

湖南省邵阳市2023年农林水利专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2023年农林水利专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为3,500.00万元。其中：武冈市3,500.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
武冈市	武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	3,500.00	20
小计		3,500.00	
合计		3,500.00	

邵阳市武冈市 2023 年农林水利专项债券
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设
项目预期收益与融资平衡方案

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目拟发行农林水利专项债券 3,500.00 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
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	2023 年湖南省农林水利专项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十六期）	3, 500. 00	20	武冈市双牌镇人民政府

一、项目概况

（一）区域介绍

武冈市隶属于湖南省邵阳市下辖市，位于湖南省西南部邵阳市西部中心，东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步苗族自治县、绥宁县、洞口县、隆回县交界。武冈物产丰富，武冈铜鹅乃世之名鹅，是“湖南三宝”之一；武冈卤菜历为皇家贡品，2007年武冈被命为“中国卤菜之都”，武冈无病毒脐橙连获农博会金奖，被中联部指定为馈赠外国元首的礼品。武冈旅游独特，有着“六九福地”、“楚南胜境”之称的国家森林公园—云山。武冈区位优势，位于“湘、桂、黔”交界之地，素有“三省通衢、黔巫重镇”之称，已成为邵阳市西部地区乃至湘、桂、黔边境地区重要物资集散地。经过近年来的逐步发展，武冈市形成了机械制造、能源、建材、医药、冶炼和农产品加工六大支柱产业，云峰水泥、华鹏卤菜等骨干企业已成为武冈工业的品牌。武冈市辖14个乡镇、4个街道办事处，区域面积1,549.00平方公里。

武冈市 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）	167.30	185.80	200.38
居民人均可支配收入（元）	21473	23017	26029
一般公共预算收入	11.18	8.52	9.67
政府性基金收入	19.02	19.09	16.00
其中：国有土地出让收入	18.76	15.21	11.8

项目	2020 年	2021 年	2022 年
政府性基金支出	13.68	15.64	16.13
其中：国有土地出让支出	10.66	6.82	9.20

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
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	<p>项目总投资 7,024.48 万元，项目地点位于武冈市双牌镇栗山居委会 S219 省道旁。项目拟建设特色农产品综合服务平台及种植区，主要建设内容包括</p> <p>农产品深加工中心、农产品交易中心、电商孵化中心、物流中心、冷链仓储中心、客货运中心、综合服务中心及其他配套用房等主体工程建设，配套完成基地周边道路提质改造、沿线房屋立面改造、基础照明改造、环卫设施改造等基础设施建设。项目建设期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。</p>	<p>（1）特色农产品综合服务平台及种植区：项目规划用地面积约合 533.42 亩（包含综合服务平台用地 33.42 亩，特色农产品种植区 500 亩），总建筑面积 19842 m²，其中，农产品深加工中心 4200 m²、农产品交易中心 6518 m²、电商孵化中心 2559 m²、物流中心 2047 m²、冷链仓储中心 1640 m²、客货运中心 800 m²、综合服务中心 554 m²，其他配套用房 1524 m²，规划地面停车位 240 个，配套完成基地供配电、停车场等附属工程建设。（2）基地周围配套基础设施建设：配套道路提质改造 1000 m，沿线房屋立面改造 2450 m²，基础照明改造 5000 m，简易污水处理设施 4 处，垃圾收集池 4 个，分类垃圾桶 16 个，污水管网 50000 m²，公共厕所 2 座，化粪池 6 个。</p>	武冈市双牌镇人民政府	<p>1、《关于武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目可行性研究报告的批复》（武发改审【2022】385 号）；</p> <p>2、《关于武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目初步设计的批复》（武建复【2022】25 号）；</p> <p>3、武冈市自然资源局《建设用地规划许可证》（建规【地】字第 2212031 号）；</p> <p>4、武冈市自然资源局《建设工程规划许可证》（建规【建】字第 2301004 号）；</p> <p>5、武冈市住房和城乡建设局《建设工程施工许可证》（编号：430581202301130101）</p>

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目已经通过湖南泓锐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

农业产业园是指现代农业在空间地域上的聚集区，是在具有一定资源、产业和地理位置等优势的生产地区内划定的优先发展现代农业的地域范围。农业产业园通常由政府主导、企业运作，用工业园区的理念建设并管理，以现代科技创新为基础，以增加农户收入为目标，实现企业化生产及管理，推动农业产业的现代化进程，是集多种功能为一体的综合性示范园区。农业产业园的诞生转变了传统农业的低产属性，通过制作农副产品提升了初始农产品的经济附加值，延长了农产品的产业链条，提升了农业效益，增加了农民收入，改善了农民的生活环境，促进了当地农村经济发展。

（二）社会效益分析

1、有利于提升城镇形象，增强城镇活力

项目的建设完成将有利于城乡融合发展、提升城镇形象，对于双牌镇招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术流等会更加活跃，增强了城镇的活力和张力。

2、提升区域内居民收入，促进社会和谐

项目建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目公共设施和配套基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会，增加其收入。二是项目建成后，将带来一定的服务业就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过人员工资形式表现。因此，项目的建设将大幅度提升区域内居民收入，促进社会和谐。

3、对所在地文化教育卫生等方面的影响

本项目建成后，能够改善当地居民居住环境和生产环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。不过同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

4、项目建成后，发展成为双牌镇重要的文化旅游资源，作为武冈“乡村振兴”战略的重要引爆点之一，是北部文化旅游的先锋节点。项目的建设，将为双牌镇全域旅游布局走向全国迈出重要的一步。

5、对所在地基础设施和公共服务的影响

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

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目所属资金投向领域为农林水利，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2、项目立项批复情况

本项目已取得武冈市发展和改革局出具的《关于武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目可行性研究报告的批复》（武发改审【2022】385号）。

3、项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

项目已取得立项批复，目前已办理设计、用地、开工许可等相关手续。

（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 3,500.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

经武冈市财政局根据《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<地方政府专项债券预算管理办法>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）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61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

根据城镇给水排水技术规范 GB5078-2012 第 6.1.2 规定，城镇给排水设施中主要构筑物的主体结构和地下干管，其结构设计使用年限不应低于 50 年；安全等级不应低于二级。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

项目名称	武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目				
主管部门	武冈市双牌镇人民政府				
项目实施单位	武冈市双牌镇人民政府	项目负责人		联系电话	
项目资金 (万元)	资金总额：7,024.48 万元				
	一、政府专项债券资金：3,500.00 万元				
	二、其他资金：3,524.48 万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2022 年 1 月			2023 年 12 月	
项目绩效目标	项目拟建设特色农产品综合服务平台及种植区，主要建设内容包括农产品深加工中心、农产品交易中心、电商孵化中心、物流中心、冷链仓储中心、客货运中心、综合服务中心及其他配套用房等主体工程建设，配套完成基地周边道路提质改造、沿线房屋立面改造、基础照明改造、环卫设施改造等基础设施建设。				
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	农产品深加工中心	4200 m²	4200 m²
			农产品交易中心	6518 m²	6518 m²
			电商孵化中心	2559 m²	2559 m²
			物流中心	2047 m²	2047 m²
			冷链仓储中心	1640 m²	1640 m²
			客货运中心	800 m²	800 m²

			综合服务中心	554 m²	554 m²
			其他配套用房	1524 m²	1524 m²
			地面停车位	240 个	240 个
		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	7024.48 万元	7024.48 万元
	效益指标	经济效益指标	促进农业发展	提升初始农产品的经济附加值，延长农产品的产业链条，提升农业效益，增加农民收入，改善农民的生活环境，促进当地农村经济发展	
		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	提升区域内居民收入，促进社会和谐	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐发展	
		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>项目主要收益来源于园区各服务用房出租收入（服务用房涉及：农产品深加工中心、农产品交易中心、电商孵化中心、物流中心、冷链仓储中心、客货运中心、综合服务中心、其他配套用房等）、广告牌位出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入等。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。</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、编制依据

(1) 工程费用

1) 本工程以《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)为依据,并参照武冈市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

2) 根据《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建设工程消耗量标准》(湘建价(2020)56号)的规定,并参考类似工程指标,对人工、材料价格等进行调整后编制。建筑安装工程材料价格参照2022年《武冈建设造价》计取;

3) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

4) 按照湘建建[2016]72号文“湖南省住房和城乡建设厅关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知”执行。

5) 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附属费用。

(2) 工程建设其它费用

1) 建设单位管理费: 财政部财建[2016]504号;

2) 建设工程监理费: 发改价格[2007]670号;

3) 前期工作咨询费: 计价格[1999]1283号;

4) 工程勘察费: 按工程设计费的10.00%计;

- 5) 工程设计费：发改价格[2015]299 号；
- 6) 工程量清单及清单计价编制费：湘建价协[2016]25 号；
- 7) 概算编制费：湘建价协[2016]25 号；
- 8) 概算审核费：湘建价协[2016]25 号；
- 9) 审核工程量清单及清单计价：湘建价协[2016]25 号；
- 10) 基坑、桩基专项质量检测费：湘建价[2009]3 号；
- 11) 节能审查服务费：按市场价收取；
- 12) 环境影响咨询费：计价格[2002]125 号；
- 13) 水保方案编制费：湘价服[2013]134 号；
- 14) 水土保持设施补偿费：湘发改价费[2017]543 号；
- 15) 工程保险费：以建设工程费为基数，费率为 0.30%；
- 16) 劳动安全卫生评审费：以建设工程费为基数，费率为 0.10%；
- 17) 工程质量检测费：以建设工程费为基数，费率为 0.25%；

(3) 预备费：基本预备费以工程费用和工程建设其他费用为基数按 5.00%计算，不计取涨价预备费。

(4) 建设期利息：根据预计放款进度测算建设期贷款利息，专项债券利率按 4.00%计算。年利息按以下公式计算：
本期应计利息=（期初借款累计+本期借款）*年利率。

2、总投资估算

经估算，项目总投资为 7,024.48 万元，其中工程费用 5,424.91 万元，工程建设其他费用 994.05 万元，预备费 465.52 万元，建设期利息 140.00 万元。总投资估算详细情况如下：

总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价 (万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
一	工程建设费用				5,016.91	408.00	0.00	5,424.91	
1	主体建筑安装工程				3,863.49	408.00	0.00	4,271.49	
1.1	农产品深加工中心	m2	4200.00	1200.00	504.00			504.00	
1.2	农产品交易中心	m2	6518.00	1750.00	1,140.65			1,140.65	
1.3	电商孵化中心	m2	2559.00	1700.00	435.03			435.03	
1.4	物流中心	m2	2047.00	1600.00	327.52			327.52	
1.5	冷链仓储中心	m2	1640.00	2400.00	393.60			393.60	
1.6	客货运中心	m2	800.00	2200.00	176.00			176.00	
1.7	综合服务中心	m2	554.00	2500.00	138.50			138.50	
1.8	其他配套综合用房	m2	1524.00	1500.00	228.60			228.60	
1.10	总图及室外附属工程	m2	17319.61	300.00	519.59	408.00		927.59	
2	基地周边配套基础设施建设				1153.42	0.00	0.00	1153.42	
2.1	S219 提质改造	m	1000.00		495.95			495.95	
2.1.1	路基加高	m³	37500	45.00	168.75			168.75	
2.1.2	路肩加固	m	300	240.00	7.20			7.20	
2.1.3	路面白改黑	m	1000.00	3200.00	320.00			320.00	
2.2	沿线房屋立面改造	m²	2450	350.00	85.75			85.75	
2.3	基础照明改造	m	5000	240.00	120.00			120.00	
2.4	简易污水处理设施	处	4	300000.00	120.00			120.00	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价(万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
2.5	垃圾收集池	个	4	3500.00	1.40			1.40	
2.6	分类垃圾桶	个	16	200.00	0.32			0.32	
2.7	污水管网	m ²	50000	50.00	250.00			250.00	
2.8	公共厕所	座	2	250000.00	50.00			50.00	
2.9	化粪池	个	6	50000.00	30.00			30.00	
二	工程建设其他费用						994.05	994.05	
1	建设用地费						600.00	600.00	征地拆迁费
2	建设单位管理费						72.12	72.12	财建[2016]504号
3	工程监理费						78.01	78.01	发改价格[2007]670号
4	前期工作费						12.57	12.57	计价格[1999]1283号
5	工程勘察费						17.73	17.73	设计费*20%
6	工程设计费						88.65	88.65	计价格[2002]10号
7	工程量清单及清单计价编制费						18.66	18.66	湘建价协[2016]25号
8	概算编制费						5.53	5.53	湘建价协[2016]25号
9	概算审核费						2.66	2.66	湘建价协[2016]25号
10	审核工程量清单及清单计价						10.30	10.30	湘建价协[2016]25号
11	基坑、桩基专项质量检测费						12.00	12.00	湘建价[2009]3号
12	节能审查服务费						15.00	15.00	按市场价收取
13	环境影响咨询费						10.56	10.56	计价格[2002]125号
14	水保方案编制费						10.00	10.00	湘价服[2013]134号

序号	工程或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	工程造价(万元)				备注
					建安工程	设备购置	其他费用	合计	
15	水土保持设施补偿费						5.00	5.00	湘发改价费[2017]543号
16	工程保险费						16.27	16.27	(一)*0.3%
17	劳动安全卫生评审费						5.42	5.42	(一)*0.1%
18	工程质量检测费						13.56	13.56	(一)×0.25%
三	预备费						465.52	465.52	
1	基本预备费						465.52	465.52	(一+二-二.1)*8%
2	涨价预备费						0.00	0.00	不计
四	建设期利息						140.00	140.00	
五	项目总投资				5,016.91	408.00	1,599.57	7,024.48	(一+二+三+四)

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。

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目总投资7,024.48万元，2023年投入金额5,451.92万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2023 年	2024 年及以后
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	7,024.48	1,572.56	5,451.92	0.00

项目投资分月计划表

武冈市双牌镇农村产业融合示范园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	7 月
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	投资金额	187.50	187.50	1,200.00	1,200.00	1,100.00	187.50	187.50
	其中：专项债金额			1,200.00	1,200.00	1,100.00		

续上表：

项目名称	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	投资金额	187.50	187.50	187.50	187.50	451.92	5,451.92
	其中：专项债金额						3,500.00

(二) 项目资金筹措方案

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目资金来源主要为资本金 3,524.48 万元、政府专项债券资金 3,500.00 万元。项目总投资 7,024.48 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,524.48 元，占投资总额的 50.17%；拟申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元。武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目本次申请发行专项债券 3,500.00 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	
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	7,024.48	3,524.48	0.00	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目收益主要来源于园区各服务用房出租收入（服务用房涉及：农产品深加工中心、农产品交易中心、电商孵化中心、物流中心、冷链仓储中心、客货运中心、综合服务中心、其他配套用房等）、广告牌位出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入等。本项目于 2024 年建成运营。

1、园区各服务用房出租收入

农产品深加工中心：参考周边市场价，农产品深加工中

心出租价格在 15-30 元/m²/月之间。预计本项目农产品深加工中心出租价格为 12 元/m²/月，价格按计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期 2024 年至 2026 年的出租率按 70%、80%、90% 逐年增长，2026 年及之后保持 90% 计算。

农产品深加工中心出租价格信息表

编号	项目名称	出租价格 (元/m ² /月)	来源	备注
1	隆回城区 区厂房	30	58 同城	https://shaoyang.58.com/fangchan/41318171423490x.shtml?prd=sP4 eKTdLWIdMVwHnSE2 eoPtkML6 axgrdWAPLH% 2 BWkcBQ%3D&houseId=1366684258279429&gpos=14&cocoTestType=coco_area_expand_test&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-07f5-035e-c7da1e9d5c89&ClickID=22
2	双清区 厂房	21	58 同城	https://shaoyang.58.com/fangchan/50706464683066x.shtml?prd=sP4 eKTdLWIdMVwHnSE2 eoGM0 XmbyITMWudxF T0 qICO4%3D&houseId=2568385795579909&gpos=8&cocoTestType=coco_area_expand_test&list_type=main&PGTID=0d30000d-00 00-0391-df7c-0caad58ac44e&ClickID= 12
3	邵东市 标准化 厂房	15	58 同城	https://shaodongxian.58.com/fangchan/50958602142116x.shtml?prd=sP4 eKTdLWIdMVwHnSE2 eoGeAtIHq4 cAwBVm qYmz0 tG0%3D&houseId=2600659390147599&gpos=4&cocoTestType=coco_area_expand_test&list_type=main&PGTID=0d30000d-0 000-07f5-035e-c7da1e9d5c89&ClickID= 17

农产品深加工中心出租价格相关案例截图：

58同城·房产

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 隆回厂房出租 > 隆回城区厂房出租

(出租) 花门岔路口对二中方向100米处厂房出租

更新于2022-08-03 26人已浏览

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

6.6万/月 1元/m²/天

2200m² 建筑面积

暂无数据 厂房类型

暂无数据 出租面积

区域: 隆回区 - 隆回城区

地址: 花门

刘志安 个人

已在58注册5年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

邵东58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 双清厂房出租 > 双清文化广场厂房出租

(出租) (速转店) 出租 双清全新厂房 交通便利 环境优

价格可面议


更新于2022-06-25

29人已浏览

☆ 收藏

🔔 举报

0人气



5.25万/月 0.7元/m²/天 (价格可面议)

2500m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

2500m²

起租面积

区域: 双清区-双清文化广场

地址: 双清区-邵阳市双清区

崔盼盼

🌟🌟🌟🌟🌟

微信扫码咨询

📞 电话联系TA

💬 在线咨询

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

邵东58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳厂房出租 > 邵东城区厂房出租

(出租) 标准化厂房, 有专变, 环境优美

更新于2022-07-19

15人已浏览

☆ 收藏

🔔 举报

0人气



1.2万/月 0.5元/m²/天

800m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 邵东城区

地址: 邵阳市邵东市三零国道

王姐

个人

已在58注册4年

已实名认证

微信扫码咨询

📞 电话联系TA

💬 在线咨询

农产品交易中心：参考周边市场价，农产品交易中心出租价格基本在 39.9~57.1 元/m²/月。预计本项目农产品交易中心出租价格为 20 元/m²/月；电商孵化中心、其他配套用房：出租价格为 24 元/m²/月；客货运中心、综合服务中心出租价格为 36 元/m²/月，价格按计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期 2024 年至 2026 年出租率按 70%、80%、90% 逐年增长，2026 年及之后保持 90% 计算。

农产品交易中心等出租价格

编号	项目名称	出租价格 (元/ m ² · 月)	来源	备注
1	武冈市迎春路地段门面	57.1	58 同城	https://shaoyang.58.com/shangpu/49430829910183x.shtml?prd=sP4eKTdLWIdMVwHnSE2eoGeAtIHq4cAwBVmqYmz0tG0%3D&houseId=2405104544160773&gpos=55&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-0092-bcbe-194acb67339c&ClickID=38
2	武冈市武冈北站出口	51.2	58 同城	https://shaoyang.58.com/shangpu/38123077741602x.shtml?prd=sP4eKTdLWIdMVwHnSE2eoKFIkmFTYpQOs%2FD1vjH0i6w%3
3	武冈市-都梁路原味米粉	39.9	58 同城	https://shaoyang.58.com/shangpu/50404407580599x.shtml?prd=sP4eKTdLWIdMVwHnSE2eoAZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&houseId=2529722485908490&gpos=36&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-041e-8761-ce1e3f7367b0&ClickID=6

农产品交易中心等出租价格相关案例截图：

58同城·房产

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳商铺生意转让 > 武冈商铺生意转让 > 武冈城区商铺生意转让

(转让) 迎春亭地段学校超市俱全

餐饮美食

临街门面

临街

可餐饮

上水

下水

外摆区


更新于2022-08-11

99人已浏览

☆ 收藏

1人气

举报



4566元/月

转让费：0.1万元

询问具体转让内容?

80m²

建筑面积

临街门面

物业类型

6个月

剩余租期

区域：武冈区 - 武冈城区

地址：湖南省邵阳市武冈市迎春路

地图

王生

个人

已在58注册4年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳商铺出租 > 武冈商铺出租 > 武冈城区商铺出租

(出租) 武冈北站出站口对面门面出租

临街门面

新房

临街

下水


更新于2022-08-10

106人已浏览

☆ 收藏

0人气

举报



4100元/月

1.71元/m²/天

80m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区域：武冈区 - 武冈城区

地址：湖南省邵阳市武冈市S220

地图

朱如元女士

个人

已在58注册7年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

(转让) 一手房源无转让费、适合各种行业、交通便利

生活服务 档口摊位 新房 临街 外摆区 更新于2022-05-29 14人已浏览

王府

鲜猪肉原味米粉

现炒原

主营：南门口米粉 蒸饺 炒粉 炒饭

电话：15243961580

58同城

2200元/月

转让费：0.1万元 询问具体转让内容?

55m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

9个月

剩余租期

区域：武冈区 - 武冈城区

地址：都梁路107号 地图

刘先豪

个人

已在58注册1年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

冷链仓储中心出租价格：参考周边市场价，冷链仓储中心出租价格在 50~64 元/m²/月之间，本项目冷链仓储中心出租价格为 45 元/m²/月。价格按计算期每 5 年上浮 10%计算。计算期 2024 年至 2026 年的出租率按 70%、80%、90%逐年增长，2026 年及之后保持 90%计算。

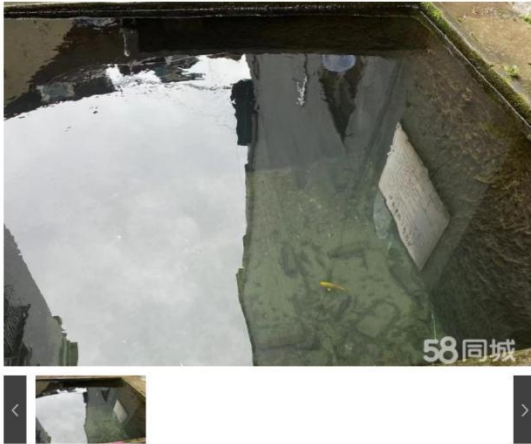
冷链仓储中心出租价格信息表

编号	项目名称	位置	出租价格 (元/m² · 月)
1	保险冻库箱	邵阳市双清区宝庆东路 1020 号	50
2	新邵县心连心农产品冷链物流	新邵县经济开发区七秀路与大陈路交汇处	64

冷链仓储中心出租价格相关案例截图：

(出租) 简易平房, 内带保鲜冻库箱

更新于 2022-06-06 | 1人已浏览



600元/月 1.67元/m²/天

12m²
建筑面积其他
仓库类型暂无数据
起租面积

区域: 双清区

地址: 湖南省邵阳市双清区宝庆东路1020号



黄先生

个人

已在58注册7年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

邵阳心连心农产品冷链物流2万吨大型冷库招租

2017-03-11 浏览 (857) 喜欢 (28)

喜欢 管理 举报/删帖 分享

类别: 仓库

面积: 90000m²

认证情况:



联系人:

曾女士

查看联系方式

免费咨询

详情描述

心连心农产品冷链物流坐落在新邵县经济开发区七秀路与大陈路交汇处, 冷库总容积4.2万立方米, 货物容量2万吨, 其中果蔬保鲜容量1万吨, 肉类低温储存1万吨。冷鲜食品批发市场占地6000平方米, 门面二十多间(一楼商品展示, 二楼办公)是冷鲜食品批发商的首先旺铺

物流中心: 参考周边市场价, 物流中心出租价格基本在 17.5-20 元/m²/月, 本项目按保守估计, 预计本项目物流中心出租价格分别为 16 元/m²月, 价格按计算期每 5 年上浮 10% 计算。计算期 2024 年至 2026 年出租率按 70%、80%、90% 逐年增长, 2026 年及之后保持 90% 计算。

物流中心出租价格信息表

编号	项目名称	出租价格 (元/m²·月)	来源	备注
1	邵东城区 星沙物流 园	20	58 同城	https://shaodongxian.58.com/shangpu/50310596428603x.shtml?prd=sP4eKTdLWIdMVwHnSE2eoGeAtIHq4cAwBVmqYmz0tG0%3D&houseId=2517714658630658&gpos=4&key=%E7%89%A9%E6%B5%81&list_type=main&PGTID=0d30000d-000-0404-0ca3-fb0d2aa70eb9&ClickID=6

编号	项目名称	出租价格 (元/m ² ·月)	来源	备注
2	武冈城区 湘商产业园 东瑜物流	17.5	58 同城	https://shaoyang.58.com/shangpu/50936446039300x.shtml?prd=sP4eKTdLWIdMVwHnSE2eoAZpuhq441jhjHPL%2FnFnDc%3D&houseId=2597823408906246&gpos=1&key=%E7%89%A9%E6%B5%81&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-0404-0ca3-fb0d2aa70eb9&ClickID=7

物流中心出租价格参照图：

(转让) 可做餐饮，星沙物流园，商贸城商圈。停车位多。。

餐饮美食 临街门面 临街 可餐饮 380V 更新于2022-05-20 42人已浏览

☆ 收藏 2人气 举报



1.4万/月 转让费：1万元 询问具体转让内容?

700m² 临街门面 5个月
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域：邵东城区 - 邵东市区
地址：湖南省邵阳市邵东市昭阳大道 地图

邓生
个人
已在58注册5年
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

邵阳58同城 > 邵阳房产信息 > 邵阳商铺出租 > 武冈商铺出租 > 武冈城区商铺出租

(出租) 康瑯科技侧门，导航东瑜物流

临街门面 新房 临街 380V 更新于2022-07-16 6人已浏览

☆ 收藏 0人气 举报



3500元/月 0.58元/m²/天

200m² 临街门面 12个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域：武冈区 - 武冈城区
地址：湘商产业园 地图

钟先生
个人
已在58注册5年
已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

2、广告牌出租收入

本项目建成后可提供 6 个大型广告牌位，25 个小型广告牌位，出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准，结合本项目实际情况，将大型广告牌位单价拟定 12000 元/个/月，灯箱、道闸广告牌拟定 1000 元/个/月，

计算期每 5 年上浮 10%计算。2024 年至 2026 年的出租率分别 70%、80%、90%逐年增长，2027 年及之后均按 90%计算。

广告牌出租价格调查表

序号	项目名称	价格	备注
1	城市干道立柱广告		
1.1	湖南省邵阳市京珠高速临长段文白互通 (K1326) 单立柱	200000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/7825.html
1.2	湖南省邵阳市长湘高速 K159+585 简家坳互通 394 号单立柱	200000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/7940.html
1.3	邵阳市上瑞高速潭邵段邵阳段 1281+950 跨线桥	200000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/7426.html
2	灯箱广告		
2.1	邵阳市武冈县汽车北站灯箱广告	30000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/20879.html
2.2	邵阳市邵阳县汽车东站候车室灯箱广告	30000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/20871.html
2.3	邵阳市邵阳北高铁站安检口滚动灯箱广告	20000 元/个/年	http://www.51ebo.com/goods/26236.html

项目周边广告牌位出租价格参照图：

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜索资源

按数据

十日监测

广告招标

我要开店

🔒

VIP

登录

媒体介绍

湖南省邵阳市京珠高速临长段文白互通 (K1326) 单立柱

资料文档

媒体地图

经营单位



刊例价: 200000元/年

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 高速/公路>大牌

资源规格: 18m*6m*2面

资源标签: 湖南省邵阳市 京珠高速临长段文白互通 (K1326) 单立柱

媒体概述:媒体简介: 京港澳高速湖南段是湖南车流量最大的一段，连接广东与湖北，临长段是省会长沙至湖北的一段，该广告位于K1326文白半坡可互通，靠近湖北，前后无遮挡，非常醒目，是品牌推广的不二之选。

186****6778 查看

人气2174 | 更新时间: 2017-07-18

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜索资源

按数据

十日监测

广告招标

我要开店

🔒

VIP

登录

媒体介绍

湖南省邵阳市长湘高速K159+585简家坳互通394号单立柱

资料文档

媒体地图

经营单位



刊例价: 200000元/年

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 高速/公路>立柱

资源规格: 18m*6m*2面

资源标签: 湖南省 邵阳市 长湘高速K159+585简家坳互通394号 单立柱

媒体概述:媒体简介: 长湘高速是京珠复线湖南的一段，是湖南省东部一点一线地区重要经济干线，从湘阴至湘潭，该广告位于K159+585简家坳互通394号，前后无遮挡，视觉冲击力强，是品牌推广的不二之选。

186****6778 查看

人气2090 | 更新时间: 2017-07-18

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

请输入媒体名称、地点

搜索资源

按数据

十日监测

广告招标

我要开店

🔒

VIP

登录

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

搜索资源

搜索数据

[十目监测](#)
[广告招标](#)
[我要开店](#)

同

VIP

登录


媒体介绍

资料文档

媒体地图

经营单位

邵阳市上瑞高速潭邵段邵阳段1281+950跨线桥



刊例价: 200000元/年

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 高速/公路>大牌

资源规格: 35m (L) * 3m (H) * 2面

资源标签: 跨路牌

媒体概述: 上瑞高速湖南段车流量巨大, 从株洲醴陵至怀化, 连接江西与贵州两省, 潭邵高速是车流量最大的一段, 该广告位于邵阳段K1281+950, 品牌推广的不二之选。

139****1939

查看

人气2401 | 更新时间: 2017-09-28

加入询价单

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

搜索资源

搜索数据

[十目监测](#)
[广告招标](#)
[我要开店](#)

同

VIP


登录

媒体介绍

资料文档

经营单位

邵阳市武冈县汽车北站安检口侧墙灯箱21广告



刊例价: 30000元/年/块

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 大巴/车站/码头>灯箱

资源规格: 4m(L)*1.8m (H)

资源标签: 客运站

130****1123

查看

人气398 | 更新时间: 2018-02-10

加入询价单

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

搜索资源

搜索数据

[十目监测](#)
[广告招标](#)
[我要开店](#)

同

VIP

登录

媒体介绍

资料文档

经营单位

邵阳市邵阳县汽车东站长候车室灯箱11广告



刊例价: 30000元/年/块

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 大巴/车站/码头>灯箱

资源规格: 6m(L)*1.4m (H)

资源标签: 客运站

130****1123

查看

人气160 | 更新时间: 2018-02-10

加入询价单

易播网

广告信息查询平台
51ebo.com

搜索资源

搜索数据

[十目监测](#)
[广告招标](#)
[我要开店](#)

同

VIP


登录

媒体介绍

资料文档

经营单位

邵阳市邵阳北高铁站安检口滚动灯箱广告



刊例价: 20000元/月/台/幅 10s/960次/天

所在地区: 湖南>邵阳

资源类型: 火车站>灯箱

资源规格: 1.52m (L) * 2.75m (H) * 2台

资源标签: 出发

媒体概述: 全图覆盖出发客流有的点位设置, 具有旅客观看的强制性排队人群碎片时间合理利用, 近距离逼视效果显著先进的LED闪动光电技术使静态的画圈以动态的效果呈现

138****9673

查看

人气208 | 更新时间: 2018-06-07

加入询价单

3、停车位出租

项目区域配套停车位 240 个，出租单价依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价调〔2019〕217 号)

文件，本项目停车收费采用分段计时收费的方式：在二级区域，计时方式白天时段首小时内 1 元/半小时、首小时后 1 元/半小时，夜间时段(晚 8 时至次日 7 时)1 元/小时；计次方式每次 10 元。该类停车场 24 小时限价为 20 元，凡进入停车场时间不超过 15 分钟的免收停车费。结合项目在当前实际停车收费标准，为简单计算，项目全部按长租车位计算，出租单价按 10 元/天(即 300 元/月)计算，车位出租价格按计算期每 5 年上浮 10%计算。计算期 2024 年至 2026 年的出租率按 70%、80%、90%逐年增长，2026 年及之后保持 90%计算。

4、充电桩充电服务收入

《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2018〕407 号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。”根据武冈市区域内实际情况，充电服务费按 0.8 元/度计算，项目拟配备的充电桩为 30kw，每日每桩提供充电时长按 4 小时测算。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目建成后可提供充电桩 24 个，每日每桩服务时间按 4h 计，服务费按 0.8 元/度考虑，经营期内价格不变。使用率计算期 2024 年至 2026 年的使用率分别 70%、80%、90%逐年增长，2026 年及之后保持 90%不变。

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目收入预测表：

单位：万元

年度	园区各服务用房出租收入	广告牌出租收入	停车位出租收入	充电桩充电服务收入	合计
2024 年	364.60	81.48	64.80	63.07	573.95
2025 年	416.69	93.12	69.12	67.28	646.21
2026 年	468.77	104.76	73.44	71.48	718.45
2027 年	468.77	104.76	73.44	71.48	718.45
2028 年	468.77	104.76	73.44	71.48	718.45
2029 年	515.65	115.24	80.78	71.48	783.15
2030 年	515.65	115.24	80.78	71.48	783.15
2031 年	515.65	115.24	80.78	71.48	783.15
2032 年	515.65	115.24	80.78	71.48	783.15
2033 年	515.65	115.24	80.78	71.48	783.15
2034 年	567.21	126.76	88.86	71.48	854.31
2035 年	567.21	126.76	88.86	71.48	854.31
2036 年	567.21	126.76	88.86	71.48	854.31
2037 年	567.21	126.76	88.86	71.48	854.31
2038 年	567.21	126.76	88.86	71.48	854.31
2039 年	623.93	139.44	97.75	71.48	932.60
2040 年	623.93	139.44	97.75	71.48	932.60
2041 年	623.93	139.44	97.75	71.48	932.60
2042 年	623.93	139.44	97.75	71.48	932.60
2043 年	155.98	34.86	24.44	17.63	232.91
合计	10,253.60	2,291.50	1,617.88	1,363.14	15,526.12

（二）项目预期成本预测

根据同类经营调研情况，结合本项目实际运营情况，本项目总成本费用主要包括：工资及福利费、维修费、管理费用、其他费用等。

1、工资及福利费：本项目正式员工 20 人，年均工资按 5.4 万元/年计算，另考虑 14%的福利，3%的社保。工资及福利标准考虑计算期每 5 年上涨 10%项目进入运营期后，工资及福利费每三年按 5%增长计算。

2、修理费：按固定资产折旧的 15%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 15%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%； 2.按折旧额的 5%-25%计提

3、管理费用：含办公费、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，按照营业收入 2%测算。

本项目取值	参考依据
管理费用为收入的 2%	1.按收入的 1%-5%计提

4、其他费用：按经营收入的 1%计算

5、税金及附加

增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署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）的规定确定。本项目不动产租赁服务、停车位收入、广告位收入按照 9%计算销项，充电桩充电服务费收入按照 13%计算销项；建筑施工工程费用按照 9%计算进项，工程其他费用按照 6%，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

城市维护建设税：按增值税的 5%计算。

教育费附加及地方教育附加：按增值税 5%(3%+2%)计算。

企业所得税：按应纳税收入的 25%计算。

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目成本预测表

单位：万元

年度	职工薪酬	维修费用	管理费用	其他费用	税金成本	合计
2024 年	126.36	59.95	11.48	5.74	40.63	244.16
2025 年	126.36	59.95	12.92	6.46	46.42	252.11
2026 年	126.36	59.95	14.37	7.18	52.22	260.08
2027 年	126.36	59.95	14.37	7.18	52.22	260.08
2028 年	126.36	59.95	14.37	7.18	52.22	260.08
2029 年	139.00	59.95	15.66	7.83	57.44	279.88
2030 年	139.00	59.95	15.66	7.83	57.44	279.88
2031 年	139.00	59.95	15.66	7.83	57.44	279.88
2032 年	139.00	59.95	15.66	7.83	57.44	279.88
2033 年	139.00	59.95	15.66	7.83	67.07	289.51
2034 年	152.80	32.79	17.09	8.54	184.21	395.43
2035 年	152.80	32.79	17.09	8.54	189.96	401.18
2036 年	152.80	32.79	17.09	8.54	189.96	401.18
2037 年	152.80	32.79	17.09	8.54	189.96	401.18
2038 年	152.80	32.79	17.09	8.54	189.96	401.18
2039 年	168.01	32.79	18.65	9.33	215.51	444.29
2040 年	168.01	32.79	18.65	9.33	215.51	444.29
2041 年	168.01	32.79	18.65	9.33	215.51	444.29
2042 年	168.01	32.79	18.65	9.33	215.51	444.29
2043 年	42.00	8.20	4.66	2.33	45.59	102.78
合计	2,804.84	902.81	310.52	155.24	2,392.22	6,565.63

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目预期总收入 15,526.12 万元，预期运营成本 6,565.63 万元，项目净收益 8,960.49 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目本次拟发行专项债券 3,500.00 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，20 年期限债券年利率为 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。

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目还本付息情况如下表所示：武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	2023 年 3 月		3,500.00		3,500.00		
	2023 年 9 月	3,500.00			3,500.00	65.63	65.63
	2024 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2025 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2026 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2027 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2028 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2029 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2030 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2031 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2032 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2033 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25

项目	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
	2034 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2035 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2036 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2037 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2038 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2039 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2040 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2041 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2042 年	3,500.00			3,500.00	131.25	131.25
	2043 年 3 月	3,500.00		3,500.00		65.63	3,565.63
合计			3,500.00	3,500.00		2,625.00	6,125.00

（三）项目融资平衡情况

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目偿债资金来源为园区各服务用房出租收入（服务用房涉及：农产品深加工中心、农产品交易中心、电商孵化中心、物流中心、冷链仓储中心、客货运中心、综合服务中心、其他配套用房等）、广告牌位出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,960.49 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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
武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目	8,960.49	3,500.00	6,125.00	1.46

武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目融资平衡情况已经通过中喜会计师事务所(特殊普通合伙)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：

表 5-3 压力测试表

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	1.21	1.46	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.46	1.36

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 1.21，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 1.36，仍然能通过压力测试。

(五) 现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

表 5-4 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
一	现金流入	22,550.60	1,572.56	5,451.92	573.95	646.21	718.45	718.45	718.45	783.15	783.15	783.15	783.15
1	资本金流入	3,524.48	1,572.56	1,951.92									
2	融资资金流入	3,500.00		3,500.00									
3	运营期现金流入	15,526.12			573.95	646.21	718.45	718.45	718.45	783.15	783.15	783.15	783.15
二	现金流出	19,649.49	1,572.56	5,451.92	375.41	383.36	391.33	391.33	391.33	411.13	411.13	411.13	411.13
1	建设期资金流出	6,958.86	1,572.56	5,386.30									
2	融资还本付息	6,125.00		65.63	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25
3	运营期资金流出	6,565.63			244.16	252.11	260.08	260.08	260.08	279.88	279.88	279.88	279.88
三	现金净流量	2,901.11			198.54	262.85	327.12	327.12	327.12	372.02	372.02	372.02	372.02
四	期末累计现金结存				198.54	461.39	788.51	1,115.63	1,442.75	1,814.77	2,186.78	2,558.80	2,930.82

续上表:

序号	项目	运营期										
		2033 年	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	783.15	854.31	854.31	854.31	854.31	854.31	932.60	932.60	932.60	932.60	232.91
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	783.15	854.31	854.31	854.31	854.31	854.31	932.60	932.60	932.60	932.60	232.91
二	现金流出	420.76	526.68	532.43	532.43	532.43	532.43	575.54	575.54	575.54	575.54	3,668.40
1	建设期资金流出											
2	融资还本付息	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	131.25	3,565.63
3	运营期资金流出	289.51	395.43	401.18	401.18	401.18	401.18	444.29	444.29	444.29	444.29	102.78
三	现金净流量	362.39	327.63	321.88	321.88	321.88	321.88	357.06	357.06	357.06	357.06	-3,435.49
四	期末累计现金结存	3,293.20	3,620.84	3,942.72	4,264.61	4,586.49	4,908.37	5,265.43	5,622.49	5,979.55	6,336.60	2,901.11

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

六、潜在风险评估

根据对各种风险因素及风险程度的分析，本项目面临的主要是工程风险、协作条件风险，针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的措施：

1、详细勘探项目工程地质条件、水文条件，做好道路测量和现场调查工作，请有资质的设计单位对道路及其配套工程进行设计。避免出现有可能导致工程量增加、投资增加、工期延长的各种工程风险。

2、采取保险转移和非保险转移的方式把本项目可能发生风险的一部分转移出去，如对自然灾害、意外事故等风险向保险公司投保，把该部分的风险损失转移给保险公司承担。把项目的技术、社会、施工等可能存在的风险，可以在签订合同中将部分风险损失转移合同方承担。

3、在项目实施工程中精打细算，采用招投标方式，控制和降低投资，加强工程各方面管理，实行成本细项控制，规避或减少财务风险。

4、项目实施前落实好资金来源，以保障工程的顺利实施，争取获得上级有关部门政策和资金上的大力支持。

5、本项目属市政工程，这样的项目社会风险较小，施工单位应加强与各方面的联系和协调，确保与本项目有关的所有配套条件都能够落实，以保证项目能够按时实施和投入使用。

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

本项目主管部门是武冈市双牌镇人民政府。

主管部门负责按照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《武冈市 2023 年农林水利专项债券武冈市双牌镇农村产业融合示范园建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 14 日