

永寿县冷链物流基地建设项目

地方政府专项债券 实施方案

项目单位（盖章）：永寿县百货商场



本级行业主管部门（盖章）：永寿县市场监督管理局



本级发展改革部门（盖章）：永寿县发展和改革局



本级财政部门（盖章）：永寿县财政局



2026 年 9 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	- 4 -
四、项目投资情况	- 4 -
五、项目单位	- 5 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 6 -
八、项目审批情况	- 6 -
九、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 10 -
一、编制依据及原则	- 10 -
二、估算范围	- 11 -
三、估算说明	- 11 -
四、建设内容及投资估算	- 13 -
五、资金筹措	- 13 -
六、组合融资	- 14 -
第三章 项目收入分析	- 16 -
一、项目专项收入分析	- 16 -

二、项目安排财政资金	- 19 -
三、项目运营期收入合计	- 20 -
第四章 项目运营支出分析	- 22 -
一、运营成本支出	- 22 -
二、财务费用支出	- 25 -
三、税费支出	- 25 -
四、其他支出	- 28 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 29 -
一、项目收益分析	- 29 -
二、项目融资还本付息分析	- 29 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 33 -
四、专项债券项目收支预算表	- 36 -
五、项目收益融资平衡评价结果	- 42 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 43 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 43 -
二、 项目投资合规性与项目成熟度	- 47 -
三、 项目资金来源和到位可行性	- 49 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	- 49 -
五、 债券资金需求合理性	- 50 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 52 -
七、 绩效目标设定及合理性	- 57 -

八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项	59 -
九、项目事前绩效评估结果	59 -
第七章 项目风险控制	61 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	61 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	64 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	68 -
第八章 还款保障情况	72 -
一、还款责任及保障	72 -
二、项目资产管理	73 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	73 -

项目实施方案编制说明及要求

为明确本方案编制中各方权利义务关系，现作以下说明：

一、项目单位。本项目的项目单位为永寿县百货商场，也是专项债券项目建设运营的实施主体。在项目实施方案编制中，永寿县百货商场对填报的实施项目的真实性、可行性、必要性进行充分论证，对项目实施方案、专项债券资金需求以及测算的项目收支等的真实性、完整性、准确性负责。

二、主管部门。本项目的主管部门为永寿县市场监督管理局。在项目实施方案编制中，永寿县市场监督管理局负责对实施项目的真实性、可行性、必要性，项目建设内容和规模的合规性、合理性，项目前期手续的真实性、合规性、有效性，项目实施方案、专项债券资金需求以及项目收支等的真实性、完整性、准确性，专项债券形成资产权属确定及收益收缴执行单位等进行审核把关。

三、财政部门。项目财政部门为永寿县财政局。在项目实施方案编制中，永寿县财政局负责对专项债券项目是否符合地方政府债务风险管理要求，项目建设资金来源和项目收入中财政资金的合规性和可行性，项目实施方案的完整性和规范性进行审核把关。

四、地方政府。本项目地方政府为永寿县人民政府，负责统筹本地区专项债券项目管理工作，建立本地区财政、发展改革、其他主管部门、项目单位等共同参与的工作机制，审核确定专项债券项目和资金需求。

本项目第三方机构为陕西大岳咨询有限责任公司，陕西大岳咨询有限责任公司将按照实事求是的原则，根据行业自律规范要求，配合做好项目实施方案编制工作，参考行业、区域等标准科学评估项目成本和收入，履职尽责做好项目资料评估、论证工作，公平、公正、客观出具项目相关报告。

第一章 项目概况

永寿县冷链物流基地建设项目总投资 16000 万元(单位:万元,取整,下同),其中:计划申请专项债券总额 12300 万元,2023 年已发行 8000 万元,债务期限 20 年,本批次申请专项债券 4300 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

项目全称为永寿县冷链物流基地建设项目(以下简称“项目”),发展改革部门审批监管代码为:2207-610426-04-01-339669。

二、项目地点

本项目建设地点为永寿县能化五路与 312 国道交叉路口东南角。位置示意图如下:



图 1-1 项目建设地点

永寿县属陕西咸阳市，行政区划辖 1 个街道、6 个镇。总面积 889 平方公里；2024 年末常住人口 15.31 万人、户籍人口 20.05 万人。

经济财政：2024 年 GDP106.22 亿元、增 6.1%，三次产业比 26.8:25.4:47.8；一般公共预算收入 1.13 亿元、增 59.16%，支出 22.32 亿元；规上工业产值增 11.3%，固投增 14.9%。

政府债务：永寿县截至 8 月末债务余额 22.57 亿元（一般 10.97 亿元、专项债 11.60 亿元），限额 23.89 亿元（一般 12.25 亿元、专项债 11.64 亿元）。

三、项目建设内容

根据永寿县发展和改革局《关于永寿县冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》，本项目建设规模、建设内容及主要技术标准分别为项目占地 26666.8 平方米（40.32 亩），建设冷库 4 座，建筑面积 15000 平方米，库容量 1.5 万吨；建设交易中心一座，建筑面积 3000 平方米；分拣中心 2000 平方米；建设综合服务中心 3500 平方米；建设停车场 3000 平方米；并对基地进行道路硬化和绿化。新建给排水工程、电气工程、消防工程等场区配套工程。

四、项目投资情况

本项目总投资 16000 万元，其中工程费 12884.45 万元占比 80.53%；工程建设其他费用 1237.97 万元，占比 7.74%；

预备费 847.45 万元，占比 5.3%；建设期利息 432 万元，占比 2.7%；铺底流动资金 598.13 万元，占比 3.74%。

从资金来源看，计划使用单位自有资金 3700 万元，占比 23.13%；专项债券资金 12300 万元，占比 76.87%。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）为永寿县百货商场，永寿县百货商场基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永寿县百货商场		
法定代表人	吕小航	成立日期	2001-04-09
注册资本	400 万元	营业期限	2001-04-09 至无固定期限
统一社会信用代码	91610426921983099T		
经营范围	永寿县百货商场成立于 2001 年 04 月 09 日，注册地位于陕西省咸阳市永寿县监军镇中街什字，法定代表人为吕小航。经营范围包括一般项目：服装服饰零售；办公用品销售；针纺织品销售；化妆品零售；文具用品零售；办公设备销售；电器辅件销售；塑料制品销售；金属制品销售；劳动保护用品销售；电线、电缆经营；鞋帽零售；家用视听设备销售；灯具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；电工器材销售；日用玻璃制品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；包装服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）。		
单位类型	内资企业法人		
股东及持股比例	项目股东为永寿县国有资产管理中心，持股比例为 100%		

永寿县百货商场为 2001 年 04 月 09 日成立公司，不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

六、项目主管部门

本项目主管部门为永寿县市场监督管理局，统一社会信用代码 11610426MB2904513Y。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 42 个月，已于 2023 年 7 月开工建设，预计 2026 年 12 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，永寿县百货商场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、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。

本项目运营期 20 年，项目进入运营期后，运营工作由永寿县百货商场负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：物业管理，招商管理，园区管理等。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2022 年 5 月 24 日，永寿县发展和改革局下发《关于永寿县冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕44 号），提出批复意见。

2.可行性研究报告审批。本项目为审批制项目。2022 年 7 月 1 日，永寿县发展和改革局下发《关于永寿县冷链物流

基地建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕132号），提出批复意见。

3.初步设计审批。2022年9月17日，永寿县发展和改革局下发《关于永寿县冷链物流基地建设项目初步设计的批复》（永发改〔2022〕213号），提出批复意见。

4.用地审批。2024年4月25日，永寿县不动产登记局核发《不动产权证书》（陕（2024）永寿县不动产权第0000159号），用途为仓储用地。

5.规划审批。2022年7月28日，永寿县行政审批服务局核发《建设用地规划许可证》，载明用途为工业用地，土地取得方式为出让。

2022年7月28日，永寿县行政审批服务局核发《建设工程规划许可证》。

6.环评备案。2022年8月24日，咸阳市生态环境局永寿分局出具《咸阳市生态环境局永寿分局关于永寿县冷链物流基地建设项目相关环评要求的说明》。

7.节能评估。2023年7月7日，永寿县行政审批服务局核发《关于永寿县冷链物流基地建设项目节能审查的复函》（永行审函〔2023〕9号）。

8.稳评备案。2022年9月7日，中国共产党永寿县委员会政法委员会完成稳评管理部门备案。

9.施工许可证。2023 年 5 月 29 日，永寿县行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》。

10.公开招投标。2023 年 3 月 2 日，项目开始进行资格预审，投标邀请等工作，2023 年 4 月 10 日开始陆续发出中标通知书。

综上，永寿县冷链物流基地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，永寿县百货商场承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由永寿县百货商场收取，缴入监管专户实行分账管理。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永寿县百货商场协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

永寿县财政局收到永寿县百货商场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。如资金来源包含配套融资，按照《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》要求，永寿县百货商场负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在永寿县百货商场名下。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

根据永寿县市场监督管理局《关于永寿县冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕132号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《陕西省工程建设其他费用定额》。
2. 《投资项目可行性研究指南》。
3. 《《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》。
4. 《勘察设计收费标准》。
5. 《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》。
6. 《关于我省工程造价咨询服务收费管理有关问题的通知》。
7. 《陕西省物价局转发国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》。
8. 《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》。
9. 《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》。

10.建设单位提供的基础数据。

11.工程勘测、设计费参考当地同类工程造价计取。

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、建设期利息等。工程费用包括建筑主体工程、室外附属工程等；工程建设其他费用包括设计勘察费、建设单位管理费、招投标代理费、监理费等。

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.建筑工程费，根据根据建筑结构型式和面积，结合到项目的实际情况，工程费用包含主体建筑、基地道路硬化、绿化、给排水工程、电气工程、环保工程、消防工程、围墙、大门等相关建筑，建筑工程费中包含装修装饰工程费，以国家标准《建设工程工程量清单计价规范》及当前同类建筑平均单位造价进行估算，建筑工程费为 10650.78 万元。

2.设备购置费，本项目主要购置农副产品 O2O 设备设施、物流配送设备设施、信息管理系统，设备价格以询价、厂家报价为依据，则本项目设备购置费为 2084 万元。

3.安装工程费，本项目安装工程费主要包括：各类设备、管道的安装的材料费和安装费。本项目的安装工程费根据行

业及专门机构发布的安装工程定额、取费标准进行估算。经估算，本项目的安装工程费为 149.67 万元。

4.工程建设其他费用是指建设投资中除建筑工程费、设备购置费、安装工程费以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。按其内容大体可分为三类：第一类是建设用地费用；第二类是与项目建设有关的费用（包括项目前期有关费用）；第三类是与项目运营有关的费用。工程建设其他费用按各项费用科目的费率或者取费标准估算。本项目工程建设其他费用合计 816.95 万元；

5.预备费分为基本预备费和涨价预备费两部分。

基本预备费是指在项目实施中可能发生、但在项目决策阶段难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费。基本预备费以工程费用和工程建设其他费用之和为基数，按部门或行业主管部门规定的基本预备费费率估算为 847.45 万元

涨价预备费是对建设工期较长的项目，由于建设期内可能发生材料、设备、人工等价格上涨引起投资增加而需要事先预留的费用，亦称价格变动不可预见费。根据当前政府部门的有关规定，当前建设期价格上涨指数为零，涨价预备费为零。

因此，本项目的基本预备费共计 847.45 万元。

6.建设期利息，建设期利息是指工程项目在建设期间内发生并计入固定资产的利息，主要是建设期发生的支付银行贷款、出口信贷、债券等的借款利息和融资费用。本项目利息主要是申请的专项债利息，计算利息为 432 万元。

7.本项目流动资金估算采用分项详细估算法。其流动资金为 598.13 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 16000 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	12,884.45	80.53%
2	工程建设其他费用	1,237.97	7.74%
3	预备费用	847.45	5.30%
建设投资小计		14,969.87	93.56%
4	建设期利息	432.00	2.70%
5	铺底流动资金	598.13	3.74%
项目总投资合计		16000	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算16000万元，从资金来源看，使用单位自有资金3700万元，占比23.13%；专项债券资金12300万元，占比76.87%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金用作项目资本金3700万元，占比

23.13%，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 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	0	0	0	0	0.00%
单位自有资金	247.36	501.99	840.97	2097.68	3700	23.13%
专项债券	8000	0	0	4300	12300	76.87%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0.00%
银行贷款	0	0	0	0	0	0.00%
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0.00%
其他来源资金	0	0	0	0	0	0.00%
合计	8247.36	501.99	840.97	6409.68	16000	100.00%
分年度占比	51.55%	3.14%	5.26%	40.06%	/	/

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目实际进度以及建设期限。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 12300 万元。其中专项债券资金 12300 万元，无其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 12300 万元，其中 2023 年已申请 8000 万元，2026 年计划申请 4300 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 2-3 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	2023 年	8000.00	20 年期	地方政府专项债	每半年付息	到期后一次性还本
2	2026 年	4300.00	20 年期	地方政府专项债	每半年付息	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，全部投向于冷库、分拣中心等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：城乡冷链物流设施。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 8000 万元，主要用于项目四座冷库、交易中心和设备用房等支出。

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 29353 万元，包括：冷库租赁收入 26898 万元，综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入 1899 万元，停车场收入 556 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	冷库租赁收入	26898
2	综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入	1899
3	停车位收入	556
合计		29353

（一）冷库租赁收入

经对本地冷库租赁价格的调研：永寿县钟家冷库出租价格为 95 元/m²/月；永寿县绿色食品园冷链物流出租价格为 106.8 元/m²/月。

本项目建成冷库面积 15000.00 平方米，由于本项目 2023 年已申请 8000 万元地方政府专项债券，本次测算数据主要依据《2023 年咸阳市永寿县冷链物流基地建设项目专项债券实施方案》，运营期前 5 年冷库的租赁价格按 85 元/m²/月，以后每五年租金增长 3%。首年运营负荷率按照 50%计算，

逐年递增 10%，直至达到 90%峰值后不再递增。冷库对外租赁收入=单价*出租面积*出租率。

经测算，债券存续期内冷库对外租赁收入共计为 26898 万元。

（二）综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入

经过本地及临县标准化厂房的租赁价格调研：西咸新区泾河新城大型仓库厂房出租价格为 24 元/m²/月，乾县工业园厂房出租价格为 15 元/m²/月，永寿县永兴路标准厂房租赁价格为 15 元/m²/月。由于本项目 2023 年已申请 8000 万元地方政府专项债券，本次测算数据主要依据《2023 年咸阳市永寿县冷链物流基地建设项目专项债券实施方案》。

项目建成综合服务中心、交易中心和分拣中心总面积 5000.00 平方米（综合服务中心按照 1500 平方米计算），本项目运营期前 5 年租赁价格按 18 元/m²/月计算，往后每五年租金增长 3%。运营期第一年出租率为 50%，往后每年增长 10%，直至达到 90%后不再增长。标准化厂房租赁收入=单价*出租面积*出租率。

经测算，债券存续期内交易中心与分拣中心租赁收入共计为 1899 万元。

（三）停车场收入

由于本项目 2023 年已申请 8000 万元地方政府专项债券，本次测算数据主要依据《2023 年咸阳市永寿县冷链物流基地建设项目专项债券实施方案》。

项目建成 100 个停车位，根据《咸阳市机动车停放服务收费管理办法》，出租停车位停车费收取日间单价为 2 元/小时，项目运营首年负荷率为 50%，往后每年增长 10%，直至达到 90%峰值后不再增长，每年停车天数按 300 天计算，每日停车周转次数为 3 次，夜间停车收费为 5 元/每晚，运营期第一年负荷率为 50%，往后每年增长 10%，直至达到 90%后不再增长。

经测算，冷链物流车停车位收入租赁收入共计为 556 万元。

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：

3-2 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	冷库租赁收入	0	765	918	1071	1224	1377	1418
2	综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入	0	54	65	76	86	97	100
3	停车位收入	0	17	20	23	26	30	30
合计		0	836	1003	1170	1337	1504	1548

3-2 续 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						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	冷库租赁收入	1418	1418	1418	1418	1461	1461	1461
2	综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入	100	100	100	100	103	103	103
3	停车位收入	30	30	30	30	30	30	30
合计		1548	1548	1548	1548	1594	1594	1594

3-2 续 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						
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	冷库租赁收入	1461	1461	1505	1505	1505	1505	1129
2	综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入	103	103	105	105	105	105	80
3	停车位收入	30	30	30	30	30	30	25
合计		1594	1594	1640	1640	1640	1640	1233

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目无政府性基金收入。

（二）财政补助收入。

运营期内，本项目无财政补助收入。

（三）其他财政资金。

运营期内，本项目无其他财政资金。

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	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	专项收入	0	836	1003	1170	1337	1504	1548
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目	0	0	0	0	0	0	0
	专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	836	1003	1170	1337	1504	1548

3-4 续 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	专项收入	1548	1548	1548	1548	1594	1594	1594
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0

4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目	0	0	0	0	0	0	0
	专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		1548	1548	1548	1548	1594	1594	1594

3-4 续 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	专项收入	1594	1594	1641	1641	1641	1641	1233
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目	0	0	0	0	0	0	0
	专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		1594	1594	1640	1640	1640	1640	1233

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 12538.3 万元，包括：运营成本支出 2097 万元，财务费用支出 7680.3 万元，税费支出 2761 万元，其他支出 0 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 2097 万元，包括：薪酬福利费成本 957 万元，电费 82 万元，水费 223 万元，项目日常修理维护费成本 255 万元，其他运营管理费成本 592 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	薪酬福利费	957
2	电费	82
3	水费	223
4	大修及修理维护费	255
5	其他运营管理费	592
合计		2097

本项目未来预期支出主要为项目运营成本支出，运营成本支出包括项目日常修理维护费、水电费、其他运营管理费、薪酬福利费等。由于本项目 2023 年已申请 8000 万元地方政

府专项债券，本次测算数据主要依据《2023 年咸阳市永寿县冷链物流基地建设项目专项债券实施方案》。

（一）薪酬福利费成本分析。

本项目正常年度定员 10 人，人均薪资包括福利费为 4.5 万元/年，员工薪资按每五年上涨 5%计提。

（二）项目日常修理维护费成本分析。

本项目未来预期的修理费支出主要指固定资产必要维修所发生的费用，按固定资产的 0.1%计取。

（三）其他运营管理费成本分析。

项目管理费用主要是办公及印刷费、邮寄费、会议费、项目营运宣传费用及招商配套费用等杂费，管理费按每年预期收入的 2%计算。

（四）动力费。

动力费主要包括水费、电费，本项目运营期首年耗电量约 8 万度，根据永寿县居民用电电费收费标准，本项目电价按 0.4983 元/度计算；项目运营期首年耗水量 6 万吨，经营服务业用水 1.8 元/m³，本项目水费按 1.8 元/m³计算，项目运营期动力费按每五年 3%增长率保守计算。

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：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	薪酬福利费	0	45	45	45	45	45	47
2	电费	0	4	4	4	4	4	4
3	水费	0	11	11	11	11	11	11
4	项目日常修理维护费	0	13	13	13	13	13	13
5	其他运营管理费	0	17	20	23	27	30	31
合计		0	90	93	96	99	103	106

4-2 续 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	薪酬福利费	47	47	47	47	50	50	50
2	电费	4	4	4	4	4	4	4
3	水费	11	11	11	11	11	11	11
4	项目日常修理维护费	13	13	13	13	13	13	13
5	其他运营管理费	31	31	31	31	32	32	32
合计		106	106	106	106	110	110	110

4-2 续 项目分年度运营成本表

单位：万元

序	收入类型	分年运营成本
---	------	--------

号		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	薪酬福利费	50	50	52	52	52	52	39
2	电费	4	4	4	4	4	4	3
3	水费	11	11	12	12	12	12	9
4	项目日常修理维护费	13	13	13	13	13	13	10
5	其他运营管理费	32	32	33	33	33	33	18
	合计	110	110	114	114	114	114	80

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 7800.5 万元，包括：专项债券付息 7668 万元，专项债券发行费用 12.5 万元。

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括城镇土地使用税、不动产租赁的增值税、停车场及充电桩收入的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

本项目城镇土地使用税 3 元/平方米，本项目增值税销项税税率，租赁收入为 9%，增值税进项税税率，电费为 13%，水费为 9%，大修及维护修理费为 13%。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税费率分别按照增值税税额的 5%、3%和 2%考虑。债券存续期间税费支出总计为 2761 万元。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规

定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

4-3 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
1	城镇土地使用税	0	8	8	8	8	8	8
2	增值税及其附加税	0	73	88	103	118	133	137
合计		0	81	96	111	126	141	145

4-3 续 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						
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	城镇土地使用税	8	8	8	8	8	8	8
2	增值税及其附加税	137	137	137	137	142	142	142
合计		145	145	145	145	150	150	150

4-3 续 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						
		2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	城镇土地使用税	8	8	8	8	8	8	6
2	增值税及其附加税	142	142	146	146	146	146	110
合计		150	150	154	154	154	154	115

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出	分年度运营支出						
	类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	0	90	93	96	99	103	106
2	财务费用	0	383	383	383	383	383	383
3	税费支出	0	81	96	111	126	141	145
4	其他支出	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	554	572	591	609	628	635

4-4 续 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出	分年度运营支出						
	类型	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	运营成本	106	106	106	106	110	110	110
2	财务费用	383	383	383	383	383	383	383
3	税费支出	145	145	145	145	150	150	150
4	其他支出	0	0	0	0	0	0	0
合计		635	635	635	635	643	643	643

4-4 续 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出	分年度运营支出						
	类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营成本	110	110	114	114	114	114	80
2	财务费用	383	383	383	256	129	129	129
3	税费支出	150	150	154	154	154	154	115
4	其他支出	0	0	0	0	0	0	0
合计		643	643	651	524	397	397	324

四、其他支出

暂无其他支出。

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									
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
项目收入	836	1003	1170	1337	1504	1548	1548	1548	1548	1548
运营支出	170	189	207	226	244	252	252	252	252	252
收益	665	814	963	1111	1260	1296	1296	1296	1296	1296

5-1 续 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益									
	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
项目收入	1594	1594	1594	1594	1594	1640	1640	1640	1640	1233
运营支出	260	260	260	260	260	268	268	268	268	195
收益	1334	1334	1334	1334	1334	1373	1373	1373	1373	1038

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 12300 万元，其中 2023 年发行 8000 万元，债券利率 3.18%，2026 年发行 4300 万元，债券利率 3.00%，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 2023 年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	2023 年	0	8000	0	8000	3.18%	127.2	127.2
2	2024 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
3	2025 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
4	2026 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
5	2027 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
6	2028 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
7	2029 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
8	2030 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
9	2031 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
10	2032 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
11	2033 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
12	2034 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
13	2035 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
14	2036 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
15	2037 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
16	2038 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
17	2039 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
18	2040 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
19	2041 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
20	2042 年	8000	0	0	8000	3.18%	254.4	254.4
21	2043 年	8000	0	8000	0	3.18%	127.2	8127.2
合计	0		8000	8000			5088	13088

表 5-3 2026 年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	0	4300	0	4300	3.00%	0	0
2	2027 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
3	2028 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129

4	2029 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
5	2030 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
6	2031 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
7	2032 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
8	2033 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
9	2034 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
10	2035 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
11	2036 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
12	2037 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
13	2038 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
14	2039 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
15	2040 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
16	2041 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
17	2042 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
18	2043 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
19	2044 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
20	2045 年	4300	0	0	4300	3.00%	129	129
21	2046 年	4300	0	4300	0	3.00%	129	4429
合计			4300	4300			2580	6880

表 5-4 项目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	2023 年	0	8000	0	8000	3.18%-3%	127.2	127.2
2	2024 年	8000	0	0	8000	3.18%-3%	254.4	254.4
3	2025 年	8000	0	0	8000	3.18%-3%	254.4	254.4
4	2026 年	8000	4300	0	12300	3.18%-3%	254.4	254.4
5	2027 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
6	2028 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
7	2029 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
8	2030 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
9	2031 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
10	2032 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
11	2033 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
12	2034 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
13	2035 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4

14	2036 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
15	2037 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
16	2038 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
17	2039 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
18	2040 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
19	2041 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
20	2042 年	12300	0	0	12300	3.18%-3%	383.4	383.4
21	2043 年	12300	0	8000	4300	3.18%-3%	256.2	8256.2
22	2044 年	4300	0	0	4300	3.18%-3%	129.0	129.0
23	2045 年	4300	0	0	4300	3.18%-3%	129.0	129.0
24	2046 年	4300	0	4300	0	3.18%-3%	129.0	4429.0
合计			12300	12300			7668.0	19968.0

（二）市场化融资应付本息。

根据项目组合融资方案，本项目未使用市场化融资。

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 5-5 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	2023 年	0	0	127.2	127.2	平衡
2	2024 年	0	0	254.4	254.4	平衡
3	2025 年	0	0	254.4	254.4	平衡
4	2026 年	0	0	254.4	254.4	平衡
5	2027 年	665	0	383.4	383.4	平衡
6	2028 年	814	0	383.4	383.4	平衡
7	2029 年	963	0	383.4	383.4	平衡
8	2030 年	1111	0	383.4	383.4	平衡
9	2031 年	1260	0	383.4	383.4	平衡

10	2032 年	1296	0	383.4	383.4	平衡
11	2033 年	1296	0	383.4	383.4	平衡
12	2034 年	1296	0	383.4	383.4	平衡
13	2035 年	1296	0	383.4	383.4	平衡
14	2036 年	1296	0	383.4	383.4	平衡
15	2037 年	1334	0	383.4	383.4	平衡
16	2038 年	1334	0	383.4	383.4	平衡
17	2039 年	1334	0	383.4	383.4	平衡
18	2040 年	1334	0	383.4	383.4	平衡
19	2041 年	1334	0	383.4	383.4	平衡
20	2042 年	1373	0	383.4	383.4	平衡
21	2043 年	1373	8000	256.2	8256.2	平衡
22	2044 年	1373	0	129.0	129.0	平衡
23	2045 年	1373	0	129.0	129.0	平衡
24	2046 年	1038	4300	129.0	4429.0	平衡
合计		24494	12300	7668	19968	
本息覆盖倍数		1.23				

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 1.23，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。

债券存续期内，本项目无市场化融资。

（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：项目收益 24494 万元用于偿还专项债券本息，合计 19968 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收

入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入永寿县百货商场在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。永寿县百货商场依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$
其中：中央预算内投资	AA
超长期特别国债	AB
本地区一般公共预算	AC
本地区政府性基金预算	AD
其他财政资金	AE
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$
其中：用作项目资本金	AF
（三）项目单位市场化融资	K
（四）单位自筹资金	L
（五）其他资金	M
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N
（二）财务费用-专项债券付息	O
（三）财务费用-市场化融资付息	P
（四）其他建设支出	Q
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$

（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$
其中：对应的政府性基金收入	AG
政府性基金预算安排补助	AH
一般公共预算安排补助	AI
其他财政资金	AJ
（二）项目专项收入	S
（三）其他收入	$T \geq AK+AL$
其中：其他项目专项收入	AK
项目单位资金	AL
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U
（二）财务费用-专项债券付息支出	V
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W
（四）税费支出	X
（五）其他运营支出	Y
五、专项债券还本	E
六、市场化融资还本	F

收支类别	公式	合计		2023年		2024年		2025年		2026年		2027年		2028年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	16000		8247		502		841		6410					
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$														
其中：中央预算内投资	AA														
超长期特别国债	AB														
本地区一般公共预算	AC														
本地区政府性基金预算	AD														
其他财政资金	AE														
（二）地方政府专项债券	$I>=AF$	12300		8000						4300					
其中：用作项目资本金	AF														
（三）项目单位市场化融资	K														
（四）单位自筹资金	L	3700		247.00		502.00		841.00		2110.00					
（五）其他资金	M														
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$		16000		8247		502		841		6410				
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N		15097.3		8111.8		247.6		586.6		6151.3				
（二）财务费用-专项债券付息	O		890.4		127.20		254.40		254.40		254.40				
（三）财务费用-市场化融资付息	P														
（四）其他建设支出	Q		12.3		8						4.3				
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	29353										836		1003	
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$														
其中：对应的政府性基金收入	AG														
政府性基金预算安排补助	AH														
一般公共预算安排补助	AI														
其他财政资金	AJ														
（二）项目专项收入	S	29353										836.00		1003.00	
（三）其他收入	$T>=AK+AL$														
其中：其他项目专项收入	AK														
项目单位资金	AL														
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$		11635.6									554.4		572.4	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		2097									90.00		93.00	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		6777.6									383.40		383.40	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W														
（四）税费支出	X		2761									81.00		96.00	
（五）其他运营支出	Y														
五、专项债券还本	E		12300												
六、市场化融资还本	F														

收支类别	公式	合计		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		2034年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	16000													
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE														
其中：中央预算内投资	AA														
超长期特别国债	AB														
本地区一般公共预算	AC														
本地区政府性基金预算	AD														
其他财政资金	AE														
（二）地方政府专项债券	I>=AF	12300													
其中：用作项目资本金	AF														
（三）项目单位市场化融资	K														
（四）单位自筹资金	L	3700													
（五）其他资金	M														
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q		16000												
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N		15097.3												
（二）财务费用-专项债券付息	O		890.4												
（三）财务费用-市场化融资付息	P														
（四）其他建设支出	Q		12.3												
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	29353		1170		1337		1504		1548		1548		1548	
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ														
其中：对应的政府性基金收入	AG														
政府性基金预算安排补助	AH														
一般公共预算安排补助	AI														
其他财政资金	AJ														
（二）项目专项收入	S	29353		1170.00		1337.00		1504.00		1548.00		1548.00		1548.00	
（三）其他收入	T>=AK+AL														
其中：其他项目专项收入	AK														
项目单位资金	AL														
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		11635.6	590.4		608.4		627.4		634.4		634.4		634.4	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		2097	96.00		99.00		103.00		106.00		106.00		106.00	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		6777.6	383.40		383.40		383.40		383.40		383.40		383.40	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W														
（四）税费支出	X		2761	111.00		126.00		141.00		145.00		145.00		145.00	
（五）其他运营支出	Y														
五、专项债券还本	E		12300												
六、市场化融资还本	F														

收支类别	公式	合计		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	16000													
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE														
其中：中央预算内投资	AA														
超长期特别国债	AB														
本地区一般公共预算	AC														
本地区政府性基金预算	AD														
其他财政资金	AE														
（二）地方政府专项债券	I>=AF	12300													
其中：用作项目资本金	AF														
（三）项目单位市场化融资	K														
（四）单位自筹资金	L	3700													
（五）其他资金	M														
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q		16000												
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N		15097.3												
（二）财务费用-专项债券付息	O		890.4												
（三）财务费用-市场化融资付息	P														
（四）其他建设支出	Q		12.3												
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	29353		1548		1548		1594		1594		1594		1594	
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ														
其中：对应的政府性基金收入	AG														
政府性基金预算安排补助	AH														
一般公共预算安排补助	AI														
其他财政资金	AJ														
（二）项目专项收入	S	29353		1548.00		1548.00		1594.00		1594.00		1594.00		1594.00	
（三）其他收入	T>=AK+AL														
其中：其他项目专项收入	AK														
项目单位资金	AL														
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		11635.6		634.4		634.4		643.4		643.4		643.4		643.4
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		2097		106.00		106.00		110.00		110.00		110.00		110.00
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		6777.6		383.40		383.40		383.40		383.40		383.40		383.40
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W														
（四）税费支出	X		2761		145.00		145.00		150.00		150.00		150.00		150.00
（五）其他运营支出	Y														
五、专项债券还本	E		12300												
六、市场化融资还本	F														

收支类别	公式	合计		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	16000													
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$														
其中：中央预算内投资	AA														
超长期特别国债	AB														
本地区一般公共预算	AC														
本地区政府性基金预算	AD														
其他财政资金	AE														
（二）地方政府专项债券	$I>=AF$	12300													
其中：用作项目资本金	AF														
（三）项目单位市场化融资	K														
（四）单位自筹资金	L	3700													
（五）其他资金	M														
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$		16000												
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N		15097.3												
（二）财务费用-专项债券付息	O		890.4												
（三）财务费用-市场化融资付息	P														
（四）其他建设支出	Q		12.3												
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	29353		1594		1640		1640		1640		1640		1233	
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$														
其中：对应的政府性基金收入	AG														
政府性基金预算安排补助	AH														
一般公共预算安排补助	AI														
其他财政资金	AJ														
（二）项目专项收入	S	29353		1594.00		1640.00		1640.00		1640.00		1640.00		1233.00	
（三）其他收入	$T>=AK+AL$														
其中：其他项目专项收入	AK														
项目单位资金	AL														
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$		11635.6		643.4		651.4		524.2		397		397		324
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		2097		110.00		114.00		114.00		114.00		114.00		80.00
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		6777.6		383.40		383.40		256.20		129.00		129.00		129.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W														
（四）税费支出	X		2761		150.00		154.00		154.00		154.00		154.00		115.00
（五）其他运营支出	Y														
五、专项债券还本	E		12300						8000						4300
六、市场化融资还本	F														

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 1.23 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 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。

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）项目实施的必要性

（1）是统筹当地物流市场的需要

当前，从全国范围来看，物流业存在的主要问题是物流的总供给难以满足物流的总需求，物流供给明显不足的硬约束现象仍然没有得到根本缓解。随着经济的发展，各地区都在积极采取有效措施，切实推进现代物流业发展。但是由于经济发展的质量和水平差异，物流业发展状况呈现明显的不平衡性。主要表现在：物流基础设施较薄弱，物流企业规模普遍较小，信息技术与管理水平低，大型的物流枢纽或集散中心发展缓慢，物流基础设施落后，加上布局不合理，造成仓储效率与效益低下。据有关部门统计，我国每年因包装造成的损失就达到 150 亿元人民币，因装卸、运输造成的损失高达 500 亿元人民币，因保管不善造成的损失为 30 亿元人民币。因此，在现代物流服务体系中，将运输与仓储进行有效整合，建设一批功能和技术水平集成化程度高、市场开发前景广阔、运行效率明显、对地区经济具有强有力带动的物流集散中心，是发挥运输和仓储效率和实现社会、经济效益双赢的有效措施。

（2）是支持有效物流市场机制建立的需要

物流的市场化与经济发展和市场化程度直接相关。同时也与市场开放、管理制度相关联。有效的物流市场机制建立要求市场更加开放，管制更加合理和科学。物流活动具有网络化的特点，物流中心只是其网络上的一个节点，需要网络上的各个结点互相开放彼此的物流服务市场，便于企业在较大的市场范围内进行兼并、重组以资本运作为手段的企业经营网络建设，并为开展网络化物流经营活动提供与商贸相适应的高效物流服务。同时，物流服务活动存在着一系列委托与被委托、代理与被代理的关系，服务的无形化特点、各种复杂的费率协商、服务的标准和衔接、无权的转移、控制和结算的主体等，往往涉及多个方面，需要强有力的制度保障和执行机制，包括市场准入和淘汰退出机制、市场保障机制及商业信用机制等等。建立集中服务运作的商贸物流集散中心，可在一定程度上为改善信用体系的欠缺，降低物流交易成本和提高物流效率提供有益的尝试与实践，有助于改善当前商业信用不健全的情况，支持和强化货主对物流服务需要的积极态度，减少自营物流，扩大物流服务的市场需求不足。

（3）是发展区域物流产业的需要

项目的规划和建设可以有效地减轻物流对城市交通的压力，减少对城市环境的不利影响，促进城市用地结构的调

整，体现了对城市经济社会发展的促进作用。通过对物流功能和要素的集成整合，实行一体化运作，提高物流服务的专业化水平，体现了对物流系统和功能的完善作用。通过有效整合相关物流企业，促进第三方物流的发展，优化物流企业的市场环境，促进物流产业集聚，为物流企业搭建共享的信息管理平台，为提高物流企业的社会化、专业化、规模化创造基础条件。

（4）是促进区域经济发展的需要

物流业替代房地产业和能源业，成为第十大振兴规划产业。被比喻为国民经济的“血液”，是连接实体经济与市场的桥梁纽带。物流业是一个新兴的，生产性的服务业，涉及国民经济的各个方面。是中国经济发展的一个重要支撑。中国物流业的增加值占整个服务业的增加值约为 17%。也就是说物流业增长 6 个百分点左右。就可以拉动服务业提高 1 个百分点。

本项目总投资为 16000 万元，资金来源为项目单位自有资金出资、申请专项债券。其中申请专项债券 12300 万元，占比 76.87%。项目单位自有资金出资 3700 万元，占比 23.13%。银行贷款 0 万元，占比 0%。

项目拟采取发行政府专项债券的方式融资，发行规模 12300 万元。债券利息共计为 7668 万元。2023 年已经发行

8000 万元，债券年利率按 3.18% 进行计算，2026 年发行 4300 万元，债券年利率按 3% 进行计算。

项目建成后将通过冷库对外租赁收入、交易中心与分拣中心租赁收入、停车场租金收入获取项目整体收益。预计发债期间可收入 29353 万元，期间项目运营费用需要约 4858 万元（含税费支出），净收入为 24494 万元。测算收益可支撑 12300 万元专项债券及 0 万元银行贷款还本付息。项目偿债覆盖率较高，经济收益良好。

项目建设周期为 2023 年 7 月-2026 年 12 月，预计总工期约 42 个月。目前已取得部分前期手续。

综上所述，本项目建设任务明确，符合国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略，项目建设具有客观需求，建成后能够带来较好的社会效益和经济效益，项目建设进度安排合理，立项等文件资料齐全，项目建设符合必要性需求。

（二）项目实施的公益性

项目的规划和建设可以有效地减轻物流对城市交通的压力，减少对城市环境的不利影响，促进城市用地结构的调整，体现了对城市经济社会发展的促进作用。

建立集中服务运作的商贸物流集散中心，可在一定程度上为改善信用体系的欠缺，降低物流交易成本和提高物流服

务效率提供有益的尝试与实践，有助于改善当前商业信用不健全的情况，支持和强化货主对物流服务需要的积极态度，减少自营物流，扩大物流服务的市场需求不足。

物流业替代房地产业和能源业，成为第十大振兴规划产业。被比喻为国民经济的“血液”，是连接实体经济与市场的桥梁纽带。物流业是一个新兴的，生产性的服务业，涉及国民经济的各个方面。是中国经济发展的一个重要支撑。中国物流业的增加值占整个服务业的增加值约为 17%。也就是说物流业增长 6 个百分点左右。就可以拉动服务业提高 1 个百分点。

（三）项目实施的收益性

根据项目实际情况，本项目的主要收入为冷库对外租赁收入、交易中心与分拣中心租赁收入、停车场租金收入。

经测算，项目存续期项目总收益为 24494 万元，项目总债务融资本息为 19968 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数可达 1.23 倍，收益性符合要求。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目投资合规性主要评估项目从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节是否符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。

（一）项目建设的合规性

截止目前，项目已获得《可研报告批复》等前期审批文件，项目申请、设立过程符合相关要求，项目立项程序合规合法，且本项目不存在资金重复支持情况。

（二）项目成熟度

1.实施可行性

本项目用地区域交通便捷，区位优势明显，场地内部地势平坦，建设条件较为完善。符合国家规范及法律要求，供电、通讯等公用设施条件较好，能够满足项目要求。项目资金来源可靠，且具有一定的抗风险能力。本项目属物流基础设施建设项目，有当地政府、各相关部门的支持，按国家基本建设程序进行实施，项目的建设是可行的。

2.组织有效性

本项目建设过程中，严格按照国家建设程序办理，实行工程质量领导负责制度、项目法人责任制度、招标投标制度、合同管理制度、工程监理制度和竣工验收制度。通过完善运行机制、层层落实责任、分步组织实施、理顺管理渠道，以确保项目的顺利实施和工程质量。

综上所述，本项目已经过可行性论证并取得建设批复性文件，基础实施和运营条件基本完备。项目管理组织架构、职责分工、运行机制确定较清晰，建成后能够有效运转，项目成熟度较高。

项目成熟度主要评估项目前期准备情况，是否具备基本建设手续、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

本项目总投资为 16000 万元，其中资金来源为项目单位自有资金出资、申请专项债券。其中计划申请专项债券 12300 万元，占比 76.87%。项目单位自有资金出资 3700 万元，占比 23.13%。

经确认，资金来源及具体金额均符合专项债券要求。

（二）项目资金到位可行性

本项目资本金为 3700 万元，经与项目单位沟通，资本金将结合项目建设进度逐步到位，资金来源为项目单位自有资金及财政配套。其他资金通过发行专项债券以及银行贷款筹集，资金到位可行性符合专项债券要求

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入

本项目运营期可获得的收入主要包括冷库对外租赁收入、交易中心与分拣中心租赁收入、停车场租金收入。项目债券存续期内业务活动预期收入 29353 万元。

上述测算充分考虑项目产生的收入与项目地收费现执行标准基础上做出，同时符合相关收费定价标准，增长率契

合区域经济社会发展实际，项目收入预测的合规性与合理性符合要求。

（二）项目成本

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，本项目经营支出共计 4858 万元（含税费支出）。各项成本从项目运营内容及实际运营工作出发测算，支出预测的合规性与合理性符合要求。

（三）项目收益预测的合理性

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 24494 万元，项目总债务融资本息为 19968 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数可达 1.23 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，项目收益预测的合规性与合理性符合专项债券要求。

五、债券资金需求合理性

主要通过评估项目实施期限设置的合理性、建设内容的真实性、建设标准的合规性等，结合项目单位预计筹资情况，提出债券资金需求测算是否合理。

（一）实施期限设置合理性

本项目建设工期 42 个月，计划 2023 年 7 月开工，2026 年 12 月竣工验收，运营期 20 年，与 20 年期专项债券期限匹配。项目为冷链物流基地，包含多座冷库、交易分拣中心及配套公用工程，涉及土建、制冷设备安装、场区配套等多工序，建设周期设置充分考虑项目建设规模、工程复杂程度以及当地气候、施工组织条件。债券存续期覆盖项目主要运营收益周期，保障项目有充足培育期实现出租率逐步爬坡，有利于稳定获取冷库、场地租赁等专项收入，保障债券本息足额偿还。项目建设、运营期限与专项债券期限科学适配，符合专项债券项目管理相关要求。

（二）建设内容的真实性、建设标准的合规性

本项目建设内容以及建设标准已通过《关于永寿县冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》《关于永寿县冷链物流基地建设项目初步设计的批复》等文件审批，具备真实性以及合规性。

本项目属于冷链物流基础设施建设项目，项目建设具有明显的经济社会效益，本项目的建设作为未来附近村镇的重要基础设施建设，为企业提供基础条件和优惠措施，为永寿县提供更多的就业服务，为脱贫户提供脱贫致富的平台。将大幅度增加社会就业，提高人民生活水平。

项目建设周期为 2023 年 7 月-2026 年 12 月，预计总工期约 42 个月，总投资为 16000 万元，计划通过 2023 年、2026

年发行 20 年期专项债券共计 12300 万元，占项目总投资的 76.87%。

（三）债务资金与项目收益匹配性

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 12300 万元。发行计划为 2023 年已发行 20 年期专项债券 8000 万元，发行利率 3.18%、2026 年计划发行 20 年期专项债券 12300 万元。专项债券融资成本按 3% 估算。按照项目预期收入和预期支出测算，本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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.23 倍。

综上所述，本项目为物流基础设施建设项目，项目符合国家、地方债务政策文件相关性要求，项目申请专项债券资金的理由和依据充分且必要，申请专项债券资金占总投资比例的 76.87%，规模与项目收益大小匹配，满足债务资金与项目收益匹配性要求，项目债券资金需求合理性。

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

通过对项目全生命周期现金流测算，本项目拟 2026 年发行专项债券 12300 万元。本项目债券存续期内预期取得业务活动收入 29353 万元，预期产生经营支出为 4858 万元（含税费支出），项目总收益为 24494 万元，专项债券为 12300

万元，利息为 7668.00 万元，债券本息合计 19968 万元。存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数可达 1.23 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，偿债计划可行性符合要求。

（二）项目偿债风险

1.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水平等，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政府主管部门批复的概算总投资，后期实施过程中投资有可能因为变更较多发生大幅度的变动，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项目冷库对外租赁收入、综合服务中心、交易中心与分拣中心租赁收入、停车场租金收入等不足或者收费达不到预期时将导致偿债能力减弱。

（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。

（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。

（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。

2.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，严格控制工程投资。

（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,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难以预测。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。

(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。

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

(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) 聘请专业的运营人员,做好前期准备工作和后期运营管理,确保尽早收益。

(9) 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。

（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利率波动损失。

七、绩效目标设定及合理性

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，本项目产出指标分为数量指标、质量指标、时效指标和成本指标；效益指标分为社会效益指标和经济效益指标；满意度指标为服务对象满意度指标。

其中，数量指标包括总建筑面积、地上总建筑面积、地下总建筑面积等；质量指标包括项目建成合格率、债券资金使用合规率；时效指标包括债券发行后年度使用率、还款能力、按规定及时、规范披露信息程度、及时足额还本付息程度；成本指标包括初设批复投资偏离度；社会效益指标包括惠及、带动就业人口、入园企业数量（家）；经济效益指标包括收入增加地方税收、债券存续期内项目收益；服务对象满意度指标包括群众满意度。具体如下表：

表 1 项目绩效目标表

项目名称	永寿县冷链物流基地建设项目				
主管部门	永寿县市场监督管理局		实施期限	2023 年 7 月-2026 年 12 月	
资金金额 (万元)	实施期资金 总额	16000			
	其中：资本 金	3700			
	债券资金	12300			
	其他融资	0			
总体目标	实施期总目标				
	项目占地26666.8 平方米（约40亩），建设冷库4座，建筑面积15000平方米，库容量1.5万吨；建设交易中心一座，建筑面积3000平方米；分拣中心2000平方米；建设综合服务中心3500平方米；建设停车场3000平方米；并对基地进行道路硬化和绿化。新建给排水工程、电气工程、消防工程等场区配套工程。				
	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	总建筑面积（㎡）	26500	
		质量指标	项目建成合格率（%）	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%	
			及时足额还本付息程度（%）	100%	
			是否按规定及时、规范披露信息	是	
			是否按照建设计划完成工程建设	是	
成本指标		可研批复投资偏离	≤10%		

			(±%)		
	效益指标	社会效益	惠及人口（人）	≥5000	
			提供就业岗位（人）	≥10	
		经济效益	债券存续期内项目运营收益偏离值（±%）	≤10%	
			偿债后存量资金偏离值（±%）	≤10%	
		环境效益	施工周期对周边地区生态破坏程度（%）	≥0%	
			工业废料科学处理程度	100%	
		可持续效益	项目持续发挥作用期限（年）	≥20	
		满意度指标	入驻企业满意度	≥95%	
			企业员工满意度	≥95%	

经审阅，绩效目标的合理性符合专项债券要求

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

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：工期变化产生的风险、工程事故产生的风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险。

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（一）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。

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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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。

5.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、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

6.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。

（二）控制措施

1.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。

2.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。

3.强化科学预警机制。建立科学预警机制是有效防灾减灾的必不可少的重要手段，是应对自然灾害的整套系统中的重要组成部分。重点检查施工现场高处施工平台、起重机械、架桥机、脚手架和模板支撑体系等存在的薄弱环节加强安全风险防控。施工单位要组织对施工现场进行全面的隐患排查，消除因天气带来的安全隐患，在确保施工现场具备安全生产条件下方可复工。严格落实应急值守带班工作制度。施工单位项目负责人必须在岗值守带班，密切跟踪天气情况及发展趋势，紧盯各类质量安全风险状况和防范重点。特别是要督促山地、野外施工企业加强隐患排查治理和安全防护，做好防山洪、防泥石流、防山体破坏等相关防御工作，遇有

突发情况要迅速组织职工安全撤离。

4.建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

5.项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。施工期间，建设单位、监理单位和施工单位应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

（一）风险

1.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和建设是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

2.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不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。

3.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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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。

4.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、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

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。

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的平衡。

（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、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。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。

2.按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3.项目将加强对经费的管理，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.强化科学预警机制。建立科学预警机制是有效防灾减灾的必不可少的重要手段，是应对自然灾害的整套系统中的重要组成部分。重点检查施工现场高处施工平台、起重机械、架桥机、脚手架和模板支撑体系等存在的薄弱环节加强安全风险防控。施工单位要组织对施工现场进行全面的隐患排查，消除因天气带来的安全隐患，在确保施工现场具备安全生产条件下方可复工。严格落实应急值守带班工作制度。施工单位项目负责人必须在岗值守带班，密切跟踪天气情况及发展趋势，紧盯各类质量安全风险状况和防范重点。特别是要督促山地、野外施工企业加强隐患排查治理和安全防护，做好防山洪、防泥石流、防山体破坏等相关防御工作，遇有突发情况要迅速组织职工安全撤离。

5.建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

6.项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，

面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。施工期间，建设单位、监理单位和施工单位应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

7.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。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）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项目冷库对外租赁收入、交易中心与分拣中心租赁收入、停车场租金收入等不足或者收费达不到预期时将导致偿债能力减弱。

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.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不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。

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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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。

5.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、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

6.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。

（二）控制措施

1.强化科学预警机制。建立科学预警机制是有效防灾减灾的必不可少的重要手段，是应对自然灾害的整套系统中的重要组成部分。重点检查施工现场高处施工平台、起重机械、架桥机、脚手架和模板支撑体系等存在的薄弱环节加强安全风险防控。施工单位要组织对施工现场进行全面的隐患排查，消除因天气带来的安全隐患，在确保施工现场具备安全生产条件下方可复工。严格落实应急值守带班工作制度。施工单位项目负责人必须在岗值守带班，密切跟踪天气情况及发展趋势，紧盯各类质量安全风险状况和防范重点。特别是要督促山地、野外施工企业加强隐患排查治理和安全防护，做好防山洪、防泥石流、防山体破坏等相关防御工作，遇有突发情况要迅速组织职工安全撤离。

2.建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

3.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。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运营的优质服务创造良好的硬

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。

4.项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。施工期间，建设单位、监理单位和施工单位应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

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，永寿县百货商场及市场监督管理局将按照《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，永寿县百货商场和永寿县市场监督管理

局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，资产和权益登记在永寿县百货商场名下。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，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，永寿县百货商场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

（一）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。永寿县百货商场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。永寿县市场监督管理局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。

（二）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，提前向永寿县市场监督管理局下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。永寿县市场监督管理局、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，永寿县百货商场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，永寿县市场监督管理局可以从本部门其他非债券资金调入专项收入弥补。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。市场监督管理局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