

旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：旬邑县城市建设投资开发集团有限公司



本级行业主管部门（盖章）：旬邑县交通运输局



本级发展改革部门（盖章）：旬邑县发展和改革局



本级财政部门（盖章）：旬邑县财政局



二〇二六年六月

目 录

第一章	项目概况	- 3 -
一、	项目基本信息	- 3 -
二、	项目地点	- 3 -
三、	项目建设内容	- 5 -
四、	项目投资情况	- 9 -
五、	项目单位	- 9 -
六、	项目主管部门	- 10 -
七、	项目建设工期及运营模式	- 10 -
八、	项目审批情况	- 12 -
九、	项目投后管理	- 15 -
第二章	项目投资情况与资金筹措	- 17 -
一、	编制依据及原则	- 17 -
二、	估算范围	- 19 -
三、	估算说明	- 19 -
四、	建设内容及投资估算	- 21 -
五、	资金筹措	- 21 -
六、	组合融资	- 22 -
第三章	项目收入分析	- 24 -
一、	项目专项收入分析	- 24 -
二、	项目安排财政资金	- 38 -
三、	项目运营期收入合计	- 38 -
第四章	项目运营支出分析	- 40 -
一、	运营成本支出	- 40 -
二、	财务费用支出	- 44 -
三、	税费支出	- 44 -
四、	其他支出	- 50 -
第五章	项目收益与融资平衡方案	- 52 -

一、项目收益分析	52 -
二、项目融资还本付息分析	54 -
三、项目收益与融资平衡分析	55 -
四、专项债券项目收支预算表	56 -
五、项目收益融资平衡评价结果	61 -
第六章 项目事前绩效评估情况	62 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	62 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	68 -
三、项目资金来源和到位可行性	70 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	70 -
五、债券资金需求合理性	72 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	72 -
七、绩效目标设定及合理性	75 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	75 -
九、项目事前绩效评估结果	76 -
第七章 项目风险控制	77 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	77 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	79 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	80 -
第八章 还款保障情况	83 -
一、还款责任及保障	83 -
二、项目资产管理	84 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	84 -
第九章 其他需要说明的事项	86 -

第一章 项目概况

旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目总投资 11559 万元，其中：计划申请专项债券总额 4100 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 2600 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

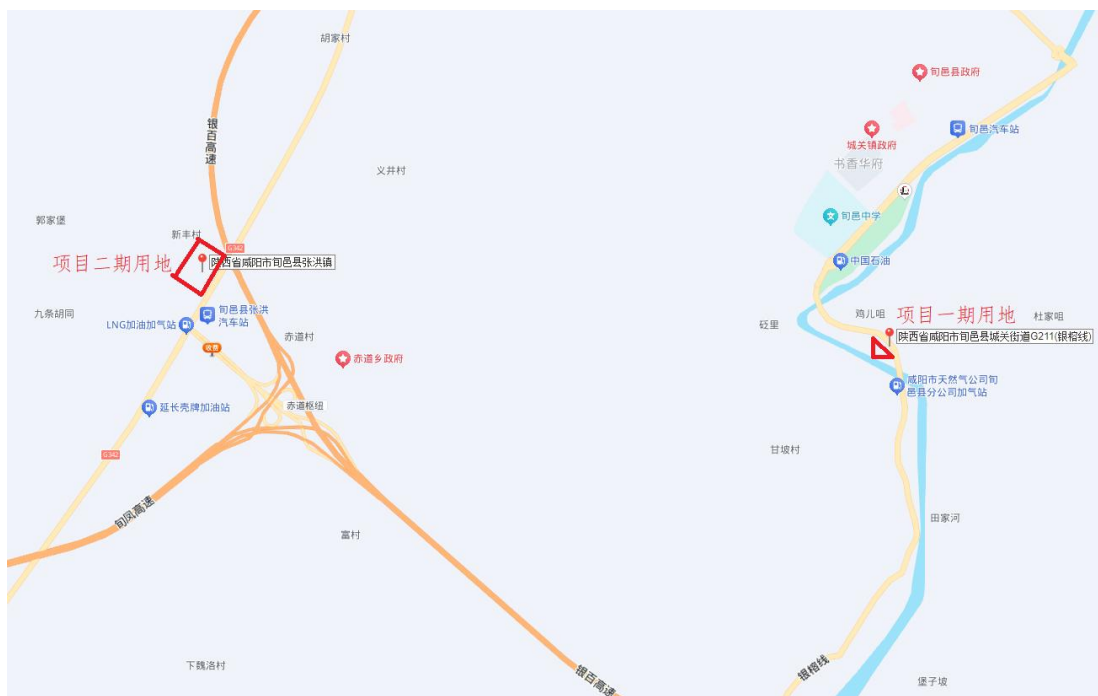
一、项目基本信息

项目全称为旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目，发展改革部门审批监管代码 2512-610429-04-01-820286，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 610429262000000005685。

二、项目地点

（一）项目地点

本项目建设地点为旬邑县城关街道小塔村变电所以南、中医药健康产业园区。位置示意图如下：



（二）项目所在地行政区划、面积人口

旬邑县总面积 1811 平方公里，辖 9 镇 1 个街道、179 个行政村，县政府驻城关街道。2024 年，全县户籍总户数 91111 户，总人口 283174 人。常住人口城镇化率为 40.89%。

（三）项目所在地经济财政指标、地方政府债务规模

2024 年生产总值 135.68 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.8%。其中，第一产业增加值 38.42 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 41.67 亿元，同比增长 14.3%；第三产业增加值 55.59 亿元，同比增长 5.5%。三次产业结构为 28.3:30.7:41。全县非公有制经济增加值 73.53 亿元，占生产总值比重为 54.2%，较上年上升 1.9 个百分点。“五上”企业数量达到 102 户。按照常住人口计算人均地区生产总值为 66461 元。

2024 年一般公共预算收入完成 2.51 亿元，加上级各类补助收入 24.16 亿元（财力性补助资金 151283 万元，各类专项转移支付资金 91939 万元）、债券转贷收入 1.22 亿元、调入预算稳定调节基金 3931 万元、区域间转移支付收入 1851 万元、调入资金 15953 万元、上年结余 1.64 亿元，财政收入总计 31.71 亿元；一般公共预算支出 30.36 亿元，加上解支出 4715 万元、债务还本支出 1024 万元、安排预算稳定调节基金 144 万元、调出资金 4900 万元，财政支出总计 31.44 亿元。收支相抵后，年终滚存结余 2738 万元，减结转下年支出 2738 万元，年终累计净结余 0 万元，其中当年净结余 0 万元。全县政府性基金收入 1.43 亿元，上级补助收入 8162 万元，转贷新增专项债券收入 1.77 亿元，转贷再融资债券收入 2.22 万元，调入资金 4900 万元，上年结余 1.02 亿元，收入总计 7.74 亿元；政府性基金支出 4.35 亿元，地方政府专项债券还本支出 2.21 万元，调出资金 5823 万元，支出总计 7.14 亿元，收支相抵后，年终结余 6007 万元。

三、项目建设内容

（一）项目建设内容

根据旬邑县行政审批服务局出具的《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目初步设计的批复》（旬行审项发〔2026〕22 号），本项目分两期建设，建设规模和建设内容为总用地面积 26804.41 m²（折合 40.2 亩），总建筑面积 21312.6 m²，其中：新建综合及生活服务设施 648.00 m²，分

拣、周转车间 16257.6 m²，冷链仓 3862 m²，配套设施 20 m²，地下建筑面积 525 m²，并配套建设停车场、充电桩、光伏、供水、供电、排水、排污、通信管网及消防管网、消防设施等基础设施。其主要建设内容及规模如下：

1.一期建设内容及规模

一期建设聚焦“基础成型、功能达标”，快速构建县域物流集配核心框架，满足初期货物分拣、存储、配送及电商服务需求，建设内容涵盖核心仓储、配套设施、智慧设备及电商服务站，具体如下：

建设用地面积 7254.41 m²（折合 10.88 亩），规划总建筑面积 5795.60 m²，其中：新建综合及生活服务设施 648.00 m²，分拣、周转车间和冷链仓库共计 4939.6 m²，配套设施 8 m²，地下建筑面积 200 m²，计容建筑面积 8065.40 m²，容积率 1.11，建筑基地面积 2801.80 m²，建筑密度 38.62%，绿地面积 594.36 m²，绿地率 8.19%，并设置停车场、充电桩等配套设施，总停车位 45 个，在县域下辖各镇及行政村共建设 4000 m²电商服务站。

2.二期建设内容及规模

二期建设聚焦“扩容升级、全面完善”，在一期基础上扩大规模、提升智能化水平，实现县域物流集配体系全覆盖、高品质运营，补齐一期短板，达到项目整体建设目标，具体如下：

新增总占地面积 19550.00 m²（折合 29.32 亩），规划总建筑面积 15517.00 m²，分拣、周转车间及冷链仓库 15180.00 m²，配套门房 12.00 m²，地下建筑面积 325.00 m²，计容建筑面积 22782.00 m²，容积率 1.17，建筑基底面积 7602.00 m²，建筑密度 38.88%，绿地面积 594.36 m²，绿地率 3.04%，并设置停车场、充电桩等配套设施，总停车位 225 个。

配套设施完善升级：配套建设光伏、供水、供电、排水、排污、通信管网及消防管网、消防设施。

智慧物流及自动化设备升级：智慧物流监管系统升级，全自动分拣设备升级，新增无人机配送。

城乡电商服务站完善：重点在旬邑县塬区各镇建设标准化镇级电商服务站 9 个，各行政村建设村级电商服务点 82 个，新增电商服务站总建筑面积 2200 m²。

（二）主要技术标准

主要技术标准如下表所示。

表 1-1 一期综合经济技术指标表

序号			指标内容	单位	设计数值	规划数值	备注
1			项目建设用地面积	m ²	7254.41	/	合 10.88 亩
2	其中	地上	规划总建筑面积	m ²	5795.6	/	
			综合及生活服务设施	m ²	648		
			厂房、车间、仓库	m ²	4939.6		1#分拣、周转车间， 2#冷链仓库
			配套设施	m ²	8		门房
			地下建筑面积	m ²	200		地下消防水池及泵房
3			计容建筑面积	m ²	8065.4		
			容积率		1.11	≥1.0	
4			建筑基底面积	m ²	2801.8	≥35%	
			建筑密度	%	38.62%		

5	绿地面积		m ²	594.36	≤15%	
	绿地率		%	8.19%		
6	综合及生活服务设施用地面积占总用地面积的比值		%	4.47%	≤7%	
	综合及生活服务设施用地面积占总建筑面积的比值		%	11.18%	≤15%	
7	总停车位		个	45 (停车位数量为折算后小型车停车位)	办公配套要求: 4; 工业厂房要求: 17	办公 0.5 个/100 m ² ; 厂房: 0.3 个/100 m ² ; 中型货车车位、装卸车位折算系数为 1.5。
	其中	中型货车车位		个	12	办公 0.5 个/100 m ² ; 厂房: 0.3 个/100 m ² ; 非机动车停车位数量按 1 个/1.5 m ² 折算
		装卸车位		个	4	
		小车停车位		个	12	
		中型货车充电车位		个	6	
		充电非机动车位		个	60	

表 1-2 二期综合经济技术指标表

序号	指标内容			单位	设计数值	规划数值	备注
1	项目建设用地面积			m²	19550.00	/	合 29.32 亩
2	规划总建筑面积			m²	15517.00	/	
	其中	地上	综合及生活服务设施	m²	/	/	/
			厂房、车间、仓库	m²	15180.00	/	1#分拣、周转车间、2#冷链仓库
			配套设施	m²	12.00	/	成品门房
		地下建筑面积		m²	325.00	/	成品地下消防水池及泵房
3	计容建筑面积		m²	22782.00	(FAR≥1.0)		
	容积率			1.17			
4	建筑基底面积		m²	7602.00	(D≥35%)		
	建筑密度		%	38.88%			
5	绿地面积		m²	594.36	(GAR≤15%)		
	绿地率		%	3.04%			
6	综合及生活服务设施用地面积占总用地面积的比值			%	/	(≤7%)	/
	综合及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比值			%	/	(≤15%)	
7	总停车位			个	225(停车位数量为折算后小型车	办公配套要求：/ 工业厂房要求：50	办公：0.5 个 /100 m²

			停车位) 实际个为 159		厂房：0.3 个 /100 m² 中型货车车 位、装卸车位 折算系数为 1.5
其中	中型货车车位	个	32	充电桩车位个数不 小于总车位数的 30%	办公：0.5 个 /100 m² 厂房：0.3 个 /100 m²
	大型兼中型货车 车位		62		
	小车停车位		15		
	中型货车充电车 位		38		
	充电桩小车停车 位		12		

四、项目投资情况

本项目总投资 11559.90 万元，其中工程费用 6330.18 万元，占比 54.76%；设备购置费 2525.13 万元，占比 21.84%；工程建设其他费用 1566.63 万元，占比 13.55%；预备费 802.67 万元，占比 6.94%；建设期利息 135.30 万元，占比 1.17%；铺底流动资金 200.00 万元，占比 1.73%。

从资金来源看，计划使用单位自有资金 7459.90 万元，占比 64.53%；专项债券资金 4100.00 万元（其中 2026 年申请政府专项债券资金 2600 万元，后续申请政府专项债券资金 1500 万元），占比 35.47%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	旬邑县城市建设投资开发集团有限公司		
法定代表人	秦强	成立日期	2021-11-22
注册资本	500 万元	营业期限	2021-11-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91610429MA7D21AP36		
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房屋拆迁服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；电动汽车充电基础设施运营；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；市政设施管理；城市绿化管理；环境卫生公共设施安装服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）。许可项目：文物保护工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营；建设工程监理；水利工程建设监理（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）。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	咸阳市城市建设投资控股集团有限公司持股 51% 旬邑县财政局持股 49%		

项目单位不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为旬邑县交通运输局，统一社会信用代码 11610429016021551G。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 29 个月，拟于 2026 年 3 月完成初步设计，2026 年 6 月 10 日完成施工招标，2026 年 7 月开工建设，预计 2028 年 11 月竣工验收投入使用。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：项目初步设计采用邀请招标；设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购采用公开招标模式确定中标单位。

本项目运营期 20 年，项目进入运营期后，运营工作由旬邑县城市建设投资开发集团有限公司（以下简称项目运营公司）负责，对运营期内的项目运营、管理、维护。主要包括：日常经营、统筹管理、设施维保。其中运营工作包含业务运营（如商业运营、园区服务、生产运营、公共服务等）、市场与营收运营（品牌推广、宣传营销、活动策划执行、招商、合作、渠道拓展、收费管理、营收实现、成本控制等）、人员与现场运营（现场值守、秩序维护、导览/引导服务、日常运营排班、现场应急处置等）；统筹管理工作包含组织与制度管理（运营团队组建、岗位职责、绩效考核、制定运营管理制度、操作规程、应急预案等）、财务管理（成本核算、费用管控、预算执行、营收统计、财务报表、资金管理、合同与资产管理、资产台账、资产使用与盘点、合作合同、租赁合同、服务合同管理等）、安全与合规管理（安全生产、消防安全、治安管理、合规运营、政策落实、检查迎检等）、数据与档案管理（运营数据统计、分析、上报、资料归档、台账建立、信息化管理等）；维护工作包含建筑与构筑物维护（房屋、道路、广场、围墙、管网等土建结构巡检与维修、

装饰装修、外立面、防水、防腐维护、机电与设备维护、供配电、给排水、暖通空调、电梯、消防系统、智能化系统、监控、门禁、网络、照明等维保）、公共设施与环境维护（绿化养护、保洁环卫、垃圾清运、标识标牌、其他设施检修更换等）、定期检修与预防性维护（日常巡检、月度/季度/年度维保故障抢修、备件管理、设备更新改造）。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2025 年 12 月 22 日、2025 年 12 月 25 日、2026 年 1 月 30 日，旬邑县行政审批服务局下发《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建议书的批复》（旬行审项发〔2025〕225 号）、《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目可行性研究报告的批复》（旬行审项发〔2025〕226 号）、《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目初步设计的批复》（旬行审项发〔2026〕22 号），同意项目建设。

2.用地审批。2022 年 9 月 20 日，由旬邑县自然资源局与项目单位旬邑县城市建设投资开发集团有限公司签署旬邑县城关街道办小塔村变电所以南地块《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6104292022B00360），载明权利人为旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，权利类型为国有土地使用权，用途为工业用地，面积 7254.41 平方米。

3.规划审批。2026 年 2 月 2 日，旬邑县自然资源局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目用地规划许

可证办理情况的说明》，载明用地单位为旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，用地项目名称为旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目，用地位于旬邑县城关街道办小塔村变电所以南，中医药健康产业园园区，面积 26813.40 平方米（合 40.20 亩），用途为工业用地，土地取得方式为出让。

2026 年 2 月 2 日，旬邑县行政审批服务局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目工程规划许可证和施工许可证情况说明》，载明项目建设单位为旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，项目名称为旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目，位于旬邑县城关街道办小塔村变电所以南，中医药健康产业园园区，总建筑面积 21312.60 平方米，其中地上建筑面积 20787.60 平方米，地下建筑面积 525 平方米。

4. 环评备案。2026 年 1 月 30 日，咸阳市生态环境局旬邑分局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目环境影响评价预审的函》（咸环旬审函〔2026〕3 号），明确项目无需进行环境影响评价。

5. 节能评估。项目属于《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975 号）内的物流仓储，可不编制单独的节能报告，2025 年 12 月 24 日，由项目单位旬邑县城市建设投资开发集团有限公司出具了《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》本项目已经完成节能评估。

6.施工许可。2026 年 2 月 2 日，旬邑县行政审批服务局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目工程规划许可证和施工许可证情况说明》，载明项目建设单位为旬邑县城市建设投资开发集团有限公司，工程名称为旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目，建设面积 21312.60 平方米。

7.公开招投标。项目初步设计已采用邀请招标，确定设计单位为西安思维建筑设计研究院有限责任公司；勘察采用邀请招标，确定勘察单位为陕西江河恒建工程勘测有限公司；施工图设计和工程施工采用 EPC 方式于公共资源交易中心公开招标，确定中标单位为旬邑县建筑公司、中创设计咨询集团有限公司；监理于采购与招标网公开招标，确定监理单位为正耀项目管理有限公司。

8.项目是否涉及文物意见的复函。项目已取得《旬邑县文化和旅游局关于申请旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目是否涉及文物意见的复函》（旬文旅函〔2026〕2 号）明确该工程建设区域内未发现文物保护单位和文物点。

9.社会稳定风险评估情况。项目已进行社会稳定风险评估，并获取中共旬邑县委政法委员会同意的《重大决策社会稳定风险评估备案报告表》。

10.配套资金承诺。项目已由旬邑县人民政府出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目资金来源和承诺的函》（旬政函〔2026〕8号）。

综上，旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目主管部门旬邑县交通运输局和项目单位旬邑县城市建设投资开发集团有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

旬邑县财政局收到旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目单位旬邑县城市建设投资开发集团有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在旬邑县城市建设投资开发集团有限公司单位名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任

何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据旬邑县行政审批服务局下发《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目可行性研究报告的批复》（旬行审项发〔2025〕226号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 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国债品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号文）；
- 6.国家发布的有关行业规范、产业政策、法规和设计标准；
- 7.2017年第3期《陕西工程造价管理信息（材料信息价）》；
- 8.《陕西省建设工程其他费用定额》（2012年）；
- 9.财政部《关于印发基本建设财务管理规定的通知》（财建〔2002〕394号文）；

10.其他工程费用和取费标准:

①工程监理费:按国家发展改革委、建设部《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格〔2007〕670号)计取;

②工程设计费:按国家计委、建设部《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号)计取;

③工程勘察费:按国家计委、建设部《关于发布工程勘察收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号)计取;

④项目前期费:按国家计委《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)计取;

⑤招投标代理费:按国家计委《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格〔2002〕1980号)计取;

⑥基本预备费:按工程费用与工程建设其他费用合计的3%计算;

⑦陕西省物价局、陕西省住建厅《关于工程造价咨询服务收费标准的通知》;

⑧陕西省发展和改革委员会《陕西省建设工程其他费用定额》(2024年版);

⑨环境影响评价费:按国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号文);

11.设备购置费根据市场价估算,并加计运杂费;

12.安装工程费用包括设备安装费用和相关材料费用；

13.项目承办单位提供的有关基础数据、技术资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括房屋建筑及建筑设备、场地和基本装备购置等；工程建设其他费用包括建设用地费、管理费、勘察设计费、招标代理费、监理费、前期工作费、劳动保险费、技术经济审查费、环评费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和咸阳、旬邑地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据咸阳及旬邑地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

(3) 工程监理费：按国家发展改革委、建设部《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670号）计取；

(4) 工程设计费：按国家计委、建设部《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号）计取；

(5) 工程勘察费：按国家计委、建设部《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号）计取；

(6) 招投标代理费：按国家计委《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格〔2002〕1980号）计取；

(7) 陕西省物价局、陕西省住建厅《关于工程造价咨询服务收费标准的通知》；

(8) 陕西省发展和改革委员会《陕西省建设工程其他费用定额》（2024年版）；

(9) 环境影响评价费：按国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）。

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的7.15%计入。

6.建设期利息：专项债券暂按 3.2%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 11559.90 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	8855.30	76.60%
1.1	建筑安装工程费	6330.18	54.76%
1.2	设备购置费	2525.13	21.84%
2	工程建设其他费用	1566.63	13.55%
3	预备费用	802.67	6.94%
建设投资小计		11224.60	97.10%
4	建设期利息（发行费用）	135.30	1.17%
5	铺底流动资金	200	1.73%
项目总投资合计		11559.90	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 11559.90 万元，从资金来源看，计划使用单位自有资金 7459.90 万元，占比 64.53%；专项债券资金 4100.00 万元，占比 35.47%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金 7459.90 万元，占比 64.53%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	0	0	0	0
单位自有资金	2900.00	3900.00	659.90	7459.90	64.53%
专项债券	2600.00	0	1500.00	4100.00	35.47%
其中：用作项目资本金	0	0	0		0
银行贷款	0	0	0		0
其他市场化融资	0	0	0		0
其他来源资金	0	0	0		0
合计	5500.00	3900.00	2159.90	11559.90	100.00%
分年度占比	47.58%	33.74%	18.68%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：严格遵循项目可行性研究的规范框架，具备明确的操作路径和多元化的成功实践案例支撑。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 4100.00 万元，无银行贷款及其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 4100.0 万元，本次申请专项债券 2600.00 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	债券品种	付息方式	还本方式
1	2026 年	2600.00	20 年期	地方政府债券	每半年支付一次	到期后一次性还本
2	2028 年	1500.00	20 年期	地方政府债券	每半年支付一次	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于仓储物流等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：专项债券主要用于项目工程建设支出。截至 2026 年 6 月，本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元，使用进度占比 0%。

（二）市场化融资。

本项目无市场化融资。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 15576.84 万元，包括：租赁收入 7978.26 万元(其中,配套设施用房租赁收入 825.39 万元、物流车间及周转仓租赁收入 5354.69 万元、冷藏仓储车间租赁收入 1798.18 万元)；附加服务收入 7598.58 万元（其中，货物出入库服务收入 4920.00 万元、物业费服务收入 622.62 万元；停车费收入 2055.96 万元）。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	租赁收入	7978.26
1.1	配套设施用房租赁收入	825.39
1.2	物流车间及周转仓租赁收入	5354.69
1.3	冷藏仓储车间租赁收入	1798.18
2	附加服务收入	7598.58
2.1	货物出入库服务收入	4920.00
2.2	物业费服务收入	622.62
2.3	停车费收入	2055.96
合计		15576.84

（一）租赁收入分析。

租赁收入主要分为配套设施用房、物流车间及周转仓及冷藏仓储车间等的租赁收入。

1.租赁收入分析

项目涉及的房屋形式包含配套设施用房、物流车间及周转仓及冷藏仓储车间等。

（1）物流车间及周转仓

租赁单价定价依据：旬邑县中医药健康产业园、彬州市经济技术开发区（循环经济工业园区、新民高端能源化工园区、大健康园区）、长武经济技术开发区等周边产业园区、经开区标准化厂房租赁单价均为 20 元/m²·月，因此，本项目物流车间及周转仓等租赁价格亦定为 20 元/m²·月。

租赁面积数据来源：物流车间及周转仓总建筑面积为 16257.60 m²，其中 2027 年 3 月前计划完成总建筑面积 4939.60 m²，2028 年底完成全部 16257.60 m²建设。因此，2027 年、2028 年期间租赁总面积按照 4939.60 m²计算，2029 年及以后可租赁总面积为 16257.60 m²。

租赁率数据来源：项目单位旬邑县城市建设投资开发集团有限公司已与域内“三通一达”、京东物流、安能物流等物流单位谈成合作，合作的基础基于物流“最后一公里”“最初一公里”，与本项目契合度较高。按照前期合作商议情况，城区周边使用面积约计 2000 m²以上，租赁率可以确保 40%以上，考虑到租赁期中间的空缺时段，暂定 2027 年、2028 年城区租赁率为 40%、50%；二期位于工业园区，拟与园区企业达成仓储协议，据调研园区海天制药、一方制药、咸阳市烟草公司等企业有物流仓储需求，因此多家租赁合计约需求面积为 8000 m²以上，2027 年至 2028 年期间逐步与各类企业落实合作事宜，暂定 2029 年租赁率总体为 45%，逐年扩大宣传及拥有稳定客源后，2030 年租赁率上浮 5%至 50%、

2031 年租赁率上浮 10%至 60%、2032 年租赁率上浮 10%至 70%，此后每年不计上浮。

（2）配套设施用房

租赁单价定价依据：配套设施用房位于旬邑县城区，可用于物流结算、业务洽谈等商务用房租赁。参照旬邑县城区门面房租金 30-120 元/m²·月（东大街、南大街、阳光大道租金 70-120 元/m²·月；迎宾大道、高速口 50-90 元/m²·月；城关街道周边 30-80 元/m²·月），取中间价位 55 元/m²·月。

租赁面积数据来源：配套设施用房总建筑面积为 648 m²，2027 年 3 月前计划完成。因此，2027 年及以后可租赁总面积为 648 m²。

租赁率数据来源：按照前期合作商议情况，拟租赁面积约计 400 m²以上，随着业务的拓展，最大租赁面积可以达到 600 m²，租赁率可以确保 50%以上，因此暂定 2027 年、2028 年、2029 年及以后配套设施用房租赁率为 50%、80%、90%。

（3）冷藏仓储车间

租赁单价定价依据：旬邑县周边冷藏仓储设施租赁价格按面积计价为 1.2-1.5 元/m²·天，即 36-45 元/m²·月，项目计算取中间价位 40 元/m²·月。

租赁面积数据来源：冷藏仓储车间建设于二期内，总建筑面积为 3862.00 m²，2028 年底计划完成。因此，2029 年及以后可租赁总面积为 3862.00 m²。

租赁率数据来源

①据旬邑县 2022 年国民经济和社会发展统计公报显示，2022 年农作物总播种面积 38.25 万亩，同比增长 0.8%，其中，粮食作物播种面积 30.4 万亩，同比增长 1.0%，粮食总产量 13.03 万吨，同比增长 0.1%；蔬菜及食用菌种植面积 2.79 万亩，同比增长 3.0%，蔬菜总产量 6.36 万吨，同比增长 2.6%；园林水果种植面积 33 万亩，同比增长 3.1%，水果总产量 52.73 万吨，同比增长 2.7%。据旬邑县 2023 年国民经济和社会发展统计公报显示，2023 年，农作物总播种面积 38.82 万亩，同比增长 1.5%，其中，粮食作物播种面积 30.75 万亩，同比增长 1.1%，粮食总产量 13.18 万吨，同比增长 1.2%；蔬菜及食用菌种植面积 2.92 万亩，同比增长 4.7%，蔬菜总产量 6.79 万吨，同比增长 4.0%；园林水果种植面积 33.29 万亩，同比增长 0.8%，水果总产量 56.04 万吨，同比增长 6.3%。据旬邑县 2024 年国民经济和社会发展统计公报显示，2024 年，农作物总播种面积 39.20 万亩，同比增长 1.0%，其中，粮食作物播种面积 31.06 万亩，同比增长 1.0%，粮食总产量 13.46 万吨，同比增长 2.1%。2024 年蔬菜及食用菌种植面积 3.01 万亩，同比增长 6.9%，蔬菜总产量 7.0 万吨，同比增长 3.1%。全年园林水果种植面积 32.94 万亩，同比下降 1.1%，水果总产量 59.23 万吨，同比增长 5.7%。2024 年末，全县共培育发展农业产业化龙头企业省级 5 家、市级 12 家；现有规模以上农产品加工企业 8 家，果蔬储藏流通企业 48 家。发展家庭农场 110 家。其中，省级 11 家、

市级 11 家。发展专业合作社 261 家。其中，国家级 1 家，省级 6 家，市级 13 家。

②旬邑为“中国苹果之乡”，马栏红苹果品牌价值超 45 亿元，年货季为苹果外销高峰，占出港量 70%以上，按照存储需求，按照年货季存货需求年存储时间平均 3-4 个月。其他时令水果及蔬菜、食用菌等存储时间与苹果错峰存储，按照上述产量分析，旬邑县及周边对冷藏存储设施的需求较大。结合前期与快递、物流公司的合作，各类果蔬的存储，更有利于冷藏设施的租赁率提升。

③结合旬邑县农产品产量及季节性特点，暂定 2029 年、2030 年、2031 年及以后配套设施用房租赁率为 30%、40%、50%。

截至 2048 年（运营期 2027 年至 2048 年），累计将实现运营期间租赁收入合计 7978.26 万元。详见表 3-3。

（二）附加服务收入分析。

附加服务包含货物出入库服务收入、物业费收入、停车费收入三项。

1.货物出入库服务收入

货物出入库服务费单价定价依据：按照咸阳市发展和改革委员会《关于公布<咸阳市政府定价的涉企业经营服务性收费目录清单>的通知》中相关要求，咸阳市工业园区 / 物流园货物出入库服务费，属市场调节价（无政府定价），2026 年主流为按吨/立方/托盘计费，普通货物出入库合计 25-40

元/吨或 10-20 元/立方，药品/冷链/食用菌上浮 30%-100%，因此项目拟参照同类库房出入库服务费较低价 24 元/吨收取。

年吞吐量计算依据：项目涉及仓储面积为周转仓、冷藏设施等，总面积为 20119.60 m²，按照垒货高度 5.0 米计算，储货体积可达到 100000m³以上，按照常规货物如下表所示。

表 3-2 项目仓储物品库容估算简表

品类	密度 (吨 /m ³)	推荐 η	100m ³ 库容 (吨)	1 吨需空间 (m ³)
药品	0.30	0.45	13.5	3.7
苹果	0.24	0.55	13.2	4.2
蔬菜	0.22	0.5	11.0	4.5
食用菌	0.45	0.45	9.5	5.0

整体设施库容为 100000m³计算，取每吨货物存储所需空间为 4m³计算，所有设施满存时可储货约 100000m³/4m³=25000 吨，按照仓储设施占用率为 40%，出库频率按照平均 10 次/年（包材、药品等出库较频繁；水果、蔬菜等为单次出入）计算，年吞吐量为 25000 吨*40%*10 次/年=10 万吨。其中 2028 年、2029 年由于仓储能力较小，暂定吞吐量为 2 万吨、3 万吨。

2.物业费收入

物业费单价定价依据：按照《咸阳市物业服务收费管理实施细则》要求，商业、办公写字楼、别墅、公寓等政府定价范围以外的物业服务费、停车服务费及其他服务费实行市场调节价。咸阳市周边产业园区（综合配套，含办公+厂房）物业费定价为 2.0-3.5 元/m²·月、高新/经开区（含蒸汽、天

然气、污水处理)物业费定价为 3.5-6.0 元/m²·月, 包含安保巡逻、公共区域保洁、绿化养护、道路/管网日常维修、公共照明、垃圾清运、电梯运维、消防年检、中央空调运维、污水处理接口等服务, 鉴于本项目为县级物流园区, 本着服务于商户的原则, 计算中物业费定价为 1.9 元/m²·月。

物业费收取面积计算依据: 物业费收取面积按照出租各类设施面积计算。

3.停车费收入

停车费单价定价依据:

按照咸阳市人民政府办公室《关于印发<咸阳市机动车停放服务收费管理办法>的通知》(咸政办发〔2019〕69号)文件要求, 咸阳市大中型货车停车费, 按政府定价与市场调节价两类执行; 核心是 2 吨<货车≤5 吨为大型车、>5 吨为超大型车, 政府定价场按小型车 1.5 倍(大型)/2 倍(超大型)计费。工业园区/物流园(市场调节价, 2026 行情)露天车位中型: 5-8 元/8 小时; 重型: 8-12 元/8 小时。因此, 本项目计算中取中型: 7 元/8 小时; 重型: 10 元/8 小时, 每日含 3 个 8 小时。

小型车按照《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(陕价费发〔2016〕60 号)、《陕西省定价目录》(陕价综发〔2018〕24 号)、《咸阳市机动车停放服务收费管理办法》(咸政办发〔2019〕69 号)等相关政策规定, 结合项目所在地实际情况, 收费标准按照一类区域收费标准

执行，首小时（含一小时）3 元/车位，超过一小时每小时加收 3 元/车位（未超过规定的每小时加收 3 元/车位），累计计费，停放不足 1 小时按 1 小时计算。

车位数量计算依据：项目一期建成小型车车位 12 个、中型车普通车位及充电车位 18 个；二期建成小型车普通车位及充电车位 27 个、中型车普通车位及充电车位 70 个、大型车车位 62 个。因此，在 2027 年、2028 年建成一期后，车位数量按照小型 12 个、中型 18 个车位计算；待二期建成后的 2029 年之后，车位数量按照小型 39 个、中型 88 个、大型 62 个车位计算。

截至 2048 年（运营期 2027 年至 2048 年），累计将实现运营期间附加服务收入合计 7598.58 万元。详见表 3-3。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-3 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入											
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	租赁收入(万元)		68.80	93.49	269.69	307.73	365.29	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31
1	物流车间及周转仓租赁收入(万元)		47.42	59.28	175.58	195.09	234.11	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13
	面积(m ²)		4939.60	4939.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60
	单价(元/m ² ·月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份(月/年)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率(%)		40.00	50.00	45.00	50.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	配套设施用房租赁收入(万元)		21.38	34.21	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49
	面积(m ²)		648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
	单价(元/m ² ·月)		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	月份(月/年)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率(%)		50.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
3	冷藏仓储车间租赁收入(万元)		0.00	0.00	55.61	74.15	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69
	面积(m ²)		0.00	0.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00
	单价(元/m ² ·月)		0.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月份(月/年)		0.00	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率(%)		0.00	0.00	30.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
二	附加服务收入(万元)		62.11	90.64	340.37	355.02	371.52	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22
4	货物出入库服务		48.00	72.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00

	收入（万元）												
	服务费（元/吨）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	年吞吐量（万吨）		2.00	3.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	物业费收入（万元）		5.24	6.81	20.65	23.39	27.97	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
	物业费单价（元/㎡·月）		1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
	面积（㎡）		2299.84	2988.20	9057.72	10256.80	12268.76	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52
	月份（月/年）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	停车费收入（万元）		8.87	11.83	79.72	91.64	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.545	103.55
6.1	小型车车位停车费收入（万元）		4.73	6.31	25.62	30.75	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87
	小型车停车收费单价（元/小时·个）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	小型车停车位数量（个）		12.00	12.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
	车位占有率（%）		30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	年可停车小时数（小时/年）		4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
6.2	中型车车位停车费收入（万元）		4.14	5.52	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73
	中型车停车收费单价（元/8小时·个）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	中型车停车位数量（个）		18.00	18.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	车位占有率（%）		30.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

	日周转次数（3个8小时/日）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6.3	大型车车位停车费收入（万元）		0.00	0.00	20.37	27.16	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
	大型车停车收费单价（元/8小时·个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	大型车停车位数量（个）		0.00	0.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
	车位占有率（%）				30.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	日周转次数（8小时/日）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	合计		130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

3-3 项目分年度专项收入表（续）

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	租赁收入（万元）	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31	404.31
1	物流车间及周转仓租赁收入（万元）	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13	273.13
	面积（m ² ）	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60	16257.60
	单价（元/m ² ·月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	配套设施用房租赁收入（万元）	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49
	面积（m ² ）	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
	单价（元/m ² ·月）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
3	冷藏仓储车间租赁收入（万元）	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69	92.69
	面积（m ² ）	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00	3862.00
	单价（元/m ² ·月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率（%）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
二	附加服务收入（万元）	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22
4	货物出入库服务收入（万元）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	服务费（元/吨）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	年吞吐量（万吨）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

5	物业费收入（万元）	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
	物业费单价（元/ m ² ·月）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
	面积（m ² ）	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52	13894.52
	月份（月/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	停车费收入（万元）	103.54	103.55	103.55	103.55	103.54	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55
6.1	小型车车位停车费收入（万元）	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87
	小型车停车收费单价 （元/小时·个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	小型车停车位数量 （个）	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
	车位占有率（%）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	年可停车小时数（小 时/年）	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
6.2	中型车车位停车费收入（万元）	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73	33.73
	中型车停车收费单价 （元/8小时·个）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	中型车停车位数量 （个）	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	车位占有率（%）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	日周转次数（3个8 小时/日）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6.3	大型车车位停车费收入（万元）	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
	大型车停车收费单价 （元/8小时·个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	大型车停车位数量	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00

	(个)											
	车位占有率 (%)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	日周转次数 (8 小时/日)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	合计	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目无对应的政府性基金收入。

（二）财政补助收入。

本项目无对应的财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目无对应的其他财政资金收入。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入											
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	专项收入		130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
2	对应的政府性基金收入												
3	财政补助收入												
4	其他财政资金												
5	其他项目专项收入												
6	项目单位资金												
合计			130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

3-4 项目分年度收入合计表（续）

单位：万元

序号	收入类别	分年收入										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	专项收入	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.534
2	对应的政府性基金收入											
3	财政补助收入											
4	其他财政资金											
5	其他项目专项收入											
6	项目单位资金											
合计		779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 7430.40 万元，包括：运营成本支出 3522.44 万元，财务费用支出 2624.00 万元，税费支出 1283.96 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 3522.44 万元，包括：工资及福利成本 1926.06 万元，维修费成本 994.90 万元，燃动力费用（公共区域）成本 300.74 万元，管理费用 300.74 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	工资及福利成本	1926.06
2	燃动力费用（公共区域）成本	300.74
3	维修费成本	994.90
4	管理费用成本	300.74
合计		3522.44

（一）工资及福利费成本分析。

项目新增外聘人员定员 20 人（包含管理人员、服务人员等），人员工资按年平均 36000 元/人，福利费按工资总额的 14% 计算，每五年上浮一次，2027 年部分项目可以运营，2027 年、2028 年-2031 年、2032 年-2036 年、2037 年-2041 年、2042 年-2048 年员工工资及福利费合计分别为 49.26 万元、82.08 万元、86.18 万元、90.49 万元、95.02 万元。

（二）维修费成本分析。

本项目在经营年每年提取维修费用，维修费用按形成的固定资产折旧费用的 10%计提，2027 年计入 60%工程量维修费，因此，2027 年、2028 年及以后维修费用为 27.64 万元、46.06 万元。

（三）燃料及动力费成本分析。

本项目所需的燃料及动力主要包括公共区域水（场地清洁用水）、电（道路、绿化区等公共用电），正常生产年水电气动力按使用量计算

表 4-2 项目主要能源消耗量计算表

序号	主要能源及耗能量名称	年需要量		单价	支出（万元）
		单 位	实 物		
1	电	kWh	128635.1	0.5 元/kWh	6.43
2	水	吨	10725.36	6.75 元/吨	7.24
3	合计				13.67

水费价格按照旬邑县发展和改革局《关于调整县城区供水价格的通知》（旬发改〔2023〕89 号）文件精神，非居民用水（一档）定价为 6.75 元/吨；电费按照《陕西省物价局关于合理调整电价结构有关事项的通知》（陕价商发〔2017〕78 号）文件，执行农业生产用电价（0.4994 元/度），本项目为涉农行业行业，参照农业生产用电价政策，因此电费按照 0.5 元/kWh 计算。

通过计算，燃料动力费合计为 13.67 万元。

（四）管理费用成本分析。

根据本项目的实际情况，项目其他费用包括销售费用和其他管理费用。每年按照固定支出 13.67 万元计算。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-3 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本											
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资及福利成本		49.25	82.08	82.08	82.08	82.08	86.18	86.18	86.18	86.18	86.18	90.49
2	维修费成本		27.64	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06
3	燃动力费用（公共区域）成本		13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67
	电费支出		6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
	水费支出		7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
4	管理费用成本		13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67
	合计		104.24	155.48	155.48	155.48	155.48	159.58	159.58	159.58	159.58	159.58	163.89

4-3 项目分年度运营成本表（续）

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	工资及福利成本	90.49	90.49	90.49	90.49	95.02	95.02	95.02	95.02	95.02	95.02	95.02
2	维修费成本	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06	46.06
3	燃动力费用（公共区域）成本	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67
	电费支出	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
	水费支出	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
4	管理费用成本	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67	13.67
合计		163.89	163.89	163.89	163.89	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 2624.00 万元，包括：专项债券付息 2624.00 万元。分年度具体情况：

表 4-4 项目分年度财务成本表

单位：万元

年份	债券利息支出
2027 年	83.20
2028 年	83.20
2029 年	131.20
2030 年	131.20
2031 年	131.20
2032 年	131.20
2033 年	131.20
2034 年	131.20
2035 年	131.20
2036 年	131.20
2037 年	131.20
2038 年	131.20
2039 年	131.20
2040 年	131.20
2041 年	131.20
2042 年	131.20
2043 年	131.20
2044 年	131.20
2045 年	131.20
2046 年	131.20
2047 年	48.00
2048 年	48.00
合计	2624.00

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、房产税、城镇土地使用税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税、印花税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.销项增值税税率见下表（年营业收入 500 万元以下按照小微企业应税，超过 500 万元后，按照一般纳税人缴纳增值税）；

业务内容	一般纳税人增值税	是否缴房产税	印花税
车间 / 冷库纯场地租赁	9% (老资产简易 5%)	租金 ×12%	0.1%
停车场场地长租车位	9% (老资产简易 5%)	租金 ×12%	0.1%
园区基础物业服务	6%	无	不征
货物出入库、装卸分拣	6% / 简易 3%	无 (仅劳务)	不征

2.城建税税率为增值税的 7%；

3.教育附加税及地方教育附加税率为增值税的 3%、2%；

4.房产税从租计征(按房产租金收入计算),税率为 12%；

5.土地使用税由土地使用权人按照面积计征，旬邑县每平方米 3 元；

6.进项购电按照 13%计算，购水按照 9%计算，维修费按照 3%计算；

7.企业所得税按照 25%计取；

8.税收优惠，无。

本项目税费支出详见下表：

4-5 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出											
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	销项税	0.00	5.25	7.31	43.60	47.89	53.88	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31
1.1	收入销项税	0.00	5.25	7.31	43.60	47.89	53.88	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31
2	进项税	0.00	353.17	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
2.1	运营过程进项税费（购电按照 13% 计算，购水按照 9%计算，维修费按照 3%计算）	0.00	2.15	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
2.1.1	电	0.00	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
2.1.2	水	0.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.1.3	维修费		0.81	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
2.2	设备进项税	120.79	169.71										
2.3	建筑工程	356.70	165.98										
2.4	其他费用	7.36	15.33										
3	未抵扣进项税	0.00	-347.92	4.63	40.92	45.21	51.20	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63
4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	房产税	7.37	10.02	28.89	32.97	39.14	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32
9	土地使用税	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04
10	印花税	0.07	0.09	0.27	0.31	0.36	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
11	总成本	41.60	187.43	286.68	286.68	286.68	286.68	290.78	290.78	290.78	290.78	290.78	295.09
8.1	成本合计	0.00	104.23	155.48	155.48	155.48	155.48	159.58	159.58	159.58	159.58	159.58	163.89
8.2	支付债券利息	41.60	83.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20
9	利润总额	-41.60	-56.52	-102.55	323.37	376.08	450.13	488.76	488.76	488.76	488.76	488.76	484.45
10	弥补以前年度亏损		41.60										

11	应纳税所得额	-41.60	-98.12	-102.55	323.37	376.08	450.13	488.76	488.76	488.76	488.76	488.76	484.45
12	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	28.21	33.76	36.66	73.31	73.31	73.31	73.31	72.67
税费合计		0.00	0.00	0.00	0.00	28.21	33.76	36.66	73.31	73.31	73.31	73.31	72.67

4-5 项目分年度税费支出表（续）

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	销项税	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31
1.1	收入销项税	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31	57.31
2	进项税	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
2.1	运营过程进项税费（购电按照 13%计算， 购水按照 9%计算，维修费按照 3%计算）	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
2.1.1	电	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
2.1.2	水	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.1.3	维修费	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
2.2	设备进项税											
2.3	建筑工程											
2.4	其他费用											
3	未抵扣进项税	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63	54.63
4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00
5	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.02
6	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.06
7	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	0.04
8	房产税	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	43.32	0.00
9	土地使用税	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04
10	印花税	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.00
11	总成本	295.09	295.09	295.09	295.09	299.62	299.62	299.62	299.62	299.62	216.42	217.42
8.1	成本合计	163.89	163.89	163.89	163.89	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42
8.2	支付债券利息	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	48.00	49.00
9	利润总额	484.45	484.45	484.45	484.45	479.92	479.92	479.92	479.92	479.92	563.12	562.12
10	弥补以前年度亏损											
11	应纳税所得额	484.45	484.45	484.45	484.45	479.92	479.92	479.92	479.92	479.92	563.12	562.12

12	所得税	72.67	72.67	72.67	72.67	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99	84.47	84.32
	税费合计	72.67	72.67	72.67	72.67	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99	84.47	84.32

四、其他支出

本项目不涉及其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-6 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出											
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	运营成本	0.00	104.23	155.48	155.48	155.48	155.48	159.58	159.58	159.58	159.58	159.58	163.89
2	财务费用		83.20	83.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20
3	税费支出		0.00	0.00	0.00	28.21	33.76	36.66	73.31	73.31	73.31	73.31	72.67
4	其他支出												
合计			187.43	238.68	286.68	314.89	320.44	327.44	364.09	364.09	364.09	364.09	367.76

4-6 项目分年度税费支出表（续）

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	运营成本	163.89	163.89	163.89	163.89	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42
2	财务费用	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	48.00	48.00
3	税费支出	72.67	72.67	72.67	72.67	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99	84.47	84.32
4	其他支出											
合计		367.76	367.76	367.76	367.76	371.61	371.61	371.61	371.61	371.61	300.89	300.74

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益											
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入		130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
运营支出		104.23	155.48	155.48	183.69	189.24	196.24	232.89	232.89	232.89	232.89	236.56
收益		26.68	28.65	454.57	479.07	547.57	583.30	546.65	546.65	546.65	546.65	542.98

5-1 项目分年度收益表（续）

单位：万元

类别	分年度收益										
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
项目收入	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
运营支出	236.56	236.56	236.56	236.56	240.41	240.41	240.41	240.41	240.41	252.89	252.74
收益	542.98	542.98	542.98	542.98	539.13	539.13	539.13	539.13	539.13	526.65	526.80

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 4100.00 万元，其中 2026 年发行 2600.00 万元，2028 年发行 1500.00 万元。债券利率 3.2%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	本期 付息	本期还 本付息 合计
1	2026 年		2600.00					
2	2027 年	2600.00	0.00	0.00	2600.00	3.20%	83.20	83.20
3	2028 年	2600.00	1500.00	0.00	4100.00	3.20%	83.20	83.20
4	2029 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
5	2030 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
6	2031 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
7	2032 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
8	2033 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
9	2034 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
10	2035 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
11	2036 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
12	2037 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
13	2038 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
14	2039 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
15	2040 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
16	2041 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
17	2042 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
18	2043 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
19	2044 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
20	2045 年	4100.00	0.00	0.00	4100.00	3.20%	131.20	131.20
21	2046 年	4100.00	0.00	2600.00	1500.00	3.20%	131.20	2731.20
22	2047 年	1500.00			1500.00	3.20%	48.00	48.00
23	2048 年	1500.00		1500.00	0.00	3.20%	48.00	1548.00
合计				4100.00			2624.00	6724.00

（二）市场化融资应付本息。

项目不涉及市场化融资应付本息。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益(含以往年度收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2027 年	33.82		83.20	83.20	项目资本金列支建设期利息，可平衡
2	2028 年	66.93		83.20	83.20	项目资本金列支建设期利息，可平衡
3	2029 年	504.67		131.20	131.20	可平衡
4	2030 年	992.47		131.20	131.20	可平衡
5	2031 年	1550.63		131.20	131.20	可平衡
6	2032 年	2145.26		131.20	131.20	可平衡
7	2033 年	2739.90		131.20	131.20	可平衡
8	2034 年	3334.54		131.20	131.20	可平衡
9	2035 年	3929.18		131.20	131.20	可平衡
10	2036 年	4523.82		131.20	131.20	可平衡
11	2037 年	5114.15		131.20	131.20	可平衡
12	2038 年	5704.48		131.20	131.20	可平衡
13	2039 年	6294.81		131.20	131.20	可平衡
14	2040 年	6885.14		131.20	131.20	可平衡
15	2041 年	7475.47		131.20	131.20	可平衡
16	2042 年	8061.28		131.20	131.20	可平衡
17	2043 年	8648.08		131.20	131.20	可平衡
18	2044 年	9235.89		131.20	131.20	可平衡
19	2045 年	9824.69		131.20	131.20	可平衡
20	2046 年	10414.50	2600.00	131.20	2731.20	可平衡
21	2047 年	11005.30		48.00	48.00	可平衡
22	2048 年	11597.11	1500.00	48.00	1548.00	可平衡
合计			4100.00	2624.00	6724.00	可平衡
本息覆盖倍数		1.39				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.60，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及市场化融资资金。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.60。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 10770.44 万元，用于偿还专项债券本息，合计 10770.44 万元。

以上内容在专项债券发行资料中予以体现。

四、专项债券项目收支预算表

表 5-5 旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建设收支预算表

单位：万元

收支类别	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	11559.90	5500	3900	2159.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	0.00	0											
其中：中央预算内投资	AA	0.00												
超长期特别国债	AB	0.00												
本地区一般公共预算	AC	0.00												
本地区政府性基金预算	AD	0.00												
其他财政资金	AE	0.00												
（二）地方政府专项债券	I>=AF	4100.00	2600		1500.00									
其中：用作项目资本金	AF	0.00	0											
（三）项目单位市场化融资	K	0.00												
（四）单位自筹资金	L	7459.90	2900	3900.00	659.90									
（五）其他资金	M	0.00												
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	11559.90	5500	3900	2159.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	11472.60	5497.40	3816.80	2158.40									
（二）财务费用-专项债券付息	O	83.20		83.20										
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0.00												
（四）其他建设支出	Q	4.10	2.6		1.50									
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	15576.84	0.00	130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0.00												
其中：对应的政府性基金收入	AG	0.00												
政府性基金预算安排补助	AH	0.00												
一般公共预算安排补助	AI	0.00												
其他财政资金	AJ	0.00												
（二）项目专项收入	S	15576.84	0.00	130.91	184.13	610.05	662.76	736.81	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
（三）其他收入	T>=AK+AL	0.00												
其中：其他项目专项收入	AK	0.00												
项目单位资金	AL	0.00												

四、项目运营支出	D=U+V+W+X	7347.23	0.00	104.23	238.68	286.68	314.89	320.44	327.44	364.09	364.09	364.09	364.09	367.76
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	3522.44	0.00	104.23	155.48	155.48	155.48	155.48	159.58	159.58	159.58	159.58	159.58	163.89
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	2540.80			83.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0.00												
（四）税费支出	X	1283.96		0.00	0.00	0.00	28.21	33.76	36.66	73.31	73.31	73.31	73.31	72.67
（五）其他运营支出	Y	0.00												
五、专项债券还本	E	4100.00												
六、市场化融资还本	F	0.00												

表 5-5 旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建设收支预算表（续）

单位：万元

收支类别	公式	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	11559.90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	0.00											
其中：中央预算内投资	AA	0.00											
超长期特别国债	AB	0.00											
本地区一般公共预算	AC	0.00											
本地区政府性基金预算	AD	0.00											
其他财政资金	AE	0.00											
（二）地方政府专项债券	I>=AF	4100.00											
其中：用作项目资本金	AF	0.00											
（三）项目单位市场化融资	K	0.00											
（四）单位自筹资金	L	7459.90											
（五）其他资金	M	0.00											
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	11559.90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	11472.60											
（二）财务费用-专项债券付息	O	83.20											
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0.00											
（四）其他建设支出	Q	4.10											
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	15576.84	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0.00											
其中：对应的政府性基金收入	AG	0.00											
政府性基金预算安排补助	AH	0.00											
一般公共预算安排补助	AI	0.00											
其他财政资金	AJ	0.00											
（二）项目专项收入	S	15576.84	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54	779.54
（三）其他收入	T>=AK+AL	0.00											
其中：其他项目专项收入	AK	0.00											
项目单位资金	AL	0.00											

四、项目运营支出	D=U+V+W+X	7347.23	367.76	367.76	367.76	367.76	371.61	371.61	371.61	371.61	371.61	300.89	300.74
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	3522.44	163.89	163.89	163.89	163.89	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42	168.42
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	2540.80	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	48.00	48.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0.00											
（四）税费支出	X	1283.96	72.67	72.67	72.67	72.67	71.99	71.99	71.99	71.99	71.99	84.47	84.32
（五）其他运营支出	Y	0.00											
五、专项债券还本	E	4100.00										2600.00	1500.00
六、市场化融资还本	F	0.00											

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.60 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经陕西方悦会计师事务所有限公司核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目提出的背景

1.国家政策密集推动引导。国家层面出台多项政策为项目建设保驾护航，2023 年国家发展改革委印发《城郊大仓基地建设实施方案》，推动超大特大城市建设集约化仓储物流体系；2025 年中央一号文件也明确提出发展农产品加工流通业，建设产地仓储保鲜设施。同时《“十四五”冷链物流发展规划》等文件，也推动城郊大仓成为构建产地冷链集配中心的核心支点。

2.城市发展与仓储需求的矛盾凸显。城市化进程加快让城市中心土地资源愈发紧张，仓储设施建设成本飙升，已难以承载激增的仓储需求。而电商蓬勃发展和制造业转型升级，又让市场对快速配送、冷链仓储等服务需求持续上涨，部分区域仓储需求量年增超 10%，但现有仓储面积仅能满足一半需求，倒逼仓储设施向城郊转移布局。

3.物流行业现存短板亟待补齐。当前仓储物流领域存在诸多问题，一方面现有仓储设施布局乱、智能化水平低，难以适配现代物流高效运转的需求；另一方面我国农产品产后损失率高达 20%—30%，远超发达国家水平，且“最初一公里”的仓储保鲜难题突出。此外，分散的物流模式还导致运

输成本高、效率低，亟须城郊大仓通过集中加工配送等模式优化。

4.城乡融合与应急保障需求迫切。在乡村振兴深化推进的背景下，农产品上行渠道不畅制约农民增收，而城郊大仓可联动产地构建供应链体系，通过加工前置等方式提升农产品附加值。同时，疫情、自然灾害等突发情况也凸显了应急物资储备的重要性，项目“平急两用”的特性，能快速搭建应急响应圈，补齐城市应急物资调配的短板。

（二）项目实施的必要性

一期项目建设期限为 2026 年 7 月至 2027 年 3 月。二期项目建设期限为 2027 年 4 月至 2028 年 11 月。本项目已经完成可研、立项、落实资金、设计地质勘察、设计招标等工作；后续工作正在进行当中，包括实施建设施工及设备采购安装，最后到项目竣工验收。

项目实施必要性：

1.项目建设是补齐现代农业基础设施短板，做强“最先一公里”，畅通“最后一公里”的重大举措

2025 年中央一号文件提出：

（1）构建现代流通网络与供应链——加快构建农产品和农资现代流通网络，支持各类主体协同共建供应链，以提升农产品和农资的流通效率，保障农业生产和农产品市场供应。

(2) 推进农村客货邮融合发展——巩固具备条件的乡镇和建制村通客车成果，改善农村水路交通出行条件，推进农村客货邮融合发展，实现农村客运、货运、邮政快递等资源的整合与共享，提高农村物流运输的综合效益。

(3) 深化快递进村工程——强调“深化快递进村，加强村级寄递物流综合服务站建设”，这是打通工业品下行“最后一公里”和农产品出村“最初一公里”的重要一环，有利于补足农村电商基础设施短板，加快农村现代物流配送体系建设，促进农货进一步链上大市场、拉动消费增长。

(4) 加强物流供应链资源建设与规划——科学编制物流供应链资源节点布局规划，结合行政区域、人口分布等因素合理布局，做好省地规划衔接，避免重复建设。提升农产品批发市场服务能力，设置标准化检验检测中心、建设初级加工和精深加工设施、安装智能数据采集设备。优化产地冷藏保鲜设施选址，合理布局农产品交易市场与零售终端的配套设施，配备分区明确的交易设施、商品化处理与加工设备、高效的仓储物流设施以及管理信息系统，推动市场向综合性集配中心转型升级，加强冷链物流配送网络建设，在城区建设冷链分拨中心，社区周边布局前置仓，整合冷链物流需求，完善农产品县乡村冷链物流共同配送体系。

(5) 提升仓储资源利用效率——建立仓储资源公共信息平台，整合现有仓库资源并引入第三方企业进行专业化管理，提升仓储资源的利用效率。合理布局建设农产品采后商

品化处理中心，改扩建集配中心，配备清洗、分拣、包装等设备，并推动处理设施设备的共建共享。

我国经济发展已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，农业发展要更加注重提升质量、效益和竞争力。我国农产品冷链物流发展不足，导致农产品在运输和储存过程中损耗严重。例如，我国肉类腐损率约为 12%，果蔬更是高达 20%-30%，而发达国家在冷链物流的保障下耗损率不到 10%。建设农产品物流项目，尤其是冷链物流项目，能够有效降低农产品的产后损耗，减少资源浪费。

2.项目建设是保障食品安全和建立资源节约型和环境友好型社会的重要途径

我国是食品生产和消费大国，大众消费的食品安全和卫生一直都是值得特别关注的问题。由于冷链物流服务的主要对象为初级农产品、加工食品药品，特别是生物制剂和血液制品以及部分危险化学品等，均直接关系到人民生命安全和身体健康，物流仓储可以根据不同的货物特性和存储条件，合理选择储存设备和环境，并对货物的质量进行严格控制，确保货物的安全性和质量。这对于保障企业的品牌形象和产品质量有很大的帮助。此外，物流仓储能够提高货物的储存效率，从而降低物流成本。物流仓储能充分利用空间，使货物得以快速存储和处理。通过合理的仓储布局和物流路径规划，可以大幅提高货物的流通速度，缩短物流时间。这对于企业的生产和销售都有重要的意义。

随着经济的发展和居民消费水平的提高，消费者对农产品的新鲜度、品质和种类要求越来越高。同时，生鲜电商等新零售模式的兴起，也对农产品的物流配送提出了更高的要求。农产品物流项目的建设能够更好地满足市场对农产品新鲜、快捷、多样的需求，提升消费者的满意度。

3.项目建设是促进农民增收、助力农业产业升级的需要

通过建设农产品物流项目，能够减少农产品损耗，提高农产品的附加值和溢价能力，同时拓宽农产品的销售渠道，降低销售成本，从而增加农民的收入。物流一方面可以降低由于商品鲜度下降、变色、变质、腐烂等带来的损耗，降低经营成本，显著提高生鲜食品的附加值；另一方面，通过反季节销售，改变企业在采前和采后的投资比例，增加产品经济价值，提升产业竞争力。

农产品物流项目的建设有助于构建现代化、智能化的农产品流通体系，提高农产品的存储、加工、配送效率，促进农业生产的规模化、标准化和产业化发展，推动农村产业结构调整和优化升级。如昌江黎族自治县农产品仓储物流产业园项目建成后，将促进当地一二三产业的深度融合。

良好的农产品物流项目能够保障农产品的品质，实现农产品的快速配送，使农产品在市场上更具竞争力。随着社会经济快速发展和国民经济的快速增长，物流仓储在现代经济中发挥着越来越重要的作用。在现代化的生产过程中，物流

仓储不仅能够提高生产效率，还能为企业提供更加丰富和多元化的服务，从而促进工业化和现代化的进程。

4.项目建设是推动经济社会健康发展的需要

物流仓储在现代化经济体系中扮演着非常重要的角色。是现代物流体系中非常重要的环节之一，有着非常重要和必不可少的作用。建设农产品物流项目，能够加强农产品的储备和调运能力，在突发情况下，如自然灾害、疫情等，确保农产品的稳定供应，保障人民群众的基本生活需求。

近年来，鲜活农产品生产向优势产区聚集，流通半径扩大、运距拉长，反季节、全年均衡销售需求提高，迫切要求加强农产品仓储保鲜冷链设施建设，融通产销两端，减少产后损失，延长贮藏期和货架期，提升产品品质，实现鲜活农产品的错峰上市和保鲜增值。对企业发展而言，在激烈的市场竞争中，企业需要不断提高自己的竞争力。物流仓储能充分利用现代化管理的优势，为企业提供更加高效、快捷和稳定的服务，帮助企业提高产品的质量和市场竞争力，从而对经济社会的健康发展起到积极的推动作用。

综上所述，项目实施有明确依据，实施意义和必要性充分显著；本项目对于旬邑县有迫切的实际需求，项目建成后有明确的产出效益；属于专项债券支持范围，符合市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求；与现有项目不存在交叉重复。旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目实施是十分必要的。

（二）项目实施的公益性

参考《政府投资条例》等文件的要求，本项目由旬邑县城市建设投资开发集团有限公司具体实施，项目建设地点位于旬邑县城关街道小塔村变电所以南、中医药健康产业园区。主要实施农产品拣选周转车间、冷链仓储工程、镇村两级配送设施建设。项目建成后将由旬邑县城市建设投资开发集团有限公司予以运营管理，项目实施旨在完善旬邑县市场对各类蔬菜果品、快递等冷链仓储需求的基础设施体系建设，提供的仓储设施租赁服务及物流服务满足社会公共需求、增进社会福利；服务对象为广大农户、合作社、企业等，具有普遍性；项目实施最大限度地追求社会效益、环境效益，而非经济利润最大化，符合公益性要求。

（三）项目实施的收益性

本项目由旬邑县城市建设投资开发集团有限公司具体实施，并实施经营。主要收入来源为租赁收入（包含配套设施用房租赁收入、物流车间及周转仓租赁收入、冷藏仓储车间租赁收入）；附加服务收入（包含货物出入库服务收入、物业费服务收入、停车费收入）。将带来物流环境、设备和服务水平的整体提升，符合收益性要求。项目产生财务现金流合理、合规，具有实施可行性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资的合规性

表 6-1 项目批复情况表

序号	批复文件名称	批文号
1	旬邑县行政审批服务局《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建议书的批复》	旬行审项发〔2025〕225 号
2	旬邑县行政审批服务局《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目可行性研究报告的批复》	旬行审项发〔2025〕226 号
3	《国有建设用地使用权出让合同》	电子监管号： 6104292022B00360
4	旬邑县自然资源局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目用地规划许可证办理情况的说明》	
5	中共旬邑县委政法委员会关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目的《重大决策社会稳定风险评估备案报告表》	
6	旬邑县行政审批服务局《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目初步设计的批复》	旬行审项发〔2026〕22 号
7	咸阳市生态环境局旬邑分局《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目环境影响评价预审的函》	咸环旬审函〔2026〕3 号
8	旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目《不单独进行节能审查的固定资产投资项能耗说明和节能承诺》	
9	旬邑县行政审批服务局出具《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目工程规划许可证和施工许可证情况说明》	
10	旬邑县人民政府《关于旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目资金来源和承诺的函》	旬政函〔2026〕8 号
11	《旬邑县文化和旅游局关于申请旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目是否涉及文物意见的复函》	旬文旅函〔2026〕2 号
12	旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目《政府承诺函》	
13	中标通知书	旬招施工【2026 年】第 19 号
14	建设项目工程总承包合同	GF-2020-0216

综上，旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。项目已经办理好以上立项文件，从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。对其

可行性研究报告及初步设计以及批复文件等前期资料的审阅，项目投资合规。

（二）项目成熟度

项目的建设进度、投资进度符合建设项目的常规性进展，项目前期资料合规、完整，项目成熟度较高。项目前期准备完备。具备基本建设手续、土地保障要素等建设开工要件。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）项目资金来源

项目资金来源渠道明确，除争取地方专项债外，其余由项目单位自筹解决，符合专项债券资金来源要求，能有效保障，筹资规模为自有资金 7459.90 万元，自有资金已列入单位预算范围，随工程建设项目进度按期安排到位。项目筹资规模合理；筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。

（二）项目资金到位可行性

通过审阅已到位资金的凭证以及未到位资金的来源和情况，确定项目资金到位具有较强的可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入

本项目由旬邑县城市建设投资开发有限公司具体实施，并实施经营。主要收入来源为主要收入来源为租赁收入（包含配套设施用房租赁收入、物流车间及周转仓租赁收

入、冷藏仓储车间租赁收入）；附加服务收入（包含货物出入库服务收入、物业费服务收入、停车费收入）。将带来物流环境、设备和服务水平的整体提升，定价根据物流公司价格均价定位计算基数。

旬邑县城郊物流大仓集配一体化建设项目建成后，将带来仓储物流配送服务水平的整体提升，在 2027 年至 2048 年项目建设及设备投入使用过程中，收费标准根据周边仓储物流服务基本价格均价定位计算基数。截至 2048 年（运营期 2027 年至 2048 年），累计将实现运营期间收入合计 15576.84 万元。收入成本测算全面充分、客观严谨，项目收入的合规、合理。

（二）项目成本

业务活动现金支出包含工资及福利成本、维修费成本、燃动力费用（公共区域）成本、管理费用成本、税费等。截至 2048 年（运营期 2027 年至 2048 年），累计将实现运营期间成本支出合计 4806.40 万元。成本预测的合规、合理。

（三）项目收益预测的合理性

结合对项目收入、成本的分析以及项目收益预测的依据、方法与结论，与同类项目比较，投入产出比合理；从项目自身看，采用了最优方案，本项目收益可实现，预测合规、合理。

五、债券资金需求合理性

考虑资金成本及运营压力，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目选择方案总投资 11559.90 万元，项目建设资金由（1）申请发行地方政府专项债券 4100.00 万元，占总投资的 35.47%。为 2026 年专项债券资金 2600.00 万元、2028 年专项债券资金 1500.00 万元。（2）项目单位自有资金为 7459.90 万元，来源为企业自有资金，占总投资的 64.53%，已列入预算范围，根据项目实施进度逐步到位。项目实施期限 29 个月，实施期限设置合理，建设内容真实，建设标准合规，债券资金需求测算合理。

根据国发〔2009〕27 号《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》精神，该筹资方案项目资本金可以达到规定 20% 的要求，债券资金在发债额度方面需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划的可行性

本项目只涉及专项债券，不涉及存量融资、计划融资情况，全周期运营过程中现金流足以满足专项债券的本息支付，偿债计划具有可行性。偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；项目制定了有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

（二）项目偿债风险

制定有效的过程控制措施，充分预计偿债风险点并明确应对措施等。影响项目的风险因素主要分为：

1.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长。同时项目建设过程中，因为安全意识缺乏、机械设备质量等问题造成的工程风险等，都会对项目有一定的影响。

项目在前期由有资质单位对项目区地质条件进行测定评估，为预防风险采用系统的项目管理方法，向施工方人员灌输安全意识，做好现场容易出现危险事故的预案工作。及时协调、处理设计、监理、施工、材料设备供应各方及总包与分包之间的关系和各种矛盾，合理布置施工现场，做到施工现场井然有序，防止秩序混乱和管理混乱造成事故发生。尽快完成开发项目，缩短建设周期，达到防范利率风险、政策性风险的目的。因此，项目工程风险低。

2.自然风险

建设项目有不能移动、施工时间长、露天作业等特点，决定了其受自然因素的影响比一般项目大很多。在开发与经营过程中的自然风险有火灾风险、风暴风险、洪水风险、地震风险、雪灾风险、气温风险、地质状况风险等。

项目建设地地质状况良好，自然环境优越，采用先进的施工技术完全可以规避自然灾害，发生自然风险的程度低。

3.经营风险

存在于项目的经营活动之中，主要有策划风险、管理风险、合同纠纷风险等等。经营风险如果处理得不好，就可能导致整个项目过程前功尽弃，造成投资的巨大损失。

项目单位管理方法科学，信誉良好，拥有高素质的管理团队，拥有一支朝气蓬勃、创新敬业的新生代高素质人才队伍，将依靠良好的信誉与经营优势，迅速占据市场，所以，项目的经营风险低。

4.运营安全风险

各项工程隐患产生的安全事故，将给国家和人民群众生命财产造成巨大损失，是项目运营过程中的主要问题。

为了降低运营安全风险，项目单位切实增强运营安全管理工作的紧迫感和责任感，切实做好各类别系统建设管理工作，认真贯彻执行各类规范和要求，严格按照相关标准施工和验收，最大限度降低事故隐患，确保项目工程安全。因此，该类风险发生的可能性低。

5.环境风险

项目建设，将改变原有环境现状及自然生态环境，带来噪声、大气和水污染问题，导致周边环境改变。

项目建设中已经采取相应的环境保护措施，对周边环境影响较小。施工期间的环境干扰，属于短期行为，在施工结束后将消失。因此，该类风险发生的可能性低。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：构建冷链物流体系，配合使用生鲜配送管理系统，在储存产品的基础上，提高分拣、加工、包装等工作环节的效率。使配送过程能够更加快速有效，提高冷链物流服务水平。项目建设消除蔬果生产、采摘、运输、存储等后顾之忧。还可以通过蔬果种植、分拣、运输一条龙服务，大大提高蔬果附加值。通过配送公司，可以将生鲜蔬果配送到千家万户，为生鲜电商发展提供了支持。改变了冷链物流企业以往的低利用率、高成本等问题。

根据《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）的要求，设定的绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，综合考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，绩效目标设置合理。项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值合理（符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律）、可考核等。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

结合项目实际，本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

九、项目事前绩效评估结果

按照《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）、《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）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（一）影响项目施工进度的风险

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水平的等，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.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。

3.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设施造成的影响，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。

4.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。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，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、金融体制改革风险、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。

5.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，从而给经营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。

（二）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，严格控制工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化涉及前期工作，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.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。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，尽可能避免不必要风险因素的影响。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

（一）影响项目资金筹措的风险

影响项目资金筹措的风险包含项目投资变化产生的风险。本项目总投资的核算是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

（二）控制措施

1.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、时机选择、融资选择等。

尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

2.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

3.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。

4.按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早受益。

5.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，利用资金使用效率收益对利率波动损失。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）影响项目收益实现的风险

1.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

2.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。

3.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。

4.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。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，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、金融体制改革风险、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。

5.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，从而给经营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。

6.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。

（二）控制措施

良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作重点。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。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在旬邑县城市建设投资开发集团有限公司名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对对应资产进行处置。在债券存续期间，旬邑县交通运输局定期对项目资产进行检查和盘点，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。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专

项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

无。