

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目
实施方案
(含绩效评估)


沈阳综保区陆港建设有限公司
2025 年 11 月

目录

一、区域概况	4
二、项目基本情况	7
(一) 项目概况	7
(二) 项目的公益性和建设必要性	8
1. 项目的公益性	8
2. 项目的建设必要性	9
(三) 项目具体的建设内容	10
三、项目参与主体	13
(一) 申报主体及实施主体	13
四、项目投资规模、计划及资金方案	14
(一) 项目建设投资方案	14
1. 投资方案的编制依据及原则	14
2. 项目总投资	15
(二) 资金筹措方案	16
1. 项目资金来源。	16
2. 项目前期工作及实施计划	17
3. 资金使用计划	18
4. 项目资金管理方案	18
五、项目运营与预期收益估算	20
(一) 项目运营方案	20
(二) 项目运营收益估算	21
1. 项目运营收入	21
2. 项目运营成本	24
3. 相关税费	25
4. 项目财务费用	27
5. 项目可偿债现金净流量	29
六、项目融资与收益平衡财务评估	30
(一) 项目预期收益	30
(二) 资金平衡分析	30
(三) 结论分析	32
七、项目资产管理	33

(一) 资产权益归属单位及资产持有单位	33
(二) 资产运营单位	33
(三) 资产数量、类型、预估价值	33
(四) 资产收入项目及安排	36
(五) 上缴财政部分收入及比例	37
(六) 资产管理安排	37
八、项目风险评估及控制措施	38
(一) 风险评估及控制措施	38
1. 利率变动的风险及其控制措施	39
2. 流动性风险	39
3. 不可抗力因素风险	39
4. 技术风险	40
5. 市场风险	40
6. 资金管理风险	41
(二) 敏感性分析	42
九、投资者保护措施(还款保障计划)	43
十、信息披露计划及主管部门责任	43
(一) 信息披露计划	43
(二) 主管部门责任	44
十一、编制文件依据	45
(一) 相关法律法规	45
(二) 财政部相关规定	45
十二、事前绩效评估	46
(一) 评估对象	46
(二) 评估方式和方法	49
(三) 评估内容	50
(四) 评估结论与相关建议	58

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目
实施方案

本期债券基本信息

发行规模	伍仟万元整(RMB:50,000,000.00 元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币伍仟万元整(RMB:50,000,000.00 元), 拟用于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目
债券期限	30 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息每半年付息一次，到期后一次性支付本金

一、区域概况

辽中区是沈阳市最年轻、面积最大的区，全区辖 1 个省级经济开发区和 1 个综合保税区，16 个镇、4 个街道办事处，18 个城镇社区，23 个涉农社区、163 个行政村。总面积 1646.69 平方公里，总人口 55 万，常住人口为 39 万人，其中中心城区人口 30 万。初步核算 2022 年，地区生产总值增长 4.5%；规模以上工业增加值增长 2.8%；固定资产投资增长 18.7%；一般公共预算收入扣除留抵退税因素增长 4.3%。其中，税收收入增长

4.8%；社会消费品零售总额增长 1.2%。城、乡居民人均可支配收入分别达到 40650 元、23550 元。

位置境域

辽中区位于辽宁省中部，地处东经 122°28'至 123°6'，北纬 41°12'至 41°47'，南接台安，东邻辽阳，西连黑山，北界新民，在 1 个半小时经济圈内有钢都鞍山、煤都抚顺、化纤城辽阳、石化城盘锦等 8 大工业原料资源主产城市。辽中区区域面积 1460 平方公里，耕地面积 767 平方千米。

地形

辽中区属辽河、浑河冲积平原，起伏甚微。海拔由 22 米降至 6 米左右。东部茨榆坨一带有少数沙丘，西南部地势低洼。

气候

辽中区地处南温带亚湿润区，属大陆性气候。春季多风，夏季濒雨。辽中区海拔 5.5~23.5 米，年平均日照 2575 小时，年平均气温 8℃。一月平均气温-12℃，最低气温-31℃；七月平均气温 24.5℃，最高气温 35℃。平均相对湿度 65%，平均无霜期 171 天。年平均降水量 640 毫米，多集中在七、八月份。无霜期 165 天。

自然资源

辽中区矿产资源有石油和天然气，辽河油田茨榆坨采油厂座落在县城东北 15 公里处。水资源总量 8.9 亿立方米，可利用量为 5.9 亿立方米。

交通

辽中区境内拥有各级公路共 1015 公里，其中省级公路 192 公里，县级公路 172 公里，乡级公路 275 公里，专用公路 64 公里，村级公路 312 公里。京沈高速公路、秦沈客运专线贯通境内。

沈环线、沈盘线、小小线三条线公路贯穿全县境；辽中段的沈山高速公路总长 38.75 公里，秦沈高速电气化铁路总长 43.1 公里。

2024 年全年，沈阳市地区生产总值为 9027.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，三次产业比重为.6:35.1:61.3，第三产业贡献最大。全市完成一般公共预算收入 825.6 亿元，同比增长 4%。全年完成一般公共预算支出 1160.7 亿元，同比增长 7.1%。税收收入完成 547.5 亿元，同比下降 9%%。

主要经济指标，全年规模以上工业企业实现主营业务收入 7190.4 亿元，比上年增长 4.5%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4%。沈阳市户籍人口 764.4 万人，常住总人口 924.3 万人。

2022 年至 2024 年，沈阳市实现一般公共预算收入分别为 713.67 亿元、800.9 亿元、825.6，政府性基金收入分别为 137.13 亿元、104 亿元、171.6 亿元。

2022 年至 2024 年沈阳市财政经济状况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	7695.8	8122.1	9027.1
一般公共预算收入	713.67	800.9	825.6
政府性基金收入	137.13	104.0	171.6
其中：国有土地出让收入	105.53	88.90	-
政府性基金支出	228.47	341.0	222.3

二、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：沈阳综合保税区近海园区一期建设项目
- 2、建设单位：沈阳综保区陆港建设有限公司
- 3、建设性质：新建
- 4、建设地点：本项目建设地点位于沈阳市辽中区
- 5、建设内容及规模：

本项目为沈阳综合保税区近海园区一期建设项目（一期），项目总用地面积 251165.71 平方米（合 376.75 亩）；总建筑面积为 198079.07 平方米，其中计容面积约 241238.34 平方米，地下建筑面积约 3966.64 平方米；容积率 0.96；建筑密度 39.28%；绿化率 8.32%；总停车位 861 辆。建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等。

项目建设拟投资 95134.07 万元。

6、项目建设周期：本项目拟在 39 个月内建设完成。

（二）项目的公益性和建设必要性

1. 项目的公益性

本项目的建设将促进沈阳市辽中区区域经济的发展，加快产业发展带动群众持续稳定增收，对于促进地方产业扶贫具有深远影响，项目建成后可带动相关一二三产业共同发展，是当地经济发展及产业扶贫重要的组成部分。

项目可直接、间接地增加就业机会，包括短期就业和长期就业。直接就业包括项目建设期间工程建设人员的就业。间接就业主要指工程建设带动了建材、设备和商业服务等相关行业的发展，创造了相应的就业机会。

2. 项目的建设必要性

（1）项目实施是我国综合保税区产业结构调整与振兴的需要

近年来，我国综合保税区发展迅猛，连续十年保持两位数的增长速度，我国成为世界最主要的生产大国之一。在我国国民经济中处于重要位置，支柱产业地位明显。发展是综合保税区行业发展动力和最主要因素。随着国民经济快速发展，人民生活水平大大提高，国内综合保税区发展迅速，快速发展将持续带动生产的发展。该项目对推动国内重点产业的深入发展将起到关键作用，有利于产业集群式发展，将为该产业带来新技术、新产品，可有效促进产业的健康可持续发展进程。

项目公司充分发挥企业自身技术、人才和资金等优势，投资建设综合保税区建设项目，以促进企业的发展壮大，提高自主技术的科技含量与附加值。

（2）项目建设是实施城市总体规划，完善基础设施，创造招商引资良好条件的需要

项目建设把沿线企业有效串联过来，将加快沿线物流周转及产业集聚。在目前保税区内基本形成工业、商贸、物流、行政、人居城市功能的前提下，首先只有开发建设所需的基础设施完善，硬件条件具备，才可为经济开发及商贸、金融、文教、

服务业、住宅等的建设，打下良好的基础，为对外招商引资创造更为适宜的硬件环境条件。通过项目的实施，将解决保税区工业产品的出口不畅的瓶颈，使交通环境得到有效改善，有利于企业间的资源合理利用。同时，基础设施的改善，使外来投资环境得到改善，为招商引资、吸引外来资金加快保税区建设有很好的作用。

综上，项目的建设能取得良好的经济效益，本项目建成后，将加快综合保税区的建设步伐，改善人居环境，提升城市形象，加快城市化进程，完善城市多元化结构，对推动保税区社会经济可持续发展将起到积极推动作用。

（三）项目具体的建设内容

本项目为沈阳综合保税区近海园区建设项目（一期），新增建设用地 376.75 亩，新建建筑面积 198079.07 平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等。

具体建设内容为：

（1）口岸作业区：新建 1#厂房 12671.94 平方米，建筑层数为地上一层，建筑高度为 12.55 米，由框架结构和钢结构两部分组成，其中框架结构部分层高一层为 3.9 米、二层为 3.6 米，钢结构厂房部分层高为 9.4 米，主要功能房间布置为：一层设有设备用房，如高压室、低压室、换热站、报警阀室、弱电间、

安防控制室、检验室、检测仪器室、卫生间等，3.9 米标高夹层设有检测室、检验室、检测仪器室、卫生间等辅助功能房间；新建堆场 8663.9 平方米、绿化 3333.4 平方米、停车场 915 平方米，硬化面积 8577.6 平方米，新建堆场卡口 2 座等。

（2）冷链仓储区：新建 1#冷冻仓库，建筑面积 14374.58 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有低温库、冷冻库、柴油发电机房、变电所、冷冻站房及配套辅助功能房间；新建 2#冷冻仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷冻库、消防控制室、变电所、开闭所、冷冻站房及配套辅助功能房间等；新建 3#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 4#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 5#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 6#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 7#雨棚，建筑面积 2438.07 平方米，建筑层数为地上一层；新建停车场 4960 平方米、道路硬化 38282.20 平方米、绿化 3333.4 平方米等。

（3）检测维修中心：新建 1#厂房-6#厂房，每个厂房建筑面积均为 5853.96 平方米，总建筑面积 35123.76 平方米，平面功能布置为厂房，设有变电所、弱电间、卫生间等；1#-4#厂房

建筑层数均为地上一层，5#厂房建筑层数为地上三层，6#厂房建筑层数为地上五层；新建 7#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套及综合办公室等功能房间；新建 8#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套等功能房间；硬质铺装 56973.07 平方米，绿化 7240.2 平方米，新建停车场 4804 平方米等。

（4）商务办公区：新建商务办公楼 42869.58 平方米，建筑层数为地下一层、地上六层，主要功能分四部分设置：1）办公部分，包括开敞办公室、办公室、会议室及其配套用房；2）餐饮部分，包括操作间、主副食库、洗碗间、更衣室、备餐间、休息室等；3）地下室部分，包含停车库及设备用房，停车库为人防地下室；4）企业产品展示部分，包含企业产品展示厅等；硬质铺装 3053.61 平方米，绿化 4604.87 平方米，新建停车场 5170 平方米等。

（5）配套市政设施和设备：改造 8 条市政道路，总长度为 8631.87 米，其中保税路长 1462.42 米、一号街长 1115.37 米、二号街长 942.14 米、三号街长 694.46 米、四号街长 667.12 米、五号街长 295.71 米、五号路长 828.78 米、巡关路长 2625.87 米；翻建机动车道 78810.3 平方米、罩面机动车道 39544 平方米、机动车道加宽 10237 平方米，新建人行道 24641 平方米，铺设边

石 16470 米，新建排水管道 4902 米，管道清淤 1838.23 立方米，管道修复 20 处，新建给水管道的 4145.465 米，钢板桩围护周长 100 米，设置路灯 223 套、高杆照明灯 8 套，配套设备包括冷库配套螺杆并联机组 13 套、集装箱箱表及车辆消杀设备 2 座、集装箱起重设备 2 套、货物消杀设备 3 套及智能停车设备 4 套等。

三、项目参与主体

（一）申报主体及实施主体

本期债券的申报主体是沈阳综保区陆港建设有限公司。根据沈阳综保区陆港建设有限公司的《统一社会信用代码证》，其基本情况如下：

机构名称：沈阳综保区陆港建设有限公司

统一社会信用代码：91210122MA7J2A9TXJ

机构性质：有限责任公司（国有独资）

机构地址：辽宁省沈阳市近海经济区近海大街 1 号

法定代表人：冯涛

沈阳综保区陆港建设有限公司成立于 2022 年 03 月 11 日，注册地位于辽宁省沈阳市近海经济区近海大街 1 号，法定代表人为李静。经营范围包括许可项目：海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物），保税物流中心经营，农作物种子

进出口，药品进出口，建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），物业管理，会议及展览服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），住房租赁，非居住房地产租赁，停车场服务，土地使用权租赁，采购代理服务，自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，货物进出口，技术进出口，进出口代理，食品进出口，进出口商品检验鉴定，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

四、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目建设投资方案

1.投资方案的编制依据及原则

（1）中共中央、国务院《关于实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》和《关于促进东北老工业基地进一步扩大对外开放的实施意见》；

（2）《中华人民共和国城市规划法》（2007 年）；

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年）；

(4) 国家发展和改革委员会委托编写出版《投资项目可行性研究报告指南》；

(5) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(6) 《国家计委 1996—2050 年全国生态环境建设规划》；

(7) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

(8) 《辽宁省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

(9) 《国家中长期科学和技术发展规划纲要》；

(10) 《“十四五”国家战略性新兴产业发展规划》

(11) 《综合保税区产业中长期发展规划》；

(12) 《中国制造 2025》；

(13) 《工业可行性研究编制手册》；

(14) 《现代财务会计》；

(15) 《工业投资项目评价与决策》；

(16) 项目公司提供的发展规划、有关资料及相关数据；

(17) 国家公布的相关设备及施工标准。

2.项目总投资

经估算，本项目工程总投资为 95134.07 万元，其中工程费用 75973.48 万元（房屋建筑 68873.63 万元，市政工程 7099.85 万元）。项目建设资金为 25.66%建设单位自筹及 74.34%银行贷款/政府专项债券，本项目已于 2023 年 8 月发行 20000 万元，利

率 3.11%；2024 年 9 月发行 5000 万元，利率 2.27%；2025 年 7 月发行 5000 万元，利率 2.08%。本次申请 5000.00 万元，2026 年申请 35724 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00%估算，建设期按 4 年测算。

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源。

本次沈阳综合保税区近海园区一期建设项目工程总投资 95134.07 万元，其中区财政投资 24410.07 万元，占总投资 25.66%，拟申请地方政府专项债 70724 万元，本项目已于 2023 年 8 月发行 20000 万元，利率 3.11%；2024 年 9 月发行 5000 万元，利率 2.27%；2025 年 7 月发行 5000 万元，利率 2.08%。本次申请 5000.00 万元，2026 年申请 35724 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00%估算，建设期按 4 年测算。

超概算，由财政部门解决，并列入当年相应年度财政预算，确保项目资金及时投入，保证项目顺利实施。

项目资金筹措计划表

项目	金额	备注
资本金	24410.07	占总投资 25.66%
政府专项债券	70724	占总投资 74.34%
合计	95134.07	

2.项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

1.2022 年 6 月 23 日项目已取得辽中区发展和改革局下发的《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告的批复》

2.2022 年 7 月 19 日项目已取得辽中区发展和改革局下发的《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》；

3.2022 年 8 月 11 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《不动产权证》，权证号辽（2022）沈阳市不动产权第 0274985 号；

4.2022 年 8 月 8 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》，编号地字第 210115202200016 号；

5.2022 年 9 月 27 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》，编号建字第 210115202200032 号；

6.2022 年 10 月 3 日项目取得沈阳市辽中区城乡建设局颁发的编号分别为 210122202210030101 号、210122202210030201 号、210122202210030301 号、210122202210030401 号的《建筑工程施工许可证》。

本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规，符合国家的产业政策

（2）项目实施计划

根据本项目工程量，参照沈阳市市建设工期定额及类似工程建设工期估算，根据项目建设规模及特点，按审批部门要求项目建设工期为 39 个月，项目于 2022 年 10 月开始施工，由于疫情等原因工程进度收到影响看，预计于 2026 年 12 月全部完工。

3.资金使用计划

本项目工程实施周期为 2022 年 10 月—2026 年 12 月底，拟申请债券资金 70724 万元，其中：本项目已于 2023 年 7 月发行 20000 万元，利率 3.11%；2024 年 9 月发行 5000 万元，利率 2.27%；2025 年 7 月发行 5000 万元，利率 2.08%。本次申请 5000.00 万元，2026 年申请 35724 万元。计划于一年内全部使用完毕。

4.项目资金管理方案

沈阳市辽中区政府高度重视债务管理工作，根据《预算法》以及《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）等法规文件，结合辽中区实际情况，区财政将强化债务

管理，防控政府债务风险，健全债务风险化解和应急处置机制，并严格按照制定的债务管理制度，控制和化解地方政府性债务风险，规范债务资金的借、管、用、还，并采取有效措施控制新债，偿还旧债，确保做好债券的还本付息工作。

为切实规范项目资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案：

1、项目资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。

2、项目资金实行区财政监管制，资金拨付资料报区财政审批。审批通过后资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

3、资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向中，按不同专项资金的要求发执行，不准任意改变；

4、严格专项资金初审、审核、审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准。

5、项目资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。

6、加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。

7、对项目资金定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用。

8、对工程项目资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须至现场签证认可，否则不予结算。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为上述项目建成投入运营后收益以及财政拨款。

本次专项债券申请使用后，辽中区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

五、项目运营与预期收益估算

（一）项目运营方案

1.整体运营方案

沈阳综合保税区（近海园区）一、二期规划总用地面积 4.198 平方公里，共九个功能分区。围绕迎宾路形成展览展示区、综合产业区，围绕出海铁路形成口岸作业区、出口加工区，按照海关总署办法配套了研发检测维修中心、跨境电商产业园、保

税监管仓储区、冷链仓储区、综合服务区。三期主要沿着迎宾路以南发展商业商务、融资租赁、物流分拨、制造加工区。

一期（本项目）总用地面积 1.168 平方公里，项目以综合保税区核心功能为主，已经形成口岸作业区、保税监管仓储区、跨境电商产业园、出口加工区。2022 年准备新增研发检测维修中心、冷链仓储区，完善出口加工区，补齐功能短板。随着铁路专用线的到来，配置口岸作业区。一期外围东部打造一带一路展示区和进口商品展示中心、近海壹号总部基地和标准化厂房，南侧打造沈阳中央厨房冷链物流产业园。

（二）项目运营收益估算

1.项目运营收入

根据现有同类产品市场价确定不含税的产品单价，综合考虑本项目的区位优势及自身优势，经计算，本项目债券存续期预计运营收入（含税）338,607.60 万元，扣除运营成本（含税）38,469.26 万元及相关税费 77,586.58 万元，预计项目净收益 222,551.76 万元，可用于债券还本付息。

（1）检修等厂房租赁收入

根据初步设计，本项目可建成各类生产厂房 6.985 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 550 元/平方米测算，出租率运营

期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期检修等厂房租赁收入合计 112,179.11 万元。

(2) 商务办公楼租赁收入

根据初步设计，本项目可建成商务办公楼等共计 4.2869 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 800 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期商务办公楼租赁收入合计 100,141.99 万元。

(3) 冷库出租收入

根据初步设计，本项目可建成冷库等共计 5.7282 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 700 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期冷库租赁收入合计 117,084.41 万元。

(4) 物业费收入

本项目建成后达产期商务办公楼等可收取物业费建筑面积 4.2869 万平方米，年物业费 24 元/平方米；生产厂房等可收取物业费建筑面积 12.713 万平方米，年物业费 18 元/平方米。物业费收费率 95%。经测算预计债券存续期物业费 9,202.09 万元。

收入测算表：单位万元

项目	检修等厂房租赁收入	商务办公楼租赁收入	冷库出租收入	办公、仓库物业费收入	全年合计
2026 年	3,073.40	2,743.62	3,207.79	252.1	9,276.91
2027 年	3,457.58	3,086.57	3,608.77	283.62	10,436.54

2028 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2029 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2030 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2031 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2032 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2033 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2034 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2035 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2036 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2037 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2038 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2039 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2040 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2041 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2042 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2043 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2044 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2045 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2046 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2047 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2048 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2049 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2050 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2051 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2052 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2053 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2054 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2055 年	3,841.75	3,429.52	4,009.74	315.13	11,596.14
2056 年	1,920.88	1,714.76	2,004.87	157.57	5,798.08
合计	112,179.11	100,141.99	117,084.41	9,202.09	338,607.60

2.项目运营成本

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料及动力费用、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 38,469.26 万元，其中：职工薪酬 10,546.25 万元、外购燃料及动力费 4,734.75 万元、维护费用 13,030.15 万元及其他费用 10,158.11 万元。

（1）职工薪酬

职工薪酬包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。预计本项目需要劳动定员 55 人，平均年职工薪酬 6.50 万元。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 10,546.25 万元。

（2）外购燃料及动力费

预计年耗水量 15 万吨，平均水价按 3.2 元/吨测算，年水费 48.00 万元；预计年耗电量 150 万度，平均电价 0.75 元/度，年电费 112.50 万元。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费 4,734.75 万元。

（3）维护费用

维护费用按照固定资产原值（不含税固定资产原值 88,358.25 万元）的 0.50%计取。经测算债券存续期维护费用 13,030.15 万元。

（4）其他费用：

其他费用包括项目宣传费用及日常管理费用，按运营收入的3.00%测算。经测算债券存续期其他费用 10,158.11 万元。

经测算，债券存续期运营成本（含税）38,469.26 万元。

3.相关税费

本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 77,586.58 万元，其中：增值税 18,351.81 万元、城市维护建设税 1,284.63 万元、教育费附加及地方教育附加 917.59 万元、房产税 36,264.93 万元及企业所得税 20,767.63 万元。

（1）增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税房屋出租适用 9%税率，物业费适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 27,719.56 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括电费、维护费（税率 13%）、水费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 2,572.98 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（不包括征地费用 7535 万元）税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 6,795.06 万元。

3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税 18,351.81 万元。

(2) 城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 1,284.63 万元。

(3) 教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 917.59 万元。

(4) 房产税

房产税计税依据为房屋租金收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 36,264.93 万元。

(5) 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出。测算债券存续期应缴企业所得税 20,767.63 万元

预计本项目应缴税费合计 77,586.58 万元。

4.项目财务费用

本项目债券融资本金 70,724.00 万元，其中：2023 年 7 月发行 20000.00 万元，实际发行利率 3.11%；2024 年 9 月发行 5000 万元，发行利率 2.27%；2025 年 7 月发行 5000 万元，发行利率 2.08%，本次申请 5000.00 万元，本年下半年申请 40724 万元，每半年付息一次，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 30 年。每半年付息一次，本金到期一次性偿还。本项目应付债券利息共 74,053.8 万元。详见下表：

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	2023 年 已发项目融资 利率	2024 年 已发项目 利率	2025 年 已发项目 利率	融资利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年	0	20,000	0	20,000	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%		
第 2 年	20,000	5,000	0	25,000	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	622	622
第 3 年	25,000	10,000	0	35,000	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	735.5	735.5
第 4 年	35,000	35724	0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	1039.5	1039.5
第 5 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 6 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 7 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46

第 8 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 9 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 10 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 11 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 12 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 13 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 14 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 15 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 16 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 17 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 18 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 19 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 20 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 21 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 22 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 23 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 24 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 25 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 26 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 27 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 28 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 29 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 30 年	70,724		0	70,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	2468.46
第 31 年	70,724		20,000	50,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	2468.46	22468.46
第 32 年	50,724		5,000	45,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	1846.46	6846.46
第 33 年	45,724		10,000	35,724	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	1732.96	11732.96
第 34 年	35,724		35724	0	3.11%	2.27%	2.08%	4.00%	1428.96	37152.96
合计	70,724		70,724	0	18660	3405	3120	48,868.80	74,053.80	144,777.80

5.项目可偿债现金净流量

项目净收益测算，为项目运营收入-运营成本-相关税费
222,551.76 万元

项目现金净流量测算表

金 额 单 位： 万 元

年限	运营收入	成本支出	税金影响	经营活动现金净流入
2027 年	9,276.92	1,238.01	1,269.54	6,769.37
2028 年	10,436.55	1,272.80	1,620.65	7,543.10
2029 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2030 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2031 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2032 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2033 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2034 年	11,596.15	1,307.58	1,971.77	8,316.80
2035 年	11,596.15	1,307.58	2,716.31	7,572.26
2036 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2037 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2038 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2039 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2040 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2041 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2042 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2043 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2044 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2045 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2046 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2047 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2048 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34

2049 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2050 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2051 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2052 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2053 年	11,596.15	1,307.58	2,911.23	7,377.34
2054 年	11,596.15	1,307.58	3,066.73	7,221.84
2055 年	11,596.15	1,307.58	3,095.10	7,193.47
2056	5,798.08	653.79	1,585.54	3,558.75
合计	338,607.60	38,469.26	77,586.58	222,551.76

六、项目融资与收益平衡财务评估

（一）项目预期收益

1. 基本假设条件及依据

- ①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- ④本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；
- ⑤各项成本费用等在正常范围内变动；
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

（二）资金平衡分析

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 222,551.76 万元，已发行债券利率 3.11%/2.27%/2.08%，测算利率按照 30 年期年利率 4.0% 计算，债券本息 144,777.80 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.54 倍。

项目收益及覆盖倍数估算表

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	622.00	622.00	-
2025 年	-	735.50	735.50	-
2026 年	-	1,753.98	1,753.98	-
2027 年	-	2,468.46	2,468.46	6,769.37
2028 年	-	2,468.46	2,468.46	7,543.10
2029 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2030 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2031 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2032 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2033 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2034 年	-	2,468.46	2,468.46	8,316.80
2035 年	-	2,468.46	2,468.46	7,572.26
2036 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2037 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2038 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2039 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2040 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2041 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2042 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2043 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2044 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2045 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2046 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2047 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2048 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2049 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2050 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2051 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2052 年	-	2,468.46	2,468.46	7,377.34
2053 年	20,000.00	2,468.46	22,468.46	7,377.34
2054 年	5,000.00	1,846.46	6,846.46	7,221.84
2055 年	10,000.00	1,732.96	11,732.96	7,193.47
2056 年	35,724.00	714.48	36,438.48	3,558.75
合计	70,724.00	74,053.80	144,777.80	222,551.76
本息覆盖倍数	1.54			

（三）结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资

自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

1.收益与融资平衡情况

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期收益	计划发行额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
沈阳综合保税区近海园区一期建设项目	95134.07	222,551.76	70,724.00	74,053.80	1.54

七、项目资产管理

（一）资产权益归属单位及资产持有单位

沈阳综保区陆港建设有限公司

（二） 资产运营单位

沈阳综保区陆港建设有限公司

（三）资产数量、类型、预估价值

(1) 口岸作业区：新建 1#厂房 12671.94 平方米，建筑层数为地上一层，建筑高度为 12.55 米，由框架结构和钢结构两部分组成，其中框架结构部分层高一层为 3.9 米、二层为 3.6 米，钢结构厂房部分层高为 9.4 米，主要功能房间布置为：一层设有设备用房，如高压室、低压室、换热站、报警阀室、弱电间、安防控制室、检验室、检测仪器室、卫生间等，3.9 米标高夹层设有检测室、检验室、检测仪器室、卫生间等辅助功能房间；新建堆场 8663.9 平方米、绿化 3333.4 平方米、停车场 915 平方米，硬化面积 8577.6 平方米，新建堆场卡口 2 座等。

(2) 冷链仓储区：新建 1#冷冻仓库，建筑面积 14374.58 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有低温库、冷冻库、柴油发电机房、变电所、冷冻站房及配套辅助功能房间；新建 2#冷冻仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷冻库、消防控制室、变电所、开闭所、冷冻站房及配套辅助功能房间等；新建 3#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 4#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 5#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 6#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 7#雨棚，建筑面积 2438.07 平方米，建筑层数为地上一层；新建停车场 4960 平方米、道路硬化 38282.20 平方米、绿化 3333.4 平方米等。

(3) 检测维修中心：新建 1#厂房-6#厂房，每个厂房建筑面积均为 5853.96 平方米，总建筑面积 35123.76 平方米，平面功能布置为厂房，设有变电所、弱电间、卫生间等；1#-4#厂房建筑层数均为地上一层，5#厂房建筑层数为地上三层，6#厂房建筑层数为地上五层；新建 7#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套及综合办公室等功能房间；新建 8#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套等功能房间；硬质铺装 56973.07 平方米，绿化 7240.2 平方米，新建停车场 4804 平方米等。

(4) 商务办公区：新建商务办公楼 42869.58 平方米，建筑层数为地下一层、地上六层，主要功能分四部分设置：1) 办公部分，包括开敞办公室、办公室、会议室及其配套用房；2) 餐饮部分，包括操作间、主副食库、洗碗间、更衣室、备餐间、休息室等；3) 地下室部分，包含停车库及设备用房，停车库为人防地下室；4) 企业产品展示部分，包含企业产品展示厅等；硬质铺装 3053.61 平方米，绿化 4604.87 平方米，新建停车场 5170 平方米等。

(5) 配套市政设施和设备：改造 8 条市政道路，总长度为 8631.87 米，其中保税路长 1462.42 米、一号街长 1115.37 米、二号街长 942.14 米、三号街长 694.46 米、四号街长 667.12 米、五号街长 295.71 米、五号路长 828.78 米、巡关路长 2625.87 米；翻建机动车道 78810.3 平方米、单面机动车道 39544 平方米、机动车道加宽 10237 平方米，新建人行道 24641 平方米，铺设边石 16470 米，新建排水管道 4902 米，管道清淤

1838.23 立方米，管道修复 20 处，新建给水管道 4145.465 米，钢板桩围护周长 100 米，设置路灯 223 套、高杆照明灯 8 套，配套设备包括冷库配套螺杆并联机组 13 套、集装箱箱表及车辆消杀设备 2 座、集装箱起重设备 2 套、货物消杀设备 3 套及智能停车设备 4 套等。

预估价值 95134.07 万元。

（四）资产收入项目及安排

（1）检修等厂房租赁收入

根据初步设计，本项目可建成各类生产厂房 6.985 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 550 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期检修等厂房租赁收入合计 112,179.11 万元。

（2）商务办公楼租赁收入

根据初步设计，本项目可建成商务办公楼等共计 4.2869 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 800 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期商务办公楼租赁收入合计 100,141.99 万元。

（3）冷库出租收入

根据初步设计，本项目可建成冷库等共计 5.7282 万平方米，结合周边市场行情，年租金按 700 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，

第 2 年 90%，第 3 年达到 100%。预计债券存续期冷库租赁收入合计 117,084.41 万元。

(4) 物业费收入

本项目建成后达产期商务办公楼等可收取物业费建筑面积 4.2869 万平方米，年物业费 24 元/平方米；生产厂房等可收取物业费建筑面积 12.713 万平方米，年物业费 18 元/平方米。物业费收费率 95%。经测算预计债券存续期物业费 9,202.09 万元

综上，根据现有同类产品市场价确定不含税的产品单价，综合考虑本项目的区位优势及自身优势，经计算，本项目债券存续期预计运营收入（含税）344,405.37 万元，扣除运营成本（含税）39,021.95 万元及相关税费 83,301.25 万元，预计项目净收益 222,551.76 万元，可用于债券还本付息。

(五) 上缴财政部分收入及比例

本项目上缴财政部分收入为 144777.8 万元，用于偿还专项债券本息。占项目收益比例为 65.19%。

(六) 资产管理安排

沈阳综保区陆港建设有限公司作为本项目实施、运营主体，承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保

障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

八、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估及控制措施

1.利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

2.流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3.不可抗力因素风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施

过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

风险控制措施：本项目针对可能出现的不可抗力风险，采取了严密的防范预警措施：项目方将建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

4.技术风险

技术风险是指技术开发及应用方面的各种不确定因素，如技术难度、成果成熟度、与商品化的差距，以及产品的生产设备和专业技术人员的能力，很难保证将来不被超越。

本项目的技术风险是：（一）生产设备的工作效率；（二）生产工艺的环保性能。（三）技术人员的专业知识和操作能力。

风险控制措施：项目将采用先进的生产管理理念、先进的制造工艺技术、完善的质量检测体系，使产品达到国内外领先水平。要进一步加大技术开发的投入，积极研究吸收国际先进技术，完善并固化生产工艺，挖掘自身潜力，打造自己的核心竞争力。

5.市场风险

在信息瞬息万变的现代社会，国家政策、行业环境等诸多因素的变化，增加了市场的不确定性，能否把握市场脉搏，抢占市场先机并如期占领市场份额，存在较大的风险。市场风险

主要有价格风险、竞争风险和需求风险。任何一项产品都有一定的时限性，产品设计试制到商品化投放市场的时间不能太长，必须把握机会迅速发展。

风险控制措施：针对此风险，项目公司将仔细研究消费市场的特点，加强产品开发的力量，充分利用现有信息渠道，加强对市场反馈信息的研究和整理。根据市场变化趋势，及时调整产品品种和结构；时刻关注业内技术水平，充分发挥技术创新的优势，增加科技含量高、附加值高的产品的生产和推广。生产符合市场需求的产品，从而占领市场，达到化解市场风险的目的。

6.资金管理风险

本项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成，或因出现一些不可抗力的意外事件或某个环节出现问题，也有可能影响投资项目的如期实现，这就势必影响整个项目的实施规划。

风险控制措施：项目公司将通过建立起严格的资金管理制度、财务管理制度，严格研发资金的使用与审批；加强核心管理和核心产品研发的实现；加强成本控制，完善平台内信誉体系的建立和健全；加强技术升级、生产销售等环节的高效性和可控性；建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现

财务风险的预警与规避。本次资金投向已经过行业专家及专业机构进行充分的可行性论证，项目实施后会进一步提高项目企业的经济效益和社会效益。

（二）敏感性分析

项目评价所采用的数据大部分来自估算和预测，有一定程度的不确定性。为了分析不确定因素对经济评价指标的影响，需要进行不确定性分析，以估计项目可能承担的风险，确定项目在经济上的可靠性。根据本项目的特点，主要进行了敏感性分析。

财务评价以基本数据为基础，具有不确定性。对财务基本数据中的销售收入（产量或价格）、经营成本、建设投资三项因素分别作出增加或降低 5%幅度的变化，以判断其单因素变化对财务评价指标的敏感程度。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

资金覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	200,296.58	211,424.17	222,551.76	233,679.34	244,806.93
二、本期债券还本付息	144,777.80	144,777.80	144,777.80	144,777.80	144,777.80
三、债券偿债覆盖率	1.38	1.46	1.54	1.61	1.69

九、投资者保护措施（还款保障计划）

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，辽宁省及时将辽宁省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。

十、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的要求，明确了推进债券信息公开的工作：财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，县级以上地方各级财政部门（以下简称“地方各级财政部门”）应当随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。（一）随同预算公开上一年度本地区、本级及所属地区地方政府债务限额及余额（或余额预计执行数），以及本地区和本级上一年度地方政府债券（含再融资债券）发行及还本付息额（或预计执行数）、本年度地方政府债券还本付息预算数等。（二）随同调整预算公开当年本地区及本级地方政府债务限额、本级新增地方政府债券资金使用安排等。（三）随同决算公开上年末本地区、本级及所属地区地方政府债务限额、余额决算数，地方政府债券发行、还本付息决算数，以及债券资金使用安排等。

辽中区财政局及项目主管部门将按照上述文件要求以及省财政厅的要求，定期上报专项债券跟踪评级等，切实做好信息披露工作。

（二）主管部门责任

沈阳综保区陆港建设有限公司高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强公司本身收益，以政府性财政拨款为辅助，实现收入稳步增长，并有序扩大收入范围，缓解偿债压力。辽中区人民政府会将积极推进政府债务风险防控工作

科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

十一、编制文件依据

（一）相关法律规定

- 1.中华人民共和国预算法（2014 修正）
- 2.中华人民共和国证券法（2014 修正）
- 3.国务院关于加强地方政府性债务管理的意见

（二）财政部相关规定

- 1.财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知
- 2.关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见
- 3.关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
- 4.关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知
- 5.关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知
- 6.关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知
- 7.关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知

8.关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知

9.财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见.

十二、事前绩效评估

（一）评估对象

项目名称：沈阳综合保税区近海园区一期建设项目

项目单位：沈阳综保区陆港建设有限公司

项目主管部门：辽中区政府

项目绩效目标：

本项目为沈阳综合保税区近海园区建设项目（一期），新增建设用地 376.75 亩，新建建筑面积 198079.07 平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等。

具体建设内容为：

（1）口岸作业区：新建 1#厂房 12671.94 平方米，建筑层数为地上一层，建筑高度为 12.55 米，由框架结构和钢结构两部分组成，其中框架结构部分层高一层为 3.9 米、二层为 3.6 米，钢结构厂房部分层高为 9.4 米，主要功能房间布置为：一层设有设备用房，如高压室、低压室、换热站、报警阀室、弱电间、安防控制室、检验室、检测仪器室、卫生间等，3.9 米标高夹层

设有检测室、检验室、检测仪器室、卫生间等辅助功能房间；新建堆场 8663.9 平方米、绿化 3333.4 平方米、停车场 915 平方米，硬化面积 8577.6 平方米，新建堆场卡口 2 座等。

（2）冷链仓储区：新建 1#冷冻仓库，建筑面积 14374.58 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有低温库、冷冻库、柴油发电机房、变电所、冷冻站房及配套辅助功能房间；新建 2#冷冻仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷冻库、消防控制室、变电所、开闭所、冷冻站房及配套辅助功能房间等；新建 3#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 4#冷藏仓库，建筑面积 14302.42 平方米，建筑层数为地上三层，主要设有冷藏库、变电所、冷冻站房、办公室及配套辅助功能房间；新建 5#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 6#雨棚，建筑面积 1791.72 平方米，建筑层数为地上一层；新建 7#雨棚，建筑面积 2438.07 平方米，建筑层数为地上一层；新建停车场 4960 平方米、道路硬化 38282.20 平方米、绿化 3333.4 平方米等。

（3）检测维修中心：新建 1#厂房-6#厂房，每个厂房建筑面积均为 5853.96 平方米，总建筑面积 35123.76 平方米，平面功能布置为厂房，设有变电所、弱电间、卫生间等；1#-4#厂房建筑层数均为地上一层，5#厂房建筑层数为地上三层，6#厂房

建筑层数为地上五层；新建 7#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套及综合办公室等功能房间；新建 8#维修车间 22055.22 平方米，建筑层数为地上三层，主要功能为检测车间、辅助配套等功能房间；硬质铺装 56973.07 平方米，绿化 7240.2 平方米，新建停车场 4804 平方米等。

（4）商务办公区：新建商务办公楼 42869.58 平方米，建筑层数为地下一层、地上六层，主要功能分四部分设置：1）办公部分，包括开敞办公室、办公室、会议室及其配套用房；2）餐饮部分，包括操作间、主副食库、洗碗间、更衣室、备餐间、休息室等；3）地下室部分，包含停车库及设备用房，停车库为人防地下室；4）企业产品展示部分，包含企业产品展示厅等；硬质铺装 3053.61 平方米，绿化 4604.87 平方米，新建停车场 5170 平方米等。

（5）配套市政设施和设备：改造 8 条市政道路，总长度为 8631.87 米，其中保税路长 1462.42 米、一号街长 1115.37 米、二号街长 942.14 米、三号街长 694.46 米、四号街长 667.12 米、五号街长 295.71 米、五号路长 828.78 米、巡关路长 2625.87 米；翻建机动车道 78810.3 平方米、罩面机动车道 39544 平方米、机动车道加宽 10237 平方米，新建人行道 24641 平方米，铺设边石 16470 米，新建排水管道 4902 米，管道清淤 1838.23 立方米，

管道修复 20 处，新建给水管道 4145.465 米，钢板桩围护周长 100 米，设置路灯 223 套、高杆照明灯 8 套，配套设备包括冷库配套螺杆并联机组 13 套、集装箱箱表及车辆消杀设备 2 座、集装箱起重设备 2 套、货物消杀设备 3 套及智能停车设备 4 套等。

2. 符合专项债券自偿原则。

项目建设总投资额：95134.07 万元。

项目概况：本项目为沈阳综合保税区近海园区建设项目（一期），新增建设用地 376.75 亩，新建建筑面积 198079.07 平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等。

（二）评估方式和方法

1、评估程序。

（1）确定评估对象。

沈阳综合保税区近海园区一期建设项目。

（2）成立评估组织。

应成立评估组。评估组成员：辽中区政府领导、相关业务科室负责人、业务人员；沈阳综保区陆港建设有限公司领导、相关业务科室负责人、业务人员。

（3）制定评估方案。

按照评估对象概况、评估目的、评估组织和方法、评估内容与重点、必要的评估指标与标准、评估人员、评估时间及要求等制定评估方案。

2、论证思路及方法。

论证方法采用召开座谈会方式及材料对比分析法进行评估。

3、评估方式。

本次事前绩效评估主要针对项目的必要性、合规性、资金情况、项目绩效的可实现性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

本次事前绩效评估主要采用成本效益分析、比较分析、因素分析等方法进行论证。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性。

（1）项目实施的必要性

1. 项目实施是我国综合保税区产业结构调整与振兴的需要

近年来，我国综合保税区发展迅猛，连续十年保持两位数的增长速度，我国成为世界最主要的生产大国之一。在我国国民经济中处于重要位置，支柱产业地位明显。发展是综合保税区行业发展动力和最主要因素。随着国民经济快速发展，人民生活水平大大提高，国内综合保税区发展迅速，快速发展将持续带动生产的发展。该项目对推动国内重点产业的深入发展将起到关键作用，有利于产业集群式发展，将为该产业带来新技术、新产品，可有效促进产业的健康可持续发展进程。

项目公司充分发挥企业自身技术、人才和资金等优势，投资建设综合保税区建设项目，以促进企业的发展壮大，提高自主技术的科技含量与附加值。

2. 项目建设是实施城市总体规划，完善基础设施，创造招商引资良好条件的需要

项目建设把沿线企业有效串联过来，将加快沿线物流周转及产业集聚。在目前保税区内基本形成工业、商贸、物流、行政、人居城市功能的前提下，首先只有开发建设所需的基础设施完善，硬件条件具备，才可为经济开发及商贸、金融、文教、服务业、住宅等的建设，打下良好的基础，为对外招商引资创造更为适宜的硬件环境条件。通

过项目的实施，将解决保税区工业产品的出口不畅的瓶颈，使交通环境得到有效改善，有利于企业间的资源合理利用。同时，基础设施的改善，使外来投资环境得到改善，为招商引资、吸引外来资金加快保税区建设有很好的作用。

综上，项目的建设能取得良好的经济效益，本项目建成后，将加快综合保税区的建设步伐，改善人居环境，提升城市形象，加快城市化进程，完善城市多元化结构，对推动保税区社会经济可持续发展将起到积极推动作用。

（2）项目的公益性

本项目的建设将促进沈阳市辽中区区域经济的发展，加快产业发展带动群众持续稳定增收，对于促进地方产业扶贫具有深远影响，项目建成后可带动相关一二三产业共同发展，是当地经济发展及产业扶贫重要的组成部分。

项目可直接、间接地增加就业机会，包括短期就业和长期就业。直接就业包括项目建设期间工程建设人员的就业。间接就业主要指工程建设带动了建材、设备和商业服务等相关行业的发展，创造了相应的就业机会。

（3）收益性

该项目为公益性项目不以盈利为目的，收益性尚可。项目总投资为 95134.07 万元，项目建设资金为 25.66%建设单位自筹及 74.34%银行贷款/政府专项债券。本项目已于 2023 年 7 月发行 20000 万元，发行利率 3.11%；并于 2024 年 9 月发行 5000.00 万元，发行利率 2.27%；2025 年 7 月发行 5000 万元，发行利率 2.08%，本次申请 5000.00 万元，本年下半年申请 35724 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00%估算，建设期按 4 年测算）。可用于资金平衡的项目相关收益为 222,551.76 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.54 倍

2、项目建设投资合规性与项目成熟度。

1. 2022 年 6 月 23 日项目已取得辽中区发展和改革局下发的《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告的批复》

2. 2022 年 7 月 19 日项目已取得辽中区发展和改革局下发的《关于沈阳综合保税区近海园区一期建设项目初步设计及概算的批复》

3. 2022 年 8 月 11 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《不动产权证书》，权证号辽（2022）沈阳市不动产权第 0274985 号；

4.2022 年 8 月 8 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》，编号地字第 210115202200016 号；

5.2022 年 9 月 27 日项目取得沈阳市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》，编号建字第 210115202200032 号；

6.2022 年 10 月 3 日项目取得沈阳市辽中区城乡建设局颁发的编号分别为 210122202210030101 号、210122202210030201 号、210122202210030301 号、210122202210030401 号的《建筑工程施工许可证》。

手续完备已全部开工建设。

3、项目资金来源和到位可行性。

① 本金来源。

区级财政资本金 24410.07 万元，占比 25.66%

② 资来源。

资金缺口通过发行政府债券解决 70724 万元，占比 74.34%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性。

（1）项目运营收入

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》，本项目收入来源主要包括厂房及办公楼出租收入、物业费收入等。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 338,607.60 万元，其中：检修厂房等出租收入 112,179.11 万元、商务办公楼出租收入 100,141.99 万元、冷库出租收入 117,084.41 万元及物业费收入 9,202.09 万元。

（2）项目运营成本

根据《沈阳综合保税区近海园区一期建设项目可行性研究报告》、《沈阳综合保税区近海园区建设项目初步设计》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料及动力费用、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 38,469.26 万元，其中：职工薪酬 10,546.25 万元、外购燃料及动力费 4,734.75 万元、维护费用 13,030.15 万元及其他费用 10,158.11 万元。

（3）项目税费

本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 77,586.58 万元，其中：增值税 18,351.81 万元、城市维护建设税 1,284.63 万元、教育费附加及地方教育附加 917.59 万元、房产税 36,264.93 万元及企业所得税 20,767.63 万元。

（4）项目预期收益

项目收入 30 年合计产生收益约 222,551.76 万元。

5、债券资金需求合理性。

按项目工程实施方案中工程进度提供资金（债券资金），对工程施工有资金保障。债券资金占比 74.34%，符合政策要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点。

（1）项目偿债计划

项目年度还息约 2862 万元，实际产生收益约 7532.19 万元，覆盖本息 1.54 倍，还款计划较为合理。

（2）偿债风险点

（1）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（2）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（3）不可抗力因素风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

风险控制措施：本项目针对可能出现的不可抗力风险，采取了严密的防范预警措施：项目方将建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

（4）技术风险

技术风险是指技术开发及应用方面的各种不确定因素，如技术难度、成果成熟度、与商品化的差距，以及产品的生产设备和专业技术人才的能力，很难保证将来不被超越。

本项目的技术风险是：（一）生产设备的工作效率；（二）生产工艺的环保性能。（三）技术人员的专业知识和操作能力。

风险控制措施：项目将采用先进的生产管理理念、先进的制造工艺技术、完善的质量检测体系，使产品达到国内外领先水平。要进一步加大技术开发的投入，积极研究吸收国际先进技术，完善并固化生产工艺，挖掘自身潜力，打造自己的核心竞争力。

（5）市场风险

在信息瞬息万变的现代社会，国家政策、行业环境等诸多因素的变化，增加了市场的不确定性，能否把握市场脉搏，抢占市场先机并如期占领市场份额，存在较大的风险。市场风险主要有价格风险、竞争风险和需求风险。任何一项产品都有一定的时限性，产品设计试制到商品化投放市场的时间不能太长，必须把握机会迅速发展。

风险控制措施：针对此风险，项目公司将仔细研究消费市场的特点，加强产品开发的力量，充分利用现有信息渠道，加强对市场反馈信息的研究和整理。根据市场变化趋势，及时调

整产品品种和结构；时刻关注业内技术水平，充分发挥技术创新的优势，增加科技含量高、附加值高的产品的生产和推广。生产符合市场需求的产品，从而占领市场，达到化解市场风险的目的。

（6）资金管理风险

本项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成，或因出现一些不可抗力的意外事件或某个环节出现问题，也有可能影响投资项目的如期实现，这就势必影响整个项目的实施规划。

风险控制措施：项目公司将通过建立起严格的资金管理制度、财务管理制度，严格研发资金的使用与审批；加强核心管理和核心产品研发的实现；加强成本控制，完善平台内信誉体系的建立和健全；加强技术升级、生产销售等环节的高效性和可控性；建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现财务风险的预警与规避。本次资金投向已经过行业专家及专业机构进行充分的可行性论证，项目实施后会进一步提高项目企业的经济效益和社会效益。

7、绩效目标合理性。

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、公益性方面进行设定，目标内容为新增建设用地 376.75 亩，新建建筑面积 192819.54 平方米，建设内容包括建设口岸作业区、冷链仓储区、检测维修中心、研发中心、配套设备及市政设施等，不能以定量表述的采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（四）评估结论与相关建议

1、评估总体结论。

综合上述绩效评估情况，预期收益净现金流为 222,551.76 万元，债券本息 144,777.80 万元，本息覆盖倍数 1.54，符合专项债券自偿性。我们认为本次申请的项目资金（地方债券项目资金）绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

2、评估相关建议。

建议优先支持该项目。