

湖南省长沙市 2022 年社会事业专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省长沙市 2022 年社会事业专项债券共涉及项目 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 28,200.00 万元。其中望城区 21,700.00 万元，长沙县 6,500.00 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）
望城区	望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	21,700.00	15
长沙县	长沙县精神病医院整体搬迁项目	6,500.00	10
合计		28,200.00	

长沙县 2022 年社会事业专项债券

长沙县精神病医院整体搬迁项目

预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

长沙县自古为三湘首善之区，迄今已有 2200 多年历史。县域总面积 1756 平方公里，截至 2020 年底，长沙县总人口 150 万，辖 18 个镇（街），处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是长沙市 2020 年 310 平方公里城市总体规划“一主两次”中的两个城市次中心之一和长沙市商业体系规划“一主两副”的两个商业副中心之一，是全国 18 个改革开放典型地区之一。长沙黄花综保区、长沙临空经济示范区核心区、国家级长沙经济技术开发区坐落于此，2017 年获批设立的长沙临空经济示范区是全国第七个国家级临空经济示范区。

长沙县历史悠久，人文荟萃，近现代更是英才辈出。这里曾哺育了黄兴、李维汉、杨开慧、柳直荀、许光达、缪伯英、廖沫沙、田汉等一大批仁人志士，也是国务院原总理朱镕基、全国人大常委会原副委员长李铁映的家乡。境内风景优美，拥有 AAAA 级景区杨开慧纪念馆，松雅湖国家级湿地公园，以及影珠山、大山冲、北山三个省级森林公园。率先启动全国首个“零碳县”创建，荣获“国家级生态县”称号。交通十分便捷，境内有长沙黄花国际机场，京广高铁、沪昆高铁、规划中的渝长厦高铁，以及京港澳、平汝、长株、长永等多条高速，G107、

S207、S103 等国省干线公路过境而过，中低速磁悬浮、地铁均已通达，率先全省实现城乡公交镇街全覆盖。

长沙县 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（GDP）	1,509.33	1,709.96	1,808.30
居民人均可支配收入（元）	40,226	43,920	46,587
地方一般公共预算收入	102.21	111.24	109.83
政府性基金收入	123.50	160.47	197.47
其中：国有土地出让收入	116.01	152.26	190.55
政府性基金支出	110.39	164.78	252.19
其中：国有土地出让支出	104.82	140.71	174.56

（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
长沙县精神病医院整体搬迁项目	本项目选址于湖南省长沙县安沙镇安沙中路长沙县中医院东侧。项目总投资为 26,000.00 万元，项目已于 2019 年开始前期工作，2020 年 3 月开式开工，预计 2022	项目拟按二级精神专科医院标准建设，配置床位 400 张。规划总用地面积 39363 平方米（折合 59.04 亩），总建筑面积 41998.02 平方米。主要建设内容包括门诊综合楼，医技综合楼，封闭式住院楼，生活附属楼，职工公租房，洗衣房，设备用房及其它，地下车库及人防工程以及给排水、供配电、燃气、园林景观、道路等相应附属配套设施工程和医疗	长沙县卫生健康局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《长沙县发展和改革委员会关于长沙县精神病医院整体搬迁项目立项的批复》（长县发改投【2017】38 号）； 2. 《长沙县发展和改革委员会关于长沙县精神病医院整体搬迁项目可行性研究报告的批复》（长县发改投【2019】591 号） 3. 《长沙县环境保护局关于长沙县精神病医院长沙县精神病医院整体搬迁项目环境影响报告表的审批意见（长县环审[2019]170 号）》； 4. 《湖南省建设用地规划许可证（建规[地]字第 CXYD20191014051 号）》； 5. 《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书（长县划拨字第（2019）51 号）》； 6. 《中华人民共和国建设工程规划许

	年 9 月完工。	设备及其他办公家具设备。		可证（建字第 430121202013026 号）》； 7. 《长沙县水利局关于长沙县精神病医院整体搬迁项目水土保持方案的批复》（长县水土保持许[2019]81 号）； 8. 《长沙县建设工程地下文物保护评审意见书》（[2019]年第 2 号）； 9. 《长沙县建设工程初步设计文件审批表》（长县住建初设批一 2020-01）； 10. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证（编号:430121202104010101）》
--	----------	--------------	--	--

长沙县精神病医院整体搬迁项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

（三）建设内容及规模

长沙县精神病医院按二级精神病专科医院标准建设，配置床位 400 张。规划总用地面积 39363 平方米（折合 59.04 亩），总建筑面积 41998.02 m²，其中：门诊综合楼 4263.26 m²（含行政办公），医技综合楼 7010.87 m²（含开放式住院部），封闭式住院楼 12432.92 m²（含急诊、康复治疗、药剂房、活动室等），生活附属楼 980.47 m²（含职工餐厅），职工公租房 6078.07 m²（含架空层），洗衣房 230.44 m²，设备用房及其它 240.49 m²（含垃圾收集站、连廊、污水设备房），地下车库及人防工程 10761.5 m²。建筑物占地面积 6783.17 m²，建筑密度 17.23%；计容面积 30807.68 m²，容积率 0.78；绿地面积 19165 m²，绿地率 48.70%。停车位 425 个（地上 124 个，地下 301 个）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

长沙县精神病医院整体搬迁项目的建设将改善医院的医疗条件，提升广大群众和患者的治疗康复质量，提升医院整体形象。项目是对长沙县及周边存在重大的精神病医疗缺口的补充，是城乡基层医疗卫生服务体系进一步健全的体现，也是《湖南省“十三五”卫生与健康规划》的落实。项目的建设，必将迎来广阔的发展前景。

长沙县目前全县拥有各级各类医疗机构 453 家，其中省级 1 家、市级 1 家、县级 6 家、社区服务中心（站）7 家、乡镇卫生院 16 家、村卫生室 215 家、个体诊所 172 家、疾病预防控制机构 1 家。全县重性精神疾病患者筛查发现 3534 人，患者在册率 4.01%，系统管理患者 3384 人，管理率为 95.76%。因此目前长沙县及周边存在重大的精神病医疗缺口。

（二）社会效益分析

根据《湖南省“十三五”卫生与健康规划》，十三五时期，湖南省医疗卫生服务体系建设项目有：1、医疗服务能力建设。中央投资卫生计生建设项目重点向贫困地区倾斜，优先解决贫困地区医疗服务能力不足问题。建设（含改扩建）一批县级医院、县级医院分院（力争达到二级医院水平）；加强乡镇卫生院（重点建设 400 所左右中心卫生院）、社区卫生服务中心、村卫生室建设,包括全科医学人才培养、基础设施建设和设备配备，提升基层医疗服务能力。2、精神卫生机构建设。建设全省精神卫生中心，每个市州建好一所精神病专科医院，有条件的县市区建设一所精神病专科医院，其他县市区至少在一所符合

条件的综合医院设立精神科。新建、扩建（迁建）18个县级精神卫生机构。在70%以上的县市区建设精神障碍社区康复机构。因此，该项目的建设，《湖南省“十三五”卫生与健康规划》，努力实现全民健康全面小康生活的需要。

长沙县精神病医院位于长沙市天心区南托街道中意二路876号，医院始建于1968年，是长沙县唯一的县级精神病专科医院，承担长沙县精神疾病的预防、治疗、康复、教学、科研、社会精神病人药物、住院救助和长沙县流浪精神病人的收容收治工作，为省、市、县区及行业、城镇居民、新农合医保定点医院、长沙县精神残疾鉴定机构。近几年来门诊人次、住院人次等业务总量均逐年大幅度增长。2017年门诊人次为8534人次，入院人次为2953人次。由于医院的基础设施薄弱，医院现有住院病房破旧紧缺，不能满足广大患者住院治疗的需求，成为影响医院形象和制约医院发展的“瓶颈”。一些群众急需的住院病区供需矛盾突出；一些发展了的科室无法按照学科发展和患者需求以专业化要求设立病区；一些住院病区按照精神卫生医院要求必须设置的重症病区也无法设立，在很大程度上影响广大群众和患者的治疗康复质量。目前医院的医疗条件严重滞后于国家的要求，滞后于广大群众“奔小康，要健康”的需求。因此，长沙县精神病医院整体搬迁建设项目，是做大做强县级精神病医院，完善精神卫生医疗基本功能的需要。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

长沙县精神病医院整体搬迁项目总投资为 26,000.00 万元，其中：工程费用 16,475.30 万元，医疗及其他设备、办公家具费 3,839.00 万元，工程建设其他费用 1,347.70 万元，预备费及建设期利息 1,083.10 万元，土地成本 3,254.90 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计
一	工程费用	11,406.40	978.80	4,090.10	-	16,475.30
1	门诊综合楼（含行政办公）	1,023.20	144.90	337.70		1,505.80
2	医技综合楼（含开放式住院）	1,682.60	302.30	666.80	-	2,651.70
3	封闭式住院楼（含康复治疗、药剂房、活动室等）	2,983.90	303.60	1,184.50	-	4,472.00
4	生活附属楼（含职工餐厅）	196.10	33.80	58.20	-	288.10
5	洗衣房	184.40	-	7.10	-	191.50
6	职工公租房（含架空层）	1,094.10	126.20	196.00	-	1,416.20
7	设备用房及其它	48.10	-	6.40	-	54.50
8	地下车库及人防工程	2,883.60	-	483.70	-	3,367.30
9	室外工程	1,310.50	68.00	1,149.70	-	2,528.10
二	医疗设备及其它办公家具		3,839.00			3,839.00
三	工程建设其它费				1,347.70	1,347.70
四	预备费及建设期利息				1,083.10	1,083.10
五	土地成本				3,254.90	3,254.90
1	报批税费、开发费				1755.00	1755.00
2	征地拆迁费				1499.90	1499.90
六	总投资	11,423.60	4,926.10	3,964.60	5,685.70	26,000.00

注：数据来源于项目可行性研究报告

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由长沙县土地储备中心实施。

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年
长沙县精神病医院整体搬迁项目	26,000.00	15,000.00	4,500.00	6,500.00

其中，2022 年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

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	0	800.00	1,300.00	1,000.00	1,000.00	1,200.00
其中：专项债券金额	0	800.00	1,300.00	1,000.00	1,000.00	1,200.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1,200.00	-	-	-	-	-	6,500.00
1,200.00	-	-	-	-	-	6,500.00

（二）资金筹措方案

长沙县精神病医院整体搬迁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 26,000.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 11,000.00 万元，占投资总额的 42.31%，拟申请发行政府专项债券资金 15,000.00 万元。本项目第一期已于 2020 年 5 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，第二期已于 2021 年 7 月发行 4,500.00 万元，本期为第三期，拟申请发行 6,500.00 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			
长沙县精神病医院整体搬迁项目	11,000.00	15,000.00	6,500.00	2022年湖南省社会事业专项债券（一期）-2022年湖南省政府专项债券（四期）	10 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目营业收入来源主要有医疗收入（住院收入和门、急诊收入）。

医疗收入为医院在开展医疗业务活动中所取得的收入，包括挂号、床位、诊察、检查、治疗、手术、化验、护理等取得的收入。

根据长沙县精神病医院近五年门、住诊量及收入，近五年门诊收入、单价及平均增速，近五年来，长沙县精神病医院总收入平均增速为 11.08%；门诊人次平均增速 10.00%，门诊收入平均增速 13.90%，每人次门诊收入平均增速 3.54%；住院人次平均增速 5.89%，住院收入平均增速 10.94%，每人次住院收入平均增速 4.73%。2019 年长沙县精神病医院门、住诊收入为 12,184 万元，本项目医疗收入按 2019 年总收入的 80%预估，预计 2022 年（运营期第 1 年）医疗收入为 9,747.90 万元，并逐年递增 3%。

长沙县精神病医院近五年门、住诊量及收入状况

	门诊人次	入院人次	总收入（万元）	总收入增速
2015 年	6560	2540	10,028.00	
2016 年	6895	2865	10,730.00	8.74%
2017 年	8534	2953	11,052.00	15.14%
2018 年	11002	4483	11,604.00	15.44%
2019 年	11482	4572	12,184.00	5.00%
			平均增速	11.08%

近五年门诊收入、单价及平均增速

	门诊人次	门诊人次增速	门诊收入（万元）	门诊收入增速	每人次收入（元）	每人次收入增速
2015 年	7160		394		550	
2016 年	7895	10.27%	447	13.47%	566	2.91%
2017 年	8534	8.09%	499	11.72%	585	3.36%
2018 年	9502	11.34%	573	14.77%	603	3.08%

2019 年	10482	10.31%	662	15.62%	632	4.81%
	平均增速	10.00%	平均增速	13.90%	平均增速	3.54%

近五年住院收入、单价及平均增速

	入院人次	入院人次 增速	住院收入 (万元)	住院收 入增速	每人次收入 (元)	每人次收入增速
2015 年	3640		7634		20973	
2016 年	3865	6.18%	8283	8.50%	21431	2.18%
2017 年	4153	7.45%	9553	15.33%	23002	7.33%
2018 年	4483	7.95%	11031	15.47%	24606	6.97%
2019 年	4572	1.99%	11522	4.45%	25200	2.41%
	平均增速	5.89%	平均增速	10.94%	平均增速	4.73%

(二) 项目收入预测

根据上述项目收入预测依据，债券存续期，医疗收入为 119,975.41 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	医疗收入	4,873.95	10,040.40	10,341.60	10,651.80	10,971.40	11,300.50
	小计	4,873.95	10,040.40	10,341.60	10,651.80	10,971.40	11,300.50

项目预期收入测算表（续表 1）

单位：万元

序号	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	医疗收入	11,639.50	11,988.70	12,348.40	12,718.80	13,100.36	119,975.41
	小计	11,639.50	11,988.70	12,348.40	12,718.80	13,100.36	119,975.41

(三) 项目预期成本预测

本项目的主要成本包括药品等原材料费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。长沙县精神病医院为公立医院，属于非营利性机构，按照国家相关税法规定，不缴纳营业税。

(1) 药品等原材料费用：药品等原材料包括激光胶片、冲洗套药、溶液、溶剂、低值易耗品等，按照该院历年来的情况并参照长沙县卫生系统各医院的消耗水平，本项目药品等原材

料费用按营业收入的 35%计算。

(2) 工资及福利费：项目运营后，床位 400 床，配置工作人员 168 人,参照医院目前平均年工资及福利，预测 90,000.00 元/人，并逐年递增 3%。

(3) 外购燃料及动力费：参照长沙县卫生系统各医院消耗水平，此项费用按医疗收入的 3%提取；

(4) 其他费用：其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。系指制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。按营业收入的 5%计算。

(5) 修理费用：经营期按固定资产原值的 0.5%计算，并逐年递增 3%。

债券存续期内总支出为 71,798.95 万元。

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	成本类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	药品等原材料	1,705.90	3,514.10	3,619.60	3,728.10	3,840.00	3,955.20
2	外购燃料及动力费	146.2	301.2	310.2	319.6	329.1	339
3	工资及福利费	756	1,557.40	1,604.10	1,652.20	1,701.80	1,752.80
4	修理费	65	133.9	137.9	142.1	146.3	150.7
5	其他	243.7	502	517.1	532.6	548.6	565
小计		2,916.80	6,008.60	6,188.90	6,374.60	6,565.80	6,762.70

项目运营成本测算表（续表 1）

单位：万元

序号	成本类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	药品等原材料	4,073.80	4,196.10	4,321.90	4,451.60	4,585.15	41,991.45
2	外购燃料及动力费	349.2	359.7	370.5	381.6	393.05	3,599.35
3	工资及福利费	1,805.40	1,859.60	1,915.40	1,972.80	2,031.98	18,609.48
4	修理费	155.2	159.9	164.7	169.6	174.69	1,599.99

5	其他	582	599.4	617.4	635.9	654.98	5,998.68
	小计	6,965.60	7,174.70	7,389.90	7,611.50	7,839.85	71,798.95

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 119,975.41 万元，预期总成本 71,798.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 48,176.46 万元。

（二）项目融资还本付息情况

长沙县精神病医院整体搬迁项目已于 2020 年 5 月发行 10 年期政府专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.95%，期限 10 年，每年需偿付利息 118.00 万元，合计还本付息 5,180.00 万元。第二期已于 2021 年 7 月发行 4,500.00 万元，发行利率为 3.33%，期限 10 年，每年需偿付利息 149.85 万元，合计还本付息 5,998.50 万元。

本次拟申请政府专项债券 6,500.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，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 10 年期债券的预测利率为 3.41%，每年需偿付利息 221.65 万元，专项债融资本息共计 8,716.50 万元。

综合考虑已有融资和本次债券，长沙县精神病医院整体搬迁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	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
----	------	------	------	------	------	------	--------

2020 年		4,000.00		4,000.00	2.95%	59.00	59.00
2021 年 5 月	4,000.00			4,000.00		59.00	59.00
2021 年 7 月	4,000.00	4,500.00		8,500.00	3.33%		
2021 年 11 月	8,500.00			8,500.00		59.00	59.00
2022 年 1 月	8,500.00	6,500.00		15,000.00	3.41%	74.93	74.93
2022 年 5 月	15,000.00			15,000.00		59.00	59.00
2022 年 7 月	15,000.00			15,000.00		185.75	185.75
2022 年 11 月	15,000.00			15,000.00		59.00	59.00
2023 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2024 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2025 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2026 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2027 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2028 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2029 年	15,000.00			15,000.00		489.50	489.50
2030 年	15,000.00		4,000.00	11,000.00		430.50	4,430.50
2031 年	11,000.00		4,500.00	6,500.00		371.50	4,871.50
2032 年	6,500.00		6,500.00			110.83	6,610.83
小计		15,000.00	15,000.00			4,895.00	19,895.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为医疗收入，预计用于融资平衡的相关收益为 48,176.46 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.42。

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
长沙县精神病医院整体搬迁项目	48,176.46	15,000.00	19,895.00	2.42

同时，长沙县精神病医院整体搬迁项目融资平衡情况已经通过湖南大信会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行压力测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

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	119,975.41	107,977.87	119,975.41
累计现金流出	71,798.95	71,798.95	78,978.84
累计净现金	48,176.46	36,178.93	40,996.57
本息合计	19,895.00	19,895.00	19,895.00
本息保障倍数	2.42	1.82	2.06

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 1.82，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 2.06，仍能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，本项目具有较强的抗风险能力。

（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，本项目现金流预测如下：

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
2019 年		110.97	110.97		
2020 年		14,830.03	14,830.03		
2021 年		4,382.00	4,382.00		
2022 年	1,957.15	6,366.08	6,121.33	1,712.40	1,712.40
2023 年	4,031.80		489.50	3,542.30	5,254.70
2024 年	4,152.70		489.50	3,663.20	8,917.90
2025 年	4,277.20		489.50	3,787.70	12,705.60
2026 年	4,405.60		489.50	3,916.10	16,621.70
2027 年	4,537.80		489.50	4,048.30	20,670.00
2028 年	4,673.90		489.50	4,184.40	24,854.40
2029 年	4,814.00		489.50	4,324.50	29,178.90
2030 年	4,958.50		4,430.50	528.00	29,706.90
2031 年	5,107.30		4,871.50	235.80	29,942.70
2032 年	5,260.51		6,610.83	1,350.31	28,592.39
小计	48,176.46	-25,689.08	6,105.00	28,592.39	

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、技术风险

风险描述：本项目土建工程量较大、工程涉及内容较多，如土建质量、材料差异、安装施工稍有疏忽、工程监理不到位，将对工程有较大的影响。

应对措施：重视设计、施工、管理，从项目招投标、主要材料采购严把质量关，加强工程建造中的监理工作，把风险化解在科学的工程管理中。

2、施工安全风险

风险描述：因施工过程中造成的施工人员、医护人员及患者的安全风险，将影响本项目的建设。

应对措施：在工程招标中将施工安全作为一个选择条件，施工企业不光要有资质，而且要有无安全事故记录，施工单位进场后，建设单位、代建单位、监理公司通力合作，督促施工企业制定完善可靠的安全技术措施，降噪降尘措施，并规定违规处理办法和预案，施工中每周两次检查督促是否落实。

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长沙县卫生健康局。

主管部门负责按照社会事业项目工作要求并根据社会事业项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行社会事业专项债券项目库，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，做好社会事业专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会事业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《长沙县 2022 年社会事业专项债券
长沙县精神病医院整体搬迁项目预期收益与融资平衡方案》
之盖章页)



2022年 1月17 日

长沙县

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

长沙市为湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。它位于湖南省东部偏北，湘江下游和长浏盆地西缘。地域范围为北纬 $27^{\circ}53' \sim 28^{\circ}41'$ ，东经 $111^{\circ}53' \sim 114^{\circ}15'$ 。东邻江西省宜春地区和萍乡市，南接株洲、湘潭两市，西连娄底、益阳两市，北抵岳阳、益阳两市。东西长约 230 千米，南北宽约 88 千米。

截至 2019 年，长沙市下辖 9 个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区，全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 839 万，同比增长 2.9%。实现地区生产总值(GDP)11,574.22 亿元，同比增长 8.10%。

“十三五”时期长沙经济社会发展的总体目标是：率先建成全面小康加快实现基本现代化。进一步提升全面小康的总体水平，推动经济更加繁荣、社会更加和谐、公共服务更加优质、民主法治更加健全、生态环境更加良好、人民生活更有品质、区域发展更为均衡，到 2022 年，实现基本现代化阶段性目标，向更高水平的现代化迈进。

望城区位于湖南省长沙市。望城是雷锋的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”，是历史文化名城长沙近郊一座正在崛起的新城。它扼湘西北门户，北连浩瀚洞庭，南毗麓山毓秀，总面积 969 平方公里。区域全境已纳入《长沙市城市总体规划（2003～2020）》，属长沙市河西经济发展的火车头。2011 年成为长沙市第六个城区。全境已纳入长株潭“两型社会”综合配套改革试验核心区。

望城区本级 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	6,714,200.00	8,092,347.00	8,570,400.00
居民人均可支配收入（元）	40,255.00	43,956.00	53,876.00
一般公共预算收入（不含上划上级收入）	496,615.00	580,853.00	639,100.00
一般公共预算收入（含上划上级收入）	671,127.00	751,800.00	906,000.00
政府性基金收入	541,952.00	876,330.00	930,000.00
其中：国有土地出让收入	637,084.00	793,600.00	855,800.00
政府性基金支出	570,748.00	822,952.00	1,162,900.00
其中：国有土地出让支出	6,714,200.00	8,092,347.00	8,558,000.00

（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
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	1、项目总投资 122588.76 万元； 2、项目地点位于望城区滨水新城片区。 3、项目建设期间为 2021 年 12 月至 2024	1、谷山森林公园旅游配套一期工程：拟建游客服务中心 2800 m ² ，服务驿站 7100 m ² ，花之谷梯田花海 8900 m ² ，停	长沙市望城区国有资产事务中心	1、长沙市望城区发展和改革局向长沙市望城区交通建设投资有限公司出具《关于批准

	年 11 月。	车场 32000 m ² ，出入口景观 2 处，问天台、星空营地、丛林越野基地各 1 处，以及体育场馆品质改造、山体修复工程、供配电、给排水、消防、安防监控、标识标牌、景观道路、绿道等基础附属配套设施； 2、银星湾公园提升工程：拟对公园的物业用房及地下停车场等进行品质提升； 3、滨江漫步道建设工程：拟新建月亮岛路至杳树港全长约 11.7km 的滨江漫步道； 4、配套道路及基础设施建设：拟建谷山森林公园至月亮岛的相关配套道路及基础设施。		长沙市望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程立项的批复》（望发改审[2021]745 号）； 2、长沙市望城区发展和改革局向长沙市望城区交通建设投资有限公司出具关于长沙市望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程可行性研究报告的批复》（望发改审[2021]746 号）。
--	---------	---	--	--

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

（三）望城文化旅游的基本情况

近些年来，望城旅游发展势头迅猛，已成为国民经济新增增长点，旅游产业地位也在不断提升，旅游产业规模不断壮大、成为区域旅游热点地区。但与省内其它地区相比，旅游业发展在省内各地市中较为滞后，主要表现为旅游产业基础薄弱、旅游要素不全；旅游产品结构单一，以休闲农业产品为导向；旅

游形象不鲜明、缺乏品牌形象；旅游资源开发空间布局不具合理；旅游开发投入产出比例失调；旅游营销、宣传促销投入少；旅游管理体制问题；市场应对能力有待提升的八大问题。本项目通过科学的谋划，合理进行基础设施建设，完善硬件配置，打造森林游、体育游、滨江漫步等多元化游览项目，能有效改善望城区旅游产品结构以农业休闲为主的单一现状，大幅提升望城旅游产业市场竞争力。

（四）项目建设地址、内容和规模

本项目具体建设内容及规模如下：

1、谷山森林公园旅游配套一期工程：拟建游客服务中心 2800 m²，服务驿站 7100 m²，花之谷梯田花海 8900 m²，停车场 32000 m²，出入口景观 2 处，问天台、星空营地、丛林越野基地各 1 处，以及体育场馆品质改造、山体修复工程、供配电、给排水、消防、安防监控、标识标牌、景观道路、绿道等基础附属配套设施；

2、银星湾公园提升工程：拟对公园的物业用房及地下停车场等进行品质提升；

3、滨江漫步道建设工程：拟新建月亮岛路至杳树港全长约 11.7km 的滨江漫步道；

4、配套道路及基础设施建设：拟建谷山森林公园至月亮岛的相关配套道路及基础设施。

（五）建设时间

项目建设期间为 2021 年 12 月至 2024 年 11 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设较好地贯彻了当地政府加快旅游产业发展的决定，将进一步改善望城区滨水新城片区的旅游条件，提高该区域的旅游环境质量，提升望城区旅游业的核心竞争力，对促进当地旅游事业的可持续发展具有积极的意义。

项目的建设和运营对当地居民收入的影响主要通过两个方面体现：一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来；二是项目的建设增加了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位，该部分对当地居民收入的影响也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是景区经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

（二）社会效益分析

项目的建设，既能在项目建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，本项目的建设能够带动区域劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣及城市化步伐的加快等。

本项目建成后，能够改善当地居民居住环境和生产环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。

项目建成运营后，将带来对道路、供电、供水、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。不过，在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目总投资约为 122588.76 万元，其中：工程费用 95466.70 万元，工程建设其他费用 12373.99 万元（其中土地使用费不使用专项债资金），预备费 9369.41 万元，建设期利息 5,378.66 万元。

项目估算依据为：

1、建安工程：以湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2020〕56 号）有关规定为依据，并参照长沙市目前市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2、安装工程：依据 2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考长沙市目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

3、人工工资按照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130 号）计算；材料价格按照 2021 年《长沙建设造价》05-2 期规定执行。

4、工程建设其他费用根据国家、部门及地方相关收费标准及市场价格估算，具体依据见投资估算表。

5、估算指标：投资估算指标在依据《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的基础上，综合目前长沙市建筑市场人材机价格、项目主要用地涉及区域内（望城区）现状地形地貌和水文地质状况以及区域内近两年已完成概算、预算或结算的类似项目相应指标，结合类似项目经验综合确定。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	估算价值（万元）		
					工程费用	其他费用	合计
一	工程费用				95466.70		95466.70
(一)	谷山森林公园旅游 配套一期工程				31682.00		31682.00
1	出入口景观	处	2	1500000	300.00		300.00
2	游客服务中心	m²	2800	8000	2240.00		2240.00
3	服务驿站	m²	7100		5250.00	0.00	5250.00
	休闲驿站	m²	5600	7500	4200.00		4200.00
	幸福小驿	m²	1500	7000	1050.00		1050.00
4	问天台				1356.00		1356.00
	登山步道	m	1200	3800	456.00		456.00
	问天台	项	1	9000000	900.00		900.00
5	花之谷梯田花海	m²	8900	1500	1335.00		1335.00
6	星空营地				408.50		408.50
	售票服务处	个	1	85000	8.50		8.50
	星空瑶帐	个	80	50000	400.00		400.00
7	丛林越野基地				2132.50		2132.50
	售票服务处	个	1	85000	8.50		8.50
	丛林越野基地	项	1	15000000	1500.00		1500.00
	丛林越野卡丁车	辆	80	78000	624.00		624.00
8	停车场	m²	32000	480	1536.00		1536.00
9	充电桩	个	240	50000	1200.00		1200.00

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	估算价值 (万元)		
					工程费用	其他费用	合计
10	其他基础配套设施				15924.00		15924.00
	场馆品质改造	项	1	15000000	1500.00		1500.00
	体育器具	项	1	6000000	600.00		600.00
	供配电设施	项	1	15000000	1500.00		1500.00
	给排水设施	项	1	11000000	1100.00		1100.00
	垃圾收集设施	项	1	6000000	600.00		600.00
	消防设施	项	1	12000000	1200.00		1200.00
	安防监控设施	项	1	7000000	700.00		700.00
	标识标牌系统	项	1	5000000	500.00		500.00
	绿化种植	项	1	12000000	1200.00		1200.00
	景观小品、休憩座椅	项	1	9000000	900.00		900.00
	景区道路（6m 宽）	m²	21800	1200	2616.00		2616.00
	绿道（2m 宽）	m²	16800	600	1008.00		1008.00
	山体修复工程	项	1	25000000	2500.00		2500.00
(二)	银星湾公园提升工程				815.00		815.00
1	物业用房品质提升	项	1	5000000	500.00		500.00
2	地下停车场改造	项	1	150000	15.00		15.00
3	其他配套设施品质提升	项	1	3000000	300.00		300.00
(三)	滨江漫步道				29969.70		29969.70
1	彩虹漫步道（枫树港-香炉洲州头）	m	7500	1800	1350.00		1350.00
2	星光漫步道（香炉洲州头-任家塘）	m	2890	1500	433.50		433.50
3	文化古迹漫步道（任家塘-月亮岛路）	m	1310	1600	209.60		209.60
4	外借土方	m³	1318800	70	9231.60		9231.60
5	土方填筑、压实	m³	1318800	100	13188.00		13188.00
6	草皮护坡	m²	978500	20	1957.00		1957.00
7	景观建设	项	1	18000000	1800.00		1800.00
8	LED 广告牌	块	6	3000000	1800.00		1800.00
(四)	配套道路基础设施				33000.00		33000.00

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	估算价值(万元)		
					工程费用	其他费用	合计
1	配套道路	项	1	250000000	25000.00		25000.00
2	其他配套基础设施	项	1	80000000	8000.00		8000.00
二	工程建设其他费用					12373.99	12373.99
1	土地使用费	项	1			5000.00	5000.00
1	建设单位管理费	项	1			813.82	813.82
2	前期咨询费用	项	1			80.00	80.00
3	设计费	项	1			2379.38	2379.38
4	勘察费	项	1			679.17	679.17
5	工程监理费	项	1			1781.65	1781.65
6	建设工程交易服务费	项	1			5.00	5.00
7	结算审核费	项	1			119.32	119.32
8	清单初次审核费	项	1			105.66	105.66
9	清单编制和计价费	项	1			84.39	84.39
10	环境影响咨询费	项	1			40.00	40.00
11	工程保险费	项	1			381.87	381.87
12	场地准备及临时设施	项	1			477.33	477.33
13	工程质量检测费	项	1			238.67	238.67
14	劳动安全卫生评审费	项	1			95.47	95.47
15	水土保持费	项	1			30.00	30.00
16	招标代理服务费	项	1			62.27	62.27
三	预备费					9369.41	9369.41
四	建设期利息					5,378.66	5,378.66
五	项目总投资				95466.70	27122.06	122588.76

说明项目前期投入金额，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	2022 年	2023 年	2024 年
----	------	-----	--------	--------	--------

1	望城区滨水新城片区 区域旅游基础设施建 设项目一期工程	122,588.76	41,831.92	48,784.41	31,972.43
---	-----------------------------------	------------	-----------	-----------	-----------

2022 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4-12 月	合计
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	投资金额	7,000.00	10,000.00	11,700.00	13,131.92	41,831.92
	其中：专项债券金额	0.00	10,000.00	11,700.00	0.00	21,700.00

（二）资金筹措方案

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程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 122,588.76 万元，其中，用于项目支出的资本金 60,588.76 万元，拟申请发行政府专项债券资金 62,000.00 万元。本次拟申请发行 21,700 万元，未来拟申请发行 40,300 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			
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	60,588.76	62,000.00	0.00	21,700.00	2022 年湖南省社会事业专项债券（二期） -2022 年湖南省政府专项债券（五期）	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程收益主要来源于谷山森林公园门票收入、体育场馆门票收入、停车场收入、广告牌租赁收入、旅游服务处综合收入等五个部分。

1、谷山森林公园门票收入

（1）入园门票收入

本项目所在区域地处亚热带，盛行暖湿的亚热带季风气候，长沙市区年平均气温 17.2 度，平均无霜期 306 天，一年四季均可开展旅游。

景区 4、5、9、10 月为旺季，共 122 天；3、6、7、8、11 月为平季，共 153 天；1、2、12 月为淡季，共 90 天。日容量旺季以 100%计，平季以 70%计，淡季以 60%计，则年平均游览日为 283.1 天，取 280 天。

望城区旅游景点众多，多为一两日的休闲度假旅游。本项目建成后，将极大的提升望城区滨水新城片区景点的旅游品质和体验。根据望城区 2013-2019 年国民经济统计公报中年接待游客人次，计算望城区年均游客增长率为 17.93%，呈高速增长态势。2019 年 12 月至今，受新冠疫情影响，望城区游客量受到较大影响，2020 年呈负增长。

望城区 2012-2020 年接待游客量统计表

年份	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
年接待游客人次(万人)	791.1	957.6	1115.6	1318.4	1650.5	2000.17	2109.35	2086.10
年增长率		21.05%	16.50%	18.18%	25.19%	21.19%	5.46%	-1.10%

根据 2020-2021 年疫情发展趋势分析，未来几年新冠疫情将实现常态化，居民旅游短期内会受到一定影响，但长期来看，旅游业仍然是未来居民消费的主要目标之一。

考虑疫情对全国及世界经济造成的重创，预计未来短期内旅游业增长率将低于以往均值，同时会随疫情常态化，实现小幅增长。本着保守原则，预测在 2022-2025 年内，望城区游客增长率和游客量见下表：

2021-2025 年望城区游客量预测表

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025
年接待游客人次（万人）	2086.10	2127.82	2255.49	2390.82	2534.27	2686.33
年增长率	-1.10%	2.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

备注：平均每年接待游客人次 2346.8 万人。

本项目建成后，旨在打造滨水新城片区区域旅游区。核心游客群为长株潭 1-2 日游，同时向周边省市和国内主要游客输出城市辐射（1-2 日游或团体游、个人游），届时将吸引一定数量的游客。望城区目前已有 A 级及以上景点 12 个，每个景点游客量每年平均约 $2346.8/12=195$ 万人次，保守预计，谷山森林公园年接待旅游人次为 A 级景点年均接待游客人次的 60%，即可吸纳望城区年接待游客量的 5%（即 115 万人左右）。故谷山森林公园年接待旅游人次正常年份公园年游览人数暂按 115 万人次预估，运营期第一年公园游览人数按正常年份的 80% 考虑，运营期第二年开始按正常年份的游览人数考虑。

谷山森林公园拟对游客收取入园门票费，参考张家界国家森林公园（245 元/人次）、湖北星斗山森林公园门票（71 元/

人次）、重庆仙女山森林公园（50 元/人次），结合谷山森林公园的实际情况，入园门票暂按 40 元/人次预估，每 3 年上涨 5 元。（长沙市望城区发展与改革局已出具“关于长沙谷山森林公园门票试行价格的通知”，该通知批复长沙谷山森林公园门票试行价格为 40 元/人次）。

（2）星空营地门票收入

谷山森林公园星空营地主要为游客提供露营及观星场所，星空营地拟设置 80 座观星圆拱帐篷营，露营及观星的游客凭票入营地。参考佛山南丹山森林公园星空露营（328 元/人）、安吉天荒坪露营观星（50 元/人）、张家口冰山梁露营（60 元/人），结合谷山森林公园星空营地的实际情况，入营门票暂按 50 元/人次预估，每 3 年上涨 5 元。

星空营地的可露营天数按每年 220 天考虑，每座观星圆拱帐篷营平均按 2 人的入住考虑，则谷山森林公园星空营地年可容纳游客量约为 $220*80*2=3.52$ 万。基于保守原则，星空营地运营期第一年游客人数按可容纳量的 70%预估，运营期第二年开始按可容纳游客人数的 90%预估。

（3）丛林越野基地门票收入

谷山森林公园的丛林越野基地为游客提供了一个户外山地越野活动的场地，基地共有 80 辆丛林越野卡丁车，可让游客体验到在丛林荒野中逆风驰骋的快乐。参考长沙市及周边丛林越野基地的收费标准，结合谷山森林公园丛林越野基地的实际情况，基地的门票暂按 245 元/人考虑，每 3 年上涨 10 元。

丛林越野卡丁车每天按 6 小时的运营时间考虑，游客丛林越野一趟的时间约 2 小时，故丛林越野卡丁车每天可承载 3 批游客；每批游客人数平均按 1.5 人的预估，丛林越野基地每年运营天数按 300 天考虑，则谷山森林公园丛林越野基地正常年可接纳游客量约为 $300 \times 80 \times 1.5 \times 3 = 10.8$ 万。基于保守原则，丛林越野基地运营期第一年游客人数按正常年的 80% 预估，运营期第二年开始按正常年份的游客人数考虑。

2、体育场馆门票收入

本项目将对谷山森林公园体育场馆的游泳馆、羽毛球馆及篮球馆进行品质改造，改造完成后，上述三个场馆的门票价格可参考长沙市六区的体育场馆门票收费情况。

（1）游泳馆门票收入

谷山森林公园体育场馆的游泳馆为恒温泳池，每年夏季的 3 个月为运营旺季，可按平均 200 人次/天的客流量考虑，其他 9 个月为运营淡季，可按平均 20 人次/天的客流量考虑，则游泳馆每年的客流量约为 $200 \times 90 + 20 \times 270 = 2.34$ 万。参考长沙市六区游泳馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆游泳馆的实际情况，门票暂按 80 元/人次考虑，每 3 年上涨 5 元。

（2）篮球场门票收入

谷山森林公园体育场馆的篮球馆共有 6 片标准篮球场地，每片场地平均每天按 5 场球赛的场次进行测算，则篮球场每年的打球场次约为： $6 \times 5 \times 365 = 1.1$ 万次。参考长沙市六区篮球场馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆篮球馆的实际情况，

门票暂按 500 元/场考虑，每 3 年上涨 10 元。

（3）羽毛球场门票收入

谷山森林公园体育场馆的羽毛球场馆共有 42 片标准羽毛球场，每片场地平均每天按 5 场球赛的场次进行测算，则羽毛球场每年的打球场次约为： $42*5*365=7.67$ 万次。参考长沙市六区羽毛球场馆的收费情况，结合谷山森林公园体育场馆羽毛球场馆的实际情况，门票暂按 80 元/场考虑，每 3 年上涨 5 元。

3、停车场收入

本项目的停车场有谷山森林公园停车场和银星湾公园地下停车场两处，主要为游客及其他社会车辆提供停车服务，其中谷山森林公园配建的停车场有停车位 800 个，银星湾公园改造的地下停车场有停车位 170 个。根据《关于长沙市机动车停放服务收费有关事项的通知》，结合望城区当前实际停车收费标准及类似地段的停车位周转率，本项目停车位收费可按 30 元/日考虑，运营期第一年车位使用率按照 80%考虑，后续年份按 90%的使用率预估。一年按照 365 天计算。

4、LED 广告牌租赁收入

本项目拟在滨江漫步道设置大型 LED 广告牌，每 2KM 设置一副，预计可设置 6 幅广告牌，每个广告牌预计每年播放 3 个广告。市场单价约为 4~20 万元/月（见下图），结合本项目的实际情况，广告出租单价暂按 8 万元/月考虑。

长沙市浏阳桥头风光带LED显示屏广告

● 人气156 | 更新时间 2018-04-28



刊例价: 200000元/月 15s/120次/天

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 14m(L)*8m(H)

资源标签: 长沙市 LED

资源文档下载

加入询价单

长沙市橘子洲由东往西停车场LED显示屏广告

● 人气2594 | 更新时间 2018-04-24



刊例价: 500000元/年 15s/120次/天

所在地区: 湖南>长沙

资源类型: 景区/娱乐场所>LED

资源规格: 11m(L)*5.5m(H)

资源标签: 长沙市 橘子洲 由东往西停车场LED 显示屏

资源文档下载

加入询价单

5、游客服务处综合收入

本项目游客服务处综合收入为谷山森林公园服务驿站及银星湾公园物业用房的租金收入。长沙景区内及周边商铺出租价格约为 214 元/m²/月-283 元/m²/月（见下图），结合本项目的实际情况，谷山森林公园服务驿站租金可按 140 元/m²/月考虑，每 3 年上涨 10%；银星湾公园物业用房租金可按 100 元/m²/月考虑，每 3 年上涨 10%。谷山森林公园服务驿站面积共为 7100 m²，其中 50% 的面积可做商业，故可出租的商业部分约为 7100*50%=3550 m²。银星湾公园物业用房面积为 4500 m²，运营期前两年，出租率分别按 70%、80%考虑，第三年起出租率按 95%考虑。

长沙房产网 > 长沙商铺出租 > 岳麓商铺出租 > 岳麓山商铺出租

该商铺处岳麓山核心景区，临街房，客流量大源一套

临街门面 新房 临街 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区 更新于2021-08-21



8500元/月 9.44元/m²/天
30m² 临街门面 12个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域：岳麓岳麓山
地址：岳麓山国家重点风景名胜区-观日台 地图

姚烈
个人房东
已实名认证



扫一扫，进详情

长沙房产网 > 长沙商铺出租 > 岳麓商铺出租 > 保利麓谷林语商铺出租

景区铺位 三个展示面 流动性人口特别大 利润可观 无费用

临街门面 新房 临街 可明火 下水 380V 更新于2021-09-18



1.5万/月 7.14元/m²/天
70m² 临街门面 60个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域：岳麓保利麓谷林语
地址：岳麓山国家重点风景名胜区-长沙市岳麓区 地图

关卫
所雇公司：喜洋洋
营业执照编码：91430111399322393K

（二）项目收入预测

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
望城区滨水新城片区区域旅游基础	谷山森林公园门票收入	5919.80	7404.50	7404.50	8103.35	8103.35	8103.35	8802.20	8802.20	8802.20
	体育场馆门票收入	1,350.80	1,350.80	1,350.80	1,411.85	1,411.85	1,411.85	1,472.90	1,472.90	1,472.90
	停车场收入	849.72	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94
	游客服务处综合收入	974.40	1,028.40	1,109.40	1,220.34	1,220.34	1,220.34	1,342.37	1,342.37	1,342.37

设施建设项目 一期工程	广告牌租赁收入	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
	小计	10,822.72	12,467.64	12,548.64	13,419.48	13,419.48	13,419.48	14,301.41	14,301.41	14,301.41
	收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
	谷山森林公园门票收入	9501.05	9501.05	9501.05	10199.90	10199.90	10199.90	10898.75	10898.75	152,345.80
	体育场馆门票收入	1,533.95	1,533.95	1,533.95	1,595.00	1,595.00	1,595.00	1,656.05	1,656.05	25,405.60
	停车场收入	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	955.94	16,144.76
	游客服务处综合收入	1,476.61	1,476.61	1,476.61	1,624.25	1,624.25	1,624.25	1,786.69	1,786.69	23,676.29
	广告牌租赁收入	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	29,376.00
	小计	15,195.55	15,195.55	15,195.55	16,103.09	16,103.09	16,103.09	17,025.43	17,025.43	246,948.45

(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，运营成本包括燃料及动力费、修理费、人员工资及福利费、管理及其他费等。债券存续期内总支出为 75,503.97 万元，其中运营成本为 59,433.24 万元，税金为 16,070.73 万元。

1、外购燃料动力费：本项目运营期间产生的外购燃料动力费主要包括：谷山森林公园的用电及用水、体育场馆的用电及用水、越野卡丁车的柴油消耗、LED 广告牌用电、员工生活用水。谷山森林公园每年用电量约为： $1.5W/m^2 \times 1980000 m^2 \times 3h \times 365d = 325.22$ 万 kwh；每年用水量约为： $1.5L/m^2 \times 1980000 m^2 \times 365d = 108.41$ 万 m^3 ；体育场馆用电主要为篮球场、羽毛球场的照明用电及游泳馆的照明、加热用电，每年的用电量约为： $10 W/m^2 \times 3800 m^2 \times 8h \times 365d + 10 W/m^2 \times 6700 m^2 \times 8h \times 365d + 35 W/m^2 \times 500 m^2 \times 8h \times 365d = 35.77$ 万 kwh；每年用水量约为： $0.13m^3/m^2 \cdot d \times 1700 m^2 \times 365d = 8.07$ 万 m^3 。LED 广告牌年耗电量： $180W/m^2 \times 30 m^2 \times 6 \times 12h \times 365d = 14.19$ 万 kwh；越野卡丁车正常年的柴油消耗： $5L \times 80 辆 \times 6h \times 30/100 \times 300d = 21.6$ 万 L；员工用水：200L/

人*100 人*365d=0.73 万 m³; 电价按照湖南省电网销售电价表一般工商业及其他用电单价 0.768 元/kwh 计算, 水价按 3.9 元/m³ 计算, 柴油按 7 元/L 计算。

2、工资及福利费: 本项目员工暂定为 100 人, 年工资 5 万, 福利费 14%, 每三年上涨 10%。

南湖路 售后管理岗/25岁+ 	中国平安人寿保险股份有限公司... 
8000-12000 元/月	分公司经理 大专 不限
年底双薪 周末双休 五险一金	

长沙县... 连锁药房区域经理 	湖南诚益信大药房连锁有限公司...
6000-12000 元/月	分公司经理 
五险一金 包吃 包住 加班补助 饭补	

宁乡市区 安保 保安 	湖南双雄物业管理有限公司 
3000-5000 元/月	保安 不限 1年以下
求职保障 包吃 包住 年底双薪 加班补助	

雨花区 安保 6千5起高端家做饭做卫生 	湖南德德家政有限责任公司 
4000-8000 元/月	保姆 不限 不限
求职保障 包住 包吃 五险一金 年底双薪	

湘湖 安保 保洁 	长沙市雨花区梦之岛铂菲主题酒店 
3200-3500 元/月	保洁 不限 不限
包吃住	

3、修理费: 综合工程及建构筑物按原值的 0.3%考虑, 设备按原值的 8%考虑。

4、其他费用: 其他费用含其他管理费用和其他营业费用。其他管理费用按照工资及福利费的 80%计算, 其他营业费用按

照营业收入的 5%计算。

5、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《企业所得税法实施条例》的规定，本项目配送中心出租收入、乌山站前广场出租收入、车位出租收入增值税率为 9%，货运站服务收入、物业管理收入及充电设施服务收入增值税税率为 6%，增值税销项税额抵进项税额，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	燃料动力费	866.22	896.46	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22
	修理费	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39
	人员工资及福利费	570.00	570.00	570.00	627.00	627.00	627.00	689.70	689.70	689.70
	管理及其他费	997.14	1,079.38	1,083.43	1,172.57	1,172.57	1,172.57	1,266.83	1,266.83	1,266.83
	税金	50.10	157.90	296.72	468.83	468.83	468.83	641.12	641.12	641.12
	小计	3,029.85	3,250.13	3,425.76	3,744.01	3,744.01	3,744.01	4,073.26	4,073.26	4,073.26
	成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
	燃料动力费	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	929.22	15,700.93
	修理费	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	546.39	9,288.63
	人员工资及福利费	758.67	758.67	758.67	834.54	834.54	834.54	917.99	917.99	12,275.71
	管理及其他费	1,366.71	1,366.71	1,366.71	1,472.79	1,472.79	1,472.79	1,585.66	1,585.66	22,167.97
	税金	813.61	901.10	901.10	1,281.59	1,423.30	1,717.54	2,598.96	2,598.96	16,070.73
	小计	4,414.60	4,502.09	4,502.09	5,064.53	5,206.24	5,500.48	6,578.21	6,578.21	75,503.97

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 246,948.45 万元，预期总成本 75,503.97 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

171,444.48 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程，本次拟申请发行第一笔 15 年期政府专项债券 21,700.00 万元，拟于 2022 年申请发行第二笔政府专项债券 10,000.00 万元，拟于 2023 年申请发行第三笔政府专项债券 14,800.00 万元，拟于 2024 年申请发行第四笔政府专项债券 15,500.00 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，本次债券的预测利率为 3.83%，每半年需偿付利息 415.56 万元。全部债券存续期内本息共计 99,594.00 万元。

综合考虑本次债券和未来融资，望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程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
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	2022	0.00	31,700.00	0.00	31,700.00	1,217.11	1,217.11
	2023	21,700.00	14,800.00	0.00	46,500.00	1,783.95	1,783.95
	2024	46,500.00	15,500.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2025	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2026	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2027	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2028	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2029	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2030	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2031	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60

	2032	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2033	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2034	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2035	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	2,377.60
	2036	62,000.00	0.00	0.00	62,000.00	2,377.60	23,246.49
	2037	62,000.00	0.00	21,700.00	40,300.00	1,546.49	15,779.65
	2038	25,500.00	0.00	14,800.00	25,500.00	979.65	15,886.00
	2039	10,000.00	0.00	15,500.00	10,000.00	386.00	386.00
	2040	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	386.00	386.00
	2041	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	193.00	193.00
	2042	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	193.00	10,193.00
	合计		62,000.00	62,000.00		37,594.00	99,594.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为谷山森林公园门票收入、体育场馆门票收入、停车场收入、广告牌租赁收入、旅游服务处综合收入等，预计用于融资平衡的相关收益为 171,444.48 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.72。

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
望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程	171,444.48	62,000.00	99,594.00	1.72

同时，望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程融资平衡情况已经通过大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计通过。

（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	246,948.45	222,253.61	246,948.45
累计现金流出	75,503.97	75,503.97	83,054.37
累计净现金	171,444.48	146,749.63	163,894.08
本息合计	99,594.00	99,594.00	99,594.00
本息保障倍数	1.72	1.47	1.65

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 1.47，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 1.65，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：

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
2022 年	0.00	-40,614.81	40,614.81	0.00	0.00
2023 年	0.00	-47,000.46	47,000.46	0.00	0.00
2024 年	0.00	-29,594.83	29,594.83	0.00	0.00
2025 年	7,792.87	0.00	-2,377.60	5,415.27	5,415.27
2026 年	9,217.51	0.00	-2,377.60	6,839.91	12,255.19
2027 年	9,122.88	0.00	-2,377.60	6,745.28	19,000.47
2028 年	9,675.47	0.00	-2,377.60	7,297.87	26,298.35
2029 年	9,675.47	0.00	-2,377.60	7,297.87	33,596.22
2030 年	9,675.47	0.00	-2,377.60	7,297.87	40,894.10
2031 年	10,228.15	0.00	-2,377.60	7,850.55	48,744.65

2032 年	10,228.15	0.00	-2,377.60	7,850.55	56,595.20
2033 年	10,228.15	0.00	-2,377.60	7,850.55	64,445.75
2034 年	10,780.95	0.00	-2,377.60	8,403.35	72,849.10
2035 年	10,693.46	0.00	-2,377.60	8,315.86	81,164.96
2036 年	10,693.46	0.00	-2,377.60	8,315.86	89,480.81
2037 年	11,038.56	0.00	-23,246.49	-12,207.93	77,272.89
2038 年	10,896.85	0.00	-15,779.65	-4,882.80	72,390.09
2039 年	10,602.61	0.00	-15,886.00	-5,283.39	67,106.71
2040 年	10,447.22	0.00	-386.00	10,061.22	77,167.92
2041 年	10,447.22	0.00	-193.00	10,254.22	87,422.14
2042 年	0.00	0.00	-10,193.00	-10,193.00	77,229.14
合计	171,444.48	-117,210.10	33,187.76	77,229.14	

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。

本项目属于公共基础设施项目，其目标定位符合国家和地方政策，可能的主要风险因素包括：

1、市场风险

因宏观经济波动、区域发展缓慢等原因，可能导致项目使用率不高，设施闲置，而不能充分发挥社会效益。

2、技术风险

主要指工程技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

3、工程风险

主要指工程地质条件、水文气象条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

4、资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致建设成本增加和建设周期拖延，给建设和生产运营造成的损失。

5、外部协作风险

主要指投资项目所需要的供水排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

6、管理风险

施工组织管理或项目运营管理不科学不合理导致的各种损失。

7、社会风险

由于项目建设对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、社会动荡等风险，主要包括征地拆迁问题、与用地范围内已建设施所有者的衔接等。

降低风险的主要措施

1、加强项目承办单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2、加强资金筹措力度，确保建设资金及时到位，编制资金使用计划，严格控制投资。

3、工程建设方面，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；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，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。

4、通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

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长沙市望城区国有资产事务中心。

主管部门负责按照园区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《望城区 2022 年社会事业专项债券望城区滨水新城片区区域旅游基础设施建设项目一期工程预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2022 年 01 月 17 日