

湘西州凤凰县 2022 年湖南省专项债券项目 预期收益与融资平衡方案

湘西州凤凰县 2022 年第三批专项债券项目 1 个，其中交通基础设施建设专项债券项目 1 个。本次拟发行政府专项债券总额 0.11 亿元。具体项目信息如下：

单位：亿元

| 项目名称 | 债券名称 | 本次发行金额 | 发行期限 |
|--------------|---|--------|------|
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 【2020年湖南省交通基础设施建设专项债券（八期）-2020年湖南省政府专项债券（三十期）】 | 0.06 | 15 年 |
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 【2020年湖南省交通基础设施建设专项债券（十一期）-2020年湖南省政府专项债券（五十期）】 | 0.05 | 15 年 |
| 合计 | - | 0.11 | - |

项目预期收益与融资平衡方案附后。



湘西州凤凰县 2022 年交通基础设施建设专项债券

凤凰县城市停车场建设项目

预期收益与融资平衡方案

湘西州凤凰古城城市停车场建设项目于 2020 年 5 月 28 日发行 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（八期）-2020 年湖南省政府专项债券（三十期）3,600.00 万元，现申请调整 3,600.00 万元至凤凰县城市停车场建设项目，湘西州凤凰古城城市停车场建设项目于 2020 年 8 月 28 日发行 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（十一期）-2020 年湖南省政府专项债券（五十期）500.00 万元，现申请调整 500.00 万元至凤凰县城市停车场建设项目，具体如下：

单位：万元

| 原项目 | | | | | 申请调整项目 | | | |
|------------------|----------------|-------|---------|-------|--------------|----------------|--------|--------|
| 项目名称 | 主管部门 | 已发行金额 | 发行期限（年） | 发行利率 | 项目名称 | 主管部门 | 申请调整金额 | 剩余债券期限 |
| 湘西州凤凰古城城市停车场建设项目 | 凤凰县城市建设开发管理办公室 | 3,600 | 15 | 3.45% | 凤凰县城市停车场建设项目 | 凤凰县城市建设开发管理办公室 | 3,600 | 13 |
| 湘西州凤凰古城城市停车场建设项目 | 凤凰县城市建设开发管理办公室 | 500 | 15 | 3.74% | | | 500 | 13 |

一、项目概况

(一) 区域介绍

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1,745 平方公里，辖 17 个乡镇，2021 年末全县总人口 41.85 万人，常住人口 35.36 万人（城镇人口 15.20 万人，农村人口 20.16 万人，全县城镇化率为 43%）。在总人口中，少数民族人口 33.43 万人，占总人口的 79.88%。

几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准高寒山区精准脱贫试点县、国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以精准脱贫、全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，脱贫攻坚取得实质性进展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

凤凰县 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（GDP） | 87.88 | 81.05 | 95.93 |
| 居民人均可支配收入（元） | 18,937 | 20,186 | 19,000 |
| 一般公共预算收入 | 8.03 | 7.81 | 7.87 |
| 政府性基金收入 | 10.36 | 6.11 | 5.49 |
| 其中：国有土地出让收入 | 6.33 | 5.91 | 5.26 |
| 政府性基金支出 | 7.38 | 6.11 | 9.44 |
| 其中：国有土地出让支出 | 4.18 | 5.91 | 4.79 |

(二) 项目基本信息

凤凰县城市停车场建设项目基本情况表

| 项目概况 | 建设内容 | 主管部门 | 建设期间 | 批复文件 |
|---|--|-------------------------|------------------|--|
| 项目总投资17790.48万元，项目地点位于凤凰县沱江镇城区，建设期间为2021年10月-2023年9月。 | 本项目拟对凤凰县城内部分停车场进行新建及维修改造，项目建设分为两期，其中：一期工程包括公共区域临时停车位改造16000平方米；二期工程包括新建地下停车场4690平方米，框架立体停车场7000平方米，混凝土停车场21385平方米，摩托车停车位350平方米以及行政事业单位停车位提质改造29775平方米。 | 凤凰县城市建设开发办 凤城设置管理办公室 | 2021年10月-2023年9月 | 《凤凰县发展和改革局关于凤凰县城市停车场建设项目可行性研究报告的批复》(凤发改字〔2021〕424号)；《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第433123202120010号)；湘西土家族苗族自治州生态环境局凤凰分局《关于凤凰县城市停车场建设项目的意见》 |

注：本项目已施工的建设内容有城区4处道路临时停车泊位及体育中心停车场，其中城区道路临时停车泊位的施划均通过公安部门与行政执法部门批准施划，体育中心停车场仅在已建成的设施上对道闸、泊位、监控进行提质改造，无需办理国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

凤凰县城市停车场建设项目将有助于改善凤凰县城市交通和停车环境，缓解凤凰县的停车泊位不足的问题，是适应城市居民汽车消费快速增长的必然要求，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径。项目建设有助于大大提高凤凰县城市形象，改善城区停车和交通的状况，提升服务水平和服务质量。同时，可于进一步提升凤凰县的知名度和美誉度以及区域的竞争力和影响力，带动区域经济发展。

凤凰县城市停车场建设项目已经通过湖南启元律师事

务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、有助于促进当地经济发展，增加当地居民收入

项目建设过程中，需要大量的劳动力，可以为当地农民提供工作机会。项目建设完成后，大量的访客在此集散，能够为当地人民提供商业机会，当地的农产品、特色产品都能够更好的销售，增加当地人民收入，改善他们的生活水平，促进当地经济发展。

2、有助于弥补停车位缺口、提升区域服务竞争力

凤凰县城区内道路狭窄，城区停车场泊位有限。本项目的建设将有助于改善凤凰县交通和停车环境，缓解凤凰县城区的停车泊位不足的问题，尤其可解决中小商业商务区一位难求的困难。同时，本项目建设有助于提高凤凰县的环境档次，改善市区的停车和交通的状况，提升服务水平和服务质量，进一步提升凤凰县的区域竞争力和影响力。此外，本项目建设是适应城市居民汽车消费快速增长的必然要求，也是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径。

（二）社会效益分析

1、项目建设能够为推动凤凰县智慧城市建设工作，加强基础设施建设，建设城市停车设施，全力保障居民办事生活便捷，不断改善和可持续发展停车业，提高凤凰县人居环境和旅游服务水平，有效缓解凤凰城区居民以及外来

游客停车难等问题，项目对进一步促进凤凰县整体向前发展有较为重要的作用，将会提升凤凰县的整体形象与地位。

2、项目建设将极大地改善凤凰县现有的配套停车基础功能，适应凤凰县旅游经济发展和社会进步的需要，将湘西丰富的旅游资源挖掘开发利用，将资源优势转化为经济优势。停车场的改造及新建为当地地方经济的发展起到积极的推动作用，从而促进地方经济的良性发展，社会效益明显。

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）凤凰县城市停车场项目投资估算依据：

投资估算根据下列文件及资料编制：

- 1、本项目方案设计文件及主要工程数量。
- 2、《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54号。
- 3、《湖南省建筑工程概算定额》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》2020年版。
- 4、《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》湘建价〔2019〕130号。
- 5、执行湘建价（2014）113号文（湖南省计价办法及消耗量标准）、湘建价（2016）72号文、134号文、160号文（关于增值税条件下计费程序和计费标准及社会保险计费标准）。
- 6、主要材料价格按《湘西地区建设造价》有关价格执行，设备采用现行市场价。

7、工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。

凤凰县城市停车场项目总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
|-----|-------------|---------|---------|-------|------|----------|
| 一 | 工程费用 | 9337.62 | 5151.35 | 0 | 0 | 14488.97 |
| (一) | 公共区域临时停车位改造 | 275 | 295.5 | 0 | 0 | 570.5 |
| 1 | 标识标牌 | 35 | | | | 35 |
| 2 | 泊位重新划分 | 128 | | | | 128 |
| 3 | 路边充电桩 | | 64 | | | 64 |
| 4 | 监控设备 | 64 | | | | 64 |
| 5 | 地磁安装 | 48 | | | | 48 |
| 6 | PDA | | 21.5 | | | 21.5 |
| 7 | 智能化停车管理设备 | | 210 | | | 210 |
| (二) | 地下停车场 | 2138.04 | 40.4 | 0 | 0 | 2178.44 |
| 1 | 土方工程 | 137.18 | | | | 137.18 |
| 2 | 基坑支护及防护 | 43.2 | | | | 43.2 |
| 3 | 土建工程 | 1360.1 | | | | 1360.1 |
| 4 | 装饰装修工程 | 281.4 | | | | 281.4 |
| 5 | 安装工程 | 316.16 | | | | 316.16 |
| 5.1 | 强电工程 | 70.35 | | | | 70.35 |
| 5.2 | 弱电工程 | 16.42 | | | | 16.42 |
| 5.3 | 给排水工程 | 37.52 | | | | 37.52 |
| 5.4 | 消防工程 | 112.56 | | | | 80 |
| 5.5 | 通风工程 | 21.11 | | | | 70 |
| 5.6 | 出入口 | 4 | | | | 4 |
| 5.7 | 充电桩 | 10 | | | | 10 |
| 5.8 | 停车标线及安全设施 | 28.14 | | | | 28.14 |
| 5.9 | 标识标牌 | 5 | | | | 5 |

| | | | | | | |
|------|---------------|----------------|----------------|----------|----------|----------------|
| 5.1 | 车挡设施 | 1.07 | | | | 1.07 |
| 5.11 | 其他配套设施 | 10 | | | | 10 |
| 6 | 监控设备 | | 10.4 | | | 10.4 |
| 7 | 智能化停车管理设备 | | 30 | | | 30 |
| (三) | 行政事业单位停车位提质改造 | 780.11 | 1166.65 | 0 | 0 | 1946.76 |
| 1 | 地面破除 | 89.33 | | | | 89.33 |
| 2 | 建筑垃圾外运 | 35.73 | | | | 35.73 |
| 3 | 地面硬化 | 655.05 | | | | 655.05 |
| 4 | 监控设备 | | 144 | | | 144 |
| 5 | 充电桩 | | 144 | | | 144 |
| 6 | 停车标线及安全设施 | | 89.33 | | | 89.33 |
| 7 | 标识标牌 | | 95 | | | 95 |
| 8 | 车挡设施 | | 14.33 | | | 14.33 |
| 9 | 智能化停车管理设备 | | 510 | | | 510 |
| 10 | 其他配套设施 | | 170 | | | 170 |
| (四) | 框架立体停车场 | 1239 | 1225 | 0 | 0 | 2464 |
| 1 | 主体工程 | 910 | | | | 910 |
| 2 | 装饰装修工程 | 140 | | | | 140 |
| 3 | 安装工程 | 189 | 1225 | | | 1414 |
| 3.1 | 消防工程 | 105 | | | | 105 |
| 3.2 | 电气工程 | 84 | | | | 84 |
| 3.3 | 立体车库升降横移停车设备 | | 1225 | | | 1225 |
| (五) | 混凝土停车场 | 4831.67 | 108.8 | 0 | 0 | 4940.47 |
| 1 | 土建工程 | 3314.68 | | | | 3314.68 |
| 2 | 装饰装修工程 | 641.55 | | | | 641.55 |
| 3 | 安装工程 | 875.44 | 108.8 | | | 984.24 |
| 3.1 | 消防工程 | 320.78 | | | | 320.78 |
| 3.2 | 电气工程 | 256.62 | | | | 256.62 |
| 3.3 | 弱电工程 | 74.85 | | | | 74.85 |

| | | | | | | |
|------|-----------|-------------|-------------|----------|----------------|----------------|
| 3.4 | 出入口 | 8 | | | | 8 |
| 3.5 | 充电桩 | 52 | | | | 52 |
| 3.6 | 停车标线及安全设施 | 128.31 | | | | 128.31 |
| 3.7 | 标识标牌 | 10 | | | | 10 |
| 3.8 | 车挡设施 | 4.89 | | | | 4.89 |
| 3.9 | 其他配套设施 | 20 | | | | 20 |
| 3.1 | 监控设备 | | 48.8 | | | 48.8 |
| 3.11 | 智能化停车管理设备 | | 60 | | | 60 |
| (六) | 摩托车停车位 | 13.8 | 15 | 0 | 0 | 28.8 |
| 1 | 场地硬化 | 7.7 | | | | 7.7 |
| 2 | 停车标线及安全设施 | 2.1 | | | | 2.1 |
| 3 | 智能化停车管理设备 | | 15 | | | 15 |
| 4 | 监控设备 | 4 | | | | 4 |
| (七) | 管理服务用房 | 60 | 100 | 0 | 0 | 160 |
| 1 | 装饰装修工程 | 60 | | | | 60 |
| 2 | 配套办公设施 | | 80 | | | 80 |
| 3 | 停车系统终端设备 | | 20 | | | 20 |
| (八) | 智慧停车系统 | 0 | 2200 | 0 | 0 | 2200 |
| 1 | 停车场管理系统 | | 750 | | | 750 |
| 2 | 网上云平台建设 | | 800 | | | 800 |
| 3 | 手机客户端开发 | | 500 | | | 500 |
| 4 | 监控终端系统 | | 150 | | | 150 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 1348.19 | 1348.19 |
| 1 | 征地拆迁费 | | | | 0 | 0 |
| 2 | 建设单位管理费 | | | | 147.91 | 147.91 |

| | | | | | | |
|----|----------------|----------------|----------------|----------|----------------|-----------------|
| 3 | 工程监理服务费 | | | | 300.8 | 300.8 |
| 4 | 可行性研究报告编制费 | | | | 33.27 | 33.27 |
| 5 | 可行性研究报告评估费 | | | | 8.45 | 8.45 |
| 6 | 勘察费 | | | | 37.17 | 37.17 |
| 7 | 设计费 | | | | 371.74 | 371.74 |
| 8 | 全过程造价咨询服务费(A型) | | | | 102.22 | 102.22 |
| 9 | 环境影响咨询费 | | | | 9.67 | 9.67 |
| 10 | 节能绿建评价费 | | | | 8.45 | 8.45 |
| 11 | 水土保持方案编制费 | | | | 15 | 15 |
| 12 | 工程质量检测费 | | | | 36.22 | 36.22 |
| 13 | 建设工程交易费 | | | | 2 | 2 |
| 14 | 工程保险费 | | | | 43.47 | 43.47 |
| 15 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 14.49 | 14.49 |
| 16 | 场地准备及临时设施费 | | | | 72.44 | 72.44 |
| 17 | 施工扬尘治理费 | | | | 144.89 | 144.89 |
| 三 | 预备费用 | | | | 1583.72 | 1583.72 |
| 1 | 基本预备费 | | | | 791.86 | 791.86 |
| 2 | 价差预备费 | | | | 791.86 | 791.86 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 369.6 | 369.6 |
| 五 | 项目估算总投资 | 9337.62 | 5151.35 | 0 | 3301.51 | 17790.48 |

凤凰县城市停车场建设项目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 | 2022年 | 2023年及以后 |
|--------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 17,790.48 | 1,000.00 | 10,321.64 | 6,468.84 |

2022年度，凤凰县城市停车场建设项目分月投资计划具体如下表所示：

| 项目名称 | 总投资金额 | 前期投入 (1-8月) | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|----------------------|----------|----------------|----|-----|-------|-----|
| 凤凰县城市 停车场建设 项目 | 投资金额 | 9,221.64 | - | - | 1,100 | - |
| | 其中：专项债金额 | 8,800.00 | - | - | 1,100 | - |

（二）凤凰县城市停车场建设项目资金筹措方案

凤凰县城市停车场建设项目资金来源主要为资本金 3,790.48 万元、政府专项债券资金 14,000.00 万元。项目总投资 17,790.48 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,790.48 万元，占投资总额的 21.31%；拟申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元；拟申请调入政府专项债券资金 4,100.00 万元；凤凰县城市停车场建设项目已于 2022 年 3 月 10 日发行政府专项债券 8,800.00 万元，发行利率 3.29%。凤凰县城市停车场建设项目本次拟申请调入 1,100.00 万元，该部分资金原为 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（八期）-2020 年湖南省政府专项债券（三十期）中湘西州凤凰古城城市停车场建设项目专项债券资金和 2020 年 8 月 28 日发行 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（十一期）-2020 年湖南省政府专项债券（五十期）中湘西州凤凰古城城市停车场建设项目专项债券资金，发行利率分别为

3.45%和 3.74%，未来拟继续申请发行 4,100.00 万元。湘西州凤凰古城城市停车场建设项目资金调出原因为：一是由于 2020 年以来新冠疫情对凤凰县旅游产业造成不利影响，可能造成项目效益大幅降低，影响债券到期兑付；二是县内的其他新建旅游停车场、旅游和商业综合体配套停车场等陆续投入使用，在当前疫情持续影响的情况下能够逐步满足和替代湘西州凤凰古城城市停车场建设项目的功能；三是由于省重点项目凤凰磁浮文化旅游项目的实施对湘西州凤凰古城城市停车场建设项目建设用地存在一定影响，建设用地调整的难度较大。

凤凰县城市停车场建设项目资金筹措表

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 资金来源 | | | | | 本次申请调整的政府专项债券名称 | 本次申请的政府专项债券期限 | 本次申请的调整政府专项债券剩余期限 |
|------------|-----------|----------|-------------|-----------------|--------------|------|--|---------------|-------------------|
| | | 资本金/自有资金 | 已发行政府专项债券金额 | 本次申请调整的政府专项债券金额 | 未来拟发行的政府债券金额 | 其他融资 | | | |
| 凤凰县城市停车场建设 | 17,790.48 | 3,790.48 | 8,800.00 | 1,100.00 | 4,100.00 | 0.00 | 2020年湖南省交通基础设施建设专项债券（八期）-2020年湖南省政府专项债券（三十期）、2020年湖南省交通基础设施建设专项债券（十一期）-2020年湖南省政府专项债券（五十期） | 15年、15年 | 13年、13年 |

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

凤凰县城市停车场建设项目收益主要来源于公用事业停车位、医院停车位、道路停车位、摩托车停车位、充电桩服务的收入。

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的情况如下：

可供出租出售面积表

| 项目 | 性质 | 单位 | 数量 |
|--------------|---------|----|----------|
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 公用事业停车位 | 个 | 2,450.00 |
| | 医院停车位 | 个 | 450.00 |
| | 道路停车位 | 个 | 800.00 |
| | 摩托车停车位 | 个 | 100.00 |
| | 充电桩 | 个 | 675.00 |

根据项目运营计划，本项目中停车位全部用于出租，假定项目运营期内停车位的空置率恒定为 50%。充电桩空置率恒定为 50%。具体未来出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

| 项目 | 预测 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|---------|----------|-------|----------|----------|----------|----------|
| 公用事业停车位 | 出租（个） | | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 |
| 医院停车位 | 出租（个） | | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 |
| 道路停车位 | 出租（个） | | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| 摩托车停车位 | 出租（个） | | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 充电桩 | 出租（万千瓦时） | | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 |

续：

| 项目 | 预测 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 公用事业停车位 | 出租（个） | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 |
| 医院停车位 | 出租（个） | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 |
| 道路停车位 | 出租（个） | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |

| | | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 摩托车停车位 | 出租 (个) | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 充电桩 | 出租 (万千瓦时) | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 |

续:

| 项目 | 预测 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 公用事业停车位 | 出租 (个) | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 | 1,225.00 |
| 医院停车位 | 出租 (个) | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 | 225.00 |
| 道路停车位 | 出租 (个) | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| 摩托车停车位 | 出租 (个) | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 充电桩 | 出租 (万千瓦时) | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 | 4,434.75 |

(二) 项目收入预测

停车费单价: 参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价费规〔2020〕801号), 对部分城区道路临时停车泊位进行收费, 收费时段为每天7点至22点, 前30分钟免费, 超过30分钟按每半小时进行计费, 中心区域每半小时收费2.5元, 一般区域每半小时收费2元, 每车单次单日最高收费限额40元。根据调查结果, 各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表, 各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算, 采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为30元。

停车场停车收费情况

| 白天时段 | 收费 | 比例 | 周转次数 | 日收费收入 | |
|------|---------|------|------|-------|------|
| 1 | 0.5h 以内 | - | 15% | 8 | - |
| 2 | 0.5-1h | 5.0 | 16% | 6 | 4.80 |
| 3 | 1-1.5h | 7.5 | 14% | 5 | 5.25 |
| 4 | 1.5-2h | 10.0 | 12% | 4 | 4.80 |
| 5 | 2-2.5h | 12.5 | 10% | 2 | 2.50 |
| 6 | 2.5-3h | 15.0 | 9% | 2 | 2.70 |
| 7 | 3-3.5h | 17.5 | 6% | 2 | 2.10 |
| 8 | 3.5-4h | 20.0 | 5% | 1 | 1.00 |

| | | | | | |
|------|---------|------|-----|------|-------|
| 9 | 4-4.5h | 22.5 | 4% | 1 | 0.90 |
| 10 | 4.5-5h | 25.0 | 4% | 1 | 1.00 |
| 11 | 5-5.5h | 27.5 | 3% | 1 | 0.83 |
| 12 | 5.5-10h | 30.0 | 2% | 1 | 0.60 |
| 夜晚时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 日收费收入 |
| 1 | 0.5h 以内 | - | 17% | 6 | - |
| 2 | 0.5h-1h | 1.0 | 15% | 3 | 0.45 |
| 3 | 1h-2h | 2.0 | 13% | 2 | 0.52 |
| 4 | 2h-3h | 3.0 | 7% | 1 | 0.21 |
| 5 | 3h-4h | 4.0 | 6% | 1 | 0.24 |
| 6 | 4h 以上 | 5.0 | 42% | 1 | 2.10 |
| 合计 | | | | | 30.00 |

根据谨慎性原则，道路停车位每个车位平均每天停车费为 20 元；停车费用不增长。

结合市场行情，项目定价 2 元一度电，扣减当地商业用电成本 1.2 元一度，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号），即充电桩每度电 0.8 元。根据谨慎性原则，预测期内单价不增长。

综上所述预测该项目出租价格如下：

项目单价预测表

| 项目 | 预测 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 公用事业停车位 | 出租（元/个*年） | | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 医院停车位 | 出租（元/个*年） | | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 道路停车位 | 出租（元/个*年） | | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 |
| 摩托车停车位 | 出租（元/个*年） | | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 |
| 充电桩 | 出租（元/度） | | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |

续：

| 项目 | 预测 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 公用事业停车位 | 出租（元/个*年） | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 医院停车位 | 出租（元/个*年） | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |

| 项目 | 预测 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|--------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 个*年) | | | | | |
| 道路停车位 | 出租(元/ 个*年) | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 |
| 摩托车停车位 | 出租(元/ 个*年) | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 |
| 充电桩 | 出租(元/ 度) | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |

续:

| 项目 | 预测 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
|---------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 公用事业停车位 | 出租 (元/个* 年) | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 医院停车位 | 出租 (元/个* 年) | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 道路停车位 | 出租 (元/个* 年) | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 | 7,300.00 |
| 摩托车停车位 | 出租 (元/个* 年) | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 | 730.00 |
| 充电桩 | 出租 (元/ 度) | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |

综上,凤凰县城市停车场建设项目收益=停车位个数×
单价+充电桩度数*单价;则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位:万元

| 项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|-----------|-------|----------|----------|----------|----------|
| 公用事业停车位收入 | | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 |
| 医院停车位收入 | | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 |
| 道路停车位收入 | | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 |
| 摩托车停车位收入 | | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 |
| 充电桩收入 | | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 |
| 合计 | | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 |

续:

| 项目 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 公用事业停车位收入 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 |
| 医院停车位收入 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 |
| 道路停车位收入 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 |
| 摩托车停车位收入 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 |

| 项目 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 充电桩收入 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 |
| 合计 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 |

续:

| 项目 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 合计 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 公用事业停车位收入 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 1,341.38 | 20,120.63 |
| 医院停车位收入 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 246.38 | 3,695.63 |
| 道路停车位收入 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 292.00 | 4,380.00 |
| 摩托车停车位收入 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 54.75 |
| 充电桩收入 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 3,547.80 | 53,217.00 |
| 合计 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 81,468.00 |

（三）项目预期成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、外购原材料、燃料及动力费、维修费、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：停车位收入，一般纳税人按9%计提销项税；按应交增值税的7%（县城5%）计提城市建设税；并按应交增值税的3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按停车位收入的12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员200人。

工资参照湖南省统计局公布的 2020 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，交通运输工作年平均工资约为 5 万元，运营期第一年本项目保守按 5 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。

湖南省统计局
Hunan Provincial Bureau of Statistics

2020年城镇私营单位从业人员年平均工资

来源：湖南省统计局 发布时间：2021-05-31

单位：元、%

| 行业 | 2020年 | 增长 |
|------------------|-------|------|
| 总计 | 46423 | 10.0 |
| 农、林、牧、渔业 | 37604 | 8.1 |
| 采矿业 | 47835 | 12.1 |
| 制造业 | 44017 | 10.4 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 44639 | 12.5 |
| 建筑业 | 54825 | 7.4 |
| 批发和零售业 | 36383 | 9.1 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 45941 | 16.0 |
| 住宿和餐饮业 | 34809 | 5.9 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 69908 | 8.3 |
| 金融业 | 62739 | 3.7 |
| 房地产业 | 51530 | 2.3 |
| 租赁和商务服务业 | 46658 | 8.5 |
| 科学研究和技术服务业 | 26216 | 5.6 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 46261 | 10.2 |
| 卫生和社会工作 | 42051 | 8.4 |
| 教育 | 46554 | -0.3 |
| 公共管理、社会保障和社会工作 | 35352 | 11.4 |

3、外购原材料

本项目外购原料主要为水泥和其他成本，原材料成本按收入的 5%估算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 24.93 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商

业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407号）中规定的大工业用电电价，项目取0.65元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为3.40万吨，水价参照凤凰县物价局下发的《凤凰县发改委：凤发改字（2020）4号》中规定的水价，非居民用水4.3元/吨，经测算年水电费为30.82万元。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的0.5%估算。

6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的2%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

凤凰县城市停车场建设项目运营成本预测表

单位：万元

| 项目 | 成本分类 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 |
|----------------------|-------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 凤凰县城市 停车场建设 项目 | 营业成本 | | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 |
| | 职工薪酬 | | 1,000.00 | 1,050.00 | 1,102.50 | 1,157.63 | 1,215.51 |
| | 外购原材料 | | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 |
| | 燃气动力 | | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 |
| | 维修费 | | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 |
| | 销项税 | | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 |
| | 税金及附加 | | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 |
| | 管理费用 | | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 |
| | 合计 | | 2,381.65 | 2,431.65 | 2,484.15 | 2,539.28 | 2,597.16 |

续：

| 项目 | 成本分类 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|----------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 凤凰县城市 停车场建设 项目 | 营业成本 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 |
| | 职工薪酬 | 1,276.28 | 1,340.10 | 1,407.10 | 1,477.46 | 1,551.33 |
| | 外购原材料 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 |
| | 燃气动力 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 |
| | 维修费 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 |
| | 销项税 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 |
| | 税金及附加 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 |

| | | | | | | |
|--|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 管理费用 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 |
| | 合计 | 2,657.93 | 2,721.75 | 2,788.75 | 2,859.11 | 2,932.98 |

续：

| 项目 | 成本分类 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 合计 |
|--------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 营业成本 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 54.31 | 814.68 |
| | 职工薪酬 | 1,628.89 | 1,710.34 | 1,795.86 | 1,885.65 | 1,979.93 | 21,578.56 |
| | 外购原材料 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 271.56 | 4,073.40 |
| | 燃气动力 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 30.82 | 462.37 |
| | 维修费 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 88.95 | 1,334.29 |
| | 销项税 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 563.66 | 8,454.96 |
| | 税金及附加 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 263.71 | 3,955.70 |
| | 管理费用 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 108.62 | 1,629.36 |
| | 合计 | 3,010.54 | 3,091.99 | 3,177.51 | 3,267.30 | 3,361.58 | 42,303.32 |

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 81,468.00 万元，预期总成本 42,303.32 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 39,164.68 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

现申请调整 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（八期）-2020 年湖南省政府专项债券（三十期）债券湘西州凤凰古城城市停车场建设项目的 3,600.00 万元，发行利率 3.45%，已付息 248.40 万元，和 2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券（十一期）-2020 年湖南省政府专项债券（五十期）湘西州凤凰古城城市停车场建设项目的 500 万元，发行利率 3.74%，已付息 28.05 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2022 年度前的本息偿还责任由凤凰县城市停车场建设项目承担。

凤凰县城市停车场建设项目，已发行政府专项债券

8,800.00 万元，发行利率为 3.29%。本次拟申请调整政府专项债券为 600.00 万元和 500.00 万元，发行利率分别为 3.45%和 3.74%。未来拟申请调整政府专项债券 3,000.00 万元，发行利率为 3.45%，并申请政府专项债券 1,100.00 万元，根据 2022 年 10 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 3.47%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。其他融资情况如有也请说明金额、利率。凤凰县城市停车场建设项目还本付息情况如下表所示：

凤凰县城市停车场建设项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目 | 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 |
|------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 凤凰县城市停车场 建设项目 | 2022.3 | | 8,800.00 | | 8,800.00 | | |
| | 2022.9 | 8,800.00 | | | 8,800.00 | 144.76 | 144.76 |
| | 2022.11 | 8,800.00 | 1,100.00 | | 12,900.00 | | |
| | 2023.3 | 12,900.00 | 4,100.00 | | 14,000.00 | 144.76 | 144.76 |
| | 2023.5 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 19.70 | 19.70 |
| | 2023.9 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 215.60 | 215.60 |
| | 2023.11 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 19.70 | 19.70 |
| | 2024 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2025 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2026 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2027 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2028 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2029 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2030 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2031 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2032 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2033 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2034 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 470.59 | 470.59 |
| | 2035 | 14,000.00 | | 1,100.00 | 12,900.00 | 470.59 | 1,570.59 |
| 2036 | 12,900.00 | | 3,000.00 | 9,900.00 | 379.44 | 3,379.44 | |
| 2037 | 9,900.00 | | 8,800.00 | 1,100.00 | 182.93 | 8,982.93 | |

| | | | | | | | |
|--|------|----------|--|----------|--|----------|-----------|
| | 2038 | 1,100.00 | | 1,100.00 | | 19.09 | 1,119.09 |
| | 合计 | | | | | 6,773.05 | 20,773.05 |

(三) 项目融资平衡情况

凤凰县城市停车场建设项目偿债资金来源为停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 39,164.68 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.89。

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 |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 凤凰县城市停车场建设项目 | 39,164.68 | 14,000.00 | 20,773.05 | 1.89 |

凤凰县城市停车场建设项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（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：

| 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 | 1.49 | 1.89 | 2.28 |
| 成本变动敏感性分析 | | | |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 2.09 | 1.89 | 1.68 |

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 1.49 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 1.68，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

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

凤凰县城市停车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 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| | | | 2021年及以前 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | |
| | | | 1 | 现金流入 | 99,258.48 | 1,000.00 | 10,321.64 | 6,468.84 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 |
| 1.1 | 资本金 | 3,790.48 | 1,000.00 | 421.64 | 2,368.84 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 14,000.00 | - | 9,900.00 | 4,100.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 运营收入 | 81,468.00 | - | - | - | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 | 5,431.20 |
| 2 | 现金流出 | 80,322.33 | 1,000.00 | 10,321.64 | 6,468.84 | 2,852.24 | 2,902.24 | 2,954.74 | 3,009.87 | 3,067.75 | 3,128.52 | 3,192.34 | 3,259.34 | 3,329.70 | 3,403.57 | 3,481.13 | 4,662.58 | 6,556.95 | 12,250.23 | 4,480.67 | - |
| 2.1 | 建设投资 | 17,790.48 | 1,000.00 | 10,321.64 | 6,468.84 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营成本 | 42,303.32 | - | - | - | 2,381.65 | 2,431.65 | 2,484.15 | 2,539.28 | 2,597.16 | 2,657.93 | 2,721.75 | 2,788.75 | 2,859.11 | 2,932.98 | 3,010.54 | 3,091.99 | 3,177.51 | 3,267.30 | 3,361.58 | - |
| 2.3 | 运营期利息 | 6,228.54 | - | - | - | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 470.59 | 19.09 |
| 2.4 | 债券本金 | 14,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,100.00 | 3,000.00 | 8,800.00 | 1,100.00 | - |
| 3 | 净现金流量 | 18,936.15 | - | - | - | 2,578.96 | 2,528.96 | 2,476.46 | 2,421.33 | 2,363.45 | 2,302.68 | 2,238.86 | 2,171.86 | 2,101.50 | 2,027.63 | 1,950.07 | 768.62 | -1,125.75 | -6,819.03 | 950.53 | - |
| 4 | 累计净现金流量 | - | - | - | - | -2,578.96 | 5,107.92 | 7,584.38 | 10,005.71 | 12,369.17 | 14,671.85 | 16,910.71 | 19,082.57 | 21,184.07 | 23,211.71 | 25,161.77 | 25,930.39 | 24,804.64 | 17,985.62 | 18,936.15 | - |

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

(一) 潜在风险

1、管理风险

项目的环境调查不全面、不准确，从而导致预测错误而给项目带来的风险；项目的决策者在做与项目有关的决策时所犯错误给项目带来的损失；管理层对项目的规划或计划不周给项目带来的一定风险；项目实施过程中由于项目的控制措施不到位、控制手段不得力等原因造成的风险。

2、技术风险

本项目建设需要很多新技术的引进，会引发没有合适的专家来成功实施选择好的技术导致项目没有完成，或做出完全没有希望且充满干扰和问题的项目的风险；在使用不合适的或者不足够的新技术或过多的领先性的创新带来的风险；在一项技术处于其生命周期末端时对它进行投资会造成大量的问题的风险。

3、施工操作风险

实际工作中，参与人员的熟练程度有可能高于或低于平均水平，影响施工进度的风险；技术责任人员的行为责任风险；操作人员不能遵守职业道德约束，自私自利，敷衍了事，回避问题，甚至为谋私利而损害工程利益带来的风险。

3、自然环境风险

项目实施过程中，拆除建筑以及汽车运输装卸和机械施工作业时必会造成大量尘土飞扬，对周边区域造成严重的大气污染，尤其是刮风时影响更大。项目施工中的噪音会严重影响周边居民的休息和工作，影响周边居民的正常的生活环境。项目实施产生将产生大量废弃物，会严重影响区域内的环境质量，特别是遇到下雨或气候恶劣时影响更大。

4、政策环境风险

政策法规的变动对项目的建设和营运带来的风险；项目投资规模较大，投资的微观经济环境变化带来的风险；工程项目所在地区客观存在的恶劣自然条件，项目建设期间可能碰上恶劣气候等因素给投资人可能构成的威胁的风险。

(二) 应对措施

1、实施全面的风险管理

该工程项目由于投资规模较大，从时间方面和空间方面考虑，项目实施周期长，不确定性因素多，所面临的风险种类繁多，各种风险之间的相互关系错综复杂。因此从立项到完成后运行的整个周期中都必须重视全面的风险管理，同时还必须注意各类项目管理活动中风险的协调管理和集成管理。

2、建立项目风险管理的组织

该项目风险管理组织结构的最上层应该是项目经理。

项目经理应该承担起项目风险管理的全面责任。项目经理之下可设一名风险管理专职人员，帮助项目经理组织和协调整个项目管理班子的风险管理活动。项目风险分析人员应由有技术经济、计算机和项目管理经验的权威人士来担任。若无合适人选，可以从项目系统外部聘请专家。项目管理班子都要参与风险分析过程。

3、实行严格的成本管理

严格控制项目成本，建立成本结算和支付管理系统，严格按国家和地方的财税制度与组织的项目成本结算方法开展项目的支付和结算工作；选用正确的项目成本误差分析法，按照优化决策的方法选择和制定项目成本控制措施或项目成本变更方案；建立全面记录和跟踪审计项目成本支付与变更情况的系统和程序；建立一套项目成本管理的全面控制系统，特别是要建立一套项目成本监控与变更的授权系统和程序并严格按照这套程序去开展成本控制与变更方面的跟踪审计，甚至包括使用咨询机构开展外部审计。

4、谨慎对待技术风险，加强工程质量控制

施工队伍的选择应严格按国家规定的招投标程序，选择有先进设备和类似施工经验的队伍。根据项目的质量目标、计划和指标要求导出项目质量控制的上下限控制标准和误差控制标准：对于定期和不定期的项目质量绩效度量方案进行设计和实施，对绩效度量报告的信度和效度进行检验；选用正确的误差分析方法，开展相应的项目质量纠

偏措施设计和优化。

5、减缓对自然环境的影响

在方案设计过程中，尽量降低道路的平均纵坡以减少汽车噪音和废气的产生；利用有利地形就势布设集疏运线路线形，避开大开大挖和高填路基，减轻对自然的破坏；设置完善的排水设施。建设期间注意施工噪音、水土流失、污水、尘土、废气带来的污染。项目建设前期委托有相关资质单位，通过对本工程的环境影响特征的分析，科学地进行环境影响评估，提出项目在实施期间和运营期间减缓环境影响的对策和措施。

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金。

由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是凤凰县城市建设投资开发管理办公室，为凤凰县人民政府下属单位。

主管部门负责按照湘西州凤凰县 2022 年交通基础设施建设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《湘西州凤凰县 2022 年交通基础设施建设专项债券凤凰县城市停车场建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



凤凰县财政局



凤凰县城市建设投资开发管理办公室

2022 年 11 月 11 日

