

# 2026 年商洛经开区仓储物流基地建设项目

## 实施方案

项目单位（盖章）：洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司

本级行业主管部门（盖章）：商洛经济技术开发区管理委员会

本级项目审批部门（盖章）：商洛经济技术开发区管理委员会

本级财政部门（盖章）：商洛市财政局

二零二六年九月

# 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 项目概况 .....        | 1  |
| 一、项目基本信息 .....        | 1  |
| 二、项目地点 .....          | 1  |
| 三、项目建设内容 .....        | 3  |
| 四、项目投资情况 .....        | 4  |
| 五、项目单位 .....          | 4  |
| 六、项目主管部门 .....        | 5  |
| 七、项目建设工期及运营模式 .....   | 5  |
| 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 .....     | 12 |
| 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 .....      | 22 |
| 三、项目运营期收入合计 .....     | 22 |

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 第四章 | 项目运营支出分析 .....         | 25 |
| 一、  | 运营成本支出 .....           | 25 |
| 二、  | 财务费用支出 .....           | 30 |
| 三、  | 税费支出 .....             | 31 |
| 四、  | 其他支出 .....             | 35 |
| 第五章 | 项目收益与融资平衡方案 .....      | 37 |
| 一、  | 项目收益分析 .....           | 37 |
| 二、  | 项目融资还本付息分析 .....       | 38 |
| 三、  | 项目收益与融资平衡分析 .....      | 40 |
| 四、  | 专项债券项目收支预算表 .....      | 43 |
| 五、  | 项目收益融资平衡评价结果 .....     | 47 |
| 第六章 | 项目事前绩效评估情况 .....       | 48 |
| 一、  | 项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... | 48 |
| 二、  | 项目投资合规性与项目成熟度 .....    | 53 |
| 三、  | 项目资金来源和到位可行性 .....     | 54 |
| 四、  | 项目收入、成本、收益预测合理性 .....  | 55 |
| 五、  | 债券资金需求合理性 .....        | 56 |
| 六、  | 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....  | 57 |
| 七、  | 绩效目标设定及合理性 .....       | 59 |
| 八、  | 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....  | 61 |
| 九、  | 项目事前绩效评估结果 .....       | 61 |
| 第七章 | 项目风险控制 .....           | 62 |
| 一、  | 影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... | 62 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施..... | 65 |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施..... | 67 |
| 第八章  还款保障情况 .....       | 70 |
| 一、还款责任及保障 .....         | 70 |
| 二、项目资产管理 .....          | 71 |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... | 71 |
| 第九章  其他需要说明的事项 .....    | 73 |

# 项目实施方案编制声明

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。**洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司是商洛经开区仓储物流基地建设项目建设运营的实施主体。在项目实施方案编制中，洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司要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。**商洛经济技术开发区管理委员会是商洛经开区仓储物流基地建设项目的行业管理部门。在项目实施方案编制中，商洛经济技术开发区管理委员会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。**在项目实施方案编制中，商洛市财政局负责对商洛经开区仓储物流基地建设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。**商洛市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。

# 第一章 项目概况

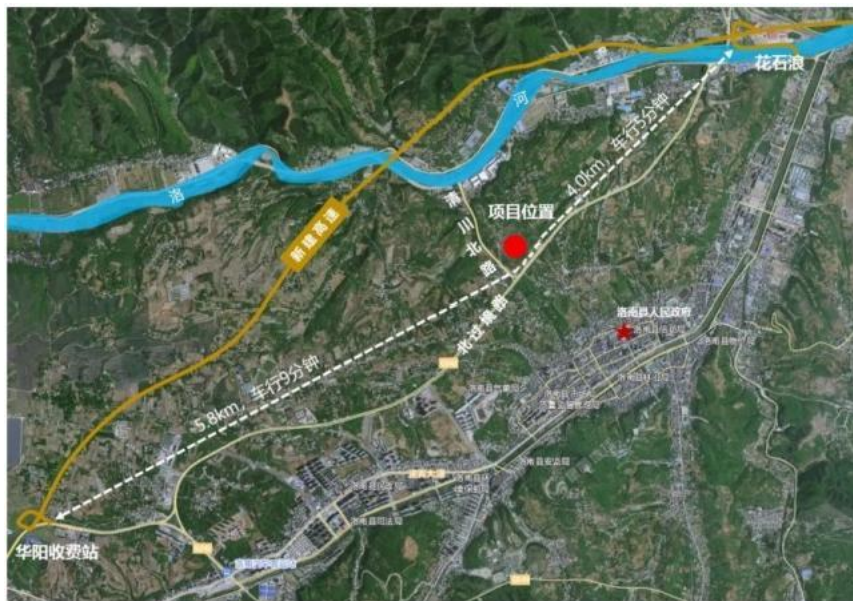
商洛经开区仓储物流基地建设项目总投资 24,253.00 万元，其中：计划申请专项债券总额 12,400.00 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

## 一、项目基本信息

项目全称为商洛经开区仓储物流基地建设项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2508-611062-04-01-288330，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 611000252000000014607。

## 二、项目地点

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。位置示意图如下：



### 1.行政区划

陕西商洛经济技术开发区位于洛南县中心城区北侧，于2023年9月经陕西省人民政府批复晋升为省级经济技术开发区，是对原洛南县域工业集中区进行整合升级设立的全市首家经济技术开发区，位于洛南县城以北，东临石门镇红沟渠，西接保安镇区，南连242国道，北靠洛河北岸庙西村、王村和杨村，由西片区、中心片区、东片区三个区块组成。

## 2.面积人口

陕西商洛经济技术开发区总面积7.46平方公里，该开发区产业定位为以“硅钼新材料为首位产业，健康食药、电子信息、先进制造为主导产业，新型储能为战兴产业”的“1+3+1”体系，致力于打造产业转移承载区与绿色低碳产业先导区。商洛市辖1区6县，常住人口202.06万。

## 3.经济财政指标

2025年商洛市一般公共预算收入32.2亿元，完成年初预算32.83亿元的98.07%，增长1.05%。其中税收收入17.5亿元，非税收入14.7亿元。

2025年商洛市一般公共预算支出为241.24亿元，加上执行中上级增加补助65.65亿元、新增一般债券19.57亿元、动用预算稳定调节基金0.59亿元、上年结转29.9亿元、调入资金3.49亿元，全年支出预算调整为360.44亿元。

2025年商洛市一般公共预算支出330.21亿元，完成调整预算的91.61%，增长1.3%，增支4.23亿元。2025年市级一般公共预算收入8.19亿元，完成年度收入预算7.8亿元的

104.94%，增长 8.21%。其中税收收入 4.54 亿元，非税收入 3.65 亿元。2025 年市级一般公共预算支出 59.81 亿元，完成调整预算的 73.35%。

截至 2025 年，开发区已有入园企业 75 家（其中规上工业企业 27 家），2025 年 1 月至 11 月，完成规上工业总产值 32.3 亿元。2026 年 1 月，商洛经开区入选陕西省首批省级零碳园区建设名单。

#### 4.地方政府债务规模

2025 年 12 月末，商洛市政府债务余额 658.84 亿元，严格控制在核定限额内。较 2020 年末的 534.92 亿元增长 23.17%，年均增长 4.63%，与同期全市地区生产总值年均增速 5.9%比较，债务增长节奏与经济发展速度基本匹配，债务规模处于合理区间。从债务层级分布看，市本级（含高新区、经开区）债务 177.03 亿元，占比 27.27%；县区债务 472.06 亿元，占比 72.73%，债务分布与区域经济发展和基础设施建设的实际需求高度契合。

### 三、项目建设内容

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：

本项目占地约 48 亩，总建筑面积 70896.06m<sup>2</sup>，包含智能立体库 1 栋 35710.54m<sup>2</sup>、分拣中心 1 栋 8391.12m<sup>2</sup>、物流加工配送中心 1 栋 26794.40m<sup>2</sup>。新建地下停车位 45 个，配

套建设包括给排水管道、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 100m<sup>3</sup>/d 污水处理站 1 座。

#### 四、项目投资情况

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。

#### 五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司，项目单位基本信息如下表：

**表 1-1 项目单位基本信息一览表**

|          |                                |      |                   |
|----------|--------------------------------|------|-------------------|
| 单位名称     | 洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司           |      |                   |
| 法定代表人    | 何宏卫                            | 成立日期 | 2021-03-19        |
| 注册资本     | 20000 万元                       | 营业期限 | 2021-03-19 至无固定期限 |
| 统一社会信用代码 | 91611021MA70YFBJ11             |      |                   |
| 注册地址     | 陕西省商洛市洛南县城关街道办事处樊湾社区县域工业集中区管委会 |      |                   |

|         |                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 经营范围    | 一般项目：房屋拆迁服务；承接总公司工程建设业务；对外承包工程；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；住房租赁；房地产评估；融资咨询服务；以自有资金从事投资活动（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。 |
| 单位类型    | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）                                                                                                                                                                                      |
| 股东及持股比例 | 项目股东为商洛经济技术开发区管理委员会，持股比例为100%。                                                                                                                                                                              |

洛南县县域工业集中区开发建设有限责任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

本项目主管部门为商洛经济技术开发区管理委员会，统一社会信用代码 12611000MB2981391W。

## 七、项目建设的工期及运营模式

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。

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、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。本项目已完成施工招标。

本项目运营期 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，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。2025 年 9 月 1 日，商洛经济技术开发区管理委员会下发《关于商洛经开区仓储物流基地建设项目建议书的批复》（商经开管审专发〔2025〕25 号），提出原则同意商洛经开区仓储物流基地建设项目建设的意见。

2025 年 9 月 4 日，商洛经济技术开发区管理委员会下发《关于商洛经开区仓储物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（商经开管审专发〔2025〕27 号），提出原则同意商洛经开区仓储物流基地建设项目可行性研究报告的意见。

2025 年 10 月 16 日，商洛经济技术开发区管理委员会下发《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》（商经开管审专发〔2025〕29 号），提出原则同意商洛经开区仓储物流基地建设项目初步设计及概算。

## 2.用地审批。

2021 年洛南县不动产登记局核发《不动产权证书》（陕（2021）洛南县不动产权第 0006948 号-51 号），2023 年 10 月 12 日，洛南县不动产登记局核发《不动产权证书》（陕（2023）洛南县不动产权第 0003283 号），载明权利人为洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司，权利类型为出让，用途为工业用地，面积分别为 16300.20 平方米、1174.30

平方米、208.10 平方米、641 平方米、115009 平方米，合计 133332.6 平方米。本项目用地为其中 48 亩。

**3.规划审批。**2025 年 10 月 27 日，洛南县自然资源局核发《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。载明用地单位为洛南县县域工业集中区开发建设有限公司，用地项目名称为宁洛产业扶贫示范园项目一期，用地位于城关街办樊湾社区、北绕城北侧，面积 133332.6 平方米，用途为工业用地，土地取得方式为出让。

2025 年 11 月 14 日，洛南县自然资源局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为洛南县县域工业集中区开发建设有限公司，项目名称为宁洛产业扶贫示范园项目一期，位于城关街办樊湾社区、北绕城北侧，总建筑面积 192950.97 平方米。本项目建筑面积为其中 70896.06m<sup>2</sup>。

**4.环评备案。**2025 年 9 月 3 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202561102100000203。

**5.节能评估。**本项目出具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，并于 2025 年 9 月 5 日取得商洛经济技术开发区发改统计局《关于商洛经开区仓储物流基地建设项目的情况说明》，明确本项目可不单独编制节能报告。

**6.施工许可。**2026 年 4 月 30 日，洛南县行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》，载明项目建设单位为洛南县县域工业集中区开发建设有限公司，工程名称为洛南

县宁洛产业扶贫示范园项目一期（商洛经开区仓储物流基地）D-1#，D-2#标准化厂房，即本项目智能立体库和分拣中心，建筑面积 44101.66 平方米。

**7.公开招投标。**本项目于 2025 年 12 月 31 日完成施工招标，核发中标通知书，签订施工总承包合同。

综上，商洛经开区仓储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，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。**

商洛经济技术开发区管理委员会和洛南县县域工业集中区开发建设有限责任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。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。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。**

商洛市财政局收到洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金及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，洛南县县域

工业集中区开发建设有限责任公司按 100%比例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，登记在洛南县城域工业集中区开发建设有限责任公司名下。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》（商经开管审专发〔2025〕29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.《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》。
- 5.《陕西省物价局 住房和城乡建设厅关于我省工程造价咨询服务收费管理有关问题的通知》。
- 6.《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》。
- 7.《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》。
- 8.《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》。
- 9.建设单位提供的基础数据。

10.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.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商洛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商洛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）工程监理费：按发改价格〔2015〕299号及国家发改委、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）。

(3) 项目前期费：按发改价格〔2015〕299 号及《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。

(4) 工程勘察费：按发改价格〔2015〕299 号及《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) 工程设计费：按发改价格〔2015〕299 号及《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：按发改价格〔2015〕299 号及国家计委计价格〔2002〕1980 号计取。

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的比例计入，本项目拟申请专项债，其投融资结构与初步设计投融资结构不同，因此调整预备费。

6.建设期利息：拟申请专项债券暂按 3.0%融资利率计取，市场化融资暂按 3.5%融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 24,253.00 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资概算总表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 概算金额      | 占总投资比例 |
|----|---------|-----------|--------|
| 一  | 工程费用    | 19,488.07 | 80.35% |

|         |             |                  |               |
|---------|-------------|------------------|---------------|
| 1       | 智能立体库       | 7,944.67         | 32.76%        |
| 2       | 分拣中心        | 2,186.68         | 9.02%         |
| 3       | 物流加工配送中心    | 8,440.10         | 34.80%        |
| 4       | 室外工程        | 916.62           | 3.78%         |
| 二       | 工程建设其他费用    | <b>2,407.43</b>  | <b>9.93%</b>  |
| 三       | 基本预备费       | <b>1,968.00</b>  | <b>8.11%</b>  |
| 建设投资小计  |             | <b>23,863.50</b> | <b>98.39%</b> |
| 四       | 建设期利息(发行费用) | <b>389.50</b>    | <b>1.61%</b>  |
| 建设项目总投资 |             | <b>24,253.00</b> | <b>100%</b>   |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 24,253.00 万元，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。

财政安排资金、单位自有资金用作项目资本金，合计 10,853.00 万元，占比 44.75%，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

| 序号 | 资金来源   | 2026 年   | 2027 年   | 合计       | 占比     |
|----|--------|----------|----------|----------|--------|
| 1  | 财政安排资金 | 1,996.00 | 2,984.00 | 4,980.00 | 20.53% |
| 2  | 单位自有资金 | 2,368.60 | 3,504.40 | 5,873.00 | 24.22% |

|   |            |           |          |           |         |
|---|------------|-----------|----------|-----------|---------|
| 3 | 专项债券       | 12,400.00 | 0.00     | 12,400.00 | 51.13%  |
| 4 | 其中：用作项目资本金 | 0.00      | 0.00     | 0.00      | 0.00%   |
| 5 | 银行贷款       | 0.00      | 1,000.00 | 1,000.00  | 4.12%   |
| 6 | 其他市场化融资    | 0.00      | 0.00     | 0.00      | 0.00%   |
| 7 | 其他来源资金     | 0.00      | 0.00     | 0.00      | 0.00%   |
| 8 | 合计         | 16,764.60 | 7,488.40 | 24,253.00 | 100.00% |
| 9 | 分年度占比      | 69.12%    | 30.88%   | 100.00%   |         |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：《关于商洛经开区仓储物流基地建设项目资金落实情况说明的函》，项目资本金由财政配套和单位自有资金解决，根据项目进度依法足额落实。

## 六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 13,400.00 万元。其中专项债券资金 12,400.00 万元，银行贷款 1,000.00 万元。

### （一）专项债券融资。

**1.融资规模。**本项目计划申请专项债券 12,400.00 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 2-3 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 | 付息方式  | 还本方式   |
|----|--------|-----------|------|-------|--------|
| 1  | 2026 年 | 12,400.00 | 20 年 | 每半年付息 | 到期一次还本 |

**2.资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于智能立体库、分拣中心等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：物流基础设施领域。

## **（二）市场化融资。**

**1.融资规模。**本项目计划使用市场化融资 1,000.00 万元。其中：银行贷款 1,000.00 万元。根据中国建设银行商洛分行出具的贷款意向书，本项目借款总金额 1,000.00 万元，借款期限为 2027 年至 2036 年，利率为 5 年期以上的 LPR+0 个基点。还款方式为：建设期只付利息，2036 年还本。

**2.资金投向。**市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是：物流基础设施领域项目。

### 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 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 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  | 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 |

#### （一）智能立体库租赁收入分析。

本项目建设智能立体库 35710.54m<sup>2</sup>，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。

经调查辖区内企业仓储需求，同时与商洛中优通速递有限公司、西安金天运物流有限公司、陕西西凤颂酒业有限公司、三门峡昌源橡胶制品有限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。

本项目为仓储厂房租赁项目，采用高标准的园区运营管理模式，配备充足服务管理人员，能够为入驻企业提供响应更快、覆盖范围更广的园区配套管理服务。凭借差异化、高品质的现场运营服务，同时，本项目建设屋顶光伏发电，电费比电网用电价格低，可降低企业运营成本。同时经过调查商洛市 4 县区同类型仓储租金，并参考现有宁洛产业园库房租赁租金价格（25 元/m<sup>2</sup>·月）后，本项目租金按每月 25 元/m<sup>2</sup>计算，每年上涨 1%。

目前商洛市 4 县区仓储租金情况如下表所示：

| 序号 | 县区  | 租金标准                                                                                | 调查时间       |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | 商南县 | 一层 28 元/m <sup>2</sup> /1 月，二层 27 元/m <sup>2</sup> /月，办公用房 30 元平方米/月。               | 2026 年 4 月 |
| 2  | 山阳县 | 一层 27 元/m <sup>2</sup> /月，二层 25 元/m <sup>2</sup> /月。                                | 2026 年 4 月 |
| 3  | 商州区 | 厂房 29.5 元/m <sup>2</sup> /月，办公楼 35 元/m <sup>2</sup> /月，综合用房 35 元/m <sup>2</sup> /月。 | 2026 年 4 月 |
| 4  | 镇安县 | 厂房 28.5 元/m <sup>2</sup> /月，办公楼 35 元/m <sup>2</sup> /月，综合用房 35 元/m <sup>2</sup> /月。 | 2026 年 4 月 |

经测算，运营期内智能立体库租赁收入为 20,533.23 万元。

**（二）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 8391.12m<sup>2</sup>、物流加工配送中心 26794.40m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>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。

### **（三）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委员会《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：

3-2 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 |
|    | 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     |
| 4 | 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    | 877.39   | 886.16   | 895.02   | 903.97   | 913.01   | 922.14   | 931.36   | 940.68   | 950.08   | 959.59   |

|   |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | 工配送中心租赁<br>收入   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|   | 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 |
|   | 单价（元/平方<br>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/<br>天）  | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       |
|   | 停车价格（元/小<br>时）  | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     |
| 4 | 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 |

## 二、项目安排财政资金

### （一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目无对应的政府性基金收入。

### （二）财政补助收入。

运营期内，本项目无对应的财政补助收入。

### （三）其他财政资金。

运营期内，本项目无对应的其他财政收入。

## 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：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

| 序号 | 收入类型       | 小计        | 分年收入     |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |            |           | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
| 1  | 专项收入       | 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 |
| 2  | 对应的政府性基金收入 | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3  | 财政补助收入     | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 4  | 其他财政资金     | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 5  | 其他项目专项收入   | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 6  | 项目单位资金     | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 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       | 分年收入     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |            | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 2046 年   |
| 1  | 专项收入       | 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 |
| 2  | 对应的政府性基金收入 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3  | 财政补助收入     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 4  | 其他财政资金     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 5  | 其他项目专项收入   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 6  | 项目单位资金     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 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 |

## 第四章 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。

### 一、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 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

| 序号 | 成本类型     | 成本规模     |
|----|----------|----------|
| 1  | 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 |
| 5  | 运行成本     | 4,775.15 |

#### （一）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%，人员工资及福利费每年上浮 2%。

经测算，运营期内人员工资及福利费为 2,269.94 万元。

### **（二）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。

### **（三）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。

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。

### **（四）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：

4-2 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  |
| 5  | 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  |
| 5  | 运行成本           | 254.01 | 257.10 | 260.43 | 263.76 | 267.09 | 270.43 | 274.01 | 277.59 | 281.18 | 284.78 |

## 二、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。

表 4-3 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 |

|    |    |          |        |          |
|----|----|----------|--------|----------|
| 20 | 合计 | 7,068.00 | 297.50 | 7,365.50 |
|----|----|----------|--------|----------|

### 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、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：

#### （一）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。

#### （二）增值税及附加分析。

本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。

#### （三）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。

4-4 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 |

四、其他支出

本项目无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

| 序号 | 支出<br>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 |
| 4  | 其他支出     | 0.00      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 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<br>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   |
| 4  | 其他支出     | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 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 |

# 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

| 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   | 741.28   |
| 3 | 收益   | 1,481.38 | 1,388.27 | 1,401.37 | 1,414.39 | 1,427.58 | 1,440.91 | 1,454.41 |

## 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 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 5-2 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      | 12400.00 | 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 |
| 22 | 合计     |           | 12,400.00 | 12,400.00 |           |       | 7,440.00 | 19,840.00 |

## （二）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 5-3 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 |
| 12 | 合计     |          | 1,000.00 | 1,000.00 |          |       | 315.00 | 1,315.00 |

### 三、项目收益与融资平衡分析

#### （一）融资资金收益与融资自求平衡分析。

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 1.25。

表 5-4 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<br>(含以往<br>年度收益<br>结余) | 债务还本付息 |        |        | 年度可<br>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 |
| 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      |           |          |           |   |

## （二）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 37,062.13 万元、对应的政府性基金收入 0 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 37,062.13 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，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位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。

| 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 |
|--------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、建设资金来源           | $A=H+I+K+L+M$      | 24,253.00 | 16,764.60 | 7,488.40 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (一) 财政安排资金         | $H=AA+AB+AC+AD+AE$ | 4,980.00  | 1,996.00  | 2,984.00 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 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  | 1,996.00  | 2,984.00 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (二) 地方政府专项债券       | $I>=AF$            | 12,400.00 | 12,400.00 | 0.00     |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 其中：用作项目资本金         | AF                 |           |           |          |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (三) 项目单位市场化融资      | K                  | 1,000.00  | 0.00      | 1,000.00 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (四) 单位自筹资金         | L                  | 5,873.00  | 2,368.60  | 3,504.40 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (五) 其他资金           | M                  |           |           |          |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 二、项目建设支出           | $B=N+O+P+Q$        | 24,253.00 | 16,764.60 | 7,488.40 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (一) 项目建设成本（不含财务费用） | N                  | 23,863.50 | 16,764.60 | 7,098.90 |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (二) 财务费用-专项债券付息    | O                  | 372.00    | 0.00      | 372.00   |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (三) 财务费用-市场化融资付息   | P                  | 17.50     | 0.00      | 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 | 0.00 | 0.00 | 1,258.06 | 1,465.97 | 1,677.88 | 1,893.85 | 1,912.60 | 1,931.54 | 1,950.66 | 1,969.99 |
| （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 |      |      | 1,258.06 | 1,465.97 | 1,677.88 | 1,893.85 | 1,912.60 | 1,931.54 | 1,950.66 | 1,969.99 |
| （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     | 17,966.53 |      |      | 825.34   | 840.92   | 856.85   | 873.14   | 878.13   | 883.17   | 888.46   | 893.76   |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | U             | 4,775.15  |      |      | 194.63   | 208.10   | 221.90   | 236.04   | 238.86   | 241.70   | 244.77   | 247.84   |
| （二）财务费用-专项债券付息支出  | V             | 7,068.00  |      |      | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   |
| （三）财务费用-市场化融资付息支出 | W             | 297.50    |      |      | 35.00    | 35.00    | 35.00    | 35.00    | 35.00    | 35.00    | 35.00    | 35.00    |
| （四）税费支出           | X             | 5,825.88  |      |      | 223.71   | 225.82   | 227.95   | 230.10   | 232.27   | 234.47   | 236.69   | 238.92   |
| （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  |      |      |          |          |          |          |          |          |          |          |

(续表)

| 收支类别               | 公式                 | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 2046 年   |
|--------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 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         | $C=R+S+T$          | 1,989.50 | 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 |

|                    |               |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
|--------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| (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             | 1,989.50 | 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) 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     | 881.62   | 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  |
| (一) 项目运营成本（不含财务费用） | U             | 250.93   | 254.01   | 257.10   | 260.43   | 263.76   | 267.09   | 270.43   | 274.01   | 277.59   | 281.18   | 284.78    |
| (二) 财务费用-专项债券付息支出  | V             | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00   | 372.00    |
| (三) 财务费用-市场化融资付息支出 | W             | 17.50    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| (四) 税费支出           | X             | 241.19   | 243.47   | 245.78   | 248.11   | 324.38   | 434.66   | 438.94   | 443.26   | 447.62   | 452.04   | 456.50    |
| (五) 其他运营支出         | Y             |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 五、专项债券还本           | E             |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 12,400.00 |
| 六、市场化融资还本          | F             | 1,000.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |

## 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 1.25 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大华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所核算通过。

## 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）项目实施的必要性

##### 1.本项目的实施是推动产业发展方式转变的需要

商洛市生产基地关键技术的应用已经达到一定水平，但离集成配套尚有较大距离，产业结构很不合理，各项活动仍多以常规技术当家。要从根本上解决这个问题，必须大力推进改革发展，走现代化道路。建设专业化、规模化的现代仓储，突破传统产业远离城市或城乡界限明显的局限性，加强土地整理、道路交通、电力配送、环境设施、通讯信息等基础设施建设，科学合理地进行资源的优势互补，有利于推动小规模、零散化、粗放式向基地化、产业化、规模化生产方式转变，加快高效产业的发展；有利于优化产业结构，全面提高生产的效率、效益和综合生产能力；有利于拓展产业的功能开辟通道，推动商洛市发展方式的转变和经济结构的调整，增强综合发展实力。商洛市拥有丰富的矿产资源与农特产品资源，近年来全市经济发展取得了显著成就，但新材料、绿色食品、现代医药、装备制造等现代产业起步较晚、发展相对滞后，规模化和集群化发展成果不突出。要从根本上解决这个问题，必须加快转变产业发展思路和发展方式，走现代化产业发展道路。建设专业化、规模化的现代仓储基地，突破传统产业远离城市或城乡界限明显的局限性，加强土地

整理、道路交通、电力配送、环境设施、通讯信息等基础设施建设，科学合理地进行资源的优势互补，有利于推动小规模、零散化、粗放式向基地化、产业化、规模化生产方式转变，加快高效产业的发展；有利于优化产业结构，全面提高生产的效率、效益和综合生产能力；有利于拓展产业的功能开辟通道，推动商洛市发展方式的转变和经济结构的调整，增强综合发展实力。

## **2.项目的建设是促进商洛经开区经济协调发展的需要**

随着商洛经开区的建设，城市环境特别是道路交通在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上是发展环境的竞争，良好的城市氛围，便捷快速的交通将为商洛经开区提供最基本最重要的经济建设平台。不断加快基础设施建设，改善投资环境，改善人居生活环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。项目建成后，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有十分重要的现实意义，改善了城市的投资环境和人居环境，推进商洛经开区发展。

## **3.完善新城基础设施，改善商洛经开区建设环境的需要**

随着经开区建设不断建设，基础设施建设也在不断跟进，项目所在地仅仅依靠原有的基础设施已经满足不了发展的需求，基础设施不完善，部分区域还缺乏道路、给排水、燃气热力管道等基础设施问题日益严重。基础设施的落后也成了困扰经开区及项目建设的一个绊脚石，加快基础设施的完

善与发展为商洛经开区的建设奠定良好的基础，为本地生态经济带来一个看得见的良性循环，为当地经济的发展提供条件。

通过项目建设配套设施市政管网工程的建设，纳入所有地上管线，消除了架空线蛛网密布的视觉污染，减少了架空管线与绿化的矛盾，从而提升街道景观，美化城市环境，有效完善经开区技术配套设施建设，改善商洛经开区建设环境。

#### **4.项目建设是完善商洛经开区基础设施，带动城市经济增长的需要**

近年来，商洛市按照“定向、定点、定时、定人、定责”的要求，明确招商区域、行业领域，重点面向高新技术产业、钢结构产业、装备制造业以及上市企业、国有企业、医院和大学院校迁建、市场物流等项目有针对性地开展定向招商，并取得显著成果。

本项目的实施，将进一步改善商洛经开区的投资环境，增强对外招商引资的吸引力，促进项目建设后的发展，进一步吸纳剩余劳动力，加快城市化进程，增强商洛经开区对周边地区的辐射作用，从而促进地区经济的协调发展。便利的交通将加速周边闲置土地的开发利用，增强对外联系，带动三产的快速发展，会大幅提高项目区居民的收入和生活水准。随着社会经济的发展，人民物质水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲，教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高城市居民的生活质量。该项目的实施丰富了该片区

的道路网络，把该片区有机地连成了一个整体，有利于城市的人居协调和经济发展。

随着商洛经开区的建设，城市环境在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度上既是发展环境的竞争，良好的城市氛围，便捷快速的交通将为商洛经开区提供最基本最重要的经济建设平台。不断加快基础设施建设，改善投资环境，改善人居生活环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。项目建成后，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有十分重要的现实意义，改善了城市的投资环境和人居环境，推进商洛经开区的建设，更好地形成城市框架。

本项目总投资估算 24,253.00 万元，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%。

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复，目前已取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程许可证，完成社会稳定风险评估及建设项目环境影响登记表，并于 2026 年 4 月开工建设，进度满足 2026 年专项债券发行要求；项目资金为资本金、专项债券、银行贷款，无其余缺口；项目社会效益显著，且具有一定的经济性。综上所述，项目符合必要性要求。

## **（二）项目实施的公益性**

商洛经开区仓储物流基地建设项目定位清晰、配套齐全、区位优势，是商洛经开区重要的物流基础设施。项目建成后，将有效改善区域投资硬环境，完善仓储、分拣、配送、加工等物流服务功能，降低企业物流成本，提高货物流转效率和供应链保障能力，为招商引资和产业集聚创造良好条件。

项目建设有利于优化区域空间布局和土地集约利用，引导相关企业向园区集聚，改善城市环境和人居条件，对提升区域土地价值、美化城市环境、提高居民生活品质具有积极意义。项目配套建设给排水、消防、中水处理、污水处理、屋顶光伏等设施，有利于节约资源、保护环境，促进城市可持续发展。

项目运营后，能够为企业发展提供标准化仓储设施和配套服务，推动政府及园区管理机构更新观念、转变作风、强化服务，提升园区营商环境和公共服务水平。同时，项目可创造物业管理、仓储运营、分拣配送、设备维护、安保保洁等就业岗位，为周边群众特别是脱贫群众提供就业增收渠道，对增加社会就业、提升人民生活水平、维护社会稳定发挥积极作用。

综上所述，本项目属于物流基础设施建设项目，具有较强的公益性和明显的社会效益，符合公益性要求。

### **（三）项目实施的收益性**

根据项目实际情况，本项目建成后可提供智能立体库 35710.54m<sup>2</sup>、分拣中心 8391.12m<sup>2</sup>、物流加工配送中心 26794.40m<sup>2</sup>、停车位 45 个，并建设屋顶光伏。

本项目的运营收入来源明确且与建设内容完全匹配，主要为智能立体库租赁租金收入、物流加工配送中心租金收入、停车场租金收入，其收费标准预测根据周边区域情况分析所得，并考虑合理的增长率。根据预测，债券存续期末现金有结余，可以实现较好的收益。

## **二、项目建设的合规性与项目成熟度**

### **（一）项目建设的合规性**

本项目具有项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复，取得不动产权证书、规划许可证，已完成招投标，于 2026 年 4 月办理施工许可，并开工建设。该项目总投资 24,253.00 万元，申请政府专项债券资金为 12,400.00 万元，其中 2026 年申请政府专项债券资金为 12,400.00 万元，资本金 10,853.00 万元为财政配套资金及自有资金，资本金占比为 44.75%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件要求，流程规范、合规。

### **（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。

本项目可行性研究报告对项目需求、工程内容、工程方案进行了较为充分的技术论证，各项技术指标较为明确、可执行。目前具有项目建议书批复、可研批复、初步设计及概算批复，取得不动产权证书、建设用地规划许可证以及施工许可证。综上所述，本目前前期资料合规、完整，项目进度满足发债要求。

## **三、项目资金来源和到位可行性**

### **（一）项目资金来源**

本项目总投资估算 24,253.00 万元，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%。

项目类型为城乡冷链等物流基础设施项目，符合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》（厅字〔2019〕33号）的规定。项目资金筹措计划表如下：

| 序号 | 资金来源   | 合计        |
|----|--------|-----------|
| 1  | 财政安排资金 | 4,980.00  |
| 2  | 单位自有资金 | 5,873.00  |
| 3  | 专项债券   | 12,400.00 |
| 4  | 银行贷款   | 1,000.00  |
| 5  | 合计     | 24,253.00 |

## （二）项目资金到位可行性

本项目总投资估算 24,253.00 万元，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%。本项目资本金为 10,853.00 万元，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

本项目运营期可获得的收入主要包括智能立体库租赁收入、分拣中心、物流加工配送中心租赁收入、停车场租金收入。

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。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。

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 26,461.10 万元，项目总债务融资本息为 21,155.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数可达 1.25 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**

### **（一）符合专项债券发行使用政策**

根据《预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等规定，地方政府专项债券用于有一定收益的公益性项目，以项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源。本项目属于物流基础设施建设项目，建设内容为智能立体库、分拣中心、物流加工配送中心及配套设施，具有明显的公益性和可预期收益，符合专项债券投向领域和发行使用条件。

### **（二）项目建设存在合理资金缺口**

本项目总投资 24,253.00 万元。资金来源为：财政安排资金 4,980.00 万元，占 20.53%；单位自有资金 5,873.00 万元，占 24.22%；银行贷款 1,000.00 万元，占 4.12%；拟申请专项债券资金 12,400.00 万元，占 51.13%。项目资本金为 10,853.00 万元，由财政安排资金和单位自有资金构成，占项目总投资的 44.75%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。除上述资金来源外，本项目无其他融资计划。项目建设资金存在合理缺口，需要通过发行专项债券予以补充。

### **（三）债券资金规模与建设内容相匹配**

本项目专项债券资金全部用于智能立体库、分拣中心、物流加工配送中心及配套基础设施等有一定收益的公益性资本性支出，不用于经常性支出、楼堂馆所、形象工程等禁止性领域。项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、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、施工许可等前期手续，并于 2026 年 4 月开工建设，项目成熟度较高，债券资金需求真实、必要、紧迫。拟申请专项债券 12,400.00 万元，与项目实际建设内容和投资规模相匹配，债券资金规模合理。

## **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**

该项目拟使用 2026 年陕西省政府专项债券 12,400.00 万元，预期总收入 37,062.13 万元，业务活动支出（不含财务

费用) 10,601.03 万元, 债券存续期内本息共计 21,155.00 万元, 覆盖倍数为 1.25, 项目收益可以覆盖融资成本, 该项目财务指标良好, 能够产生持续稳定的现金流入, 且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模, 表明该项目偿债能力较好、偿债计划具备可行性。

## **(二) 项目偿债风险**

该项目偿债风险主要来源于以下几个方面:

1.工期变化产生的风险。拖延项目工期的因素非常多, 如设计方案的稳定、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、设备采购的进度控制等, 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, 导致项目偿债产生风险。

项目代建单位具有丰富的经验, 并与该领域专业设计、建设单位具有良好合作关系, 通过做好合同管理、进度管理工作, 确保工程实施进度与质量。此外, 项目单位通过前期充分市场调研及已有设备使用经验, 对拟采购设备的生产企业已有初步定位, 项目进入实施阶段, 不可控风险降低, 加强过程管理可按期完工。所以, 项目的工期变化风险较低。

2.资金管理风险。项目资金下达后, 项目单位可能因资金管理不善导致资金挪用; 项目运营期可能因经营管理不善导致偿债资金无法及时到达偿债账户, 从而产生偿债风险。

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。

在项目实施过程中，财政部门负责专项债券发行、管理、监督使用情况、编制专项债券资金利用情况报告，负责审核并监督资金使用计划安排、项目进度、使用单位按期归还债券本息。各级主管部门职能明确、制度规范，能够较好的规避使用单位无法按时偿债的风险。

### 七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定如下：

|          |                                                                                                                                               |       |                         |                               |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------------|-----------|
| 项目名称     | 商洛经开区仓储物流基地建设项目                                                                                                                               |       |                         |                               |           |
| 主管部门     | 商洛经济技术开发区管理委员会                                                                                                                                | 实施期限  | 2026 年 4 月至 2027 年 12 月 |                               |           |
| 资金金额（万元） | 实施期资金总额                                                                                                                                       | 24253 |                         |                               |           |
|          | 其中：资本金                                                                                                                                        | 10853 |                         |                               |           |
|          | 债券资金                                                                                                                                          | 12400 |                         |                               |           |
|          | 其他融资                                                                                                                                          | 1000  |                         |                               |           |
| 总体目标     | 实施期总目标                                                                                                                                        |       |                         |                               |           |
|          | 立足商洛经开区产业基础和资源优势，通过发展先进仓储基地提高生产效率和产品质量，成为一个以交通为依托，以仓储为主导，进一步强化以高新技术开发应用为动力，以智能制造为主导第三产业发达、功能齐全、服务优良、环境优美的先进仓储示范基地，成为商洛市经开区经济跨越式发展的巨大引擎和重要增长点。 |       |                         |                               |           |
|          | 一级指标                                                                                                                                          | 二级指标  | 三级指标                    | 指标值及单位                        | 绩效标准      |
|          | 产出指标                                                                                                                                          | 数量指标  | 规模指标                    | 新增智能立体库面积（m <sup>2</sup> ）    | ≥35710.54 |
|          |                                                                                                                                               |       |                         | 新增分拣中心面积（m <sup>2</sup> ）     | ≥8391.12  |
|          |                                                                                                                                               |       |                         | 新增物流加工配送中心面积（m <sup>2</sup> ） | ≥26794.40 |
|          |                                                                                                                                               | 质量指标  | 资金使用                    | 总投资偏离度（±%）                    | ≤10%      |

|  |       |           |         |                         |          |
|--|-------|-----------|---------|-------------------------|----------|
|  |       |           | 合规性     | 债券资金使用合规率               | 100%     |
|  |       |           | 工程质量    | 工程质量达标率                 | ≥90%     |
|  |       |           |         | 消防验收合格率                 | ≥90%     |
|  |       |           |         | 环保验收合格率                 | ≥90%     |
|  |       | 时效指标      | 施工进度    | 建设任务完成及时率               | 100%     |
|  |       |           |         | 建设完成时间                  | 2027年12月 |
|  | 成本指标  | 建设成本      | 建设成本    | 单位造价（元/m <sup>2</sup> ） | ≤3421    |
|  | 效益指标  | 经济效益指标    | 项目运营收入  | 实际收入与预估收入偏离度（±%）        | ≤10      |
|  |       |           |         | 期末现金余额与预估偏离度（±%）        | ≤10      |
|  |       | 社会效益指标    | 完善物流条件  | 年货物吞吐量（万吨）              | ≥15      |
|  |       | 可持续影响指标   | 项目服务期限  | 可持续服务年限（年）              | ≥50      |
|  | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 使用人员满意度 | 入驻物流企业满意度               | ≥90%     |
|  |       |           |         | 运营管理人员满意度               | ≥90%     |

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，数量指标包括新增智能立体库面积、新增分拣中心面积、新增物流加工配送中心面积等；工程验收合格率、总投资偏离度、资金使用合规率等质量控制指标，以及建设任务完成率和竣工时限等时效要求，确保项目建设过程可控、结果达标；成本指标明确单位面积造价控制目标，强化全生命周期成本管理。

在效益方面，经济效益指标通过实际收入与现金余额偏离度进行动态监测，体现项目收益的稳定性和偿债保障能力；

社会效益聚焦完善物流条件方面，提升货物仓储能力；可持续影响明确项目可持续服务年限，保障长期稳定运行。

在满意度方面，针对企业管理人员等主要使用群体设置满意度指标，体现项目服务的人本导向和质量要求。

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：

### 一、影响项目施工进度的风险及控制措施

#### （一）风险

##### 1.工期延误和组织协调风险

本项目总工期 21 个月，建设内容包括智能立体库、分拣中心、物流加工配送中心、地下停车位及配套基础设施，涉及土建、安装、设备、光伏、污水处理等多专业交叉作业。若勘察设计深度不足、设计变更频繁、招标采购或材料设备供应不及时、施工组织不合理、监理履职不到位，可能导致关键工序滞后。工期延误将增加建设期利息和管理成本，推迟项目运营收入实现，影响专项债券还本付息。

##### 2.质量安全和自然条件风险

项目位于洛南县城以北，施工期间可能受雨季、汛期、高温、严寒、大风等影响，存在山洪、泥石流、边坡失稳等隐患；深基坑、高支模、起重吊装、脚手架、临时用电、消防等环节若管理不到位，可能发生质量安全事故，导致停工整改、人员伤亡和财产损失。

##### 3.资金到位和外部环境风险

财政安排资金、单位自有资金、专项债券资金、银行贷款若未按计划到位，或工程款支付不及时，可能导致施工停滞；施工围挡、噪声、扬尘、渣土运输、临时占地等可能引发周边群众投诉或阻工，治安、征迁遗留等问题也会影响进度。

## **（二）控制措施**

### **1.强化组织统筹，实施全过程进度动态管控**

成立项目建设领导小组和工作专班，明确项目单位、主管部门、设计、施工、监理等各方职责，建立周调度、月分析、季总结机制。编制总进度计划、年度计划、季度计划和月计划，明确关键线路和里程碑节点。施工单位按计划配置人、材、机，监理单位审查施工组织设计并监督执行。对滞后工序及时分析原因，采取增加班组、平行作业、优化工艺等措施纠偏。将进度目标纳入参建单位绩效考核，严格奖惩。

### **2.深化前期工作，严格招标采购和合同管理**

督促勘察设计单位做深地质勘察、方案设计和施工图设计，组织专家评审，减少施工阶段设计变更；确需变更的，严格履行审批程序，坚持先设计后施工、先审批后实施。依法依规选择资质好、实力强、信誉优的施工、监理、设计、设备材料供应单位。合同中明确工期、质量、安全、付款、违约责任和工期延误赔偿条款，加强合同履约管理，及时协调争议，避免因合同纠纷影响进度。

### **3.落实资金保障，严格专款专用和按进度支付**

按照分年度资金筹措计划，落实财政安排资金 4,980.00 万元、单位自有资金 5,873.00 万元、专项债券资金 12,400.00 万元、银行贷款 1,000.00 万元。专项债券资金严格用于项目建设，实行专户管理、分账核算、专款专用。根据工程进度及时拨付工程款，保障材料设备采购和农民工工资支付，防止因资金支付滞后造成停工窝工。主动对接财政、银行和主管部门，确保资金按计划到位。

#### **4.加强质量与安全与自然风险防控，完善应急预案**

严格执行工程质量、安全生产、消防和文明施工规定，落实安全生产责任制。定期开展质量安全检查，重点排查深基坑、高支模、起重机械、脚手架、临时用电、消防等隐患。制定防汛、防火、防坍塌、防触电、防山洪泥石流等应急预案，开展应急演练。遇恶劣天气或突发事件，及时停工避险，条件具备后有序复工。加强施工现场围挡、降尘降噪和渣土运输管理，减少对周边群众影响。

#### **5.加强政策协调和外部环境保障，建立风险预警考核机制**

建立政策信息收集机制，及时掌握用地、规划、环保、节能、消防、施工许可等政策变化，主动对接自然资源、住建、生态环境、行政审批、财政等部门，提前办理或完善手续。深入群众做好政策宣传解释，妥善处理合理诉求，依法保障农民工工资，防止欠薪引发群体性事件。对工期、投资、质量、安全、资金等指标动态监测，发现偏差及时预警。对

因不可抗力或重大政策调整造成的工期影响，及时按规定办理工期顺延和投资调整手续。

## **二、影响项目资金筹措的风险及控制措施**

### **（一）风险**

#### **1.投资超概算和资金缺口风险**

本项目总投资 24,253.00 万元，若因设计变更、材料价格上涨、地质条件变化等原因导致投资增加，可能突破概算，影响资金筹措计划。项目资本金为 10,853.00 万元，由财政安排资金和单位自有资金构成，若资本金不能按建设进度足额到位，将影响专项债券和银行贷款的配套使用。

#### **2.融资政策和利率波动风险**

专项债券发行规模、期限和利率受国家宏观政策和债券市场影响，若发行利率上升，将增加项目财务费用；银行贷款利率按 5 年期以上 LPR 执行，若 LPR 上调，将增加市场化融资利息支出，影响项目收益与融资平衡。

#### **3.资金到位不及时和挪用风险**

专项债券资金、银行贷款、财政资金和单位自有资金若未按计划及时到位，或项目单位资金管理不善、挪用建设资金，可能导致工程款支付滞后、施工停滞，甚至影响专项债券还本付息。

### **（二）控制措施**

#### **1.严格控制投资概算，落实资本金到位**

加强设计、施工、监理全过程投资控制，严格履行概算调整审批程序，未经批准不得擅自扩大建设规模、提高建设标准。按照分年度资金筹措计划，财政安排资金 4,980.00 万元、单位自有资金 5,873.00 万元按建设进度足额到位，确保项目资本金比例不低于国家规定要求。专项债券资金 12,400.00 万元和银行贷款 1,000.00 万元按计划配套使用，形成资金闭环。

## **2.优化融资方案，防范利率波动风险**

根据债券市场和银行贷款利率走势，合理确定专项债券发行期限和银行贷款还款方式。专项债券期限 20 年，每半年付息一次，到期一次还本；银行贷款 2036 年还本，建设期开始还息。通过期限配比、还款计划和资金周转，平滑年度偿债压力。必要时与银行协商调整还款安排，降低利率波动对项目财务费用的影响。

## **3.加强资金监管，确保专款专用**

专项债券资金纳入专户管理，分账核算，严格用于智能立体库、分拣中心、物流加工配送中心等有收益的公益性资本性支出，不得用于经常性支出、楼堂馆所和形象工程。项目单位建立资金使用台账，主动接受财政、审计和主管部门监督。按照合同和工程进度支付工程款，保障农民工工资。严禁挪用、挤占专项债券还本付息资金和市场化融资还款资金。

## **4.建立资金风险预警和应急机制**

对资金到位、工程进度、投资完成、债务还本付息等指标动态监测，发现资金缺口或支付风险及时预警。如出现项目收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金等情形，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，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。

### **三、影响项目收益实现的风险及控制措施**

#### **（一）风险**

##### **1.租赁市场需求和出租率风险**

本项目主要收入为智能立体库租赁收入、分拣中心及物流加工配送中心租赁收入。若区域仓储物流需求不足、招商进度滞后、企业入驻率低于预期，或周边同类仓储项目竞争加剧，可能导致出租率下降，影响项目收入。

##### **2.租金价格和收入波动风险**

项目租金按周边同类型仓储厂房调查价格测算，智能立体库按 25 元/m<sup>2</sup>·月、分拣中心及物流加工配送中心按 20 元/m<sup>2</sup>·月计算，每年上涨 1%。若市场租金水平下降、免租期延长或优惠政策加大，实际租金收入可能低于预测。停车收入受使用率等因素影响。

##### **3.运营成本和税费变化风险**

运营期内，人员工资及福利费、大修及修理维护费、管理费用、其他运营管理费等若因物价上涨、人工成本上升而

增加，或城镇土地使用税、增值税、房产税等税费政策调整，可能压缩项目净收益，影响还本付息能力。

## **（二）控制措施**

### **1.加强市场调研和招商运营，提高出租率**

项目运营前深入调查商洛市及周边仓储物流需求，与意向企业签订租赁协议，锁定基础客户。运营期由洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司负责物业管理、招商管理、园区管理，建立专业招商团队，制定灵活租赁策略，提供定制化库容分割、租期安排和配套服务，提高项目吸引力和客户粘性。

### **2.合理定价和动态调整，稳定收入来源**

参照周边同类型仓储项目租金水平，结合本项目服务品质和配套设施优势，合理确定租金标准。运营期内根据市场变化适时调整租金和优惠政策，避免长期空置。停车收费严格执行洛南县发改部门批复标准，并通过合同能源管理等方式稳定售电收入。

### **3.严格控制运营成本，落实税费政策**

编制年度运营预算，对人员工资、维修维护、管理费用等实行限额管理。人员配置根据出租率和运营负荷逐步增加，避免人员冗余。大修及修理维护费按固定资产原值 0.3%控制，管理费用按前两项之和 8%计取，其他运营管理费按年营业收入 3%计算。及时跟踪城镇土地使用税、增值税、房产税等政策变化，依法合规纳税，合理进行进项税抵扣。

#### 4.实行收入分账管理，保障还本付息

项目专项收入 37,062.13 万元全部纳入分账管理，用于专项债券还本付息的部分按程序及时足额缴入国库；偿还专项债券本息后剩余可用于市场化融资的部分，及时足额缴入贷款银行监管账户。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，政府不提供任何形式的担保或承诺。当项目收入不足以偿付本息时，可按规定调入其他非债券项目专项收入弥补，或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，由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，资产和权益登记在洛南县县域工业集中区开发建设有限责任公司名下。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。在债券存续期间，商洛经济技术开发区管理委员会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

本项目暂无其他需要说明的事项。