

中欧班列集结中心产业园基础设施一期

建设项目

实施方案（含事前绩效评估）

于洪区财政局

沈阳国际陆港投资建设发展有限公司

2026年08月

目录

第一章 债券基本信息	1
第二章 项目概况	2
2.1 区域情况	2
2.2 项目基本情况	3
2.3 项目建设的必要性	5
第三章 项目社会经济效益	7
3.1 社会效益	7
3.2 经济效益	7
第四章 项目投资估算与资金筹措	9
4.1 估算范围	9
4.2 项目投资说明	9
4.3 投资估算	11
4.4 资金筹措计划	11
4.5 项目形成资产	12
4.6 项目资金保障措施	14
4.7 编制依据	14
4.8 投资者保护措施	14
第五章 项目专项债券融资方案	16
5.1 债券规模和期限安排	16
5.2 项目资金管理方案	16
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	18

6.1 基本假设条件及依据	18
6.2 项目收入预测	18
6.3 项目运营成本预测	19
6.4 项目收益及现金净流入	21
6.5 资金平衡分析	23
6.6 项目收益抗压能力评估	24
6.7 结论分析	25
第七章 风险分析	26
7.1 利率变动的风险及其控制措施	26
7.2 地方政府债务风险及其控制措施	26
第八章 主管部门责任	28
附件：专项债券项目资金事前绩效评估报告	29

第一章 债券基本信息

中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目（以下简称“本项目”）专项债券信息如下表所示。

债券信息

项目名称	中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目
发行规模	伍仟万元整（RMB50,000,000.00 元）
募集资金用途	募集资金中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按每半年支付一次，债券存续期后一次性偿还债券本金

第二章 项目概况

2.1 区域情况

沈阳市位于中国东北地区南部，辽宁省中北部，市域范围在东经 122°25'9"—123°48'24"，北纬 41°11'51"—43°2'13"之间，东与铁岭市、抚顺市为邻，南与本溪市、辽阳市和鞍山市相连，西与锦州市、阜新市毗邻，北与内蒙古自治区的科尔沁左翼后旗接壤，东西长 115 公里，南北长 205 公里，总面积 12881 平方公里。

沈阳市现辖十区一市两县，和平区、沈河区、大东区、皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈北新区、辽中区 10 个区，新民市，康平县、法库县 2 个县（市）。总面积 1.3 万平方公里，市区面积 3495 平方公里。

沈阳市整体城市发展目标是推进东北金融中心、综合性枢纽城市建设，提升城市实力，把沈阳建设成为立足东北、服务全国、面向东北亚的国家中心城市；推进生态文明建设，把沈阳建设成为人与自然和谐共生的生态宜居之都；坚持走新型工业化道路，集约发展、合理布局，把沈阳建设成为具有国际竞争力的先进装备制造业基地；加强历史文脉保护和特色风貌建设，把沈阳建设成为历史文化与现代文明交相辉映的文化名城；加快向经济开放、文化包容的东北亚国际大都市迈进。

初步核算，2024 年，沈阳市完成地区生产总值 9027.1 亿元，同比增长 5.2%。全市完成一般公共预算收入 825.6 亿元，同比增长 4.0%。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，同比减少 10.1%。

主要经济指标，全年规模以上工业增加值比上年增长 4.5%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4.0%。沈阳市户籍人口 764.4 万人，常住总人口 924.3 万人。

2022-2024 年，沈阳市分别实现一般公共预算收入 731.7 亿元、800.9 亿元和 825.6 亿元，政府性基金收入分别为 137.13 亿元、104.02 亿元和 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	8624.7	9027.1
一般公共预算收入	713.7	800.9	825.6
政府性基金收入	137.13	104.02	171.6
其中：国有土地出让收入	105.33	85.03	145.0
政府性基金支出	228.2	339.1	222.3

2.2 项目基本情况

项目名称：中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目

项目单位：沈阳国际陆港投资建设发展有限公司

项目性质：新建

建设地点：于洪区马三家、沙岭街道；

建设规模及内容：该项目建设用地面积 254020.08 平方米，新建总建筑面积 99020.95 平方米。其中：

国际贸易产业园建设工程：综合服务中心 A 建筑面积 18290.98 平方米、综合服务中心 B 建筑面积 32508.54 平方米、换

热站建筑面积 298.8 平方米、开闭站建筑面积 165.9 平方米、地下建筑总面积 9812 平方米（其中非人防建筑面积 6175.08 平方米，人防建筑面积为 366.92 平方米）。

展示中心建设工程：展示中心建筑面积 12013.30 平方米、开闭站建筑面积 176.04 平方米、地下建筑总面积 4727.50 平方米（其中非人防建筑面积 3825.13 平方米，人防建筑面积为 902.37 平方米）。

物流中心建设工程：物流仓库 A 建筑面积 10050 平方米、物流仓库 B 建筑面积 10050 平方米、地下建筑总面积 927.89 平方米（其中地下室地上建筑面积 42.30 平方米，独立人防建筑面积 885.59 平方米）。

建设内容包括土建工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、园区综合管网、道路、广场及配套工程等。

道路广场建设工程：新建位于洪顺路南侧道路广场面积 34013 平方米，建设内容包括绿化、照明工程、广场铺装及配套工程等。

盛港路建设工程：新建盛港路（物流大道至洪民路段）长 3269.45 米，新建沥青混凝土路面 113779 平方米；改造物流大道-盛港路、洪顺路-盛港路、洪兴路-盛港路交叉口，新建沥青混凝土路面 28720 平方米；新建雨水管道（涵）7603 米，新建污水管道 4245 米；新建 12 米高路灯 186 盏、8 米高路灯 72 盏；新建车行信号灯杆 26 根、人行信号灯杆 32 根；种植乔木 935 株等配套工程。

建设期：根据初步设计批复文件，建设期 19 个月，结合本项目实施情况，预计 2027 年末竣工投产。

项目总投资:计划总投资 108,061.40 万元。

2.3 项目建设的必要性

(1) 本项目建设符合国家及省市相关规划政策

本项目为沈阳国际陆港启动区的前期基础设施项目，符合国家发展改革委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》方向，落实了中共中央国务院《关于支持东北地区深化改革创新推动高质量发展的意见》要求，辽宁省、沈阳市及于洪区相关发展规划、专项规划及国土空间规划等均对本项目做出了谋划计划，符合国家及省市相关规划政策。

(2) 本项目建设是维护国家五大安全的需要

东北地区是我国重要的工业和农业基地，对于维护国家发展在国防、粮食、生态、能源、产业五大安全上的战略地位十分重要。本项目以中欧班列集结中心为战略契机，建设沈阳国际陆港，是建设现代化产业体系、维护国家五大安全、实现东北全面振兴、融入双循环等国家战略的重要支撑。项目建设将全面支持门户枢纽功能落地，打造国际开放合作新平台，项目建成后对辽宁省、沈阳市畅通陆路大枢纽、物流大通道，构建“国际国内双循环”发展格局，具有十分重要的意义和作用。

(3) 本项目建设是促进东北振兴、辽宁及沈阳振兴的需要

本项目是落实辽宁省赋予沈阳市“陆路枢纽和中欧班列集结中心”建设重任、推动全省东北海陆大通道战略的重点项目，将按照“以通道带物流、物流兴贸易、贸易聚产业、产业促城建”，通过树立标识产业，中远期前瞻布局，弹性规划建未来产业，发展

成为全国示范性枢纽经济产业高地，支撑沈阳市经济发展，促进东北、辽宁振兴。

（4）本项目建设是促进沈阳市相关产业高质量发展的需要

本项目作为沈阳国际陆港启动区的前期基础设施项目，项目建设能够为园区发展，企业集聚，提供有效支撑，同时促进技术升级，促使产业集聚。通过本项目的建设，集成和优化区域供应加工产业链条，吸引省内国内相关产业投资者，提供加工、展示、交易、运输、仓储、科研、电商等一体化的产业平台，有助于整合供应链，获得规模效益，降低企业成本，提高企业创新能力，推动产业调整，促进产业经济高质量发展。

（5）项目建设是为搭建企业及园区基础设施平台的需要

本项目主要建设新建道路及硬化、污水管网、雨水管网、供热管线、电力电缆，同时建设综合服务中心、物流仓库及展示中心等建筑，将为沈阳国际陆港提供基础支撑，为企业提供技术科技咨询培训，及孵化服务。本项目建设单位为沈阳国际陆港投资建设发展有限公司，由辽宁永安建设发展有限公司设立，为国有企业，主要开展沈阳国际陆港项目的规划建设、运营管理、招商服务、融资等业务，项目建设为国际陆港入驻企业提供基础设施及服务设施支撑，有利于夯实园区发展平台，强化要素保障。

综上所述，沈阳国际陆港启动区基础设施建设能够为企业提供优质的服务与良好的场地条件，有利于降低企业直接成本，提高规模经济效益和范围经济效益，提高产业和企业的市场竞争力。本项目建设符合国家高质量发展要求，以及“一带一路”建设方向，是辽宁省及沈阳市重点建设项目，满足相关规划及政策要求，有利于促进社会经济高质量发展，能有效带动区域经济可持续发展，项目建设十分必要，建设时机成熟。

第三章 项目社会效益

3.1 社会效益

本项目的建设对项目所在区域的社会多个领域都具有拉动作用，对社会的发展具有积极作用。本项目建设产生社会影响的范围、社会影响效果以及社会风险对策如下：

(1) 对经济发展的影响

产业园区基础设施建设具有很高的产业关联度，带动产业发展建设期可以促进上游的钢材、水泥等建材的消耗，运营期可以带动地产业和国民经济发展，可以吸引大量的国内外投资，提供大量的就业岗位，增加税收，增加城市的经济含量。本项目的实施可以较大地带动沈阳市的本地的建材等相关产业较快的发展，同时促进第三产业的发展。

(2) 对地区功能、社会服务质量和城市化进程的影响

项目提升了所在区域的功能，提高了服务业的服务质量，同时加快了沈阳市城市化进程，有利于构建和谐社会。

(3) 社会风险及政策风险分析

该项目建设不会使项目所在区域的居住条件发生变化。项目所在区域无宗教和民族敏感人群，该项目的建设和使用符合国家的民族政策，充分考虑了民族地区的风俗习惯、生活方式和宗教信仰，不会对项目所在区域的公众得利益造成影响。项目建设不存在社会风险和政策风险。

3.2 经济效益

该项目总投 10 亿元以上，无论建设期和运营期直接间接都

提供为社会提供就业岗位千余名，增加税收 4 亿元，促进中俄等
双边贸易，提升“国内、国际双循环”。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资范围：根据初步设计批复并结合项目融资计划进行调整，项目建设总投资为 108,061.40 万元，其中：工程费用 78,820.24 万元；工程建设其他费用 24,095.38 万元；基本预备费 3,751.00 万元；建设期利息 1,394.78 万元。

4.2 项目投资说明

投资估算的工程建设其它费用费率标准如下：

(1) 建筑工程费用参照类似工程项目，考虑调价因素和地区差异，并参照沈阳市在建工程造价水平，结合本项目实际，按指标法估算建设投资；

(2) 设备及工器具购置根据市场现行价格及生产厂家报价估算；

(3) 建设单位管理费：参照财政部《基本建设财务管理规定》，财建[2016]504 号文件计算；

(4) 建设工程监理费：参照发改价格[2007]670 号及发改价格[2015]299 号文件计算；

(5) 勘察设计费：参照《勘察设计收费标准》2002 版及发改价格[2015]299 号文件计算；

(6) 招标代理服务费等：参照发改价格[2011]534 号文件，本项目招标代理服务费按照按差额定率累进法计算；

(7) 前期工作咨询费：参照《国家计委关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号）文

件及发改价格[2015]299 号文件计算；

(8) 环境影响评价费：参照《国家发展和改革委员会》发改价格[2011]534 号及发改价格[2015]299 号文件计算；

(9) 劳动安全卫生评价费：参照全国市政工程投资估算编制办法（建标 2007-164 号）文件计算；

(10) 工程保险费：参照全国市政工程投资估算编制办法（建标 2007-164 号）文件计算；

(11) 场地准备及临时设施费：参照全国市政工程投资估算编制办法（建标 2007-164 号）文件计算；

(12) 节能评估费：参照《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格 [1999] 1283 号）文件及发改价格[2015]299 号文件计算；

(13) 检验试验费：按照工程费的 0.8% 计算；

(14) 建设工程保险费：参照全国市政工程投资估算编制办法

（建标 2007-164 号）文件计算；

(15) 社会稳定性风险评估：发改价格[2015]299 号文件计算；

(16) 工程造价咨询费：参照辽价发[2013]005 号计算；

(17) 施工图审查费：按照工程费的 0.12% 计取；

(18) 水土保持费：参照保监[2005]22 号及发改价格[2015]299 号文件计算；

(19) 工程供热费：暂估 95 元/m²；

(20) 城市基础设施配套费：按照财税【2019】53 号文件计算；

(21) 预备费：按照第一、第二部分费用合计的 8% 计算。

4.3 投资估算

本项目总投资 108,061.40 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目	108,061.40	8,181.70	99,879.70
1.1	建设投资	106,666.62	8,181.70	98,484.92
1.1.1	工程费用	78,820.24	6,508.09	72,312.15
1.1.2	工程建设其他费用	24,095.38	1,363.89	22,731.49
1.1.3	基本预备费	3,751.00	309.72	3,441.28
1.2	建设期利息	1,394.78		1,394.78

4.4 资金筹措计划

项目拟筹集资金 108,061.40 万元。资金来源包括项目配套资本金 30,182.40 万元，占比 27.93%；拟申请债券金额 40,000.00 万元，占比 37.02%；银行贷款 37,879.00 万元，占比 35.05%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		以前年度	2026 年	2027 年		
1	投资计划	28,267.40	10,315.00	69,479.00	108,061.40	-
2	资金筹资	28,267.40	10,315.00	69,479.00	108,061.40	100.00%

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		以前年度	2026 年	2027 年		
2.1	项目资本金	28,267.40	315.00	1,600.00	30,182.40	27.93%
2.1.1	其中：建设期利息	-	59.75	1,335.03	1,394.78	
2.2	申请专项债券		10,000.00	30,000.00	40,000.00	37.02%
2.3	银行贷款			37,879.00	37,879.00	35.05%

4.5 项目形成资产

(1) 资产类型、数量及预估价值

资产类型：基础设施

资产数量：

国际贸易产业园建设工程：综合服务中心 A 建筑面积 18290.98 平方米、综合服务中心 B 建筑面积 32508.54 平方米、换热站建筑面积 298.8 平方米、开闭站建筑面积 165.9 平方米、地下建筑总面积 9812 平方米（其中非人防建筑面积 6175.08 平方米，人防建筑面积为 366.92 平方米）。

展示中心建设工程：展示中心建筑面积 12013.30 平方米、开闭站建筑面积 176.04 平方米、地下建筑总面积 4727.50 平方米（其中非人防建筑面积 3825.13 平方米，人防建筑面积为 902.37 平方米）。

物流中心建设工程：物流仓库 A 建筑面积 10050 平方米、物流仓库 B 建筑面积 10050 平方米、地下建筑总面积 927.89 平方米（其中地下室地上建筑面积 42.30 平方米，独立人防建筑面积 885.59 平方米）。

建设内容包括土建工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、园区综合管网、道路、广场及配套工程等。

道路广场建设工程：新建位于洪顺路南侧道路广场面积 34013 平方米，建设内容包括绿化、照明工程、广场铺装及配套工程等。

盛港路建设工程：新建盛港路（物流大道至洪民路段）长 3269.45 米，新建沥青混凝土路面 113779 平方米；改造物流大道-盛港路、洪顺路-盛港路、洪兴路-盛港路交叉口，新建沥青混凝土路面 28720 平方米；新建雨水管道（涵）7603 米，新建污水管道 4245 米；新建 12 米高路灯 186 盏、8 米高路灯 72 盏；新建车行信号灯杆 26 根、人行信号灯杆 32 根；种植乔木 935 株等配套工程。

预估价值：本项目形成资产预估价值为 108,061.40 万元。

(2)资产权益归属及资产持有单位

政府专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产,其权属归沈阳国际陆港投资建设发展有限公司。

(3)资产收入项目及收支安排

根据《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目实施方案》，本项目收入来源为仓储用房和办公用房出租收入、物业管理收入、车位出租收入、充电桩收入、广告位收入等收入。项目预计于 2027 年末建成投入运营。

项目运营期间所有项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入及项目运营支出费用的接收、

存储和划转,不得用作其他用途。

项目运营单位应在还本付息日前将应偿还本金及利息足额划转到财政指定账户,专门用于政府专项债券本金、利息和发行费用偿付。

(4)上缴财政部分的收入项目及比例

本项目收益不上缴同级财政。

4.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则,加强项目资金管理,确保资金安全、规范、有效使用。

4.7 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》;
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发43号);
- (3) 《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》(财库〔2015〕83号);
- (4) 《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);
- (5) 《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)。

4.8 投资者保护措施

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。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。沈阳国际陆港投资建设发展有限公司会高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 债券规模和期限安排

项目拟申请使用专项债券 40,000.00 万元，其中：2026 年计划申请 1 亿元，其中：本批次安排 5000 万元；2027 年计划申请 3 亿元。本项目专项债券测算利率参考 2026 年 8 月 4 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.15%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00% 进行测算，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

5.2 项目资金管理方案

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。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 基本假设条件及依据

- (1) 预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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) 国家税收政策无重大不利变化。
- (4) 项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行。
- (5) 项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余。
- (6) 出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决。
- (7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

6.2 项目收入预测

根据《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目实施方案》，本项目收入来源为仓储用房和办公用房出租收入、物业管理收入、车位出租收入、充电桩收入、广告位收入等收入。项目预计于 2027 年末建成投入运营。

1.运营收入（含税）测算

(1) 物业出租收入

本项目建设仓储、办公及其它配套设施，物流仓储可出租面积 2.01 万平方米，办公用房可出租面积 5.08 万平方米，展览中心可出租面积 1.2 万平方米。结合周边市场行情，物流仓储月租金 50 元，办公用房月租金 45 元，展览中心月租金 35 元，租金每 3

年增长 5%，运营期首年出租率 85%、第二年 90%、第三年 95%，之后达产。经测算，债券存续期物业出租收入 98,486.55 万元。

（2）物业管理收入

本项目建成后拟对园区进行物业管理，月管理费按 3 元/平方米估算，平均收费率 95%。经测算，债券存续期物业管理收入合计 5,443.58 万元。

（3）停车位出租收入

项目共设置 636 个停车位。本项目停车收费标准为 3 元/小时，每 3 年增长 5%，日平均运营 10 小时，平均停车率 90%。经测算，债券存续期车位出租收入合计为 14,048.63 万元。

（4）充电桩收入

项目建成改造后，可形成充电桩约 158 个，充电桩额定功率 60 千瓦。根据大连市物价局公布的电动汽车充换电服务收费标准为 0.60 元/千瓦时。考虑电动汽车电池容量、充电损耗及使用频次，平均充电时长按 12 小时/天，使用率按 80%。经测算，债券存续期充电桩收入合计为 38,862.24 万元。

（5）广告位收入

项目共设置广告牌 258 个，根据本地区市场调研数据，广告牌平均价格 5000 元/个·月计算，之后每 3 年增长 5%，平均出租率 90%。经测算，债券存续期广告位收入合计 31,229.79 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 188,070.79 万元。

6.3 项目运营成本预测

1.运营成本测算

本项目运营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本，项目运营成本主要支出有以下几项：

（1）职工薪酬

本项目劳动定员 50 人，运营期平均职工薪酬 6 万元（包括保险统筹等），之后每 3 年增长 5%。基于以上预测，预计债券存续期内职工薪酬合计为 6,724.75 万元。

（2）维护费

维护费按工程费用的 0.20% 测算。基于以上预测，预计债券存续期内维护费支出合计为 3,073.98 万元。

（3）外购燃料动力费

燃料动力费包括维持运营的水费、电费等。水费：每年用水量 5 万吨，平均单价 3.2 元/吨；电费：每年用电量 15 万度，平均电价 0.65 元/度。经测算，债券存续期外购燃料动力费 502.13 万元。

（4）其他费用

其他费用包括日常管理费用等，其他费用按年运营收入的 1.5% 测算。基于以上预测，预计债券存续期内其他费用支出合计为 2,821.04 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 13,121.90 万元。

2. 税费测算

（1）增值税

①销项税

本项目增值税销项税物业出租、停车位及广告位适用 9% 税率，充电桩服务费税率 6% 税率。经测算，债券存续期销项税 14,378.36

万元。

②进项税

运营期进项税主要包括燃料动力费（税率 13%）、维护费（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 301.47 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建筑安装工程税率 9%、设备购置费税率 13%，工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 8,181.70 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 5,895.19 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 412.66 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 294.76 万元。

（4）房产税

房产税计税依据为不含税房租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 10,842.56 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，其中：1）预计形成固定资产原值

99,879.70 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 4,744.29 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 5,470.34 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 22,915.51 万元。

6.4 项目收益及现金净流入

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 152,033.38 万元，可用于债券还本付息。详见下表。

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2026 年				
2027 年	-	-	-	-
2028 年	8,039.26	603.98	416.72	7,018.56
2029 年	8,276.10	607.53	441.23	7,227.34
2030 年	8,512.93	611.08	465.75	7,436.11
2031 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2032 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2033 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2034 年	9,413.28	655.34	693.06	8,064.87
2035 年	9,413.28	655.34	748.34	8,009.60
2036 年	9,413.28	655.34	763.72	7,994.22
2037 年	9,770.11	677.23	875.74	8,217.14
2038 年	9,770.11	677.23	891.12	8,201.76
2039 年	9,770.11	677.23	906.50	8,186.38
2040 年	10,144.79	700.21	1,827.92	7,616.66

2041 年	10,144.79	700.21	1,870.48	7,574.09
2042 年	10,144.79	700.21	1,885.86	7,558.71
2043 年	10,538.21	724.34	2,043.21	7,770.66
2044 年	10,538.21	724.34	2,058.59	7,755.28
2045 年	10,538.21	724.34	2,073.97	7,739.90
2046 年	10,951.28	749.69	2,253.36	7,948.23
2047 年	5,471.76	374.79	1,155.60	3,941.37
合计	188,070.79	13,121.90	22,915.51	152,033.38

6.5 资金平衡分析

本项目收益及现金净流入 152,033.38 万元，债券存续期应还本付息 114,200.78 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.33 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。具体情况详见下表。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	59.75	59.75	-
2027 年	-	1,335.03	1,335.03	-
2028 年	1,893.00	2,369.81	4,262.81	7,018.56
2029 年	1,893.00	2,308.28	4,201.28	7,227.34
2030 年	1,893.00	2,246.76	4,139.76	7,436.11
2031 年	1,893.00	2,185.24	4,078.24	7,924.17
2032 年	1,893.00	2,123.72	4,016.72	7,924.17
2033 年	1,893.00	2,062.19	3,955.19	7,924.17
2034 年	1,893.00	2,000.67	3,893.67	8,064.87
2035 年	1,893.00	1,939.15	3,832.15	8,009.60

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2036 年	1,893.00	1,877.63	3,770.63	7,994.22
2037 年	1,893.00	1,816.10	3,709.10	8,217.14
2038 年	1,893.00	1,754.58	3,647.58	8,201.76
2039 年	1,893.00	1,693.06	3,586.06	8,186.38
2040 年	1,893.00	1,631.54	3,524.54	7,616.66
2041 年	1,893.00	1,570.01	3,463.01	7,574.09
2042 年	1,893.00	1,508.49	3,401.49	7,558.71
2043 年	1,893.00	1,446.97	3,339.97	7,770.66
2044 年	1,893.00	1,385.45	3,278.45	7,755.28
2045 年	1,893.00	1,323.92	3,216.92	7,739.90
2046 年	11,902.00	1,202.51	13,104.51	7,948.23
2047 年	31,903.00	480.92	32,383.92	3,941.37
合计	77,879.00	36,321.78	114,200.78	152,033.38
本息覆盖倍数	1.33			

6.6 项目收益抗压能力评估

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，融资本息覆盖倍数仍然 ≥ 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	136,830.04	144,431.71	152,033.38	159,635.05	167,236.72

二、融资还本付息	114,200.78	114,200.78	114,200.78	114,200.78	114,200.78
三、本息覆盖率	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46
本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	144,155.80	152,164.46	160,173.12	168,181.77	176,190.43
二、融资还本付息	114,810.78	114,810.78	114,810.78	114,810.78	114,810.78
三、本息覆盖率	1.26	1.33	1.40	1.46	1.53

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

6.7 结论分析

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目建设提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以物业出租收入、物业管理收入、车位出租收入、充电桩收入、广告位收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况以及出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

第七章 风险分析

7.1 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。

7.2 地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：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。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。沈阳市高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

第八章 主管部门责任

沈阳市于洪区政府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，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，缓解偿债压力。沈阳市于洪区永安开发区管委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。

附件：专项债券项目资金事前绩效评估报告

中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目

政府专项债券事前绩效评估报告

项目名称：中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目

项目单位：沈阳国际陆港投资建设发展有限公司

评估机构：（仅在委托第三方机构时填列）

评估时间：2026 年 08 月

目 录

一、评估对象	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目实施单位	1
(三) 项目概况	1
(四) 项目绩效目标	3
二、事前绩效评估的基本情况	4
(一) 评估程序	4
(二) 评估思路	5
(三) 评估方式、方法	6
三、评估内容与结论	7
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性	7
(二) 项目投资合规性及项目成熟度	11
(三) 项目资金来源和到位可行性	12
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	12
(五) 债券资金需求合理性	15
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	16
(七) 绩效目标合理性	20
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	20
四、评估的相关建议	21
五、其他需要说明的问题	23

六、 附件 1：债券项目事前评估绩效表.....	24
--------------------------	----

一、评估对象

（一）项目名称

中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目

（二）项目实施单位

沈阳国际陆港投资建设发展有限公司

（三）项目概况

1.项目背景

本项目地点位于于洪区马三家、沙岭街道。沈阳市位于中国东北地区南部，辽宁省中北部，市域范围在东经 $122^{\circ}25'9''$ — $123^{\circ}48'24''$ ，北纬 $41^{\circ}11'51''$ — $43^{\circ}2'13''$ 之间，东与铁岭市、抚顺市为邻，南与本溪市、辽阳市和鞍山市相连，西与锦州市、阜新市毗邻，北与内蒙古自治区的科尔沁左翼后旗接壤，东西长 115 公里，南北长 205 公里，总面积 12881 平方公里。沈阳市现辖十区一市两县，和平区、沈河区、大东区、皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈北新区、辽中区 10 个区，新民市，康平县、法库县 2 个县（市）。总面积 1.3 万平方公里，市区面积 3495 平方公里。

沈阳市整体城市发展目标是推进东北金融中心、综合性枢纽城市建设，提升城市实力，把沈阳建设成为立足东北、服务全国、面向东北亚的国家中心城市；推进生态文明建设，把沈阳建设成为人与自然和谐共生的生态宜居之都；坚持走新型工业化道路，集约发展、合理布局，把沈阳建设成为具有国际竞

争力的先进装备制造业基地；加强历史文脉保护和特色风貌建设，把沈阳建设成为历史文化与现代文明交相辉映的文化名城；加快向经济开放、文化包容的东北亚国际大都市迈进。

2.项目主要内容

该项目建设用地面积 254020.08 平方米，新建总建筑面积 99020.95 平方米。其中：

国际贸易产业园建设工程：综合服务中心 A 建筑面积 18290.98 平方米、综合服务中心 B 建筑面积 32508.54 平方米、换热站建筑面积 298.8 平方米、开闭站建筑面积 165.9 平方米、地下建筑总面积 9812 平方米（其中非人防建筑面积 6175.08 平方米，人防建筑面积为 366.92 平方米）。

展示中心建设工程：展示中心建筑面积 12013.30 平方米、开闭站建筑面积 176.04 平方米、地下建筑总面积 4727.50 平方米（其中非人防建筑面积 3825.13 平方米，人防建筑面积为 902.37 平方米）。

物流中心建设工程：物流仓库 A 建筑面积 10050 平方米、物流仓库 B 建筑面积 10050 平方米、地下建筑总面积 927.89 平方米（其中地下室地上建筑面积 42.30 平方米，独立人防建筑面积 885.59 平方米）。

建设内容包括土建工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、园区综合管网、道路、广场及配套工程等。

道路广场建设工程：新建位于洪顺路南侧道路广场面积 34013 平方米，建设内容包括绿化、照明工程、广场铺装及配套工程等。

盛港路建设工程：新建盛港路（物流大道至洪民路段）长 3269.45 米，新建沥青混凝土路面 113779 平方米；改造物流大道-盛港路、洪顺路-盛港路、洪兴路-盛港路交叉口，新建沥青混凝土路面 28720 平方米；新建雨水管道（涵）7603 米，新建污水管道 4245 米；新建 12 米高路灯 186 盏、8 米高路灯 72 盏；新建车行信号灯杆 26 根、人行信号灯杆 32 根；种植乔木 935 株等配套工程。

3.总投资与资金来源

根据初步设计批复并结合项目融资计划进行调整，项目建设总投资为 108,061.40 万元，其中：工程费用 78,820.24 万元；工程建设其他费用 24,095.38 万元；基本预备费 3,300.25 万元；建设期利息 1,845.53 万元。

项目拟筹集资金 108,061.40 万元。资金来源包括项目配套资本金 30,182.40 万元，占比 27.93%；拟申请债券金额 40,000.00 万元，占比 37.02%；银行贷款 37,879.00 万元，占比 35.05%。

（四）项目绩效目标

总体绩效目标：项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项

目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益。

年度绩效目标：项目年度执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

二、事前绩效评估的基本情况

（一）评估程序

1.前期准备阶段

本阶段工作内容是根据委托事项成立评价工作组，对本项目进行相关政策、可行性研究报告等项目资料进行研究，初步搭建报告框架及评价维度，结合项目的具体情况和特点编写项目初步资料清单和访谈提纲。

2.第二阶段为访谈阶段

本阶段工作内容是根据访谈，充分了解项目的背景、建设内容、技术及经济可行性、运营模式以及财务可行性，并根据具体内容调整完善绩效评价指标体系。

3.第三阶段为评估报告编制阶段

本阶段主要工作内容是根据搜集、访谈、调研获得的资料进行综合评价、分析并完成初步测算，针对债券发行的不同维度进行分析后形成专项债券发行可行性的初步结论。并按照规定文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

4.第四阶段为沟通确定阶段

项目组编写完初步报告后，与被评价单位针对报告内容进行充分沟通，破除信息壁垒，相应完善和调整后的规定时间内提交正式版绩效评价报告，并建立绩效评价档案，评价工作结束后，评价工作组建立绩效评价工作档案将收集、核查的绩效评价相关材料、数据、调研材料、评价工作底稿、评价报告等整理归档。

（二）评估思路

1.事前绩效评估基本思路

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发<预算绩效评价共性指标体系框架>的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）等政策要求，收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法，就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

2.评价依据

（1）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

(2) 《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第十二号）；

(3) 《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）；

(4) 《财政部关于印发<预算绩效评价共性指标体系框架>的通知》（财预〔2013〕53号）；

(5) 《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）；

(6) 《财政部国家发展改革委员会关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

(7) 《辽宁省财政厅、辽宁省发展和改革委员会关于申报2022年新增债券项目资金需求的通知》（辽财债管〔2021〕230号）；

(8) 《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目可行性研究报告》。；

(9) 《关于中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目可行性研究报告的批复》；

(10) 发行债券披露资料；

(11) 其他相关项目资料。

（三）评估方式、方法

1.事前绩效评估原则

(1) 依法依规。事前评估应根据中央和市委、市政府决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理方法规定等为依据开展。

(2) 绩效导向。事前评估以绩效导向和成本控制理念为出发点，以投入、产出和效果为评估重点，注重成本效益，对政策和项目决策进行综合评估。

(3) 科学规范。事前评估应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评估结论科学可信。

(4) 客观公正。事前评估应公开、公平、公正，评估主体要实事求是、公平合理地进行评估，利益相关方不得影响评估过程及评估结果。

2.评价方法

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

3.绩效评价指标

根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。具体详见附件1：债券项目事前评估绩效表。

三、评估内容与结论

(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性

1.项目实施的必要性

（1）本项目建设符合国家及省市相关规划政策

本项目为沈阳国际陆港启动区的前期基础设施项目，符合国家发展改革委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》方向，落实了中共中央国务院《关于支持东北地区深化改革创新推动高质量发展的意见》要求，辽宁省、沈阳市及于洪区相关发展规划、专项规划及国土空间规划等均对本项目做出了谋划计划，符合国家及省市相关规划政策。

（2）本项目建设是维护国家五大安全的需要

东北地区是我国重要的工业和农业基地，对于维护国家发展在国防、粮食、生态、能源、产业五大安全上的战略地位十分重要。本项目以中欧班列集结中心为战略契机，建设沈阳国际陆港，是建设现代化产业体系、维护国家五大安全、实现东北全面振兴、融入双循环等国家战略的重要支撑。项目建设将全面支持门户枢纽功能落地，打造国际开放合作新平台，项目建成后对辽宁省、沈阳市畅通陆路大枢纽、物流大通道，构建“国际国内双循环”发展格局，具有十分重要的意义和作用。

（3）本项目建设是促进东北振兴、辽宁及沈阳振兴的需要

本项目是落实辽宁省赋予沈阳市“陆路枢纽和中欧班列集结中心”建设重任、推动全省东北海陆大通道战略的重点项目，将按照“以通道带物流、物流兴贸易、贸易聚产业、产业促城建”，通过树立标识产业，中远期前瞻布局，弹性规划建未来产业，发展成为全

国示范性枢纽经济产业高地，支撑沈阳市经济发展，促进东北、辽宁振兴。

(4) 本项目建设是推进促进沈阳市相关产业高质量发展的需要。本项目作为沈阳国际陆港启动区的前期基础设施项目，项目建设能够为园区发展，企业集聚，提供有效支撑，同时促进技术升级，促使产业集聚。通过本项目的建设，集成和优化区域供应加工产业链条，吸引省内国内相关产业投资者，提供加工、展示、交易、运输、仓储、科研、电商等一体化的产业平台，有助于整合供应链，获得规模效益，降低企业成本，提高企业创新能力，推动产业调整，促进产业经济高质量发展。

(5) 项目建设是为搭建企业及园区基础设施平台的需要

本项目主要建设新建道路及硬化、污水管网、雨水管网、供热管线、电力电缆，同时建设综合服务中心、物流仓库及展示中心等建筑，将为沈阳国际陆港提供基础支撑，为企业提供技术科技咨询培训，及孵化服务。本项目建设单位为沈阳国际陆港投资建设发展有限公司，由辽宁永安建设发展有限公司设立，为国有企业，主要开展沈阳国际陆港项目的规划建设、运营管理、招商服务、融资等业务，项目建设为国际陆港入驻企业提供基础设施及服务设施支撑，有利于夯实园区发展平台，强化要素保障。

综上所述，沈阳国际陆港启动区基础设施建设能够为企业提供优质的服务与良好的场地条件，有利于降低企业直接成本，提高规模经济效益和范围经济效益，提高产业和企业的市场竞争力。本项

项目建设符合国家高质量发展要求，以及“一带一路”建设方向，是辽宁省及沈阳市重点建设项目，满足相关规划及政策要求，有利于促进社会经济高质量发展，能有效带动区域经济可持续发展，项目建设十分必要，建设时机成熟。

2.项目公益性

本项目的建设对项目所在区域的社会多个领域都具有拉动作用，对社会的发展具有积极作用。本项目建设产生社会影响的范围、社会影响效果以及社会风险对策如下：

（1）对经济发展的影响

产业园区基础设施建设具有很高的产业关联度，带动产业发展建设期可以促进上游的钢材、水泥等建材的消耗，运营期可以带动地产业和国民经济发展，可以吸引大量的国内外投资，提供大量的就业岗位，增加税收，增加城市的经济含量。本项目的实施可以较大地带动沈阳市的本地的建材等相关产业较快的发展，同时促进第三产业的发展。

（2）对地区功能、社会服务质量和城市化进程的影响

项目提升了所在区域的功能，提高了服务业的服务质量，同时加快了沈阳市城市化进程，有利于构建和谐社会。。

（3）社会风险及政策风险分析

该项目建设不会使项目所在区域的居住条件发生变化。项目所在区域无宗教和民族敏感人群，该项目的建设和使用符合国家的民族政策，充分考虑了民族地区的风俗习惯、生活方式和宗教信仰，

不会对项目所在区域的公众得利益造成影响。项目建设不存在社会风险和政策风险。

3.项目收益性

该项目总投 10 亿元以上，无论建设期和运营期直接间接都提供为社会提供就业岗位千余名，增加税收 4 亿元，促进中俄等双边贸易，提升“国内、国际双循环”。

4.项目可行性

本项目建设能够为企业提供优质的服务与良好的场地条件，有利于降低企业直接成本，提高规模经济效益和范围经济效益，提高产业和企业的市场竞争力。本项目建设符合国家高质量发展要求，以及“一带一路”建设方向，是辽宁省及沈阳市重点建设项目，满足相关规划及政策要求，有利于促进社会经济高质量发展，能有效带动区域经济可持续发展，项目建设十分必要，建设时机成熟。

（二）项目投资合规性及项目成熟度

本项目通过对中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设工程现状进行调查研究，充分分析了项目的建设需求与建设条件，在国家及沈阳市政府的相关政策指导下确定了项目的建设规模，拟定了项目的建设方案并对项目建设的背景和必要性、项目的环境保护、组织与实施、投资估算等进行了较为深入的研究。研究表明：本项目建设符合国家高质量发展要求，以及“一带一路”建设方向，是辽宁省及沈阳市重点建设项目，满足相关规划及政策要求，有利于促进社会经济高质量发展，能有效带动区域经济可持续发展。

综上所述，本项目建设必要性充分，方案合理，项目建成后所带来的社会、环境效益是十分显著的，项目建设是十分必要的，建议尽快立项。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目建设总投资为 108,061.40 万元，其中：工程费用 78,820.24 万元；工程建设其他费用 24,095.38 万元；基本预备费 3,751.00 万元；建设期利息 1,394.78 万元。

项目拟筹集资金 108,061.40 万元。资金来源包括项目配套资本金 30,182.40 万元，占比 27.93%；拟申请债券金额 40,000.00 万元，占比 37.02%；银行贷款 37,879.00 万元，占比 35.05%。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

根据《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目实施方案》，本项目收入来源为仓储用房和办公用房出租收入、物业管理收入、车位出租收入、充电桩收入、广告位收入等收入。项目预计于 2027 年末建成投入运营。

（1）运营收入（含税）测算

根据《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目实施方案》，本项目收入来源主要是仓储用房和办公用房出租收入、物业管理收入、车位出租收入、充电桩收入、广告位收入等，本项目债券存续期运营收入（含税）合计 188,070.79 万元，其中：物业出租收入 98,486.55 万元、物业管理收入 5,443.58 万元、车位出租收入

14,048.63 万元、充电桩收入 38,862.24 万元、广告位收入 31,229.79 万元。

2.运营成本（含税）测算

根据《中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目实施方案》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、修理费、外购燃料及动力费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 13,121.90 万元，其中：职工薪酬 6,724.75 万元、维护费 3,073.98 万元、外购燃料及动力费 502.13 万元及其他费用 2,821.04 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及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 22,915.51 万元，其中：增值税 5,895.19 万元、城市维护建设税 412.66 万元、教育费附加及地方教育附加 294.76 万元、房产税 10,842.56 万元及企业所得税 5,470.34 万元。

本项目收益及现金净流入 152,033.38 万元，债券存续期应还本付息 114,200.78 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.33 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

4.项目收益

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目债券存续期预计运营收入（含税）188,070.79 万元，扣除运营成本（含税）13,121.90 万元及相关税费 22,915.51 万元，预计项目净收益 152,033.38 万元，可用于债券还本付息。具体情况详见下表。

年度	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2026 年				
2027 年	-	-	-	-
2028 年	8,039.26	603.98	416.72	7,018.56
2029 年	8,276.10	607.53	441.23	7,227.34
2030 年	8,512.93	611.08	465.75	7,436.11
2031 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2032 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2033 年	9,073.43	634.49	514.77	7,924.17
2034 年	9,413.28	655.34	693.06	8,064.87
2035 年	9,413.28	655.34	748.34	8,009.60
2036 年	9,413.28	655.34	763.72	7,994.22
2037 年	9,770.11	677.23	875.74	8,217.14
2038 年	9,770.11	677.23	891.12	8,201.76
2039 年	9,770.11	677.23	906.50	8,186.38
2040 年	10,144.79	700.21	1,827.92	7,616.66
2041 年	10,144.79	700.21	1,870.48	7,574.09
2042 年	10,144.79	700.21	1,885.86	7,558.71
2043 年	10,538.21	724.34	2,043.21	7,770.66
2044 年	10,538.21	724.34	2,058.59	7,755.28
2045 年	10,538.21	724.34	2,073.97	7,739.90
2046 年	10,951.28	749.69	2,253.36	7,948.23
2047 年	5,471.76	374.79	1,155.60	3,941.37
合计	188,070.79	13,121.90	22,915.51	152,033.38

综上，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、管理费用和其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

（五）债券资金需求合理性

根据《关于中欧班列集结中心产业园基础设施一期建设项目可行性研究报告的批复》，项目建设总投资为 108,061.40 万元，其中：工程费用 78,820.24 万元；工程建设其他费用 24,095.38 万元；基本预备费 3,300.25 万元；建设期利息 1,845.53 万元。项目拟申请使用专项债券 40,000.00 万元，其中：2026 年计划申请 10,000.00 万元本批次计划申请 5000 万元，2027 年计划申请 30,000.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2026 年 8 月 4 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.15%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00% 进行测算，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金最低比例的要求。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		以前年度	2026 年	2027 年		

1	投资计划	28,267.40	10,315.00	69,479.00	108,061.40	-
2	资金筹资	28,267.40	10,315.00	69,479.00	108,061.40	100.00%
2.1	项目资本金	28,267.40	315.00	1,600.00	30,182.40	27.93%
2.1.1	其中：建设期利息	-	59.75	1,335.03	1,394.78	
2.2	申请专项债券		10,000.00	30,000.00	40,000.00	37.02%
2.3	银行贷款			37,879.00	37,879.00	35.05%

本项目收益及现金净流入 152,033.38 万元，债券存续期应还本付息 114,200.78 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.33 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

1. 项目偿债计划可行性

项目债券期限为 20 年期债券，在各项债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性还本。经初步测算收益时序及偿债计划，累计需支付债券本金和利息 114,200.78 万元，经测算债券本息覆盖倍数 1.33 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。本次评价认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，考虑项目收益基于当前市场情况测算和未来发展存在不确定性的因素影响，在一定范围内运营收入下行波动和运营支出上行波动的情况下，均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目

募集资金的还本付息要求，偿债计划可行。

2. 项目偿债风险点及应对措施

(1) 影响项目收益的风险及控制措施

①在专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响、市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给专项债券的投资带来一定价格风险。

②流动性风险

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国家和地区政策风险

项目所处的行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持，同时是辽宁省城市规划和发展的的重要组成部分以及辽宁省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期较长，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响项目单位的经营管理活动，不排除在一定时期内对项目单位经营环境和收入产生不利影响的可能性。

④政府定价风险

项目单位对项目收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定并逐步增长状态，但政府相关政策的变化将影响项目单位的收入水平和盈利能力。

⑤项目完工风险

在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

风险控制措施：项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑当地经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测较为可靠。此外，当地政府将及时对项目进行跟踪预警，以控制项目融资平衡风险。

(2) 项目风险控制措施

①组织机构风险的控制措施

从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

②施工技术风险的控制措施

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

③工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

④投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计单位标准，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

⑤环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度，同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关沟通工作，尽量减少补偿费用。

⑥成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。

建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

⑦政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当他们发生变化而给项目公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议投资公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

⑧社会影响风险

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

政府专项债券自2018年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议将政府专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。

根据国家财政部办公厅、发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）要求，债券申报投向主要包括九大领域，主要包括交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目以及保障性安居工程。文件对每一领域均进行了所支持的细分行业的说明，本项目属于其中市政基础设施项目，因此属于债券发行的支持方向。

四、评估的相关建议

对于事前绩效评估有以下几点建议：

1. 保障偿债收益落实。

相关主管部门应该尽快针对燃气价格建立上下游联动机制，同时后期需加强对收益资源价值实现的监管，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。

2. 完善项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投产协调机制。

目前沈阳市专项债券发行管理执行项目库模式，大大优化了债券项目申报的流程，提高了发债项目的成熟度和可靠性。但建议进一步规范 and 加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、

执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

(1) 储备库对应项目储备阶段，所有拟申请使用专项债券的项目首先进入储备库；

(2) 发行库对应债券发行阶段，储备库中符合专项债券发行使用条件的项目，经评审论证后进入发行库，发行库中项目需编制事前绩效评估报告，并申报国家重大项目库和地债系统库，编制一案两书后进入债券发行阶段；

(3) 执行库对应项目实施阶段，专项债券发行后的项目转入执行库，执行库跟踪更新项目建设进度及运营情况，使债券借用管还全过程都能在有效的监督控制下。对于项目资金使用和运营收益未达预期的项目及时监督执行资金调整和风险补偿方案，切实落实项目建设产出、运营产出，并保障偿债资金来源可靠。优化完善项目库，再建立专项债券项目协调工作机制，成立专项债券发行使用工作专班，协调相关部门共同做好项目筛选储备、申报、合规审核、债券发行、资金管理、风险管控等工作。这样，就打通了项目谋划到投产运营的成熟路径。

3. 加强专项债项目的事前事后绩效管理。

《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资主管部门要加强基建投资绩效评估，评估结果作为申请预算的必备条件”。

项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

五、其他需要说明的问题

本报告主要是基于实施单位提供的资料、访谈尽调做出评价，评价工作组对资料的真实性进行了适当的调研与抽查。但受资料完整性及调研范围所限，并不是每项评估内容分析都有着充分的资料与调研支撑，部分内容分析依据专业性判断。

六、附件 1：债券项目事前评估绩效表

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	运算符 号	指标值	度量 单位
	产出指标	数量指标	前期工作完成率	>=	80.00	%
		质量指标	资金使用合规率	>=	100.00	%
			工程质量达标率	>=	100.00	%
		时效指标	项目按计划开工率	>=	80.00	%
		成本指标	成本控制效果			
	效益指标	经济效益指标	地区经济发展		促进	
		社会效益指标	就业机会增长率	=	100.00	%
		生态效益指标	节能减排和低碳环保水平		持续好转	
		可持续影响指标	满足地区现状和未来发展	=	100.00	%
	满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	>=	80.00	%