

湖南省永州市 2023 年城乡冷链等物流基础设施
专项债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2023 年交通基础设施专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额 33,900.00 万元。其中道县 11,800.00 万元，蓝山县 20,000.00 万元，金洞管理区 2,100.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
道县	道县城乡农产品批发市场建设项目	11,800.00	20 年
蓝山县	蓝山县现代物流产业园项目	20,000.00	15 年
金洞管理区	金洞管理区农贸市场建设项目	2,100.00	20 年
合计	-	33,900.00	-

永州市道县城乡冷链等物流基础设施专项债券
道县城乡农产品批发市场建设项目
预期收益与融资平衡方案

道县城乡农产品批发市场建设项目本次拟发行农林水利专项债券 11,800.00 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
道县城乡农产品批发市场建设项目	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）	11,800.00	20年	道县商务局

一、项目概况

（一）区域介绍

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2,447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。“十三五”期间，道县地区发展取得显著成就，经济保持持续快速发展，人均地区生产总值迈上新台阶，经济结构不断优化，经济素质明显提升，科技进步对经济增长的贡献率稳步提高，发展后劲大为增强。道县以实现全面小康为目标，创新引领、开放崛起，落到实处、走在前列，加速推进“五城同创”，全面加快建设创新开放品质活力小康新道县。道县将强化战略引领狠抓落实，奋力打造永州次中心，落实协调发展理念，推动“千年道州、百年道县”在新一轮发展中再创辉煌。

道县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（GDP）	224.67	242.66	258.48
居民人均可支配收入（万元） （城镇/农村）	23,796	25870	27593
一般公共预算收入	10.64	12.7	14.74
政府性基金收入	16.43	19.44	22.62
其中：国有土地出让收入	16.13	19.03	22.45
政府性基金支出	21.06	23.39	31.25
其中：国有土地出让支出	13.79	13.33	19.65

注：表格中数据来自于道县财政局和道县统计局

(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
道县城乡农产品批发市场建设项目	1.本项目总投资19621.48万元； 2.项目地点位于道县城区及各乡镇，包括白马渡、梅花镇、乐福堂、洪塘营、四马桥、祥霖铺等地。 3.项目建设期为24个月（2022年10月至2024年9月）。	本项目为道县城乡农产品批发市场建设项目的建设，项目总占地面积51039.86平方米（约76.56亩），总建筑面积22700.03平方米。其中包括工业农贸市场4366.88平方米、白马渡农贸市场911.96平方米、洪塘营农贸市场1348.44平方米、乐福堂农贸市场2382.82平方米、四马桥农贸市场2191.03平方米、祥林铺农贸市场2687.88平方米、井塘农贸市场614.14平方米、道县家禽批发市场4044.12平方米、梅花镇及棠下市场4152.76平方米。完成项目总图及配套工程包括场平及土石方工程、道路及硬化、广场、进出口及大门、监控系统、绿化工程、亮化工程、污水处理设施、给排水工程等基础设施建设及配套设施设备。	道县商务局	1. 《关于道县城乡农产品批发市场建设项目可行性研究报告的批复》（道发改审〔2022〕48号） ； 2. 《关于道县城乡农产品批发市场建设项目初步设计的批复》（道住建发〔2022〕41号） 3. 《建筑工程施工许可证》（编号：4311242022093000709） 4. 《建设用地规划许可证》（编号：地字第431124202210060号） 5. 《建设工程规划许可证》（编号：建字第G20220929015号） 6. 《关于道县城乡农产品批发市场建设项目初步设计概算的批复》（道发改概〔2022〕26号） 7. 《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第431124202210020号） 8. 《关于道县城乡农产品批发市场建设项目的初步审查意见》（道环管字【2022】18号） 9. 《永州市重大事项社会稳定风险评估审查备案表》

道县城乡农产品批发市场建设项目已经通过湖南人和人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

建设现代化的农产品交易市场，提高活农产品交易各环节的科技含量，打造公平、公开的商品交易平台，充分发挥其价格形成功能，有利于形成“分品种、分质量、分年龄”的等级交易机制，引导农民积极参与市场竞争和优质家禽的引进喂养，调整农产品产业结构和品种结构，提高农产品生产效益；依托资源优势和产业优势，充分发挥交易市场的商品集聚、扩散作用，带动农产品扩大生产规模，增加经济总量，促进农民增收，实现区域经济协调发展；

项目通过农产品交易优质优价，推动种农产品生产的有序竞争，逐步建立适合市场经济条件的购销和价格体制，保障畜牧产业的健康发展。

（二）社会效益分析

道县城乡农产品批发市场建设项目，符合上级决策、顺应时代潮流、体现农民愿望，是一项看得见、摸的着的“便民、利民、惠民”民生工程，也是当地政府“打造特色市场，建设和谐乡镇”的重要步骤，发展基础较好，区位条件优越，市场潜力巨大，一方面，进一步完善了农村流通基础设施和公共服务设施建设，营造良好的人居环境，促进和谐社会的构建。另一方面，还将从流通环节把好食品安全质量关，切实解决周边单位和群众购买生鲜农副产品困难的问题。是带动农民增收、促进企业增效的双赢工程。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

道县人民政府同意实施道县城乡农产品批发市场建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的农林水利，符合专项债券支持领域。

道县发改局已批复项目可行性研究报告（道发改审〔2022〕48号）；道县自然资源局已办理建设工程规划许可证（建字第G20220929015号）和建设用地规划许可证（地字第431124202210060号）；道县住建局已办理建筑工程施工许可证（4311242022093000709号），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 19,621.48 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,800.00 万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

道县组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该市场投入运行后，一是为政府支柱产业的发展奠定资源配置基础，为广大人民群众开辟财源提供了良好的交易场所，实现市场对资源的配置作用，二是彻底改变道县长期以路为市，露天经营的状况，彻底消除街面狭窄、人员拥挤无法交易的现状，保证交易者和人民群众有一个良好的交易场所。

三是随着桃源县旅游的兴起和中心小集镇基础的改善，投资硬环境的进一步好转，可以吸引外地客商投资。因此项目建设十分必要；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

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)，普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物属普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 20 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，道县组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

1)《湖南省建设工程量清单计价办法》(湘建价[2014]113号)；

- 2) 《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》(2014 年);
 - 3) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2014 年);
 - 4) 《湖南省市政工程消耗量标准》(2014 年);
 - 5) 湘建价〔2014〕112 号文, 关于发布湖南省各市州建设工程人工工资单价的通知;
 - 6) 《湖南省建筑概算定额》及类似工程经济技术指标;
 - 7) 工资及取费标准: 按湖南省颁发的湘建价[2012]237 号文件和湖南省建设工程造价管理站发布的《关于调整<湖南省建筑工程概算定额>费率标准及有关工程计费程序的通知》(湘建价计[2012]237 号文) 规定执行;
 - 8) 材料价格: 根据永州市造价站发布的 2020 年第 1 期材料调差文件进行调整;
 - 9) 工程建设其他费用: 执行《湖南省工程建设其他费用定额》。建设单位管理费执行财政部财建[2016]504 号; 工程监理费、工程勘察设计费等根据市场情况进行确定;
 - 10) 项目建设单位提供的有关基础资料;
 - 11) 部分工程费用参考本地区类似工程经济技术指标。
- 总投资估算详细情况如下:

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	13242.02	2049.00	349.35		15640.37				79.71 %
1	建筑工程	6015.51		349.35		6364.86				32.44 %
1.1	工业农贸市场	1157.22		349.35		1506.57	m²	4366.88	3450.00	
1.1.1	土建	960.71				960.71	m²	4366.88	2200.00	
1.1.2	装修	196.51				196.51	m²	4366.88	450.00	
1.1.3	安装			349.35		349.35				
1.1.3.1	给排水			122.27		122.27	m³	4366.88	280.00	
1.1.3.2	消防			96.07		96.07	m³	4366.88	220.00	
1.1.3.3	强电			78.60		78.60	m²	4366.88	180.00	
1.1.3.4	弱电			52.40		52.40	m²	4366.88	120.00	
1.2	白马渡农贸市场	241.67				241.67	m²	911.96	3450.00	
1.2.1	土建	200.63				200.63	m²	911.96	2200.00	
1.2.2	装修	41.04				41.04	m²	911.96	450.00	
1.2.3	安装			72.96		72.96				
1.2.3.1	给排水			25.53		25.53	m³	911.96	280.00	
1.2.3.2	消防			20.06		20.06	m³	911.96	220.00	
1.2.3.2	强电			16.42		16.42	m²	911.96	180.00	
1.2.3.3	弱电			10.94		10.94	m²	911.96	120.00	

2.9	绿化工程	193.95				193.95	m²	5103.99	380.00		
2.10	亮化照明	263.04				263.04	m²	32879.84	80.00		
2.11	进出口及大门	25.20				25.20	座	9.00	28000.00		
2.12	污水处理设施		1422.00			1422.00	套	9.00	1580000.00		含污水预处理、隔油沉淀池等
2.13	遮雨棚	208.00				208.00	m²	3200.00	650.00		
2.14	给水工程	1052.15				1052.15	m²	32879.84	320.00		
2.15	排水工程	1052.15				1052.15	m²	32879.84	320.00		
2.16	电力工程	1150.79				1150.79	m²	32879.84	350.00		
2.17	电信工程	723.36				723.36	m²	32879.84	220.00		
二	工程建设其他费用					1761.81				8.98%	
1	建设单位管理费					239.61		财建[2016]504号			
2	前期工作咨询费					40.89		发改价格(2015)299号,参考计价格[1999]1283号			
3	工程设计费					483.64		发改价格(2015)299号,参考计价格[2002]10号文			
4	勘察费					120.91		发改价格(2015)299号,参考计价格[2002]10号文			
5	施工图审查费					39.10		发改价格(2015)299号,参考计价格[2002]125号			
6	环境影响评价费					15.64		湘价服[2009]81号			
7	造价咨询服务费					78.20		发改价格(2015)299号,参考发改价格(2007)670号			
8	工程建设监理费					500.49		发改价格(2015)299号,参考计价格(2002)1980号			
9	招标代理服务费用					39.10		暂估			
10	办公和生家具购置费					50.00		暂估			

11	场地准备及临时设 施费					78.20	78.20	按工程费的0.5%计算			
12	工程保险费					76.02	76.02	按工程费的0.5%计算			
三	预备费					1740. 22	1740.2 2			8.87%	
1	基本预备费					1740. 22	1740.2 2	(一+二) *10%			
2	涨价预备费					0.00	0.00				
四	建设期利息					479.0 8	479.08			2.44%	
五	项目投入总资金	13242. 02	2049. 00	349.3 5	3981. 11	19621. 48				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。

道县城乡农产品批发市场建设项目总投资 19,621.48 万元，2023 年投入金额 14,750.00 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
道县城乡农产品批发市场建设项目	19,621.48	3,000.00	14,750.00	1,871.48

项目投资分月计划表

2023 年度，道县城乡农产品批发市场建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
道县城乡农产品批发市场建设项目	投资金额	3,000.00	500.00	350.00	5,000.00	5,000.00	1,800.00	300.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	5,000.00	5,000.00	1,800.00	0.00
	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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	14,750.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,800.00

（二）资金筹措方案

道县城乡农产品批发市场建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 19,621.48 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 7,821.48 万元，占总投资金额比例 39.86%；拟申请发行政府专项债券资金 11,800.00 万元。道县城乡农产品批发市场建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 11,800.00 万元，未来拟继续申请发行 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	
道县城乡农产品批发市场建设项目	19,621.48	7,821.48	0.00	11,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20 年

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

本项目收入主要来源于农贸市场摊位门面出租收入。

项目规划建设9个农贸市场，摊位、门面共计925个，摊位门面每个按照40-50平方米考虑，根据市场调研，经查询，选取该建设项目周边地区相关同类型案例情况。具体可比市场信息如下：

同类型项目情况参考表

序号	商铺名称	面积 (m²)	单价 (元/平米/天)	备注
1	大学城农贸市场摊位	40	2200 元/月	58 同城
2	永华中学门口旺铺出租	95	1.05	58 同城

3	河东菜市场	94	1.06	58 同城
4	愿景广场菜市场入口处	55	1.09	58 同城



大学城万蔬汇农贸市场门市、摊位招商(个人)[9图]

房产信息 - 商铺租售/生意转让 - 大学城 - 2200元/月 - 02-12



永华中学门口旺铺出租

冷水滩 - 愿景广场 - 珊瑚路

临街门面 第1层

8人 伍哲雅 个人房东

临街门面

95m²

建筑面积

3000元/月

1.0元/m²/天



临街商铺，餐饮旺地，可转可租，

冷水滩 - 建设路

临街门面

个人房东

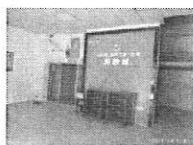
临街门面 可餐饮 可明火 上水 下水

100m²

建筑面积

4200元/月

1.4元/m²/天



河东梅湾菜市场附近滨江锦苑社区底商双门面大...

冷水滩 - 潇湘公园 - 梅湾菜市场 | 空置中

社区底商 1至2层

万华 乐家房产

社区底商 上水 下水 外摆区

94m²

建筑面积

3000元/月

日租金 1.06元/m²/天



菜市场入口处，人流量大，适合多种经营

冷水滩 - 愿景广场 - 宏平路 | 经营中

临街门面 第1层

汤女士 个人房东

临街门面 新建 临街 上水 下水 380V 外摆区

55m²

建筑面积

1800元/月

日租金 1.09元/m²/天

本项目单个摊位、门面租金拟按照1.80万元/年测算，价格考虑每年增长3%。

运营期第一年出租率70%，第二年出租率按照80%计，运营期第三年按照90%计，第四年至最后一年出租率按照95%计。

债券存续期内，道县城乡农产品批发市场建设项目预期总收入为39,660.20万元。具体收益如下表：

道县城乡农产品批发市场建设项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入	39,660.20	1,165.50	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71
一	农贸市场摊位门面出租收入	39,660.20	1,165.50	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71
	摊位门面数量（个）		925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00
	收费标准（元/年.个）		18,000.00	18,540.00	19,096.20	19,669.09	20,259.16	20,866.93	21,492.94	22,137.73	22,801.86
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

续上表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	总收入	2,063.82	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40
一	农贸市场摊位门面出租收入	2,063.82	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40
	摊位门面数量（个）	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00
	收费标准（元/年.个）	23,485.92	24,190.49	24,916.21	25,663.70	26,433.61	27,226.62	28,043.41	28,884.72	29,751.26	30,643.80	31,563.11
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（二）项目成本预测

根据《道县城乡农产品批发市场建设项目》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本，具体如下：

1、运营成本

（1）工资及福利费

参照道县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 26 人计，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。人均工资及福利费按 4000 元/月考虑，工资及福利费约 124.80 万元/年。

（2）检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，本项目检修维护费按项目工程费用的 1% 估算。

建设项目经济评价方法与参数

(第三版)

国家发展改革委

建设部

发布

4) 固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支,如果当期发生的修理费用数额较大,可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时,固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费,可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中,修理费率的取值,一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率,开始取较低值,以后取较高值。

(3) 管理费用

参考同类型项目及经验做法,本项目其他管理费按经营收入的 1% 计算。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	平江县天岳农产品物流园建设项目	1%
2	湘潭市雨湖区农水产品冷链物流基地配套基础设施建设项目	1%
3	新化县农产品冷链仓储物流基地建设项目	1%

2.相关税费

农贸市场摊位门面出租收入增值税税率按 9%计，其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县级的，税率为增值税的 5%；教育附加费（含地方教育费附加）税率为增值税的 5%。房产税按租赁收入的 12%计。

在债券存续期内，预计成本支出 14,123.93 万元。详见下表：

道县城乡农产品批发市场建设项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	5,809.77	292.86	294.92	297.10	298.49	299.01	299.54	300.09	300.66	301.24
	工资及福利费	2,402.40	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
	检维修护理费	3,010.77	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40
	管理费用	396.60	11.66	13.72	15.90	17.28	17.80	18.34	18.89	19.45	20.04
二	增值税金及附加	8,314.15	245.72	289.24	335.16	364.40	375.33	386.59	398.18	410.13	422.43
	增值税及附加	3,554.93	105.86	124.61	144.39	156.99	161.69	166.55	171.54	176.69	181.99
	房产税	4,759.22	139.86	164.64	190.77	207.41	213.63	220.04	226.64	233.44	240.45
	合计	14,123.93	538.58	584.17	632.26	662.88	674.33	686.13	698.28	710.79	723.68

续上表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	运营成本	301.84	302.46	303.10	303.76	304.43	305.13	305.85	306.59	307.35	308.13	77.23
	工资及福利费	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	31.20
	检维修护理费	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40	39.10
	管理费用	20.64	21.26	21.90	22.55	23.23	23.93	24.64	25.38	26.14	26.93	6.93
二	增值税金及附加	435.11	448.16	461.61	475.45	489.72	504.41	519.54	535.13	551.18	567.72	98.95
	增值税及附加	187.45	193.07	198.86	204.83	210.97	217.30	223.82	230.54	237.45	244.58	15.74
	房产税	247.66	255.09	262.74	270.62	278.74	287.10	295.72	304.59	313.73	323.14	83.21
	合计	736.95	750.62	764.70	779.21	794.15	809.54	825.39	841.71	858.53	875.85	176.19

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

道县城乡农产品批发市场建设项目预期总收入 39,660.20 万元，预期总支出合计 14,123.93 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 25,536.27 万元。

（二）项目融资还本付息情况

道县城乡农产品批发市场建设项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 11,800.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 20 年，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。

道县城乡农产品批发市场建设项目还本付息情况如下表所示：

道县城乡农产品批发市场建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年 3 月	0.00	11,800.00		11,800.00		0.00
2023 年 9 月	11,800.00			11,800.00	218.89	218.89
2024 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2025 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2026 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2027 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2028 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2029 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2030 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78

2031 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2032 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2033 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2034 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2035 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2036 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2037 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2038 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2039 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2040 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2041 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2042 年	11,800.00			11,800.00	437.78	437.78
2043 年 3 月	11,800.00		11,800.00	0.00	218.89	12,018.89
合计		11,800.00	11,800.00		8,755.60	20,555.60

(三) 项目融资平衡情况

道县城乡农产品批发市场建设项目偿债资金来源为农贸市场摊位门面出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 25,536.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

道县城乡农产品批发市场建设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本息覆盖倍数
道县城乡农产品批发市场建设项目	25,536.27	11,800.00	20,555.60	1.24

道县城乡农产品批发市场建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）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	1.05	1.24	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.24	1.17

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 1.05，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 1.17，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。

道县城乡农产品批发市场建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	现金流 入	59,281.68	3,000.00	14,750.00	3,036.98	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71	2,063.82	
1.1	资本金	7,821.48	3,000.00	2,950.00	1,871.48										
1.2	债券资 金流入	11,800.00		11,800.00											
1.3	运营收 入	39,660.20			1,165.50	1,371.96	1,589.76	1,728.42	1,780.27	1,833.68	1,888.69	1,945.35	2,003.71	2,063.82	
1.4	回收固 定资产 余值	0.00													
1.5	流动资 金回收	0.00													

2	现金流 出	54,301.01	3,000.00	14,750.00	2,847.84	1,021.95	1,070.04	1,100.66	1,112.11	1,123.91	1,136.06	1,148.57	1,161.46	1,174.73
2.1	建设投 资	19,621.48	3,000.00	14,750.00	1,871.48	0.00								
2.2	运营成 本	5,809.77			292.86	294.92	297.10	298.49	299.01	299.54	300.09	300.66	301.24	301.84
2.3	税金及 附加	8,314.15			245.72	289.24	335.16	364.40	375.33	386.59	398.18	410.13	422.43	435.11
2.4	运营期 利息	8,755.60			437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78
2.5	债券本 金	11,800.00												
3	净现金 流量	4,980.67		0.00	189.14	350.01	519.72	627.76	668.16	709.77	752.64	796.79	842.26	889.10
4	累计净 现金流量			0.00	189.14	539.16	1,058.87	1,686.63	2,354.79	3,064.56	3,817.20	4,613.99	5,456.24	6,345.34

续上表:

序号	项目	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
1	现金流入	59,281.68	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40	
1.1	资本金	7,821.48											
1.2	债券资金流入	11,800.00											
1.3	运营收入	39,660.20	2,125.74	2,189.51	2,255.20	2,322.85	2,392.54	2,464.31	2,538.24	2,614.39	2,692.82	693.40	
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	54,301.01	1,188.40	1,202.48	1,216.99	1,231.93	1,247.32	1,263.17	1,279.49	1,296.31	1,313.63	12,413.97	
2.1	建设投资	19,621.48											
2.2	运营成本	5,809.77	302.46	303.10	303.76	304.43	305.13	305.85	306.59	307.35	308.13	77.23	
2.3	税金及附加	8,314.15	448.16	461.61	475.45	489.72	504.41	519.54	535.13	551.18	567.72	98.95	
2.4	运营期利息	8,755.60	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	437.78	
2.5	债券本金	11,800.00										11,800.00	
3	净现金流量	4,980.67	937.34	987.03	1,038.21	1,090.92	1,145.22	1,201.15	1,258.75	1,318.08	1,379.20	-11,720.57	
4	累计净现金流量		7,282.68	8,269.71	9,307.91	10,398.84	11,544.06	12,745.21	14,003.96	15,322.04	16,701.23	4,980.67	

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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

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

本项目主管部门是道县商务局。

主管部门负责按照 2023 年湖南省农林水利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，建立本地区发行农林水利专项债券项目库，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，做好农林水利专项债券项目年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券项目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《道县城乡农产品批发市场建设项目
预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2023 年 3 月 2 日

永州市蓝山县城乡冷链等物流基础设施专项债券
蓝山县现代物流产业园项目
预期收益与融资平衡方案

永州市蓝山县现代物流产业园项目拟发行城乡冷链等物流基础设施专项债券 20,000.00 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
蓝山县现代物流产业园项目	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）	20,000.00	15 年	蓝山县交通运输局

蓝山县现代物流产业园项目预期收益与 融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

蓝山县位于湘南边陲，南岭山脉中段北侧，东与临武县接壤，南与江华县、广东省连州市毗邻，西与宁远县交界，北接嘉禾县，境内交通便利，政区位置优越。全县辖 14 个乡镇（其中少数民族乡镇 6 个）、1 个国家森林公园。县域总面积 1,806 平方公里，总人口 42.2 万人。蓝山县未来将调动各方面的积极因素，形成凝心聚力谋发展、奋勇争先建小康的强大合力，把蓝山建设成为湘粤生态工贸创新城市，经济发展质量明显提升，现代产业体系更加健全，生态与经济发展更加协调，新型城镇化推进更加有力，重点领域改革落实更加扎实，社会建设不断进步，民生改善卓有成效，政府职能转变与依法治县取得积极进展。

蓝山县 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（GDP）	127.47	137.50	147.27
居民人均可支配收入（元）	23,844	25,981	27,710.00
一般公共预算收入	8.07	9.24	10.63
政府性基金收入	9.71	9.97	12.59
其中：国有土地出让收入	9.51	9.59	12.32
政府性基金支出	5.21	8.81	13.80
其中：国有土地出让支出	1.17	3.36	6.76

数据来源：蓝山县财政局

（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
蓝山县现代物流产业园项目	项目总投资额68,334.00万元；项目地点位于蓝山县兴蓝大道以南，永连公路东西两侧，东至湘粤北路、西至东侧路；建设期自2022年10月至2024年10月。	建设规模和内容:总用地600亩(40万m²)，总建筑面积36.4万m²，建筑占地面积9.82万m²。 主要建设:综合物流、会展(农产品展示体验区)、农副产品加工包装、综合楼,以及商贸集中区相应土地平整工作和配套的路网交通、通讯、供配电、给排水、暖通、消防、绿化等公用工程。	蓝山县交通运输局	1、《关于同意蓝山县现代物流产业园项目可行性研究报告的批复》(蓝发改投[2022]4号)。 2、《建设工程规划许可证》(蓝审规建字第4311272022586号)。 3、《建设用地规划许可证》(蓝审规地字第4311272022681号)。 4、《建筑工程施工许可证》(编号431127202205100101)。 5、《关于蓝山县现代物流产业园项目初步设计的批复》(蓝行审许字(2022)2-85)。

蓝山县现代物流产业园项目已经通过湖南道格律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目建成后，将大大拓展园区的发展空间，进一步强化产业园的功能和作用。强力推进产业集聚区的发展，将会扩大企业在园区内集聚成群，形成群体优势，放大集聚效应

和辐射带动效应。通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动园区经济的增长。同时，在园区内降低门槛、放宽限制、完善政策、强化服务、激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全县经济快速增长。

（二）社会效益分析

本项目的实施有利于蓝山县工业园生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，能提供更多就业机会，带动地方经济发展，推进资源节约型和环境友好型社会的建设等，对于蓝山的文化、教育、卫生、基础设施、社会服务容量及城市化进程等事业的发展以及居民生活水平和生活质量的提高均具有积极的社会影响。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为城乡冷链等物流基础设施，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，根据 2023 年

2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3.66%，债券存续期间的融资本息30,980.00万元。债券存续期内，项目预期总收入73,194.51万元，预期总成本15,114.27万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为58,080.24万元，对融资本息的覆盖倍数为1.87。当整个项目的净收益下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.69，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.70，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经蓝山县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号）第六十条：除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限，房屋、建筑物为 20 年。本项目建设工程均为房屋、建筑物，预测本项目存续年限为 20 年。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目绩效目标	建设规模和内容:总用地 600 亩(40 万 m ²)，总建筑面积 36.4 万 m ² ，建筑占地面积 9.82 万 m ² 。主要建设:综合物流、会展（农产品展示体验区）、农副产品加工包装、综合楼,以及商贸集中区相应土地平整工作和配套的路网交通、通讯、供配电、给排水、暖通、消防、绿化等公用工程。				
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	建筑面积	平方米	36.4 万
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	万元	68,334.00
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善交通条件	改善交通基础条件	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目周边区域居民生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

蓝山县现代物流产业园项目总投资额为 68,333.99 万元，其中：建设投资为 65018.12 万元、建设期利息 1,140.00 万元、铺底流动资金 2,175.87 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程及费用名称	投资估算（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	小计	单位	数量	单价（元）
—	工程费用	41485.78	13677.00		55162.78			
1	农产品展示体验区	2354.97			2354.97	m²	26166.31	900
2	综合楼	5155.78			5155.78	m²	49102.69	1050
3	产品商贸集中区	10088.29			10088.29	m²	123028	820
4	农产品加工区	15228.62			15228.62	m²	138442	1100
5	货运仓库	716.40			716.40	m²	15920	450
6	冷链系统	947.30			947.30			
6.1	冷库库房	542.30			542.30	m²	9860	550
6.2	制冷设备	405.00			405.00	套	27	
7	门卫及配套设施用房	55.32			55.32	m²	1481	
7.1	门卫室	2.24			2.24	m²	80	280
7.2	配电房	14.40			14.40	m²	480	300
7.3	维修车间	38.68			38.68	m²	921	420
8	给排水系统	80.00	160.00		240.00	套	4	
9	污水处理系统	40.00	160.00		200.00	套	4	
10	供配电系统		210.00		210.00	套	4	
11	停车场	570.00			570.00	m²	60000	95
12	绿化	99.83			99.83	m²	22183.34	45
13	道路	6149.27			6149.27	m²	219616.66	280

14	普通货车		3640.00		3640.00	辆	520	70000
15	载重卡车		6800.00		6800.00	辆	680	100000
16	集装箱及其它特型卡车		1276.00		1276.00	辆	116	110000
17	货架		36.00		36.00	个	800	450
18	移动货架		16.00		16.00	个	200	800
19	货物整理架		32.00		32.00			
20	铲车、叉车		720.00		720.00	台	160	45000
21	冷藏运输设备		180.00		180.00	台	20	90000
22	冷库配套设备		384.00		384.00	台	48	80000
23	包装机械		63.00		63.00			
二	建设其他费用				3746.58			
1	土地征购及拆迁补偿费			3000.00	3000.00	亩	600	50000
2	项目前期工作费			36.20	36.20	万元		
3	建设单位管理费			108.08	108.08	万元		
4	招标费			21.23	21.23	万元		
5	工程建设监理费			141.64	141.64	万元		
6	勘察设计费			158.10	158.10	万元		
7	施工图预算编制费			74.88	74.88	万元		
8	施工图审查费			18.35	18.35	m²		
9	工程保险费			49.54	49.54	万元		
10	工程审计费			12.48	12.48	万元		
11	环评安评节能评估费			24.36	24.36	万元		
12	人防费			90.21	90.21	m²		
13	城市基础设施配套费			11.51	11.51	m²		
三	预备费			6108.76	6108.76			
1	基本预备费			2945.47	2945.47		一+二	5.00%

2	涨价预备费			3163.29	3163.29		—	5.00%
四	工程建设投资				65018.12			
五	流动资金				2175.87			
六	利息				1140.00			
七	工程总投资				68334			

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。投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
蓝山县现代物流产业园项目	68,333.99	5,000.00	30,000.00	33,333.99

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
蓝山县现代物流产业园项目	投资金额	500	5000	5000	5000	5000	1000
	其中：专项债券金额	0	5000	5000	5000	5000	0
	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	1500	1500	1500	1500	2500	30000
	其中：专项债券金额	0	0	0	0	0	20000

（二）资金筹措方案

蓝山县现代物流产业园项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 68,334.00 万元，其中，用于项目支出的资本金 48,334.00 万元，占投资总额的

70.73%，申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元，占投资总额的 29.27%。本次拟申请发行政府专项债券 20,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

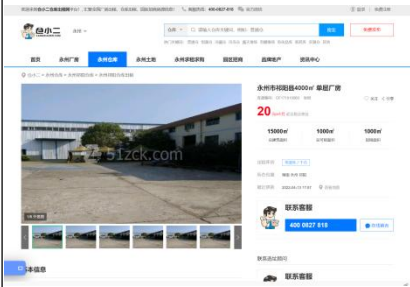
项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
蓝山县现代物流产业园项目	48,334.00	48,334.00	0	20,000.00	0				15

四、项目收入和成本预测

本项目为蓝山县现代物流产业园项目，于 2024 年 10 月竣工，从 2024 年 11 月开始确认收入。建设完成后，主要收入来源为物流园标准化厂房租赁收入、业务用房（主要用于入园企业办公）出租收入、停车位收入等。

（一）相关案例

1、标准厂房租金收入预测依据

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	祁阳市厂房出租	出租	20 元/㎡·月	仓小二 https://yongzhou.cangxiaoer.com/cangku/5a71dbf90bc73301d521afd8	

2	永兴县厂房出租	出租	11 元/m ² /月	仓小二 https://chengzhou.cangxiaoer.com/changfang/5a71dbf90bc73301d521af9a	
---	---------	----	------------------------	--	---

2、业务用房（办公楼）租金收入收入水平

序号	项目名称	类型	单价	数据来源	截图
1	宁远县办公楼	出租	1.21 元/平方米/天	百度 http://121.199.58.241/5Zyo57qYmFzZTY06Kej56CBL+e8lueggeW3peWft+aYr+S4gOS4quWPr+S7peWwhuWtl+espuS4suim+ihjGJhc2U2NOino+eggSvJbnoIHnmoTlt6Xlhbc=.html	
2	蓝山县办公楼出租	出租	1.67 元/m ² /天	百度 https://yong.sydc.anjue.com/xzl-zu/0/?!legoHuiDu=0&houseid=2908419480775683&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&uniqid=32451eb6da38491daa89abc24acf580c&gpos=2&	

3、停车费收入预测依据

本项目配备停车场，依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，按照谨慎性原则预测，运营初期停车位最高收费为 10 元/个/天。

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

方式 时间	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。		

截图来源：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

（二）项目收入预测

1、标准化厂房出租收入

根据蓝山县物流园标准化厂房租赁市场供需调查和当地同类标准化厂房出租价格确定，标准化厂房租金平均按照 130 元/m²·年（10.83 元/m²/月）计算，依据蓝山县 2021 年 GDP 增长幅度 8.3%（取自《蓝山县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，本项目厂房租金每三年上涨 5%，出租面积为 313,416.31 m²。出租率按第一年 70%、第二年 80% 计算，出租率达到 80%后不再增长。可测算出该项目建成后债券存续期内物流园标准化厂房租金收入共计为 48,880.28 万元。

2、业务用房（主要用于入园企业办公）出租收入

根据业务用房（主要用于入园企业办公）租赁市场供需调查和同类业务用房（办公楼）出租价格确定，本项目业务用房（主要用于入园企业办公）租金平均按照 280 元/m²·年（0.77 元/m²/天）计算，依据蓝山县 2021 年 GDP 增长幅度 8.3%（取自《蓝山县 2021 年国民经济和社会发展统计公报》）审慎考虑，租金每三年上涨 5%，出租面积为 49,102.69 m²。

出租率按第一年 70%、第二年 80%，出租率达到 80%后不再增长。可测算出该项目建成后债券存续期内业务用房（主要用于入园企业办公）出租收入共计为 16,494.23 万元。

3、停车位出租收入

本项目共有车位 2,000.00 个，停车收费根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定，按照谨慎性原则预测，停车费 10 元/天/个。停车率按第一年 70%、第二年 80%计算，出租率达到 80%后不再增长。可测算出该项目建成后停车位收入共计为 7,820.00 万元。

债券存续期 15 年总收入为 73,194.51 万元。具体收入测算情况如下：

蓝山县现代物流产业园项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
物流园标准化厂房租赁收入	475.35	3,422.51	3,422.51	3,422.51	3,593.63	3,593.63
面积m²	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31
出租价格(元/年·m²)	130.00	136.50	136.50	136.50	143.33	143.33
出租率	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
业务用房租赁收入	160.40	1,154.90	1,154.90	1,154.90	1,212.64	1,212.64
面积m²	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69
出租价格(元/年·m²)	280.00	294.00	294.00	294.00	308.70	308.70
出租率	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
车位出租收入	84.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
车位	2000	2000	2000	2000	2000	2000

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
出租价格(元/天·个)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
出租率	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	719.75	5,161.40	5,161.40	5,161.40	5,390.27	5,390.27

(续)

收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物流园标准化 厂房租赁收入	3,593.63	3,773.31	3,773.31	3,773.31	3,773.31
面积m²	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31
出租价格(元/年·m²)	143.33	150.49	150.49	150.49	150.49
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
业务用房租赁 收入	1,212.64	1,273.27	1,273.27	1,273.27	1,273.27
面积m²	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69
出租价格(元/年·m²)	308.70	324.14	324.14	324.14	324.14
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
车位	2000	2000	2000	2,000.00	2,000.00
出租价格(元/天·个)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	5,390.27	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59

(续)

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
物流园标准化 厂房租赁收入	3,773.31	3,773.31	3,773.31	943.33	48,880.28
面积m²	313,416.31	313,416.31	313,416.31	313,416.31	
出租价格(元/年·m²)	150.49	150.49	150.49	150.49	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
业务用房租赁 收入	1,273.27	1,273.27	1,273.27	318.32	16,494.23

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
面积m²	49,102.69	49,102.69	49,102.69	49,102.69	
出租价格（元/年·m²）	324.14	324.14	324.14	324.14	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	144.00	7,820.00
车位	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
出租价格（元/天·个）	10.00	10.00	10.00	10.00	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
合计	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51

（三）项目预期成本预测

1、运营成本

（1）人员工资：人员工资主要包括本项目工作人员工资，为维持园区日常管理，预计工作人员 21 名，参照 2020 年度永州市城镇在岗职工平均薪酬，按谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 8 万元/年，每年增长 2%。



The screenshot shows the 'Yongzhou Statistical Information Network' (永州统计信息网) website. The page displays the following information:

- 索引号:** 4311000012/2021-00560
- 分类:**
- 发文机关:** 市统计局
- 发文日期:** 2021-06-10
- 名称:** 2020年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资
- 文号:**

The main title of the document is **2020年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资** (2020 Average Wage of In-Post Employees in Non-private Units in Urban Areas of Yongzhou City).

Metadata includes: 2021-06-10, Source: Social Development Department, Font Size: Large/Medium/Small, and a Print button.

The content states: 2020年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资66641元。

A note at the bottom states: 说明：本数据不包括城镇私营单位。

截图来源：永州统计信息网

（2）管理费用：管理费用包括办公用品采购等日常管

理费用，按照营业收入的 4% 计算。

（3）维修费：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 4% 估算。

综上，整个债券存续期内，项目营业成本预测金额为 7,269.33 万元。具体测算如下：

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利费	28.56	171.36	174.79	178.28	181.85
管理费用	28.79	206.46	206.46	206.46	215.61
维修费	21.64	129.83	129.83	129.83	129.83
合计	78.99	507.65	511.08	514.57	527.29

（续）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	185.49	189.20	192.98	196.84	200.78	204.79
管理费用	215.61	215.61	225.22	225.22	225.22	225.22
维修费	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83
合计	530.93	534.64	548.04	551.90	555.83	559.85

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
工资及福利费	208.89	213.06	217.33	55.42	2,599.60
管理费用	225.22	225.22	225.22	56.23	2,927.78
维修费	129.83	129.83	129.83	32.46	1,741.95

合计	563.94	568.12	572.38	144.10	7,269.33
----	--------	--------	--------	--------	----------

2、税费

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次债券存续期 2023 年至 2033 年，项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 7,844.94 万元。

相关税费预测评价

A、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：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，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)*增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、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，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	719.75	5,161.40	5,161.40	5,161.40	5,390.27
物流园标准化厂房 租赁收入	475.35	3,422.51	3,422.51	3,422.51	3,593.63
业务用房租赁收入	160.40	1,154.90	1,154.90	1,154.90	1,212.64
车位出租收入	84.00	584.00	584.00	584.00	584.00
销项税额	43.19	309.68	309.68	309.68	323.42
进项税额	43.19	309.68	309.68	309.68	323.42
应纳增值税	-	-	-	-	-
退税额					
城建税	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-
房产税	76.29	549.29	549.29	549.29	576.75

合计	76.29	549.29	549.29	549.29	576.75
----	-------	--------	--------	--------	--------

(续)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	5,390.27	5,390.27	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59
物流园标准化 厂房租赁收入	3,593.63	3,593.63	3,773.31	3,773.31	3,773.31	3,773.31
业务用房租赁 收入	1,212.64	1,212.64	1,273.27	1,273.27	1,273.27	1,273.27
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
销项税额	323.42	323.42	337.84	337.84	337.84	337.84
进项税额	323.42	323.42	337.84	337.84	337.84	337.84
应纳增值税	-	-	-	-		
退税额						
城建税	-	-	-	-		
教育费附加	-	-	-	-		
房产税	576.75	576.75	605.59	605.59	605.59	605.59
合计	576.75	576.75	605.59	605.59	605.59	605.59

(续)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51
物流园标准化厂房 租赁收入	3,773.31	3,773.31	3,773.31	943.33	48,880.28
业务用房租赁收入	1,273.27	1,273.27	1,273.27	318.32	16,494.23
车位出租收入	584.00	584.00	584.00	144.00	7,820.00
销项税额	337.84	337.84	337.84	84.34	4,391.67
进项税额	337.84	337.84	337.84	84.34	4,391.67
应纳增值税					-
退税额					-
城建税					-

教育费附加					-
房产税	605.59	605.59	605.59	151.40	7,844.94
合计	605.59	605.59	605.59	151.40	7,844.94

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 73,194.51 万元，预期总成本 15,114.27 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 58,080.24 万元。

（二）项目融资还本付息情况

蓝山县现代物流产业园项目已发行专项债券金额 0.00 元，本次拟发债金额 20,000.00 万元。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，15 年期债券年利率 3.66%，建设期债券利息由财政资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年 3 月	-	20,000.00		20,000.00		
2023 年 9 月	20,000.00	-		20,000.00	366.00	366.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2028 年	20,000.00	-		20,000.00	732.00	732.00

2029 年	20,000.00	-		20,000.00	732.00	732.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	732.00	732.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	732.00	732.00
2038 年 3 月	-		20,000.00	20,000.00	366.00	20,366.00
		20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,980.00	30,980.00

(三) 项目融资平衡情况

蓝山县现代物流产业园项目收益主要来源于物流园标准化厂房租赁收入、业务用房（主要用于入园企业办公）出租收入、停车位收入。预计用于融资平衡的相关收益为 58,080.24 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.87。

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
蓝山县现代物流产业园项目	58,080.24	20,000.00	30,980.00	1.87

同时，蓝山县现代物流产业园项目融资平衡情况已经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%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.87	2.06

融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.08	1.87	1.70

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.69，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.70，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，现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期	
		2022 年	2023 年	2024 年 1-10 月	2024 年 11-12 月	2025 年
1	现金流入	5,000.00	30,000.00	33,333.99	719.75	5,161.40
1.1	资本金	5,000.00	10,000.00	33,333.99		
1.2	债券资金流入		20,000.00			
1.3	运营收入		-	-	719.75	5,161.40
1.4	回收固定资产余值					
1.5	流动资金回收					

序号	项目	建设期			运营期	
		2022 年	2023 年	2024 年 1-10 月	2024 年 11-12 月	2025 年
2	现金流出	5,000.00	30,000.00	33,333.99	277.28	1,788.94
2.1	建设投资	5,000.00	29,634.00	32,723.99		
2.2	运营成本	-			78.99	507.65
2.3	税金及附加				76.29	549.29
2.4	运营期利息	-	366.00	610.00	122.00	732.00
2.5	债券本金			-	-	-
3	净现金流量	-	-	-	442.47	3,372.46
4	累计净现金流量	-	-	-	442.47	3,814.93

(续上表)

序号	项目	运营期				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	5,161.40	5,161.40	5,390.27	5,390.27	5,390.27
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	运营收入	5,161.40	5,161.40	5,390.27	5,390.27	5,390.27
1.4	回收固定资产余值					
1.5	流动资金回收					
2	现金流出	1,792.37	1,795.86	1,836.05	1,839.68	1,843.39
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	511.08	514.57	527.29	530.93	534.64
2.3	税金及附加	549.29	549.29	576.75	576.75	576.75
2.4	运营期利息	732.00	732.00	732.00	732.00	732.00
2.5	债券本金	-	-	-		
3	净现金流量	3,369.04	3,365.54	3,554.22	3,550.59	3,546.88
4	累计净现金流量	7,183.97	10,549.51	14,103.73	17,654.32	21,201.20

(续上表)

序号	项目	运营期
----	----	-----

		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	运营收入	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59	5,630.59
1.4	回收固定资产 余值					
1.5	流动资金回收					
2	现金流出	1,885.63	1,889.49	1,893.42		
2.1	建设投资					
2.2	运营成本	548.04	551.90	555.83	559.85	563.94
2.3	税金及附加	605.59	605.59	605.59	605.59	605.59
2.4	运营期利息	732.00	732.00	732.00	732.00	732.00
2.5	债券本金	-				
3	净现金流量	3,744.96	3,741.10	3,737.16	5,630.59	5,630.59
4	累计净现金流量	24,946.16	28,687.26	32,424.42	38,055.00	43,685.59

(续上表)

序号	项目	运营期			合计
		2036 年	2037 年	2038 年	
1	现金流入	5,630.59	5,630.59	1,405.65	141,528.50
1.1	资本金				48,333.99
1.2	债券资金流入				20,000.00
1.3	运营收入	5,630.59	5,630.59	1,405.65	73,194.51
1.4	回收固定资产 余值				-
1.5	流动资金回收				-
2	现金流出				85,176.10
2.1	建设投资				67,357.99
2.2	运营成本	568.12	572.38	144.10	7,269.33
2.3	税金及附加	605.59	605.59	151.40	7,844.94
2.4	运营期利息	732.00	732.00	366.00	10,980.00

序号	项目	运营期			合计
		2036 年	2037 年	2038 年	
2.5	债券本金			20,000.00	20,000.00
3	净现金流量	5,630.59	5,630.59	1,405.65	56,352.40
4	累计净现金流量	49,316.17	54,946.76	56,352.40	56,352.40

六、潜在风险评估

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

1、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但可能出现工程设计和施工方案的变化，设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

2、项目可能造成环境破坏的风险

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

应对措施：建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：标准厂房的出租收益受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现出租，达到预期收益。

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蓝山县交通运输局以及蓝山县政府确定的主管部门。

主管部门负责按照蓝山县现代物流产业园项目工作要求并根据项目建设任务、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《蓝山县现代物流产业园项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



蓝山县财政局



蓝山县交通运输局

2023年3月2日

永州市金洞管理区 2023 年城乡冷链等物流基础设施
专项债券
金洞管理区农贸市场建设项目
预期收益与融资平衡方案

金洞管理区农贸市场建设项目拟发行 2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券 2,100.00 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
金洞管理区农贸市场建设项目	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）	2,100.00	20 年	永州市金洞管理区经济和信息化委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

金洞管理区隶属于湖南省永州市，东靠常宁市，东南与桂阳县毗邻，南与新田、宁远县接壤，西与双牌县、零陵区交界，北与祁阳县相连，东西宽约 33 公里，南北长约 36 公里，总面积为 635 平方公里。截至 2022 年末，金洞管理区人口数据为 5.4 万人，居住着汉、瑶、傣、佤等多个民族。晒北滩瑶族乡于 1984 年被批准为瑶乡建制，是金洞管理区唯一的瑶族乡，与衡阳常宁、郴州桂阳、永州宁远和新田毗邻。全乡共 9 个行政村，总人口 9,043 人，其中瑶族人口 1,520 人，占总人口数的 17%。

永州市 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	2,107.70	2,261.08	2410.28
城乡居民人均可支配收入（元）	23,661.00	25,679.00	27,220.00
一般公共预算收入	128.79	144.25	158.58
政府性基金收入	230.89	241.16	270.17
其中：国有土地出让收入	227.30	235.57	265.55
政府性基金支出	278.97	298.60	365.74
其中：国有土地出让支出	180.42	193.41	238.81

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（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
金洞管理区农贸市场建设项目	<p>1、总投资：本项目总投资4,998.07万元；</p> <p>2、项目地点：位于金洞管理区金洞镇、石鼓源乡及凤凰乡；</p> <p>3、建设期：2023年1月-2024年12月。</p>	<p>项目拟新建金洞农贸市场，拆除重建石鼓源及凤凰农贸市场，其中：金洞农贸市场总用地面积约12,211.75 m²（18.32亩），总建筑面积约9,992.00m²，包括市场5,200.00 m²、冷库4,792.00m²，容积率0.82，新增停车位61个；石鼓源农贸市场总用地面积约4,760.00 m²（7.14亩），总建筑面积约2,304.00m²，容积率0.48；凤凰农贸市场总用地面积约7,747.70 m²（11.62亩），总建筑面积约1,941.00m²，容积率0.25。</p>	永州市金洞管理区经济和信息化委员会	<p>1、《关于金洞管理区农贸市场建设项目用地预审与选址初审的报告》；</p> <p>2、《关于金洞管理区农贸市场建设项目可行性研究报告的批复》（金发改发〔2022〕15号）；</p> <p>3、《关于金洞管理区农贸市场建设工程初步设计的批复》（金住建发〔2022〕37号）；</p> <p>4、《关于金洞管理区农贸市场建设项目的概算批复》（金发改概审〔2022〕1号）；</p> <p>5、《建设用地规划许可证》（金规地字第4311042020006）；</p> <p>6、《建设工程规划许可证》（金规建字第431121202200009）；</p> <p>7、《建筑工程施工许可证》（金规施编号（2022）113号）。</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置，其中，征地拆迁工作由金洞管理区土地整理储备中心实施。

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖南南燕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

近年来，在政府的政策引导下和资金支持下，金洞管理区农产品流通设施建设有了较快发展，基本形成了以市场为

中心，农贸市场为基础，直销配送相结合的农产品市场体系，但金洞管理区域农产品流通设施建设仍然滞后，不能完全适应农业生产发展的需要，无法满足辖区居民生活需要。因此，项目建设是农产品流通体制深入改革和实施“菜篮子”工程的必然要求，对于推动金洞管理区农业的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

（二）社会效益分析

本项目为金洞管理区农贸市场建设项目，项目的建设将极大地缓解金洞管理区各乡镇农产品产销脱节、流通不畅和生产、贮藏、运输过程中的腐烂变质。同时，通过农贸市场的规范化管理，将确保农产品从农田到餐桌的全过程监管，确保食品安全，让人民群众吃得放心；另一方面能够完善农产品市场流通基础设施，推动农业供给侧改革发展进程有利于调整该区域农业产业结构，特别有利于促进农业产业结构调整优化，并带动全县农业产业结构的优化升级，解决农产品“卖难”问题，增加农民收入，降低农产品流通成本，提高流通效率，有利于扩大城乡居民就业，保证城市农产品供应，加快农民奔小康步伐。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为城乡冷链等物流基础设施（农产品批发市场），符合地方政府专项债资金投向领域类型，具

备合规性。

2、项目成熟度

（1）本项目已完成选址及用地初审，批复文件为《关于金洞管理区农贸市场建设项目用地预审与选址初审的报告》。

（2）本项目已完成立项审批，批复文件为《关于金洞管理区农贸市场建设项目可行性研究报告的批复》（金发改发〔2022〕15号）。

（3）本项目已完成初步设计及概算审批，批复文件为《关于金洞管理区农贸市场建设工程初步设计的批复》（金住建发〔2022〕37号）、《关于金洞管理区农贸市场建设项目的概算批复》（金发改概审〔2022〕1号）。

（4）本项目已办理用地规划许可证、工程规划许可证，文件为《建设用地规划许可证》（金规地字第4311042020006）、《建设工程规划许可证》（金规建字第431121202200009）。

（5）本项目已办理施工许可证，文件为《建筑工程施工许可证》（金规施编号（2022）113号）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，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，本年度项目专项债券资金需求 2,400.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经金洞管理区财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定，情况如下：

项目绩效目标	项目拟新建金洞农贸市场，拆除重建石鼓源及凤凰农贸市场，其中：金洞农贸市场总用地面积约 12,211.75m ² （18.32 亩），总建筑面积约 9,992.00m ² ，包括市场 5,200.00m ² 、冷库 4,792.00m ² ，容积率 0.82，新增停车位 61 个；石鼓源农贸市场总用地面积约 4,760.00m ² （7.14 亩），总建筑面积约 2,304.00m ² ，容积率 0.48；凤凰农贸市场总用地面积约 7,747.70m ² （11.62 亩），总建筑面积约 1,941.00m ² ，容积率 0.25。				
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	金洞农贸市场	9,992.00m ²	100%
			石鼓源农贸市场	2,304.00m ²	100%
			凤凰农贸市场	1,941.00m ²	100%
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	24 个月	≤24 个月
		成本指标	项目总投资	4,998.07 万元	≤4,998.07 万元
	效益指标	经济效益指标	促进农业发展	完善农产品市场流通基础设施，推动农业供给侧改革发展进程有利于调整该区域农业产业结构	
		社会效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
			对居民生活影响	保证辖区农产品供应，满足当地居民生活需要。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于冷库、配套商铺及摊位出租，停车位及充电桩出租。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（2002 版）；
- 2、《湖南省建设工程计价办法》；
- 3、《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56 号）；
- 4、《湖南省安装工程消耗量标准》（2020 年版）；

- 5、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》；
- 6、建设工程其他费计算依据如下：
 - 1) 建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号；
 - 2) 前期工作咨询费：参照计价格〔1999〕1283号，并结合市场价格；
 - 3) 场地准备及临时设施费：按照工程费的0.2%计；
 - 4) 工程设计费：参照计价格〔2002〕10号；
 - 5) 工程勘察费：按照设计费的20%计取；
 - 6) 工程监理费：参照湘监协〔2016〕2号；
 - 7) 造价咨询费：参照湘建价协〔2016〕25号
 - 8) 工程保险费：以工程费用为基数，费率为0.3%；
 - 9) 工程质量检测费：参照湘建价〔2009〕3号；
 - 10) 水土保持补偿费：参照发改价格〔2014〕886号；
 - 11) 环境影响咨询费：参照计价格〔2002〕125号，结合市场价计取。

7、预备费按工程费用与工程建设其他费用（不含征地拆迁费用）之和的5%计算。

8、征地拆迁费按12万元/亩计算。

项目总投资4,998.07万元，其中：工程费用3,882.93万元，工程建设其他费用503.22万元，预备费219.31万元，征地拆迁费219.81万元，建设期利息172.80万元。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
一	工程费用合计	3,207.78	317.54	357.60		3,882.93				
(一)	金洞农贸市场	2,511.06	294.39	340.04		3,145.48	m ²	9,992.00	3,148.00	新建
1	新建交易市场	1,040.00	87.36	58.24		1,185.60	m ²	5,200.00	2,280.00	2 栋，地上两层，钢筋砼框架结构，有围护结构
1.1	建筑主体工程	858.00				858.00	m ²	5,200.00	1,650.00	采用锯齿状坡屋顶造型
1.2	装饰装修工程	182.00				182.00	m ²	5,200.00	350.00	
1.3	给排水工程		28.08	18.72		46.80	m ²	5,200.00	90.00	
1.4	强电工程		21.84	14.56		36.40	m ²	5,200.00	70.00	
1.5	弱电工程		12.48	8.32		20.80	m ²	5,200.00	40.00	
1.6	通风空调工程		15.60	10.40		26.00	m ²	5,200.00	50.00	
1.7	消防工程		9.36	6.24		15.60	m ²	5,200.00	30.00	
2	新建低温冷库	1,313.01	199.83	265.00		1,777.83	m ²	4,792.00	3,710.00	1 栋，地上四层，钢筋砼框架结构
2.1	建筑主体工程	910.48				910.48	m ²	4,792.00	1,900.00	
2.2	装饰装修工程	287.52				287.52	m ²	4,792.00	600.00	
2.3	给排水工程		28.75	19.17		47.92	m ²	4,792.00	100.00	
2.4	强电工程		28.75	19.17		47.92	m ²	4,792.00	100.00	
2.5	弱电工程		34.50	23.00		57.50	m ²	4,792.00	120.00	
2.6	通风空调工程		17.25	11.50		28.75	m ²	4,792.00	60.00	
2.7	消防工程		11.50	7.67		19.17	m ²	4,792.00	40.00	
2.8	冷库保温	115.01				115.01	m ²	4,792.00	240.00	
2.9	冷库设备及管道工程		79.07	184.49		263.56	m ²	4,792.00	550.00	包括制冷机组、控制系统、管道系统等，含电

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
										梯
3	室外基础设施工程	158.05	7.20	16.80		182.05				
3.1	土石方工程	61.06				61.06	m³	30,529.38	20.00	暂估
3.2	场地硬化及室外道路工程	38.40				38.40	m²	2,400.00	160.00	水泥路面，含停车位 61 个
3.3	绿化景观工程	29.79				29.79	m²	8,511.75	35.00	
3.4	供电（变配电）工程	16.80				16.80	m²	2,400.00	70.00	含配电房
3.5	给排水工程	7.20				7.20	m³	2,400.00	30.00	含水泵房、垃圾站
3.6	室外消防工程	4.80				4.80	m³	2,400.00	20.00	
3.7	充电桩		7.20	16.80		24.00	套	10.00	24,000.00	30kW 快充
(二)	石鼓源农贸市场	277.74	10.61	7.08		295.43				拆除重建，2 栋，地上一层，钢框架结构，无围护结构
1	现有建筑拆除	14.07				14.07	m²	1,406.60	100.00	含垃圾外运 1km
2	新建配套商铺	61.05	6.93	4.62		72.60	m²	330.00	2,200.00	
2.1	建筑主体工程	39.60				39.60	m²	330.00	1,200.00	
2.2	装饰装修工程	21.45				21.45	m²	330.00	650.00	
2.3	给排水工程		1.98	1.32		3.30	m³	330.00	100.00	
2.4	强电工程		1.58	1.06		2.64	m²	330.00	80.00	
2.5	弱电工程		1.19	0.79		1.98	m²	330.00	60.00	
2.6	通风空调工程		1.19	0.79		1.98	m²	330.00	60.00	
2.7	消防工程		0.99	0.66		1.65	m²	330.00	50.00	
3	交易大棚及摊位	147.94				147.94		7,747.70		
3.1	交易大棚	138.24				138.24	m²	2,304.00	600.00	轻钢结构，暂估
3.2	摊位	9.70				9.70	m²	969.69	100.00	
4	室外基础设施工程	54.69	3.68	2.46		60.83				
4.1	场地平整	17.85				17.85	m³	4,760.00	37.50	暂估

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
4.2	通道及硬化铺装工程（含照明）	36.84				36.84	m ²	2,456.00	150.00	水泥路面
4.3	室外配套管网工程		3.68	2.46		6.14	m ²	2,456.00	25.00	现状管网改造
（三）	凤凰农贸市场	350.53	12.54	10.49		373.56				拆除重建，3栋，地上一层，钢框架结构，无围护结构
1	现有建筑拆除	14.64				14.64	m ²	1,463.90	100.00	含垃圾外运 1km
2	新建冷库	34.04	3.83	4.68		42.55	m ²	94.56	4,500.00	
2.1	建筑主体工程	26.48				26.48	m ²	94.56	2,800.00	含冷库地面、墙面、天棚保温
2.2	装饰装修工程	7.56				7.56	m ²	94.56	800.00	
2.3	给排水工程		0.57	0.38		0.95	m ²	94.56	100.00	
2.4	强电工程		0.68	0.45		1.13	m ²	94.56	120.00	
2.5	弱电工程		0.74	0.49		1.23	m ²	94.56	130.00	
2.6	通风空调工程		0.34	0.23		0.57	m ²	94.56	60.00	
2.7	消防工程		0.23	0.15		0.38	m ²	94.56	40.00	
2.8	冷库设备及管道工程		1.28	2.98		4.26	m ²	94.56	450.00	包括制冷机组、控制系统、管道系统等
3	交易大棚及摊位	130.80				130.80				
3.1	交易大棚	116.46				116.46	m ²	1,941.00	600.00	轻钢结构，暂估
3.2	摊位	14.34				14.34	m ²	1,433.68	100.00	
4	室外基础设施工程	102.60	8.71	5.81		117.11				
4.1	场地平整	15.50				15.50	m ³	7,747.70	20.00	暂估
4.2	通道及硬化铺装工程（含照明）	87.10				87.10	m ²	5,806.70	150.00	水泥路面
4.3	室外配套管网工程		8.71	5.81		14.52	m ²	5,806.70	25.00	现状管网改造
5	周边道路及广场硬化	68.46				68.46				

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
5.1	现有路面病害修复	3.83				3.83	m ²	765.00	50.00	暂估
5.2	4cmSBS 改性沥青混凝土下面层 AC-20(C)	16.83				16.83	m ²	3,060.00	55.00	含粘层油
5.3	3cmSBS 改性沥青混凝土上面层 SMA-13	18.36				18.36	m ²	3,060.00	60.00	
5.4	新建厚麻石路平石	4.80				4.80	m	480.00	100.00	60×30×10cm
5.5	现有人行道破损处修复	3.84				3.84	m ²	960.00	40.00	暂估
5.6	周边广场硬化	20.80				20.80	m ²	1,300.00	160.00	
二	工程建设其他费用				503.22	503.22				
1	建设单位管理费				63.98	63.98				财建〔2016〕504号
2	工程监理费				93.28	93.28				湘监协〔2016〕2号
3	前期工作咨询费				10.57	10.57				计价格〔1999〕1283号
4	勘察设计费									
4.1	勘察费				20.85	20.85				设计费*20%
4.2	设计费				104.27	104.27				计价格〔2002〕10号
5	造价咨询费				54.38	54.38				湘建价协〔2016〕25号
6	招标代理服务费				17.49	17.49				湘招协〔2015〕6号
7	水土保持补偿费				2.69	2.69				发改价格〔2014〕886号
8	环境影响咨询费				6.47	6.47				计价格〔2002〕125号
9	交通影响评价				2.33	2.33				湘发改价服〔2016〕711号
11	社会稳定性风险评估				6.00	6.00				参照沪发改投〔2012〕130号
12	水土保持方案编制				20.00	20.00				湘价服〔2013〕134号
13	水土保持监测				40.00	40.00				湘价服〔2013〕134号

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
14	水土保持设施竣工验收技术评估报告				15.00	15.00				湘价服〔2013〕134号
15	土壤氡检测				1.83	1.83				市场价
16	劳动安全卫生评审费				7.77	7.77				—*0.2%
17	场地准备及临时设施费				7.77	7.77				—*0.2%
18	交易服务费				7.20	7.20				湘价服〔2009〕157号
19	工程保险费				11.65	11.65				—*0.3%
20	工程质量检测费				9.71	9.71				湘建价〔2009〕3号
三	预备费				219.31	219.31				
1	预备费				219.31	219.31				（一+二）*5%
四	征地拆迁费用				219.81	219.81	亩	18.32	120,000.00	暂估
五	建设投资	3,207.78	317.54	357.60	942.34	4,825.27				一+二+三+四
六	建设期利息				172.80	172.80				央行相同期限国债利率上浮 20%
七	总投资合计	3,207.78	317.54	357.60	1,115.14	4,998.07	m³			五+六

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。

金洞管理区农贸市场建设项目总投资 4,998.07 万元，2023 年投入金额 3,313.94 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	2023 年	2024 年
金洞管理区农贸市场建设项目	4,998.07	3,313.94	1,684.13

项目投资分月计划表

2023 年度，金洞管理区农贸市场建设项目分月投资计划具体如下表所示：

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	
金洞管理区农贸市场建设项目	投资金额	265.40	194.50	591.33	623.61	559.06	647.52	
	其中：专项债金额			591.33	623.61	559.06	626.00	
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	100.85	146.84	111.05	16.55	46.50	10.73	3313.94
	其中：专项债金额							2400.00

（二）项目资金筹措方案

金洞管理区农贸市场建设项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资 4,998.07 万元，其中：财政资金 2,598.07 万元，占投资总额的 51.98%；拟申请发行政

府专项债券资金 2,400.00 万元，占投资总额的 48.02%，本次申请发行专项债券 2,100.00 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	
金洞管理区农贸市场建设项目	4,998.07	2,598.07		2,100.00		300.00			20

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要为冷库、配套商铺及摊位出租，停车位及充电桩出租。

1、冷库出租收入

本项目新建冷库可供出租面积为 3,974.56m²，其中：金洞农贸市场低温冷库 3,880.00 m²、凤凰农贸市场高温冷库 94.56 m²。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。根据市场调研，永州地区冷库出租案例较少，湖南省内其他地区澧县、岳塘及长沙县冷库市场出租价格一般在 3.0 元/m²/天左右，考虑到金洞管理区经济社会发展差异，本项目冷库单价按较低水平计取，即按 50 元/m²/月计算，折合单价 1.67 元/m²/天。根据公布数据，金洞

管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，租金以后每三年按 10%进行增长。

湖南冷库保鲜库单价调查表

序号	地理区位	单价 (元/m²/天)	网页链接
1	湘潭岳塘区冷冻仓库	3.00	https://qiongzhong.oym56lm.com/quote/detail-2438156.html
2	常德澧县三科农商城内冷库出租	3.00	https://lixianxian.baixing.com/changfang/a2442162344.html?from=regular
3	川河路与杨子路交叉口	3.30	http://liankur.com/#/rdcdetail/10268
4	长沙县榔梨街道冷链仓库	2.86	https://cs.58.com/fangchan/50802548575411x.shtml?iuType=

湖南湘潭岳塘区4000平米冷冻仓11月28日最新出租报价

仓储服务编号	仓库地区	当前可供面积:	仓库面积	仓库租金
SW167312	湖南-湘潭-岳塘区	4000 m²	4000 m²	¥90元/m²·月

仓库详情

仓库图片

仓库实拍图4

仓库实拍图5

仓库实拍图6

编号:BE19B926

← →

3.30元/天/m²	24000m²	72000m³	8.5m
价格	空置容量	总容量	冷库净高
园区型	货架和堆垛都有	暂无	氟利昂制冷
经营类型	商品存放类型	建筑结构	制冷剂类型

冷库温度类型: 冷藏库&冷冻库&恒温库

存放产品品类: 冻品(肉类、水产),速冻调制食品,雪糕、冰淇淋,鲜品(果、蔬、鲜花),鲜品(鱼、肉),熟制品,蛋奶制品,糖果、果酱,金枪鱼,医药类,其它

已认证

有封闭月台

有温度记录

朱女士

长沙58同城 > 长沙房产信息 > 长沙仓库出租 > 长沙县仓库出租 > 长沙县周边仓库出租

(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 73人已浏览



6000元/月 2.86元/m²/天

70m²

建筑面积

平库

仓库类型

暂无数据

起租面积

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...

地图



张总

个人

已在58注册7年

已实名认证

电话联系TA

湖南常德澧县三科农商城内5万吨冷库出租

3元/平米/天 2021年6月25日 27次浏览 免费发送到微信



联系:

1577369****

查看完整号码

其他联系:

私信




免费留言

2、配套商铺出租收入

本项目新建可供出租商铺面积为 2,045.72m²，其中：金洞农贸市场 1,715.72m²、石鼓源农贸市场 330.00m²。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。参考金洞及周边区县商铺市场出租价格，本项目

配套商铺按 15 元/㎡/月 计算，折合单价 0.50 元/㎡/天。根据公布数据，金洞管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，租金以后每三年按 10% 进行增长。

项目基地周边配套商铺市场调研表




<p>案例一</p> <p>1.00 元/㎡/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47466963950256x.shtml?prd</p>
<p>案例二</p> <p>1.01 元/㎡/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/48514718184107x.shtml?prd</p>
<p>案例三</p> <p>1.50 元/㎡/天</p>		<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/47420271225257x.shtml?prd</p>

3、摊位出租收入

本项目新建可供出租摊位面积为 2,991.96㎡，其中：金洞农贸市场 588.59㎡、石鼓源农贸市场 969.69㎡，凤凰农贸市场 1,433.68㎡。预计运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 85%，从第五年开始每年出租率为 90%。参考金洞及周边区

县摊位市场出租价格，考虑到项目基地经济社会发展情况，本项目摊位按 10 元/m²/月计算，折合单价 0.33 元/m²/天。根据公布数据，金洞管理区近三年 GDP 平均增长率达到 7.5%，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，谨慎起见，租金以后每三年按 10%进行增长。

项目基地周边摊位市场调研表

<p>案例一</p> <p>0.93 元/m²/天</p>	<div> <div> <div>永州市58同城 > 永州的房产信息 > 永州房屋出租 > 零陵市场出租</div> <div>(出租) 本摊位在云泰大市场西门入口处</div> <div>档口摊位 整租 临街 上水 下水 380元/月 更新于2022-09-09 48人浏览</div> </div> <div>  <div> <div>200元/月 0.93元/m²/天</div> <div>7.15m² 档口摊位</div> <div>建筑面积 物业类型</div> <div>6个月 起租期</div> <div> <div>区 域: 零陵区</div> <div>地 址: 云泰大市场</div> </div> <div> <div>张先生</div> <div>个人</div> <div>已在58注册7年</div> <div>已实名认证</div> </div> <div>电话联系TA</div> </div> </div> </div>	<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/50925204697278x.shtml?prd</p>
<p>案例二</p> <p>1.11 元/m²/天</p>	<div> <div> <div>永州市58同城 > 永州的房产信息 > 永州房屋出租 > 零陵市场出租</div> <div>(出租) 红星街市场内...</div> <div>档口摊位 整租 临街 上水 下水 外地区 更新于2022-09-05 8人浏览</div> </div> <div>  <div> <div>1500元/月 1.11元/m²/天</div> <div>45m² 档口摊位</div> <div>建筑面积 物业类型</div> <div>12个月 起租期</div> <div> <div>区 域: 道县</div> <div>地 址: 红星市场</div> </div> <div> <div>李先生</div> <div>个人</div> <div>已在58注册10年</div> <div>已实名认证</div> </div> </div> </div> </div>	<p>https://yongzhou.58.com/shangpu/51502348109206x.shtml?prd</p>
<p>案例三</p> <p>0.55 元/m²/天</p>	<div> <div> <div>永州市58同城 > 永州的房产信息 > 永州房屋出租 > 冷水滩房屋出租 > 冷水滩房屋出租 > 冷水滩房屋出租</div> <div>(转让) 汽车站对面人员充足</div> <div>档口摊位 整租 临街 更新于2022-09-03 33人浏览</div> </div> <div>  <div> <div>900元/月 转让费: 0.1万元 请问具体内容?</div> <div>55m² 档口摊位</div> <div>建筑面积 物业类型</div> <div>60个月 剩余租期</div> <div> <div>区 域: 冷水滩区 - 冷水滩周边</div> <div>地 址: 湖南省永州市冷水滩区紫霞路</div> </div> <div> <div>阮先生</div> <div>个人</div> <div>已在58注册9年</div> <div>已实名认证</div> </div> </div> </div> </div>	<p>https://yongzhou.58.com/shangpucz/?newSearch=1&key=%E6%91%8A%E4%BD%8D</p>

4、停车位出租收入

本项目新增停车位为 61 个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号），本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过 15 分钟免费；白天时段首小时内 2 元/半小时，首小时后 3 元/半小

时，夜间时段（20：00-次日 7：00）1 元/小时。出于谨慎考虑，本项目停车场按 10 元/个/天计算，预计运营期第一年出租率 70%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 90%。

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价调〔2019〕217号

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

各市州发改委：

为进一步完善我省机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用提高停车资源利用效率，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

附件：全省机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准

附件：

全省机动车停放服务 政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

时间	方式	每小时
白 天		5元
夜 间		2元
备注：不足1小时按1小时计算。		

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

5、充电桩服务收入

（1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8

元，本项目按 0.8 元/kw•h 计算。

（2）充电量说明

参考市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 40kw•h 计算，则电动汽车每次充电量为 40kw•h。

（3）充电次数说明

充电桩每天服务次数按照 6 次计算。

（4）充电桩数量

本项目新增充电桩 10.00 个，均为 30kw 快充。

（5）使用率的说明

充电桩运营期前六年使用率按照 50%、50%、60%、60%、70%、70%计算，第七年开始保持 80%不变。

根据上述收入预测依据，项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 7,970.51 万元，具体收入预测情况如下表所示。

金洞管理区农贸市场建设项目收入预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价涨幅（10%/3年）					10%	10%	10%	20%	20%	20%	30%
一	预期收入	7,970.51	268.21	284.88	308.53	353.50	378.82	378.82	418.81	418.81	418.81	455.08
1.1	冷库出租收入	5,037.61	166.93	178.86	190.78	222.97	236.09	236.09	259.70	259.70	259.70	285.67
	单价（元/m ³ /月）		50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00	60.50	60.50	60.50	66.55
	出租面积（m ³ ）		2,782.19	2,980.92	3,179.65	3,378.38	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10
1.2	配套商铺出租收入	777.85	25.78	27.62	29.46	34.43	36.45	36.45	40.10	40.10	40.10	44.11
	单价（元/m ² /月）		15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15	18.15	19.97
	出租面积（m ² ）		1,432.00	1,534.29	1,636.58	1,738.86	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15
1.3	摊位出租收入	758.43	25.13	26.93	28.72	33.57	35.54	35.54	39.10	39.10	39.10	43.01
	单价（元/m ² /月）		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	13.31
	出租面积（m ² ）		2,094.37	2,243.97	2,393.57	2,543.17	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76
1.4	停车位出租收入	462.38	15.33	16.43	17.52	20.48	21.68	21.68	23.85	23.85	23.85	26.23
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	13.31
	出租数量（个）		42.00	45.00	48.00	51.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
1.5	充电桩出租收入	934.24	35.04	35.04	42.05	42.05	49.06	49.06	56.06	56.06	56.06	56.06
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		50%	50%	60%	60%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
	出租数量（个）		5.00	5.00	6.00	6.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00

续上表

编号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价涨幅（10%/3 年）		30%	30%	40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%
一	预期收入	7,970.51	455.08	455.08	494.98	494.98	494.98	538.87	538.87	538.87	274.53
1.1	冷库出租收入	5,037.61	285.67	285.67	314.23	314.23	314.23	345.66	345.66	345.66	190.11
	单价（元/m ³ /月）		66.55	66.55	73.21	73.21	73.21	80.53	80.53	80.53	88.58
	出租面积（m ³ ）		3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10	3,577.10
1.2	配套商铺出租收入	777.85	44.11	44.11	48.52	48.52	48.52	53.37	53.37	53.37	29.36
	单价（元/m ² /月）		19.97	19.97	21.96	21.96	21.96	24.16	24.16	24.16	26.57
	出租面积（m ² ）		1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15	1,841.15
1.3	摊位出租收入	758.43	43.01	43.01	47.31	47.31	47.31	52.04	52.04	52.04	28.62
	单价（元/m ² /月）		13.31	13.31	14.64	14.64	14.64	16.11	16.11	16.11	17.72
	出租面积（m ² ）		2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76	2,692.76
1.4	停车位出租收入	462.38	26.23	26.23	28.86	28.86	28.86	31.74	31.74	31.74	17.22
	单价（元/个/天）		13.31	13.31	14.64	14.64	14.64	16.11	16.11	16.11	17.72
	出租数量（个）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
1.5	充电桩出租收入	934.24	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	9.22
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	出租数量（个）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

（二）项目预期成本预测

本的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括人员工资及福利、维护维修费用、经纪服务费、管理费用。

1、经营成本

（1）工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 10 人，参照湖南省统计局公布数据，2021 年居民服务业年度平均工资为 50,333.00 元/年，以此为依据计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

（2）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产年度折旧额的 2.0%暂估（采用直线法折旧、折旧年限 20 年、不考虑净残值）。

（3）经纪服务费

参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5 % -2.5 % 计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武价房服〔2013〕120 号）“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目房屋租赁经纪服务费暂按房屋租赁收入的

1.0%计取。

（4）管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按以上各项成本之和的 8%暂估。

2、税金及附加

（1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项增值税：冷库、配套商铺及摊位出租、停车位出租按 9%计征增值税，充电桩服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 9%、经纪服务费按增值税率 6%计算，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此

前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

（2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入（不含税）的 12%计取房产税。

（3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

根据上述成本预测，债券存续期内运营成本及附加为 2,121.12 万元，预测情况如下表所示。

金洞管理区农贸市场建设项目成本预测表

单位：万元

编号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	预期成本	2,121.12	83.29	84.98	86.76	94.06	95.99	95.99	102.28	102.28	102.28	108.97
1	工资及福利费	1,060.81	50.33	50.33	50.33	52.85	52.85	52.85	55.49	55.49	55.49	58.27
	增幅（5%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	维护维修费	82.51	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46
3	经济服务费	79.73	2.68	2.85	3.09	3.54	3.79	3.79	4.19	4.19	4.19	4.55
4	管理费用	97.86	4.60	4.61	4.63	4.87	4.89	4.89	5.13	5.13	5.13	5.38
5	税金及附加	800.21	21.22	22.73	24.25	28.34	30.00	30.00	33.01	33.01	33.01	36.31
5.1	增值税	142.79										
5.2	税金及附加	17.15										
5.3	房产税	640.27	21.22	22.73	24.25	28.34	30.00	30.00	33.01	33.01	33.01	36.31

续上表：

编号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	预期成本	2,121.12	108.97	108.97	116.18	116.18	116.18	156.30	175.07	175.07	91.32
1	工资及福利费	1,060.81	58.27	58.27	61.18	61.18	61.18	64.24	64.24	64.24	33.73
	增幅（5%/3 年）		1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
2	维护维修费	82.51	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	4.46	2.23
3	经济服务费	79.73	4.55	4.55	4.95	4.95	4.95	5.39	5.39	5.39	2.75
4	管理费用	97.86	5.38	5.38	5.65	5.65	5.65	5.93	5.93	5.93	3.10
5	税金及附加	800.21	36.31	36.31	39.94	39.94	39.94	76.28	95.05	95.05	49.51
5.1	增值税	142.79						28.88	45.64	45.64	22.63
5.2	税金及附加	17.15						3.47	5.48	5.48	2.72
5.3	房产税	640.27	36.31	36.31	39.94	39.94	39.94	43.93	43.93	43.93	24.16

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

金洞管理区农贸市场建设项目预期总收入 7,970.51 万元，预期运营成本 2,121.12 万元，项目净收益 5,849.39 万元。

（二）项目融资还本付息情况

金洞管理区农贸市场建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，未来拟发行专项债券 300.00 万元，发行期限为 20 年；根据 2023 年 2 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 3.75%，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。

金洞管理区农贸市场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		2,100.00		2,100.00		
2023 年 6 月	2,100.00	300.00		2,400.00		
2023 年 9 月	2,400.00			2,400.00	39.38	39.38
2023 年 12 月	2,400.00			2,400.00	5.63	5.63
2024 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2025 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2026 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2027 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2028 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2029 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2030 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2031 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00

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
2032 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2033 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2034 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2035 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2036 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2037 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2038 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2039 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2040 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2041 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2042 年	2,400.00			2,400.00	90.00	90.00
2043 年 3 月	2,400.00		2,100.00	300.00	39.38	2,139.38
2043 年 6 月	300.00		300.00		5.63	305.63
合计		2,400.00	2,400.00		1,800.00	4,200.00

（三）项目融资平衡情况

金洞管理区农贸市场建设项目偿债资金来源为冷库、配套商铺及摊位出租，停车位及充电桩出租，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,849.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.39。

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
金洞管理区农贸市场建设项目	5,849.39	2,400.00	4,200.00	1.39

项目融资平衡情况已经通过湖南宏达会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数

的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入	1.20	1.39	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总支出	1.44	1.39	1.34

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，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

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，本项目现金流量表预测如下表所示。

项目现金流测算表

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	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	12,968.58	3,313.94	1,684.13	268.21	284.88	308.53	353.50	378.82	378.82	418.81	418.81	418.81
1	资本金流入	2,598.07	913.94	1,684.13									
2	融资资金流入	2,400.00	2,400.00										
3	运营期现金流入	7,970.51			268.21	284.88	308.53	353.50	378.82	378.82	418.81	418.81	418.81
二	现金流出	11,146.39	3,313.94	1,684.13	135.49	174.98	176.76	184.06	185.99	185.99	192.28	192.28	192.28
1	建设期资金流出	4,825.27	3,227.54	1,597.73									
2	运营期资金流出	1,320.91			62.07	62.25	62.51	65.72	65.99	65.99	69.27	69.27	69.27
3	融资还本付息	4,200.00	86.40	86.40	52.20	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	税金及附加	800.21			21.22	22.73	24.25	28.34	30.00	30.00	33.01	33.01	33.01
三	现金净流量	1,822.19			132.72	109.90	131.77	169.44	192.83	192.83	226.53	226.53	226.53
四	期末累计现金结存				132.72	242.62	374.39	543.83	736.66	929.49	1,156.02	1,382.55	1,609.08

续上表：

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	12,968.58	455.08	455.08	455.08	494.98	494.98	494.98	538.87	538.87	538.87	274.53
1	资本金流入	2,598.07										
2	融资资金流入	2,400.00										
3	运营期现金流入	7,970.51	455.08	455.08	455.08	494.98	494.98	494.98	538.87	538.87	538.87	274.53
二	现金流出	11,146.39	198.97	198.97	198.97	206.18	206.18	206.18	246.30	265.07	265.07	2,536.32
1	建设期资金流出	4,825.27										
2	运营期资金流出	1,320.91	72.66	72.66	72.66	76.24	76.24	76.24	80.02	80.02	80.02	41.81
3	融资还本付息	4,200.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	2,445.00
4	税金及附加	800.21	36.31	36.31	36.31	39.94	39.94	39.94	76.28	95.05	95.05	49.51
三	现金净流量	1,822.19	256.11	256.11	256.11	288.80	288.80	288.80	292.57	273.80	273.80	-2,261.79
四	期末累计现金结存		1,865.19	2,121.30	2,377.41	2,666.21	2,955.01	3,243.81	3,536.38	3,810.18	4,083.98	1,822.19

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，通过项目业主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：在项目推进过程中，该类风险具体表现为施工期造成环境污染、噪音、出行拥堵及施工方与相关利益群体等方面问题。若项目施工期间管理不到位，未妥善设置相应防范措施，项目基地周边居民及工作人员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：对改造项目范围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、工作的影响降至最低。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，依然公开项目信息，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居委会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：在项目推进进程中，该类风险具体表现为工程量风险、资金风险、政策和管理风险及技术质量风险等方面问题。其中，工程量预测风险是指实际施工的工程量与预算工程量之间由于不可预见性，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；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；技术质量风险是指与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：对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要新建及改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，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；对于政策和管理风险，项目筹建单位应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：项目主要收益来源于冷库、配套商铺及摊位出租，停车位及充电桩出租收入等。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

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

本项目主管部门是永州市金洞管理区经济和信息化委员会。

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《永州市金洞管理区 2023 年城乡冷链等物流基础设施专项债券金洞管理区农贸市场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

永州市金洞管理区财政局



永州市金洞管理区经济和信息化委员会



2023 年 03 月 02 日