

西丰县冷链仓储物流园建设项目

实施方案（含事前绩效评估）



财政部门：西丰县财政局



项目主管部门：西丰县发展和改革局



项目实施单位：西丰县城安食品有限责任公司

2026 年 8 月

目 录

前 言	4
第一节 地区概况	5
1.1 区域情况	5
1.2 地区经济、财政和债务状况	6
第二节 项目事前绩效评估情况	7
2.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	7
2.2 项目投资合规性与项目成熟度	7
2.3 项目资金来源和到位可行性	8
2.4 项目收入、成本、预测收益预测合理性	8
2.5 债券资金需求合理性	8
2.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	9
2.7 绩效目标合理性	10
2.8 其他需要说明的情况	11
第三节 项目概况	12
3.1 项目名称	12
3.2 项目单位	12
3.3 项目性质	12
3.4 建设地点	12
3.5 建设规模及内容	12
3.6 建设工期	12
3.7 项目审批情况	13
第四节 社会经济效益	14
4.1 经济效益分析	14
4.2 社会效益分析	14
第五节 投资估算与资金筹措	15
5.1 投资估算依据及说明	15
5.2 投资估算	15

5.3 资金筹措	16
5.4 项目资金保障措施	17
第六节 项目收益与融资自求平衡情况	18
6.1 项目收益及现金流预测假设	18
6.2 项目收入测算及依据	18
6.3 项目成本测算及依据	20
6.4 税费测算	21
6.5 项目现金流收益规模测算	22
6.6 债务还本付息情况	30
6.7 项目预期收益及融资平衡情况	30
6.8 风险分析	34
6.9 现金流模拟分析	34
6.10 结论分析	37
第七节 项目后续资产及收入管理	38
7.1 资产权益归属单位及资产持有单位	38
7.2 资产运营单位	38
7.3 资产数量、类型、预估价值	38
7.4 资产收入项目及安排	40
7.5 上缴财政部分收入及比例	40
7.6 资产管理安排	40
第八节 项目风险分析及控制措施	41
8.1 影响项目收益的风险分析	41
8.2 项目风险控制措施	41
第九节 主管部门责任	43

前 言

为贯彻西丰县“一核多点”冷链区域发展战略，健全完善冷链空间布局，实现冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化发展，有力支撑“四横四纵”国家冷链物流骨干通道网络建设。通过智慧冷链仓储、应急产品保供、生产加工三大板块建设，全面推进西丰县冷链物流与现代农业、冷链产品加工、商贸流通等产业融合发展，将冷链仓储物流园打造成西丰县“一核多点”冷链布局结构核心区、国家骨干冷链基地协同区。

新预算法实施以来，辽宁省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。

西丰县冷链仓储物流园建设项目拟申请使用地方政府专项债券23,000.00万元（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43号文件和《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）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“公益性事业领域项目专项债券”融资方式。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险能有效防范和控制，并按照市场规则向投资者进行规范披露项目信息，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

第一节 地区概况

1.1 区域情况

西丰位于铁岭市东北部，地处辽宁、吉林两省交界处，铁岭、抚顺、四平、辽源四市之间，背靠长白山脉，面向松辽平原。因河水西流、物产丰富而得名，区域总面积 2686 平方公里，辖 18 个乡镇、174 个行政村，人口 35 万。西丰历史悠久。古有“扼东边各县之咽喉，为往来出入之孔道”之称，曾是古匈奴、扶余、高句丽人的繁衍生息地，发掘出土了西汉时期古墓群，存有扶余古山城遗址。1619 年被封为皇家围场，1896 年弛禁招垦，1902 年设县。

西丰生态优良。森林覆盖率 61%，负氧离子含量丰富，全年空气质量优良天数 320 天以上，被誉为“天然氧吧”。在全国第一批以县为单位整体通过绿色环评。获批全国绿化模范县、国家级可持续发展实验区、国家级生态保护和建设示范区、国家级卫生县城、省级生态县和园林城等荣誉称号。

西丰资源丰富。素有“梅花鹿养殖发源地、参茸药材集散地、皇家猎场兴盛地、生命健康产业地”之称，是中国鹿产业第一县、国家级梅花鹿养殖标准化示范区、全省“一县一业”鹿业示范县，享受全国唯一的鹿产品进出口加工贸易保税政策，鹿茸、鹿鞭为地理标志保护产品，目前正在积极创建全国鹿产业知名品牌示范区。年加工和经销成品鹿茸 800 余吨，50% 的国际鹿茸和 80% 的国内鹿茸都在西丰加工经销，西丰已经成为世界鹿产品贸易中心。同时，中草药材富集，是东北道地药材生产基地，盛产人参、五味子、地龙骨等药材 720 种，现有蚕场 40 万亩，年放养 5000 把、产茧 4500 吨。

近年来，在省、市领导和各部门的帮助支持下，我县立足生态资源优势 and 特色产业基础，确立了发展生命健康产业，建设“生态郡、养生谷、健康城”的发展思路。逐步形成了以健康养生、医养保健、绿色食品加工、全域旅游开发为定位，以生命健康产业园和东北参茸中草药材市场为载体的生命健康产业集群，先后引进了贵州茅台、东阿阿胶等一批支柱性企业，2020年上半年，贵州茅台保健酒销售收入实现4200万元，增长60%，税收实现1550万元，增长76%。目前，生命健康产业已成为突破辽西北重点扶持产业，列入省级重点产业集群；生命健康产业园被评为省级农产品加工示范集聚区和省级经济开发区。

1.2 地区经济、财政和债务状况

辽宁省西丰县 2023—2025 年经济情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	60.12	62.11	63.1
地区生产总值增速（%）	25.02	23.87	24.3
第一产业（亿元）	10.0	5.54	4.5
第二产业（亿元）	25.1	32.7	34.3
第三产业（亿元）	13.7	8	7.5
固定资产投资增速（%）	60.12	62.11	63.1

辽宁省西丰县 2023—2025 年财政收支状况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入（亿元）	2.71	2.87	2.91
一般公共预算支出（亿元）	26.45	27.49	24.4
政府性基金收入（亿元）	0.53	0.05	0.25
政府性基金支出（亿元）	1.51	1.45	4.84

辽宁省西丰县 2023—2025 年地方政府债务情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地方政府债务余额(亿元)	15.65	15.74	18.29
地方政府债务限额(亿元)	15.66	15.84	18.52

第二节 项目事前绩效评估情况

2.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 西丰县冷链仓储物流园建设项目依据 2019 年 8 月 27 日国务院办公厅发布的《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42 号）扩大农产品流通。2020 年 4 月农业农村部发布的《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》（农市发〔2020〕2 号）再次提出加快冷链物流设施建设，项目建设有利于扩大内需，拉动地方经济增长；

(2) 通过项目的建设，将带动建筑材料的销售需求，促进相关的上下游行业发展，从而带动社会经济的发展。

(3) 本项目的建设，加快地区农业经济发展，调整西丰县产业结构，立足西丰、辐射沈阳、长春、哈尔滨等东北区域，形成集大型仓储、冷链物流、农产品贸易于一体的高品质专业化冷链物流园区，同时创造更多的就业机会。

综上所述，本项目具有实施的必要性，且是具有一定收益的公益性项目。

2.2 项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得以下审批文件：

(1) 西丰县发展和改革局文件《关于西丰县冷链仓储物流园建设项目可行性研究报告的批复》（西发改审[2025]3 号）；

(2) 西丰县发展和改革局文件《关于西丰县冷链仓储物流园建设项目初步设计的批复》（西发改审[2025]29 号）；

(3) 西丰县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2112232025YG0003533）。

本项目建设工期 24 个月，计划于 2025 年 11 月开工，预计完工日期 2027 年 11 月，2028 年初投入运营。

项目资金包括专项资金 1,898.00 万元，自筹资金 7329.89 万元，申请专项债券资金 23,000.00 万元，政策性金融工具 3,332.00 万元，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

2.3 项目资金来源和到位可行性

根据初步设计批复文件，项目拟筹集资金 35,559.89 万元，其中：项目配套资本金 9,227.89 万元，占比 25.95%；拟申请债券金额 23,000.00 万元，占比 64.68%；政策性金融工具 3,332.00 万元，占比 9.37%。后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

2.4 项目收入、成本、预测收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于专项收入，专项收入包括房屋出租收入、停车位收入及物业管理收入等，本项目专项收入对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照周边市场相关数据，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、其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

2.5 债券资金需求合理性

本项目总投资 35,559.89 万元，其中项目资本金 9,227.89 万元，占比 25.95%，符合国家对重大民生项目固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 20 年，债券存续期预计净收益 57,256.41 万元，可满足项目收益偿还债券本息的要求，且本息覆盖率为 1.34，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

2.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目债券各期均为二十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点及保障措施

按照《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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财政[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

建立债务风险处置组织指挥体系。建立本级政府性债务管理领导小组，加强对债务工作统一领导。制定债务风险应急预案。以国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》为基础制定应急预案，明确有关政府和部门级次、职能等，构建政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。健全债务管理制度。按照严控增量，清理存量，化解风险，确保平稳的原则，研究出台进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见，规范整体管理，防范局部风险。当项目出现严重违约、不可抗力等提前终止等可能损害投资者

权益的重大不利情形时，可提前清偿部分或全部债券本金。

综上所述，项目偿债计划是可行的，偿债风险是可控的。

2.7 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。

项目绩效指标情况表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	建筑面积	101754.74 m ²
	质量指标	项目验收合格率	100%
	时效指标	按工程进展时间完成及时率	100%
	成本指标	工程建设造价不高于当地平均标准的比例及工程建设造价控制在批复投资之内的比例	100%
效益指标	经济效益指标	项目运营收益完成度	≥80%
	社会效益指标	工程建设及项目运营期带动就业人数	>50人
	生态效益指标	从最初的环境规划，到工程设计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统，只有各个环节均做到良好的控制，施工噪声、施工拥堵、生态破坏等影响才可达到最低限度。	定性指标，对环境无负面影响
	可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	>20年
服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	城乡居民受益群众满意度	≥95%

综上所述，本项目绩效指标切合项目实际情况，一级指标、二级指标、三级指标及数值设置合理。

2.8 其他需要说明的情况

项目公司组织机构健全、职责分工明确、管理机制顺畅并能够可持续运转；评估项目属于公共财政支持范围、实施单位不存在重复申报使用财政资金；项目内容明确具体、技术方案完整、先进、可行，建设条件能够得以有效保证。

第三节 项目概况

3.1 项目名称

西丰县冷链仓储物流园建设项目

3.2 项目单位

西丰县城安食品有限责任公司

3.3 项目性质

新建项目

3.4 建设地点

西丰县西丰镇生命健康产业园。

3.5 建设规模及内容

项目用地面积为 133380.59 m²，建筑计容总面积 101754.74 m²。本项目分为两期建设，一期用地面积为 80000.00 m²；二期用地面积为 53380.59 m²。项目主要建设 17 栋建物，其中一期包括 1 栋办公楼、1 栋服务中心、1 栋快递物流配货站、2 栋冷库、2 栋加工分拣车间、1 栋变配电间、1 栋污水处理间、1 栋设备用房、1 栋库房、1 栋门卫及室外大门、室外照明、绿化、硬化、综合管线等配套基础设施。二期包括 4 栋库房、1 栋门卫及室外大门、室外照明、绿化、硬化、综合管线等配套基础设施。

3.6 建设工期

项目建设期 2 年。拟于 2025 年 11 月开工，至 2027 年 11 月完工，2028 年初投入使用。

3.7 项目审批情况

2025 年 1 月 17 日，取得西丰县发展和改革局文件《关于西丰县冷链仓储物流园建设项目可行性研究报告的批复》(西发改审[2025]3 号)，本项目可行性研究报告已通过审批。

2025 年 9 月 22 日，取得西丰县发展和改革局文件《关于西丰县冷链仓储物流园建设项目初步设计的批复》（西发改审[2025]29 号），本项目初步设计已通过审批。

第四节 社会效益

4.1 经济效益分析

西丰县冷链仓储物流园建设项目是响应 2019 年 8 月国务院办公厅发布的《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42 号）和 2020 年 4 月农业农村部发布《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》（农市发〔2020〕2 号）要求，扩大农产品流通，加快冷链物流设施建设。项目总占地面积 200 亩，总建筑面积 101754.74 m²平方米，有利于促进当地农业现代化发展。

4.2 社会效益分析

本项目建成后可，加快地区农业经济发展，调整西丰县产业结构，立足西丰、辐射沈阳、长春、哈尔滨等东北区域，形成集大型仓储、冷链物流、农产品贸易于一体的高品质专业化冷链物流园区，增加就业岗位。

第五节 投资估算与资金筹措

5.1 投资估算依据及说明

(1) 估算依据 2008 年建设部《市政工程投资估算指标-第四册排水工程》(HGZ47-104-2007) 工程技术经济指标, 并按照铁岭市当前建筑材料价格及有关费用标准进行调整;

(2) 设备购置费综合国内设备生产厂家的近期报价, 并适当考虑运杂费用和物价上涨因素;

(3) 建筑安装工程费参考类似工程概、预算指标并调整到 2019 年铁岭市场价格水平;

(4) 其它费用参用建标【2007】164 号文件——《市政工程投资估算编制方法》中的有关规定及本工程的具体情况计算;

(5) 根据财政部、国家税务总局、国家发展计划委员会财税字【1999】299 号文《关于暂停征收固定资产投资方向调节税的通知》规定, 从 2000 年 1 月 1 日起, 暂停征收工程项目固定资产投资方向调节税。

5.2 投资估算

根据初步设计批复文件, 并结合项目融资计划调整后, 项目建设总投资为 35,559.89 万元, 其中: 工程费用 30,203.89 万元, 工程建设其他费用 2,888.00 万元, 基本预备费 1,485.16 万元, 经测算, 本项目预计建设期利息 982.84 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	西丰县冷链仓储物流园建设项目	35,559.89	2,780.00	32,779.89
1.1	建设投资	34,577.05	2,780.00	31,797.05

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1.1.1	工程费用	30,203.89	2,493.90	27,709.99
1.1.2	工程建设其他费用	2,888.00	163.47	2,724.53
1.1.3	基本预备费	1,485.16	122.63	1,362.53
1.2	建设期利息	982.84		982.84

5.3 资金筹措

(1) 资金筹措原则

①满足项目工程建设需要；

②遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的时间过程中，不断改进和完善各项规章制度；

③项目建设过程中要严格履行基本建设审批程序，实行公开招标制度，进行严格的资金管理，并强化审计制度；

④应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，使公司保持良好的财务状况，提高公司资金的使用效果。

(2) 资金筹措方案

项目拟筹集资金 35,559.89 万元，其中：项目配套资本金 9,227.89 万元，占比 25.95%；拟申请债券金额 23,000.00 万元，占比 64.68%；政策性金融工具 3,332.00 万元，占比 9.37%。

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
		2025 年	2026 年	2027 年		
1	投资计划	10,230.00	11,064.00	14,265.89	35,559.89	-
2	资金筹资	10,230.00	11,064.00	14,265.89	35,559.89	100.00%
2.1	项目配套资本金	1,898.00	1,064.00	6,265.89	9,227.89	25.95%
2.1.1	建设期利息	-	281.54	701.29	982.84	
2.2	申请专项债券	5,000.00	10,000.00	8,000.00	23,000.00	64.68%

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		2025 年	2026 年	2027 年		
2.3	政策性金融工具	3,332.00			3,332.00	9.37%

5.4 项目资金保障措施

西丰县人民政府、财政局、项目主管单位以及项目单位明确各部门职责，建立健全专项债券资金使用管理制度，加强债券资金使用监管，组织实施债券资金绩效评价工作，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。

第六节 项目收益与融资自求平衡情况

6.1 项目收益及现金流预测假设

(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。

6.2 项目收入测算及依据

(1) 房屋出租收入

1) 库房出租收入

根据初步设计文件，可出租面积 27353.15 平方米，出租单价 73 元/平方米·年（0.2 元/平方米·天），运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期库房出租收入合计 3,219.86 万元。

2) 加工库房出租收入

根据初步设计文件，7#10#楼有加工、库房 2 种使用功能，可出租面积 4993.22 平方米，出租单价 109.5 元/平方米·年（0.3 元/平方米·天），运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期加工库房出租收入合计 881.58 万元。

3) 冷库出租收入

本项目冷库总公称容积为 14.93 万 m^3 ，其中 5#冷库 7.83 万 m^3 ，6#冷库 7.10 万 m^3 。冷库库容总量为 4.536458 万吨，租赁价格 912.50 元/t·年 (2.5 元/t·天)，运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期冷库出租收入合计 66,749.72 万元。

4) 办公楼出租收入

办公楼预留 20%面积自用，剩余可出租面积 3217.44 平方米，出租单价 255.5 元/平方米·年 (0.7 元/平方米·天)，运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期办公楼出租收入合计 1,325.48 万元。

5) 服务中心一层厨房、超市出租收入

2#楼一层使用功能为厨房、超市，可出租面积为 1014.02 平方米，出租价格参考办公楼基础上，单价按 365 元/平方米·年 (1 元/平方米·天)，运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期服务中心一层厨房、超市出租收入合计 596.82 万元。

6) 服务中心二、三层公寓出租收入

2#楼二层、三层使用公寓，共计 46 套住房，出租单价 600 元/套·月，运营初期出租率 60%，逐年增长达到 85%不再增长。经测算债券存续期服务中心二、三层公寓出租收入合计 534.06 万元。

综上，债券存续期房屋出租收入合计 73,307.52 万元。

(2) 停车位收入

园区共设置停车位 220 个，收费标准 3 元/小时，按每年停车 360 天，每天 8 小时进行计算，运营初期停车率 40%，逐年上涨至 80%不再增长。经测算债券存续期停车位收入合计 2,851.20 万元。

(3) 物业管理费收入

本项目为租赁的房屋等设施提供物业服务及园区管理，共计租赁房屋面积 57040.91 平方米，参照同类项目，本项目物业服务管理费按三级确定物业服务标准 0.5 元/ m^2 ·月收取。经测算，债券存续期物业管理收入合计 684.40 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 76,843.12 万元。

6.3 项目成本测算及依据

（1）职工薪酬

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 15.00 人，运营期平均职工薪酬（包括社保统筹等）3.60 万元。预计债券存续期人员总支出为 1,053.00 万元。

（2）外购燃料动力费

外购燃料动力费包括交易大厅等日用电费，对外出租冷藏库等用电由租户自行负担。预计年用电量 6 万度，平均电价 0.70 元/度。经测算，债券存续期外购燃料动力费 81.90 万元。

（3）维护费

预计项目建成后年维护费用按固定资产原值的 0.5%进行测算，预计债券存续期维护费用总支出为 1,278.42 万元。

（4）采暖费

本项目仅办公楼、服务中心、门卫采暖，其余房产采暖费由承租方承担。采暖面积 7121.04 平方米，单价按 34 元/平方米，年采暖费 24.21 万元。预计债券存续期采暖费合计 484.23 万元。

（5）其他费用

主要包括项目宣传费用、运营期为租赁、运营维护所发生的管理费用、其他不可预见费用及未单独列示的其他税费等。按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照运营收入的 1%测算。预计债券存续期其他费用总支出为 768.50 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 3,666.05 万元。

6.4 税费测算

(1) 增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税房屋出租、停车位出租适用 9%税率，物业管理适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 6,327.06 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括外购燃料动力费（税率 13%）、维护费（税率 9%）进项税，经测算运营期进项税合计 155.05 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%、工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 2,780.00 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 3,392.01 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 237.44 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 169.60 万元。

(4) 房产税

房产税计税依据为不含税租金收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税合计 8,070.55 万元。

(5) 土地使用税

土地使用税计税依据为占地面积，根据园区所处位置为县级土地-三级土地，税率 4.5 元/平方米，经测算债券存续期应缴土地使用税 1,170.59 万元。

(6) 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) 折旧费用为固定资产原值 32,779.89 万元，扣除残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 1,557.00 万元；2) 利息支出为运营期融资利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 2,880.47 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 15,920.66 万元。

6.5 项目现金流收益规模测算

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 57,256.41 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一	运营收入（含税）	76,843.12				2,837.98	3,311.59	3,785.22	4,031.55	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	
（一）	房屋出租收入	73,307.52				2,727.73	3,182.33	3,636.96	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	
1	库房出租收入	3,219.86				119.81	139.77	159.74	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	
1.1	可出租面积（万平方米）	——				2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	
1.2	年租金（元/平方米）	10,000				73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	
1.3	出租率	11,600				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	
2	加工库房出租收入	881.58				32.81	38.27	43.74	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	
2.1	可出租面积（万平方米）	——				0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	
2.2	年租金（元/平方米）	——				109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	
2.3	出租率	——				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	
3	冷库出租收入	66,749.72				2,483.71	2,897.66	3,311.61	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	
3.1	库容总量（万吨）	——				4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	
3.2	年租金（元/吨）	——				912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	
3.3	负荷率	——				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	
4	办公楼出租收入	1,325.48				49.32	57.54	65.76	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	
4.1	可出租面积（万平方米）	——				0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	
4.2	年租金（元/平方米）	——				255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	
4.3	出租率	——				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	
5	服务中心一层厨房、超市	596.82				22.21	25.91	29.61	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	
5.1	可出租面积（万平方米）	——				0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	
5.2	年租金（元/平方米）	——				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
5.3	出租率	——				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
6	服务中心二、三层公寓出	534.06				19.87	23.18	26.50	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15
6.1	可出租套数（套）	——				46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
6.2	年租金（元/套）	——				7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
6.3	年租金（元/套）	——				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
(二)	停车位收入	2,851.20				76.03	95.04	114.05	133.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06
1	停车位数量（个）	——				220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	小时收费（元）	——				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	日停车时长（小时）	——				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4	日历天数	——				360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
5	停车率	——				40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
(三)	物业管理收入	684.40				34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22
1	可收费面积（万平方米）	——				5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091
2	年物业费（元/平方米）	——				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	运营成本（含税）	3,666.05				176.35	181.09	185.82	188.29	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48
(一)	职工薪酬	1,053.00				54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
1	平均人数	——				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2	年平均薪酬（万元）	——				3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
(二)	外购燃料及动力费	81.90				4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1	年用电量（万度）	——				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2	平均电价（元/度）	——				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
(三)	采暖费	484.23				24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21
1	办公楼面积（万平方米）	——				0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104
2	采暖费标准（元/平方米）	——				34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
(四)	维护费	1,278.42				65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年		
1	固定资产原值（万元）	—				32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	
2	占比%	—				0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
(五)	其他费用	768.50				28.38	33.12	37.85	40.32	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	
1	运营收入	—				2,837.98	3,311.59	3,785.22	4,031.55	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	
2	占比%	—				1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
三	税费	15,920.66				360.33	410.38	489.24	640.95	646.54	648.00	649.46	650.92	650.92	
(一)	增值税	3,392.01				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	6,327.06				233.44	272.55	311.65	331.99	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56
2	进项税	155.05				7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
3	固定资产进项税	2,780.00				225.54	264.65	303.75	324.09	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66
(二)	城市维护建设税	237.44				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附	169.60				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	房产税	8,070.55				300.30	350.35	400.40	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42
1	不含税租金收入	—				2,502.51	2,919.57	3,336.66	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20
2	税率	—				12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	土地使用税	1,170.59				60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03
1	占地面积（万平方米）	—				13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
2	税率（元/平方米）	—				4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
(六)	企业所得税	2,880.47				-	-	28.81	155.50	161.09	162.55	164.01	165.47	165.47	165.47
1	息税折旧前利润	57,356.88				2,075.76	2,455.47	2,835.22	3,033.71	3,050.96	3,050.96	3,050.96	3,050.96	3,050.96	3,050.96
2	折旧摊销费用	30,361.50				1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00
3	财务费用	15,473.51				861.29	860.56	858.37	854.72	849.61	843.77	837.93	832.09	826.15	820.21
4	利润总额	11,521.87				-342.53	37.91	419.85	621.99	644.35	650.19	656.03	661.87	667.74	673.61
四	运营期项目净收益	57,256.41				2,301.30	2,720.12	3,110.17	3,202.31	3,215.53	3,214.07	3,212.61	3,211.15	3,209.65	3,208.19

(续)

序号	收入/成本类别	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	运营收入（含税）	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	2,118.43
（一）	房屋出租收入	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	3,864.27	1,932.15
1	库房出租收入	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	169.73	84.86
1.1	可出租面积（万平方米）	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353	2.7353
1.2	年租金（元/平方米）	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	36.50
1.3	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	加工库房出租收入	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	23.24
2.1	可出租面积（万平方米）	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993	0.4993
2.2	年租金（元/平方米）	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	54.75
2.3	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	冷库出租收入	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	3,518.59	1,759.30
3.1	库容总量（万吨）	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458	4.536458
3.2	年租金（元/吨）	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	912.50	456.25
3.3	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	办公楼出租收入	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	69.87	34.94
4.1	可出租面积（万平方米）	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744	0.321744
4.2	年租金（元/平方米）	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	127.75
4.3	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	服务中心一层厨房、超市出租收入	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	31.46	15.73

序号	收入/成本类别	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
5.1	可出租面积（万平方米）	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402	0.101402
5.2	年租金（元/平方米）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.50
5.3	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
6	服务中心二、三层公寓出租收入	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	28.15	14.08
6.1	可出租套数（套）	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
6.2	年租金（元/套）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	3,600.00
6.3	年租金（元/套）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
(二)	停车位收入	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06
1	停车位数量（个）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	小时收费（元）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	日停车时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4	日历天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
5	停车率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
(三)	物业管理收入	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22	34.22
1	可收费面积（万平方米）	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091	5.704091
2	年物业费（元/平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	运营成本（含税）	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	188.48	107.27
(一)	职工薪酬	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	27.00
1	平均人数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2	年平均薪酬（万元）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	1.80

序号	收入/成本类别	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
(二)	外购燃料及动力费	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	2.10
1	年用电量(万度)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	3.00
2	平均电价(元/度)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
(三)	采暖费	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21
1	办公楼面积(万平方米)	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104	0.712104
2	采暖费标准(元/平方米)	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
(四)	维护费	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56	32.78
1	固定资产原值(万元)	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89	32,779.89
2	占比%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
(五)	其他费用	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	40.51	21.18
1	运营收入	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	2,118.43
2	占比%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
三	税费	652.50	972.53	1,011.05	1,012.88	1,014.70	1,016.53	1,018.35	1,020.18	1,022.00	1,022.91	1,068.98	592.24
(一)	增值税	-	291.99	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	325.66	169.08
1	销项税	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	333.56	174.03
2	进项税	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	4.95
3	固定资产进项税	325.66	33.67										
(二)	城市维护建设税	-	20.44	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	11.84
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	14.60	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	8.45
(四)	房产税	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	212.71

序号	收入/成本类别	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	不含税租金收入	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	3,545.20	1,772.61
2	税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	土地使用税	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	30.02
1	占地面积（万平方米）	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
2	税率（元/平方米）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	2.25
(六)	企业所得税	167.04	160.04	160.86	162.68	164.51	166.33	168.16	169.98	171.81	172.72	218.78	160.14
1	息税折旧前利润	3,050.96	3,015.92	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	3,011.88	1,579.06
2	折旧摊销费用	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	1,557.00	778.50
3	财务费用	825.79	818.75	811.45	804.15	796.85	789.55	782.25	774.95	767.65	764.00	579.75	160.00
4	利润总额	668.17	640.17	643.43	650.73	658.03	665.33	672.63	679.93	687.23	690.88	875.13	640.56
四	运营期项目净收益	3,209.58	2,889.55	2,851.02	2,849.20	2,847.37	2,845.55	2,843.72	2,841.90	2,840.07	2,839.16	2,793.10	1,418.92

6.6 债务还本付息情况

(1) 专项债券还本付息情况

本项目拟申请使用专项债券 23,000.00 万元，其中：2025 年申请债券资金 5,000.00 万元；2026 年计划申请 10,000.00 万元，其中：本批次安排 5,000.00 万元；2027 年计划申请 8,000.00 万元。

1) 历次申请债券情况

2025-2026 年 6 月期间申请债券资金 10,000.00 万元，具体债券信息见下表：

历次申请债券明细表

金额单位：万元

序号	债券名称	债券金额 (万元)	发行时间	债券 期限	票面利 率	年应付利 息	债券利息 合计	债券本息 合计
1	2025 年辽宁省政府专项债券（二十六期）	5,000.00	2025 年 12 月	20	2.49%	124.50	2,490.00	7,490.00
2	2026 年辽宁省政府专项债券（十二期）	5,000.00	2026 年 6 月	20	2.39%	119.50	2,390.00	7,390.00
3	合计	10,000.00	——	——	——	244.00	4,880.00	14,880.00

2) 拟申请债券情况

2026 年计划申请 10,000.00 万元，其中：2026 年 6 月申请债券资金 5,000.00 万元；本批次安排 5,000.00 万元；2027 年计划申请 8,000.00 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 4.00%进行测算，债券期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

3) 专项债券应还本付息情况

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率	拟申请债券测算利息	历年申请债券票面利息	当年还本付息合计
2025 年	-	5,000.00					-
2026 年	5,000.00	10,000.00		4.00%		184.25	184.25
2027 年	15,000.00	8,000.00		4.00%	360.00	244.00	604.00
2028 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2029 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2030 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2031 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2032 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2033 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2034 年	23,000.00		-	4.00%	520.00	244.00	764.00
2035 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2036 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2037 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2038 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2039 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2040 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2041 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2042 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2043 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2044 年	23,000.00			4.00%	520.00	244.00	764.00
2045 年	23,000.00		5,000.00	4.00%	520.00	244.00	5,764.00
2046 年	18,000.00		10,000.00	4.00%	520.00	59.75	10,579.75
2047 年	8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00		8,160.00
合计	——	23,000.00	23,000.00	——	10,400.00	4,880.00	38,280.00

(2) 政策性金融工具还本付息情况

本项目取得新型政策性金融工具 3,332.00 万元，根据相关借款协议，利率采用同期 5 年期 LPR 下降 58 个基点，按年利率 2.92% 估算，本金自 2029 年分期偿还。具体还本付息情况见下表：

政策性金融工具还本付息情况

金额单位：万元

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	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2025 年	-	3,332.00		3,332.00	2.92%		-
2026 年	3,332.00			3,332.00	2.92%	97.29	97.29
2027 年	3,332.00			3,332.00	2.92%	97.29	97.29
2028 年	3,332.00			3,332.00	2.92%	97.29	97.29
2029 年	3,332.00		50.00	3,282.00	2.92%	96.56	146.56
2030 年	3,282.00		100.00	3,182.00	2.92%	94.37	194.37
2031 年	3,182.00		150.00	3,032.00	2.92%	90.72	240.72
2032 年	3,032.00		200.00	2,832.00	2.92%	85.61	285.61
2033 年	2,832.00		200.00	2,632.00	2.92%	79.77	279.77
2034 年	2,632.00		200.00	2,432.00	2.92%	73.93	273.93
2035 年	2,432.00		200.00	2,232.00	2.92%	68.09	268.09
2036 年	2,232.00		232.00	2,000.00	2.92%	61.79	293.79
2037 年	2,000.00		250.00	1,750.00	2.92%	54.75	304.75
2038 年	1,750.00		250.00	1,500.00	2.92%	47.45	297.45
2039 年	1,500.00		250.00	1,250.00	2.92%	40.15	290.15
2040 年	1,250.00		250.00	1,000.00	2.92%	32.85	282.85
2041 年	1,000.00		250.00	750.00	2.92%	25.55	275.55
2042 年	750.00		250.00	500.00	2.92%	18.25	268.25
2043 年	500.00		250.00	250.00	2.92%	10.95	260.95
2044 年	250.00		250.00	-	2.92%	3.65	253.65
合计	——	3,332.00	3,332.00	——	——	1,176.35	4,508.35

6.7 项目预期收益及融资平衡情况

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，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预期收益为 57,256.41 万元，债券存续期应还本付息 42,788.35 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.34 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。

项目预期收益与融资本息的覆盖倍数情况

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	
2025 年	-		-	-
2026 年	-	281.54	281.54	-
2027 年	-	701.29	701.29	-
2028 年	-	861.29	861.29	2,301.30
2029 年	50.00	860.56	910.56	2,720.12
2030 年	100.00	858.37	958.37	3,110.17
2031 年	150.00	854.72	1,004.72	3,202.31
2032 年	200.00	849.61	1,049.61	3,215.53
2033 年	200.00	843.77	1,043.77	3,214.07
2034 年	200.00	837.93	1,037.93	3,212.61
2035 年	200.00	832.09	1,032.09	3,211.15
2036 年	232.00	825.79	1,057.79	3,209.58
2037 年	250.00	818.75	1,068.75	2,889.55
2038 年	250.00	811.45	1,061.45	2,851.02
2039 年	250.00	804.15	1,054.15	2,849.20
2040 年	250.00	796.85	1,046.85	2,847.37
2041 年	250.00	789.55	1,039.55	2,845.55
2042 年	250.00	782.25	1,032.25	2,843.72
2043 年	250.00	774.95	1,024.95	2,841.90
2044 年	250.00	767.65	1,017.65	2,840.07
2045 年	5,000.00	764.00	5,764.00	2,839.16
2046 年	10,000.00	579.75	10,579.75	2,793.10
2047 年	8,000.00	160.00	8,160.00	1,418.92
合计	26,332.00	16,456.35	42,788.35	57,256.41
本息覆盖倍数	1.34			

6.8 风险分析

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	51,530.77	54,393.59	57,256.41	60,119.23	62,982.05
二、融资还本付息	42,788.35	42,788.35	42,788.35	42,788.35	42,788.35
三、本息覆盖率	1.20	1.27	1.34	1.41	1.47

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

6.9 现金流模拟分析

针对上述项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，本项目的本息资金覆盖倍数为1.34，现金流模拟分析详见下表：

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元													
项目	合计	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一、现金流入													
1、项目配套资本金	9,227.89	1,898.00	1,064.00	6,265.89									
2、债券资金流入	23,000.00	5,000.00	10,000.00	8,000.00									
3、政策性金融工具流入	3,332.00	3,332.00											
4、运营收入	76,843.12	-	-	-	2,837.98	3,311.59	3,785.22	4,031.55	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56
现金流入小计	112,403.01	10,230.00	11,064.00	14,265.89	2,837.98	3,311.59	3,785.22	4,031.55	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56
二、现金流出													
1、建设投资	34,577.05	10,230.00	10,782.46	13,564.60									
2、专项债券还本付息	38,280.00	-	184.25	604.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00
3、政策性金融工具还本付息	4,508.35		97.29	97.29	97.29	146.56	194.37	240.72	285.61	279.77	273.93	268.09	268.09
4、运营成本及税费	19,586.71	-	-	-	536.68	591.47	675.06	829.24	835.02	836.48	837.94	839.40	839.40
现金流出小计	96,952.11	10,230.00	11,064.00	14,265.89	1,397.98	1,502.03	1,633.43	1,833.97	1,884.64	1,880.26	1,875.88	1,871.50	1,871.50
三、当年现金净流量	15,450.90	-	-	-	1,440.01	1,809.56	2,151.79	2,197.58	2,165.92	2,170.30	2,174.68	2,179.06	2,179.06
四、累计现金结存额	15,450.90	-	-	-	1,440.01	3,249.57	5,401.36	7,598.94	9,764.86	11,935.16	14,109.84	16,288.90	16,288.90
五、本息覆盖率		1.34											

(续)

项目	运营期											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、现金流入												
1、项目配套资本金												
2、债券资金流入												
3、政策性金融工具流入												
4、运营收入	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	2,118.43
现金流入小计	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	4,050.56	2,118.43
二、现金流出												
1、建设投资												
2、债券还本付息	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	764.00	5,764.00	10,579.75	8,180.00
3、政策性金融工具还本付息	293.79	304.75	297.45	290.15	282.85	275.55	268.25	260.95	253.65			
4、运营成本及税费	840.98	1,161.01	1,199.53	1,201.36	1,203.18	1,205.01	1,206.83	1,208.66	1,210.48	1,211.40	1,257.46	699.51
现金流出小计	1,898.77	2,229.76	2,260.98	2,255.51	2,250.03	2,244.56	2,239.08	2,233.61	2,228.13	6,975.40	11,837.21	8,859.51
三、当年现金净流量	2,151.79	1,820.80	1,789.57	1,795.05	1,800.52	1,806.00	1,811.47	1,816.95	1,822.42	-2,924.84	-7,786.65	-6,741.08
四、累计现金结存额	18,440.69	20,261.48	22,051.06	23,846.11	25,646.63	27,452.63	29,264.10	31,081.05	32,903.47	29,978.63	22,191.98	15,450.90
五、本息覆盖率	1.34											

6.10 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，西丰县冷链仓储物流园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。

第七节 项目后续资产及收入管理

7.1 资产权益归属单位及资产持有单位

西丰县城安食品有限责任公司。

7.2 资产运营单位

西丰县城安食品有限责任公司。

7.3 资产数量、类型、预估价值

本项目建成后可形成固定资产，预计形成资产明细见下表，预估总资产价值 35,559.89 万元。项目投产后形成资产明细及价值以项目竣工验收后的工程财务竣工决算为准。

预计形成资产明细表

序号	资产类型	资产名称	单位	数量
1	房屋建筑物	综合办公楼（办公、检疫及金融中心）	平方米	2304
2	房屋建筑物	冷藏库 1#	平方米	17210
3	房屋建筑物	制冷机房	平方米	640
4	房屋建筑物	物资中转储备库	平方米	14051
5	房屋建筑物	交易大厅 1#	平方米	5850
6	房屋建筑物	变电所	平方米	128
7	房屋建筑物	泵房	平方米	36
8	房屋建筑物	岗亭	平方米	216
9	房屋建筑物	冷藏库 2#	平方米	17210
10	房屋建筑物	冷藏库 3#	平方米	17210
11	房屋建筑物	冷藏库 4#	平方米	17210
12	房屋建筑物	制冷机房	平方米	640
13	房屋建筑物	交易大厅 B	平方米	5850
14	房屋建筑物	招待所	平方米	1344
15	房屋建筑物	消防水池	立方米	500
16	设备	带经济器螺杆液氨冷却压缩机组	套	6
17	设备	螺杆液氨冷却压缩机组（LG20SYB）	套	4
18	设备	蒸发式冷凝器（CZN-2400）	台	4

序号	资产类型	资产名称	单位	数量
19	设备	辅助贮液器 (FZA-9.6)	台	2
20	设备	贮氨器 (ZA-15)	台	4
21	设备	卧式循环桶泵机组 (ZWB7.0)	台	8
22	设备	卧式循环桶泵机组 (ZWB5.0)	台	4
23	设备	冲霜排液桶 (ZA-8.0)	台	8
24	设备	集油器 (RY-500)	台	2
25	设备	空气分离器 (KF-50)	台	2
26	设备	紧急泄氨器 (XA-100)	台	2
27	设备	万向液氨装卸臂	台	2
28	设备	顶排管 F=100m2	组	128
29	设备	顶排管 F=135m2	组	256
30	设备	吊顶冷风机 DKD-200D	组	64
31	设备	吊顶冷风机 DKL-250L	组	16
32	设备	其他附属设备	套	2
33	设备	高压柜 KYN28	台	20
34	设备	变压器 SCB13-630KVA	台	4
35	设备	变压器 SCB13-1000KVA	台	6
36	设备	低压开关柜 GCS	台	60
37	设备	集中蓄电池柜(消控) ISPS 柜	台	1
38	设备	监控集中蓄电池柜 UPS 柜	台	1
39	设备	照明配电箱 PXT	台	34
40	设备	叉车	辆	36
41	设备	液压升降装卸平台	部	40
42	设备	保温冷链运输车(大)	辆	10
43	设备	保温冷链运输车(小)	辆	5
44	配套管线	DN200 给水管	米	1400
45	配套管线	DN600 雨水管	米	1050
46	配套管线	DN400 雨水管	米	800
47	配套管线	DN300 污水管	米	680
48	配套管线	DN200 热力管	米	800
49	配套管线	10KV 电力外线 (4 孔排管)	米	950
50	配套管线	电信外线	米	910
51	道路	堆场道路用	平方米	77284

7.4 资产收入项目及安排

本项目收入来源主要包括房屋出租收入、停车位出租收入及物业管理费。本项目债券存续期收入（含税）合计 76,843.12 元。

本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料动力费、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 3,666.05 万元，

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、土地使用税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 15,920.66 万元。

经上述测算，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 57,256.41 万元，债券存续期应还本付息 42,788.35 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.34 倍。

7.5 上缴财政部分收入及比例

本项目预计上缴财政部分收入为 42,788.35 万元，用于偿还债券本息。占项目收益比例为 74.73%。

7.6 资产管理安排

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在项目实施单位名下。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

西丰县城安食品有限责任公司作为本项目实施单位，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。

第八节 项目风险分析及控制措施

8.1 影响项目收益的风险分析

(1) 利率风险

在本期专项债券续存期内，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本期专项债券的投资带来一定价格风险。

(2) 市场风险

项目收益主要来源于出租收入，市场的变化将影响项目单位的收入水平和盈利能力。

(3) 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

8.2 项目风险控制措施

(1) 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时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) 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。

（3）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部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（4）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。

第九节 主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。