

2026 年商洛经开区仓储物流基地建设
项目实施方案财务评价意见

大华咨字【2026】1511003757 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目 实施方案财务评价意见

大华咨字【2026】1511003757号

洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司：

我们接受贵单位委托，对2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目实施方案进行评价并出具财务评价意见。

我们依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》以及《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）等对洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司编制的《2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目实施方案》以下简称“本项目”进行专项评价。洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司对本项目收益与融资自平衡方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

根据我们对本项目实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，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，本项目实施方案中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了披露。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且存在变动的可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，本次评价的《2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目实施方案》中预期业务活动现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目用于申请2026年地方政府专项债券，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目实施方案财务评价说明。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

刘玉文



刘玉文

中国注册会计师：

曲直



曲直

二〇二六年九月十六日

2026 年商洛经开区仓储物流基地建设项目 实施方案财务评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

项目全称为商洛经开区仓储物流基地建设项目，下文简称“项目”。

项目代码信息如下所示：

表 1-1 项目代码

项目	发改代码	专项债监测编码
商洛经开区仓储物流基地建设项目	2508-611062-04-01-288330	611000252000000014607

（二）项目主管单位与实施单位

项目主管单位与实施单位基本信息如下所示：

表 1-2 项目单位

单位	名称	统一社会信用代码
主管单位	商洛经济技术开发区管理委员会	12611000MB2981391W
实施单位	洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司	91611021MA70YFBJ11

（三）项目区位规划

本项目建设地点为商洛市洛南县城以北，西邻清川路北段，南邻县城北过境路。

（四）项目建设内容及规模

根据商洛经济技术开发区管理委员会《关于商洛经开区仓储物流

基地建设项目初步设计及概算的批复》，本项目建设规模、建设内容及主要技术标准分别为：

项目占地约 48 亩，总建筑面积 70896.06m²，包含智能立体库 1 栋 35710.54m²、分拣中心 1 栋 8391.12m²、物流加工配送中心 1 栋 26794.40m²。新建地下停车位 45 个，配套建设包括给水管道、污水管道、雨水管道、消防、检查井等基础设施，楼宇智慧管理系统及屋顶光伏等绿色能源附属设施，中水处理以及日均处理 100m³/d 污水处理站 1 座。

（五）项目投资概况

本项目总投资 24,253.00 万元，其中工程费用 19,488.07 万元，占比 80.35%；工程建设其他费用 2,407.43 万元，占比 9.93%；预备费 1,968.00 万元，占比 8.11%；建设期利息 389.50 万元，占比 1.61%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 4,980.00 万元，占比 20.53%；单位自有资金 5,873.00 万元，占比 24.22%；专项债券资金 12,400.00 万元，占比 51.13%；银行贷款 1,000.00 万元，占比 4.12%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（六）项目工期

本项目为新建项目，建设期 21 个月，已于 2026 年 4 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目运营期 19 年，项目进入运营期后，运营工作由洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司负责。

二、评价依据和假设

（一）评价依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；

《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）；

《2026年商洛经开区仓储物流基地建设项目实施方案》；

国家及地方其他相关法律法规。

（二）财务评价假设

1. 一般假设

发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

国家税收政策无重大变化。

对发行人有影响的法律法规无重大变化。

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利

影响。

2. 特殊假设

本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

项目能够如期完工并交付使用。

三、评价过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评价，以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评价报告。

四、评价结果

（一）项目投资估算

本项目总投资 24,253.00 万元，其中工程费用 19,488.07 万元，占比 80.35%；工程建设其他费用 2,407.43 万元，占比 9.93%；预备费 1,968.00 万元，占比 8.11%；建设期利息 389.50 万元，占比 1.61%。

（二）项目收入分析

项目收入均来自于运营期项目专项收入。本项目专项收入合计 37,062.13 万元，包括：智能立体库租赁收入 20,533.23 万元，分拣中心、物流加工配送中心租赁收入 16,185.04 万元，停车场收入 343.86 万元。

表 4-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	智能立体库租赁收入	20,533.23
2	分拣中心、物流加工配送中心租赁收入	16,185.04
3	停车收入	343.86
	合计	37,062.13

1. 智能立体库租赁收入分析

本项目建设智能立体库 35710.54m²，项目建成后参照园区运营模式对外租赁。项目预计 2027 年 12 月竣工，2028 年开始运营。

经调查并与相关公司签订仓储租赁意向协议，需求预计超过本项目建设规模，运营初期出租率按照 65%测算，2029 年-2031 年每年增长 10%，2031 年增长至 95%后不再增长。本项目租金按每月 25 元/m²计算，每年上涨 1%。

经测算，运营期内智能立体库租赁收入为 20,533.23 万元。

2. 分拣中心、物流加工配送中心租赁收入分析

本项目建设分拣中心 8391.12m²、物流加工配送中心 26794.40m²，

运营初期出租率按照 65%测算，2029 年-2031 年每年增长 10%，2031 年增长至 95%后不再增长。分拣中心、物流加工配送中心租赁费用参照周边同类型项目租金后，租金按每月 20 元/m² 计算，每年上涨 1%。

经测算，运营期内分拣中心、物流加工配送中心租赁收入为 16,185.04 万元。

3. 停车收入分析

本项目建设停车位共计 45 个，停车费用根据洛南县发展和改革局《关于洛南县便民服务中心综合停车场机动车停放服务收费标准的批复》（洛发改发〔2025〕312 号）及《关于洛南县城城区道路临时停车泊位机动车停放服务收费标准的批复》（洛发改发〔2025〕322 号）文件要求，按照每个车位每小时 1 元计算，每天计费时间按照 12 小时（8:00-20:00 计时收费，其余时段免费）计算。运营初期负荷率按照 65%测算，2029 年-2031 年每年增长 10%，2031 年增长至 95%后不再增长。

经测算，运营期内停车收入为 343.86 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：

表 4-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	小计	分年专项收入								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	智能立体库租赁收入	20,533.23	696.36	811.52	928.92	1,048.59	1,059.08	1,069.67	1,080.36	1,091.17	1,102.08
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	面积（平方米）		35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54
	单价（元/平方米·月）		25.00	25.25	25.50	25.76	26.02	26.28	26.54	26.80	27.07
2	分拣中心、物流加工配送中心 租赁收入	16,185.04	548.89	639.67	732.21	826.54	834.80	843.15	851.58	860.10	868.70
	面积（平方米）		35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米·月）		20.00	20.20	20.40	20.61	20.81	21.02	21.23	21.44	21.66
3	停车收入	343.86	12.81	14.78	16.75	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）		45	45	45	45	45	45	45	45	45
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车时长（小时/天）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	停车价格（元/小时）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	项目收入合计	37,062.13	1,258.06	1,465.97	1,677.88	1,893.85	1,912.60	1,931.54	1,950.66	1,969.99	1,989.50

(续表)

序号	收入类型	分年度专项收入									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	智能立体库租赁收入	1,113.10	1,124.23	1,135.47	1,146.83	1,158.29	1,169.88	1,181.58	1,193.39	1,205.33	1,217.38
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	面积（平方米）	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54	35710.54
	单价（元/平方米·月）	27.34	27.62	27.89	28.17	28.45	28.74	29.02	29.31	29.61	29.90
2	分拣中心、物流加工配送中心租赁收入	877.39	886.16	895.02	903.97	913.01	922.14	931.36	940.68	950.08	959.59
	面积（平方米）	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52	35185.52
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米·月）	21.87	22.09	22.31	22.54	22.76	22.99	23.22	23.45	23.69	23.92
3	停车收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	停车时长（小时/天）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	停车价格（元/小时）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	项目收入合计	2,009.21	2,029.11	2,049.21	2,069.52	2,090.02	2,110.74	2,131.66	2,152.79	2,174.13	2,195.69

（三）项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计17,966.53万元，包括：运营成本支出4,775.15万元，财务费用支出7,365.50万元，税费支出5,825.88万元。

1. 运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计4,775.15万元，包括：薪酬福利费成本2,269.94万元，大修及修理维护费成本1,121.95万元，管理费用271.38万元，其他运营管理费成本1,111.88万元。

表 4-3 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	人员工资及福利	2,269.94
2	大修及修理维护费	1,121.95
3	管理费用	271.38
4	其他运营管理费	1,111.88
	运行成本	4,775.15

（1）人员工资及福利费成本分析

人员工资及福利费包括基本工资、绩效奖金、加班费、计件工资，以及岗位津贴、夜班补贴、高温补贴、工龄工资、餐补和交通补贴等各类津贴补贴。

本项目仓储租赁服务水平高于同类项目，其管理及服务人员配置数量多于同类仓储项目。本项目运营初期管理人员暂定 18 人，随着

负荷率增加，每年增加 1 人，增加至 21 人后保持不变，人员工资参照周边同类项目人员工资，按照 4.2 万元/人年计取，福利费为 14%，人员工资每年上浮 2%。

经测算，运营期内人员工资及福利费为 2,269.94 万元。

（2）大修及修理维护费成本分析

大修及修理维护费包括对园内厂房、设备等资产进行的周期性大修、日常保养维修、外协技术服务以及维修所需的耗材零配件等各项支出。项目建成后修理费用按照固定资产原值的 0.3% 计取。

经测算，运营期内大修及修理维护费为 1,121.95 万元。

（3）管理费用成本分析

本项目管理费用包括办公用品、通讯网络、差旅费及业务招待费等日常办公支出，以及办公区域的水电费等。本项目管理费用按照前两项之和的 8% 计取。

经测算，运营期内管理费用为 271.38 万元。

（4）其他运营管理费成本分析

本项目其他运营管理费包括财产保险费用、其他日常办公费用，按年营业收入总额的 3% 计算。

经测算，运营期内其他运营管理费为 1,111.88 万元。

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：

表 4-4 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	小计	分年运营成本								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	人员工资及福利	2,269.94	86.22	92.91	99.80	106.89	108.99	111.09	113.40	115.71	118.02
	人员配备（人）		18.00	19.00	20.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	人均工资及福利费（万元/年）		4.79	4.89	4.99	5.09	5.19	5.29	5.40	5.51	5.62
	增长率		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	大修及修理维护费	1,121.95	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05
3	管理费用	271.38	11.62	12.16	12.71	13.28	13.44	13.61	13.80	13.98	14.17
4	其他运营管理费	1,111.88	37.74	43.98	50.34	56.82	57.38	57.95	58.52	59.10	59.69
	运行成本	4,775.15	194.63	208.10	221.90	236.04	238.86	241.70	244.77	247.84	250.93

（续表）

序号	成本类型	分年运营成本									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	人员工资及福利	120.33	122.64	125.16	127.68	130.20	132.72	135.45	138.18	140.91	143.64
	人员配备（人）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	人均工资及福利费（万元/年）	5.73	5.84	5.96	6.08	6.20	6.32	6.45	6.58	6.71	6.84
	增长率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	大修及修理维护费	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05	59.05
3	管理费用	14.35	14.54	14.74	14.94	15.14	15.34	15.56	15.78	16.00	16.22
4	其他运营管理费	60.28	60.87	61.48	62.09	62.70	63.32	63.95	64.58	65.22	65.87
	运行成本	254.01	257.10	260.43	263.76	267.09	270.43	274.01	277.59	281.18	284.78

2. 财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 7,365.50 万元，包括：专项债券付息 7,068.00 万元，银行贷款资金付息 297.50 万元。

4-5 项目财务费用分年度情况表

单位：万元

序号	年份	专项债券应付利息	银行贷款应付利息	合计
1	2028 年	372.00	35.00	407.00
2	2029 年	372.00	35.00	407.00
3	2030 年	372.00	35.00	407.00
4	2031 年	372.00	35.00	407.00
5	2032 年	372.00	35.00	407.00
6	2033 年	372.00	35.00	407.00
7	2034 年	372.00	35.00	407.00
8	2035 年	372.00	35.00	407.00
9	2036 年	372.00	17.50	389.50
10	2037 年	372.00		372.00
11	2038 年	372.00		372.00
12	2039 年	372.00		372.00
13	2040 年	372.00		372.00
14	2041 年	372.00		372.00
15	2042 年	372.00		372.00
16	2043 年	372.00		372.00
17	2044 年	372.00		372.00
18	2045 年	372.00		372.00
19	2046 年	372.00		372.00
	合计	7,068.00	297.50	7,365.50

3. 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、增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加以及房产税，按现行国

家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）城镇土地使用税分析

依据《洛南县人民政府关于明确城镇土地使用税征税范围及税额标准的通知》（洛南政发〔2019〕18号）文件，按照4元/平方米征收。

（2）增值税及附加分析

项目增值税销项税税率租赁收入为9%、停车费收入为6%。大修及维护修理费增值税进项税税率为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。

（3）房产税分析

本项目房产税按照预期租赁价格、全部租赁面积所得收入（不含增值税）的12%计取。

（4）建设期进项税抵扣

初始投资的进项税（1837.23万）=（每年的销项税-进项税）可以抵扣的增值税。

4-6 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	小计	分年税费支出								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	城镇土地使用税	243.20	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	使用面积（平方米）		32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000
	单价（元/平方米）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	增值税及附加	1,193.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税		103.54	120.66	138.11	155.89	157.44	159.00	160.58	162.17	163.78
	进项税		6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79
	建设期进项税抵扣		96.75	113.87	131.31	149.09	150.64	152.21	153.78	155.38	156.99
2.2	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
2.3	教育费附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	地方教育附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	4,389.25	210.91	213.02	215.15	217.30	219.47	221.67	223.89	226.12	228.39
合计		5,825.88	223.71	225.82	227.95	230.10	232.27	234.47	236.69	238.92	241.19

(续表)

序号	税费类型	分年税费支出									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	城镇土地使用税	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
	使用面积（平方米）	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000	32000
	单价（元/平方米）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	73.92	181.82	183.70	185.60	187.51	189.46	191.42
2.1	增值税	0.00	0.00	0.00	67.20	165.29	167.00	168.73	170.47	172.24	174.02
	销项税	165.41	167.06	168.71	170.39	172.08	173.80	175.52	177.27	179.03	180.81
	进项税	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79
	建设期进项税抵扣	158.62	160.26	161.92	96.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	3.36	8.26	8.35	8.44	8.52	8.61	8.70
2.3	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	2.02	4.96	5.01	5.06	5.11	5.17	5.22
2.4	地方教育附加税	0.00	0.00	0.00	1.34	3.31	3.34	3.37	3.41	3.44	3.48
3	房产税	230.67	232.98	235.31	237.66	240.04	242.44	244.86	247.31	249.78	252.28
合计		243.47	245.78	248.11	324.38	434.66	438.94	443.26	447.62	452.04	456.50

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-7 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出 类型	小计	分年运营支出								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营成本	4,775.15	194.63	208.10	221.90	236.04	238.86	241.70	244.77	247.84	250.93
2	财务费用	7,365.50	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	389.50
3	税费支出	5,825.88	223.71	225.82	227.95	230.10	232.27	234.47	236.69	238.92	241.19
合计		17,966.53	825.34	840.92	856.85	873.14	878.13	883.17	888.46	893.76	881.62

(续表)

序号	支出 类型	分年运营支出									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营成本	254.01	257.10	260.43	263.76	267.09	270.43	274.01	277.59	281.18	284.78
2	财务费用	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00
3	税费支出	243.47	245.78	248.11	324.38	434.66	438.94	443.26	447.62	452.04	456.50
合计		869.48	874.88	880.54	960.14	1,073.75	1,081.37	1,089.27	1,097.21	1,105.22	1,113.28

（四）项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，项目分年度收益情况如下表（下述运营支出为项目运营成本与税费支出合计，不含财务费用；财务费用在还本付息环节单独列示，以避免重复计算）：

表 4-8 项目分年度收益表

单位：万元

序号	类别	小计	分年度收益				
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	37,062.13	1,258.06	1,465.97	1,677.88	1,893.85	1,912.60
2	运营支出	10,601.03	418.34	433.92	449.85	466.14	471.13
3	收益	26,461.10	839.72	1,032.05	1,228.03	1,427.71	1,441.47

（续表）

序号	类别	分年度收益						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	项目收入	1,931.54	1,950.66	1,969.99	1,989.50	2,009.21	2,029.11	2,049.21
2	运营支出	476.17	481.46	486.76	492.12	497.48	502.88	508.54
3	收益	1,455.37	1,469.20	1,483.23	1,497.38	1,511.73	1,526.23	1,540.67

（续表）

序号	类别	分年度收益						
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目收入	2,069.52	2,090.02	2,110.74	2,131.66	2,152.79	2,174.13	2,195.69
2	运营支出	588.14	701.75	709.37	717.27	725.21	733.22	741.25
3	收益	1,481.38	1,388.27	1,401.37	1,414.39	1,427.58	1,440.91	1,454.41

2. 项目融资还本付息分析

（1）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 12,400.00 万元，其中 2026 年发行 12,400.00 万元。债券利率 3.0%，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 4-9 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年份	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	0.00	12,400.00	0.00	12,400.00	3.00%	0.00	0.00
2	2027 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
3	2028 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
4	2029 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
5	2030 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
6	2031 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
7	2032 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
8	2033 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
9	2034 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
10	2035 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
11	2036 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
12	2037 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
13	2038 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
14	2039 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
15	2040 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
16	2041 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
17	2042 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
18	2043 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
19	2044 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
20	2045 年	12,400.00	0.00	0.00	12,400.00	3.00%	372.00	372.00
21	2046 年	12,400.00	0.00	12,400.00	0.00	3.00%	372.00	12,772.00
	合计		12,400.00	12,400.00			7,440.00	19,840.00

(2) 市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 1,000.00 万元，利率按照 5 年期以上的 LPR，即 3.5%，在融资存续期内每半年支付一次利息，2036 年还本。还本付息明细如下：

表 4-10 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年份	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	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50%	0.00	0.00
2	2027 年	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00	3.50%	17.50	17.50
3	2028 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
4	2029 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
5	2030 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
6	2031 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
7	2032 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
8	2033 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
9	2034 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
10	2035 年	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	3.50%	35.00	35.00
11	2036 年	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	3.50%	17.50	1,017.50
	合计		1,000.00	1,000.00			315.00	1,315.00

3. 项目收益与融资平衡分析

本项目预期项目收益 26,461.10 万元，拟使用的专项债券和市场化融资本息合计 21,155.00 万元，覆盖倍数为 1.25。

表 4-11 全部融资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)	债务还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	建设期
2	2027 年	0.00	0.00	389.50	389.50	建设期
3	2028 年	839.72	0.00	407.00	407.00	是
4	2029 年	1,871.77	0.00	407.00	407.00	是
5	2030 年	3,099.80	0.00	407.00	407.00	是
6	2031 年	4,527.51	0.00	407.00	407.00	是
7	2032 年	5,968.98	0.00	407.00	407.00	是
8	2033 年	7,424.35	0.00	407.00	407.00	是

序号	年度	项目收益 (含以往 年度收益 结余)	债务还本付息			年度可否 平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
9	2034 年	8,893.55	0.00	407.00	407.00	是
10	2035 年	10,376.78	0.00	407.00	407.00	是
11	2036 年	11,874.16	1,000.00	389.50	1,389.50	是
12	2037 年	13,385.89	0.00	372.00	372.00	是
13	2038 年	14,912.12	0.00	372.00	372.00	是
14	2039 年	16,452.79	0.00	372.00	372.00	是
15	2040 年	17,934.17	0.00	372.00	372.00	是
16	2041 年	19,322.44	0.00	372.00	372.00	是
17	2042 年	20,723.81	0.00	372.00	372.00	是
18	2043 年	22,138.20	0.00	372.00	372.00	是
19	2044 年	23,565.78	0.00	372.00	372.00	是
20	2045 年	25,006.69	0.00	372.00	372.00	是
21	2046 年	26,461.10	12,400.00	372.00	12,772.00	是
22	合计	26,461.10	13,400.00	7,755.00	21,155.00	是
本息覆盖倍数		1.25				

4. 专项债券项目收支预算表

根据本报告前文所述，本项目建设的收支预算表如下：

收支类别	公式	合计
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	24,253.00
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	4,980.00
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	4,980.00
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	12,400.00

收支类别	公式	合计
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	1,000.00
（四）单位自筹资金	L	5,873.00
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	24,253.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	23,863.50
（二）财务费用-专项债券付息	O	372.00
（三）财务费用-市场化融资付息	P	17.50
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	37,062.13
（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	37,062.13
（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	$D=U+V+W+X$	17,966.53
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	4,775.15
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	7,068.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	297.50

收支类别	公式	合计
(四) 税费支出	X	5,825.88
(五) 其他运营支出	Y	0.00
五、专项债券还本	E	12,400.00
六、市场化融资还本	F	1,000.00

五、评价结论

经审慎核查与测算，本项目在实施方案设定的各项假设条件下，财务评价结论如下：

（一）项目预期收益对债券本息的覆盖能力评价

本项目拟申请新增地方政府专项债券资金 12,400.00 万元，搭配市场化融资 1,000.00 万元，全部融资本息合计 21,155.00 万元。

经测算，债券存续期内，本项目可实现专项收入 37,062.13 万元，扣除运营支出 10,601.03 万元后，可用于还本付息的净收益为 26,461.10 万元。该净收益对专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25。各年度累计净收益均为正值，表明项目预期收益稳定、偿债安全边际充足，能够合理保障专项债券本息的按时偿付，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）偿债关键节点的流动性保障评价

从债务偿还节奏看，本项目的偿债压力集中于 2036 年（市场化融资到期还本）和 2046 年（专项债券集中到期还本）。

2036 年需偿还市场化融资本金 1,000.00 万元，当年项目净收益 1,497.38 万元，累计结余收益 11,874.16 万元，覆盖当年应偿本息 1,389.50 万元后仍有结余。

2046 年需偿还专项债券本金 12,400.00 万元，当年项目净收益 1,454.41 万元，累计结余收益 26,461.10 万元，足以覆盖当年应偿本息 12,772.00 万元。除上述两个还本年份外，其余年度仅需支付利

息，各年项目净收益均可覆盖当年付息支出。整体偿债节点资金储备充裕，不存在流动性风险。

（三）项目收益预测的审慎性与合理性评价

本次测算严格遵循谨慎性原则。收入端，租金水平参照商洛市 4 县区同类仓储厂房实际租金调研数据，并参考已签订的仓储租赁意向协议；出租率设置梯度增长机制，租金及停车收费标准均有地方调研数据和发改部门收费文件作为依据，收入测算基础资料充分。支出端，人员薪酬、大修维护费、管理费均参照行业标准及政策文件计取，税费严格按照城镇土地使用税、房产税、增值税及附加现行政策测算，成本测算逻辑清晰。财务费用根据拟定债券利率 3.0%、银行贷款利率 3.5% 测算。本项目属物流基础设施领域，运营收入来源明确，与建设内容匹配度高，收益预测基础扎实、假设审慎，项目收益实现具有较高的可信度。

（四）总体评价

依据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《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）等相关政策规定，结合本项目实施方案及财务测算结果，经审慎评价：

本目前前期审批手续完备，已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案及施工许可，并于 2026 年 4 月开工建设，

合规性良好，项目成熟度较高；在实施方案设定的各项假设条件下，债券存续期内项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25，各年度现金流均为正值，偿债安全边际充足；项目建成后将有效改善商洛经开区仓储物流基础设施条件，完善仓储、分拣、配送加工等物流服务能力，降低企业物流成本，促进区域产业集聚，社会效益显著。综上，本项目在财务层面满足地方政府专项债券的发行要求，项目收益与融资自求平衡性良好，具备发行条件。



营业执照

统一社会信用代码
91610000052127708U

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



(副本 2-1)



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 刘玉文

成立日期 2012年08月24日

营业期限 长期

营业场所 陕西省西安市高新区唐延路3号1幢2单元21302室

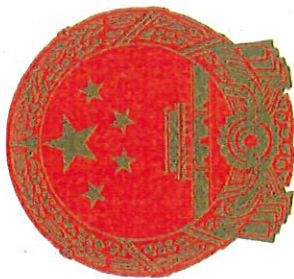
经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；财务咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2020年05月28日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）
陕西分所

负责人：刘玉文

经营场所：西安市高新区唐延路3号国际中心3层



分所执业证编号：110101486106

批准执业文号：陕财办会（2010）57号

批准执业日期：2010年12月27日

证书序号：5001453

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：陕西省财政厅

2020年7月15日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘玉文
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1970-05-19
 Date of birth
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 610104197005197348
 Identity card No.



刘玉文 610000110270

证书编号: 610000110270
 No. of Certificate

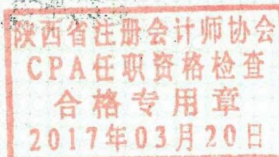
批准注册协会: 陕西注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 /y 12 月 /m 12 日 /d

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.



年 /y 月 /m 日 /d



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



曲直
男
1989-09-16
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)西安分所
410521198909166013



曲直 110101501344

证书编号:
No. of Certificate

110101501344

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

发证日期:
Date of Issuance

2023

年

/y

03

月

/m

06

日

/d

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.

年 月 日
/y /m /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d

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

天职国际会计师事务所
西安分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 10 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
陕西分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 10 月 27 日

13