

湖南省怀化市 2023 城乡冷链等物流专项债券项目预期收益 与融资平衡方案

怀化市 2023 年城乡冷链等物流共涉及 2 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 22,600.00 万元，其中中方县 18,000.00 万元，洪江市 4,600.00 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
中方县	怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	18,000.00	15
洪江市	洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	4,600.00	20
合计	-	22,600.00	-

怀化市中方县
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目
预期收益与融资平衡方案

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建项目拟发
行政府专项债券 18,000.00 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
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	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）	18,000.00	15 年	中方县商务科技和工业信息化局

一、项目概况

（一）区域介绍

中方县，隶属于湖南省怀化市，地处湖南省西南部，怀化市中部，东接溆浦县、南邻洪江市、西界芷江县、北依辰溪县，距离怀化市区最短距离 6 公里。中方 1998 年 4 月建县，2015 年实施中方县乡镇区划调整后，下辖 1 乡 11 镇，2021 年全县城镇化率达 44.39%，新型城镇化取得突破性进展。中方是鹤中洪芷一体化的中心节点。

2022 年全县实现地区生产总值（GDP）133.97 亿元，同比增长 3.7%，其中第一产业实现增加值 19.44 亿元，同比增长 3.2%；第二产业实现增加值 61.12 亿元，同比增长 4.7%；第三产业实现增加值 53.41 亿元，同比增长 2.7%。三次产业结构比为 14.5:45.6:39.9，与同期比较，第一产业上升 6.23 个百分点，第二产业上升 1.87 个百分点，第三产业上升 3.91 个百分点。

2022 年财政收支运行良好。全年一般公共预算收入完成 6.69 亿元，同比下降 16.33%。其中税收收入 5.03 亿元，同比下降 22.81%；地方一般公共预算收入 5.42 亿元，同比下降 0.12%，其中税收收入 3.77 亿元，同比下降 4.79%。一般公共预算收入中，税收占比为 75.19%；地方收入中税收占比为 69.56%。全县一般公共预算支出 25.2 亿元，同比增长 10.65%。全年财政民生支出完成 19.84 亿元，占一般公共预算支出的 78.23%。

中方县 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	124.04	129.7	133.97
居民人均可支配收入（元）	19214	21044	22440
一般公共预算收入	4.85	5.4	5.42
政府性基金收入	2.81	3.86	1.6
其中：国有土地出让收入	2.68	3.78	1.54
政府性基金支出	6.01	7.23	4.66
其中：国有土地出让支出	2.41	5.29	1.02

注：上表数据来源于怀化市中方县区县国民经济和社会发展统计公报和财政预决算报告

（二）项目基本信息

本项目拟建地点位于怀化市中方县内怀芷快速干道与中方连接线交汇处。项目区距距怀化西编组站西南端直线距离约 7.6km，距离鸭嘴岩站南端直线距离约 5.3km。本项目总用地面积 1593725 m²（合约 2390.59 亩），总建筑面积为 1930221 m²，本项目一期总投资为 260,562.79 万元，计划建设工期为 3 年，具体情况如下：

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
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	总 投 资 260562.79 万元。建设地点位于湖南省怀化市中方县内怀芷快速干道与中方连接线交汇处，	项目规划总用地面积 1593725 m ² （合约 2390.46 亩），其中：云计算中心用地面积 19374 m ² （合约 29 亩），货运物流集散中心用地面积 245410 m ² （合约 368.11 亩），冷链物流用地面积 439436 m ² （合约 659.15 亩），铁路货运站场用地面积 344178 m ² （合约 516.27 亩），铁路公	中方县商务科技和工业信息化局	1、中方县发展和改革委员会《关于审批<怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目>的批复》（中县发改[2021]83 号）； 2、中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目规划选址意

	<p>建设期限为3年。开工日期为2022年3月。</p>	<p>司物流园用地面积 175674 m²（合约 263.51 亩），怀芷快速干道中方连接线用地面积 369600 m²（合约 554.40 亩）。建筑用地面积 464233 m²，总建筑面积为 1930221 m²，其中：普通仓库 931347 m²，综合楼 45384 m²，住宅 21498 m²，加油站 645 m²，停车泊位共 1194 辆（大型车 790 辆，小车 404 辆）。道路用地面积 582394 m²，绿化用地面积 177498.00 m²，绿地率 14.5%，此外，本次工程还包含土石方工程、供电工程、电气管线工程、室外给排水工程、景观绿化、通透式围墙及其他室外零星配套工程的建设。</p> <p>项目拟新建一条铁路专用线接入物流园区，通过铁路专用线发送的运量预测：近期 200×104t/a，远期 500×104t/a。</p> <p>新建铁路专用线</p>		<p>见》（中县自然资规字[2019]044号）；</p> <p>3、中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目建设用地预审意见》（中方自然资源预审字[2019]11号）；</p> <p>4、中方县自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第 431221202000051号）；</p> <p>5、中方县自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第 431221202000048号）；</p> <p>6、中方县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》（编号 431221202107020102）。</p>
--	------------------------------	---	--	---

怀化市中方县国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益

1、完善交通运输体系，提高交通服务水平质量

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期是城市综合货运交通系统中的重要节点，是连接客、货运的特殊纽带，该项目的建设与实施，既是怀化市客、货运交通促进综合运输体系建设的

切入点和重要抓手，也是体现“以人为本”、提升怀化市交通服务水平与质量的关键环节，是转变怀化交通发展方式、推动怀化交通可持续发展的必然要求，是加速怀化城市交通创新、发展现代化交通产业的必然选择，是进一步提高怀化城市竞争力和服务能力，推动怀化市可持续发展的重要举措。该项目的建设实施，是怀化市公共交通基础设施建设项目中一项非常重要的惠民工程，对于加快怀化城市建设进程、不断提高怀化城市品位、改善怀化客、货运运输条件和市场秩序、增加当地居民劳动与就业机会、提高城市管理与服务水平，具有十分重要的意义。

（二）经济效益

1、加快城市化进程，促进经济发展

中方连接线建设工程符合国家产业政策，项目的实施加快了城市基础设施建设，完善了城市道路网络的建设，节约能源，减少污染；改善了居民居住水平，改善投资环境，促进怀化市中方县经济的快速发展，加快了城市化进程，具有较好的经济和社会效益，项目建设是必要的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.建设投资合规性

项目目前正筹备前期手续，已完成用地预审与选址意见书、可行性研究报告批复。

本项目于2019年12月22日已经取得中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目规划选址意见》（中县自然资规字〔2019〕044号）。

2019 年 12 月 22 日已经取得中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目用地预审意见》（中方自然资源预审字〔2019〕11 号）。

2021 年 11 月 3 日已获得中方县发展和改革局《关于审批怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目批复》（中县发改〔2021〕83 号）的立项批复。

本项目总投资为 260562.79 万元，项目资本金根据县财政局出具《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目资金的承诺函》拟通过财政资金安排 190562.79 万元，占总投资的 73.14%，拟申请专项债 70000 万元，占总投资的 26.86%。债券利率暂按 4.5%测算，期限为 15 年，债券发行期后按年付息到期还本的方式偿还本息(如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决)。

综上，项目资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范。

2.项目成熟度

本项目于 2019 年 12 月 22 日已经取得中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目规划选址意见》（中县自然资规字〔2019〕044 号）；

2019 年 12 月 22 日已经取得中方县自然资源局《关于怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目用地预审意见》（中方自然资源预审字〔2019〕11 号）；

2021 年 11 月 3 日已获得中方县发展和改革局《关于审批怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期项目批复》（中县发改〔2021〕83 号）的立项批复；

后续债券资金可全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期。

综上，项目能在债券资金使用年度形成实物工作量，有关的设施条件能够有效保障。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目动态总投资为 260562.79 万元，项目收入为仓库出租、综合楼出租、住宅出租、停车场出租、加油站出租、广告位出租、冷库出租等收入，存续期内收入合计为 377229.5 万元。项目投入产出比为 $260562.79/377229.57=0.69$ ，投入产出比值越小，表明经济效果越好。因此，本项目投入产出比合理，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

通过对项目实施政策依据及申报债券需求合理性分析、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性审核，以及资金平衡方案科学性 & 合理性测算得出，项目事前绩效评估结果符合债券资金申报要求。

（六）项目存续期

参考市场同类项目运营期，项目存续期按 15 年预测（其中包括建设期 3 年）。

（七）项目绩效目标

1、经济效益指标

本项目总投资 260562.79 万元。项目完工后可取得经营收入 205,987.19 万元。

2、社会效益指标

本项目为农村剩余劳动力分流和城市待业人员就业提供了机会，以此缩小城乡间的收入差距，在解决就业和农村剩余劳动力方面起到桥梁纽带作用。另外，本项目建设将促进消费，带动社会投资，有利于调整城市中经济产业结构，推动经济的优化发展。

3、可持续影响指标

本项目建设将促进消费，带动社会投资，有利于调整城市中经济产业结构，推动经济的优化发展。本项目的建设，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。带动社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城镇化步伐的加快等。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.投资估算依据

建筑工程参照湖南省预算、概算定额及相应建筑指标估算；

（1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（2）湖南省住房和城乡建设厅文件颁发的湘建价[2017]54号《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》以及当地类似工程造价资料并结合本工程具体情况估算；

（3）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《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[2014]113号）；

（4）中方县近年来类似项目工程估算，同时，结合考虑中方县同类项目的情况、中方县同类工程社会平均成本情况和该项目的实际情况进行调整；

（5）征地拆迁参考《中方县城市规划区集体土地与房屋征收补偿安置办法》（中政办发〔2014〕9号）文件计；

（6）工程建设其他费用根据现行有关部门征收费用标准进行估算；

（7）预备费按工程费用及工程建设其他费用之和的 5%进行估算；

（8）国家有关部门发布的相关投资政策、法规；

（9）委托方提供的有关本项目的投资分析等其它基础资料和数据。

2.投资估算结果

项目一期总投资 260,562.79 万元，详见投资估算表。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	单位	数量	单位指标	金额（万元）	占总投资比例
一	工程费用				210648.93	79.74%
（一）	物流				151511.37	
1	住宅	m²	21498			
1.1	土建工程	m²	21498.00	1386.80	2981.34	
1.2	电气工程	m²	21498.00	90.00	193.48	
1.3	弱电工程	m²	21498.00	88.00	189.18	
1.4	给排水	m²	21498.00	27.00	58.04	
1.5	消防工程	m²	21498.00	72.00	154.79	
1.6	暖通工程	m²	21498.00	120.00	257.98	
2	综合楼	m²	45384			
2.1	土建工程	m²	45384.00	1599.68	7259.99	
2.2	电气工程	m²	45384.00	90.00	408.46	
2.3	弱电工程	m²	45384.00	88.00	399.38	
2.4	给排水	m²	45384.00	27.00	122.54	
2.5	消防工程	m²	45384.00	72.00	326.76	
2.6	暖通工程	m²	45384.00	120.00	544.61	
3	仓库	m²	931347.00			
3.1	土建工程	m²	931347.00	928.00	86429.00	

3.2	电气工程	m²	931347.00	60.00	5588.08	
3.3	弱电工程	m²	931347.00	40.00	3725.39	
3.4	给排水	m²	931347.00	27.00	2514.64	
3.5	消防工程	m²	931347.00	48.00	4470.47	
4	加油站	m²	645.00			
4.1	土建工程	m²	645.00	1120.00	72.24	
4.2	电气工程	m²	645.00	90.00	5.81	
4.3	弱电工程	m²	645.00	88.00	5.68	
4.4	给排水	m²	645.00	27.00	1.74	
4.5	消防工程	m²	645.00	72.00	4.64	
5	集散中心基础设施建设				35797.13	
5.1	供电工程	项	1.00		50.00	
5.2	电气管线工程	m²	759892.00	30.00	2279.68	
5.3	室外给排水工程	m²	759892.00	25.00	1899.73	
5.4	景观绿化	m²	177498.00	64.00	1135.99	
5.5	道路及停车场工程	m²	582394.00	145.56	8477.39	
5.6	土石方工程	m³	612062.50	14.72	900.96	
5.7	通透式围墙	m	1106.40	450.00	49.79	
5.8	室外零星配套工程	m²	2000.00	10.00	2.00	
5.9	附属道路及市政设施				21001.59	
5.9.1	路基工程	m²	582394.00	185.98	10831.60	
5.9.2	路面工程	m²	582394.00	135.02	7863.25	
5.9.3	人行道工程	m²	28870.04	114.58	330.80	

5.9.4	排水工程	m	30473.93	128.28	390.92	
5.9.5	景观绿化	m²	6415.56	34.68	22.25	
5.9.6	管线工程	m	3207.78	1500.00	481.17	
5.9.7	路灯	套	225.00	8960.00	201.60	
5.9.8	涵洞	m	300.00	16000.00	480.00	
5.9.9	水渠	m	500.00	8000.00	400.00	
(二)	铁路货运站场				35000.00	
1	走行线				22000.00	
2	园区内站场及线路				13000.00	
(三)	怀芷快速干道中方连接线	m	6872.00		24137.56	
1	路基基层	m²	137564.00	185.93	2557.73	
2	土石方工程	m³	2188042.00			
2.1	挖方	m³	1108148.00	18.32	2030.13	
2.2	填方	m³	1079894.00	18.32	1978.37	
3	路基处理工程	m²	137564.00	173.28	2383.71	
4	路面工程	m²	137564.00	168.77	2321.67	
5	交通设施工程	m²	137564.00	28.56	392.88	
6	绿化工程	m²	137564.00	59.25	815.07	
7	桥涵工程	项	1.00		608.00	
8	舞阳互通式立交	项	1.00		3044.00	
9	包茂高速分离式立交	项	1.00		8006.00	
二	工程建设其他费用				28506.11	10.79%

1	建设单位管理费				1382.60	
2	前期工程咨询收费				143.57	
3	勘察设计费				2853.88	
4	工程量清单及清单计价编制费				363.67	
5	工程结算审核费				595.87	
6	工程监理费				2493.71	
7	建设工程交易服务费				5.60	
8	工程保险费				315.97	
9	环境影响评价费				65.11	
10	土地取得费				20286.14	
三	预备费				11957.75	4.53%
四	建设投资合计				251112.79	95.06%
五	建设期利息				9450.00	4.94%
六	总投资合计				260562.79	100.00%

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。

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目总投资 260,562.79 万元，2023 年投入金额 78,483.84 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	以前年度	2023 年	2024 年及以后
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	260,562.79	128,706.40	78,483.84	53,372.56

2023 年，怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目月度投资计划如下表所示：

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 月	5 月	6 月	7 月
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	投资金额	2,131.54	2,131.54	19,766.67	19,766.67	19,766.67	2,131.54	2,131.54
	其中：专项债券金额	-		19,766.67	19,766.67	19,766.67	-	-

（续）

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2,131.54	2,131.54	2,131.54	2,131.54	2,131.54	78,483.84
-	-	-	-	-	59,300.00

（二）资金筹措方案

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 190,562.79 万元、政府专项债券资金 70,000.00 万元。项目总投资 260,562.79 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 190,562.79 万元，占投资总额的 73.14%；拟申请发行政府专项债券资金 70,000 万元。怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目已于 2022 年 6 月发行债券名称专项债券 10,700.00 万元，发行利率 3.21%，本次申请发行专项债券 18,000.00 万元，未来拟继续申请发行 41,300.00 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	
怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	260,562.79	190,562.79	10,700.00	18,000.00	无	41,300.00	无	无	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入

项目经营收入主要包括仓库出租、综合楼出租、员工宿舍出租、停车场出租、加油站收入、冷库出租等收入。

（1）仓库出租收入：

根据怀化高新产业投资发展集团 2021 年标准厂房出租价格为 12 元/m²/月，考虑物流园将建设铁路专线，设定市场价格建成后第一年按每平方米 12 元/m²/月租赁，谨慎性原则不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 775331.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260）出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%（达产年）。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源（安居客）
1	仓库	怀化-鹤城区	14.10	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2511371811347457&pt=1&unqid=83ce624328db47db9f6ac3798c1d70b3&from=ckzu_norresultrecommend&pt=1
2	仓库	怀化-鹤城区	13.5	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2471768410283023&pt=1&unqid=850d1f5dd3974a45806e036f1a2bd823&from=ckzu_norresultrecommend&pt=1
3	仓库	经开区	12.9	https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2336085821301763&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=389c2d306faa4209b3d27ff9c93924c2&gpos=24&

后才能排放，必须依法进行生产经营。

四、租赁期限

2021 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日止，共计 24 个月。

(根据入园合同第四条扶持政策 2021 年 4 月 22 日-8 月 21 日为装修免租期)

五、租金及相关费用

(一) 租金单价为一层 12 元/m²，月租金：人民币(大写) 贰万陆仟伍佰叁拾元玖角贰分(¥26530.92)。年租金：人民币(大写) 叁拾壹万捌仟叁佰柒拾壹元零肆分(¥318371.04)；

(二) 租金采取以下第二种支付方式：

1. 乙方在签订本合同之日起 3 日内一次性付清全部租金。
2. 乙方按年度为单位支付租金，租金在合同签订之日起 3 日内一

安居客 | 商铺写字楼 怀化 -

怀化房产网 > 怀化仓库出租 > 鹤城仓库出租 > 城南仓库出租

交通便利，方便装卸。

更新时间:2022-05-14



请输入房源相关信息

搜房源

3500 元/月 0.47元/m²/天
248m² 立体库 暂无数据
区域: 鹤城城南
地址: 湖南省怀化市鹤城区城南街道10号
联系人: 熊先生
电话: 135 0866 1122
扫一扫，查看详情
电话联系TA

安居客 | 商铺写字楼 怀化 -

怀化房产网 > 怀化仓库出租 > 鹤城仓库出租 > 城东仓库出租

城东停车场内有仓库、办公室、场地出租

更新时间:2022-04-24



请输入房源相关信息

搜房源

13.5 元/月 0.45元/m²/天
10000m² 平库 暂无数据
区域: 鹤城城东
地址: 怀化市鹤城区怀东路怀化汽车东站东北侧约210米
联系人: 邹先生
电话: 135 0866 1122
扫一扫，查看详情
电话联系TA

安居客 | 商铺写字楼 怀化 -

怀化房产网 > 怀化仓库出租 > 鹤城仓库出租 > 河西仓库出租

厂房仓库4000平 层高7米 设施齐全，可一分为二使用

更新时间:2022-05-22



请输入房源相关信息

搜房源

5.16 元/月 0.43元/m²/天
4000m² 平库 暂无数据
区域: 鹤城河西经开区
地址: 怀化市鹤城区
联系人: 刘老板
电话: 135 0866 1122
扫一扫，查看详情
电话联系TA

(2) 综合楼出租收入

根据怀化高新产业投资发展集团 2021 年标准厂房出租价格为 12 元/m²/月，与市场写字楼出租价格，考虑物流园将建设铁路专线，设定市场价格建成后第一年按每平方米 12

元/m²/月租赁，谨慎性原则不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 45384.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90% 左右 ”（来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260），出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%(达产年)。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价（元/平方米/月）	数据来源
1	综合办公楼	城市中央商业广场	21.60	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6243114385/?legoHuiDu=0&houseid=2447637165499403&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&unqid=7e7647c0db8e4929abf31fb00bc89559&gpos=5&
2	综合办公楼	新悦城	19.80	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1072355226491904&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&unqid=d2be855204b34f2c9e0a0242ed5b3442&gpos=16&
3	综合办公楼	怀化中方铜锣湾大酒店	24.90	https://hh.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6220436156/?legoHuiDu=0&houseid=2425453274113037&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&unqid=309e013c3c84401f9e87aa63b61f353b&gpos=1&





李艳
个人房东
已实名认证



扫一扫，进详情






 电话联系TA

（3）员工宿舍出租

员工宿舍非房地产项目，不销售，仅为员工提供住宿用，考虑物流园将建设铁路专线与中方县城房屋出租价格，设定市场价格建成后第一年按每平方米 10 元/m²/月租赁，不考虑考虑出租价格增长。出租面积按 21498.00 m²考虑。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平

均租金增长率在 6%-9%之间,园区的出租率在 90%左右”(来源：https://www.sohu.com/a/360188340_120245260) 出租率第 1 年按 50%，第 2 年按 55%，第 3 年后出租率 60%，第四年开始，出租率每年增加 10%，第七年出租率达到 90%（达产年）。参考数据如下：

序号	类型	位置	单价(元/平方米/月)	数据来源
1	住宅	中方生态倚林嘉园	15.00	https://hh.zu.anjuke.com/gfangyuan/2549848452128774?isauction=0&shangquan_id=29588
2	公寓	岳麓青城	31.70	https://hh.zu.anjuke.com/fangyuan/2493055969090567?isauction=1&shangquan_id=34382
3	综合办公楼	黔城商贸城	15.00	https://hh.zu.anjuke.com/gfangyuan/2511700392058881?isauction=0&shangquan_id=29579

房屋信息

房屋编码: 2549848452128774, 发布时间: 2022年06月12日

1800元/月 付3押1

户型: 3室2厅1卫

面积: 120平方米

朝向: 朝南

楼层: 高层(共6层)

装修: 精装修

小区: 中方生态倚林嘉园 (中方 中方城区)

房屋信息

房屋编码: 2493055969090567, 发布时间: 2022年06月12日

1300元/月 付1押1

户型: 1室1厅1卫

面积: 41平方米

朝向: 朝南

楼层: 中层(共28层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 岳麓青城 (鹤城 城南)

房屋信息

房屋编码: 2511700392058881, 发布时间: 2022年06月11日

1200元/月 半年付

户型: 2室1厅1卫

面积: 80平方米

朝向: 朝南

楼层: 共4层

装修: 精装修

小区: 黔城商贸城 (洪江 洪江城区)

(4) 停车场出租：项目运营后新增停车场车位共计 1194 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规[2020]801 号、

湘发改价调[2019]217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）
机动车停放服务最高收费标准

时间	方式	每小时	每次
白 天		5	10
夜 间		1	5
备注：1、停车位足够来往车辆正常停放周转的，不得对与办理业务有关车辆收取停车费。 2、办理业务并能提供相关凭证的车辆免费。 3、鼓励办公场所停车场在非办公时间向社会错峰开放，但每车每天最高收费不得超过20元。 4、不足1小时按1小时计算，每次按12小时计算。			

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。保守估计，不考虑夜间停车，单次停车封顶按 50 元，如下表：

编号	停车总时长	收费	比例	周转次数	收入测算
1	1h 以内	5	10.00%	2	1
2	1-2h	10	20.00%	2	4
3	2-3h	15	15.00%	2	4.5
4	3-4h	20	12.00%	2	4.8
5	4-5h	25	12.00%	2	6
6	5-6h	30	9.00%	1	2.7
7	6-7h	35	6.00%	1	2.1
8	7-8h	40	5.00%	1	2
9	8-9h	45	4.00%	1	1.8
10	9-10h	50	3.00%	1	1.5

编号	停车总时长	收费	比例	周转次数	收入测算
11	10-11h	50	1.00%	1	0.5
12	11-12h	50	1.00%	1	0.5
13	12-13h	50	1.00%	1	0.5
14	13-14h	50	1.00%		0
合计		-	100.00%	-	31.9

根据上述推测，每个停车位综合单价为 31.9 元/天。根据调查结果，按每个车位平均每天停车费为 30 元测算。根据《2020 年智慧停车行业市场规模与发展前景》：“国内各城市车位平均使用率约为 30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年及以后 70%测算。

(5) 加油站收入：加油站占地面积 645 m²，负荷与仓库一致。100%负荷时，根据《中方县城市基础设施建设提升项目可研》，加油站每天出售的柴油量为 4704.00 升，92 号汽油为 5516.00 升，95 号汽油为 680.00 升，98 号汽油为 339.00 吨。当前柴油单价为 8.50 元/升，92 号汽油为 8.68 元/升，95 号汽油为 9.22 元/升，98 号汽油为 10.02 元/升。则 100%负荷时，根据《2017-2020 年和顺石油总资产、营业收入、营业成本、净利润及股本结构统计》（https://www.sohu.com/a/477142759_120942209）和顺汽油毛利率为 22.64%；柴油，毛利率为 10.86%加油站每年收入 3559.82 万元。

(6)冷库出租收入：本项目冷库可出租面积为 156016.00

平方米， 据调查了解目前怀化市各县的冷链仓库出租价格在 55 元/m²•月~65 元/m²•月之间，根据市场报价方式，综合考虑中方县的情况，本项目冷库租赁收入定为 55 元/m²•月。谨慎性原则不考虑涨价。本项目出租率按第 1 年 30%、第 2 年 40%、第 3 年 50%、第 4 年 60%、第 5 年及以后 70%测算。根据《中国园区租赁行业市场调研》：“2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%之间，园区的出租率在 90%左右”。

项目收入可比价格信息表

序号	类型	位置	出租价格（元/m ² /月）
1	冷链仓库	长沙县榔梨街道	85.8
2	冷链仓库	雨花区时代阳光大道	90
3	冷链仓库	长沙县黄兴镇海吉星农产品物流园	90

安居客 | 商铺写字楼 长沙

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 长沙县仓库出租 > 长沙县周边仓库出租

冷库出租, 70平方, 层高3米2,

高速附近 临近机场 物流仓库 电商仓库 更新于2023-01-14



6000元/月 2.86元/m²/天

70m² 平库 暂无数据

建筑面积 仓库类型 出租面积

区域: 长沙县长沙县周边

地址: 湖南省长沙市长沙县榔梨街道长沙大道与东八路交叉口



电话联系TA


<https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2580684533407744&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zhideLegoHuiDu=0&unqid=b28cae0db6f14daf99cb0b042c7e4b83&qpos=19&>

安居客 商铺写字楼 长沙

长沙房产网 > 长沙仓库出租 > 雨花仓库出租 > 时代阳光大道仓库出租

云冷1号，门面冷库可以合租。也可以全租

物流仓库 电商仓库 证件齐全 更新于2023-01-10



9000 元/月 3元/m²/天

100m² 建筑面积 楼库 仓库类型 暂无数据 租租面积

区域: 雨花时代阳光大道
地址: 长沙市雨花区新兴路159号

李生 个人房东 已实名认证

电话联系TA

<https://cs.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2274217659015178&pt=0&kw=%E5%86%B7%E5%BA%93&zidingLegoHuiDu=0&uniqid=96df8d70598e415cade97b293ae53e14&gpos=24&>

链库 lianku.org.cn

果之友冷链 果蔬冷链 中央食品冷链 冷链物流

湖南果之友农业科技集团冷库

2022年成立 | 1.00万平方米大型园区 设施/详情 >

湖南省长沙市长沙县黄兴海吉星国际农产品物流园旁（果之友冷链物流园） 地图

整租租金 立即确认 30分钟内可免费取消订单 24小时客服 可月租 3.00元/m²/天 订

零租租金 立即确认 30分钟内可免费取消订单

链库专员 在线问 打电话

<http://www.liankur.com/home-detail?id=1519638020379377665>

（二）项目预期收益预测

项目债券存续期限内，溆浦县现代农业产业园基础设施建设项目（一期）运营收入可达到 205,987.19 万元。项目具体收入如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
仓库出租	5,582.38	6,140.62	6,698.86	7,815.34	8,931.81	10,048.29	10,048.29
综合楼出租	326.76	359.44	392.12	457.47	522.82	588.18	588.18
员工宿舍出租	128.99	141.89	154.79	180.58	206.38	232.18	232.18
停车场出租	392.23	522.97	653.72	784.46	915.20	915.20	915.20
加油站收入	317.10	348.81	380.52	443.94	507.36	570.78	570.78
冷库出租	3,089.12	4,118.82	5,148.53	6,178.23	7,207.94	7,207.94	7,207.94
合计	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51	19,562.57	19,562.57

（接上表）

收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
仓库出租	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	10,048.29	105,507.04
综合楼出租	588.18	588.18	588.18	588.18	588.18	6,175.87
员工宿舍出租	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	2,437.89
停车场出租	915.20	915.20	915.20	915.20	915.20	9,674.98
加油站收入	570.78	570.78	570.78	570.78	570.78	5,993.19
冷库出租	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	7,207.94	76,198.22
合计	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	205,987.19

（三）项目预期成本依据

项目运营期间营业成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。具体分析如下：

1、外购燃料和动力费：本项目主要为日常水、电消耗，根据中方县发改委《关于调整中方县城区供水价格的通知》和《湖南省电力销售价格表》（2020年）：水、电单价分别为 3.11 元/吨、0.70 元/度。经计算，本项目 100%负荷时，年水电费用为 401.7 万元，90%负荷时年水电费用 361.6 万元，水电用量和金额如下：

运营年度水电费预测表

品名	用量（正常年）	单价(元)	金额（万元）
水（万吨）	12.25	3.11	38.1
电（万度）	519.58	0.70	363.7
合计			401.7

中方县发展和改革局文件

中县发改〔2020〕139号

关于调整中方县城区供水价格的 通 知

中方县自来水有限公司：

根据湖南省发改委《关于 2020 年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165 号）和怀化市发改委《关于印发怀化市非居民用水超定额累进加价制度实施方案的通知》（怀发改价商〔2018〕24 号）文件精神，经县人民政府同意，决定对中方县城区供水价格进行调整，现将调整标准通知如下：

1、供水基准价格：居民生活用水 2.07 元/m³、非居民生活用水 3.11 元/m³、特种用水 8.28 元/m³。

2、对未实施“一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水按规定的分类水价实行。

3、对已实施“一户一表、抄表结算到户”的居民生活用水实行阶梯水价，按用户用水量分级计价计费：

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				

2、工资及福利：本项目定员共 30 人，根据《怀化统计年鉴》（2021 年），租赁和商务服务业从人员平均工资为 57339 元/年，本项目按租赁和商务服务业从人员在岗职工平均工资 61174 元/年测算，考虑经济增长及物价上涨情况，工资每 3 年上涨 5%，福利费按工资总额的 14% 计算。

3、修理费：按固定资产折旧额的 5% 计算。

4、其他费用：包括管理费用、营业费用、养老失业保险。其中：1）管理费用按照营业收入的 1% 计算；2）营业费用按照营业收入的 2% 计算。3）养老失业保险按照工资及福利费的 23% 计算。

5、税金及附加

（1）增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关

于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)x 增值税税率

(2) 本项目不动产租赁收入增值税率按 9%计算，城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于中方县内，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

(3) 房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的出租均缴纳房产税，按 12%税率计算出租房产应缴纳的房产税金。

(四) 项目成本支出预测

预计债券存续期内项目成本支出为 40,765.27 万元。成本支出预测详见下表。

项目成本支出预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
外购燃料及动力费	201	221	241	281	321	362	362
工资福利费	209	209	209	220	220	220	231
修理费	385	385	385	385	385	385	385
其他费用	343.17	397.05	450.93	526.4	599.35	637.48	640.01
税金及附加	1,095.27	1,291.29	1,487.32	1,755.79	2,024.27	2,169.19	2,169.19
合计	2,233.44	2,503.34	2,773.25	3,168.19	3,549.62	3,773.67	3,787.20

（接上表）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
外购燃料及动力费	362	362	362	362	362	3,799.00
工资福利费	231	231	242	242	242	2,706.00
修理费	385	385	385	385	385	4,620.00
其他费用	640.01	640.01	642.54	642.54	642.54	6,802.00
税金及附加	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	22,838.27
合计	3,787.20	3,787.20	3,800.73	3,800.73	3,800.73	40,765.27

五、项目融资平衡情况

（一）项目收益

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目预期总收入 205,987.19 万元，预期运营成本 40,765.27 万元，项目净收益 165,221.92 万元。

（二）项目融资还本付息情况

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目，已发行政府专项债券 10,700.00 万元，发行利率为 3.21%；本次拟发行专项债券 18,000.00 万元，未来拟发行专项债券 41,300.00 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% 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。

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2022 年	-	10,700.00		10,700.00	171.74	171.74
2023 年 3 月	10,700.00	18,000.00		28,700.00	171.74	171.74
2023 年 9 月	28,700.00	41,300.00		70,000.00	1242.10	1242.10

2024 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2025 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2026 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2027 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2028 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2029 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2030 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2031 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2032 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2033 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2034 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2035 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2036 年	70,000.00			70,000.00	2,484.20	2,484.20
2037 年	70,000.00		10,700.00	59,300.00	2,312.47	13,012.47
2038 年	59,300.00		59,300.00	-	1,070.37	60,370.37
合计	-	70,000.00	70,000.00		37,263.00	107,263.00

（三）项目融资平衡情况

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目偿债资金来源为仓库出租、综合楼出租、住宅出租、停车场出租、加油站收入、广告位出租、冷库出租收入类型，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 165,221.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。

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
------	---------------	----------	----------	-------------------------

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目	165,221.92	70,000.00	107,351.96	1.54
-------------------------	------------	-----------	------------	------

怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（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，本项目压力测试分析结果见下表：

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	1.35	1.54	1.73
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.54	1.50

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 1.35，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.50，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本

情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	466,549.98	128,706.39	78,483.84	53,372.56	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51
资本金	190,562.79	118,006.39	19,183.84	53,372.56	-				
债券资金流入	70,000.00	10,700.00	59,300.00						
运营收入	205,987.19	-	-	-	9,836.58	11,632.55	13,428.54	15,860.02	18,291.51
现金流出	408,680.02	128,878.13	80,973.97	55,862.69	4,723.57	4,993.47	5,263.38	5,658.32	6,039.75
建设投资	260,562.79	128,706.39	78,483.84	53,372.56	-				
运营成本	17,927.00	-	-	-	1,138.17	1,212.05	1,285.93	1,412.40	1,525.35
税金及附加	22,838.27	-	-	-	1,095.27	1,291.29	1,487.32	1,755.79	2,024.27
利息	37,351.96	171.74	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13
本金	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	57,869.97	-171.74	-2,490.13	-2,490.13	5,113.02	6,639.08	8,165.16	10,201.70	12,251.77
累计净现金流量	57,869.97	-171.74	-2,661.87	-5,152.00	-38.98	6,600.10	14,765.26	24,966.96	37,218.73

(续上表)

项目	运营期								
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	-	-
资本金									
债券资金流入									
运营收入	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	19,562.57	-	-
现金流出	6,263.80	6,277.33	6,277.33	6,277.33	6,290.86	6,290.86	6,290.86	13,018.40	59,300.00
建设投资									
运营成本	1,604.48	1,618.01	1,618.01	1,618.01	1,631.54	1,631.54	1,631.54	-	-
税金及附加	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	2,169.19	-	-
利息	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,490.13	2,318.40	-
本金	-	-	-	-	-	-	-	10,700.00	59,300.00
净现金流量	13,298.77	13,285.24	13,285.24	13,285.24	13,271.71	13,271.71	13,271.71	-13,018.40	-59,300.00
累计净现金流量	50,517.50	63,802.74	77,087.99	90,373.23	103,644.94	116,916.65	130,188.37	117,169.97	57,869.97

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

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）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，

切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目

资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，

分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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。

3、根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好

地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，对于组合使用专项债券和市场化融资的项目，其项目收入实行分账管理。其中项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；企业项目法人单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指中方县商务科技和工业信息化局。

主管部门负责按照城乡冷链等物流基础设施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《怀化国际（东盟）物流产业园中方分园一期建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



中方县商务科技和工业信息化局



2023 年 03 月 02 日

怀化市洪江市

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目

预期收益与融资平衡方案

怀化市洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目拟发行政府专项债券 4,600.00 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
洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券（二期）-2023 年湖南省政府专项债券（十三期）	4,600.00	20 年	洪江市农业农村局

一、项目概况

（一）区域介绍

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依怀化市。总面积 2,173.54 平方公里，其中陆地 2,105.36 平方公里，水面 68.18 平方公里。

2022 年全市实现地区生产总值（GDP）1364608 万元，按可比价格计算，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值完成 314094 万元，增长 3.6%；第二产业增加值完成 452211 万元，增长 4.5%；第三产业增加值完成 598303 万元，增长 5.7%。三次产业结构调整为 23.0：33.1：43.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为 17.9%、32.2%和 49.9%。

2022 年，全市累计完成一般公共预算收入 102840 万元。其中：全口径税收收入完成 80006 万元；非税收入完成 22834 万元。2022 年，全市一般公共预算支出完成 337474 万元，一般公共预算服务支出 22934 万元，同比上升 11.92%；公共安全支出 7243 万元，同比下降 2.58%；教育支出 66888 万元，同比增长 7.78%；社会保障和就业支出 69429 万元，同比增长 9.29%；卫生健康支出 52700 万元，同比增长 22.85%；节能环保支出 4199 万元，同比下降 34.52%；城乡社区事务支出 18416 万元，同比增长 120.63%；农林水事务支出 50302 万元，同比增长 0.09%；交通运输支出 7556 万元，同比增长

48.97%；自然资源海洋气象等支出 3343 万元，同比增长 76.13%；灾害防治与应急管理支出 3878 万元，同比增长 11.31%。

整体来看，洪江市近年经济发展较快，经济实力不断增强。

洪江市地区 2020-2022 年财政经济数据

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（GDP）	1,257,415	1,345,556	1,364,608
居民人均可支配收入（元）	18,815	20,471	21,652
一般公共预算收入	90,870	96,690	102,840
政府性基金收入	31,959	68,617	32,215
其中：国有土地出让收入	29,630	66,428	31,082
政府性基金支出	36,586	92,992	99,982
其中：国有土地出让支出	29,550	52,426	19,595

注：来源于洪江市国民经济和社会发展统计公报和财政决算报告

（二）项目基本信息

本项目位于洪江市安江镇与岩垅乡，本项目总用地面积 26000 m²（约 39 亩），总建筑面积 14200 m²，主要包括：冷库 4500 m²，通风库 8500 m²，配套用房 1200 m²，并配套完善区域内场地硬化、停车场、给排水、供配电等配套设施。项目总投资 5,916.17 万元，项目建设周期为 2 年。具体情况如下表所示：

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
------	------	------	------	------

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	总投资为 5,916.17 万元,地方为洪江市安江镇与岩垅乡,建设期为 2 年,开工时间 2023 年 2 月。	本项目总用地面积 26000 m ² (约 39 亩),总建筑面积 14200 m ² ,主要包括:冷库 4500 m ² ,通风库 8500 m ² ,配套用房 1200 m ² ,并配套完善区域内场地硬化、停车场、给排水、供配电等配套设施。	洪江市农业农村局	<p>1、洪江市发展和改革局《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目可行性研究报告的批复》(洪发改[2022]136 号);</p> <p>2、洪江市发展和改革局《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目概算总投资的批复》(洪发改[2022]154 号);</p> <p>3、洪江市住房和城乡建设局《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目初步设计批复》(洪建函[2022]20 号);</p> <p>4、洪江市自然资源局《建设用地规划许可证》(地字第 431281202207004 号);</p> <p>5、洪江市自然资源局《建设工程规划许可证》(建字第 4312812022100015 号);</p> <p>6、洪江市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》(编号 431281202210200102)。</p>
-----------------------	--	---	----------	--

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、是降低流通业成本的需要

传统流通业服务功能单一,流通技术和流通方式比较落后,造成流通成本高,效益低。与现代物流要求相比,洪江市农产品流通不仅具有一般商品流通中表现出来的问题,还有作为特殊商品表现出来的问题。如人工成本居高不下,工

作效率低；目前，境内农产品等多数是生产者自己组织运输，车辆空驶现象严重，现有物流设施分散在各企业，利用率低下，甚至闲置浪费。因此，必须利用现代物流理念，提升农产品物流业核心竞争力，构建流通快速通道。本项目的建设将实现从生产到收购、储存、运输、加工、销售整个过程中的商品实体运动和在流通环节的一切增值活动，推进农产品冷链化、通道网络化、作业机械化、运行信息化、管理集约化、设施现代化，实现流通方式的根本性转变，对提高农产品产品流通效率，降低流通成本。从时间和空间上达到物流的最大合理化，最大限度地满足客户的不同需要。推进现代物流，降低商业成本，将成为主要的利润源，节约了商业成本就节约了社会的生产总成本。因此，本项目建设是非常必要的。

2、是果蔬加工业和物流业有效联动、提高整体效益的需要

目前在国际国内，季节性较强的柑橘、蔬菜等果蔬竞争日趋激烈，柑橘、蔬菜等农产品加工业如不能与物流业有效联动，无法有效的利用资源、适时加工、利用物流冷链调整销售目标市场和销售期，从而使种植、加工、储运、销售各个环节获取最大的经济效益，提升整体社会效益。当地农产品加工业，特别是当地以季节性较强的果蔬为原料的食品加工龙头企业，由于存在物流瓶颈，没有有效的冷链物流业支撑，致使进厂的原料品质及其不稳定，损耗大，且大大增加

了前处理的工作量。同时由于没有与季节性生产相适应的冷藏库容，致使季节性生产的产成品无法按原料情况进行生产、入库，只有与物流业联动，才能使企业产品及时进入物流冷链，不至于加工企业增建利用率极低的冷藏库容，为适应市场，按订单生产提供保障。本项目的建设对促进加工业和物流业有效联动，增强农产品产业整体经济效益和社会效益、加快地区农产品产业有序健康发展有着积极作用。

（二）社会效益分析

1、是增加农民收入的迫切需要

目前洪江市农村经济社会发展仍然相对滞后，特别是一些非交通干线地方农产品销价相对偏低，农产品难卖的问题仍然比较突出；主要果蔬等农产品产区由于受仓储条件、运输工具和流通速度所限，收购量还不能满足农民的需要，有时不能抓住有利的市场行情及时售出，使农民的收入受到了一定影响。由于洪江市物流资源利用效率较低，信息化程度不高，流通盲目性明显，比较效益较差。据调查，本地果蔬从产区到销区的流通费用与物流业较发达的地区相比，流通成本增加了 10%-15%，客观上影响了农产品市场价的稳定。在现行的购销政策下，主产区和主销区的生产成本存在显著差异，搞好本区域的物流工作，就能提高农民积极性，生产和流通就能得到和谐发展。根据比较优势原则，发展地区之间的贸易既能降低成本，稳定市场，又有利于扩大农产品的

增值空间，促进本地农民增加收入。因此，项目的建设是非常必要的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性分析

项目已通过洪江市人民政府常务会议决议书（2022 年 9 月 8 日第 19 次），怀化市财政局出具了《关于对洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目的资金来源评估论证意见》(怀财农函（2022）62 号)，洪江市财政局出具的《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目资金来源审核意见》(洪财办函(2022)77 号)。

2、项目成熟度分析

目前，项目已取得项目立项批复、初步设计批复、概算批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。具体如下：

项目可行性研究报告批复：项目已取得洪江市发展和改革局批复的《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目可行性研究报告的批复》（洪发改〔2022〕136 号）。

初步设计批复：项目已取得洪江市住房和城乡建设局批复的《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目初步设计批复》（洪建函〔2022〕20 号）。

概算批复：项目已取得洪江市发展和改革局批复的《关于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目概算总

投资的批复》（洪发改〔2022〕154号）。

建设用地规划许可证：项目已取得洪江市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 431281202207004 号）。

建设工程规划许可证：项目已取得洪江市自然资源局出具的《建设工程规划许可证》（建字第 4312812022100015 号）。

建筑工程施工许可证：项目已取得洪江市住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（431281202210200102）。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目拟发行专项债 4600.00 万元，全部用于洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目，项目属于专项债的城乡冷链物流基础设施领域，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

本项目建设内容符合专项债资金投向领域—城乡冷链物流基础设施领域。经评估，本项目收入预测依据可靠，预期收入测算和预期成本测算、运营成本测算合理；项目净收益、融资还本付息和现金流模拟分析等合理。债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。本项目通过

事前绩效评估。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068），建筑设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年，项目拟发行专项债期限 20 年，因此，项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

1、数量指标

完成 14200 m²建筑的建设，其中冷库 4500 m²，通风库 8500 m²，配套用房 1200 m²。

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 5916.17 万元以内，融资成本小于 4%。

4、社会效益指标

促进现代农业产业化发展；有利于提高农产品的品质，加强质量、安全监督。

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

1、本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）规定，并参照洪江市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2、建筑安装工程材料价格参照 2022 年第 3 期《怀化建设造价》计取。

3、《关于机械费调整及有关问题的通知》（湘建价市〔2020〕46 号）。

4、按照湘建价[2016]160 号文《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据》的通知及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知执行。

5、《湖南省住房和城乡建设厅关于取消劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价[2016]134 号）。

6、《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》（湘建价[2018]101 号）、关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准》（湘建价（2019）47 号）。

7、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）。

8、国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定

9、主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为

基价按规定计算运杂费等设备附属费用。；

10、工程建设其他费计算依据如下：

- (1) 建设单位管理费：参考财建[2016]504 号；
- (2) 可研编制及评审费：参考计价格[1999]1283 号；
- (3) 勘察设计费：参考计价格[2002]10 号；
- (4) 工程监理费：参考湘监协[2016]2 号；
- (6) 造价咨询费：参照湘建价协[2016]25 号；
- (7) 环境影响咨询服务费：参考计价格[2002]125 号；
- (8) 场地准备及临时设施费：以工程费用为基数，费率为 0.4%；
- (9) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为 0.3%；
- (10) 工程质量检测费：参考湘建价[2009]3 号

11、预备费

基本预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 5% 计取，不计涨价预备费。

具体如下表所示：

项目投资估算表										
单位：万元										
序号	项目名称	估算价值（万元）				技术经济指标(取费标准)			占投资比例	备 注
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位造价(元/单位)		
一	工程费用	3834.24	523.81		4358.04				73.66%	
1	冷库	1125.00	159.75		1284.75				21.72%	
1.1	土建	990.00			990.00	m²	4500.00	2200.00	16.73%	
1.2	装饰	135.00			135.00	m²	4500.00	300.00	2.28%	
1.3	安装		159.75		159.75	m²	4500.00	355.00	2.70%	
1.3.1	强电		49.50		49.50	m²	4500.00	110.00	0.84%	
1.3.2	弱电		18.00		18.00	m²	4500.00	40.00	0.30%	

1.3.3	给水		31.50		31.50	m ²	4500.00	70.00	0.53%	
1.3.4	暖通		33.75		33.75	m ²	4500.00	75.00	0.57%	
1.3.5	消防		27.00		27.00	m ²	4500.00	60.00	0.46%	
2	通风库	1870.00	289.00		2159.00				36.49%	
2.1	土建	1615.00			1615.00	m ²	8500.00	1900.00	27.30%	9 米层高
2.2	装饰	255.00			255.00	m ²	8500.00	300.00	4.31%	
2.3	安装		289.00		289.00	m ²	8500.00	340.00	4.88%	
2.3.1	强电		93.50		93.50	m ²	8500.00	110.00	1.58%	
2.3.2	弱电		42.50		42.50	m ²	8500.00	50.00	0.72%	
2.3.3	给水		68.00		68.00	m ²	8500.00	80.00	1.15%	
2.3.4	暖通		34.00		34.00	m ²	8500.00	40.00	0.57%	

2.3.5	消防		51.00		51.00	m ²	8500.00	60.00	0.86%	
3	配套用房	216.00	37.80		253.80				4.29%	
3.1	土建	192.00			192.00	m ²	1200.00	1600.00	3.25%	
3.2	装饰	24.00			24.00	m ²	1200.00	200.00	0.41%	
3.3	安装		37.80		37.80	m ²	1200.00	315.00	0.64%	
3.3.1	强电		15.60		15.60	m ²	1200.00	130.00	0.26%	
3.3.2	弱电		4.80		4.80	m ²	1200.00	40.00	0.08%	
3.3.3	给水		9.60		9.60	m ²	1200.00	80.00	0.16%	

3.3.4	暖通		4.20		4.20	m ²	1200.00	35.00	0.07%	
3.3.5	消防		3.60		3.60	m ²	1200.00	30.00	0.06%	
4	总图工程	623.24	37.26		660.49				11.16%	
4.1	室外给排水		22.35		22.35	m ²	7451.18	30.00	0.38%	
4.2	室外电气		14.90		14.90	m ²	7451.18	20.00	0.25%	
4.3	绿化	10.00			10.00	m ²	1000.00	100.00	0.17%	
4.4	道路	327.00			327.00	m ²	10900.00	300.00	5.53%	
4.5	土方	65.00			65.00	m ³	13000.00	50.00	1.10%	

4.6	清淤	26.03			26.03	m ³	6507.00	40.00	0.44%	
4.7	回填	195.21			195.21	m ³	32535.00	60.00	3.30%	
二	工程建设其他费用			960.28	960.28				16.23%	
1	土地费用			721.50	721.50	亩	39.00	185000.00	12.20%	
2	建设单位管理费			41.79	41.79				0.71%	财建[2016]504 号
3	可研编制及评审费			10.57	10.57				0.18%	计价格[1999]1283 号
4	环境影响评价费			4.36	4.36				0.07%	计价格[2002]125 号
5	勘察设计费			68.35	68.35				1.16%	计价格[2002]10 号
6	造价咨询费			8.72	8.72				0.15%	湘建价协〔2016〕25 号
7	工程监理费			67.52	67.52				1.14%	湘监协[2016]2 号

8	场地准备及临时设施费			17.43	17.43				0.29%	—*0.4%
9	工程保险费			13.07	13.07				0.22%	按工程费用 0.3%计
10	工程质量检测费			6.97	6.97				0.12%	湘建价[2009]3 号
三	预备费			229.84	229.84				3.88%	
1	基本预备费			229.84	229.84				3.88%	(一+二-土地征拆费用) *5%
四	建设投资	3834.24	523.81	1190.13	5548.17				93.78%	
五	建设期利息			368.00	368.00				6.22%	
六	总投资	3834.24	523.81	1558.13	5916.17				100.00%	

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目总投资 5,916.17 万元，2023 年投入金额 4,884.00 万元，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	2023 年	2024 年
洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	5,916.17	4,884.00	1,032.17

项目投资分月计划表

2023 年，洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目月度投资计划如下表所示：

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
洪江市综合农产品 仓储保鲜冷链物流 园建设项目	投资金额	-	-	2,100.00	2,530.00	30.00	30.00	30.00
	其中：专项债 券金额	-	-	2,100.00	2,500.00	-	-	-

（续上表）

8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
30.00	30.00	30.00	30.00	44.00	4,884.00
-	-	-	-	-	4,600.00

（二）资金筹措方案

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目资金来源主要为资本金 1,316.17 万元、政府专项债券资金 4,600.00 万元。项目总投资 5,916.17 万元，其中：用于项目支出的资本金 1,316.17 万元，占投资总额的 22.25%；拟申请发行政府专项债券资金 4,600.00 万元；本次申请发行专项债券 4,600.00

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	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	
洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	5,916.17	1,316.17	无	4,600.00	无	无	无	无	20 年

四、项目收入和成本预测



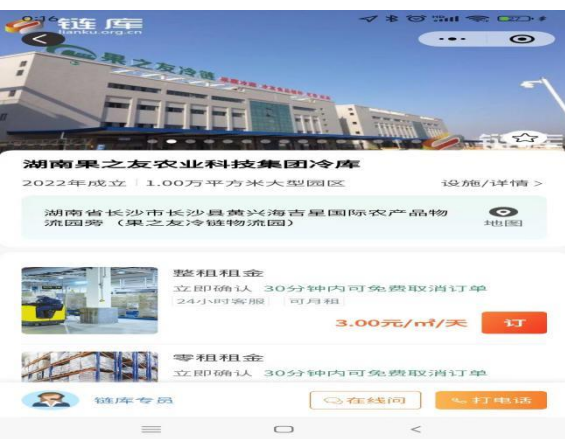
（一）收入预测依据

项目建成后，项目主要收入为冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入。冷库可出租面积 4500 m²，通风库可出租面积 8500 m²，配套服务用房可出租面积 1200 m²。项目出租率第一年按照 80%计算，每年增加 5%，第四年增加到峰值 95%后不再增长。

1、冷库出租收入：由于目前洪江市无同类型公示案例，本项目通过查询周边同类型冷库出租价格再结合本项目实际情况，预计冷库按 85 元/m²/月租赁，前三年出租率分别为 80%、85%、90%，从第四年开始按 95%进行测算，租金增长按照每年 3%计算，参考案例如下：

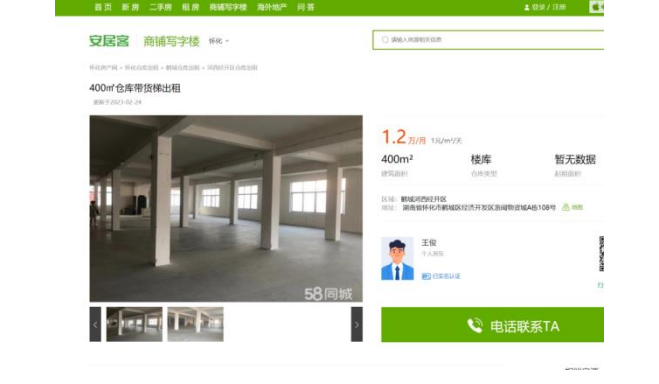
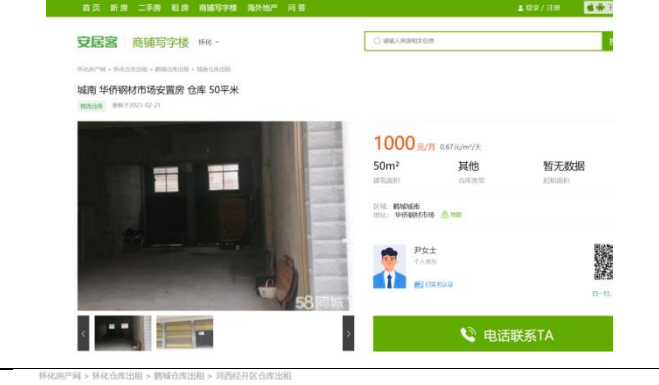

已建成冷库出租情况表

类型	位置	月租金	案例图片	网址
----	----	-----	------	----

冷库出租案例 1	株洲市芦淞区	120 元/平方/月		https://zhuzhou.58.com/fangchan/53215465725325x.shtml?prd=eUBBxcMdEgM57iOpYZ5Rg%3D%3D&houseId=2889537929210894&gpos=1&keyword=%E5%86%B7%E5%BA%93&iuType=p_0&PGTID=0d305770-0000-0d87-5d2f-3afde23e1e8a&ClickID=1
冷库出租案例 2	常德市武陵区	90 元/平方/月		https://changde.58.com/fangchan/52918863277609x.shtml?prd=M41a%2BsAI135Lrq%2BpWPUj9WdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2851572815567880&gpos=162&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZGF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0019-ea10-744f-c4c7cf6e8236&ClickID=25
冷库出租案例 3	长沙县黄兴镇海吉星农产品物流园	90 元/平方/月		http://www.liankur.com/home-detail?id=1519638020379377665

别为 80%、85%、90%，从第四年开始按 95%进行测算，租金增长按照每年 3%计算，具体参考案例如下：

表 周边已建成物流仓储出租情况表

类型	位置	月租金	案例图片	信息来源
通风库出租案例 1	怀化市鹤城区	30 元/m²/月		https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2913426462563342&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=0b162cbe8d42480999b5cbe3ce82ac19&gpos=10&
通风库出租案例 2	怀化市鹤城区	20 元/m²/月		https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1069364040211457&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=e0954c7ff96f40e78f0c0aff2d0fbdc6&gpos=12&
通风库出租案例 3	怀化河西经开区	33 元/m²/月		https://hh.sydc.anjuke.com/ck-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2890823308305422&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=103b5cd69bc3415685ce93e9320f15a0&gpos=38&

3、配套服务用房出租收入：配套用房参考周边案例，预计配套服务用房按 30 元/m²/月租赁，前三年出租率分别为 80%、85%、90%，从第四年开始按 95%进行测算，租金增

长按照每年 3%计算。

类型	位置	月租金	备注	信息来源
服务用房出租案例 1	怀化市鹤城区	35 元 /m ² / 月	<p>(出租) 万达广场 金磊富裕城 1350平米 18间办公室 35每平米</p> <p>纯写字楼 随时看房 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于 2023-02-27 50人已浏览</p> <p>1.17 元/m²/天 4.72万/月</p> <p>1350m² 202~405个 精装修</p> <p>约容纳工位数 装修程度</p> <p>楼 址: 金磊富裕城</p> <p>地 址: 鹤城区 - 城南 金磊富裕城-怀化市鹤城区</p> <p>王柯 经纪人 5.0分 100%好评</p> <p>怀化市中心房地产经纪有限责任公司盛世华庭店 营业执照编号: 91431120MA4P9E1P00</p> <p>电话联系TA</p>	https://hh.58.com/zhaozu/50794702546743x.shtml?prd=eXrHa6sTRuNxO3ivT9MEIUhXY0cmLQq4NnPNHfkg0yM%3D&houseId=2579680241986570&gpos=19&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuZGF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e70d-4f16-b2f75da17c9b&ClickID=21
服务用房出租案例 2	怀化市鹤城区	31.8 元/m ² / 月	<p>怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化写字楼出租 > 鹤城写字楼出租 > 城南写字楼出租</p> <p>(出租) 金磊富裕城电梯房精装修写字楼1间办公室带中央空调近万达广场</p> <p>纯写字楼 随时看房 精装修 可注册 可分割 更新于 2023-02-25 27人已浏览</p> <p>1.06 元/m²/天 3800元/月</p> <p>120m² 16~32个</p> <p>约容纳工位数</p> <p>楼 址: 金磊富裕城</p> <p>地 址: 鹤城区 - 城南 南环路</p> <p>唐华 经纪人 5.0分 100%好评</p> <p>怀化市百士达房地产经纪有限公司 营业执照编号: 91431120MA4P9E1P00</p> <p>电话联系TA</p>	https://hh.58.com/zhaozu/52284667487664x.shtml?prd=eXrHa6sTRuNxO3ivT9MEIbC0LProNX9MSIhsVAqxIqI%3D&houseId=2770395754685455&gpos=87&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuZGF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e426-74f8-5f0a213ed700&ClickID=21
服务用房出租案例 3	怀化市中方县	30 元 /m ² / 月	<p>(出租) 出租中方中方城区纯写字楼</p> <p>纯写字楼 随时看房 精装修 可注册 独栋 可分割 办公家具 免费车位 更新于 2023-02-19 9人已浏览</p> <p>1 元/m²/天 30万/月</p> <p>10000m² 1466~2000个</p> <p>约容纳工位数</p> <p>楼 址: 怀化高新区</p> <p>地 址: 中方区 - 中方城区 湖南省怀化</p> <p>梁经理 个人 5.0分 100%好评</p> <p>已在58注册7年 已实名认证</p> <p>电话联系TA</p>	https://hh.58.com/zhaozu/53351485371184x.shtml?prd=KRbp6A4ox2ZQNjAp6eRRV2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2906948443282432&gpos=1&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLjCJsYWJlbnCI6IuS4reaWuSIsInZhbCI6Inpob25nZmFuZyJ9XX0&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JIY29tbWVuZGF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e14d-ef58-5c89213726ae&ClickID=7

（二）项目收入预测

考虑到本项目建设工期 2 年，本着谨慎的原则假定项目完全竣工后才产生收入。根据上述收入预测依据，预计债券存续期内收入为 13,093.35 万元，具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
冷库出租收入	367.20	378.22	389.56	401.25	413.29	425.69	438.46	451.61	465.16	479.11
通风库出租收入	163.20	168.10	173.14	178.33	183.68	189.19	194.87	200.72	206.74	212.94
配套服务用房出租收入	28.80	29.66	30.55	31.47	32.41	33.39	34.39	35.42	36.48	37.58
合计	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63

（接上表）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
冷库出租收入	493.49	508.29	523.54	539.25	555.42	572.09	589.25	606.93	8,597.78
通风库出租收入	219.33	225.91	232.68	239.66	246.85	254.26	261.89	269.74	3,821.24
配套服务用房出租收入	38.70	39.87	41.06	42.29	43.56	44.87	46.22	47.60	674.34
合计	751.52	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27	13,093.35

（三）项目预期成本预测

结合项目实际运营以及同类项目成本，洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目的主要成本包括人工工资、维修费用、管理费用、税金及附加。具体分析如下：

1、职工薪酬：项目建成后预计需要 8 人，参照《怀化市人力资源和社会保障局、怀化市统计局关于发布 2021 年全市在岗职工平均工资的通知》（怀人社发[2020]20 号文），本项目人均工资福利按 5 万元/年计算，以后逐年递增 1%；

2、管理费用：通过调研周边同类型相关项目并结合本项目实际情况，保守估计，本项目管理费用采取经营收入的 2.5%；

序号	项目名称	管理费用占经营收入比值
1	湖南省永州市国际农副产品智慧冷链商贸产业园及配套基础设施项目	1%
2	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	1.5%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区建设项目	2%

3、维修费用：通过调研周边同类型相关项目并结合本项目实际情况，保守估计，本项目修理费用采取折旧费的 5%；

序号	项目名称	修理费用占折旧费比值
1	湖南省永州市国际农副产品智慧冷链商贸产业园及配套基础设施项目	4.8%
2	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	4.5%
3	祁东县归阳工业园冷链物流农产品加工区建设项目	4.2%

4、税金及附加

冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入按 9%计，；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按 3%，地方教育费附加按 2%，合计为 5%；房产税按照收入 12%计；

(1) 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率，

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

(2) 城市维护建设税和教育费附加的预测，此次项目均位于洪江内，城市维护建设税按 5%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

综上，预计债券存续期内运营总成本为 3,743.60 万元，具体如下表所示：

项目成本支出预测表

单位：万元

成本类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人工工资	40.00	40.40	40.80	41.21	41.62	42.04	42.46	42.89	43.31	43.75
管理费用	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35
维修费用	17.48	17.48	17.48	18.35	18.35	18.35	19.27	19.27	19.27	20.23
税金及附加	67.10	69.12	71.19	73.33	75.53	77.79	108.48	150.62	155.13	159.79
合计	134.93	137.35	139.82	143.24	145.85	148.53	180.56	223.13	228.06	234.12

(接上表)

成本类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人工工资	44.18	44.63	45.07	45.52	45.98	46.44	46.90	47.37	784.59
管理费用	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	186.30
维修费用	20.23	20.23	21.24	21.24	21.24	22.30	22.30	22.30	356.61
税金及附加	164.59	164.74	165.61	171.99	177.13	182.46	187.93	193.57	2,416.10
合计	239.35	239.95	242.27	249.1	254.7	261.55	267.48	273.59	3,743.60

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目预期总收入 13,093.35 万元，预期运营成本 3,743.60 万元，项目净收益 9,349.75 万元。

（二）项目融资还本付息情况

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目，本次拟申请政府专项债券 4,600.00 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% 进行预测，预测利率为 3.71%，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。

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
2023 年 3 月	-	4,600.00	-	4,600.00	-	-
2023 年 9 月	4,600.00	-	-	4,600.00	85.33	85.33
2024 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2025 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2026 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2027 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2028 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2029 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2030 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2031 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2032 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2033 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2034 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2035 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66

2036 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2037 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2038 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2039 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2040 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2041 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2042 年	4,600.00	-	-	4,600.00	170.66	170.66
2043 年	4,600.00		4,600.00	-	85.33	4,685.33
合计	-	4,600.00	4,600.00	-	3,413.20	8,013.20

（三）项目融资平衡情况

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目债偿资金来源为冷库出租收入、通风库出租收入、配套服务用房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 9,349.75 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.17。

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
洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目	9,349.75	4,600.00	8,013.20	1.17

洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.17	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.17	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响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 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期										
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	19,009.52	4,884.00	1,032.17	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63	751.52
资本金	1,316.17	284.00	1,032.17	-										
债券资金流入	4,600.00	4,600.00												
运营收入	13,093.35	-	-	559.20	575.98	593.26	611.05	629.38	648.27	667.71	687.75	708.38	729.63	751.52
现金流出	17,672.97	5,054.66	1,202.83	305.59	308.01	310.48	313.90	316.51	319.19	351.22	393.78	398.72	404.78	410.01
建设投资	5,916.17	4,884.00	1,032.17	-										
运营成本	1,327.50	-	-	67.83	68.23	68.63	69.91	70.32	70.74	72.08	72.51	72.93	74.33	74.76
税金及附加	2,416.10	-	-	67.10	69.12	71.19	73.33	75.53	77.79	108.48	150.62	155.13	159.79	164.59
利息	3,413.20	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66
本金	4,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	1,336.55	-170.66	-170.66	253.61	267.97	282.77	297.15	312.87	329.07	316.49	293.96	309.65	324.85	341.51
累计净现金流量	1,336.55	-170.66	-341.32	-87.71	180.25	463.03	760.18	1,073.05	1,402.13	1,718.62	2,012.58	2,322.23	2,647.08	2,988.59

(接上表)

项目	运营期					
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35
资本金						
债券资金流入						

运营收入	774.06	797.29	821.20	845.84	871.22	897.35	924.27
现金流出	410.61	412.94	419.76	425.36	432.21	438.14	5,044.25
建设投资							
运营成本	75.21	76.66	77.11	77.57	79.09	79.55	80.02
税金及附加	164.74	165.61	171.99	177.13	182.46	187.93	193.57
利息	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66	170.66
本金	-	-	-	-	-	-	4,600.00
净现金流量	363.46	384.35	401.44	420.48	439.01	459.21	-4,119.98
累计净现金流量	3,352.04	3,736.39	4,137.83	4,558.31	4,997.32	5,456.53	1,336.55

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

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）社会稳定风险

风险描述：该类风险具体表现为项目实施产生的环境污染、噪音等对相关利益群体生活就业等方面造成影响。若项目建设期间管理不到位，未妥善采取相应防范措施，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制项目的有序进行。

应对措施：对项目进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依法公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合

法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

风险描述：该类风险具体表现为工程自然条件风险、资金风险、外部条件风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程自然条件风险是指工程的地质、水文及其它自然条件在工程实施中发生重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险；资金风险是指若项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断；外部条件风险是指交通运输、供水、供电、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险；政策和管理风险是指由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险；技术质量风险是指项目建设相关单位因自身技术及管理水平带来的风险。

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管

理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：该类风险具体表现为市场供求风险、价格浮动风险等方面问题。市场供求风险是指由于市场实际的供应量与需求量不平衡或与预测数量不匹配导致的差异风险；价格浮动风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

应对措施：项目前期策划应对市场情况进行充分调研，分析判断市场需求、价格等变化趋势，合理确定项目建设规模、供给量及价格；项目运行期间则应定期核查实际情况与预期目标的匹配程度，及时做好防范、应急及调整措施。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当

有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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洪江市农业农村局。

主管部门负责按照城乡冷链等物流基础设施建设项目工作要求并根据城乡冷链等物流基础设施建设任务、成本等因素，建立本地区发行城乡冷链等物流基础设施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，做好城乡冷链等物流基础设施建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好城乡冷链等物流基础设施建设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《洪江市综合农产品仓储保鲜冷链物流园建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



2023 年 3 月 2 日