

湖南省湘西州 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



湖南省湘西州 2023 年城乡冷链等物流基础设施专项债券项目共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 2200 万元。其中，花垣县 2200 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
花垣县	花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	2200	15 年
合计		2200	

湘西自治州花垣县城乡冷链等物流基础设施专项债券

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目

预期收益与融资平衡方案

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目本次拟发行城乡冷链等物流基础设施专项债券 2,200.00 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
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	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）	2,200.00	15年	花垣县发展和改革局

一、项目概况

（一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又

有物质基础。

花垣县 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	75.36	83.26	81.85
居民人均可支配收入（元）	27,603	30,000	20,000
一般公共预算收入	7.31	5.66	6.21
政府性基金收入	5.48	3.97	0.76
其中：国有土地出让收入	4.98	3.55	0.45
政府性基金支出	7.87	8.34	6.2
其中：国有土地出让支出	2.21	3.24	0.6

注：数据来源于花垣县统计局、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
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	1. 本项目投资估算为 3,506.08 万元。 2. 项目地点位于花垣镇窝坝村，龙潭镇龙潭社区； 3. 项目建设期为 24 个月，即 2022 年 12 月至 2024 年 12 月。	新建 10000t 粮食收纳仓库，其中：花垣镇窝坝村建设 5000t，龙潭镇龙潭社区建设 5000t。总建筑面积 6700.00 m²，其中：粮食平房仓 3200.00 m²，低温粮食仓库 3500.00 m²；配套绿化 3578.25 m²，硬化场地、道路 3500.00 m²，停车位 11 个，围墙 800m，室外给排水、电力工程等附属设施	花垣县发展和改革局	1. 《关于花垣县粮食收纳仓储设施建设项目可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2022〕22 号）； 2. 《关于花垣县粮食收纳仓储设施建设项目初步设计的批复》（花住建初审〔2021〕18 号）； 3. 《关于花垣县粮食收纳仓储设施建设项目（一期）概算的批复》（花发改概审〔2023〕1 号）； 4. 《不动产权证书》（湘〔2021〕花垣县不动产权第 0004339 号）； 5. 《建设工程规划许可证》（建字第 433124202100011）； 6. 《建筑工程施工许可证》（编号：433124202205190101）

花垣县粮食收纳仓储设施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

本项目通过粮、油、农产品储备设施的建设，一是可以为政府解决“三农”问题做出一定的贡献。二是可带动项目区建筑、建材等相关行业的发展，拉动内需，促进当地的经济发展。因此，本项目的建设对当地经济的发展具有重要的意义。

（二）社会效益分析

随着粮食流通体制改革的不断深入分散、落后、低效、高耗的粮食流通形态日益成为实现粮食购销大市场、大流通的障碍，构建经济、高效、快捷、低耗的粮食物流中心就显得十分必要和迫切。推动应急物流发展，健全应急物资调度机制，按照规模适度、布局合理、保障有力、合理利用的原则，充分发挥社会力量，完善应急物流配套设施，提高应急物资装卸、流转效率。

该项目建成后，可以承担粮食物流及粮食冷链产品等一系列商品的储存、管理等业务，推动应急物资供应保障网更加高效安全可控，是完善突发重特大疫情防控规范和应急救治管理办法的有效途径，是在西部经济发展格局中具有重要作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

花垣县人民政府同意实施花垣县粮食收纳仓储设施建设项目，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粮食仓储物流设施，符合专项债券支持领域。

花垣县发改局已批复项目可行性研究报告（花发改审批〔2022〕22号）、已办理项目概算批复（花发改概审〔2023〕1号）；花垣县自然资源局已办理项目建设工程规划许可证（建

字第 433124202100011)；花垣县住建局已办理项目初步设计批复（花住建初审〔2021〕18 号）、项目施工许可证（编号：433124202205190101），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 3,506.08 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 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

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，通过本项目的实施可以降低粮食、农产品流通成本，减少粮食损耗，提高农民的收入，调动农民种粮、油料积极性，为政府解决“三农”问题做出一定的贡献；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

项目绩效目标设置项目建设内容 10000t 粮食收纳仓库，其中：花垣镇窝坝村建设 5000t，龙潭镇 龙潭社区建设 5000t。总建筑面积 6187.78 m² 如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益不低于 4,137.89 万元、满足还本付息要求，项目运营中搞活流通、扩大消费、促进经济平稳较快增长，群众满意度大于 90%等事前绩效目标，花垣县组织相关部门对该项目绩效目标进行评审，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：

总投资估算详细情况如下：

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目投资估算表

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			占总投资 额比例	备注
		建安工程 费	设备购置 及安装费	其他费 用	合计	单 位	数 量	指标 (元/ 单 位)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分 建筑工程费用	2718.95	0.00	0.00	2718.95	m²	6700.00		77.55%	
(一)	主体工程	2345.00	0.00	0.00	2345.00	m²	6700.00			
1	粮食平房仓	1120.00			1120.00	m²	3200.00	3500		
2	低温粮食仓库	1225.00			1225.00	m²	3500.00	3500		
(二)	总图公用工程	373.95	0.00	0.00	373.95					
1	围墙	64.00			64.00	m	800	800		
2	电气工程	65.00			65.00	项	1	650000		
4	停车位	0.39			0.39	个	11.00	350		
5	绿化	71.57			71.57	m²	3578.25	200		
6	硬化场地及道路	98.00			98.00	m²	3500.00	280		
7	室外给排水	75.00			75.00	项	1	750000		
二	第二部分 工程建设其他费			380.30	380.30				10.85%	
1	前期工作费			8.70	8.70					[2000]湘价房字第 95 号
2	建设单位管理费			45.78	45.78					财建〔2016〕504 号

3	工程建设监理费			81.38	81.38					湘监协[2016]2 号
4	环境影响咨询费			17.84	17.84					计价格[2002]125 号
5	工程设计费			87.11	87.11					中设协字（2016）89 号
6	工程勘察费			21.75	21.75					—*0.8%
7	招标代理费			17.74	17.74					湘招协[2015]6 号
8	工程保险费			13.59	13.59					—*0.5%
9	工程质量检测费			27.19	27.19					—*1%
10	公共资源交易服务费			2.00	2.00					湘发改价费[2019]366 号
11	全过程咨询费用			11.00	11.00					
12	工程量清单编制与审核费			19.03	19.03					—*0.7%
13	施工临时设施费			27.19	27.19					—*1%
三	第三部分 预备费				309.93				8.84%	
1	涨价预备费				154.96					约按 第一、二部分费用*5%
2	基本预备费				154.96					约按 第一、二部分费用*5%
四	建设期利息				96.90				2.76%	
五	工程估算总投资				3506.08				100.00%	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。

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目总投资 3,506.08 万元，2023 年投入金额 2,750.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

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
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	3,506.08	0.00	2,750.00	756.08

项目投资分月计划表

2023 年度，花垣县粮食收纳仓储设施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	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	投资金额	0.00	0.00	520.00	520.00	620.00	620.00
	其中：专项债金额			500.00	500.00	600.00	600.00
	总投资 金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
	投资金额	100.00	100.00	90.00	80.00	50.00	50.00
	其中：专项债金额						

(二) 资金筹措方案

花垣县粮食收纳仓储设施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 3,506.08 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 1,306.08 万元，占总投资金额比例 37.25%；拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元。花垣县粮食收纳仓储设施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 2,200.00 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	
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	3,506.08	1,306.08	0.00	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

本项目收入主要来源于粮食平房仓出租收入、低温粮食仓库收入。

1、粮食平房仓出租收入

出租面积：本项目建设粮食平房仓 3200.00m²，全部用于出租。项目运营第 1-3 年，出租率分别为 80%、90%、95%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 95%考虑。

出租单价：粮食平房仓价格参考区域内仓库价格确定，通过网络查询，仓库项目平均出租单价约为 30 元/m²，按照谨慎性原则，预测粮食平房仓的出租价格暂按 29 元/m²。考

虑物价上涨因素，参考 2023 年国务院政府工作报告提出的 2023 年全国居民消费价格（CPI）3%的预期目标，拟定单价每年上涨 3%。

花垣县仓库类项目市场参考案例明细表

序号	区域位置	出租单价（元/m ² ·月）	价格来源
1	湘西吉首高速路口收费站后仓库	30	株洲 58 同城网
2	湘西职院对面仓库	31.2	株洲 58 同城网
3	湘西吉首仓库	29.1	安居客
4	平均价格	30	--



房东直租，无中间费用，合同期可以面谈

2022-12-07

吉首·吉首城区

湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市镇溪街雅溪高速路口收费站后

500m²
建筑面积

1元/m²/天
1.5万/月



房子位于湘西职院对面

02-03

吉首·吉首城区

湘西土家族苗族自治州吉首市武陵山大道吉首市人民医院西南侧约80米

90m²
建筑面积

1.04元/m²/天
2800元/月



一栋，位置大庭村村口，可以分租，也可整栋出租

吉首·吉首城区 | 湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州街道...

物流仓库 电商仓库 证件齐全

110m²
建筑面积

3200元/月
0.97元/m²/天

2、低温粮食仓库出租收入

出租面积：本项目建成低温粮食仓库 3500m²。按照项目业主经营计划，运营方式采用全部出租形式。项目运营第 1-3 年，出租率分别为 80%、90%、95%，考虑到闲置率，运营期第 4 年及以后均按 95%考虑。

出租价格：本项目低温粮食仓库出租收入参照冷库价格确定，根据网络查询湖南省冷库出租价格行情为 2.9-4 元/平

方米·天（87-120 元/平方米·月）。考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，且项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此本项目暂按 65 元/平方米·月（约为市场价的 75%），参考 2023 年国务院政府工作报告提出的 2023 年全国居民消费价格（CPI）3%的预期目标，拟定单价每年上涨 3%，逐步达到市场行情价。



注：该截图来自于链库网（<http://www.liankur.com/home>），链库是聚焦于冷库领域的物联网大数据服务平台，致力于打造集冷库认证评级、撮合交易、数据服务、安全及能耗系统管理等功能为一体的生态体系。

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 5,625.26 万元，项目各年度收入详见下表：

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	粮食平房仓出租收入	1,629.80	89.09	103.23	112.23	115.60	119.07	122.64
	出租面积（平米）		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租单价（元/平米/月）		29.00	29.87	30.77	31.69	32.64	33.62
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%
二	低温粮食仓库出租收入	3,995.46	218.40	253.07	275.14	283.40	291.90	300.66
	出租面积（平米）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出租单价（元/平米/月）		65.00	66.95	68.96	71.03	73.16	75.35
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%
三	合计	5,625.26	307.49	356.30	387.38	399.00	410.97	423.30

续上表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	粮食平房仓出租收入	126.32	130.11	134.01	138.03	142.18	146.44	150.83
	出租面积（平米）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租单价（元/平米/月）	34.63	35.67	36.74	37.84	38.97	40.14	41.35
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	低温粮食仓库出租收入	309.68	318.97	328.54	338.39	348.54	359.00	369.77
	出租面积（平米）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出租单价（元/平米/月）	77.61	79.94	82.34	84.81	87.35	89.98	92.67
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	合计	436.00	449.08	462.55	476.43	490.72	505.44	520.61

（二）项目预期成本预测

根据《花垣县粮食收纳仓储设施建设项目可行性研究报告》，花垣县粮食收纳仓储设施建设项目的主要成本包括运营成本和相关税费。

1、运营成本

（1）人员工资及福利

本项目建成后计划安排运营人员等共计 6 人。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。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资及福利按 5.76 万元/年计算，以后每年按 3% 增长。

岗位	平均工资	备注
2021 年湖南省城镇私营单位就业人员（交通运输、仓储和邮政业）年人均工资	50786 元/年	来自湖南省统计局
2019 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	50333 元/年	来自湖南省统计局

（2）维修费用

根据《企业会计准则——固定资产》和《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，本项目修理费用包括设备维护成本和房屋建筑等其他固定资产维护成本，本项目维修费用按照工程费用的 1% 计。

（3）管理费用

本项目管理费用包括日常运营费、保安、保洁等费用。参照类似项目，结合本项目具体情况，按项目总收入的 2% 计算。

管理费用取费参考

项目名称	费用类型	取费标准
澧水流域冷链物流中心建设项目	其他费用	其他费用主要包括管理费用、营业费用等费用，均按总收入的 4% 估算。
衡南工业集中区冷链物流设施建设项目	管理费用	本项目为园区项目，主要运营内容为冷库出租，管理费用按照当年营业收入的 2% 估算
怀化市高新区农科园农副产品冷链物流园项目	其他管理费用	按营业收入的 3% 预测。

来源：中国债券信息网

2. 相关税费

（1）增值税

根据《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），原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。因此，本项目出租收入增值税为 9%。

（2）增值税附加税。城市建设维护税，按应交增值税的 5% 计算；教育费附加，按应交增值税的 3% 计算；地方教育费附加，按应交增值税的 2% 计算。

按照上述测算，花垣县粮食收纳仓储设施建设项目在债券存续期内，预计成本支出 1,487.37 万元。详见下表：

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目运营成本及税费测算表

单位：万元

项目类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、运营成本	1,005.45	67.88	69.89	71.58	72.91	74.29	75.70
工资及福利	539.75	34.56	35.60	36.66	37.76	38.90	40.06
维修费用	353.20	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
管理费用	112.51	6.15	7.13	7.75	7.98	8.22	8.47
二、增值税税金及附加	481.92	25.85	30.23	33.01	34.05	35.12	36.23
增值税	438.11	23.50	27.48	30.01	30.96	31.93	32.93
税金及附加	43.81	2.35	2.75	3.00	3.10	3.19	3.29
合计	1,487.37	93.73	100.12	104.59	106.96	109.41	111.93

续上表：

项目类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、运营成本	77.16	78.65	80.20	81.79	83.43	85.12	86.86
工资及福利	41.27	42.50	43.78	45.09	46.45	47.84	49.27
维修费用	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
管理费用	8.72	8.98	9.25	9.53	9.81	10.11	10.41
二、增值税税金及附加	37.37	38.54	39.74	40.99	42.27	43.59	44.94
增值税	33.97	35.03	36.13	37.26	38.42	39.62	40.86
税金及附加	3.40	3.50	3.61	3.73	3.84	3.96	4.09
合计	114.52	117.19	119.94	122.78	125.70	128.70	131.80

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目预期总收入 5,625.26 万元，预期总支出合计 1,487.37 万元，项目净收益为 4,137.89 万元。

（二）项目融资还本付息情况

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 2,200.00 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。

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目还本付息情况如下表所示：

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	2023 年 3 月	0.00	2,200.00		2,200.00	0.00	0.00
	2023 年 9 月	2,200.00			2,200.00	40.26	40.26
	2024 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2025 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2026 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2027 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2028 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2029 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2030 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2031 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2032 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52

	2033 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2034 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2035 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2036 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2037 年	2,200.00			2,200.00	80.52	80.52
	2038 年 3 月	2,200.00		2,200.00	0.00	40.26	2,240.26
	合计		2,200.00	2,200.00		1,207.80	3,407.80

（三）项目融资平衡情况

花垣县粮食收纳仓储设施建设项目偿债资金来源为仓库出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,137.89 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

花垣县粮食收纳仓储设施建设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	相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县粮食收纳仓储设施建设项目	4,137.89	2,200.00	3,407.80	1.21

花垣县粮食收纳仓储设施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	1.21	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.21	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。

花垣县粮食收纳仓储设施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				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	9,131.34	2,750.00	756.08	307.49	356.30	387.38	399.00	410.97	423.30
1.1	资本金	1,306.08	550.00	756.08						
1.2	债券资金流入	2,200.00	2,200.00							
1.3	运营收入	5,625.26			307.49	356.30	387.38	399.00	410.97	423.30
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	8,280.47	2,750.00	756.08	174.25	180.64	185.11	187.48	189.93	192.45
2.1	建设投资	3,506.08	2,750.00	756.08						
2.2	运营成本	1,005.45			67.88	69.89	71.58	72.91	74.29	75.70
2.3	税金及附加	481.92			25.85	30.23	33.01	34.05	35.12	36.23
2.4	运营期利息	1,087.02			80.52	80.52	80.52	80.52	80.52	80.52
2.5	债券本金	2,200.00								
3	净现金流量	850.87	0.00	0.00	133.24	175.66	202.27	211.52	221.04	230.85
4	累计净现金流量		0.00	0.00	133.24	308.90	511.17	722.68	943.73	1,174.58

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	9,131.34	436.00	449.08	462.55	476.43	490.72	505.44	520.61	0.00
1.1	资本金	1,306.08								
1.2	债券资金流入	2,200.00								
1.3	运营收入	5,625.26	436.00	449.08	462.55	476.43	490.72	505.44	520.61	0.00
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	8,280.47	195.04	197.71	200.46	203.30	206.22	209.22	212.32	2,240.26
2.1	建设投资	3,506.08								
2.2	运营成本	1,005.45	77.16	78.65	80.20	81.79	83.43	85.12	86.86	0.00
2.3	税金及附加	481.92	37.37	38.54	39.74	40.99	42.27	43.59	44.94	0.00
2.4	运营期利息	1,087.02	80.52	80.52	80.52	80.52	80.52	80.52	80.52	40.26
2.5	债券本金	2,200.00								2,200.00
3	净现金流量	850.87	240.96	251.37	262.09	273.13	284.50	296.22	308.29	-2,240.26
4	累计净现金流量		1,415.54	1,666.90	1,928.99	2,202.12	2,486.62	2,782.84	3,091.13	850.87

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

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

部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各环节和要点，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。

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法

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

本项目主管部门是花垣县发展和改革局。

项目主管部门将负责按照2023年湖南省城乡冷链等物流基础设施债券项目工作要求并根据项目建设任务、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债券年度项目库与政府债

务管理系统的衔接，配合做好城乡冷链等物流基础设施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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《花垣县粮食收纳仓储设施建设项目
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2023 年 3 月 13 日