

**2026 年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流
中心项目专项债券实施方案
专项评价报告**

陕华利恒咨字[2026]第 011 号

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司



2026 年 7 月

2026 年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流中心项目
专项债券实施方案
专项评价报告

目 录

一、专项评价报告.....	1-2
二、项目实施方案专项评价说明.....	3-21



2026 年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流中心项目 专项债券实施方案专项评价报告

陕华利恒咨字[2026]第 011 号

我们接受委托，对石泉县经济技术开发区投资开发有限公司编制的《2026年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流中心项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经评价，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的石泉经开区冷链仓储物流中心项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2026 年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流中心项目专项债券实施方案专项评价说明

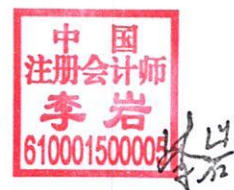
(本页无正文，系陕华利恒咨字[2026]第 011 号专项评价报告签章页)

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

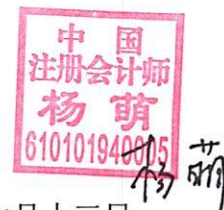


中国·西安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年七月十三日

附件：

2026 年安康市石泉县石泉经开区冷链仓储物流中心项目

专项债券实施方案专项评价说明

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

企业名称：石泉县经济技术开发区投资开发有限公司

统一社会信用代码：91610922694907597Y

法定代表人：朱贵宏

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：陕西省安康市石泉县古堰工业园区经开创新中心 3 楼

登记机关：石泉县市场监督管理局

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；停车场服务；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物联网应用服务；供应链管理服务；单位后勤管理服务；城市绿化管理；创业投资（限投资未上市企业）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；会议及展览服务；企业总部管理；酒店管理；餐饮管理；物业管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；污水处理及其再生利用；旅游开发项目策划咨询（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：住宅室内装饰装修；住宿服务；餐饮服务；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）项目基本情况

项目名称：石泉经开区冷链仓储物流中心项目（以下简称“项目”）

项目性质：新建。

项目建设地点：陕西石泉经济技术开发区古堰片区。

项目建设内容：本项目总用地面积约 16 亩，建筑总面积 15,848.66m²，包括新建冷库及仓储中心各一栋，配套货梯、给排水、电气、消防、弱电、绿化等设施设备，冷库规划用地面积 8113m²，占地面积 5399.6 m² (冷库基底面积 3624.57 m²，仓储中心基底面积 1775.03 m²)。

投资总额：10,101.85 万元。

建设期：2026 年 7 月至 2027 年 12 月。

（三）立项批复情况

石泉经开区冷链仓储物流中心项目批复情况如下：

石泉经开区冷链仓储物流中心项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号	备注
1	石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目建议书的批复》	石发改发(2025)18 号	
2	石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目可行性研究报告的批复》	石发改发(2025)181 号	
3	石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目初步设计的批复》	石发改发(2025)368 号	
4	《石泉县自然资源局关于石泉县经开区冷链仓储物流中心项目预审与选址情况的说明》		
5	《建设用地规划许可证》	石自然资地字第(2025)004 号	
6	石泉县自然资源局与石泉县经济技术开发区投资开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》	陕*安康*石泉(2025 出 1 号	
7	石 泉 县 人 民 政 府 关 于 《 石 泉 县 中 心 城 区 610922201400013 单元 sqg-2020-20 号地块详细规划》的批复		
8	《建设工程规划许可证》	石自然资建字第(2025)025 号	
9	《建设工程规划许可证》	石自然资建字第(2026)004 号	
10	《安康市生态环境局石泉分局关于石泉县经济技术开发区投资开发有限公司请求出具石泉县经开区冷链仓储物流中心项目环评手续情况说明的报告的复函》		
11	《石泉县发展和改革局关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目能评情况的说明》		
12	不动产权证书	陕（2023）石泉县不动产权第0004586号 陕（2026）石泉县不动产权第0002340号	

（四）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合

同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，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，提高资金的使用效益。

2.项目总金额及筹措方案

石泉经开区冷链仓储物流中心项目投资总额 10,101.85 万元。为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对基础设施领域的支持作用，项目计划通过资本金、筹措地方政府专项债券资金的方式完成项目建设，资本金 2,101.85 万元（财政配套资金），占比 20.80%；通过市场化融资 3,000.00 万元，占比 29.70%；筹措地方政府专项债券资金 5,000.00 万元，其中：2026 年 7 月份本期发行专项债券 2,000.00 万元，2026 年 11 月份计划发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限均为 20 年，占比 49.50%。资金筹措明细情况如下：

单位：万元

年度	资金筹措 总金额	其中：资 本金	市场化 融资	其中：筹措地方政府专项债券资金		
				小计	2026 年本 期发行	2026 年下期 计划发行
2026 年	5,500.00	500.00		5,000.00	2,000.00	3,000.00
2027 年	4,601.85	1,601.85	3,000.00			
合计	10,101.85	2,101.85	3,000.00	5,000.00	2,000.00	3,000.00

根据各项批复及《实施方案》，项目总投资概算表详见下表。

石泉经开区冷链仓储物流中心项目总投资概算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建筑安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
一	工程费用	6,354.74	2,194.28		8,549.03
1	1#冷链仓库	3,881.94	1,747.28		5,629.23

序号	工程和费用名称	建筑安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
1.1	冷链仓库-建筑工程	1,772.53			1,772.53
1.2	冷链仓库-装饰工程	658.87			658.87
1.3	冷链仓库-保温工程	806.35			806.35
1.4	冷链仓库-制冷设备工程		1,410.37		1,410.37
1.5	冷链仓库-特种门工程	91.15			91.15
1.6	冷链仓库-货梯工程	12.00			12.00
1.7	冷链仓库-防排烟工程	70.53			70.53
1.8	冷链仓库-通风空调工程	34.40			34.40
1.9	冷链仓库-消防水工程	54.27			54.27
1.10	冷链仓库-给排水工程	18.80			18.80
1.11	冷链仓库-强电工程	199.41			199.41
1.12	冷链仓库-消防电工程	118.04			118.04
1.13	冷链仓库-变配电间		336.91		336.91
1.14	冷链仓库-弱电工程	28.37			28.37
1.15	冷链仓库-抗震支架	17.21			17.21
2	仓储中心	1,471.28			1,471.28
2.1	仓储中心-建筑工程	1,048.51			1,048.51
2.2	仓储中心-装饰工程	151.92			151.92
2.3	仓储中心-防排烟工程	65.76			65.76
2.4	仓储中心-通风空调工程	1.30			1.30
2.5	仓储中心-消防水工程	41.52			41.52
2.6	仓储中心-给排水工程	8.25			8.25
2.7	仓储中心-强电工程	98.19			98.19
2.8	仓储中心-消防电工程	32.72			32.72
2.9	仓储中心-弱电工程	14.40			14.40
2.10	仓储中心-抗震支架	8.71			8.71
3	室外工程	586.48			586.48
3.1	室外工程-土石方	9.59			9.59
3.2	室外工程-大门出入口	6.54			6.54
3.3	室外工程-绿化	9.75			9.75
3.4	室外工程-道路	65.00			65.00
3.5	室外工程-围墙及挡土墙	59.80			59.80
3.6	室外工程-标识标牌	5.45			5.45

序号	工程和费用名称	建筑安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
3.7	室外工程-给排水工程	60.89			60.89
3.8	室外工程-室外电气	205.95			205.95
3.9	室外工程-室外红线外电缆	163.50			163.50
4	物流管理设备	415.04	447.00		862.04
4.1	仓储设备-货架		168.00		168.00
4.2	仓储设备-托盘		147.00		147.00
4.3	仓储设备-叉车转运车		132.00		132.00
4.4	仓储设备-物流管理监控系统	134.61			134.61
4.5	仓储设备-物流信息化系统及节能	280.43			280.43
二	工程建设其他费用			891.16	891.16
1	项目建设管理费			122.59	122.59
2	土地使用费			373.93	373.93
3	前期工作咨询费			31.90	31.90
3.1	编制项目建议书			7.41	7.41
3.2	编制可行性研究报告			14.81	14.81
3.3	评估项目建议书			4.30	4.30
3.4	评估可行性研究报告			5.38	5.38
4	建设工程监理费用			70.00	70.00
5	设计费			159.50	159.50
6	造价咨询费			27.74	27.74
7	施工图审计审查费			8.77	8.77
8	招标代理服务 fee			17.59	17.59
8.1	工程招标			16.59	16.59
8.2	监理招标			0.75	0.75
8.3	咨询招标			0.25	0.25
9	环境影响评价费			14.61	14.61
9.1	编制环境影响报告书(含大纲)			8.94	8.94
9.2	编制环境影响报告表			2.65	2.65
9.3	评估环境影响报告书(含大纲)			1.99	1.99
9.4	评估环境影响报告表			1.03	1.03
10	工程保险费			25.65	25.65
11	防洪评价费			15.00	15.00
12	城市基础设施配套费			21.05	21.05

序号	工程和费用名称	建筑安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
13	测绘费用			2.83	2.83
三	预备费			453.31	453.31
1	基本预备费			453.31	453.31
四	流动资金			55.00	55.00
五	建设期利息			153.35	153.35
1	建设期利息			153.35	153.35
六	总投资	6,354.74	2,194.28	1,552.82	10,101.85

注：项目总投资包括工程费用、工程建设其它费用、预备费、流动资金、建设期利息等。

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、评价要素

2017年财政部下发《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）文件、2018年财政部下发《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）文件。文件中指出：分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规

模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

2018 年财政部下发《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）文件。文件中指出：鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

按照上述文件的要求，石泉经开区冷链仓储物流中心项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据《实施方案》，石泉经开区冷链仓储物流中心项目本次申请专项债券项目收益来源于冷库租金收入、仓储中心租金收入、装卸服务收入、停车收入和光伏收入。符合《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）相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，石泉经开区冷链仓储物流中心项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

根据项目实施单位上报的《实施方案》，项目 2028-2046 有较为稳定的收入。根据《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，

对各项收入进行了合理预测。石泉经开区冷链仓储物流中心项目预期收入各年度分布情况如下：

石泉经开区冷链仓储物流中心项目预期收入各年度分布情况分析

单位：万元

年份	冷库租金收入	仓储中心租金收入	装卸服务收入	停车收入	光伏收入	合计
2028 年	530.07	46.01	25.50	2.89	3.32	607.79
2029 年	618.42	53.68	29.75	3.37	6.60	711.82
2030 年	795.11	69.01	29.75	3.37	6.56	903.81
2031 年	795.11	69.01	29.75	3.37	6.52	903.77
2032 年	795.11	69.01	29.75	3.37	6.48	903.72
2033 年	874.62	75.91	32.73	3.71	6.44	993.41
2034 年	874.62	75.91	32.73	3.71	6.40	993.37
2035 年	874.62	75.91	32.73	3.71	6.36	993.32
2036 年	874.62	75.91	32.73	3.71	6.31	993.28
2037 年	874.62	75.91	32.73	3.71	6.27	993.24
2038 年	962.08	83.51	36.00	4.08	6.23	1,091.90
2039 年	962.08	83.51	36.00	4.08	6.19	1,091.86
2040 年	962.08	83.51	36.00	4.08	6.15	1,091.81
2041 年	962.08	83.51	36.00	4.08	6.11	1,091.77
2042 年	962.08	83.51	36.00	4.08	6.07	1,091.73
2043 年	1,058.29	91.86	39.60	4.49	6.02	1,200.26
2044 年	1,058.29	91.86	39.60	4.49	5.98	1,200.21
2045 年	1,058.29	91.86	39.60	4.49	5.94	1,200.17
2046 年	529.14	45.93	19.80	2.24	2.95	600.07
合计	16,421.33	1,425.33	626.70	71.05	112.91	18,657.31

根据以上分析，项目运营期可实现的营业收入总额为 18,657.31 万元，可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目债券存续期各年度还本付息需求。

（三）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续

期最后一年结束。

1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次申请筹措地方政府专项债券资金项目的总金额 10,101.85 万元。2026 年计划筹措地方政府专项债券资金 5,000.00 万元，其中：2026 年 7 月份本期发行 20 年期专项债券 2,000.00 万元，2026 年 11 月份计划发行 20 年期专项债券 3,000.00 万元。从客观、谨慎角度出发，债券年利率暂取 3.00%。

按照项目专项债券筹措计划，以年利率 3.00%预计每年利息支出，10 年期以下按照每年支付利息，10 年及以上期限按照每半年支付利息。石泉经开区冷链仓储物流中心项目专项债券还本付息情况如下所示：

2026 年-2046 年专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2026 年		5,000.00			5,000.00
2027 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2028 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2029 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2030 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2031 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2032 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2033 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2034 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2035 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2036 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2037 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2038 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2039 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2040 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2041 年	5,000.00		150.00		5,000.00

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2042 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2043 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2044 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2045 年	5,000.00		150.00		5,000.00
2046 年	5,000.00		150.00	5,000.00	
合计	——	5,000.00	3,000.00	5,000.00	——

2. 市场化融资还本付息分析

项目拟使用市场化融资 3,000.00 万元，其中计划 2027 年提款 3,000.00 万元。融资期限为 15 年期，利率为 4.00%，在融资存续期内，建设期仅支付利息，运营期开始按等额本金方式还本付息。石泉经开区冷链仓储物流中心项目分年度还本付息明细如下：

2027 年-2042 年市场化融资还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2027 年		3,000.00	-	3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2028 年	3,000.00	-	200.00	2,800.00	4.00%	120.00	320.00
2029 年	2,800.00	-	200.00	2,600.00	4.00%	112.00	312.00
2030 年	2,600.00	-	200.00	2,400.00	4.00%	104.00	304.00
2031 年	2,400.00	-	200.00	2,200.00	4.00%	96.00	296.00
2032 年	2,200.00	-	200.00	2,000.00	4.00%	88.00	288.00
2033 年	2,000.00	-	200.00	1,800.00	4.00%	80.00	280.00
2034 年	1,800.00	-	200.00	1,600.00	4.00%	72.00	272.00
2035 年	1,600.00	-	200.00	1,400.00	4.00%	64.00	264.00
2036 年	1,400.00	-	200.00	1,200.00	4.00%	56.00	256.00
2037 年	1,200.00	-	200.00	1,000.00	4.00%	48.00	248.00
2038 年	1,000.00	-	200.00	800.00	4.00%	40.00	240.00
2039 年	800.00	-	200.00	600.00	4.00%	32.00	232.00
2040 年	600.00	-	200.00	400.00	4.00%	24.00	224.00
2041 年	400.00	-	200.00	200.00	4.00%	16.00	216.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2042 年	200.00	-	200.00	-	4.00%	8.00	208.00
合计			3,000.00			1,020.00	4,020.00

3. 运营成本分析

《实施方案》中明确了项目运营期间涉及的成本主要包括运营成本 and 税金及附加，其中运营成本包含工资及福利费、修理费、管理费、销售费用等；税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税等。

（1）工资及福利费

项目定员 10 人，人均工资 4,000.00 元/月。债券存续期内，人员薪酬合计 864.00 万元。

（2）修理费

本项目的修理费用由租赁方自行承当，这里只考虑公共部分由项目单位支出。这里按年收入的 1%预测。债券存续期内，燃料动力费合计 186.57 万元。

（3）管理费

项目管理费按照年收入的 2%预测。在债券存续期内，管理费合计 373.15 万元。

（4）销售费用

项目销售费用按照年收入的 2.50%预测。在债券存续期内，管理费合计 466.43 万元。

债券存续期内，运营成本合计 1,890.15 万元。

2. 税金及附加

项目税金主要包含增值税、城市维护建设税，教育费附加，地方教育费附加、企业所得税。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税：光伏发电的税率按 13%估算，其他收入产生的销项税按照 9%的税率计算；

运营费用中的修理费、管理费、销售费用产生的进项税分别按 9%，9%，6%进行估算。

考虑到建设期产生可供抵扣的固定资产进项税，估算如下：(1) 本项目建设投资中，建安费 6354.74 万元，按税率 9%估算，可供抵扣的固定资产进项税额为 571.93 万元；本项目建设投资中，设备购置费 2194.28 万元，按税率 13%估算，可供抵扣的固定资产进项税额为 285.26 万元。固定资产进项税合计为 857.18 万元。

(2) 城市维护建设税：按照增值税税额的 5.00%计提缴纳。

(3) 教育费附加：按照增值税税额的 3.00%计提缴纳。

(4) 地方教育费附加：按照增值税税额的 2.00%计提缴纳。

(5) 企业所得税：按照 25%计提缴纳。

债券存续期内，税金及附加合计 1,766.58 万元。

债券存续期间，项目运营支出合计为 3,656.73 万元。

石泉经开区冷链仓储物流中心项目运营成本各年度明细表

单位：万元

项目	运营成本					税金及附加						合计
	工资及福利费	修理费	管理费	销售费用	运营成本小计	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加	企业所得税	税金及附加小计	
2028 年	24.00	6.08	12.16	15.19	57.43	-	-	-	-	-	-	57.43
2029 年	48.00	7.12	14.24	17.80	87.15	-	-	-	-	-	-	87.15
2030 年	48.00	9.04	18.08	22.60	97.71	-	-	-	-	18.48	18.48	116.19
2031 年	48.00	9.04	18.08	22.59	97.71	-	-	-	-	20.47	20.47	118.18
2032 年	48.00	9.04	18.07	22.59	97.70	-	-	-	-	22.46	22.46	120.16
2033 年	48.00	9.93	19.87	24.84	102.64	-	-	-	-	45.65	45.65	148.29
2034 年	48.00	9.93	19.87	24.83	102.64	-	-	-	-	47.64	47.64	150.28
2035 年	48.00	9.93	19.87	24.83	102.63	-	-	-	-	49.63	49.63	152.26
2036 年	48.00	9.93	19.87	24.83	102.63	-	-	-	-	51.62	51.62	154.25
2037 年	48.00	9.93	19.86	24.83	102.63	-	-	-	-	53.61	53.61	156.24
2038 年	48.00	10.92	21.84	27.30	108.05	-	-	-	-	78.92	78.92	186.97
2039 年	48.00	10.92	21.84	27.30	108.05	24.92	1.25	0.75	0.50	80.29	107.70	215.75
2040 年	48.00	10.92	21.84	27.30	108.05	86.10	4.30	2.58	1.72	80.75	175.46	283.51
2041 年	48.00	10.92	21.84	27.29	108.05	86.10	4.30	2.58	1.72	82.74	177.44	285.49
2042 年	48.00	10.92	21.83	27.29	108.05	86.09	4.30	2.58	1.72	84.73	179.43	287.48

项目	运营成本					税金及附加						合计
	工资及福利费	修理费	管理费	销售费用	运营成本小计	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加	企业所得税	税金及附加小计	
2043 年	48.00	12.00	24.01	30.01	114.01	94.63	4.73	2.84	1.89	112.15	216.25	330.26
2044 年	48.00	12.00	24.00	30.01	114.01	94.62	4.73	2.84	1.89	112.15	216.23	330.24
2045 年	48.00	12.00	24.00	30.00	114.01	94.62	4.73	2.84	1.89	112.14	216.22	330.23
2046 年	24.00	6.00	12.00	15.00	57.00	47.31	2.37	1.42	0.95	37.31	89.35	146.35
合计	864.00	186.57	373.15	466.43	1,890.15	614.38	30.72	18.43	12.29	1,090.76	1,766.58	3,656.73

4. 项目资金充足性（项目现金流）分析

石泉经开区冷链仓储物流中心项目资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	现金流入项目						现金流出项目							当年结余	累计结余
	项目筹资			其他资金	项目营业收入	流入小计	项目投资	项目运营成本	偿还债券本金	支付债券利息	偿还市场化融资本金	支付市场化融资利息	流出小计		
	资本金	专项债券	市场化融资												
2026 年	500.00	5,000.00				5,500.00	5,500.00		-	-			5,500.00	-	-
2027 年	1,601.85		3,000.00			4,601.85	4,391.85		-	150.00	-	60.00	4,601.85	-	-
2028 年					607.79	607.79		57.43	-	150.00	200.00	120.00	527.43	80.36	80.36
2029 年					711.82	711.82		87.15	-	150.00	200.00	112.00	549.15	162.67	243.03
2030 年					903.81	903.81		116.19	-	150.00	200.00	104.00	570.19	333.62	576.65
2031 年					903.77	903.77		118.18	-	150.00	200.00	96.00	564.18	339.59	916.24
2032 年					903.72	903.72		120.16	-	150.00	200.00	88.00	558.16	345.56	1,261.80
2033 年					993.41	993.41		148.29	-	150.00	200.00	80.00	578.29	415.12	1,676.92
2034 年					993.37	993.37		150.28	-	150.00	200.00	72.00	572.28	421.09	2,098.01
2035 年					993.32	993.32		152.26	-	150.00	200.00	64.00	566.26	427.06	2,525.07
2036 年					993.28	993.28		154.25	-	150.00	200.00	56.00	560.25	433.03	2,958.10
2037 年					993.24	993.24		156.24	-	150.00	200.00	48.00	554.24	439.00	3,397.10
2038 年					1,091.90	1,091.90		186.97	-	150.00	200.00	40.00	576.97	514.93	3,912.03

年度	现金流入项目						现金流出项目							当年结余	累计结余
	项目筹资			其他资金	项目营业收入	流入小计	项目投资	项目运营成本	偿还债券本金	支付债券利息	偿还市场化融资本金	支付市场化融资利息	流出小计		
	资本金	专项债券	市场化融资												
2039 年					1,091.86	1,091.86		215.75	-	150.00	200.00	32.00	597.75	494.11	4,406.14
2040 年					1,091.81	1,091.81		283.51	-	150.00	200.00	24.00	657.51	434.30	4,840.44
2041 年					1,091.77	1,091.77		285.49	-	150.00	200.00	16.00	651.49	440.28	5,280.72
2042 年					1,091.73	1,091.73		287.48	-	150.00	200.00	8.00	645.48	446.25	5,726.97
2043 年					1,200.26	1,200.26		330.26	-	150.00			480.26	720.00	6,446.97
2044 年					1,200.21	1,200.21		330.24	-	150.00			480.24	719.97	7,166.94
2045 年					1,200.17	1,200.17		330.23	-	150.00			480.23	719.94	7,886.88
2046 年					600.07	600.07		146.35	5,000.00	150.00			5,296.35	-4,696.28	3,190.60
合计	2,101.85	5,000.00	3,000.00	0.00	18,657.31	28,759.16	9,891.85	3,656.73	5,000.00	3,000.00	3,000.00	1,020.00	25,568.56	3,190.60	

经测算，项目实施完成后，可实现营运收入共计 18,657.31 万元，扣除运营成本 3,656.73 万元，项目实现的各项收益合计 15,000.58 万元。项目筹措地方政府专项债券资金总额 5,000.00 万元，其中：2026 年 7 月份本期发行 20 年期专项债券 2,000.00 万元，2026 年 11 月份计划发行 20 年期专项债券 3,000.00 万元。债券利率参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.00% 的利率计算，债券利息总额 3,000.00 万元，债券本息合计 8,000.00 万元。项目使用市场化融资 3,000.00 万元，市场化融资利息总额 1,020.00 万元，市场化融资本息合计 4,020.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.25 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	18,657.31
扣除运营成本	3,656.73
项目实现的各项收益合计	15,000.58
偿还债券本金	5,000.00
支付债券利息	3,000.00
债券本息合计	8,000.00
偿还市场化融资本金	3,000.00
支付市场化融资利息	1,020.00
市场化融资本息合计	4,020.00
覆盖倍数	1.25

根据以上的测算分析，石泉经开区冷链仓储物流中心项目具有较强偿债能力，项目申请筹措地方政府专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

四、项目风险评估及应对措施评价

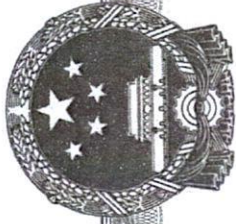
石泉经开区冷链仓储物流中心项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括项目工期拖延风险、专项债券发行风险、收入变动风

险、支出变动风险等，针对上述风险因素，项目单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对上述单位上报的《实施方案》的分析，其申请发行石泉经开区冷链仓储物流中心项目专项债券，能够为项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足上述工程项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91610133MAB0K9HN77

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李岩

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理。（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：从事会计师事务所业务。（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）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2020年09月11日

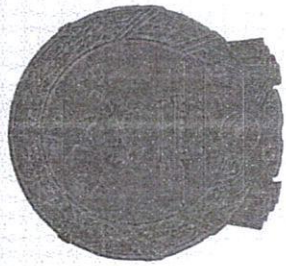
住所 陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705



登记机关

2024年11月14日变更

2024年07月22日



会计师事务所 执业证书

名称：陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李岩

经营场所：

陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010194

批准执业文号：陕财办会（2020）32号

批准执业日期：2020年11月3日



证书序号：0021018

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年 月 日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

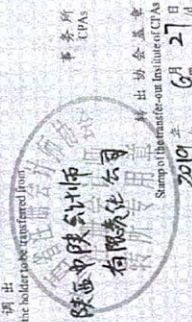
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2022年 月 日

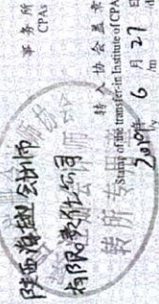
8

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



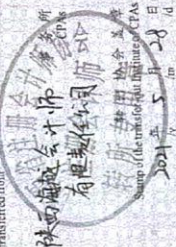
同意调入
Agree the holder to be transferred to



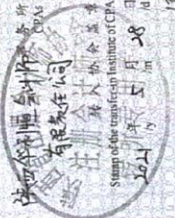
12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



13



姓名 李岩
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-10-03
Date of birth
工作单位 陕西中陕会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 610104198610032818
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2020年
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

再次复印无效



证书编号: 010001500005
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 陕西注册会计师协会

发证日期: 2020年 月 日
Date of Issuance

4

5



再次复印无效

姓名 杨萌
性别 男
出生日期 1995-12-28
工作单位 陕西华利恒会计师事务所有限公司
身份证号码 610404199512280010



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 610101940005
No. of Certificate
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2024 年 03 月 12 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d