月，物流用房每月租金收入的计算公式为：

$$\text{每月物流用房租金收入} = 4000 \times 35 = 14 \text{ 万元}, \text{租金按每三年上涨 10\% 计算。}$$

### 7、配套房屋出租收入

本项目配建旅客集散中心、客运中心配套用房，房屋面积合计为 33836m<sup>2</sup>，预计宁乡西站建立完成后将成为宁乡人流集散地，车站配套用房可作为服饰批发、餐饮、小吃等用途。

根据调查，宁乡市各成熟市场、商场，商铺月租金一般在 120-250 元/m<sup>2</sup>具体调查如下：

序号	名称	位置	房屋经营类型	面积	月租金	单位租金	数据来源
1	恒源祥服装店	宁乡商业步行街	服饰	52	13000	250	58 同城
2	艾同服装店	宁乡市人民北路 219 号	服饰	30	4000	133	58 同城
3	美食街门面	春城万象步行街	小吃	30	4000	133	58 同城
4	五金店	沙河市场	五金	20	2500	125	58 同城

本项目建设时间为三年，建设完成时间为 2023 年；结合以上调查数据，预计项目完成后配套用房每平方租金可达 120 元/月，房屋出租率第 1 年按 70%计算，之后每年上涨 10%。租金按每三年上涨 10%计算。

配套房屋出租收入=房屋面积\*租金水平\*出租率

### 8、广告收入

广告收入主要为楼顶、电梯、墙体附着式广告招牌及立柱式独立广告牌，广告牌面积预计约 50000m<sup>2</sup>，根据调查长沙市部分区域广告位租赁价格如下：

序号	广告位位置	类型	广告面积	广告位价格	广告位租赁价格	数据来源
1	宁乡小区电梯广告	框架广告	0.6*0.8	100 元/周.幅	58 元/m <sup>2</sup> .月	网络
2	长沙市地下通道广告	灯箱广告	1.2*2.4	1600 元/月	110 元/m <sup>2</sup> .月	电话咨询
3	雨花大厦看板广告	看板广告	8*43		650690 元/3 年 52 元/m <sup>2</sup> .月	湖南省政府采购网
4	小区户外广告	户外看板广告	2.4	340 元/月	43 元/m <sup>2</sup> .月	电话咨询

根据调查，长沙市广告位租赁价格一般为 40 元/m<sup>2</sup>-110 元/

m²，本项目位于宁乡市客运西站，为宁乡市人流、物流聚集中心，项目建设完成时间为 2023 年，根据广告位规模，预计广告招商价格约 40 元/m²。

广告收入的计算公式为：

每月广告收入=50000\*40=200 万元

整个项目计算期内经营收入 262,060.41 万元。

（二）项目收入预测

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	站务收入	1,132.00	1,199.92	1,271.92	1,348.24	1,429.12	1,514.88
	行包收入	226.40	239.98	254.38	269.65	285.82	302.98
	小件寄存收入	35.38	37.50	39.75	42.13	44.66	47.34
	车辆服务收入	3,520.00	3,520.00	3,520.00	3,580.00	3,580.00	3,872.00
	车辆服务收费	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00
	社会停车场停车收费	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	3,212.00
	商场及物流用房租金收入	3,578.67	4,065.91	4,553.15	5,544.42	5,544.42	5,544.42
	物流用房租金收入	168.00	168.00	168.00	184.80	184.80	184.80
	配套房屋租金收入	3,410.67	3,897.91	4,385.15	5,359.62	5,359.62	5,359.62
	广告收入	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
	小计	10,892.44	11,463.31	12,039.20	13,424.44	13,524.03	13,921.62
项目名称	收入类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	站务收入	1,605.76	1,702.12	1,753.20	1,805.80	1,859.96	1,915.76
	行包收入	321.15	340.42	350.64	361.16	371.99	383.15
	小件寄存收入	50.18	53.19	54.79	56.43	58.12	59.87
	车辆服务收入	3,938.00	3,938.00	3,938.00	4,010.60	4,331.80	4,331.80
	车辆服务收费	726.00	726.00	726.00	798.60	798.60	798.60
	社会停车场停车收费	3,212.00	3,212.00	3,212.00	3,212.00	3,533.20	3,533.20



	商场及物流用房租金收入	6,098.86	6,098.86	6,098.86	6,708.75	6,708.75	6,708.75
	物流用房租金收入	203.28	203.28	203.28	223.61	223.61	223.61
	配套房屋租金收入	5,895.58	5,895.58	5,895.58	6,485.14	6,485.14	6,485.14
	广告收入	2,904.00	2,904.00	2,904.00	3,194.40	3,194.40	3,194.40
	小计	14,917.96	15,036.60	15,099.49	16,137.14	16,525.03	16,593.73
项目名称	收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
常益长铁路宁乡西站配套设施建设项目	站务收入	1,973.24	2,032.44	2,093.40	2,156.20	2,220.88	29,014.84
	行包收入	394.65	406.49	418.68	431.24	444.18	5,802.97
	小件寄存收入	61.66	63.51	65.42	67.38	69.40	906.71
	车辆服务收入	4,411.66	4,411.66	4,411.66	4,852.83	4,852.83	69,020.83
	车辆服务收费	878.46	878.46	878.46	966.31	966.31	12,921.79
	社会停车场停车收费	3,533.20	3,533.20	3,533.20	3,886.52	3,886.52	56,099.04
	商场及物流用房租金收入	7,379.63	7,379.63	7,379.63	8,117.59	8,117.59	105,627.89
	物流用房租金收入	245.97	245.97	245.97	270.57	270.57	3,618.10
	配套房屋租金收入	7,133.66	7,133.66	7,133.66	7,847.02	7,847.02	102,009.79
	广告收入	3,513.84	3,513.84	3,513.84	3,865.22	3,865.22	51,687.17
	小计	17,734.68	17,807.57	17,882.62	19,490.46	19,570.10	262,060.41

### (三) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包括站场的日常维护费用、工资及福利、燃料动力费用、管理费。债券存续期内总支出为 70,319.63 万元。

#### 1、管理费

为保证站场内的正常生产而发生的职工差旅费、办公用品费用等开支列为本项目的管理费。

案例名称	案例规模	案例位置	年管理费用支出	费用内容	客运站收入
白马桥汽车站	设计标准为二级客运站，停车场面积 7500m <sup>2</sup> ，办公面积 7000m <sup>2</sup> ，日发客车 261 台，日发班约 500 台次	白马桥街道仁福村	约 50 万	管理人员工资及福利费；公司经费、工会经费；咨询费；办公费等	2620 万
长沙望城汽车站	设计标准为一等客运站，站房面积 6439 平方米，站坪面积 44000 平方米。	望城区雷锋大道 819 号	约 35 万	管理人员工资及福利费；公司经费、工会经费；咨询费；办公费等	1600 万

根据宁乡白马桥汽车站、望城汽车站的收入与管理费支出状况，其管理费用支出比例一般为收入的 1.5%-2%左右；本项目建设内容包含车站、道路、停车坪以及配套建筑，管理费用按收入的 2%计算。

### 2、站场职工的工资及福利

本项目建设客运站为二级客运站，设计日预计发送旅客人数为 15000 人次,旅客最高聚集人数 1500 人；车站需配备人员预计为 132 人；参考《交通部关于发布公路汽车客运站级别核定和建设要求》标准，交通站场人员配备如下：

配备人员类型	规模	人员配备要求	配备人员数量	备注
车站站务工作量	旅客最高聚集人数 1500 人	每 100 人配备 1.8-2.0 人；配备三班	90	包含售票人员、服务员、行包员等
调度员	100 辆长途车	30 辆及以下配备 3 人，每增加 30 辆配备 1 人	5	
报修员	保修车位 6 个	每个保修车位按 2-4 人	18	
物业租赁管理服务人员	配套商业面积约 14.78 万人	每 2 万 m <sup>2</sup> 配备 1 人	7	
其他人员		按以上规模的 10%计算	12	包含安检、财务
合计			132	

考虑到目前宁乡居民平均工资水平，2023 年每人年平均工资及福利按 5 万元计，该年的工资及福利总额约为 660 万元，以后每年按 2%递增。

岗位	薪资福利	备注
2020 年湖南省城镇私营单位从业人员 ( 交通运输、仓储和邮政业) 年人均工资	49666 元/年	来自湖南省统计局

### 3、燃料动力费用

燃料动力费用包括为保证正常生产而耗费的水、煤、电等原料，本项目建设商业配套部分燃料动力费用由租赁业主承担；场站部分、公共租赁部分燃料动力费用。根据调查宁乡汽车站、

望城汽车站动力费用如下：

案例名称	案例规模	案例位置	年燃料动力费用支出
白马桥汽车站	设计标准为二级客运站，停车场面积 7500m <sup>2</sup> ，办公面积 7000m <sup>2</sup> ，日发客车 261 台，日发班约 500 台次	白马桥街道仁福村	约 110 万
长沙望城汽车站	设计标准为一级客运枢纽站，站房面积 6439 平方米，站坪面积 44000 平方米。	望城区雷锋大道 819 号	约 80 万

本项目建设为 2 级车站，停车场、道路、发车区面积 332835 m<sup>2</sup>。根据项目规模与调查案例差异，本项目 2023 年燃料动力费用按 150 万元/年计算，以后每年按 3%递增。

4、站场的日常房屋维护费用

为保证站场生产的日常进行，站场日常房屋维护费用按建安成本 93861.26 万元的 0.5%计。根据调查交通站场以及办公建筑房屋日常维修费用具体如下：

案例名称	案例规模	案例位置	年维修费用支出	费用内容	客运站建设投资
白马桥汽车站	设计标准为二级客运站，停车场面积 7500m <sup>2</sup> ，办公面积 7000 m <sup>2</sup> ，日发客车 261 台，日发班约 500 台次	白马桥街道仁福村	约 60 万	管理人员工资及福利费；公司经费、工会经费；咨询费；办公费等	12000 万元
长沙望城汽车站	设计标准为一级客运枢纽站，站房面积 6439 平方米，站坪面积 44000 平方米。	望城区雷锋大道 819 号	约 50 万	管理人员工资及福利费；公司经费、工会经费；咨询费；办公费等	8500 万元

5、税金及附加

按现行政策规定，本项目应缴纳增值税、城市建设维护税、教育费附加及房产税。本项目增值税按收入的 9%计算，城市建设维护税为增值税的 7%，教育附加费为增值税的 5%，企业所得税为利润总额的 25%。

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
常益长铁路宁乡西站配套基	燃料动力费	150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89
	维护费用	469.31	469.31	469.31	469.31	469.31	469.31
	管理费	217.85	229.27	240.78	268.49	270.48	278.43

基础设施建设项目	工资及福利	660.00	673.20	686.66	700.40	714.41	728.69
	应交税金	522.12	686.96	852.86	1,244.42	1,262.74	1,349.97
	小计	<b>2,019.28</b>	<b>2,213.23</b>	<b>2,408.75</b>	<b>2,846.52</b>	<b>2,885.76</b>	<b>3,000.30</b>
项目名称	类别	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	燃料动力费	179.11	184.48	190.02	195.72	201.59	207.64
	维护费用	469.31	469.31	469.31	469.31	469.31	469.31
	管理费	298.36	300.73	301.99	322.74	330.50	331.87
	工资及福利	743.27	758.13	773.30	788.76	804.54	820.63
	应交税金	1,617.92	1,640.34	1,649.73	2,214.28	3,224.96	3,239.57
	小计	<b>3,307.96</b>	<b>3,352.99</b>	<b>3,384.33</b>	<b>3,990.81</b>	<b>5,030.89</b>	<b>5,069.01</b>
项目名称	类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	燃料动力费	213.86	220.28	226.89	233.70	240.71	3,264.24
	维护费用	469.31	469.31	469.31	469.31	469.31	7,978.21
	管理费	354.69	356.15	357.65	389.81	391.40	5,241.21
	工资及福利	837.04	853.78	870.86	888.27	906.04	13,207.97
	应交税金	3,638.53	3,654.12	4,080.95	4,865.69	4,882.85	40,628.01
	小计	<b>5,513.43</b>	<b>5,553.64</b>	<b>6,005.66</b>	<b>6,846.77</b>	<b>6,890.30</b>	<b>70,319.63</b>

## 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 262,060.41 万元，预期总成本 70,319.63 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 191,740.78 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目本次拟申请政府专项债券 28,000.00 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%，每年需偿付利息 1,072.40 万元，债券存续期内本息共计

44,086.00 万元。已发行政府专项债券 41,100.00 万元，未来计划申请政府专项债券 22,600.00 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。后续拟发行第四期专项债券 22,600.00 万元，预测 15 年期利率为 3.83%，每年需偿付利息 865.58 万元。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设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
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	2020 年 9 月		21,100.00		21,100.00		
	2021 年 3 月	21,100.00			21,100.00	415.67	415.67
	2021 年 9 月	21,100.00			21,100.00	415.67	415.67
	2021 年 11 月	21,100.00	20,000.00		41,100.00		
	2022 年 1 月	41,100.00	28,000.00		69,100.00		
	2022 年	69,100.00	22,600.00		91,700.00	2,474.33	2,474.33
	2023 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2024 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2025 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2026 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2027 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2028 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2029 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2030 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2031 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2032 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2033 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2034 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2035 年	91,700.00			91,700.00	3,443.32	3,443.32
	2036 年	91,700.00		20,000.00	71,700.00	3,443.32	23,443.32

	2037 年	71,700.00		50,600.00	21,100.00	1,800.33	52,400.33
	2038 年	21,100.00			21,100.00	831.34	831.34
	2039 年	21,100.00			21,100.00	831.34	831.34
	2040 年	21,100.00		21,100.00		831.34	21,931.34
	合计		91,700.00	91,700.00		55,806.50	147,506.50

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为站务收入、行包收入、小件寄存收入、车辆服务收入、广告收入、商场及物流房屋出租收入，预计用于融资平衡的相关收益为 191,740.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

#### 常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设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
常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目	191,740.78	91,700.00	147,506.50	1.30

同时，常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设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通过。

### (四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	262,060.41	235,854.37	262,060.41
累计现金流出	70,319.63	70,319.63	77,351.59
累计净现金	191,740.78	165,534.74	184,708.82
本息合计	147,506.50	147,506.50	147,506.50
本息保障倍数	1.30	1.12	1.25

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 1.12，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 1.25，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：

常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目现金流测算表

单位：万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2020 年		-33,700.00	33,700.00		
2021 年		-25,780.54	25,780.54		
2022 年		-68,225.67	68,225.67		
2023 年	8,873.16		-3,443.32	5,429.84	5,429.84
2024 年	9,250.08		-3,443.32	5,806.76	11,236.60
2025 年	9,630.45		-3,443.32	6,187.13	17,423.73
2026 年	10,577.93		-3,443.32	7,134.61	24,558.34
2027 年	10,638.26		-3,443.32	7,194.94	31,753.28
2028 年	10,921.32		-3,443.32	7,478.00	39,231.28
2029 年	11,609.99		-3,443.32	8,166.67	47,397.96
2030 年	11,683.61		-3,443.32	8,240.29	55,638.25
2031 年	11,715.16		-3,443.32	8,271.84	63,910.09
2032 年	12,146.34		-3,443.32	8,703.02	72,613.10
2033 年	11,494.14		-3,443.32	8,050.82	80,663.92
2034 年	11,524.72		-3,443.32	8,081.40	88,745.32
2035 年	12,221.24		-3,443.32	8,777.92	97,523.25
2036 年	12,253.93		-23,443.32	-11,189.39	86,333.86
2037 年	11,876.97		-52,400.33	-40,523.36	45,810.49
2038 年	12,643.69		-831.34	11,812.35	57,622.84
2039 年	12,679.79		-831.34	11,848.45	69,471.29
2040 年			-21,931.34	-21,931.34	47,539.95

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
合计	191,740.78	-127,706.21	-16,494.62	47,539.95	47,539.95

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：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及园区改造管理政策的变化，都可能对项目改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

### 2、工程建设风险

风险描述：本次项目改造项目投资规模较大，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都



有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；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。

### 3、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租赁收入，租赁收入受市场价格和园区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体园区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，或发行新一期专项债券偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

## 七、还款保障措施

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

支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是指宁乡市发展和改革局。

主管部门负责按照交通基础设施建设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《常益长铁路宁乡西站配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



宁乡市



宁乡市发展和改革局

2022 年 1 月 14 日