

2022 年汉中褒河智能物流产业园区基础设施 建设项目专项债券实施方案

主管部门：汉中经济技术开发区管理委员会

财政部门：汉中市财政局

实施单位：汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司

编制日期：二〇二二年三月

目录

前言.....	1
一、项目基本情况.....	3
(一) 项目总体情况介绍.....	3
(二) 项目实施的具体方案.....	6
(三) 经济社会效益分析.....	8
(四) 项目立项、批复情况.....	9
(五) 项目实施绩效目标.....	10
(六) 项目运营主体基本情况.....	12
二、项目投资概算及资金筹措方案.....	13
(一) 项目概算.....	13
(二) 资金筹措方案.....	17
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况.....	18
(一) 与项目相关的收支情况.....	18
(二) 资金测算平衡.....	32
(三) 其他需要说明的事项.....	37
四、项目风险评估及控制措施.....	37
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	37
(二) 主要风险控制措施.....	38
五、债券发行方案.....	39
(一) 发行依据.....	39
(二) 发行计划.....	41
(三) 发行场所.....	41
(四) 品种和数量.....	41
(五) 时间安排.....	41
(六) 上市安排.....	41
(七) 兑付安排.....	41
(八) 发行费用.....	41
(九) 招投标.....	42

(十) 分销.....	42
(十一) 发行款缴纳.....	42
六、信息披露计划.....	42
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	43
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	43
(三) 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露.....	43
(四) 每期债券存续期内定期披露内容.....	43
(五) 每期债券存续期内随时披露内容.....	43

前言

现代物流业是运用供应链管理方法和现代信息技术，对组成物流的储存、运输、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理等基本功能要素进行系统整合和一体化运作的复合型产业。加快发展现代物流业，对于优化资源配置，服务本地企业，改善投资环境，承接产业转移，推进产业结构调整，加快全社会商品流通速度和经济资源配置速度，提升三大产业间联动发展，提高汉中市经济运行质量和效益，增强国民经济竞争力，均具有重要意义。

2020 年，国务院办公厅转发《国家发展改革委交通运输部关于进一步降低物流成本实施意见的通知》，分别从管理机制、税费、物流网络体系建设、信息化升级、产业协同等方面给与了指导意见，旨在营造物流业良性发展环境，提升物流业发展水平，从而促进实体经济健康发展。同年，交通运输部办公厅发布《关于做好交通运输促进消费扩容提质有关工作的通知》，从基础设施建设到消费模式创新双管齐下促进生活物流发展。2021 年，商务部等 9 部门联合印发《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》的通知，明确优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。我国在物流体系完善方面多措并举，采取同步发展“通道+枢纽+网络”的模式，多个省份加大物流基础设施领域投入，补齐短板，物流业提质增效有序推进。在“一带一路”倡议多重政策叠加和陕西省政府大力推动物流业发展的背景下，物流产业已逐渐发展成为汉中市的重点产业之一，陕西省政府赋予汉中加快建设区域中心城市战略使命，同时也是汉中发展的重大机遇。加快建设产业新高地、城市新地标、核心聚集区，增强汉中的核心竞争力、创新引领力和辐射带动力，打造陕甘川渝四省市地带的区域中心城市。对地区生产总值的拉动作用将不断加大，对国民经济和社会发展起到的作用将愈发显著。

为深入贯彻落实国家及省级物流业发展规划部署，汉中市高度重视物流产业发展，发布了《汉中市“十三五”物流业发展规划》、《汉中市“十四五”综合交通运输发展规划（征求意见稿）》等相关政策促进物流产业发展，多个文件中明确提出要进一步完善物流基础设施建设，优化物流网络布局。

新预算法实施以来，陕西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。本次发行的陕西省专项债券（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43号文件、《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）以及中办、国办《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发地方政府“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，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，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。

一、项目基本情况

(一) 项目总体情况介绍

1. 项目基本情况

(1) 项目名称：汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目（下称“本项目”或“项目”）

(2) 项目概述

随着国家“一带一路”倡议和长江经济带发展战略的逐步推进以及汉中“四向”融入战略的深入实施，汉中已成为连接关天、成渝、江汉三大经济圈的区域中心城市。同时，作为西部重要交通节点，其联通南北，沟通东西的区位优势，更有利于与国家八纵八横高速铁路网络、西部陆海新通道等重大战略的衔接；更有利于北上、南下、西进、东出的“四项突破”发展战略；更有利于构建公铁航一体化多式联运网络，形成连接丝绸之路经济带和长江经济带的战略纽带，未来将成为汇聚物流、商流、信息流、资金流，创新“物流+贸易+产业”运行模式，打造陕西南下出海，川渝北上西进的西部重要交通物流枢纽。

褒河物流园区位于十天高速和宝巴高速交叉口东南方向，园区附近有 108 国道和 316 国道，阳安铁路东西横穿园区，交通优势明显。物流作业可辐射周边勉县、城固、安康、成都、十堰、天水、宝鸡等广大区域，尤其是陕南、陕甘川渝、三大经济圈等区域。

为更好地助力当地及周边经济发展、促进物流产业融合发展等综合目标，汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司决定实施本项目，进一步完善当地物流基础设施布局 and 物流多级网络搭建，科学布局物流节点，完善物流供给要素，建设具备区域分拨中心功能的物流基础设施，有效支撑物流产业发展需要，发挥区域带动效应。

(3) 项目单位介绍

汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司于 2017 年 1 月 5 日成立，注册资本 20,000 万元。股东为汉中褒河物流园区建设管理委员会办公室，为国有独资公司。公司经营范围包括：土地整治服务；工程管理服务；数据处理和存储支持服务；园林绿化工程施工（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）。许可项目：保税物流中心经营（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）。

(4) 项目建设规模及内容

本项目规划用地面积 406933m² (610.40 亩)，总建筑面积 183,271.46m²。

根据本项目初步设计，项目建设规模如下：

地块 A 用地面积 80,078.00m²，规划建筑面积 26,934.14m²，其中：高标仓 1# 建筑面积 8,048.38m²，高标仓 2# 建筑面积 9,598.38m²，高标仓 3# 建筑面积 9,287.38m²，配建大货集中停车区。高标仓库均为单层门式钢架结构。

地块 B 用地面积 131,585.00m²，规划建筑面积 52,118.48m²，TOC 库建筑面积 9,845.72m²，TOB 库建筑面积 9,845.72m²，双月台高标仓 1# 建筑面积 10,781.72m²，双月台高标仓 2# 建筑面积 10,781.72m²，零担货运中心 1# 建筑面积 5,431.80m²，零担货运中心 2# 建筑面积 5,431.80m²。结构均为单层门式钢架结构。

地块 C 用地面积 84,110.00m²，规划建筑面积 34,338.48m²，其中：加工中心 1# 建筑面积 2,902.31m²，加工中心 2# 建筑面积 3,260.94m²，加工中心 3# 建筑面积 3,029.19m²，加工中心 4# 建筑面积 3,260.94m²，仓库 1# 建筑面积 2,902.31m²，仓库 2# 建筑面积 3,260.94m²，仓库 3# 建筑面积 4,146.16m²，综合办公楼（地上餐饮宿舍部分 6 层、电商办公部分 3 层）建筑面积 11,575.69m²。加工中心和仓库为单层门式钢架结构，综合办公楼为多层钢筋混凝土框架结构。

地块 D 用地面积 69,043.00m²，规划建筑面积 23,880.36m²，其中：多温仓库 1# 建筑面积 7,479.37m²，多温仓库 2# 建筑面积 5,726.99m²，配送加工中心建筑面积 5,497.15m²，中央厨房建筑面积 5,176.85m²，均为单层轻钢结构建筑。

E 区（东区）北枢纽综合服务中心用地面积 39,126.16m²，规划建筑面积 46,000.00m²，为多层钢筋混凝土框架结构。

2.项目所在地位置图

本项目建设地点位于陕西省汉中市褒河物流园内。具体范围：南接 108 国道，北到规划中的梧凤八路，东侧至规划滨河九路，西侧为褒河，本项目建设区位图见图 1-1。



图 1-1 汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目区位图



图 1-2 项目效果图

(二) 项目实施的具体方案

1. 方案介绍

(1) 总平面布置原则

1) 统筹考虑规划布置,注重协调褒河物流园区周边各区块功能设置,促进各区块互相促进,共同发展。

2) 充分利用有限的土地资源,体现可持续发展的原则,节约面积、提高面积利用率,为远期发展留有余地。

3) 园区内布置要突出特色、合理分区、统筹协调,布局力求合理紧凑,园区内外集疏运畅通有序,便于管理和使用。

4) 顺应现代建筑环境的发展潮流,综合利用各类信息技术和产品,适当优化并提升设施运行的效率和效益,建设环境更加友好、资源更加节约的可持续发展的园区。

5) 坚持生态优先理念,维持生态环境稳定。注重生态环境和生活质量,合理分配和使用各项资源,全面体现可持续发展思想。设计充分利用成熟节能技术,提倡建设材料与建设施工的低耗能与可变性,为未来发展留有空间。

6) 建筑设计首先以满足工艺要求与功能使用,保证经济合理的前提下,创造整洁、简练、新颖大方的工业建筑。公共建筑方面,建筑外观庄重大气,立面凹凸体现建筑的光影效果,使建筑看起来更加生动,有层次感,建筑群采用相同的设计元素和色调,构成和谐统一的建筑风貌,此外结合用地巧妙布局,使得建筑和周边环境协调,符合城市规划要求。竖向线条干净利落、均衡稳重,使建筑物的体量高大,具有强烈的时代气息和韵味。

(2) 总体布置

本项目充分考虑邻近国道、高速公路、铁路的优势,立足汉江经济带区域性节点城市,发挥辐射带动作用,积极融入关天、成渝、江汉经济圈,主动对接“一带一路”和长江经济带,疏通中亚、欧洲,提供区域分拨集散、城市配送、电商配送、零担物流、产业扶持、信息服务、供应链金融、配套等服务。本园区共有五块用地,共占地 40.69 万 m^2 ,约 610.4 亩,结合前面所分析功能布置、地块形状、交通区位等多项因素考虑,共分为 5 个功能区,地块一为生鲜冷链中心,地块二为电子商务中心,地块三为城市仓配中心,地块四为零担货运中心,地块五为综合服务中心。该布局实现了功能清晰,生产工艺流程合理、互相干扰少。

(3) 建筑设计

建筑设计首先以满足定位和工艺要求与功能使用,保证经济合理的前提下,创造整洁、

简练、新颖大方的工业建筑；不同开发时期的建筑考虑科技技术的进步对建筑的要求，不同项目定位的建筑从物流要求角度考虑开口。公共建筑方面，建筑外观庄重大气，立面凹凸体现建筑的光影效果，使建筑看起来更加生动，有层次感，建筑群采用相同的设计元素和色调，构成和谐统一的建筑风貌，此外结合用地巧妙布局，使得建筑和周边环境协调，符合城市规划要求。

(4) 公用工程

1) 给排水工程

本项目供水由城市市政给水管供给。项目内建筑物三层以下用水直接取自环状给水管网，三层以上考虑采用二次加压。室内消防用水储存于各消防水池，消防时由消防泵抽升至项目区内消防给水管网。

给水管网：①管网采用给水与室外消防共用一套系统，室内消防共用一套系统。②给水管线沿规划道路布置并构成环状管网。③生活用水最不利点水压按不低于 0.28Mpa 考虑，服务水头按建筑层数规定如下：一层 10m，二层 12m，二层以上每增加一层增加 4m。④在管网上设置适量的地下式室外消防栓，管网压力约为 0.30 ~ 0.45Mpa。项目内各单体建筑消防给水按现行国家、省、市有关消防规范、规程的规定执行。⑤市政消火栓间距不大于 120m，负有消防给水任务的管道最小管径不应小于 200mm。⑥室外给水及室外消防管网、室内消防给水管网分别接至各用水建筑物。⑦每栋、每户在一楼设置水表。

本项目室内排水采用废污分流制，室外排水采用雨污分流制，主要为经营、生活污水和雨水。（1）场地内根据地形和路网特点，沿道路敷设雨水管网，雨水汇集后集中排入城市雨水管网。（2）项目运营中产生的污水经化粪池处理后，纳入场区污水管网统一排放。室内排水管采用 PVC 塑料排水管。室外埋地排水管：当 $DN \leq 200$ 时采用国产 UPVC 塑料管；当 $DN > 200$ 时采用 HBP 排水塑料管。

2) 供电工程

本项目用电主要为施工用电、物流工业用电、商业经营用电和生活用电。本项目非消防负荷、应急照明、生活水泵、地下室照明及通风、商业服务业营业照明为二级负荷供电，其余按三级负荷供电。

2.施工进度

按照统一规划，逐步建设的原则，结合本项目工程量实际情况，拟定本项目施工周期暂定为 2 年（2022 年 3 月 ~ 2024 年 3 月）。

(1) 前期准备阶段 (2021 年 8 月 ~ 2022 年 3 月) : 完成项目可行性研究报告论证及审批、项目用地预审、EPC 招标、项目初设编制及审批等前期准备工作。

(2) 项目实施阶段 (2022 年 3 月 ~ 2024 年 2 月) : 项目工程建设、同时安排上岗人员并实施培训等工作。该阶段安排工期为 23 个月。

(3) 项目完成阶段 (2024 年 2 月 ~ 2024 年 3 月) : 整备资料、验收, 该阶段安排工期为 1 个月。

(三) 经济社会效益分析

1. 社会效益

物流业是融合运输、配送、商贸、货代、仓储、信息业和物流金融等多方面的复合型服务产业, 随着居民生活水平的进一步提高和区域经济特色产业竞争优势的逐步确立, 产地上行加消费品下行等流通规模的逐步增加, 商品流通对物流提出了更高的要求, 物流服务具备了潜在的社会服务功能。本项目的建设和运营, 不仅可以为企业的股东带来财富增值、为财政上缴更多的税收收入, 带动当地基础性、公共性的物流基础设施建设规模化发展, 而且在传统物流设施建设基础上进行智能化、数字化升级, 紧跟国家战略规划步伐, 具有前瞻性发展思维。

发挥物流集聚规模效应, 实现降本增效汉中褒河智能物流产业园建设不仅可以分散的物流资源进行集聚, 有效缓解城市交通压力, 实现统一调配, 而且可以通过采用现代化设施设备和信息系统平台等进行有效组织和管理, 充分发挥物流集聚功能, 提高整体物流运作效率、降低物流运营管理成本。

推动物流服务的社会化、信息化和专业化发展汉中当地物流业发展仍处于小规模、分散、管理理念传统的阶段, 整体信息化、专业化水平不高。本园区的建立将起到了行业示范作用, 引进物流业专业技术人才, 启动物流基础设施配套建设和信息化建设, 鼓励商贸企业剥离或外包物流功能, 整合物流资源, 促进物流专业化、集约化、规模化发展, 引导生产、商贸与物流企业的联动发展, 降低企业物流成本, 提高企业市场竞争力。物流信息平台的运用将推进物流服务的信息化, 提高专业化水平。

有利于增加地方财政收入, 解决就业园区建设不仅增加经济收益, 而且大大增长了当地政府的税收, 为当地居民提供多个就业岗位。同时, 该项目的建设和运营, 需要提供各类配套生活服务, 该部分的服务可为当地居民提供大量的隐性就业。而当地市场的繁荣与企业物

流成本的降低，直接或间接的提升了本地企业的经济效益，这也使得区域内企业进一步稳定和加大了用人需求，扩大就业渠道。

2.经济效益

汉中褒河智能物流产业园建设将实现“空间集聚”、“功能集聚”于一体，通过合理的空间布局、有机的功能组合、优化的资源配置以及信息系统整合发挥其系统整体优势，有效提升物流服务响应及服务质量，通过数据化管理能够对货物的装卸、仓储、配送等诸多的环节进行优化，从而让物流效率更高、服务流程简化却更具效果。降低企业物流运营成本的同时，将相关的从业者及企业聚集起来，能够极大地提升创造力，从而为区域经济发展注入强大的活力及动力。

3.环境效益

国家碳达峰、碳中和目标的提出，为物流与供应链行业发展提出新的要求，提质增效行动迫在眉睫。汉中褒河智能物流产业园本着绿色、高效、优质的核心理念进行规划建设运营，随着城市的扩容和物流市场规模的逐年扩张，城区内土地资源越发紧张，物流、仓储等相关企业发展受限，影响城市整体经济发展，物流向城区外移且集聚性发展趋势紧迫通过该项目的实施，可以实现物流相关企业的集聚发展，将不符合城市发展规划的老旧生产、批发、物流企业搬迁集中，统一管理。一方面，为相关企业提供适应市场发展需要的可扩容的基础设施及配套，进一步提升企业的业务能力及市场竞争能力；另一方面，对运营过程中产生的污染物进行集中处理，消除随意处置造成的污染，并且减少噪音等对人们日常生活的影响。再者，通过减少通往市内的货运车辆，降低灰尘量，减少汽车尾气排放，有效改善市内道路交通及其周边环境，达到美化城市的目的。

(四) 项目立项、批复情况

本项目目前已完成 EPC 招标工作，项目的立项及批复情况详见表 1-1。

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	汉中经济技术开发区发展和改革委员会关于汉中褒河智能物流产业园区项目建议书的批复	汉经开发发改〔2021〕52 号

序号	文件名称	文件批号
2	汉中经济技术开发区发展和改革局关于汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复	汉经开发发改〔2021〕58号
3	汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目建设项目环境影响登记表	备案号： 20216107000100000003
4	汉中市自然资源局经济开发区分局关于汉中褒河物流园滨河建设投资有限公司褒河智能物流产业园区项目拟规划选址和用地预审意见的函	汉开自然资〔2021〕13号
5	建设用地规划许可证	汉经开 610701202200001
6	汉中市建设工程中标通知书	2107-610761-04-01-478762
7	汉中市汉中经济技术开发区发展和改革局关于汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目初步设计的批复	汉经开发发改〔2021〕89号

(五) 项目实施绩效目标

拟通过建设汉中褒河智能物流产业园不断完善汉中市现代物流基础设施短板,促进物流空间载体优化,带动汉中市优势产业向品牌化、规模化、增值化转型升级;同时,依托汉中市内外综合交通网络建设和陕西省开发开放枢纽及丝绸之路经济带的重要区位,进一步提高汉中市物流经营运转效率,充分利用大数据、云计算、5G等新一代信息技术,统筹人流、物流、信息流、资金流、商流于一体,推动新型现代化的智慧物流园区建设,助力汉中市加速成为西部经济发展核心枢纽城市。

根据《陕西省财政厅关于印发政府专项债券项目事前绩效评估操作指南的通知》、《陕西省财政厅、陕西省发展和改革委员会关于申报2022年新增专项债券项目需求的通知》(陕财办政债〔2021〕62号)文件要求,2021年10月26~2021年11月2日,项目单位聘请第三方咨询机构开展了项目的事前绩效评估工作,评估小组按照文件要求从项目实施的必要性、公益性、收益性方向,对项目建设投资合规性与成熟度、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性、其他需要纳入事前绩效评估的事项进行了全面评估,得出评估结论“本

项目为市政及产业园区基础设施领域项目，属于专项债券支持的领域，不在专项债券资金投向领域禁止类项目清单之列，予以支持”。汉中市财政局出具了《政府专项债券项目事前绩效评估财政审核意见表》。

表 1-2 项目绩效指标表

项目名称	汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目				
主管部门	汉中经济技术开发区管理委员会		实施期限	2 年（2022 年 3 月 ~ 2024 年 3 月）	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	126,412.10			
	其中：资本金	36,412.10			
	债券资金	63,000.00			
	其他融资	27,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	目标打造“五中心一配套”，即：城市仓配中心、零担货运中心、生鲜冷链中心、电子商务中心、综合服务中心以及餐饮住宿配套等。借助汉中市区位优势、国家级汉中经开区“国字号”招牌及资源优势，将汉中褒河智能物流产业园打造成为汉中市乃至陕南区域“行业定位最准、功能配置最全、信息程度最大、建设标准最优、智慧水平最高”的标杆项目。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
产出指标	数量指标		总用地面积（亩）	610.40	
			总建筑面积（m²）	183,271.46	
			容积率	0.24	
			建筑密度	37%	
			绿地率	22%	
	质量指标		项目建成合格率	100%	
			工程验收合格率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	

		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
			是否按规定及时、规范披露信息	是	
			是否及时足额还本付息	是	
			建设期限（年）	3	
			是否按期完成项目建设	是	
			是否及时组织验收	是	
		成本指标	初设投资偏离度（±）	≤10%	
	效益指标	社会效益	惠及人口（人）	5000	
			带动就业（个）	500	
		经济效益	债券存续期项目总收入（万元）	216,245.48	
			债券存续期项目总收益（万元）	202,516.25	
			项目总债务融资本息（万元）	153,685.11	
	满意度指标	服务对象满意度指标	入园企业满意度	95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后由汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司运营。

汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司（下称“滨河公司”）股东为汉中褒河物流园区建设管理委员会办公室，为国有独资公司。为贯彻落实市委市政府关于建设“汉中北枢纽-多式联运物流集群”相关指示精神，借助汉中区位优势、国家级汉中经开区“国字号”招牌及京东物流的资源优势，根据褒河物流园区实际情况，经多方面考量，由汉中褒河物流园区滨河建设投资开发有限公司组织实施汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目。以此完善汉中市现代物流基础设施短板，促进物流空间载体优化，带动汉中市优势产业向品牌

化、规模化、增值化转型升级，助力汉中市加速成为西部经济发展核心枢纽城市。

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

- (1) 《中华人民共和国预算法》
- (2) 《中华人民共和国中小企业促进法》
- (3) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- (4) 《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）
- (5) 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
- (6)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- (7) 《中共陕西省委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》
- (8) 《国家发展改革委交通运输部关于进一步降低物流成本实施意见的通知》
- (9) 《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025年）》
- (10)《商务部等9部门关于印发<商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025年）>的通知》（商流通函〔2021〕397号）
- (11) 《汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》
- (12) 《汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目初步设计》
- (12) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2.项目总投资、分年度支出计划及当年支出计划

根据本项目初设批复，项目概算总投资126,412.10万元，其中工程费用87,541.03万元，工程建设其他费用27,336.38万元，预备费用4,034.69万元，建设期利息为7,500.00万元，详见表2-1、表2-2。

表 2-1 汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目总投资估算表

单位：万元/%

序号	项目名称	投资估算	占比
一	工程费用	87,541.03	69.25%
二	工程建设其他费	27,336.38	21.62%
三	预备费	4,034.69	3.19%
四	建设期利息	7,500.00	5.93%
	总投资	126,412.10	100.00%

表 2-2 汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	概算价值 (万元)			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	总价
I	工程费用	80,693.88	6,847.15		87,541.03
1	地上建筑	65,799.02	6,509.15		72,308.17
1.1	A-1#楼 (高标仓 1)	2,510.91			2,510.91
1.2	A-2#楼 (高标仓 2)	2,901.43			2,901.43
1.3	A-3#楼 (高标仓 3)	2,834.24			2,834.24
1.4	B-1#楼 (零担货运仓库 1#)	1,927.10			1,927.10
1.5	B-2#楼 (零担货运仓库 2#)	1,927.10			1,927.10
1.6	B-3#楼 (TOB 自动化库 1#)	2,935.43	1,966.45		4,901.88
1.7	B-4#楼 (TOC 自动化库 2#)	2,935.43	1,814.70		4,750.13
1.8	B-5#楼 (双月台高标仓 1#)	3,185.61			3,185.61
1.9	B-6#楼 (双月台高标仓 2#)	3,185.61			3,185.61
1.1	C-1#、2#楼 (综合办公楼)	3,701.98			3,701.98
1.11	C-3#楼 (仓库 3#)	1,377.63			1,377.63
1.12	C-4#楼 (仓库 1#)	1,036.94			1,036.94
1.13	C-5#楼 (仓库 2#)	1,142.19			1,142.19
1.14	C-6#楼 (加工中心 1#)	1,070.50			1,070.50
1.15	C-7#楼 (加工中心 2#)	1,155.83			1,155.83
1.16	C-8#楼 (加工中心 3#)	1,093.95			1,093.95
1.17	C-9#楼 (加工中心 4#)	1,155.83			1,155.83
1.18	D-1#楼 (多温层库 1#)	2,916.32	892.00		3,808.32
1.19	D-2#楼 (多温层库 2#)	2,307.72	809.00		3,116.72
1.2	D-3#楼 (中央厨房)	2,817.20	1,027.00		3,844.20

序号	项目名称	概算价值 (万元)			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	总价
1.21	D-4#楼 (配送加工中心)	1,512.56			1,512.56
1.22	E-1#楼 (北枢纽服务中心)	20,167.49			20,167.49
2	地下建筑	4,528.50			4,528.50
3	室外总体	10,366.36	338.00		10,704.36
3.1	道路、场地铺装	4,387.90	138.00		4,525.90
3.2	围墙、门房、大门	783.78			783.78
3.3	设备用房及临时周转场	693.53			693.53
3.4	室外综合管网	3,609.94			3,609.94
3.5	高低压配电	577.06			577.06
3.6	室外景观绿化	274.15			274.15
3.7	充电桩	40.00	200.00		240.00
II	工程建设其他费			27,336.38	27,336.38
1	土地成本费用			20,565.45	20,565.45
1.1	建设用地出让			16,865.45	16,865.45
1.2	市政道路征收			3,700.00	3,700.00
2	前期咨询费用			88.00	88.00
3	工程勘察设计费			1,660.00	1,660.00
4	建设单位管理费			1,687.00	1,687.00
5	工程监理费			1,210.41	1,210.41
6	招标代理服务费			83.52	83.52
7	造价咨询费			140.62	140.62
8	城建费用			1,420.00	1,420.00
9	检测、实验及鉴定费			120.00	120.00
10	场地准备及临时设施费			200.00	200.00
11	工程保险费			161.39	161.39
III	预备费			4,034.69	4,034.69
1	基本预备费			4,034.69	4,034.69
IV	建设投资			118,912.10	118,912.10
V	建设期利息			7,500.00	7,500.00
VI	概算总投资				126,412.10

本项目的分年度支出计划详见表 2-3、表 2-4。

表 2-3 汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目分年度投资计划表（静态投资）

单位：万元

序号	项目	小计	2022 年	2023 年	2024 年
1	工程费用	87,541.03	52,524.62	21,885.26	13,131.15
2	工程建设其他费	27,336.38	12,301.37	5,467.28	9,567.73
3	预备费	4,034.69	1,613.88	1,210.41	1,210.41
	支出合计	118,912.10	66,439.87	28,562.94	23,909.30

本项目计划于 2022 年 3 月正式开工建设，2022 年月度投资比例暂定为 10%、10%、10%、10%、9%、9%、10%、10%、10%、12%，年度建设支出计划详见表 2-4。

表 2-4 汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目 2022 年建设投资计划表（静态投资）

单位：万元

序号	项目	小计	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	工程费用	52,524.62	0.00	5,252.46	5,252.46	5,252.46	5,252.46	4,727.22	4,727.22	5,252.46	5,252.46	5,252.46
2	工程建设其他费	12,301.37	0.00	1,230.14	1,230.14	1,230.14	1,230.14	1,107.12	1,107.12	1,230.14	1,230.14	1,230.14
3	预备费	1,613.88	0.00	161.39	161.39	161.39	161.39	145.25	145.25	161.39	161.39	161.39
5	合计	66,439.87	0.00	6,643.99	6,643.99	6,643.99	6,643.99	5,979.59	5,979.59	6,643.99	6,643.99	6,643.99

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 筹措渠道多样化

项目的建安资金是项目主要支出，本项目建安费用占比较高，所以在资金筹措时应该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

(2) 筹措计划科学化

不同区位或者不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

(3) 筹措过程规范化

本项目需筹措的资金对于经开区来说相对较大，筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，可以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定的发展。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 126,412.10 万元，项目资本金 36,412.10 万元，资本金比例为 28.80%。资金筹措渠道来源于项目资本金、发行专项债券和银行贷款，其中发行专项债券 63,000.00 万元，占比 49.84%，银行贷款 27,000.00 万元，占比 21.36%。项目投融资结构详见表 2-5。

表 2-5 项目投融资结构表

单位：万元/%

序号	事项		小计	2022 年	2023 年	2024 年	占比
一	资本金	财政资金	36,412.10	20,000.00	12,788.10	3,624.00	28.80%
二	债务资金	专项债券	63,000.00	20,000.00	20,000.00	23,000.00	49.84%
		市场化融资	27,000.00	27,000.00	0.00	0.00	21.36%
三	合计		126,412.10	67,000.00	32,788.10	26,624.00	100.00%

本项目资本金 36,412.10 万元，截至目前，资本金已到位并支出 18,709.83 万元，剩余 17,702.27 万元已全额纳入经开区以后年度政府性基金预算，后续将根据项目实施进度逐步到位。

3. 专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 63,000.00 万元。发行计划为 2022 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2023 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2024 年发

行 20 年期专项债券 23,000.00 万元，本项目债券发行计划详见表 2-6。

表 2-6 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2022 年	20,000.00	20 年期
2	2023 年	20,000.00	20 年期
3	2024 年	23,000.00	20 年期
	合计	63,000.00	

4. 银行贷款计划

本项目拟通过银行贷款方式筹资 27,000.00 万元。贷款计划为 2022 年贷入 7 年期银行贷款 27,000.00 万元，本项目贷款计划详见表 2-7。

表 2-7 银行贷款计划表

序号	贷款年份	贷款金额（万元）	贷款期限
1	2022 年	27,000.00	7 年期
	合计	27,000.00	

5. 已开工项目建设资金使用情况

本项目截至目前已投入建设资金约 18,709.83 万元。

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

(一) 与项目相关的收支情况

1.项目预期收入预测

根据《汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后的主要产出为建设内容包括物流仓库（多温仓库、库房、共享仓、高标仓、TOC 库、TOB 库、双月台高标仓），加工中心、中央厨房、配送中心、综合服务中心等。

本项目运营期按照债券存续期确定，暂按 19 年测算，运营期为 2025 年-2043 年，运营期内项目收入包括仓库租赁收入、加工中心租赁收入、零担货运中心租赁收入、综合办公楼租赁收入、综合服务中心租赁收入、停车管理收入、物业管理收入。

本项目现已就仓库租赁等事宜与京东物流达成合作意向，已签署合作意向书，根据双方洽谈情况，结合市场调研数据，基于审慎客观的原则，对本项目各项收入测算如下：

(1) 仓库租赁收入

1) 高标仓库租赁收入

本项目共建设高标仓库 5 座，共 48,497.58m²，据调研，汉中市现有无设备普通仓租金集中在 16-30 元/平方米/月，本项目高标仓库含设备设施，且为仓配一体式，租金高于普通仓库租金，基于审慎原则，参考汉中市汉台区应急救援冷链物流中心项目（普通仓库租赁单价为 30 元/平米/月），运营期第一年租赁单价仍按照 30 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 7%。

2) 多温仓库租赁收入

本项目共建设多温仓库 2 座，共 13,206.36m²，据调研，汉中市冷库租赁价格为 70-95 元/平方米/月，参考汉中市汉台区应急救援冷链物流中心项目（冷库租赁单价为 90 元/平米/月）、汉中市留坝县秦岭山珍物流中心（冷库租赁单价为 90 元/平米/月），运营期第一年租赁单价按照 90 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%。

3) TOC、TOB 仓库租赁收入

本项目共建设 TOC 自动化仓库、TOB 自动化仓库共 19,691.44m²，净高 9m，采用双侧月台形式，其中收货侧采用内月台形式，发货侧采用外置月台形式，高度均为 1.1m，外月台宽度 4m。因 TOC、TOB 仓库规格高于常规仓库且自动化程度较高，据市场调研，其租金为普通仓库的 1.5~2 倍，即 45 元/平米/月~60 元/平米/月，基于审慎原则，运营期第一年租赁单价按照 40 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%。

因本项目仓库租赁已与京东物流达成意向，故运营期前 3 年出租率暂按 80%、90%、100% 考虑，之后年度为 100%。运营期内，仓库租赁收入共计 90,421.72 万元。

(2) 加工中心租赁收入

本项目加工中心总建筑面积为 22,762.79m²，参考汉中市同类型项目，汉中市留坝县秦岭山珍物流中心的加工厂房租赁单价（40 元/平米/月），本项目运营期第一年租赁单价按照 40 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%。运营期前 5 年出租率分别 60%、70%、80%、90%、95%，之后年度为 95%，运营期内，加工中心租赁收入共计 21,694.99 万元。

(3) 零担货运中心租赁收入

本项目零担货运中心总建筑面积为 10,863.60m²，参考区域内同类型项目，结合普通仓库租赁单价，运营期第一年租赁单价按照 25 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%，运营期前 5 年出租率分别 60%、70%、80%、90%、95%，之后年度为 95%。运营期内，零担

货运中心租赁收入共计 6,471.24 万元。

(4) 综合办公楼租赁收入

本项目综合办公楼总建筑面积为 11,575.69m²，根据《汉中经济技术开发区创智产业园运营管理办法》（汉经集团〔2020〕10 号），经开区创智产业园办公用房租赁单价为 45 元/平米/月，本项目运营期第一年为 2024 年，租赁单价按照 45 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%，运营期前 5 年出租率分别 60%、70%、80%、90%、95%，之后年度为 95%。运营期内，综合办公楼收入共计 12,411.76 万元。

(5) 综合服务中心租赁收入

本项目综合服务中心总建筑面积为 46,000.00m²，参考《汉中经济技术开发区创智产业园运营管理办法》（汉经集团〔2020〕10 号），运营期第一年租赁单价按照 45 元/平米/月计算，运营期内每 3 年增加 5%，运营期前 5 年出租率分别 60%、70%、80%、90%、95%，之后年度为 95%。运营期内，综合服务中心收入共计 49,322.41 万元。

(6) 停车管理收入

本项目独立小客车车位约 400 个、大货车总停车位数量位约为 805 个。

停车管理收入参考汉中市同类项目（汉中市留坝县秦岭山珍物流项目）停车位收入测算，该项目测算为：小停车位 10 元/次，大车位 15 元/次，特大货车 25 元/次，平均每个车位每天停车 2 次，停车率运营期第一年为 70%，最高 100%。

考虑本项目属于综合物流园，园区内产品品类更多，车辆停留时间差异较大，本项目测算暂定为：客车车位停车 1-3 小时（占用 200 个车位），每个车位每天停 2 次，6 元/次；客车车位停车 3 小时以上（占用 200 个车位），每个车位每天停 2 次，8 元/次。货车车位停车 1-3 小时（占用 405 个车位），每个车位每天停 2 次，10 元/次，货车车位停车 3 小时以上（占用 400 个车位），每个车位每天停 1 次，12 元/次。运营期前 5 年出租率分别 60%、70%、80%、90%、95%，之后年度为 95%。收费标准运营期内每 3 年增长 3 元。运营期每年按 300 天计算。

运营期内，停车管理收入共计 18,329.31 万元。

(7) 物业管理收入

本项目物业管理面积暂按 183,271.32m² 计算，根据《汉中经济技术开发区创智产业园运营管理办法》（汉经集团〔2020〕10 号），经开区创智产业园物业管理费为 2 元/平米/月，

本项目与该园区属同一区域，运营期第一年物业费暂为 2 元/平方米/月计算，运营期内每 3 年增加 1 元。运营期内，物业管理收入共计 17,594.05 万元。

综上，债券存续期内本项目运营收入共计 216,245.48 万元。具体详见表 3-1。

表 3-1 项目预期收入表 (2025 年-2043 年)

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	仓库租赁收入	90,421.72	3,293.91	3,705.65	4,117.39	4,358.18	4,358.18	4,358.18	4,613.45	4,613.45	4,613.45
1.1	高标仓库租赁收入		1,745.91	1,745.91	1,745.91	1,868.13	1,868.13	1,868.13	1,998.90	1,998.90	1,998.90
1.1.1	租赁面积 (平方米)		48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58
1.1.2	单价 (元/平方米*月)		30.00	30.00	30.00	32.10	32.10	32.10	34.35	34.35	34.35
1.2	多温仓库租赁收入		1,426.29	1,426.29	1,426.29	1,497.60	1,497.60	1,497.60	1,572.48	1,572.48	1,572.48
1.2.1	租赁面积 (平方米)		13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36
1.2.2	单价 (元/平方米*月)		90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23
1.30	TOC、TOB 仓库租赁收入		945.19	945.19	945.19	992.45	992.45	992.45	1,042.07	1,042.07	1,042.07
1.3.1	租赁面积 (平方米)		19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44
1.3.2	单价 (元/平方米*月)		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	出租率		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.00	加工中心租赁收入	21,694.99	655.57	764.83	874.09	1,032.52	1,089.88	1,089.88	1,144.38	1,144.38	1,144.38
2.10	租赁面积 (平方米)		22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79
2.20	单价 (元/平方米*月)		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
230%	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3.00	零担货运中心租赁收入	6,471.24	195.54	228.14	260.73	307.98	325.09	325.09	341.35	341.35	341.35
3.10	租赁面积 (平方米)		10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3.20	单价 (元/平方米*月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
330%	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4.00	综合办公楼租赁收入	12,411.76	375.05	437.56	500.07	590.71	623.52	623.52	654.70	654.70	654.70
4.10	租赁面积 (平方米)		11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69
4.20	单价 (元/平方米*月)		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61
430%	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
5.00	综合服务中心租赁收入	49,322.41	1,490.40	1,738.80	1,987.20	2,347.38	2,477.79	2,477.79	2,601.68	2,601.68	2,601.68
5.10	租赁面积 (平方米)		46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00
5.20	单价 (元/平方米*月)		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61
530%	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
6.00	停车管理收入	18,329.31	333.00	388.50	444.00	662.31	699.11	699.11	870.96	870.96	870.96
6.10	小客车停车收入 (400 个)		100.80	117.60	134.40	216.00	228.00	228.00	296.40	296.40	296.40
6.1.1	停车 1-3 小时收入		72.00	72.00	72.00	108.00	108.00	108.00	144.00	144.00	144.00
	收费标准 (元/次)		6.00	6.00	6.00	9.00	9.00	9.00	12.00	12.00	12.00
	每个车位每天停车次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.1.2	停车 3 小时以上收入		96.00	96.00	96.00	132.00	132.00	132.00	168.00	168.00	168.00
	收费标准 (元/次)		8.00	8.00	8.00	11.00	11.00	11.00	14.00	14.00	14.00
	每个车位每天停车次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
6.20	大货车停车收入 (805 个)		232.20	270.90	309.60	446.31	471.11	471.11	574.56	574.56	574.56
6.2.1	停车 1-3 小时收入		243.00	243.00	243.00	315.90	315.90	315.90	388.80	388.80	388.80
	收费标准 (元/次)		10.00	10.00	10.00	13.00	13.00	13.00	16.00	16.00	16.00
	每个车位每天停车次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.2.2	停车 3 小时以上收入		144.00	144.00	144.00	180.00	180.00	180.00	216.00	216.00	216.00
	收费标准 (元/次)		12.00	12.00	12.00	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00
	每个车位每天停车次数 (次)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	停车率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
7.00	物业管理收入	17,594.05	439.85	439.85	439.85	659.78	659.78	659.78	879.70	879.70	879.70
7.10	管理面积		183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32
7.20	收费标准 (元/平米/月)		2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00
	项目预期收入	216,245.48	6,783.33	7,703.33	8,623.33	9,958.85	10,233.35	10,233.35	11,106.21	11,106.21	11,106.21

(续表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	仓库租赁收入	4,884.10	4,884.10	4,884.10	5,171.08	5,171.08	5,171.08	5,475.40	5,475.40	5,475.40	5,798.15
1.1	高标仓库租赁收入	2,138.82	2,138.82	2,138.82	2,288.54	2,288.54	2,288.54	2,448.73	2,448.73	2,448.73	2,620.14
1.1.1	租赁面积 (平方米)	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58	48,497.58
1.1.2	单价 (元/平方米*月)	36.75	36.75	36.75	39.32	39.32	39.32	42.08	42.08	42.08	45.02
1.2	多温仓库租赁收入	1,651.11	1,651.11	1,651.11	1,733.66	1,733.66	1,733.66	1,820.34	1,820.34	1,820.34	1,911.36
1.2.1	租赁面积 (平方米)	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36	13,206.36
1.2.2	单价 (元/平方米*月)	104.19	104.19	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	120.61
1.30	TOC、TOB 仓库租赁收入	1,094.17	1,094.17	1,094.17	1,148.88	1,148.88	1,148.88	1,206.33	1,206.33	1,206.33	1,266.64
1.3.1	租赁面积 (平方米)	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44	19,691.44
1.3.2	单价 (元/平方米*月)	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.00	加工中心租赁收入	1,201.60	1,201.60	1,201.60	1,261.68	1,261.68	1,261.68	1,324.76	1,324.76	1,324.76	1,391.00
2.10	租赁面积 (平方米)	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79	22,762.79
2.20	单价 (元/平方米*月)	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
230%	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.00	零担货运中心租赁收入	358.42	358.42	358.42	376.34	376.34	376.34	395.15	395.15	395.15	414.91
3.10	租赁面积 (平方米)	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60	10,863.60

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3.20	单价 (元/平方米*月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
330%	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.00	综合办公楼租赁收入	687.44	687.44	687.44	721.81	721.81	721.81	757.90	757.90	757.90	795.79
4.10	租赁面积 (平方米)	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69	11,575.69
4.20	单价 (元/平方米*月)	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	60.30
430%	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.00	综合服务中心租赁收入	2,731.76	2,731.76	2,731.76	2,868.35	2,868.35	2,868.35	3,011.77	3,011.77	3,011.77	3,162.36
5.10	租赁面积 (平方米)	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00
5.20	单价 (元/平方米*月)	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	60.30
530%	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.00	停车管理收入	1,042.82	1,042.82	1,042.82	1,214.67	1,214.67	1,214.67	1,386.53	1,386.53	1,386.53	1,558.38
6.10	小客车停车收入 (400 个)	364.80	364.80	364.80	433.20	433.20	433.20	501.60	501.60	501.60	570.00
6.1.1	停车 1-3 小时收入	180.00	180.00	180.00	216.00	216.00	216.00	252.00	252.00	252.00	288.00
	收费标准 (元/次)	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00	21.00	21.00	21.00	24.00
	每个车位每天停车次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.1.2	停车 3 小时以上收入	204.00	204.00	204.00	240.00	240.00	240.00	276.00	276.00	276.00	312.00
	收费标准 (元/次)	17.00	17.00	17.00	20.00	20.00	20.00	23.00	23.00	23.00	26.00
	每个车位每天停车次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
6.20	大货车停车收入 (805 个)	678.02	678.02	678.02	781.47	781.47	781.47	884.93	884.93	884.93	988.38
6.2.1	停车 1-3 小时收入	461.70	461.70	461.70	534.60	534.60	534.60	607.50	607.50	607.50	680.40
	收费标准 (元/次)	19.00	19.00	19.00	22.00	22.00	22.00	25.00	25.00	25.00	28.00
	每个车位每天停车次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.2.2	停车 3 小时以上收入	252.00	252.00	252.00	288.00	288.00	288.00	324.00	324.00	324.00	360.00
	收费标准 (元/次)	21.00	21.00	21.00	24.00	24.00	24.00	27.00	27.00	27.00	30.00
	每个车位每天停车次数 (次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	停车率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
7.00	物业管理收入	1,099.63	879.70	879.70	1,099.63	1,099.63	1,099.63	1,319.55	1,319.55	1,319.55	1,539.48
7.10	管理面积	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32	183,271.32
7.20	收费标准 (元/平米/月)	5.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00
	项目预期收入	12,005.75	11,785.83	11,785.83	12,713.55	12,713.55	12,713.55	13,671.06	13,671.06	13,671.06	14,660.07

2.项目经营支出预测

本项目经营支出为运营维护经营性设施相关支出，主要包括运营支出和经营税收支出，其中运营支出包括职工薪资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费及其他费用。

(1) 运营支出

1) 职工薪资及福利费

本项目拟聘用物业管理、保洁人员等共 15 人，年工资及福利费按 4.5 万元/人/年计算，运营期内每 3 年增长 5%，运营期内职工薪资及福利费共计 1,467.84 万元。

2) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为园区内道路照明及清扫水费、电费等，运营期内按照每年 10 万元计算，运营期内燃料及动力费共计 190.00 万元。

3) 修理费

本项目修理费主要为设备设施的维修及保养费用，运营期内每年按照工程费用的 0.2% 计算，运营期内不增长，运营期内修理费共计 3,326.56 万元。

4) 管理费及其他费用

管理费及其他费用主要包括账务费、工会经费等，运营期内每年按照 5 万元计算，运营期内管理费及其他费用共计 95.00 万元。

(2) 经营税收支出

项目的经营税收支出按照当年营业收入的 4% 计算，运营期内经营税收支出共计 8,649.82 万元。

综上所述，债券存续期内本项目经营支出共计 13,729.22 万元，其中项目运营支出 5,079.40 万元，经营税收支出 8,649.82 万元。具体详见表 3-2。

表 3-2 项目运营支出表 (2025 年-2043 年)

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营支出	5,079.40	257.58	257.58	257.58	260.96	260.96	260.96	264.50	264.50	264.50
1.1	职工薪资及福利费	1,467.84	67.50	67.50	67.50	70.88	70.88	70.88	74.42	74.42	74.42
1.1.1	职工人数 (人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.2	工资标准 (万元/人*年)		4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96
1.2	燃料及动力费	190.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.3	修理费	3,326.56	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08
1.4	管理费及其他费用	95.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	经营税收支出	8,649.82	271.33	308.13	344.93	398.35	409.33	409.33	444.25	444.25	444.25
	经营支出	13,729.22	528.92	565.72	602.52	659.31	670.29	670.29	708.75	708.75	708.75

(续表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	运营支出	268.22	268.22	268.22	272.13	272.13	272.13	276.23	276.23	276.23	280.54
1.1	职工薪资及福利费	78.14	78.14	78.14	82.05	82.05	82.05	86.15	86.15	86.15	90.46
1.1.1	职工人数 (人)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.2	工资标准 (万元/人*年)	5.21	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74	6.03
1.2	燃料及动力费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.3	修理费	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08
1.4	管理费及其他费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	经营税收支出	480.23	471.43	471.43	508.54	508.54	508.54	546.84	546.84	546.84	586.40
	经营支出	748.45	739.65	739.65	780.67	780.67	780.67	823.07	823.07	823.07	866.94

3.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计 2022 年债券发行费用为 20.00 万元，2023 年债券发行费用为 20.00 万元，2024 年债券发行费用 23.00 万元。债券发行费用共计 63.00 万元。

4.债券利息

债券发行计划为 2022 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2023 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，2024 年发行 20 年期专项债券 23,000.00 万元，专项债券总利息为 56,700.00 万元。债券利息支出如表 3-3 所示。

表 3-3 债券利息支出预测表

单位：万元

序号	年份	债券利息支出 (2022 年)	债券利息支出 (2023 年)	债券利息支出 (2024 年)	合计
1	2022 年	900.00	0.00	0.00	900.00
2	2023 年	900.00	900.00	0.00	1800.00
3	2024 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
4	2025 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
5	2026 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
6	2027 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
7	2028 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
8	2029 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
9	2030 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
10	2031 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
11	2032 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
12	2033 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
13	2034 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
14	2035 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
15	2036 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
16	2037 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00

序号	年份	债券利息支出 (2022 年)	债券利息支出 (2023 年)	债券利息支出 (2024 年)	合计
17	2038 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
18	2039 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
19	2040 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
20	2041 年	900.00	900.00	1035.00	2835.00
21	2042 年	0.00	900.00	1035.00	1935.00
22	2043 年	0.00	0.00	1035.00	1035.00
23	合计	18,000.00	18,000.00	20,700.00	56,700.00

5.市场化融资利息

本项目已与兴业银行股份有限公司汉中分行达成贷款意向，计划 2022 年申请 7 年期银行贷款 27,000.00 万元，建设期为宽限期，项目进入运营期后开始还本，市场化融资利息共计 6,985.10 万元。

表 3-4 市场化融资利息支出预测表

单位：万元

序号	年份	贷款利息支出
1	2021 年	0.00
2	2022 年	621.00
3	2023 年	1,242.00
4	2024 年	1,215.55
5	2025 年	1,104.00
6	2026 年	967.15
7	2027 年	792.35
8	2028 年	572.70
9	2029 年	342.70
10	2030 年	127.65
13	合计	6,985.10

(二) 资金测算平衡

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平

衡结果，项目存续期项目总收益为 202,516.25 万元，项目总债务融资本息为 153,685.11 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数=项目总收益/项目总债务融资本息=1.32 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。项目融资平衡测算表详见表 3-5。

表 3-5 项目融资平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	342,657.58	67,000.00	32,788.10	26,624.00	6,783.33	7,703.33	8,623.33	9,958.85	10,233.35	10,233.35	11,106.21	11,106.21	11,106.21
1	业务活动现金流入	216,245.48	0.00	0.00	0.00	6,783.33	7,703.33	8,623.33	9,958.85	10,233.35	10,233.35	11,106.21	11,106.21	11,106.21
2	融资活动现金流入	90,000.00	47,000.00	20,000.00	23,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	63,000.00	20,000.00	20,000.00	23,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	27,000.00	27,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	36,412.10	20,000.00	12,788.10	3,624.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	285,212.88	66,804.32	31,624.94	27,982.85	6,767.92	7,167.87	7,729.87	8,767.01	8,847.99	8,632.94	7,243.75	3,543.75	3,543.75
1	项目建设支出	117,735.55	65,263.32	28,562.94	23,909.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	工程费用	87541.03	52524.62	21885.26	13131.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	工程建设其他费	27336.38	12301.37	5467.28	9567.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	2858.14	437.33	1210.41	1210.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	13729.22	0.00	0.00	0.00	528.92	565.72	602.52	659.31	670.29	670.29	708.75	708.75	708.75
3	融资活动现金流出	153748.11	1541.00	3062.00	4073.55	6239.00	6602.15	7127.35	8107.70	8177.70	7962.65	6535.00	2835.00	2835.00
3.1	债券发行费用	63.00	20.00	20.00	23.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3.2	偿还债券本金	63000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	56700.00	900.00	1800.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00
3.4	偿还其他融资本金	27000.00	0.00	0.00	0.00	2300.00	2800.00	3500.00	4700.00	5000.00	5000.00	3700.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	6985.10	621.00	1242.00	1215.55	1104.00	967.15	792.35	572.70	342.70	127.65	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	57444.70	195.69	1163.16	-1358.85	15.41	535.46	893.46	1191.84	1385.36	1600.41	3862.46	7562.47	7562.47
四	期初现金		0.00	195.69	1358.85	0.00	15.41	550.87	1444.34	2636.18	4021.54	5621.94	9484.40	17046.87
五	期末现金		195.69	1358.85	0.00	15.41	550.87	1444.34	2636.18	4021.54	5621.94	9484.40	17046.87	24609.34

(续表)

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	12,005.75	11,785.83	11,785.83	12,713.55	12,713.55	12,713.55	13,671.06	13,671.06	13,671.06	14,660.07
1	业务活动现金流入	12,005.75	11,785.83	11,785.83	12,713.55	12,713.55	12,713.55	13,671.06	13,671.06	13,671.06	14,660.07
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	3,583.45	3,574.65	3,574.65	3,615.67	3,615.67	3,615.67	3,658.07	23,658.07	22,758.07	24,901.94

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	项目建设支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	工程费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	工程建设其他费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	748.45	739.65	739.65	780.67	780.67	780.67	823.07	823.07	823.07	866.94
3	融资活动现金流出	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	22835.00	21935.00	24035.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	20000.00	23000.00
3.3	支付债券利息	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	2835.00	1935.00	1035.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	8422.30	8211.17	8211.17	9097.88	9097.88	9097.88	10012.99	-9987.01	-9087.01	-10241.88
四	期初现金	24609.34	33031.64	41242.81	49453.98	58551.85	67649.73	76747.61	86760.60	76773.58	67686.57
五	期末现金	33031.64	41242.81	49453.98	58551.85	67649.73	76747.61	86760.60	76773.58	67686.57	57444.70

(三) 其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据工程可行性研究报告的批复，政府主管部门批复初步设计后可能会有小幅度的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对工业园区政策的变化影响营业收入，导致偿债能力减弱。

5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要

是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

7. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 主要风险控制措施

- 1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。
- 2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。
- 3.选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御

风险的目的。

4.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。同时，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能的避免可能出现的自然灾害现象。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.聘请专业的招商服务机构，做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早收益。在价格方面以国家行业主管部门发布的收费价格为准。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从投资开发角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1、发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借

债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。省级政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2、地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4、建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年省政府《关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预

案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）要求，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。汉中市也结合自身实际，积极响应国家及省政府的要求，建立了相应的债务应急处置机制和工作预案，提前防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目 2022 年发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，债券发行计划见表 4-1。

表 4-1 债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2022 年	20,000.00	20

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

汉中褒河智能物流产业园区基础设施建设项目计划 2022 年发行 20 年期专项债券记账式固定利率付息债，债券发行总额 20,000.00 万元，发行面值 100 元；2023 年发行 20 年期专项债券记账式固定利率付息债，债券发行总额 20,000.00 万元，发行面值 100 元；2024 年发行 20 年期专项债券记账式固定利率付息债，债券发行总额 23,000.00 万元，发行面值 100 元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按每半年（10 年期及以上按每半年，7 年及 7 年以下按年）支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2022 年债券发行手续费为承销面值的 1%，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市财政部门通过政府性基金预算安排支付。

(九) 招投标

1. 招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式, 标的为利率, 全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2. 标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位, 无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 时间安排

按照规定时间, 在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员 (以下简称“承销机构”) 有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

(十) 分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销, 可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

(十一) 发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前, 按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的, 按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、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) 规定, 分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。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。按此规定, 本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站 (<http://czt.shaanxi.gov.cn/>) 及中国债券信息网-中央结算公司官方网站 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露, 披露时间及文件内容具体如下:

(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

(二) 每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

(三) 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

(四) 每期债券存续期内定期披露内容

1. 陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。
3. 专项债券跟踪评级报告。

(五) 每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。