

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 年城乡冷链等物流基础设施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 8,000.00 万元。其中道县 8,000.00 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	道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	8,000.00	15 年
合计	-	8,000.00	-

永州市道县城乡冷链等物流基础设施专项债券
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目
预期收益与融资平衡方案

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目本次拟发行城乡冷链等物流基础设施专项债券 8,000.00 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
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	2023 年湖南省城乡冷链等物流基础设施专项债券(三期)-2023 年湖南省政府专项债券(二十一期)	8,000.00	15 年	道县畜牧水产事务中心

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
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	1.本项目总投资16000.00万元； 2.项目地点位于道县工业园。 3.项目建设期为24个月（2022年10月至2024年9月）	本项目为道县屠宰配套冷链物流中心建设项目的建设，本项目规划总用地面积30000平方米，总建筑面积32210平方米，其中预冷厂房5500平方米、成品冷冻库12500平方米、检验检疫中心3200平方米、标准化厂房5350平方米、原辅材料库2060平方米、集中配送中心3600平方米，配套屠宰设备，完善道路、供配电、给排水、绿化、消防等设施。	道县畜牧水产事务中心	1.《关于道县屠宰配套冷链物流中心建设项目可行性研究报告的批复》（道发改审〔2022〕47号）； 2.《关于道县屠宰配套冷链物流中心建设项目初步设计的批复》（道住建发〔2022〕31号） 3.《建筑工程施工许可证》（编号：4311242022092600704） 4.《建设用地规划许可证》（编号：地字第431124202210059号） 5.《建设工程规划许可证》（编号：建字第G20220929014号） 6.《关于道县屠宰配套冷链物流中心建设项目初步设计概算的批复》（道发改概〔2022〕25号） 7.《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第431124202210018号） 8.《永州市生态环境局道县分局关于道县屠宰配套冷链物流中心建设项目不需要环境影响评价的说明》 9.《永州市重大事项社会稳定风险评估审查备案表》

道县屠宰配套冷链物流中心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

项目建设有利于道县域食品安全的稳定，有利于现代物流系统的不断完善，有利于食品冷藏链的产业化发展。对区域主导产业壮大，推动区域经济健康高效发展，具有重要意义。项目的建设能充分起到龙头企业的带头作用，拉动食品加工企业的发展规模，带动增强食品企业的发展，进而拉动整个区域的农业发展；项目的建设可以提高农民种植果蔬的供货期，提高整体供货能力，提升农产品价值。从而带动农民的经济收入与信息。可以让农民更好更大的对农业进行产业化发展，从而实现产业增值，致富项目服务区域与辐射区域农民群众。

（二）社会效益分析

本项目建成后，可实现年产值 1 亿多元，带动道县农户年纯收入增加 6000 多元，直接受益的农户达到 4000 多户，直接年新增就业岗位 50 人，间接新增就业岗位超 500 人，并可间接带动周边县、镇增加养殖规模。同时还可辐射带动项目周边地区食品、服务、运输等相关行业发展。

（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屠宰配套冷链物流中心建设项目，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城乡冷链等物流基础设施，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〕47号）；道县自然资源局已办理建设工程规划许可证（建字第 G20220929014 号）和建设用地规划许可证（地字第 431124202210059 号）；道县住建局已办理建筑工程施工许可证（4311242022092600704 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 16,000.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 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，项目实施既可有效满足市场对各类肉、蔬产品的需求，促进了当地经济发展。另外，项目生产周期短，经济效益显著，还可带动相关行业的发展，如服务业、运输业、包装业等。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 15 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定后，并已报统计财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标	本项目规划总用地面积 30000 平方米，总建筑面积 32210 平方米，其中预冷厂房 5500 平方米、成品冷冻库 12500 平方米、检验检疫中心 3200 平方米、标准化厂房 5350 平方米、原辅材料库 2060 平方米、集中配送中心 3600 平方米，配套屠宰设备，完善道路、供配电、给排水、绿化、消防等设施。				
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	总用地面积	30000 m ²	30000 m ²
			配套建筑数量	6 个	6 个
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	工程建设费用	11421.98	11421.98
			其他费用	2708.93	2708.93
			预备费	1413.09	1413.09
			建设期利息	456.00	456.00
	效益指标	经济效益指标	带动相关农副产品产业发展	长期有效	长期有效
		社会效益指标	解决群众购买生鲜农副产品困难	长期有效	长期有效
			解决当地就业的需要	长期有效	长期有效
		生态效益指标	营造良好的人居环境	长期有效	长期有效

		可持续 影响 指标	促进产业 结构的调 整和优化	长期有 效	长期有效
			推进行业 产业化经 营	长期有 效	长期有效
			增强农副 产品的市 场流通性	长期有 效	长期有效
		社会公 众或服 务对象 满意度 指标	群众满意 度	97%	97%

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算依据：

(1)、建筑安装工程依据《湖南省建筑工程概算定额》和《湖南省建筑工程预算定额》以及《湖南省安装工程预算定额》，在此基础上结合原有工程特点，参考类似工程预结算资料进行综合调整计算。

(2)、设备价格按现行出厂价或市场价，设备运杂费按设备费的 6% 计算（设备费里已经涵盖设备运杂费）；

(3)、工程建设其他费按以下方法计算：

①土地费用：按照 500 元/m² 计；

②建设单位管理费：参照财建[2016]504 号文件的相关规定计取；

③建设项目前期工程咨询费：参照[2000]湘价房字第 95 号文件的规定,并采用市场价；

④工程监理费：参照湘监协〔2016〕2 号，并采用市场价；

⑤工程勘察设计费：执行发改价格[2015]299 号，采用市

场价；

⑥招标代理服务费：参照湘价服湘招协[2015]6号，采用市场价；

⑦工程造价咨询费：参照湘建价协〔2016〕25号文件的规定；

⑧场地准备及临时设施费：按照建安工程费的0.5%计；

⑨报建费：按30元/平方米计。

（4）、预备费：根据工程费用和工程建设其他费用之和的10%计取。

总投资估算详细情况如下：

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目投资估算表

单位：万元

序号	单位工程或费用名称	投资估算（万元）				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量 指标(元)
一	工程费用	6443.60	2722.50	2255.88		11421.98		
1	预冷厂房	1045.00		263.45		1308.45		
1.1	土建工程	1045.00				1045.00	m2	5500 1900
1.2	给排水工程			46.20		46.20	m2	5500 84
1.3	消防工程			66.00		66.00	m2	5500 120
1.4	电气工程			68.75		68.75	m2	5500 125
1.5	通风工程			55.00		55.00	m2	5500 100
1.6	弱电工程			27.50		27.50	m2	5500 50
2	成品冷冻库	2375.00		598.75		2973.75		
2.1	土建工程	2375.00				2375.00	m2	12500 1900
2.2	给排水工程			105.00		105.00	m2	12500 84
2.3	消防工程			150.00		150.00	m2	12500 120
2.4	电气工程			156.25		156.25	m2	12500 125
2.5	通风工程			125.00		125.00	m2	12500 100
2.6	弱电工程			62.50		62.50	m2	12500 50
3	检验检疫中心	576.00		145.60		721.60		
3.1	土建工程	576.00				576.00	m2	3200 1800
3.2	给排水工程			27.20		27.20	m2	3200 85
3.3	消防工程			40.00		40.00	m2	3200 125
3.4	电气工程			27.20		27.20	m2	3200 85
3.5	通风工程			33.60		33.60	m2	3200 105
3.6	弱电工程			17.60		17.60	m2	3200 55
4	标准化厂房	963.00		361.13		1324.13		
4.1	土建工程	963.00				963.00	m2	5350 1800
4.2	给排水工程			56.18		56.18	m2	5350 105
4.3	消防工程			82.93		82.93	m2	5350 155
4.4	电气工程			74.90		74.90	m2	5350 140
4.5	通风工程			107.00		107.00	m2	5350 200

序号	单位工程或费用名称	投资估算(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元)
4.6	弱电工程			40.13		40.13	m2	5350	75
5	原辅材料库	370.80		139.05		509.85			
5.1	土建工程	370.80				370.80	m2	2060	1800
5.2	给排水工程			21.63		21.63	m2	2060	105
5.3	消防工程			31.93		31.93	m2	2060	155
5.4	电气工程			28.84		28.84	m2	2060	140
5.5	通风工程			41.20		41.20	m2	2060	200
5.6	弱电工程			15.45		15.45	m2	2060	75
6	集中配送中心	648.00		194.40		842.40			
6.1	土建工程	648.00				648.00	m2	3600	1800
6.2	给排水工程			27.00		27.00	m2	3600	75
6.3	消防工程			55.80		55.80	m2	3600	155
6.4	电气工程			37.80		37.80	m2	3600	105
6.5	通风工程			37.80		37.80	m2	3600	105
6.6	弱电工程			36.00		36.00	m2	3600	100
7	总图工程	465.80	300.00	126.00		891.80			
7.1	土石方量	111.30				111.30	m3	31800	35
7.2	道路及广场	254.40				254.40	m2	7950	320
7.3	室外管网			36.00		36.00	m	800	450
7.4	室外变电所		300.00	90.00		390.00			
7.5	绿化工程	63.60				63.60	m2	6360	100
7.6	围墙工程	36.50				36.50	m	1000	365
8	设备购置		2422.50	427.50		2850.00			
二	工程建设其他费				2708.93	2708.93			
1	土地费用				1500.00	1500.00			
2	项目建设管理费				153.82	153.82			
3	前期工作费(含可研、环评等)				40.00	40.00			
4	勘察设计费				400.00	400.00			
5	工程监理费				318.00	318.00			
6	工程招标费用				31.64	31.64			
7	造价咨询费				90.00	90.00			

序号	单位工程或费用名称	投资估算 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元)
8	环境影响评价费				17.00	17.00			
9	劳动安全卫生评审费				13.00	13.00			
10	报建费				99.63	99.63			
11	场地准备及临时设施费				45.83	45.83			
三	预备费				1413.09	1413.09			
	建设投资合计	6443.60	2722.50	2255.88	4122.03	15544.00			
四	建设期利息				456.00	456.00			
	项目总投资	6443.60	2722.50	2255.88	4578.03	16000.00			

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。

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目总投资 16,000.00 万元，2023 年投入金额 10,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年	2023 年	2024 年
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	16,000.00	2,000.00	10,000.00	4,000.00

项目投资分月计划表

2023 年度，道县屠宰配套冷链物流中心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
道县屠宰 配套冷链 物流中心 建设项目	投资金额	2,000.00	500.00	500.00	3,000.00	3,000.00	2,000.00	400.00
	其中： 专项债 金额	0.00	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	2,000.00	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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00
	其中： 专项债 金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00

(二) 资金筹措方案

道县屠宰配套冷链物流中心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 16,000.00 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 8,000.00 万元，占总投资金额比例 50.00%；拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。道县屠宰配套冷链物流中心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 8,000.00 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	
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	16,000.00	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、预期收益

（一）项目收入预测

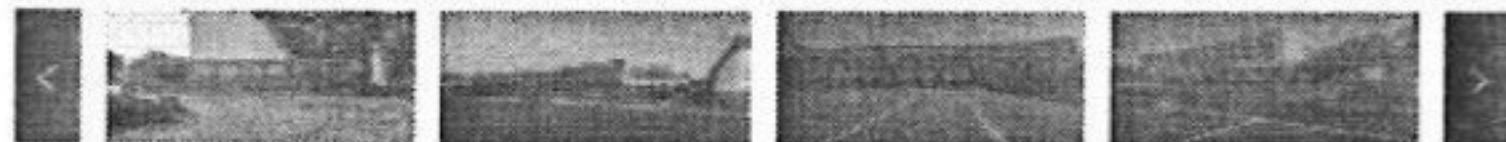
本项目收入主要来源于冷库及其他类型仓库的出租。

1. 冷库出租收入

根据《道县屠宰配套冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，冷库总建筑面积 1.8 万平方米，考虑到本地可参考案例较少，通过询价方式以及网上选取其他区域同类型冷库出租单价并根据项目实际情况，冷库出租单价按 2.8 元/天/m²，出租单价按每 3 年增长 3.0% 考虑，出租率在项目运营期前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95% 不变。

2007年12月10日，中国铝业公司（以下简称“中铝集团”）与加拿大铝业集团（以下简称“加铝集团”）宣布，双方同意以1:1的换股比例进行换股吸收合并，合并后的新公司命名为“中国铝业股份有限公司”（以下简称“中国铝业”）。此次合并是中国铝业公司成立以来的首次重大资产重组，也是加铝集团自1986年上市以来最大的重组行动。合并后的中国铝业将成为全球最大的氧化铝生产商和全球第三大电解铝生产商。

第 10 页 共 10 页

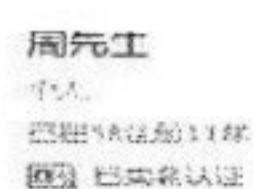


RESULTS

47.99'57"

暂无数据

◆ 世界



猜你喜歡

作者謝國興、張永、黃國榮、陳生德、李友蘭、金碧生、蔡、李俊傑、張志強、何國柱

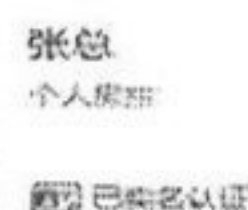
臺灣郵政 特准掛號 認爲新聞紙類 第 100 號 中華民國 2023-01-14




1992 numbers

暂无数据

地址：湖南省长沙市长沙县榔梨街道长沙大道与东八路交叉口



 电话联系TA

长沙黄兴路，长沙金钟庄街，邵阳金凤街，时代阳光大道为最佳。

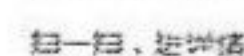
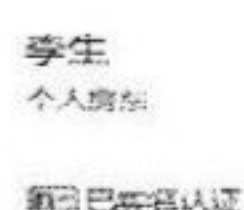
云冷1号，门面冷库可以合租。也可以全租



附录55

暂无数据

地址：长沙市雨花区新兴路159号 地图



 电话联系TA

同类型冷库价格信息表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·天）	价格来源
1	湖南永州嘉信冷链物流冷库	3.12	询价
2	永州市供销社资产经营有限公司 果品冷库资产租赁项目	3.16	询价
3	道县农业综合服务中心冷库建设项目	3.05	询价
4	长沙县长沙周边	2.86	安居客
5	山东省烟台市福山区伟鹏冷库	3.20	58 同城
6	长沙市雨花区	3.00	安居客

2.其他类型仓库出租收入

根据《道县屠宰配套冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，本项目其他类型主要包括原辅材料库、集中配送中心、检验检疫中心。总建筑面积为 14210m²。参考本地区以及区域周边地区仓库出租单价，本项目其他类型仓库出租单价按 27.5 元/月/m²，出租单价按每 3 年增长 3.0%考虑。出租率前 3 年分别为 75%、85%、95%，之后保持 95%不变。

雨花韶山南路厂房仓库物流园区快递分拣配送中心培训办公场地

更新于2023-03-03



1.08 万/月 1.2元/m²/天


300m²

建筑面积

暂无数据

仓库类型


区域：雨花韶山南路

地址：韶山南路/香樟路(路口)  地图



彤女士

个人房东

 已实名认证

600到 1800平米

更新于2023-02-01



7.5 万/月 1元/m²/天

2500m²

建筑面积

立体库

仓库类型

区域: 冷水滩

地址: 湖南省永州市冷水滩区 地图



胡女士

个人房东

已实名认证



电话联系TA

租金面谈, 可做仓库和小型加工厂

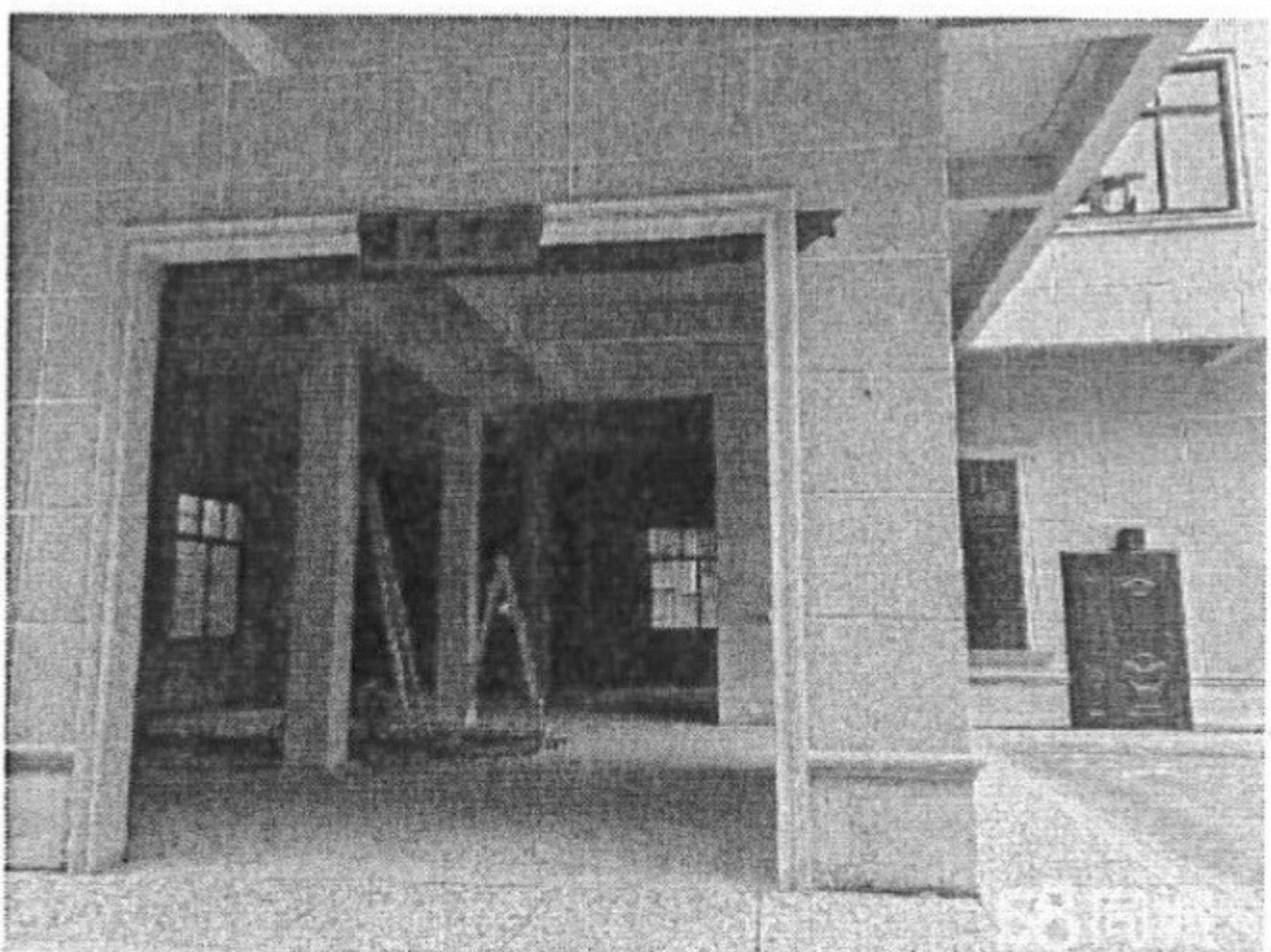
物流仓库

电商仓库

证件齐全

可以分割

更新于2023-02-19



9999 元/月 1.11元/m²/天

300m²

建筑面积

平库

仓库类型

区域: 宁远宁远城区

地址: 宁远2路 地图



欧佳培

个人房东

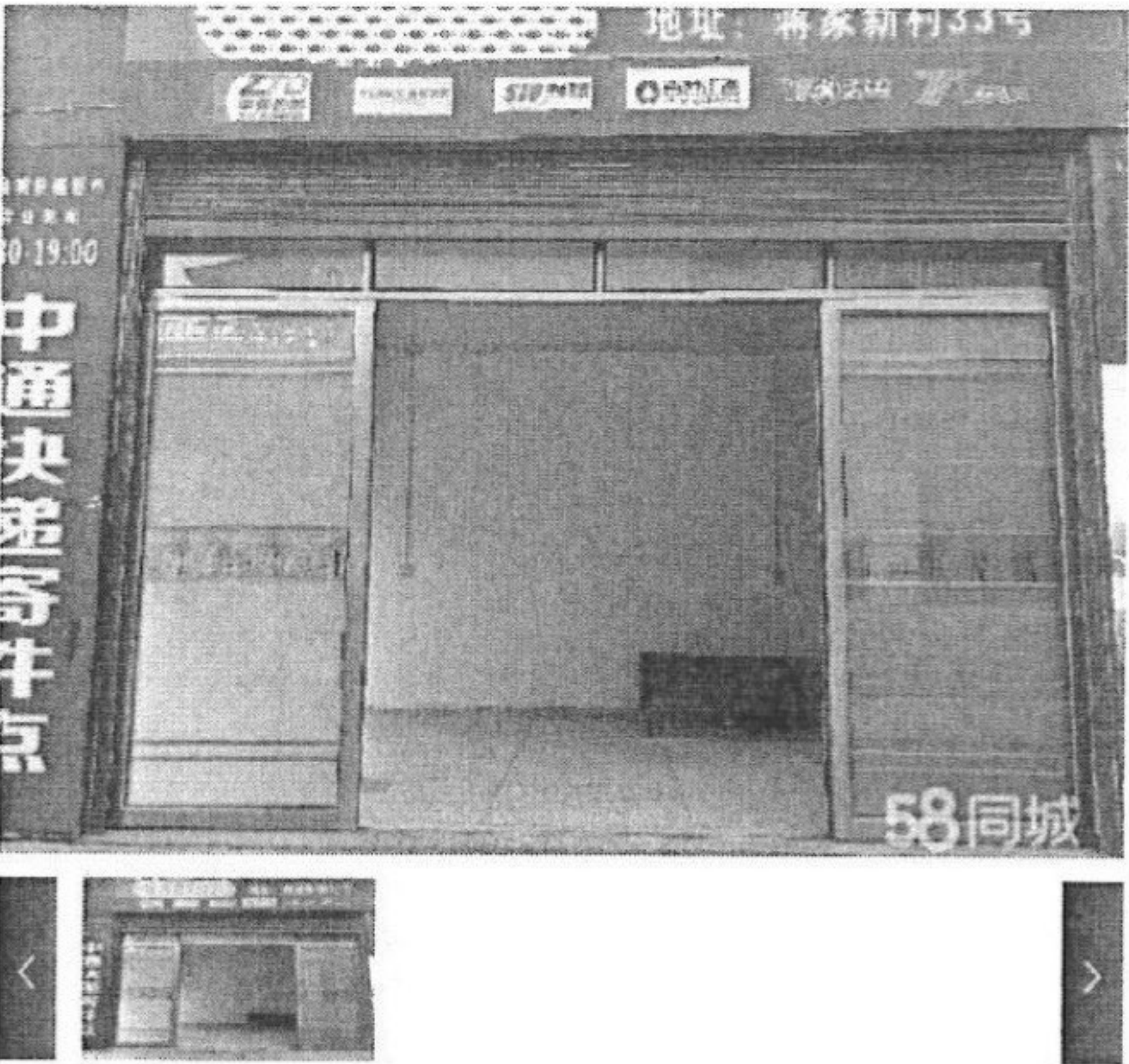
已实名认证



电话联系TA

舜皇大市场底商门面仓库厂房

物流仓库 电商仓库 更新于2023-03-05



3600 元/月 1元/m²/天

120m² 其他
建筑面积 仓库类型

区域: 东安
地址: 湖南省永州市东安县公安局对面 地图

蒋先生
个人房东
已实名认证

电话联系TA

同类型仓库价格信息表

序号	区域位置	出租单价 (元/m²·天)	价格来源
1	雨花韶山南路仓库	1.20	58 同城
2	永州市冷水滩仓库	1.00	安居客
3	永州宁远城区	1.11	安居客
4	永州市东安区仓库	1.00	安居客

债券存续期内，道县屠宰配套冷链物流中心建设项目预期总收入为 32,386.63 万元。具体收益如下表：

道县屠宰配套冷链物流中心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
	总收入	32,386.63	1,731.40	1,962.25	2,193.10	2,258.90	2,258.90	2,258.90	2,326.66
一	冷库出租收入	25,807.95	1,379.70	1,563.66	1,747.62	1,800.05	1,800.05	1,800.05	1,854.05
	出租面积（平方米）		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m ² /年）		1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,052.66	1,052.66	1,052.66	1,084.24
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
二	其他类型仓库出租收入	6,578.67	351.70	398.59	445.48	458.85	458.85	458.85	472.61
	出租面积（平方米）		14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00
	出租单价（元/m ² /年）		330.00	330.00	330.00	339.90	339.90	339.90	350.10
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%

续上表:

序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	总收入	32,386.63	2,326.66	2,326.66	2,396.46	2,396.46	2,396.46	2,468.36	2,468.36	617.09
一	冷库出租收入	25,807.95	1,854.05	1,854.05	1,909.67	1,909.67	1,909.67	1,966.96	1,966.96	491.74
	出租面积 (平方米)		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价 (元/m ² /年)		1,084.24	1,084.24	1,116.77	1,116.77	1,116.77	1,150.27	1,150.27	1,150.27
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	其他类型仓库出租收入	6,578.67	472.61	472.61	486.79	486.79	486.79	501.40	501.40	125.35
	出租面积 (平方米)		14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00	14,210.00
	出租单价 (元/m ² /年)		350.10	350.10	360.60	360.60	360.60	371.42	371.42	371.42
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（二）项目成本预测

根据《道县屠宰配套冷链物流中心建设项目》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

根据永州市统计局最新数据。参照道县年均薪酬福利水平，项目建成后需增加定员约 35 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 7.00 万元/年考虑，正常年工资及福利费约 245.00 万元/年，工资每年上涨 3%。

永州市统计局文件

永统〔2022〕12 号

关于公布 2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工 年平均工资的通知

各县市区（管理区、经开区）统计局：

根据国家、省统计局核定结果，2021 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 70612 元。

说明：本数据不包括城镇私营单位。



(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 2%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，本项目管理费按经营收入的2%计算。

序号	项目名称	管理费用取费比例
1	湖南省永州市国际农副产品智慧冷链商贸产业园及配套基础设施项目	2%
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	2%
3	益阳龙岭工业集中区食品冷链物流项目建设	2%

2.相关税费

(1) 增值税：本项目收入按照 12%计取房产税。

(2)税金及附加：根据《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

在债券存续期内，预计成本支出 15,009.73 万元。详见下表：

道县屠宰配套冷链物流中心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
一	运营成本	8,181.79	508.07	520.03	532.22	541.34	549.37	557.64	567.52
	工资及福利费	4,278.80	245.00	252.35	259.92	267.72	275.75	284.02	292.54
	检修维护费	3,255.26	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44
	管理费用	647.73	34.63	39.25	43.86	45.18	45.18	45.18	46.53
二	增值税金及附加	6,827.93	365.02	413.69	462.36	476.23	476.23	476.23	490.52
	增值税及附加	2,941.54	157.26	178.22	199.19	205.17	205.17	205.17	211.32
	房产税	3,886.40	207.77	235.47	263.17	271.07	271.07	271.07	279.20
	合计	15,009.73	873.09	933.73	994.58	1,017.57	1,025.60	1,033.87	1,058.04

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	运营成本	576.29	585.33	596.04	605.63	615.51	627.12	637.60	162.10
	工资及福利费	301.32	310.36	319.67	329.26	339.14	349.31	359.79	92.65
	检修维护费	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44	228.44	57.11
	管理费用	46.53	46.53	47.93	47.93	47.93	49.37	49.37	12.34
二	增值税金及附加	490.52	490.52	505.24	505.24	505.24	520.39	520.39	130.10
	增值税及附加	211.32	211.32	217.66	217.66	217.66	224.19	224.19	56.05
	房产税	279.20	279.20	287.58	287.58	287.58	296.20	296.20	74.05
	合计	1,066.81	1,075.85	1,101.27	1,110.86	1,120.74	1,147.51	1,157.99	292.20

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目预期总收入 32,386.63 万元，预期总支出合计 15,009.73 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 17,376.90 万元。

（二）项目融资还本付息情况

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 8,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 15 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 3.66%。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。

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目还本付息情况如下表所示：

道县屠宰配套冷链物流中心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	8,000.00		8,000.00		0.00
2023 年 9 月	8,000.00			8,000.00	146.40	146.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2025 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2026 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2027 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2028 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2029 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80

2032 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2034 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2037 年	8,000.00			8,000.00	292.80	292.80
2038 年 3 月	8,000.00		8,000.00	0.00	146.40	8,146.40
合计		8,000.00	8,000.00		4,392.00	12,392.00

（三）项目融资平衡情况

道县屠宰配套冷链物流中心建设项目偿债资金来源为冷库出租以及其他仓库出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 17,376.90 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。

道县屠宰配套冷链物流中心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
道县屠宰配套冷链物流中心建设项目	17,376.90	8,000.00	12,392.00	1.40

道县屠宰配套冷链物流中心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	1.14	1.40	1.66
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.40	1.28
---------------	------	------	------

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 1.14，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 1.28，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。

道县屠宰配套冷链物流中心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	
1	现金流入	48,386.63	2,000.00	10,000.00	5,731.40	1,962.25	2,193.10	2,258.90	2,258.90	2,258.90	2,326.66	
1.1	资本金	8,000.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00							
1.2	债券资金流入	8,000.00		8,000.00								
1.3	运营收入	32,386.63			1,731.40	1,962.25	2,193.10	2,258.90	2,258.90	2,258.90	2,326.66	
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	43,401.73	2,000.00	10,000.00	5,165.89	1,226.53	1,287.38	1,310.37	1,318.40	1,326.67	1,350.84	
2.1	建设投资	16,000.00	2,000.00	10,000.00	4,000.00							
2.2	运营成本	8,181.79			508.07	520.03	532.22	541.34	549.37	557.64	567.52	
2.3	税金及附加	6,827.93			365.02	413.69	462.36	476.23	476.23	476.23	490.52	
2.4	运营期利息	4,392.00			292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	
2.5	债券本金	8,000.00										
3	净现金流量	4,984.90	0.00	0.00	565.51	735.72	905.72	948.53	940.50	932.22	975.83	
4	累计净现金流量		0.00	0.00	565.51	1,301.23	2,206.95	3,155.48	4,095.97	5,028.20	6,004.02	

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		
1	现金流入	48,386.63	2,326.66	2,326.66	2,396.46	2,396.46	2,396.46	2,468.36	2,468.36	617.09		
1.1	资本金	8,000.00										
1.2	债券资金流入	8,000.00										
1.3	运营收入	32,386.63	2,326.66	2,326.66	2,396.46	2,396.46	2,396.46	2,468.36	2,468.36	617.09		
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	43,401.73	1,359.61	1,368.65	1,394.07	1,403.66	1,413.54	1,440.31	1,450.79	8,585.00		
2.1	建设投资	16,000.00										
2.2	运营成本	8,181.79	576.29	585.33	596.04	605.63	615.51	627.12	637.60	162.10		
2.3	税金及附加	6,827.93	490.52	490.52	505.24	505.24	505.24	520.39	520.39	130.10		
2.4	运营期利息	4,392.00	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80	292.80		
2.5	债券本金	8,000.00								8,000.00		
3	净现金流量	4,984.90	967.05	958.01	1,002.39	992.80	982.92	1,028.05	1,017.57	-7,967.91		
4	累计净现金流量		6,971.07	7,929.09	8,931.47	9,924.27	10,907.19	11,935.24	12,952.81	4,984.90		

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权益，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畜牧水产事务中心。

主管部门负责按照 2023 年湖南省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，建立本地区发行城乡冷链等物流基础设施专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好城乡冷链等物流基础设施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《道县屠宰配套冷链物流中心建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

道县财政局



道县畜牧水产事务中心



2023 年 3 月 13 日