

湖南省郴州市 2023 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

郴州市 2023 年城乡冷链等物流基础设施共涉及 2 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 55,000.00 万元，其中郴州市北湖区 30,000.00 万元，临武县 25,000.00 万元。

各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
北湖区	郴州国际物流分拨中心	30,000.00	15
临武县	临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	25,000.00	15
合计	-	55,000.00	-

郴州市北湖区专项债券
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目
预期收益与融资平衡方案

郴州市郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目
拟发行专项债券 30,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
郴州国际物流分拨中心(含中欧班列)建设项目	2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十二期）	30,000.00	15 年	北湖区湘南国际物流园管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

北湖区位于湖南省东南郴州市中部，1995年4月撤原县级郴州市设区，现辖10个街道2个建制镇2个瑶族乡，共72个社区、91个行政村，总面积819平方公里，总人口43.86万，拥有着丰富的人文、矿产和生态旅游资源，具有独特的区位、立体的交通、完善的平台和坚实的区域合作基础，是郴州市的政治、经济和文化中心，也是湖南省经济发展战略重点“五区一廊”的南大门。

2019年，北湖区地区生产总值404.90亿元，比2018年增长8.1%。其中，第一产业增加值12.8亿元，增长3.5%，第二产业增加值106.7亿元，增长7.9%，第三产业增加值285.40亿元，增长8.4%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值92,634元，增长8.7%；三次产业比重调整为3.2：26.3：70.5。其中，一产业比重比2018年上升0.2%，二产业比重下降0.3%，三产业比重上升0.1%；全区非公有制经济增加值226.9亿元，比上年增长8.3%，占全区GDP的比重56%；其中，第一、二、三产业分别增长-2.1%、7.2%、8.9%。

北湖区 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	403.90	453.87	485.65

居民人均可支配收入（元）	38,469.00	41,721.00	44,420.00
一般公共预算收入	9.50	12.10	14.13
其中：地方财政收入	6.50	7.60	8.31
税收收入	4.60	5.50	5.82

注：数据由郴州市北湖区财政局提供

（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
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目	项目总投资 83536.06 万元，其中：工程费用 60238.19 万元，工程建设其他费 15358.06 万元（其中土地费用 9050.00 万元），预备费 3779.81 万元，建设期利息 4160.00 万元。地点位于湖南省郴州市城区南部湘南物流园内，建设期间：2021 年 7 月 30 日-2023 年 12 月 31 日。	项目建设用地面积 181 亩，总建筑面积 236500.00 m ² 。主要建设内容包括：员工宿舍区 18000.00 m ² ；高标准仓库 21000.00 m ² ；信息物流中心 6000.00 m ² ；保税仓库 52000.00 m ² ；保税监管仓库 16000.00 m ² ；钢材仓库 21000.00 m ² ；保税仓库交易中心 9650.00 m ² ；监管综合楼 2400.00 m ² （包括传达室、收发室、值班室货运中心）；门卫建筑 100.00 m ² ；零担物流建筑 6000.00 m ² ；配套服务用房 10600.00 m ² ；农副产品仓库 43000.00 m ² ；普通货物仓库	北湖区湘南国际物流园管理委员会	《关于郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目可行性研究报告的批复》（北发改[2021] 年 44 号）；郴州市生态环境局国际物流分拨中心环评登记表郴州市生态环境局（20214310020005T）；国际物流分拨中心用地规划许可证郴北规 T【2021】16 号；郴州市北湖区发展和改革局节能审查意见；社会稳定风险评估审核意见书北政法稳评【2021】8 号；用地预审与选址意见书北自然资预字 T【2021】14 号；国际物流分拨中心工程规划许可证郴资(建工)【2021】Z11 号。

		21000.00 m ² ；消防控制室及 水泵房 120.00 m ² ；地下停 车场 9630.00 m ² 。		
--	--	--	--	--

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

中欧班列是链接欧盟、俄罗斯、中亚、西亚、东盟的国际铁路通道，是中国开创和对接一带一路新经济体和新国际贸易群体的“旗舰产品”，中欧班列是中国发展中西部地区和内陆地区经济的“引擎”。项目建成后，郴州从此就有了自己的“国门”和直达世界的陆路交通，一下把郴州提高到“国际化”，郴州通过“电商专列”的开行，为自贸区铺设了一条国际快速物流通道，实现了自贸区与国际物流的“双轮驱动”；通过以点带面、承接沿海产业转移，吸引沿海物流、产业、人员、机构、资金向郴州集结，发挥聚集效应，推动外向型经济发展；坚持“电商专列”的培植，建设多方向国际通道，推动国际运贸一体化发展，贸易体系促进郴州本地的国际贸易平台诞生，交易数据和税收进入郴州；持续发展又促进相配套的保税功能的发挥，多口岸功能的完善，铁铁联运、铁海联运、公铁联运、货物集结分拨、物流通道、商贸一体化形成。

（二）经济效益

1、项目符合郴州市城市发展规划，通过建设跨境电商产业园，并以湘南国际物流园郴州国际物流集散分拨中心作为自由贸易试验区发展的载体，开通郴州国际跨境电商专列，打通国际物流通道，打造跨境电商综合服务平台，实现自贸区国际物流集聚分拨中心功能。不仅能有效促进郴州市承接粤港澳大湾区战略桥头堡的功能，也可在最快的时间以最少的投入实现最大的效益。

2、郴州地处湖南的南大门，是湖南省对接粤港澳大湾区战略桥头堡，是“一带一路”的重要节点城市，更是湘南湘西承接产业转移示范区的主阵地。2020年5月，郴州被国务院获批设立跨境电子商务综合试验区。2020年9月，郴州被列入中国（湖南）自由贸易试验区三个片区之一。项目建成后，货物可直接从园区铁路口岸装卸运输，企业能节约更多的运输成本、时间成本和资金成本。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目属于园区建设类项目。

2、项目立项批复情况

郴州市北湖区发展和改革局《《关于郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目可行性研究报告的批复》（北发改[2021]年44号）。

3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作正在有序开展。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 40,000.00 万元，全部用于郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目，项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，债券投资方向正确。通过测算，项目能够满足还本付息的要求。同时本项目资金来源渠道、筹措程序合规，财权与事权匹配，投入渠道及方式合理，筹资还款风险可控，满足筹资合规性要求，本项目债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目实施政策依据充分，债券需求合理；项目涉及领域方向合规立项批文手续完备；郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目已经通过律师事务所合法性审查。同时，郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目融资平衡情况已经通过会计事务所审计通过。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，经评估项目风险是可控的。

（六）项目存续期

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目存续期为 20 年，存续期间大于债券发行期间。

（七）项目绩效目标

- 1、数量指标：工程实际完工率为 100%。
- 2、质量指标：本项目验收合格率为 100%。
- 3、成本指标：本项目建设成本控制在 83,536.06 万元以内，融资成本小于 4%。
- 4、社会效益指标：区域内居民收入显著提高、三产融合明显加快、就业岗位明显增多。
- 5、偿债风险：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目净收益能覆盖项目融资本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目的投资总额均按照项目实际情况及郴州市当地平均的工程造价水平估算，主要的项目投资估算依据包括：

（1）工程费用

1）（2020）《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》；

2）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价[2020]56 号）；

3) 《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）；

4) 主要机械材料价格：参考当期市场价；机械费依据《湖南省建设工程计价办法》附录一施工机械台班费用计算；

5) 中华人民共和国财政部令第 81 号《基本建设财务规则》及基本建设项目建设成本管理规定（财建[2016]504 号）；

6) 建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标[2007]164 号）；

7) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>及<关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定>的通知》（湘建价[2016]72 号）；

8) 湖南省住房和城乡建设厅《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160 号）；

9) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61 号）；《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》(湘建价[2019]47 号)；

10) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54 号）；

11) 湘建价（2016）134 号文《湖南省住房城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》；

12) 类似工程技术经济指标。

（2）其他费用

- 1) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 2) 《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协[2016]2号）；
- 3) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 4) 关于《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 5) 《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25号）；
- 6) 《环境影响咨询收费有关问题》（计价格[2002]125号）；
- 7) 《市政工程投资估算编制方法》（建标[2007]164号）；
- 8) 《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协[2015]6号）；
- 9) 《关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价[2019]366）；

（3）预备费

基本预备费按（工程费用+工程建设其他费）的 5%计算。

（4）建设期利息。项目建设期按 4.31%计算。

项目总投资为 83,536.06 万元，其中：工程费用 60,238.19 万元，工程建设其他费 15,358.06 万元（其中土地费用 9050.00 万元），预备费 3,779.81 万元，建设期利息 4,160.00 万元。

项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及 安装	其他费用	合计
一	工程费用	41063.68	19174.51	0.00	60238.19
(一)	建筑工程	37542.30	4741.25		42283.55
1	员工宿舍	3420.00			3420.00
	主体工程	2520.00			2520.00
	装饰装修	900.00			900.00
2	高标准货物仓库	3150.00	525.00		3675.00
	主体工程	2520.00	525.00		3045.00
	装饰装修	630.00			630.00
3	信息物流中心	960.00			960.00
	主体工程	720.00			720.00
	装饰装修	240.00			240.00
4	保税仓库	8320.00	1300.00		9620.00
	主体工程	6760.00	1300.00		8060.00
	装饰装修	1560.00			1560.00
5	保税监管仓库	2320.00	400.00		2720.00
	主体工程	1760.00	400.00		2160.00
	装饰装修	560.00			560.00
6	钢材仓库	2940.00	525.00		3465.00
	主体工程	2310.00	525.00		2835.00
	装饰装修	630.00			630.00
7	保税仓库交易中心	1544.00	241.25		1785.25
	主体工程	1158.00	241.25		1399.25
	装饰装修	386.00			386.00
8	监管综合楼	408.00			408.00
	主体工程	288.00			288.00

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
	装饰装修	120.00			120.00
9	门卫建筑	12.50			12.50
	主体工程	10.00			10.00
	装饰装修	2.50			2.50
10	零担物流建筑	780.00	150.00		930.00
	主体工程	600.00	150.00		750.00
	装饰装修	180.00			180.00
12	配套服务用房	2120.00			2120.00
	主体工程	1590.00			1590.00
	装饰装修	530.00			530.00
13	农副产品仓库	6880.00	1075.00		7955.00
	主体工程	5160.00	1075.00		6235.00
	装饰装修	1720.00			1720.00
14	普通货物仓库	2940.00	525.00		3465.00
	主体工程	2310.00	525.00		2835.00
	装饰装修	630.00			630.00
15	消防控制室及水泵房	14.40			14.40
	主体工程	12.00			12.00
	装饰装修	2.40			2.40
16	地下停车场及配套用房	1733.40			1733.40
	主体工程	1444.50			1444.50
	装饰装修	288.90			288.90
(二)	室内设备安装工程		7190.30		7190.30
1	给排水工程		709.50		709.50
2	消防工程		1082.05		1082.05
2.1	自动喷水灭火系统		354.75		354.75
2.2	气体灭火系统		367.30		367.30
2.3	火灾预警及逃生系统		360.00		360.00
3	强弱电工程		2601.50		2601.50
4	燃气工程		354.75		354.75
5	空调通风工程		473.00		473.00

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
6	监控系统		473.00		473.00
7	广播系统		236.50		236.50
7	电梯		1260.00		1260.00
(三)	设备购置及安装		3650.00		3650.00
1	快件查验设施		80.00		80.00
2	出入口货物检查设备		120.00		120.00
3	电动叉车		280.00		280.00
4	新能源传送带车		500.00		500.00
5	电动牵引车		260.00		260.00
6	多媒体刷屏机		30.00		30.00
7	检测试验设备		400.00		400.00
8	冷链设备		800.00		800.00
9	恒温设备		480.00		480.00
10	烘干设备		200.00		200.00
11	智能仓储管理系统		360.00		360.00
12	车辆检修设备		60.00		60.00
13	实验室检测设备		80.00		80.00
(三)	总图及附属工程	3521.38	3592.96		7114.34
1	土石方工程	1343.38			1343.38
1.1	场地平整	36.20			36.20
1.2	土方开挖外运	961.64			961.64
1.3	土方回填	345.55			345.55
2	给排水工程		179.63		179.63
3	强弱电工程		419.14		419.14
4	消防工程		119.75		119.75
5	监控系统		89.81		89.81
6	亮化工程		119.75		119.75
7	燃气工程		59.88		59.88
8	园区内道路	898.15			898.15
9	园区内停车场	320.00			320.00
10	卸货整装区	718.52	100.00		818.52

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及 安装	其他费用	合计
11	绿化工程	241.33			241.33
12	充电桩		1302.00		1302.00
14	室外大型立柱式广告牌 (3 面)		70.00		70.00
15	室外大型立柱式广告牌 (2 面)		120.00		120.00
16	路牌及指引标志		3.00		3.00
17	智能停车系统		50.00		50.00
18	高低压配电系统		900.00		900.00
19	地磅安装		60.00		60.00
二	工程建设其他费用			15358.0 6	15358.0 6
1	土地费用			9050.00	9050.00
2	项目建设管理费			497.52	497.52
3	建设工程监理费			1006.26	1006.26
4	可研编制费			49.30	49.30
5	工程勘察费			273.72	273.72
6	设计费			1368.62	1368.62
7	预算编制费			138.06	138.06
8	工程量清单编制费			138.06	138.06
9	工程量清单审查			95.79	95.79
10	结算审查费			219.85	219.85
11	工程保险费			180.71	180.71
12	环境影响咨询服务费			25.06	25.06
13	质量检验费			90.36	90.36
14	招标代理费			45.52	45.52
15	劳动安全卫生评审费			18.07	18.07
16	场地准备与临时设施费			301.19	301.19
17	工程交易费			5.00	5.00
18	供水管网开梯费用			40.00	40.00
19	城市基础设施配套费			1814.96	1814.96
三	预备费			3779.81	3779.81

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）			
		建筑工程费	设备购置费及安装	其他费用	合计
1	基本预备费			3779.81	3779.81
四	建设期利息				4160.00
五	总投资				83536.06

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目总投资83,536.06万元，2023年投入金额30,536.06万元，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	2023年	后续投入
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目	83,536.06	43,000.00	40,536.06	

2023年度，郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目	投资金额	5,000.00	1,000.00	11,000.00	12,000.00	10,000.00	500.00	39,500.00
	其中：专项债金额			10,000.00	10,000.00	10,000.00		30,000.00

	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资 金额	300.00	100.00	180.00	256.06	100.00	100.00	40,536.06
	其中： 专项 债金 额							30,000.00

（二）资金筹措方案

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目的资金来源主要为专项债券资金及建设单位预算安排。项目总投资 83,536.06 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 43,536.06 万元，拟申请发行政府专项债 40,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 10,000.00 万元，本次拟申请发行 30,000.00 万元，未来拟发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/ 自有资金	已发行 专项债 券金额	本次拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	未来拟 发行专 项债券 金额	其中： 用作资 本金金 额	其他融 资	
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）	83,536.06	43,536.06	10,000.00	30,000.00					15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入来源为：不动产租赁收入、物业服务收入、停车场收入、广告位租赁收入等，收入明细如下：

①不动产租赁收入：含办公室出租收入、宿舍出租收入、物流配套用房出租收入、保税物流仓库出租收入、通用仓库出租收入、农副产品仓库出租收入等；

②物业服务收入：含仓库物业管理费收入、配套服务楼物业管理费收入；

③停车场收入：含充电桩服务费收入、停车场停车服务费收入；

④广告收入：含电梯广告位租赁收入、多媒体刷屏机广告位租赁收入、室外大型立柱式广告位租赁收入。

表 11-1 项目收入占比表

序号	项目名称	收入（万元）	占比
1	不动产租赁收入	75676.89	67.50%
2	物业服务收入	3470.28	3.10%
3	停车场收入	22149.63	19.76%
4	广告位租赁收入	10811.99	9.64%
	合计	112108.79	100.00%

1、不动产租赁部分收入

（1）办公室出租收入：本项目含办公楼建筑建设，可自用或出租，根据郴州市市区内写字楼租赁市场调查如下：


序号	出租类型	地址	单价
1	写字楼	五岭广场	0.75 元/m ² /天
2	写字楼	福成国际	1.11 元/m ² /天

3	写字楼	五岭广场天一名邸	0.95 元/m²/天
4	写字楼	天一华府	0.78 元/m²/天

附注：询价信息截图

(出租) 天一华府 168平米二办公室二厅精装修 写字楼急租

纯写字楼 新房 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 可分割 免费车位 更新于2021-05-10 58人已浏览




0.75 元/m²/天 3780元/月

169m² 建筑面积

28-56个 推荐工位数

楼 盘：天一华府

地 址：北湖区 - 五岭广场 天一华府-郴州市北湖区



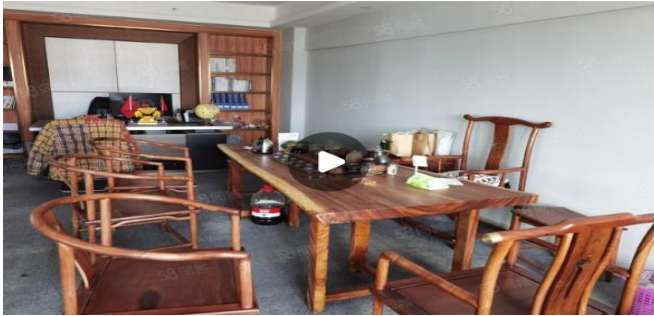
郭如凤 ★★★★★

郴州市北湖区爱尚屋房屋中介服务部

营业执照编码：92431002MA4LR3252E

(出租) 福城国际180平米入户玻璃大门 前台接待，写字楼

纯写字楼 新房 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-05-29 38人已浏览




1.11 元/m²/天 6000元/月

180m² 建筑面积

30-60个 推荐工位数

楼 盘：福城国际

地 址：北湖区 - 五岭广场 龙泽福城国际-A区-郴州市



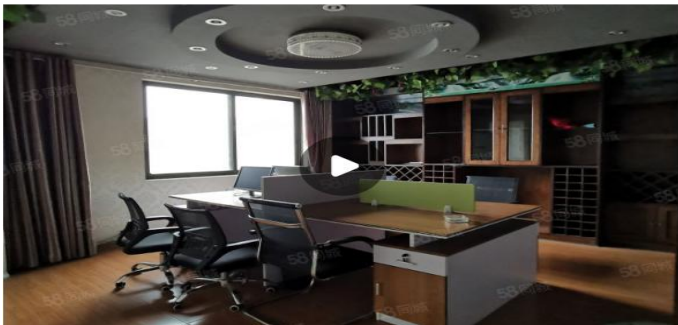
匡爱冬 ★★★★★

郴州市北湖区爱尚屋房屋中介服务部

营业执照编码：92431002MA4LR3252E

(出租) 五岭广场天一名邸商务酒店150平米办公性质豪装写字楼招租

纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 更新于2021-04-16 25人已浏览




0.95 元/m²/天 4280元/月 (价格可面)

150m² 建筑面积

18-35个 推荐工位数

楼 盘：天一名邸商务酒店

地 址：北湖区 - 五岭广场 青年大道



王雄正 ★★★★★

郴州市北湖区正通房产中介工作室

营业执照编码：92431002MA4M5J7A

柳州58同城 > 柳州房产信息 > 柳州写字楼出租 > 北海写字楼出租 > 五岭广场写字楼出租

(出租) (急租) 天一华府 150平米写字楼带办公用品出租

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2021-06-04 42人已浏览



0.78 元/m²/天 3500元/月

150m² 建筑面积

25-50个 推荐工位数

楼 盘: 天一华府

地 址: 北湖区 - 五岭广场 天一华府-柳州市北湖区

郭如凤 ★★★★★
柳州市北湖区爱尚屋房屋中介服务部
营业执照编码: 92431002MA4LR3252E

数据来源: 58 同城

由上可得, 项目周边区域写字楼租赁价格在 0.75~1.11 元/m²/天之间, 根据本项目的定位以及区域特性, 保守估计, 本项目写字楼租赁费用为 0.8 元/m²/天, 折合 24 元/m²/月。

(2) 物流配套用房出租收入: 本项目含信息物流中心和零担物流建筑建设, 可布置摊位或门面用于出租收取租赁费用, 根据柳州市商铺出租市场价格调查如下:

序号	项目名称	地址	单价
1	商铺出租	柳州市北湖区-燕泉广场	2 元/m²/天
2	商铺出租	柳州市苏仙区-E 时代美食广场	2.5 元/m²/天
3	商铺出租	柳州市北湖区-五岭广场	2.33 元/m²/天

附注: 询价信息截图

(出租) 商务酒店, 宾馆, 休闲娱乐物业招租, 共7层, 面积可选价格面议

社区底商 价格可面议 新房 临街 下水 更新于2021-06-12 33人已浏览



36 万/月 2元/m²/天 (价格可面议)

6000m² 建筑面积

社区底商 物业类型

楼 盘: 乐仙小镇

地 址: 北湖区 - 五岭广场 乐仙小镇-柳州市北湖

林利 ★★★★★

2021-05-07 星期五 柳州市-欧廷居家居 水印相机

(出租) E食代美食广场档口招商

购物百货中心

价格可面议

随时可看

随时入驻

可餐饮

可明火

上水

下水

380V

更新于2021-05-16

94人已浏览

3000元/月

2.5元/m²/天

(价格可面议)

40m²

建筑面积

购物百货中心

物业类型

楼 盘: E食代美食广场

地 址: 苏仙区-生源广场 生源时代广场

邱文卿

★★★★☆

(出租) 北湖区五岭大道临街旺铺转让, 租金3500, 适合做便利店

临街门面

临街

可餐饮

上水

下水

更新于2021-04-23

30人已浏览

3500元/月

2.33元/m²/天

50m²

建筑面积

临街门面

物业类型

区 域: 北湖区-五岭广场

地 址: 北湖区-郴州市北湖区

杜剑红

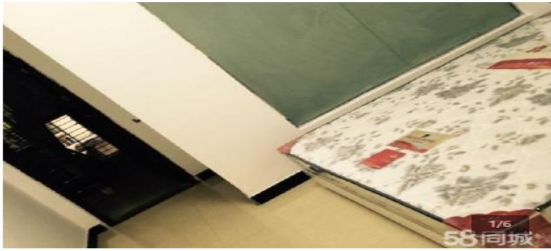




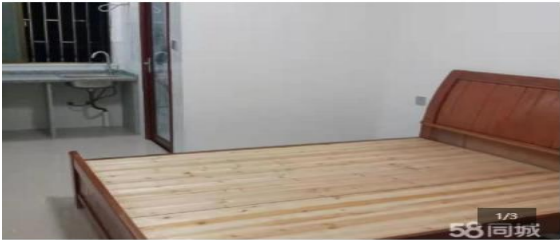




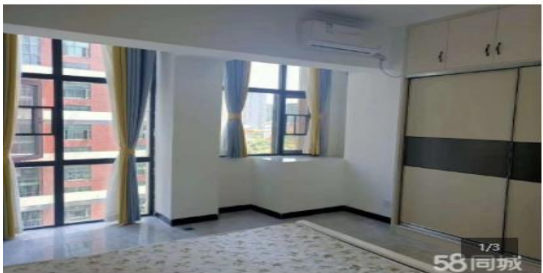






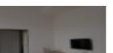
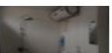

★★★★☆

数据来源: 58 同城

由上可得, 项目周边区域商铺租赁价格在 2.00~2.33 元/m²/天之间, 根据本项目的定位以及区域特性, 保守估计, 本项目物流配套用房租赁费用为 2.00 元/m²/天, 折合 60 元/m²/月。

(3) 宿舍出租收入: 本项目含生活用房建设, 可作为员工宿舍自用和出租收取租赁费用, 根据郴州市宿舍出租市场价格调查如下:

序号	项目名称	地址	单价 (元/m ² /月)
1	宿舍出租	北湖区	27.50
2	宿舍出租	苏仙区金伯利中心	21.33
3	宿舍出租	苏仙区生源广场	24.00
	宿舍出租	苏仙区刘园新村	15.48
附注: 询价信息截图			

<p>自建房 1室0厅0卫 主卧 朝东南</p> <p>7小时前</p>     	<p>550 元/月 押一付三</p> <p>租赁方式: 合租 - 主卧 - 男女不限</p> <p>房屋类型: 1室0厅0卫 20 平</p> <p>朝向楼层: 东南 共3层</p> <p>所在小区: 自建房</p> <p>所属区域: 北湖</p> <p>详细地址: 暂无信息 附近高薪工作</p> <p>用58App扫码看电话</p> <p>微聊</p>
<p>金伯利中心 1室0厅1卫 其他 东</p> <p>3小时前</p>     	<p>320 元/月 押一付三</p> <p>租赁方式: 合租 - 其他</p> <p>房屋类型: 1室0厅1卫 15 平 简单装修</p> <p>朝向楼层: 东 中层 / 6层</p> <p>所在小区: 金伯利中心 (在租 21 套)</p> <p>所属区域: 苏仙 体育中心</p> <p>详细地址: 林邑路 附近高薪工作 查看地图</p> <p>用58App扫码看电话</p> <p>微聊</p>
<p>亿力豪庭 1室1厅1卫 其他 东</p> <p>1小时前</p>     	<p>1200 元/月 押一付三 费用明细</p> <p>租赁方式: 合租 - 其他</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东 高层 / 9层</p> <p>所在小区: 亿力豪庭 (在租 9 套)</p> <p>所属区域: 苏仙 生源广场</p> <p>详细地址: 青年大道 附近高薪工作 查看地图</p> <p>用58App扫码看电话</p> <p>微聊</p>
<p>刘园新村 1室0厅1卫 主卧</p> <p>2天前</p>     	<p>650 元/月</p> <p>租赁方式: 合租 - 主卧 - 男女不限</p> <p>房屋类型: 1室0厅1卫 42 平</p> <p>朝向楼层: 暂无信息</p> <p>所在小区: 刘园新村</p> <p>所属区域: 苏仙</p> <p>详细地址: 暂无信息 附近高薪工作</p> <p>用58App扫码看电话</p> <p>微聊</p>

数据来源：58 同城

由上可得，项目周边区域宿舍租赁价格在 15.48~27.5 元/m²/天之间，根据本项目的定位以及区域特性，保守估计，本项目宿舍租赁费用为 15 元/m²/月。

（4）保税物流仓库出租收入：本项目含保税仓库和保税监管仓库建设，可全部用来出租收取租赁费用，郴州市保税仓库较少且市场信息缺乏，本次市场调查选取全国城市规模相似的地区进行市场调查，调查结果如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	保税仓库	青岛-黄岛	22.5 元/m ² /月
2	保税仓库	山东-烟台	24 元/m ² /月
3	保税仓库	辽宁-沈阳	22 元/m ² /月
4	保税仓库	岳阳-云溪区	30 元/m ² /月

附注：询价信息截图

黄岛区红石崖西海岸综保区20000平米厂房出租

0.75元/平米/天 2020年3月19日 106次浏览  免费发送到微信



联系：1596494****

[查看完整号码](#)

其他联系：

[私信](#)

[免费留言](#)

烟台芝罘区环海路附近8000平仓库招租

更新日期：2020年12月23日 分享到：



园区总面积(m ²)	可租面积(m ²)	起租面积(m ²)	价格(元/m ² ·月)
8000	8000	100	24.00 起
楼栋	楼层	可租面积	价格
A栋	一楼	8000(m ²)	24.00(元/m ² ·月起)
			仓库类型
			常温库



张女士 城市经理

[我要看仓](#)

特别提醒：物联云仓找仓库是免费的，如有人以物联云仓的名义收费，请确认其身份，并拨打电话 4008-567-150 或联系 [在线客服](#) 举报。

沈阳浑南新区高标保税仓库出租

仓库编号: R2101121807001

更新日期: 2021年04月01日

分享到:

园区总面积(m²) **18000**

可租面积(m²) **0**

起租面积(m²) **1000**

价格(元/m²·月) **22.00**起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	0(m²)	22.00(元/m²·月起)	常温库 已满租

隋先生 区域总监

特别提醒: 物联云仓找仓库是免费的, 如有人以物联云仓的名义收费, 请确认其身份, 并拨打电话 4008-567-150 或联系在线客服举报。

我要看仓

湖南岳阳云溪区有40000平米保税仓库出租

编号: CKC-26 浏览人数: 256

租 1 元/m²·天

40000m² 建筑面积	平库 仓库类型	其他 仓库结构
所在地区	湖南-岳阳-云溪区	
详细地址	湖南-岳阳-云溪区	

数据来源: 物联云仓储、58 同城

由上可得, 全国保税仓库租赁费用在 22.5~30 元/m²/月, 根据本项目的定位以及区域特性, 保守估计, 本项目保税仓租赁费用为 22 元/m²/月。

(5) 农副产品仓库出租收入: 本项目含农副产品仓库建设, 仓库分为冷库区和恒温区, 可全部用来出租收取租赁费用, 由于省内冷库及恒温库价格较少, 本次市场调查选取全国范围进行市场调查, 调查结果如下:

序号	项目名称	地址	单价
1	冷库	长沙市-芙蓉区	55 元/m²/月
2	冷库	娄底市客运站附近	60 元/m²/月
3	冷库	长沙市-长沙县	80 元/m²/月
4	冷库	广东省-佛山市	125 元/m²/月
5	冷库	广东省-汕头市	105 元/m²/月
6	恒温库	长沙市岳麓区	28 元/m²/月

序号	项目名称	地址	单价
7	恒温库	昆明五华区	24 元/m ² /月
8	恒温库	昆明官渡	25 元/m ² /月
9	恒温库	广西-南宁	30 元/m ² /月

附注：询价信息截图

长沙芙蓉区多层冷冻仓出租

实地认证

更新日期：2021年01月27日 分享到：

仓库编号：R4301021606002



收藏

园区总面积(m²) 40000 可租面积(m²) 200 起租面积(m²) 500 价格(元/m²·月) 55.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	200(m ²)	55.00(元/m ² ·月起)	冷库



刘先生 城市经理

我要看仓

娄底市客运站附近物流园立体冷库出租

更新日期：2021年03月31日 分享到：

仓库编号：R4313021809002



收藏

园区总面积(m²) 10000 可租面积(m²) 3000 起租面积(m²) 100 价格(元/m²·月) 60.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	3000(m ²)	60.00(元/m ² ·月起)	冷库



李先生 区域经理

我要看仓

长沙优质生鲜冻货电商配送冷库出租

实地认证

更新日期：2021年01月27日 分享到：

仓库编号：R4301211709003



收藏

园区总面积(m²) 20000 可租面积(m²) 2000 起租面积(m²) 50 价格(元/m²·月) 80.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	2000(m ²)	80.00(元/m ² ·月起)	冷库



李先生 城市经理

我要看仓

序号

项目名称

地址

单价

昆明五华区普吉同心路附近恒温仓库出租

更新日期: 2020年12月15日 分享到:

仓库编号: R5301021906001

园区总面积(m²)

3786

可租面积(m²)

900

起租面积(m²)

500

价格(元/m²·月)

24.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
1栋	一楼	900(m²)	24.00(元/m²·月起)	恒温库

陈牛牛

区域总监

我要看合

昆明官渡物流园区仓库出租

更新日期: 2021年02月08日 分享到:

仓库编号: R5301111607003

园区总面积(m²)

50000

可租面积(m²)

0

起租面积(m²)

1000

价格(元/m²·月)

25.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	0(m²)	25.00(元/m²·月起)	恒温库 已满租

陈牛牛

区域总监

我要看合

南宁科园大道东十三路多层恒温库出租

更新日期: 2021年01月27日 分享到:

仓库编号: R4501031605001

园区总面积(m²)

14000

可租面积(m²)

1500

起租面积(m²)

500

价格(元/m²·月)

30.00 起

楼栋	楼层	可租面积	价格	仓库类型
A栋	一楼	1500(m²)	30.00(元/m²·月起)	恒温库

蔡文强

城市经理

我要看合

数据来源：物联云仓储、58 同城

由上可得，湖南省省内冷库租赁价格在 55~80 元/m²/月，而广州等沿海地区冷库租赁价格较高，在 105~125 元/m²/月之间，保守估计，本项目冷冻仓库租赁费用为 65 元/m²/月；恒温库全国租赁价格较为平缓，在 24~30 元/m²/天之间，保守估计，本项目恒温仓库租赁价格预计 25 元/m²/月。


(6) 通用仓库出租收入：本项目含高标准货物仓库、钢材仓库、普通货物仓库建设，可全部用来出租收取租赁费用，本次市场调查选取湖南省省内地区进行市场调查，调查结果如下：

序号	项目名称	地址	单价 (元/m ² /月)
1	通用仓库	郴州市-开福区	15.6
2	通用仓库	郴州市-北湖区	17.7
3	通用仓库	郴州市-苏仙区	16.8
4	通用仓库	北湖区-辉达物流中心	20.1

附注：询价信息截图


(出租) 北湖区，梨树山，本房子是房东本人出租，中介勿扰！



更新于2021-06-08 24人已浏览



1400元/月 0.52元/m²/天


90m² 建筑面积 **暂无数据** 仓库类型

区域：北湖区
地址：梨树山村下朱家湾组安置地(二) 

 **雷先生**
个人
已在58注册5年
 已实名认证


(出租) 交通便利，位置好，停车方便



更新于2021-06-04 11人已浏览





800元/月 0.59元/m²/天

45m² 建筑面积 **暂无数据** 仓库类型

区域：北湖区
地址：五星超市 

 **李女士**
个人
已在58注册5年
 已实名认证

<p>(出租) 苏仙区园泉路湘南大市场旁田家湾村五林嘉园小区内车库出租</p> <p>更新于2021-05-31 25人已浏览</p>  <p>58同城</p>	<p>400 元/月 0.56元/m²/天</p> <p>24m² 建筑面积</p> <p>暂无数据 仓库类型</p> <p>区 域: 苏仙区-爱莲湖 地 址: 五林嘉园-1栋 地图</p> <p> 曹先生 个人 已在58注册1年 已实名认证</p>
<p>(出租) 本物流中心有3间仓库出租, 但只能做物流和仓库, 不可做别的经营</p> <p>更新于2021-05-29 101人已浏览</p>  <p>58同城</p>	<p>1.2 万/月 0.67元/m²/天</p> <p>600m² 建筑面积</p> <p>暂无数据 仓库类型</p> <p>区 域: 北湖区 地 址: 郴州市辉达物流中心 地图</p> <p> 胡生 个人 已在58注册7年 已实名认证</p>

数据来源：物联云仓储、58 同城

由上可得，湖南省通用仓库租赁费用在 15.6~20.1 元/m²/月，根据本项目的定位以及区域特性，保守估计，本项目通用仓库租赁费用为 15 元/m²/月。

2、物业服务费收入

根据对周边区域类似项目市场调研，从下表可知，物业费价格在 1.3-2.0 元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目按保守估计，仓库物业费为 1.3 元/m²·月，综合服务用房物业费为 1.6 元/m²·月。

项目名称	物业费 (元/m ² ·月)	物业类型
北湖区-五岭广场-凯旋城	2.0	办公楼
苏仙区-体育中心	1.6	办公楼
北湖区-五岭广场-天一华府	1.6	写字楼

项目名称	物业费 (元/m ² ·月)	物业类型
北湖区同心建材市场仓库	1.3	厂房
北湖区五岭国际二期	1.3	厂房

数据来源：58 同城

3、停车场收入

(1) 地下车库、地上停车位出租收入：根据对当地周边区域类似项目市场调研，从表 3-10 可知，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目停车位出租价格为 15 元/个.天。

项目名称	位置	出租价格 (元/个.月)
车位	北湖五岭广场福星景苑内	600
车位	人人乐斜对面奇石馆小区	700
车位	保利苏仙林语 车位	650

数据来源：车主网

(2) 充电桩服务费收入：根据湖南省发展和改革委员会发布的《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）：2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

根据对周边区域充电桩充电服务费调查，从下表可知，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电服务费为 0.8 元/kwh，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，预计本项目充电桩充电服务费为 0.8 元/h。

充电站名称	充电服务费 (元/kwh)
苏仙电力公司营业厅	0.8
苏仙白露塘供电营业厅	0.8
轻轻充电君鑫充电站	0.8

数据来源：车主网

4、广告位租赁费用

(1) 电梯广告：园区内电梯可利用作为广告位出租收取租赁费用，根据对郴州市电梯广告位租赁费用市场调查如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	电梯墙面广告	岳阳市小区	280 元/月/块
2	电梯墙面广告	湖北-黄冈市	300 元/月/块
3	电梯墙面广告	贵州-贵阳市	300 元/月/块

附注：询价信息截图

岳阳市小区写字楼电梯框架广告



刊例价: **280元/月/块**
 所在地区: 湖南>岳阳
 资源类型: 楼宇>框架/看板
 资源规格: 45cm (L) *60cm (H)
 资源标签: 商务楼

[138****5559](tel:138****5559) [查看](#) 信息咨询: 400-606-1611

黄冈市楼宇电梯广告



刊例价: **300元/月/块**
 所在地区: 湖北>黄冈
 资源类型: 楼宇>框架/看板
 资源规格: 50cm(L)*70cm(H)
 资源标签: 社区 写字楼 看板 轿厢

[138****7676](tel:138****7676) [查看](#) 信息咨询: 400-606-1611

贵阳市楼宇电梯框架广告



刊例价: **300元/块/周**
 所在地区: 贵州>贵阳
 资源类型: 楼宇>框架/看板
 资源规格: 45cm (L) *60cm (H) /43.5cm (L) *63.5cm (H)
 资源标签: 写字楼 社区

媒体概述: 诺客电梯广告拥有贵阳市95%的电梯轿厢媒体资源，覆盖电梯，广告位达19000余个。覆盖贵阳市所有区域包括云岩区、南明区。

[153****5828](tel:153****5828) [查看](#) 信息咨询: 400-606-1611

数据来源：易播网

由上可知：郴州市电梯广告位租赁费用在 280~300 元/月/块之间，保守估计，本项目电梯广告位租赁费用为 280 元/月/块。

（2）多媒体刷屏机广告：园区内可在人口密集的区域如电梯口、信息物流中心设置多媒体刷屏机，根据湖南省内多媒体刷屏机广告租赁费用市场调查如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	多媒体刷屏机广告	岳阳东站安检口	15000 元/周 15 秒/60 次/天
2	多媒体刷屏机广告	郴州西站安检口	15000 元/周 15 秒/60 次/天
3	多媒体刷屏机广告	永州东安东站	12800 元/周/站 15 秒/190 次/天

附图：询价消息截图

岳阳东站安检口刷屏机广告



刊例价: 15000元/周/站 15秒/190次/天/块

所在地区: 湖南>岳阳

资源类型: 火车站>数字刷屏

资源规格: 52寸

资源标签: 岳阳东站刷屏机广告

媒体概述:兆讯传媒是上市公司联美控股（600167.SH）旗下子公司，是：兆讯传媒共计拥有车站电视、高铁站刷屏以及高铁站LED广告大屏，共计

158****8508
查看

信息咨询: 400-606-1611

郴州西站安检口刷屏机广告



刊例价: 15000元/周/站 15秒/190次/天/块

所在地区: 湖南>郴州

资源类型: 火车站>数字刷屏

资源规格: 52寸

资源标签: 郴州高铁西站刷屏机广告

媒体概述:兆讯传媒是上市公司联美控股（600167.SH）旗下子公司，是：兆讯传媒共计拥有车站电视、高铁站刷屏以及高铁站LED广告大屏，共

158****8508
查看

信息咨询: 400-606-1611

东安东站安检口刷屏机广告



刊例价: 12800元/周/站 15秒/190次/天/块

所在地区: 湖南>永州

资源类型: 火车站>数字刷屏

资源规格: 86寸

资源标签: 东安高铁东站

媒体概述: 兆讯传媒是上市公司联美控股 (600167.SH) 旗下子公司, 是中国领先的铁路数字媒体运营商, 兆讯传媒共计拥有车站电视、高铁站刷屏以及高铁站LED广告大屏, 共计5600余台数字媒体。

158****8508

查看

信息咨询: 400-606-1611

数据来源: 易播网

由上可知, 湖南省内多媒体刷屏机广告多为 12800~15000 元/周之间, 且多媒体刷屏机广告可在同一时间租赁给多个企业。考虑到本项目区位以及定位, 本项目多媒体刷屏机广告平均一天广告位租赁费用为 15000 元/周/个。

(3) 室外大型立柱式广告: 本项目利用园区室外部分设置大型立柱式广告牌, 通过对怀化、郴州、益阳等市大型立柱式广告牌广告位租赁市场价格调查如下:

序号	项目名称	地址	单价
1	立柱式广告	郴州市人民东路于同一路交汇处	110000 元/年/面
2	立柱式广告	郴州市郴州大道与五岭达到交汇处	200000 元/年/面
3	立柱式广告	怀化市城区北大门出口	115000 元/年/面
4	立柱式广告	益阳市沧水铺十字路口	150000 元/年/面

附图: 询价信息截图

郴州市人民东路与统一路交汇处普天和酒店门口单立柱三面翻



刊例价: 220000元/年/正反各一翻

所在地区: 湖南>郴州

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 16m*5m*2面

资源标签: 郴州市人民东路与统一路交汇处普天和酒店门口单立柱三面翻

媒体概述: 该广告位处于郴州市人民东路 (普天和前), 人民东路是目前郴州市法院、司法局、市总工会等单位的必经之路, 车流量相当大, 本广告位位于人民东

180****7350

查看

信息咨询: 400-606-1611

郴州市郴州大道与五岭大道交汇处立柱三面翻



刊例价: 600000元/年/三面各一翻

所在地区: 湖南>郴州

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 20m*6m*3面

资源标签: 郴州市郴州大道与五岭大道交汇处立柱三面翻

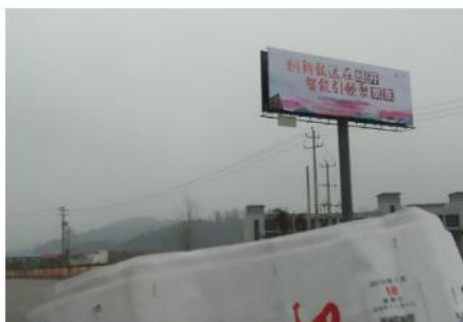
媒体概述:该立柱三面翻广告位位于郴州市郴州大道(原郴资桂大道)与五岭大道,也是郴资桂一体化的桥头堡位置

180****7350

查看

信息咨询: 400-606-1611

怀化市城区北大门出入口单立柱广告



刊例价: 115000元/年/座

所在地区: 湖南>怀化

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) *6m (H) *2面

资源标签: 高炮 擎天柱 户外媒体

媒体概述:怀化市城区北大门出入口单立柱广告由怀化市正兴广告艺术有限公司运

151****1863

查看

信息咨询: 400-606-1611

益阳市沧水铺十字路口三面翻广告



刊例价: 150000元/面/年

所在地区: 湖南>益阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 18m (L) *6m (H) *3面

资源标签: 高炮

媒体概述:本媒体位于城际干线与沧水铺交叉处,每天人流量大,车流量多,视野开阔,视觉冲击力强,是各种宣传的最佳载体。

139****9988

查看

信息咨询: 400-606-1611

数据来源: 易播网

由上可知,室外大型立柱式广告牌广告位租赁价格在110000~200000元/年/面之间,根据本项目定位以及项目区位,保守估计,本项目室外大型立柱式广告牌广告位租赁价格为110000元/年/面。

(二) 项目收入预测

1、办公室出租收入：本项目含配套服务用房 10600.00 m²，80%可以用于出租。根据园区货流量分析，预计项目计算期第 4 年入驻率为 50%，第 5~7 年每年增长 10%，第 8 年增长 5%，之后每年入住率保持在 85%。根据市场分析，项目计算期第 4 年办公室出租单价为 24 元/m²/月，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

2、物流配套用房出租收入：本项目含信息物流中心 6000.00 m²、零担物流建筑 6000.00 m²，80%可以用于出租。根据园区货流量分析，项目计算期第 4 年入驻率为 50%，第 5~7 年每年增长 10%，第 8 年增长 5%，之后每年入住率保持在 85%。根据市场分析，项目计算期第 4 年物流配套用房出租单价为 60.00 元/m²/月，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

3、员工宿舍出租收入：本项目含员工宿舍 18000.00 m²，全部可以用来出租。根据园区货流量分析，项目计算期第 4 年入住率为 50%，第 5~7 年每年增长 10%，第 8 年增长 5%，之后每年入住率保持在 85%。根据市场分析，项目计算期第 4 年员工宿舍出租单价为 15 元/m²/天，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

4、保税物流仓库出租收入：本项目含保税仓库 52000.00 m²、保税监管仓库 16000.00 m²，除去配套设施用房及公用建筑面积，85%可以用来出租。根据园区货流量分析，项目计算期第 4 年租用率为 60%，第 5~6 年每年增长 10%，第 7 年增长 5%，

第 8 年及以后每年租用率保持在 90%。根据市场分析，项目计算期第 4 年保税仓库出租单价为 22 元/m²/天，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

5、通用物流仓库出租收入：本项目含高标准货物仓库 21000.00 m²、钢材仓库 21000.00 m²、普通货物仓库 21000.00 m²，除去配套设施用房及公用建筑面积，85%可以用来出租。根据园区货流量分析，项目计算期第 4 年租用率为 60%，第 5~6 年每年增长 10%，第 7 年增长 5%，第 8 年及以后每年租用率保持在 90%。根据市场分析，项目计算期第 4 年通用仓库出租单价为 15 元/m²/天，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

6、农副产品仓库出租收入：本项目含农副产品仓库 43000.00 m²，仓库分冷链仓库区和恒温仓库区，比例为 7: 3，除去配套设施用房及公用建筑面积，85%可以用来出租。根据园区货流量分析，项目计算期第 4 年租用率为 60%，第 5~6 年每年增长 10%，第 7 年增长 5%，第 8 年及以后每年租用率保持在 90%。根据市场分析，项目计算期第 4 年冷链仓库出租单价为 65 元/m²/天、恒温仓库出租单价为 25 元/m²/天，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

7、物业服务费收入：本项目拟对园区内入驻企业进行物业管理服务，并收取物业管理费。含配套服务楼物业管理费收入及仓库物业管理费收入。

(1) 配套服务楼：含办公室、物流配套用房、员工宿舍，计算期内根据入住情况收取物业管理费。根据市场分析，项目计算期第 4 年配套服务楼物业管理费收费为 1.3 元/m²/月，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

(2) 仓库：含保税仓库、通用仓库、农副产品仓库，计算期内根据入住情况收取物业管理费。根据市场分析，项目计算期第 4 年仓库物业管理费收费为 1.6 元/m²/月，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。

(3) 停车场收入收入：本项目拟对社会停车场及地下停车场收取停车服务费用，对使用充电桩的车辆收取充电桩服务费。

1) 停车收费：本项目社会停车场停车位及地下停车位共计 588 个。根据市场分析，项目计算期第 4 年停车场停车费用为平均 20 元/个/天，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。项目计算期第 4 年利用率为 50%，第 5~7 年每年增长 10%，计算期第 8 年增长 5%，之后每年维持利用率 85%不变。

2) 充电桩服务费：本项目共设置充电桩 217 个。根据市场分析，充电服务费为 0.8 元/kw.h，项目计算期内保持不变。本项目充电桩充电功率为 75kw，预计平均每天充电时长为 5h。项目计算期第 4 年利用率为 40%，第 5~6 年每年增长 10%，之后每年维持利用率 60%不变。

(4) 广告位租赁收入：本项目广告位分为电梯广告、多媒体刷屏机广告、大型立柱式广告。

1) 电梯广告：园区内配有电梯 42 个，每台电梯可安放 4 面广告牌，共计电梯广告位 168 个。根据市场分析，项目计算期第 4 年电梯广告位租赁收费为 280 元/块/月，之后根据 CPI 指数预测，每年上涨 2.87%。电梯广告出租率项目计算期第 4~7 年为 75%、第 8~11 年为 88%、之后每年按 100% 计算。

2) 多媒体刷屏机广告：本项目共设置 10 个多媒体刷屏机，可出租广告位收取租赁费用。根据市场分析，项目计算期第 4 年多媒体刷屏机广告位租赁收费为 15000 元/个/周，项目计算期内每 5 年上涨 5%。多媒体刷屏机广告位利用率项目计算期第 4~7 年为 70%、第 8~11 年为 80%、之后每年按 90% 计。

3) 室外大型立柱式广告：本项目共设置室外大型立柱式广告（3 面）2 个、室外大型立柱式广告（2 面）4 个，可出租广告位收取租赁费用。根据市场分析，项目计算期第 4 年室外大型立柱式广告位租赁收费为 110000 元/面/年，项目计算期内租赁费用不变。室外大型立柱式广告位利用率项目计算期第 4~7 年为 71.43%、第 8~11 年为 85.71%、之后每年按 100% 计。

本项目经营期内合计总收入为 116,054.80 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	收入	116,054.80	2,759.16	6,298.14	7,109.97	7,684.74	8,294.55	8,518.13	8,664.24
1	不动产租赁收入	82,557.54	1,759.19	4,220.62	4,953.34	5,459.82	5,918.01	6,054.12	6,193.36
1.1	办公室出租收入	3,140.97	61.06	149.9	178.91	209.17	227.36	232.59	237.94
	可出租面积（m ² ）		8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00
	出租价格（元/m ² /月）		24	24.55	25.12	25.69	26.29	26.89	27.51
	出租率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	物流配套用房出租收入	8,889.51	172.8	424.26	506.35	592	643.47	658.27	673.41
	可出租面积（m ² ）		9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
	出租价格（元/m ² /月）		60	61.38	62.79	64.24	65.71	67.22	68.77
	出租率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	宿舍出租收入	4,166.94	81	198.87	237.35	277.5	301.62	308.56	315.66
	可出租面积（m ² ）		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租价格（元/m ² /月）		15	15.35	15.7	16.06	16.43	16.81	17.19
	出租率（%）		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	保税物流仓库出租收入	21,032.77	457.78	1,092.71	1,277.54	1,388.60	1,504.10	1,538.69	1,574.08
	可出租面积（m ² ）		57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00
	出租价格（元/m ² /月）		22	22.51	23.02	23.55	24.09	24.65	25.22

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	通用仓库出租收入	13,286.09	289.17	690.25	807	877.16	950.12	971.97	994.32
	可出租面积（m²）		53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00
	出租价格（元/m²/月）		15	15.35	15.7	16.06	16.43	16.81	17.19
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	农副产品仓库出租收入	32,041.26	697.38	1664.63	1946.19	2115.39	2291.34	2344.04	2397.95
1.6.1	冷冻仓库出租收入	27,507.12	598.69	1,429.07	1,670.79	1,816.04	1,967.09	2,012.34	2,058.62
	可出租面积（m²）		25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00
	出租价格（元/m²/月）		65	66.5	68.02	69.59	71.19	72.83	74.5
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6.2	恒温仓库出租收入	4,534.14	98.69	235.56	275.4	299.35	324.25	331.7	339.33
	可出租面积（m²）		10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00
	出租价格（元/m²/月）		25	25.58	26.16	26.76	27.38	28.01	28.65
	出租率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物业服务收入	4,069.40	86.54	207.74	243.92	269.29	291.91	298.63	305.5
2.1	仓库部分	3,180.24	69.22	165.22	193.17	209.96	227.42	232.66	238.01
	管理面积（m²）		88,740.00	103,530.00	118,320.00	125,715.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00
	单价（元/m²/月）		1.3	1.33	1.36	1.39	1.42	1.46	1.49
2.2	配套服务楼部分	889.16	17.32	42.52	50.75	59.33	64.49	65.97	67.49
	管理面积（m²）		18,040.00	21,648.00	25,256.00	28,864.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	单价（元/m³/月）		1.6	1.64	1.67	1.71	1.75	1.79	1.83
3	停车场收入	16,971.22	563.51	1169.94	1212.87	1255.79	1277.25	1277.25	1277.25
3.1	充电桩服务收入	12,315.00	456.2	912.4	912.4	912.4	912.4	912.4	912.4
	单价（元/KW*H）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	充电桩数（个）		217	217	217	217	217	217	217
	充电时长（h）		24	24	24	24	24	24	24
	充电功率（kw）		40	40	40	40	40	40	40
	充电桩利用率		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
3.2	停车位停车收入	4,656.22	107.31	257.54	300.47	343.39	364.85	364.85	364.85
	可用停车个数（个）		588	588	588	588	588	588	588
	停车价格（元/个/天）		20	20	20	20	20	20	20
	停车率（%）		50%	60%	70%	80%	85%	85%	85%
4	广告位租赁收入	12,456.64	349.92	699.84	699.84	699.84	807.38	888.13	888.13
4.1	电梯广告	765.37	21.17	42.34	42.34	42.34	49.67	54.64	54.64
	电梯广告位个数（块）		168	168	168	168	168	168	168
	出租价格（元/块/月）		280	280	280	280	280	308	308
	出租率（%）		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	88.00%	88.00%	88.00%
4.2	多媒体刷屏机广告	9,637.57	273.75	547.5	547.5	547.5	625.71	688.29	688.29
	多媒体刷屏机个数		10	10	10	10	10	10	10
	出租价格（元/个/周）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	16,500.00	16,500.00

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	出租率 (%)		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4.3	大型立柱式广告	2,053.70	55	110	110	110	132	145.2	145.2
	大型立柱式广告位数量 (面)		14	14	14	14	14	14	14
	出租价格 (元/面/年)		110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	121,000.00	121,000.00
	出租率 (%)		71.43%	71.43%	71.43%	71.43%	85.71%	85.71%	85.71%

(续)

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	收入	8,813.71	9,084.32	9,501.35	9,665.05	9,832.54	9,832.54	4,998.18	4,998.18
1	不动产租赁收入	6,335.81	6,481.55	6,783.12	6,939.12	7,098.74	7,098.74	3,631.00	3,631.00
1.1	办公室出租收入	243.41	249.01	260.59	266.59	272.72	272.72	139.5	139.5
	可出租面积 (m ²)	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00	8,480.00
	出租价格 (元/m ² /月)	28.14	28.79	30.13	30.82	31.53	31.53	32.25	32.25
	出租率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	物流配套用房出租收入	688.89	704.74	737.53	754.49	771.85	771.85	394.8	394.8
	可出租面积 (m ²)	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
	出租价格 (元/m ² /月)	70.35	71.97	75.32	77.05	78.82	78.82	80.64	80.64
	出租率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.3	宿舍出租收入	322.92	330.35	345.72	353.67	361.8	361.8	185.06	185.06
	可出租面积 (m ²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	出租价格（元/m²/月）	17.59	17.99	18.83	19.26	19.71	19.71	20.16	20.16
	出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.4	保税物流仓库出租收入	1,610.29	1,647.33	1,723.97	1,763.62	1,804.19	1,804.19	922.84	922.84
	可出租面积（m²）	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00	57,800.00
	出租价格（元/m²/月）	25.8	26.39	27.62	28.25	28.9	28.9	29.57	29.57
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.5	通用仓库出租收入	1,017.19	1,040.59	1,089.01	1,114.05	1,139.68	1,139.68	582.95	582.95
	可出租面积（m²）	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00	53,550.00
	出租价格（元/m²/月）	17.59	17.99	18.83	19.26	19.71	19.71	20.16	20.16
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6	农副产品仓库出租收入	2453.11	2509.53	2626.3	2686.7	2748.5	2748.5	1405.85	1405.85
1.6.1	冷冻仓库出租收入	2,105.97	2,154.41	2,254.65	2,306.51	2,359.56	2,359.56	1,206.91	1,206.91
	可出租面积（m²）	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00	25,585.00
	出租价格（元/m²/月）	76.22	77.97	81.6	83.47	85.39	85.39	87.36	87.36
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.6.2	恒温仓库出租收入	347.14	355.12	371.65	380.19	388.94	388.94	198.94	198.94
	可出租面积（m²）	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00
	出租价格（元/m²/月）	29.31	29.99	31.38	32.1	32.84	32.84	33.6	33.6
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物业服务收入	312.52	319.71	334.59	342.29	350.16	350.16	178.22	178.22

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.1	仓库部分	243.48	249.08	260.67	266.67	272.8	272.8	139.54	139.54
	管理面积（m ² ）	133,110.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00	133,110.00
	单价（元/m ² /月）	1.52	1.56	1.63	1.67	1.71	1.71	1.75	1.75
2.2	配套服务楼部分	69.04	70.63	73.92	75.62	77.36	77.36	38.68	38.68
	管理面积（m ² ）	30,668.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00	30,668.00
	单价（元/m ² /月）	1.88	1.92	2.01	2.05	2.1	2.1	2.15	2.15
3	停车场收入	1277.25	1277.25	1277.25	1277.25	1277.25	1277.25	636.93	636.93
3.1	充电桩服务收入	912.4	912.4	912.4	912.4	912.4	912.4	455	455
	单价（元/KW*H）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	充电桩数（个）	217	217	217	217	217	217	217	217
	充电时长（h）	24	24	24	24	24	24	24	24
	充电功率（kw）	40	40	40	40	40	40	40	40
	充电桩利用率	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
3.2	停车位停车收入	364.85	364.85	364.85	364.85	364.85	364.85	181.93	181.93
	可用停车个数（个）	588	588	588	588	588	588	588	588
	停车价格（元/个/天）	20	20	20	20	20	20	20	20
	停车率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	广告位租赁收入	888.13	1005.81	1106.39	1106.39	1106.39	1106.39	552.03	552.03
4.1	电梯广告	54.64	62.09	68.3	68.3	68.3	68.3	34.15	34.15
	电梯广告位个数（块）	168	168	168	168	168	168	168	168

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	出租价格（元/块/月）	308	308	338.8	338.8	338.8	338.8	338.8	338.8
	出租率（%）	88.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4.2	多媒体刷屏机广告	688.29	774.32	851.75	851.75	851.75	851.75	424.71	424.71
	多媒体刷屏机个数	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租价格（元/个/周）	16,500.00	16,500.00	18,150.00	18,150.00	18,150.00	18,150.00	18,150.00	18,150.00
	出租率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.3	大型立柱式广告	145.2	169.4	186.34	186.34	186.34	186.34	93.17	93.17
	大型立柱式广告位数量（面）	14	14	14	14	14	14	14	14
	出租价格（元/面/年）	121,000.00	121,000.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00	133,100.00
	出租率（%）	85.71%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（三）项目预期成本预测

项目总成本主要为职工薪酬、管理费及其他等。其中：

1、职工薪酬

本项目定员 50 人，工资及福利费根据郴州市目前同行业平均工资水平估算，暂按 6.8 万元/人·年，另计 17%福利待遇，职工工资根据 CPI 指数每年上涨 2.87%。

2、管理费用及其他

包括物业运维费，按收入的 2%计算。

项目	怀化市省级经济开发区承接产业转移标准化厂房及相关配套设施项目一期	娄底经济技术开发区三一“5G+工业互联网”先进工程机械制造产业基地项目	湖南省衡东县经济开发区机电智造产业园配套基础设施建设项目
管理及其他费用	按运营收入的 1%测算	按营业收入 1%	按收入的 2%计提

3、税金

根据财政部税务总局发布的《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号文），本项目为一般纳税人，不动产租赁收入增值税适用税率为 9%，物流辅助服务、信息技术服务、广播影视服务、商务辅助服务增值税适用税率为 6%；

城市维护建设税和教育费附加分别按增值税的 7%和 5%（含 2%地方教育费附加）计；

印花税按当年收入的 1‰计；

房产税按仓库及配套服务用房出租收入的 12%计；

根据《郴州市城区城镇土地使用税地段等级税额标准表》，本项目属市高新技术产业园区，地段等级为五级，城镇土地使用税按使用面积每平方米 8 元计算。

本项目经营期内合计总成本费用为 31,893.17 万元。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	职工薪酬	6,216.16	397.80	406.95	416.31	425.88	435.68	445.70	455.95	466.44
2	管理及其他费用	2,209.33	55.18	125.96	142.20	153.70	165.89	170.36	173.29	176.28
3	所得税	10,442.79		369.79	544.16	667.25	800.30	848.43	877.46	907.14
4	增值税税金及附加	13,024.89	262.49	561.41	650.14	711.49	767.09	783.65	800.50	817.74
	小计	31,893.17	715.47	1,464.11	1,752.81	1,958.32	2,168.96	2,248.14	2,307.20	2,367.60

（续）

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	职工薪酬	477.17	488.14	499.37	510.85	522.60	133.66	133.66
2	管理及其他费用	181.69	184.82	190.03	193.30	196.65	49.99	49.99
3	所得税	966.32	997.39	895.40	870.90	1,094.29	301.98	301.98
4	增值税税金及附加	835.50	853.55	1,505.69	1,752.62	1,787.42	467.80	467.80
	小计	2,460.68	2,523.90	3,090.49	3,327.67	3,600.96	953.43	953.43

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目预期总收入 116,054.80 万元，预期总成本 31,893.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 84,161.63 万元。

（二）项目融资还本付息情况

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目已发行政府专项债券 10,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 30,000.00 万元，预计未来发行 0 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2023 年 3 月	10,000.00	30,000.00		40,000.00		
2023 年 4 月	40,000.00			40,000.00	329.00	329.00
2023 年 9 月	40,000.00			40,000.00	543.00	543.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00

2033 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	1,415.00	1,415.00
2037 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	1,415.00	11,415.00
2038 年 3 月	30,000.00		30,000.00		543.00	30,543.00
合计		30,000.00	40,000.00		21,225.00	61,225.00

（三）项目融资平衡情况

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）项目偿债资金来源为不动产租赁收入、物业服务收入、停车场收入、广告位租赁收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 84,162.04 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍。

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
郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）	84,161.63	40,000.00	61,225.00	1.37

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）融资平衡情况已经湖南新财苑会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.19	1.37	1.56
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.37	1.32
---------------	------	------	------

基于上表，项目净收益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 1.19，当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金覆盖倍数为 1.32，都能通过压力测试。

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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

年份	以前年度到 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额		0.00	1,171.69	4,590.72	8,532.88	12,844.30	17,554.89	22,409.88	27,351.92
二、本年现金流入									
1、资本金流入	33,000.00	10,536.06							
2、债券资金流入	10,000.00	30,000.00							
3、土地使用权出让金流入									
4、项目运营收入流入		2,759.16	6,298.14	7,109.97	7,684.74	8,294.55	8,518.13	8,664.24	8,813.71
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	43,000.00	43,295.22	6,298.14	7,109.97	7,684.74	8,294.55	8,518.13	8,664.24	8,813.71
三、专项投资现金流出									
1、工程建设费用	31,007.47	29,230.72							
2、工程建设其他费用	7,905.53	7,452.53							
3、预备费	1,945.65	1,834.16							
4、其他费用	2,141.35	2,018.65							
合计	43,000.00	40,536.06							
四、专项债券现金流出									
1、运营成本支出		715.47	1,464.11	1,752.81	1,958.32	2,168.96	2,248.14	2,307.20	2,367.60

2、本次债券利息		872.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00
3、本次债券本金归还									
合计	0.00	1,587.47	2,879.11	3,167.81	3,373.32	3,583.96	3,663.14	3,722.20	3,782.60
五、年度项目现金收支净额		1,171.69	3,419.03	3,942.16	4,311.42	4,710.59	4,854.99	4,942.04	5,031.11
六、本年资金结余	-	1,171.69	4,590.72	8,532.88	12,844.30	17,554.89	22,409.88	27,351.92	32,383.03

(续)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、年初资金余额	32,383.03	37,591.67	43,154.12	48,313.68	53,403.55	58,220.13	60,849.88	53,479.63	
二、本年现金流入									-
1、资本金流入									43,536.06
2、债券资金流入									40,000.00
3、土地使用权出让金流入									0.00
4、项目运营收入流入	9,084.32	9,501.35	9,665.05	9,832.54	9,832.54	4,998.18	4,998.18		116,054.80
5、其他自筹渠道资金流入									0.00
合计	9,084.32	9,501.35	9,665.05	9,832.54	9,832.54	4,998.18	4,998.18	0.00	199,590.86
三、专项投资现金流出									-
1、工程建设费用									60,238.19
2、工程建设其他费用									15,358.06
3、预备费									3,779.81
4、其他费用									4,160.00

合计									83,536.06
四、专项债券现金流出									
1、运营成本支出	2,460.68	2,523.90	3,090.49	3,327.67	3,600.96	953.43	953.43		31,893.17
2、本次债券利息	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	1,415.00	543.00	21,225.00
3、本次债券本金归还							10,000.00	30,000.00	40,000.00
合计	3,875.68	3,938.90	4,505.49	4,742.67	5,015.96	2,368.43	12,368.43	30,543.00	93,118.17
五、年度项目现金收支净额	5,208.64	5,562.45	5,159.56	5,089.87	4,816.58	2,629.75	-7,370.25	-30,543.00	22,936.63
六、本年资金结余	37,591.67	43,154.12	48,313.68	53,403.55	58,220.13	60,849.88	53,479.63	22,936.63	

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）影响项目施工进度或正常运营的风险

1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2、工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、

承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3、项目资金、质量和进度风险分析

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。（2）质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

（二）影响项目收益的风险

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险

1、投资测算不准确风险

风险分析：影响融资收益平衡最大的风险在于对土地出让价格、面积、入园企业每年产值带来的税收收入等重要环节出现判断偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2、利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3、流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2、本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4、本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

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

郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）的主管部门为北湖区湘南国际物流园管理委员会。主管部门负责按照社会事业专项债券项目工作要求并根据社会事业专项债券项目建设任务、成本等因素，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《郴州国际物流分拨中心（含中欧班列）建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



郴州市北湖区湘南国际物流园管理委员会



2023 年 3 月 2 日

郴州市 2023 年城乡冷链物流基础设施专项债券

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目 预期收益与融资平衡方案

湖南省郴州市临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目
拟发行城乡冷链物流基础设施专项债券 25,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	发行期限	实施机构
临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十二期）	25,000.00	15 年	临武产业开发区管理委员会

一、项目概况

(一) 区域介绍

临武县位于湖南省西南部湘江上游，地处东经 110°59' ~ 110°34'，北纬 26°7' ~ 26°52' 之间。东界郴州市，南邻广西全州县，西接新宁县，北至邵阳县。是湖南通往广西、海南的重要门户；县城平均海拔 276 米。地形西北高，东南低，以东山、西山、桃竹山为骨架，如箕状向东南倾斜。地貌类型主要有山地、丘陵、平原三类，各占 59.43%、29.27%、9.51%，气候温和，雨量充沛，光热充足。

临武县地处湖南南部，辖 1 个省级经济开发区、15 个乡镇、2 个国营林场，面积 2219 平方公里，人口 38.5 万人。经济发展，交通先行，临武县举全县之力突破对外交通瓶颈，在十二五期间，相继打通 6 条对外通道，完成总投资 46.9 亿元，超过之前 10 年的总和，衡武高速正式通车，实现了县域高速“零”的突破；临宜、临桂、临嘉、临连等新(改)建公路竣工通车；瑶安旅游专线进展迅速。以高速为依托，干线为骨架，通乡通村公路为脉络，连接东西，横贯南北，“对外大畅通，对内大循环”交通格局基本形成。

临武县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	194.17	209.10	176.12
居民人均可支配收入(元)	23,590.00	25,689.00	25,300.00

一般公共预算收入	9.50	10.52	13.14
政府性基金收入	22.20	9.94	12.21
其中：国有土地出让收入	21.75	9.76	12.12

注：数据来源于财政局

（二）项目基本情况

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
临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	项目总投资为 78,363.3 万元，项目建设地点在湖南省郴州市临武县工业园区，西临工业西大道，东临许广高速，建设期为两年，2022 年 1 月至 2024 年 1 月。	项目建设主要内容：总用地面积为 106939.67 m ² （合 160.41 亩），总建筑面积 163232.56 m ² ，其中配套服务区建筑面积为 22373.32 m ² ；仓储配载区建筑面积合计为 86575.30 m ² ；冷链物流仓储区建筑面积为 19137.7 m ² ；海关保税区建筑面积为 34630.12 m ² ，物流集散中心大门 516.12 m ² ，容积率 1.53，建筑密度 37.48%，地面停车位 190 个，配套建设供配电、给排水、消防、供气、道路等其他附属设施工程。	临武产业开发区管理委员会	1.《关于临武工业园城乡综合物流集散中心一期建设项目初步设计的批复》（临建设管批【2022】2号）； 2.建设用地规划许可证（地字第 4310252022YDD05）； 3.建设工程规划许可证（建字第 4310252022GCD05）； 4.《关于临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目可行性研究报告的批复》（临发改【2021】97号）； 5.建筑工程施工许可证（编号 432827202206280009）

湖南省郴州市临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目已经通过湖南金州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

商贸流通业是国民经济和区域经济的先导产业。随着社会主义市场经济体制的不断发展与完善，它在促进生产、引导消

费、调整结构和加快转变经济发展方式等方面的作用日益突出。

本项目建设依托规模集聚效益，可降低园区企业物流成本，同时临武作为承接珠三角产业转移的前沿阵地，本项目建设进一步完善了园区配套，优化园区投资环境，有利于吸引事出口加工的生产制造企业和进出口贸易型企业入驻园区，从而进一步推动园区的发展壮大。同时，本项目建设也可以有效推进商贸流通业转型升级，促进商贸流通产业持续健康发展，加快实现流通现代化。

（二）社会效益分析

物流市场是连接生产和消费产业链的主要渠道，在保障城市产品供应、优化农业产业结构、带动农民增产增收、促进社会稳定等方面都发挥着重要作用。故加大对物流市场基础设施建设，完善销售渠道，是农村产业振兴的关键，是乡村振兴的重要突破口。

乡村振兴关键在于产业振兴，打通物流环节、降低物流成本可促进农业产业更好、更快的发展。现状临武柚、柑橘、临武香芋、沙田牛巴、大冲辣椒、临武鸭等鲜活农产品远销海内外；形成了以舜华鸭业、林富茶油、舜美牛业、小徐瓜瓜、东山云雾茶、舜邦生态农业、金兰有机果业等农业企业。农业企业的壮大发展可增加相关农产品种植户、养殖户的收入，实现乡村产业的振兴。

由此，项目建设能推动城镇化进程，改善区域面貌及环境。本项目实施后，将促进区域合理布局，促进工业、商业、服务

业繁荣，大大推动城镇化进程。项目将按照规划进行道路、管网、绿化、亮化等建设，彻底改变区域脏乱差的局面，提高城市基础设施配套水平。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目属于城乡冷链物流基础设施类，投向合规。截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目可行性研究报告的批复》（临发改〔2021〕97号）；完成初步设计批复，批复文件为《关于临武工业园城乡综合物流集散中心一期建设项目初步设计的批复》（临建设管批〔2022〕2号）；取得《建设工程规划许可证》，编号为4建字第4310252022GCD05；取得《建筑工程施工许可证》，编号为432827202206280009；取得《建设用地规划许可证》，编号为地字第4310252022YDD05。项目前期准备成熟，目前已开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资78,363.30万元，项目融资资金25,000.00万元，占总投资的31.90%，其中申请政府专项债券金额25,000.00万元，符合相关规定要求。各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。2023年计划投资42,000.00万元，申请政府专项债券25,000.00万元（其中本次申请债券资金25,000.00万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、临武县财政局的指导下，临武产业开发区管理委员会对临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及其合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期 16 年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
锦绣大地物流港	2005 年	18 年
禧龙国际商贸物流园区	2007 年	16 年

（七）项目绩效目标

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目绩效目标如下表：

项目名称	临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目				
主管部门及其编码	临武产业开发区管理委员会				
项目实施单位	临武县临东开发投资有限公司	项目负责人		联系电话	
项目资金	资金总额：78,363.30				

(万元)	一、政府专项债券资金：25,000.00				
	二、其他资金：53,363.30				
项目实施 进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	1.完成全部基础工程的建设	2022 年 1 月		2022 年 8 月	
	2.完成全部主体工程的建设	2022 年 5 月		2023 年 9 月	
	3.完成室内外装饰安装和室外绿化亮化工程、配套附属工程等配套设施建设	2023 年 4 月		2023 年 12 月	
	4.竣工验收，并投入使用	2024 年 1 月		2024 年 1 月	
项目绩效目标	通过项目建设仓储配载区、冷链物流仓储区、海关保税区及配套设施，进一步完善园区配套，优化园区投资环境，吸引出口加工的生产制造企业和进出口贸易型企业入驻园区，从而进一步推动园区的发展壮大。				
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	新建仓储配载区	22,373.32 m²	计划标准
			新建冷链物流仓储区	19,137.7 m²	计划标准
			新建海关保税区	34,630.12 m²	计划标准
		质量指标	仓储配载区验收合格率	100%	计划标准
			冷链物流仓储区验收合格率	100%	计划标准
			海关保税区验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	仓储配载区建设竣工及时	及时	计划标准

			冷链物流仓储区建设竣工及时	及时	计划标准
			海关保税区建设竣工及时	及时	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤78,363.30 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥84,513.13 万元	计划标准
			存续期内交税	≥17,445.24 万元	计划标准
		社会效益指标	规划道路、管网、绿化、亮化，改善区域面貌	区域面貌改善	计划标准
			增加就业岗位	≥25 个	计划标准
			完善基础设施建设，吸引出口加工的生产制造企业和进出口贸易型企业入驻园区	入驻企业流失率 < 10%	计划标准
		可持续影响指标	园区的资本集聚和人才吸纳能力得到增强，支撑园区的长远发展	有效支撑	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
一	工程费用	48679.40	6296.96	2870.66	0.00		163232.56		57847.01
1.1	配套服务用房	6488.26	671.20		0.00	m²	22373.32		7159.46
	建筑工程	4922.13				m²	22373.32	2200	4922.13
	装饰装修	1566.13				m²	22373.32	700	1566.13
	安装工程		671.20			m²	22373.32	300	671.20
1.2	仓储配载用房	22682.73	2597.26		0.00	m²	86575.30		25279.99
	建筑工程	18353.96				m²	86575.30	2120	18353.96
	装饰装修	4328.77				m²	86575.30	500	4328.77
	安装工程		2597.26			m²	86575.30	300	2597.26
1.3	冷链物流仓储用房	5760.45	574.13	2870.66	0.00	m²	19137.7		9205.23
	建筑工程	4420.81				m²	19137.7	2310	4420.81
	装饰装修	1339.64				m²	19137.7	700	1339.64
	安装工程		574.13			m²	19137.7	300	574.13
	冷库设备			2870.66		m²	19137.7	1500	2870.66
1.4	海关保税区用房	9350.13	1038.90		0.00	m²	34630.12		10389.04

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
	建筑工程	7618.63				m²	34630.12	2200	7618.63
	装饰装修	1731.51				m²	34630.12	500	1731.51
	安装工程		1038.90			m²	34630.12	300	1038.90
1.5	大门及相关设施	129.03				m²	516.12	2500	129.03
1.6	园区附属设施	4268.80	1415.46		0.00	m²			5684.26
	园区硬化工程	2066.89				m²	51672.14	400	2066.89
	园区绿化工程	160.41				m²	10693.97	150	160.41
	给排水工程		572.93			m²	56169.14	102	572.93
	电气工程		842.54			m²	56169.14	150	842.54
	围墙等其他附属设施	124.00				米	1240	1000	124.00
	土石方	962.46				m³	213879.34	45	962.46
	停车位	224.85				m²	4497.00	500	224.85
	燃气工程	730.20				m²	56169.14	130	730.20
二	工程建设其他费用	0.00	0.00		11574.17				11574.17

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	数量	指标（元/单位）	
2.1	征拆费				8020.50	亩	160.41	500000	8020.50
2.2	勘察设计费				722.60				722.60
2.3	城市基础设施配套及工程报建费				488.15				488.15
2.4	建设项目管理费				602.78				602.78
2.5	项目前期费用				26.54				26.54
2.6	环境影响评价费				15.00				12.66
2.7	工程监理费				587.39				587.39
2.8	场地准备及临时设施费				231.39				231.39
2.9	招投标代理服务费				0.00				0.00
2.10	劳动安全卫生评审费				57.85				57.85
2.11	工程保险费				173.54				173.54
2.12	造价咨询费				361.54				361.54
2.13	工程质量检测费				289.24				289.24
三	预备费				6942.12				6942.12
1	基本预备费				6942.12				6942.12
四	建设期利息				2000.00				2000.00
五	项目总投资	48679.40	6296.96	2870.66	20516.29				78363.30

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目总投资 78,363.30 万元，2023 年投入金额 42,000.00 万元，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	2023 年	2024 年 及以后
临武工业园城乡综合物流集散 中心建设项目	78,363.30	20,000.00	42,000.00	16,363.30

2023 年度，临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月份	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	投资金额	20,000.00	1,000.00	2,000.00	11,000.00	11,000.00	6,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	/	/	/	10,000.00	10,000.00	5,000.00	/
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
	投资金额	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	/	

（二）项目资金筹措方案

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 78,363.30 万元，其中：用于项目支出的资本金 53,363.30 万元，占投资总额的 68%；拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元。本次申请发行专项债券 25,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	78,363.30	53,363.30		25,000.00					15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目收益主要来源于功能用房出租收入、仓储物流用房收入（普通仓储）、仓储物流用房收入（保税区仓储）、冷链物流用房出租收入、物业管理服务收入。

3	阳光瑞城	45	
---	------	----	--

2、仓储物流用房收入（普通仓储）

根据规划建设方案，本项目物流仓储用房 86,575.30 m²，普通仓储用房建筑面积为 86,575.30 m²，保税仓储用房建筑面积为 34,630.12 m²。根据调查，仓储用房租金水平如下：

项目周边厂房、仓库出租价格信息表

编号	位置	出租价格 (元/m ² ·年)	备注
1	北湖区-高壁汽车总站仓库	365.00	
2	北湖区-五岭广场-万华机电市场仓库	317.55	

根据租赁调查案例，普通仓储用房按 300 元/m²·年进行计算，租金按每三年上涨 5% 计算。运营期第一年房屋负荷率按 80% 预估，第二年房屋负荷率按 85% 预估，第三年房屋负荷按 90% 预估，运营期第四年至运营期最后一年房屋负荷率按 95%

预估；房屋出租率第一年按 60%预估，第二年按 80%预估，第三年至运营期最后一年按 95%预估。

3、仓储物流用房收入（保税区仓储）

根据临近地区较大型厂房、仓库租赁调查案例，保税区仓储按 310 元/m²·年进行计算，租金按每三年上涨 5%计算。运营期第一年房屋负荷率按 80%预估，第二年房屋负荷率按 85%预估，第三年房屋负荷按 90%预估，运营期第四年至运营期最后一年房屋负荷率按 95%预估；房屋出租率第一年按 60%预估，第二年按 80%预估，第三年至运营期最后一年按 95%预估。

项目厂房、仓库出租价格信息表

编号	位置	出租价格 (元/m ² ·年)	备注
1	湘南大市场仓库	365.00	
2	石盖塘中学附近仓库、厂房	321.20	

4、冷链物流用房出租收入

根据对同类型仓库出租价格分析，同类型冷冻冷藏出租价格在 1,050.00-1,200.00 元/平米/年之间，考虑到本项目的定位、

特色及区位因素，本项目冷链物流仓库出租价格为 1,000.00 元/平方米/年，租金按每三年上涨 5% 计算。运营期第一年房屋负荷率按 80% 预估，第二年房屋负荷率按 85% 预估，第三年房屋负荷率按 90% 预估，运营期第四年至运营期最后一年房屋负荷率按 95% 预估；房屋出租率第一年按 60% 预估，第二年按 80% 预估，第三年至运营期最后一年按 95% 预估。

项目同类型冷冻冷藏出租价格信息表

序号	名称	租金（元/平米/年）
1	永州市祁阳县冷库厂房出租	1,050.00
2	郴州奉贤冷库出租	1,200.00

5、物业管理服务收入

根据《关于印发<郴州市物业服务收费管理细则>的通知(郴发改价发〔2020〕254号)》，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目物业服务收费按三级服务标准定价，因此综合物业管理费按 1 元/m²/月计取。本项目物业面积 162,416.44 平方，租金按每三年上涨 5% 计算。运营期第一年房屋负荷率按 80% 预估，第二年房屋负荷率按 85% 预估，第三年房屋负荷率按 90% 预估，运营期第四年至运营期最后一年房屋负荷率按 95% 预估；房屋出租率第一年按 60% 预估，第二年按 80% 预估，第三年至运营期最后一年按 95% 预估。

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	功能用房出租收入	10,336.68	354.39	547.70	688.65	763.25	763.25	763.25	761.34
2	仓储物流用房收入（普通仓储）	33,332.39	1,142.79	1,766.14	2,220.66	2,461.23	2,461.23	2,461.23	2,455.08
3	仓储物流用房收入（保税区仓储）	13,777.40	472.35	730.00	917.87	1,017.31	1,017.31	1,017.31	1,014.77
4	冷链物流用房出租收入	24,560.76	842.06	1,301.36	1,636.27	1,813.54	1,813.54	1,813.54	1,809.01
5	物业管理服务收入	2,505.90	85.91	132.78	166.95	185.03	185.03	185.03	184.57
6	合计	84,513.13	2,897.50	4,477.98	5,630.40	6,240.36	6,240.36	6,240.36	6,224.77

续上表：

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
761.34	761.34	759.44	759.44	759.44	757.54	757.54	378.77
2,455.08	2,455.08	2,448.94	2,448.94	2,448.94	2,442.82	2,442.82	1,221.41
1,014.77	1,014.77	1,012.23	1,012.23	1,012.23	1,009.70	1,009.70	504.85
1,809.01	1,809.01	1,804.49	1,804.49	1,804.49	1,799.98	1,799.98	899.99
184.57	184.57	184.11	184.11	184.11	183.65	183.65	91.83
6,224.77	6,224.77	6,209.21	6,209.21	6,209.21	6,193.69	6,193.69	3,096.85

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：主要包括职工工资及福利费用、管理及其他费用、修理费、燃料及动力费、税金及附加。基于审慎性原则，第一年负荷率按 80%，第二年负荷率按 85%，第三年负荷率按 90%，往后每年的负荷率按 95%。

1、职工工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目完成后，需要 25 名工作人员。参考郴州市 2020 年平均工资（税前）5,497.15 元/月，考虑到低于郴州市，职工薪资按照 6 万元/年进行测算，运营初年的年成本按照 150 万元计算，按每 3 年上涨 5%考虑。

职工薪酬参照表

项目	来源	数值
全国 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	7,883.89 元/月
长沙市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	6,226.67 元/月
湘潭市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,250.72 元/月
株洲市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,984.04 元/月
郴州市 2020 年平均工资（税前）	薪酬网	5,497.15 元/月

2、管理及其他费用

本项目的管理费用包括工会经费、员工培训经费、业务招待费及其他费用等，本项目管理及其他费用按运营收入的 1.5% 计取；营业费用按项目运营收入的 2% 计算。

3、修理费

参考同类型项目，本项目年修理费取固定资产折旧额的 5%

预估。

类似项目案例对比

项目名称	成本构成	计算说明
桂阳县家居产业园特色小镇基础设施建设项目	维修费	按折旧费用的 5%估算
郴州经济开发区总部创意电商示范基地建设项目	设备设施更新与维护费	运营期设备设施更新与维护费 214 万元/年, 年收入 10524 万元, 设备设施更新与维护费占收入的 2%。

注：数据来自中国债券信息网

4、燃料及动力费

根据项目可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为水电费用，运营期年耗电量为 305.7 万 kw·h，年耗水量为 2.33 万 m³。根据湖南省电网销售电价表，本项目购电成本按 0.6803 元/千瓦時計取，根据《湖南省物价局关于同意调整张家界市城区自来水价格的批复》，用水成本按 2.98 元/吨计取，燃料及动力费按每三年上涨 5%考虑。

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				

5、税金及附加

按照国家和湖南省财税有关规定，项目应缴纳增值税。其中

增值税按 9%计；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按 3%计；地方教育费附加按 2%计；房产税按 12%计。

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工资及福利费	2,200.06	110.00	127.50	135.00	149.63	149.63	149.63	157.11
2	管理及其他费用	1,267.72	43.46	67.17	84.46	93.61	93.61	93.61	93.37
3	维修费用	1,608.46	98.84	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83
4	燃料动力费	3,151.94	157.60	182.67	193.42	214.37	214.37	214.37	225.09
5	税金及附加	17,445.24	598.10	924.34	1,162.23	1,288.13	1,288.13	1,288.13	1,284.92
6	合计	25,673.42	1,008.00	1,409.51	1,682.94	1,853.57	1,853.57	1,853.57	1,868.32

续上表:

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
157.11	157.11	164.97	164.97	164.97	164.97	164.97	82.49
93.37	93.37	93.14	93.14	93.14	92.91	92.91	46.45
107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83
225.09	225.09	236.34	236.34	236.34	236.34	236.34	118.17
1,284.92	1,284.92	1,281.72	1,281.72	1,281.72	1,278.50	1,278.50	639.26
1,868.32	1,868.32	1,884.00	1,884.00	1,884.00	1,880.55	1,880.55	994.20

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目预期总收入 84,513.13 万元，预期运营成本 25,673.42 万元，项目净收益 58,839.71 万元。

（二）项目融资还本付息情况

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目本次拟发行专项债券 25,000.00 万元。根据 2023 年 1 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.62%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目还本付息情况如下表所示：

临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	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
临武工 业园城 乡综合 物流集 散中心 建设项 目还本 付息情 况表	2023 年	-	25,000.00	-	25,000.00	452.50	452.50
	2024 年	25,000.00		-	25,000.00	905.00	905.00
	2025 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2026 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2027 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2028 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2029 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2030 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2031 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
	2032 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00

2033 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
2034 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
2035 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
2036 年	25,000.00	-	-	25,000.00	905.00	905.00
2037 年	25,000.00	-		25,000.00	905.00	905.00
2038 年	25,000.00	-	25,000.00		452.50	25,452.50
合计	-	25,000.00	25,000.00	-	13,575.00	38,575.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为功能用房出租收入、仓储物流用房收入（普通仓储）、仓储物流用房收入（保税区仓储）、冷链物流用房出租收入、物业管理服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 58,839.71 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍。

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成本覆盖倍数
临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目	58,839.71	25,000.00	38,575.00	1.53

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（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	1.31	1.53	1.74
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.53	1.46

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 1.31，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46，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：

项目现金流量表

单位：万元

阶段 序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2022 年 1 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	162,876.43	20,000.00	42,000.00	19,260.80	4,477.98	5,630.40	6,240.36	6,240.36	6,240.36	6,224.77
1	资本金流入	53,363.30	20,000.00	17,000.00	16363.3						
2	融资资金流入	25,000.00	-	25000							
3	运营期现金流入	84,513.13	-		2,897.50	4,477.98	5,630.40	6,240.36	6,240.36	6,240.36	6,224.77
二	现金流出	141,254.22	20,000.00	42,000.00	17,371.30	2,314.51	2,587.94	2,758.57	2,758.57	2,758.57	2,773.32
1	建设期资金流出	77,005.80	20,000.00	41,547.50	15,458.30						
2	运营期资金流出	25,673.42	-		1,008.00	1,409.51	1,682.94	1,853.57	1,853.57	1,853.57	1,868.32
3	融资还本付息	38,575.00		452.50	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00
4	债券发行费用	-									
三	现金净流量	21,622.21	-		1,889.50	2,163.47	3,042.46	3,481.79	3,481.79	3,481.79	3,451.45
四	期末累计现金结存	340,910.93		-	1,889.50	4,052.97	7,095.43	10,577.22	14,059.01	17,540.80	20,992.25
五	项目净收益	58,839.71									

阶段 序号	项目	合计	运营期							
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	162,876.43	6,224.77	6,224.77	6,209.21	6,209.21	6,209.21	6,193.69	6,193.69	3,096.85
1	资本金流入	53,363.30								
2	融资资金流入	25,000.00	-							
3	运营期现金流入	84,513.13	6,224.77	6,224.77	6,209.21	6,209.21	6,209.21	6,193.69	6,193.69	3,096.85
二	现金流出	141,254.22	2,773.32	2,773.32	2,789.00	2,789.00	2,789.00	2,785.55	2,785.55	26,446.70
1	建设期资金流出	77,005.80								
2	运营期资金流出	25,673.42	1,868.32	1,868.32	1,884.00	1,884.00	1,884.00	1,880.55	1,880.55	994.20
3	融资还本付息	38,575.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	25,452.50
4	债券发行费用	-								
三	现金净流量	21,622.21	3,451.45	3,451.45	3,420.21	3,420.21	3,420.21	3,408.14	3,408.14	-23,349.85

四	期末累计现金结存	340,910.93	24,443.70	27,895.15	31,315.36	34,735.57	38,155.78	41,563.92	44,972.06	21,622.21
五	项目净收益	58,839.71								

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、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施。

1) 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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

本项目主管单位是临武产业开发区管理委员会。

主管部门负责按照郴州市（临武县）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《郴州市 2023 年城乡冷链物流基础设施专项
债券临武工业园城乡综合物流集散中心建设项目预期收益与融
资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 2 日