

2025 年靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目

专项债券实施方案

主管部门：靖边县现代农业产业园区管理委员会

财政部门：靖边县财政局

实施单位：靖边县现代农业产业发展有限公司

编制日期：2025 年 3 月

目 录

前 言	1
一、项目基本情况	2
（一）项目总体情况介绍	2
（二）项目实施方案	3
（三）效益分析	9
（四）项目立项、批复情况	10
（五）项目实施绩效目标	10
二、项目投资估算及资金筹措方案	13
（一）项目概算	13
（二）资金筹措方案	19
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	21
（一）项目预期收入测算	21
（二）项目运营支出预测	26
（三）资金测算平衡表	32
（四）其他需要说明的事项	35
四、项目风险评估及控制措施	35
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	35
（二）主要风险控制措施	37
五、债券发行方案	38
（一）发行依据	38
（二）发行计划	39
（三）发行场所	40
（四）品种和数量	40

（五）时间安排	40
（六）上市安排	40
（七）兑付安排	40
（八）发行费用	40
（九）招投标	41
（十）分销	41
（十一）发行款缴纳	41
六、信息披露计划	41
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	42
（二）每期债券发行结束当日披露	42
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	42
（四）每期债券存续期内定期披露内容	42
（五）每期债券存续期内随时披露内容	42

前 言

《“十四五”全国农业农村科技发展规划》指出：农产品加工技术与装备聚力推进大宗农产品产后减损和加工技术装备创新，实现农产品多元化开发、多层次利用、多环节增值，研发农产品智能加工技术与装备。《中共陕西省委 陕西省人民政府 关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》(以下简称“意见”)

2022 年 2 月 18 日《中共陕西省委陕西省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》指出：促进农村一、二、三产业融合发展，大力发展特色农产品产地初加工、精深加工和综合利用，把产业链主体留在县域，让农民更多分享产业增值收益。加快健全现代农业全产业链标准体系，推动新型农业经营主体按标生产，培育农业龙头企业标准“领跑者”。持续推进“一村一品”示范村镇、农业产业强镇、优势特色产业集群建设，按照国家部署开展国家、省、市、县级现代农业产业园“四级联创”。

本项目通过建设农产品集中加工及仓储中心建设项目，推动当地发展特色农产品的初加工、精深加工和综合利用，加快农业现代化建设，促进当地经济发展。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的市政和产业园区基础设施领域专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件以及《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），在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“市政和产业园区基础设施领域项目专项债券”融资方式。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1、项目名称

靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目

2、项目建设规模及内容

根据本项目初步设计及概算的批复，项目主要建设内容如下：

本项目占地 31022.96 m²（折合 46.53 亩），总建筑面积 19459.34 m²。新建荞麦加工车间 3 栋，马铃薯加工车间 2 栋，建筑面积共 12872.72 m²；研发、检测中心 1 栋面积为 2810.86 m²，设备用房 1 栋面积为 1092.08 m²，综合服务用房 1 栋，建筑面积 2683.68 m²，停车位 16 个。

3、项目所在位置图（卫星图）

项目建设地点位于靖边县现代农业产业示范园区内。项目区位图见图 1-1。

图 1-1 项目区位图



4、项目实施背景

靖边县 2023 年全年粮食播种面积 104.44 万亩，同比增长 0.04%。其中，玉米 69.05 万亩，增长 5%；马铃薯 21.59 万亩，下降 7.9%。油料种植面积 7.01 万亩，同比增长 0.7%；蔬菜种植面积 15.28 万亩，同比增长 0.2%。

靖边县 400 亩马铃薯经现场专家组测产，采用沃滴滴合成生物液态肥马铃薯高产调控技术方案种植的“沃土 5 号”马铃薯，百亩方最高产量突破 7.1 吨，刷新了榆林早熟马铃薯单产的最高纪录，靖边县已经成为马铃薯生产大县。

近年来，靖边县针对小杂粮产业发展现状，积极转变发展思路，通过改良荞麦品种，提高科学种植技术，延长产业链来升级传统产业，大力调整产业结构。如今，靖边荞麦产业越做越强，逐渐形成了产业化、规模化的发展格局，荞麦已成为靖边白于山区农民致富的“铁杆”产业。

截至 2023 年，全县种植小杂粮面积 22.4 万亩，其中荞麦种植面积 15 万亩，谷子种植面积 3.5 万亩。荞麦主推品种：甜荞有西农 9976、西农 9978、榆荞 4 号荞麦，苦荞有西农 9940、西农 9909；谷子主推品种：晋谷 29、晋谷 21、汾选 3 号。为了扶持小杂粮产业健康发展，该县农业、科技部门每年都抽出资金和技术力量，做良种引进试验示范，并且将选出的优良品种，及时无偿地发放到农民手中，全力推进荞麦产业健康发展。

本项目的提出和实施从第一产业的农业种植，到农副产品的初级加工到农副产品的科研、加工、仓储、分销，从根本上解决农业农村农民问题，继而实现全体人民共同富裕。

（二）项目实施方案

1、项目主管部门

本项目主管部门为靖边县现代农业产业示范园区管理委员会。

靖边县现代农业产业示范区管理委员会是靖边县人民政府下属事业单位，负责全县

现代农业产业示范区的建设、管理与服务工作。该单位成立于 2022 年 11 月 3 日，办公地点位于靖边县现代农业产业示范区创业大道中段。

其核心职责包括贯彻落实国家及地方关于现代农业产业发展的方针政策与法规，拟定并执行园区管理规定与优惠政策。在规划方面，负责组织编制和统筹实施示范区总体规划、用地规划、控制性详细规划、景观建设规划、产业发展规划、修建性详细规划等各类规划，为园区发展绘制蓝图。

在建设推进上，制定开发建设计划，组织实施园区内的基础设施、景观设施、公共设施建设以及环境整治工作，提升园区硬件条件。在产业发展领域，统筹协调招商引资、科技创新、产业发展、土地流转、建设用地置换、征地拆迁等工作，为入园企业提供综合服务，从项目的立项审核、申报到选址等环节，给予全程支持。

此外，管委会还承担国有资产开发管理工作，统筹开展投融资业务，合理安排、使用和管理相关产业化项目资金。在品牌打造上，制定产业技术标准，监督农产品质量安全，开展对外经济技术合作与交流，积极推动现代农业技术试验示范推广、技术培训、新品种新技术引进以及科技成果转化，培育主导产业和产品，助力靖边县现代农业高质量发展。

2、项目实施单位

本项目实施单位：靖边县现代农业产业发展有限公司

靖边县现代农业产业发展有限公司成立于 2017 年 11 月 15 日，注册资本为 2000 万人民币，统一社会信用代码为 91610824MA708JAK23，企业性质：有限责任公司（国有独资）。经营范围：包括农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农业生产资料的购买、使用；谷物、薯类、蔬菜、花卉、豆类等种植；农产品初加工服务；农作物收割服务；农业生产托管服务；畜牧、渔业专业及辅助性活动；谷物、豆及薯类、鲜蛋、农副产品等销售；农业机械、渔业机械服务；水产品收购；智能农业管理；林业专业及辅助性活动；农业园艺服务；林业机械服务；水果种植；蔬菜、食用菌等园艺作物种植；园艺产品种植；肥料销售；日用百货销售；农作物病虫害防治服务等一般项目。

许可项目包括食品经营（销售散装食品）、食品互联网销售、食品经营、小食杂、饮料生产、茶叶制品生产、烟草制品零售、生鲜乳收购、食品经营（销售预包装食品）、乳制品生产、食品进出口、主要农作物种子生产、肥料生产等。

3、项目总投资

根据项目初步设计的批复，该项目概算总投资为 8498.14 万元，其中工程费为 7724.43 万元，建设其他费为 526.19 万元，基本预备费为 247.52 万元。

4、项目进展情况

本项目已完成项目可行性研究报告批复、初步设计报告的批复、环评批复、社会稳定风险评估，完成土地和规划手续，招标公告已发布，前期配套资金落实，确保项目能够按时开工建设。

5、项目建设方案

（1）设计依据

《建筑工程设计文件编制深度规定(2016 年版)》；

《湿陷性黄土地区建筑规范》(GB50025-2018)；

《总图制图标准》(CB/T50103-2010)；

《工业企业平面设计规范》(GB50187-2012)；

《民用建筑设计通则》(GB50325-2015)；

《装配式混凝土建筑技术标准》(GB/T51231-2016)；

《装配式建筑评价标准》(GB/T51129-2017)；

《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)；

《砌体结构通用规范》(GB55003-2021)；

《建筑与市政工程抗震规范》(GB55002-2021)；

《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021)；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB550015-2021)；

《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB550019-2021);

《无障碍设计规范》(GB50763-2012);

《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015);

《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 年版);

其他有关的设计规范和要求;

项目建设单位提供的相关技术要求资料。

(2) 总平面布置

项目总平面布置严格按照《工业企业平面设计规范》(GB50187-2012)进行设计;车间和各区域之间的防火间距应严格按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 年版)的要求进行设计。结合考虑该地段分区规划和城市风向对农业、生活用地布置的要求。近期建设主要以示范区管理机构为带动尽可能集中连片建设,以利于形成未来示范区有序的景观,研究考虑建设操作的可能性。

竖向设计及规范:结合地形,因地制宜,合理确定场地设计标高,减少土方工程量。

厂内外运输:厂外运输中原材料和产品运输由社会运输部门解决。厂内运输中原料从仓库运到车间、车间之间工序倒运、成品入库由叉车倒运。

(3) 建筑工程方案

主要建构筑物:

厂区内设置荞麦加工车间 3 栋,马铃薯加工车间 2 栋,交易大厅(仓库)1 栋,附属用房 2 栋,初步设计安全等级和防火等级均为二级。本项目主要车间建筑设计拟采用钢结构,办公楼及其他附属设施拟采用砖混结构。具体如下:

名称	结构	层数	总层高 (m)	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	是否超高加倍计 算建筑面积
荞麦加工车间1	轻钢	2	12.3	1795	2248.72	3590	是
荞麦加工车间2	轻钢	1	12.3	2560	2560	5120	是
荞麦加工车间3	轻钢	1	12.3	3008	3008	6016	是
马铃薯加工车间4	轻钢	1	12.3	2304	2304	4608	是
马铃薯加工车间5	轻钢	1	12.3	2752	2752	5504	是
研发、检测中心	钢混	3	14.35	915.74	2810.86	2810.86	否
设备用房	钢混	1/-1	5.4	691.9	1092.08	691.9	是
综合服务用房	钢混	4	17.4	632.7	2683.68	2683.68	否
合计				14659.34	19459.34	31024.44	

(4) 建筑装饰方案:

内墙: 除卫生间为面砖内墙外, 其他均为水泥石灰砂浆墙面涂白色仿瓷涂料。

顶棚: 卫生间为水泥砂浆, 其他为水泥石灰砂浆, 外涂白色仿瓷涂料。

外墙: 为水泥砂浆粘贴青色面砖。

楼地面: 楼梯间及门厅为水泥砂浆楼地面; 生产车间为细石混凝土楼地面, 卫生间陶瓷地砖防水楼地面。屋面: 为 SBS 防水卷材屋面。

油漆: 木门内外均为米黄色。

楼梯栏杆及护窗护栏: 均为不锈钢栏杆。

门窗: M-1、M-2 为彩钢门; M-4 为木夹板门。窗均为 85 系列塑钢推拉窗。

设施设备: 达到办公室硬装修条件。

(5) 建筑构造方案 (以钢结构房为例)

新建建筑结构设计应符合技术先进、安全适用、经济合理、质量保证的要求。本工程各个车间建筑设计拟采用轻钢结构, 办公楼及其他附属设施拟采用砖混结构。轻钢结构建筑轻盈, 便于工业化生产, 施工组装快速、方便, 特别适于要求快速建成和需要搬动的建筑, 较多地用于学校、住宅、办公、旅馆、医院以及工厂和仓库等。但须做好防锈处理并加强养护, 以提高耐久性。

砖混结构楼板采用现浇钢筋砼楼板, 墙体采用空心砖砌块。加工车间建筑防火分类为丁类, 耐火等级不低于二级; 办公楼按照民用建筑防火分类设计, 耐火等级为二级。

（6）项目供水系统

本项目水源能满足基地内生活、生产及消防用水需求。室外给水管道埋地敷设，给水管道管材采用 PE 给水塑料管，热熔接口；室内给水管道采用 PP-R 给水塑料管，粘接。室内外消防用水由消防给水站供给。室内消防用水前十分钟由气压罐供给，靖边县现代农业产业示范区内给水管网呈环状布置；生产车间、办公楼等室内消防应按有关规定配置自动喷淋系统及消火栓、沙龙带、水枪及移动灭火器材。

（7）项目排水系统

本工程室内排水采用废、污水合流制，室外排水采用雨、污分流制。生活污水经化粪池处理后排至室外污水管网；生产污废水经污水处理池处理后排入城市污水管网。室内污水管采用硬聚氯乙烯塑料排水管，承插粘接。室外排水管均采用硬聚氯乙烯双壁波纹塑料排水管，橡胶圈连接，直埋于室外地坪下。雨水排水充分利用项目区内河系及天然沟河池塘，就近排放。

（8）电力设计

本项目用电设备安装总容量电力设施由县供电分公司建成的 19KV 沙石峁 II 变出 9KV 至示范区东北角专线接入，可满足项目建设运营各类耗电。本项目用电主要为照明用电、生产用电及其他综合用电。变电所设置量电柜高压计量、低压计费。在变压器低压侧集中设置成套静电电容器自动补偿装置，使高压侧功率因数提高到 0.92 以上。

6、项目施工期及实施进度

本项目建设计划总工期 18 个月，即 2025 年 8 月 25 日-2027 年 1 月，完成项目前期工作及土建施工的建设目标。具体如下：

2025 年 7 月底前，完成项目前期工作；

2025 年 8 月-2026 年 11 月，完成项目主体建设及室内装修工作；

2026 年 12 月-2027 年 1 月，完成项目竣工验收及后续工作；

2027 年 3 月开始，项目正式投入使用。

（三）效益分析

1、社会效益分析

集中加工及仓储中心的建设可以吸引相关的农产品加工企业、物流企业等集聚，形成产业集群效应。促进农产品加工技术的交流与创新，推动农业产业链向精深加工延伸，提高当地农业产业的整体竞争力，带动相关产业的协同发展，实现产业升级。项目建设有助于解决农产品产后的加工、储存问题，减少产后损失，提高农产品的附加值，从而提升农业生产的整体效益，促进当地农业产业的可持续发展。同时从农产品的收购、搬运、加工到仓储管理、物流配送等各个环节，都需要大量的劳动力。这将为当地居民提供丰富的就业岗位，包括短期的季节性和长期的稳定岗位，有助于缓解就业压力，特别是为农村剩余劳动力和贫困家庭提供了增收的途径。

2、经济效益分析

项目的建设能够提高农业效益、增加农民收入、促进农村就业，能够有力地推动靖边地区的乡村振兴战略实施。可改善农村经济状况，提升农村基础设施建设水平，缩小城乡差距，促进城乡一体化发展，为建设美丽宜居乡村奠定坚实的经济基础。有助于提升区域经济影响力：打造靖边农产品的品牌形象，提高当地农产品的知名度和市场竞争力。通过品牌建设和市场推广，将靖边的特色农产品推向更广阔的市场，吸引更多的投资和人才，提升靖边在区域经济中的影响力和地位。

3、环境效益分析

农产品集中加工及储藏，将原本分散的农产品加工点和仓储空间集中整合，避免了土地的零散占用与低效利用。通过合理规划布局，在有限的土地上实现加工、仓储等多种功能的高效集聚，提高土地利用效率，减少对周边生态用地的侵占，有利于保护区域生态空间。集中加工能对农产品加工过程中产生的各类废弃物进行集中处理与资源化利用，便于建立完善的环境监测与应急处理体系，对加工过程中产生的废气、废水、废渣等污染物进行实时监测与有效控制。

项目建成后，整体提升土地利用效率，减少农业面源污染，在整体环境影响上是正面的，力求环境效益与社会效益、经济效益相统一，因此项目建设可行。

4、综合效益结论

本项目的建设，提升人民生活水平的质量，带动区域就业，提高当地农业产业整体竞争力，推进相关产业协同发展，实现资源节约，改善生态环境。无论是经济效益、社会效益还是环境效益，项目的建设都是正面的，因此项目综合效益可行。

（四）项目立项、批复情况

本项目已完成项目可行性研究报告批复、初步设计报告的批复、环评批复、社会稳定风险评估，完成土地和规划手续，招标计公告已发布，前期配套资金落实，确保项目能够按时开工建设。

本项目的立项及批复情况详见表 1-1。

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件编号
1	靖边县行政审批服务局关于靖边县农产品集中加工及仓储中心 建设项目建议书的批复	靖政审批投发〔2024〕324 号
2	靖边县行政审批服务局关于靖边县农产品集中加工及仓储中 心建设项目可行性研究报告的批复	靖政审批投发〔2025〕10 号
3	靖边县行政审批服务局关于靖边县农产品集中加工及仓储中 心建设项目初步设计及概算的批复	靖政审批投发〔2025〕76 号
4	中共靖边县委政法委员会关于靖边县农产品集中加工及仓储 中心建设项目社会稳定风险评估的审核意见	靖政法函〔2024〕283 号
5	榆林市生态环境局靖边分局关于靖边县农产品集中加工及仓 储中心建设项目无需办理环评手续的函	榆环靖函〔2025〕59 号
6	不动产权证	陕（2023）靖边县 不动产权 第 00257 号
7	建设用地规划许可证	地字第 610824202300001 号

8	建设工程规划许可证	建字第 61082420250001 号
9	招标公告	/

（五）项目实施绩效目标

本项目按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》《陕西省政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》要求，成立专项评估小组，运用科学合理的评估方法，对本项目的立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了整体评估。

本项目的实施完善了靖边县现代农业产业示范区配套基础设施建设，提高对外影响力及招商引资水平，拉动有效投资，和消费需求，带动相关产业发展，改善当地的经济环境，夯实乡村振兴产业基础，扩大就业机会，为当地居民提供良好的工作环境，提高收入，改善居民生活水平；同时解决园区配套设施能力不足的问题；节约集约利用土地，解决区域发展空间受限问题。项目建设资金来源为申请政府专项债券和本级财政配套，资金来源可靠，收入主要为加工车间及检测中心出租收入，项目预期收益良好，能够保障还本付息，最终给出“予以支持”的结论。

本项目的绩效指标详见表 1-2。

表 1-2 项目绩效指标表

项目名称	靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目		
主管部门	靖边县现代农业产业示范 园区管理委员会	实施期限	2025 年 8 月--2027 年 1 月
资 金 金 额 (万元)	实施期资金总额	8498.14 万元	
	其中：资本金	4298.14 万元	
	债券资金	4200.00 万元	

	其他融资	0			
总体目标	实施期总目标				
	本项目占地 31022.96 m ² （折合 46.53 亩），总建筑面积 19459.34 m ² 。新建荞麦加工车间 3 栋，马铃薯加工车间 2 栋，建筑面积共 12872.72 m ² ；研发、检测中心 1 栋面积为 2810.86 m ² ，设备用房 1 栋面积为 1092.08 m ² ，综合服务用房 1 栋，建筑面积 2683.68 m ² ，停车位 16 个。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	占地面积（m ² ）	31022.96	
			总建筑面积（m ² ）	19459.34	
			停车位（个）	16	
		质量指标	工程验收合格率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
			按规定及时、规范披露信息	100%	
			及时足额还本付息	100%	
			预计完工时间	2027 年 1 月	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	惠及人口	≥50000	
			直接提供就业岗位	≥8 个	
		生态效益	对周边地区生态破坏度	无	
			废料科学处理程度	100%	
		经济效益	项目运营期总收入（万元）	11423.95	
			偿债后存量资金偏离（±10%）	≤10%	
		可持续发展指标	项目持续发挥作用期限	长期	
			对本行业未来可持续发展影响度	长期	
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务企业满意度	≥95%	
			当地居民满意度	≥95%	

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、概算依据：

（1）靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目初步设计图纸、文字说明及材料表；

（2）《陕西省建筑概算定额 2010》；《陕西省建筑安装工程概算定额 2015》、《陕西省建筑工程消耗量定额 2006》、《陕西省安装工程消耗量定额》（2006）、《陕西省园林绿化工程消耗量定额 2006》；

（3）《陕西省建筑工程价目表》（2009）；《陕西省安装工程价目表》（2009）；《陕西省园林绿化工程价目表》（2009）

（4）陕西省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知，陕建发〔2021〕1097 号；

（5）陕西省住房和城乡建设厅关于调整陕西省建设工程计价依据的通知，陕建发〔2019〕45 号；

（6）陕西省住房和城乡建设厅关于发布我省落实建筑工人实名制管理计价依据的通知，陕建发〔2019〕1246 号文；

（7）陕西省住房和城乡建设厅关于建筑施工安全生产责任保险费用计价的通知陕建发〔2020〕1097 号；

（8）陕西省住房和城乡建设厅关于《全省统一停止收缴建筑业劳保费用的通知》，陕建发〔2021〕1021 号；

（9）材料价格按照 2024 年靖边县材料信息价（第四期）和 2024 年《榆林市建设工程材料价格信息》（第四期）及市场询价。

（10）财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》

（11）发改价格[2007]670 号_《建设工程监理与相关服务收费标准》

(12) 计价格[1999]1283 号_《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》

(13) 计价格[2002]10 号_《工程勘察设计收费管理规定》

(14) 计价格[2002]1980 号_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

(15) 《陕西工程造价咨询服务收费标准_陕价行发[2014]88 号》

(16) 保监[2005]22 号_关于开发《水土保持咨询服务费用计列》的指导意见

(17) 预备费按(工程费用+工程建设其他费用)×3%

2、概算条件

(1) 相似工程合同造价资料及靖边县建筑材料价格;

(2) 假定由榆林市内的单位承担设计、施工及项目管理。

3、概算范围

(1) 本项目概算范围包括全部所建项目的工程费、工程建设其他费用及预备费等。

(2) 工程建设其他费用主要包括:项目前期费、土地费、建设单位管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、劳动安全卫生评价费、招标代理费等。

(3) 预备费包括基本预备费和涨价预备费,本项目基本预备费率按 10%计取,不计算涨价预备费。

4、项目总投资、分年度支出计划

(1) 根据项目初步设计的批复,该项目概算总投资为 8498.14 万元,其中工程费为 7724.43 万元,建设其他费为 526.19 万元,基本预备费为 247.52 万元,。详见表 2-1:

表 2-1 项目投资概算汇总表

总 概 算 表

工程名称：靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目
 总概算编号：001
 共 4 页第 1 页

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	占总投资比例(%)
1	工程费用	60123510.84	17120828.22			77244339.06	90.9
1.1	研发、检测中心	7491763.09	1146050.42			8637813.51	10.16
1.1.1	研发、检测中心项目-土建工程	7491763.09				7491763.09	8.82
1.1.2	研发、检测中心-电气工程		346689.06			346689.06	0.41
1.1.3	研发、检测中心-弱电工程		137882.96			137882.96	0.16
1.1.4	研发、检测中心-给排水工程		104039.16			104039.16	0.12
1.1.5	研发、检测中心-消防工程		67466.39			67466.39	0.08
1.1.6	研发、检测中心-采暖工程		229389.49			229389.49	0.27
1.1.7	研发、检测中心-通风工程		16050.75			16050.75	0.02
1.1.8	研发、检测中心-电梯工程		154855.46			154855.46	0.18
1.1.9	研发、检测中心-太阳能光伏发电		89677.15			89677.15	0.11
1.2	管理及生活服务用房	7141105.15	1276338.01			8417443.16	9.91
1.2.1	管理及生活服务用房-土建工程	7141105.15				7141105.15	8.4
1.2.2	管理及生活服务用房-电气工程		459585.03			459585.03	0.54
1.2.3	管理及生活服务用房-弱电工程		162347.00			162347.00	0.19
1.2.4	管理及生活服务用房-给排水工程		114713.43			114713.43	0.13
1.2.5	管理及生活服务用房-消防工程		161751.99			161751.99	0.19
1.2.6	管理及生活服务用房-采暖工程		253764.75			253764.75	0.3
1.2.7	管理及生活服务用房-通风工程		34498.66			34498.66	0.04
1.2.8	管理及生活服务用房-太阳能光伏发电		89677.15			89677.15	0.11
1.3	设备用房	4716684.92	3786373.31			8503058.23	10.01
1.3.1	设备用房-土建工程	4716684.92				4716684.92	5.55
1.3.2	设备用房-电气工程		2496477.79			2496477.79	2.94

编制人：

审核人：

审定人：

总概算表

工程名称：靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目
 总概算编号：001
 共 4 页第 2 页

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	占总投资比例(%)
1.3.3	设备用房-火灾报警工程		245037.57			245037.57	0.29
1.3.4	设备用房-弱电工程		356659.53			356659.53	0.42
1.3.5	设备用房-给排水工程		98232.17			98232.17	0.12
1.3.6	设备用房-消防工程		298427.47			298427.47	0.35
1.3.7	设备用房-采暖工程		242179.97			242179.97	0.28
1.3.8	设备用房-通风工程		49358.81			49358.81	0.06
1.4	荞麦加工车间1	6259095.41	1323749.51			7582844.92	8.92
1.4.1	1#标准化厂房-土建工程	6259095.41				6259095.41	7.37
1.4.2	1#标准化厂房-采暖		209312.29			209312.29	0.25
1.4.3	1#标准化厂房-通风工程		98371.66			98371.66	0.12
1.4.4	1#标准化厂房-给排水		51046.65			51046.65	0.06
1.4.5	1#标准化厂房-消火栓		109624.21			109624.21	0.13
1.4.6	1#标准化厂房-强电		539081.59			539081.59	0.63
1.4.7	1#标准化厂房-火灾报警		15099.06			15099.06	0.02
1.4.8	1#标准化厂房-弱电		57447.35			57447.35	0.07
1.4.9	1#标准化厂房-抗震支架		75622.04			75622.04	0.09
1.4.10	1#标准化厂房-太阳能光伏发电		168144.66			168144.66	0.2
1.5	荞麦加工车间2	6560695.46	1330595.49			7891290.95	9.29
1.5.1	2#标准化厂房-土建工程	6560695.46				6560695.46	7.72
1.5.2	2#标准化厂房-采暖		221015.29			221015.29	0.26
1.5.3	2#标准化厂房-通风		144315.59			144315.59	0.17
1.5.4	2#标准化厂房-给排水		1961.66			1961.66	
1.5.5	2#标准化厂房-消火栓		128365.47			128365.47	0.15
1.5.6	2#标准化厂房-强电		505379.25			505379.25	0.59
1.5.7	2#标准化厂房-弱电		60231.54			60231.54	0.07
1.5.8	2#标准化厂房-火灾报警		15091.96			15091.96	0.02
1.5.9	2#标准化厂房-抗震支架		86090.07			86090.07	0.1
1.5.10	2#标准化厂房-太阳能光伏发电		168144.66			168144.66	0.2
1.6	荞麦加工车间3	7405177.65	1393629.55			8798807.20	10.35
1.6.1	3#标准化厂房-土建工程	7405177.65				7405177.65	8.71
1.6.2	3#标准化厂房-采暖		227942.66			227942.66	0.27

编制人：

审核人：

审定人：

总 概 算 表

工程名称：靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目
 总概算编号：001
 共 4 页第 3 页

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	占总投资比例(%)
1.6.3	3#标准化厂房-通风		177619.18			177619.18	0.21
1.6.4	3#标准化厂房-给排水		1961.66			1961.66	
1.6.5	3#标准化厂房-消火栓		122164.46			122164.46	0.14
1.6.6	3#标准化厂房-强电		536085.99			536085.99	0.63
1.6.7	3#标准化厂房-弱电		59842.38			59842.38	0.07
1.6.8	3#标准化厂房-火灾报警		13778.49			13778.49	0.02
1.6.9	3#标准化厂房-抗震支架		86090.07			86090.07	0.1
1.6.10	3#标准化厂房-太阳能光伏发电		168144.66			168144.66	0.2
1.7	马铃薯加工车间4	5832142.06	1073014.89			6905156.95	8.13
1.7.1	4#标准化厂房-土建工程	5832142.06				5832142.06	6.86
1.7.2	4#标准化厂房-采暖		178170.96			178170.96	0.21
1.7.3	4#标准化厂房-通风		122113.17			122113.17	0.14
1.7.4	4#标准化厂房-给排水		1961.66			1961.66	
1.7.5	4#标准化厂房-消火栓		106540.79			106540.79	0.13
1.7.6	4#标准化厂房-强电		443703.58			443703.58	0.52
1.7.7	4#标准化厂房-弱电		42036.50			42036.50	0.05
1.7.8	4#标准化厂房-火灾报警		13930.65			13930.65	0.02
1.7.9	4#标准化厂房-抗震支架		86090.07			86090.07	0.1
1.7.10	4#标准化厂房-太阳能光伏发电		78467.51			78467.51	0.09
1.8	马铃薯加工车间5	7200488.58	1487832.94			8688321.52	10.22
1.8.1	5#标准化厂房-土建工程	7200488.58				7200488.58	8.47
1.8.2	5#标准化厂房-采暖		246890.63			246890.63	0.29
1.8.3	5#标准化厂房-通风		199821.57			199821.57	0.24
1.8.4	5#标准化厂房-给排水		1961.66			1961.66	
1.8.5	5#标准化厂房-消火栓		142849.76			142849.76	0.17
1.8.6	5#标准化厂房-强电		561544.58			561544.58	0.66
1.8.7	5#标准化厂房-弱电		60116.20			60116.20	0.07
1.8.8	5#标准化厂房-火灾报警		20413.81			20413.81	0.02
1.8.9	5#标准化厂房-抗震支架		86090.07			86090.07	0.1
1.8.10	5#标准化厂房-太阳能光伏发电		168144.66			168144.66	0.2

编制人：

审核人：

审定人：

总概算表

工程名称:靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目

共 4 页第 4 页

[illegible]

审定人:

(2) 项目投资计划

本项目建设期 18 个月，即 2025 年 8 月至 2027 年 1 月，项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费专项债券融资额度。

项目分年度支出计划见表 2-2，分月度支出计划见表 2-3：

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	2025 年	2026 年	2027 年
一	建筑工程费	7724.43	2100.00	5400.00	224.43
二	工程建设其他费用	526.19	180.00	260.00	86.19
三	基本预备费	247.52	20.00	140.00	87.52
四	总投资	8498.14	2300.00	5800.00	398.14

表 2-3 项目 2025 年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	建筑工程费	2100.00	0.00	500.00	500.00	500.00	400.00	200.00
二	工程建设其他费用	180.00	20.00	40.00	40.00	30.00	30.00	20.00
三	基本预备费	20.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
五	总支出	2300.00	20.00	544.00	544.00	534.00	434.00	224.00

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 筹措渠道多样化

项目的建安资金是项目主要支出，本项目建安费用占比较高，所以在资金筹措时应该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

(2) 筹措计划科学化

不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

(3) 筹措过程规范化

筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2、资金筹措计划

本项目总投资 8498.14 万元，资金筹措渠道来源为：

- (1) 项目资本金 4298.14 万元，来源为财政资金；
- (2) 申请 2025 年地方政府专项债券 4200.00 万元，发行期限 20 年。

本项目资金筹措计划详见表 2-4：

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	专项债券	4200.00	2000.00	2200.00	0.00
2	财政资金	4298.14	300.00	3600.00	398.14
3	合计	8498.14	2300.00	5800.00	398.14

3.专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行地方政府专项债券方式筹资 4200.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 2000.00 万元，2026 年发行 20 年期专项债券 2200.00 万元。

本项目债券发行计划详见表 2-5。

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	2000.00	20 年期
2026 年	2200	20 年期

合计	4200.00	/
----	---------	---

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

根据项目初步设计建设内容，靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目主要建设农产品加工车间 5 栋，建筑面积 12872.72 平方米；研发检测中心 1 栋，建筑面积 2810.86 平方米；综合服务用房 1 栋，建筑面积 2683.68 平方米；设备用房 1 栋，建筑面积 1092.08 平方米；停车位 16 个。项目主要运营收入为农产品加工车间租赁收入、研发检测中心租赁收入、综合服务用房租赁收入和物业管理费收入。

本项目租赁单价的确定主要参考靖边县农业园区及周边近年相似类型业态租赁价格，同时考虑通货膨胀和区域发展带来的市场供需因素。

本项目当地同类型项目租赁费调查详见表 3-1。

表 3-1 周边同类型项目租赁费调查

项目名称	租金标准 (元/m ² ·月)
苏陕协作吴堡产业园区	27.00
佳县现代农业科技产业园	28.00
颐高榆林高新区科技创新基地	30.00
榆林定边县电子商务产业园	32.00
神木市锦界工业园区	28.00
榆林高新技术产业园区	30.00
陕西有色天宏新能源产业园	32.00
榆林靖边县新能源产业园区	30.00
榆林新材料有色产业园区	32.00

（1）加工车间租赁费收入：

本项目建成加工车间 5 栋，本次测算面积按照 12872 平方米，充分考虑项目的功能定位与经营风险，运营期首年每平方米租赁价格保守按 28.00 元/月计算，基于谨慎原则，租赁单价暂不计算增长；运营期首年出租率为 60%，往后每年增长 10%直至 90%后不再增长。项目拟于 2027 年 1 月建成，运营首年租赁时长按 10 个月计算，第二年及以后按 12 个月计算。经测算，债券存续期内加工车间租赁费收入共计约 7482.25 万元。

（2）研发检测中心租赁收入：

本项目建成 1 栋检测中心，测算面积按照 2810 平方米计算，充分考虑项目的功能定位与经营风险，运营期首年每平方米租赁价格按 32.00 元/月计算，基于谨慎原则，租赁单价暂不计算增长；运营期首年出租率为 60%，往后每年增长 10%直至 90%后不再增长。2027 年赁时长按 10 个月计算，第二年及以后按 12 个月计算。经测算，债券存续期内研发检测中心租赁收入共计约 1866.67 万元。

（3）综合服务用房租赁收入：

本项目建成综合服务用房 1 栋，测算面积按照 2683 平方米计算，充分考虑项目的功能定位与经营风险，运营期首年每平方米租赁价格按 30.00 元/月计算，基于谨慎原则，租赁单价暂不计算增长；运营期首年出租率为 60%，往后每年增长 10%直至 90%后不再增长。2027 年运营首年租赁时长按 10 个月计算，第二年及以后按 12 个月计算。经测算，债券存续期内此项收入共计约 1670.98 万元。

（4）物业管理费收入：

厂房物业管理费收费标准受地区政策、物业类型及合同约定影响，具体可分为政府指导价体系和市场调节价体系，计费方式为按面积计算。根据目前实际情况，多数地区采用四级政府指导价体系，标准如下：

一级：1.00 元/平方米/月(含税费)

二级：0.75 元/平方米/月

三级：0.50 元/平方米/月

四级：0.35 元/平方米/月

本项目采用一级含税费计价方式，总建筑面积为 19459 平方米，单价 1.00 元/平方米/月，暂不考虑价格增长；运营期首年收费率为 60%，往后每年增长 10%直至 90%后不再增长。2027 年运营首年按 10 个月计算，第二年及以后按 12 个月计算。经测算，债券存续期内此项收入共计约 404.05 万元。

综上，债券存续期内业务活动各项收入共计约 11423.95 万元，收入预测见表 3-2：

表 3-2：项目预期收入表（2025 年-2046 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	加工车间租赁收入	7482.25	0.00	0.00	216.25	302.75	346.00	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25
	面积（平方米）		0.00	0.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00
	单价（元/平方米·月）		0.00	0.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	负荷率		0%	0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	研发检测中心租赁收入	1866.67	0	0	53.95	75.53	86.32	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11
	面积（平方米）		0.00	0.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00
	单价（元/平方米·月）		0.00	0.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	负荷率		0%	0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	综合服务用房租赁收入	1670.98	0	0	48.29	67.61	77.27	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93
	面积（平方米）		0.00	0.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00
	单价（元/平方米·月）		0.00	0.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	负荷率		0%	0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业管理费收入	404.05	0	0	11.68	16.35	18.68	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
	面积（平方米）		0.00	0	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459
	单价（元/平方米·月）		0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率		0%	0%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	合计	11423.95	0.00	0.00	330.17	462.24	528.27	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	加工车间租赁收入	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25	389.25
	面积（平方米）	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00	12872.00
	单价（元/平方米·月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	研发检测中心租赁收入	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11	97.11
	面积（平方米）	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00	2810.00
	单价（元/平方米·月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	综合服务用房租赁收入	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93	86.93
	面积（平方米）	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00	2683.00
	单价（元/平方米·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业管理费收入	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
	面积（平方米）	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459	19459
	单价（元/平方米·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	合计	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31

（二）项目运营支出预测

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费支出、设备维护费用支出、水电及动力费用支出、其他运营成本支出以及相关税费支出等。经营成本及测算如下：

1、人员工资及福利费用：

本项目采用租赁方式，核定工作人员 8 人（项目负责管理人员 1 人，财务及行政人员 3 人，物业维护人员 4 人），按当地平均工资及福利水平，人员平均工资按 3000.00 元/月，福利按照 14% 计提测算；员工工资平均每 5 年增长 5%，2027 年开始运营。经测算债券存续期内薪资福利支出合计约 707.45 万元。

2、设备维护费用：

设备维护费用按照工程建安费的 0.3% 计提，每年支出合计约 19.59 万元，随着设备使用年限的增长，每五年增长 5%。经测算，债券存续期内此项支出合计约 422.20 万元。

3、水电及动力费用：

本项目建成后运营以车间及研发中心等房屋出租为主，租赁面积内部消耗的燃料动力由入驻企业自行承担，本项目仅需承担室外工程的动力成本。根据项目规划设计文件，同时参考项目实际情况，室外工程动力用量按全厂的 2% 计算，年耗电量约 3.58 万 kWh，年耗水量约 8400 吨；根据《榆林电网销售电价表》一般工商业及其他用电第二梯度电费 0.5647 元/kWh、《榆林市自来水价格调整表》非居民用水水费 6.5 元/t，动力燃料费用支出每年约 7.46 万元，往后每年增长 1%，债券存续期内支出合计约 164.36 万元。

4、其他运营成本费用：

主要包括其他管理费用、其他经营费用、日常运营办公所需的费用，出于谨慎性考虑，按照运营收入的 5% 计算，经测算债券存续期内支出合计约 571.21 万元。

5、相关税费支出：

根据项目经营性质，本项目增值税（9%），城市维护建设税（5%），教育费附加（3%），地方教育费附加（2%），经测算，增值税费合计 985.70 万元。

本项目企业所得税按 25%测算，支出合计约 190.42 万元。

综上所述，项目运营期，成本支出合计约 3041.40 万元。项目支出见表 3-3：

表 3-3：项目预期支出表（2025 年-2046 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营支出	1865.28	0.00	0.00	76.39	83.06	86.44	89.83	89.91	92.61	92.69	92.77	92.85
1.1	工资及福利费	707.45	0.00	0.00	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47	34.47
1.2	设施设备维护费	422.20	0.00	0.00	19.59	19.59	19.59	19.59	19.59	20.57	20.57	20.57	20.57
1.3	水电及动力费用	164.36	0.00	0.00	7.46	7.53	7.61	7.69	7.77	7.85	7.93	8.01	8.09
1.4	其他运营成本	571.27	0.00	0.00	16.51	23.11	26.41	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72
2	增值税费合计	985.70	0.00	0.00	27.59	39.58	45.57	51.57	51.56	51.47	51.46	51.45	51.45
2.1	增值税（9%）	896.08	0.00	0.00	25.09	35.98	41.43	46.88	46.87	46.79	46.78	46.77	46.77
2.2	城市建设维护（5%）	44.80	0.00	0.00	1.25	1.80	2.07	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34
2.3	教育费附加（3%）	26.89	0.00	0.00	0.75	1.08	1.24	1.41	1.41	1.40	1.40	1.40	1.40
2.4	地方教育费附加（2%）	17.93	0.00	0.00	0.50	0.72	0.83	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
3	所得税（25%）	190.42	0.00	0.00				12.49	12.47	11.83	11.81	11.79	11.77
4	成本合计	3041.40	0.00	0.00	103.98	122.64	132.01	153.89	153.94	155.91	155.96	156.01	156.07

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营支出	92.93	95.76	95.84	95.92	96.00	96.08	99.06	99.15	99.24	99.33	99.42
1.1	工资及福利费	34.47	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	38	38.00	38.00	38.00	38.00
1.2	设施设备维护费	20.57	21.6	21.60	21.60	21.60	21.60	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68
1.3	水电及动力费用	8.17	8.25	8.33	8.41	8.49	8.57	8.66	8.75	8.84	8.93	9.02
1.4	其他运营成本	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72	29.72
2	增值税费合计	51.44	51.33	51.32	51.32	51.31	51.30	51.21	51.20	51.20	51.19	51.18
2.1	增值税（9%）	46.76	46.67	46.66	46.66	46.65	46.64	46.55	46.54	46.54	46.53	46.52
2.2	城市建设维护（5%）	2.34	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
2.3	教育费附加（3%）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
2.4	地方教育费附加（2%）	0.94	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
3	所得税（25%）	11.75	11.08	11.06	11.04	11.03	11.01	10.30	10.28	10.26	10.24	10.21
4	成本合计	156.12	158.17	158.22	158.28	158.34	158.39	160.57	160.63	160.70	160.76	160.81

3、发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计 2025 年债券发行费用 2.00 万元，2026 年债券发行费用 2.20 万元，合计 4.20 万元。

4、债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 20 年期专项债券 2000.00 万元，2026 年申请 20 年期专项债券 2200.00 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出（利息每半年兑付一次），则总利息共计 2520.00 万元。本项目本息之和共计 6720.00 万元。

表 3-5 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出
2025 年	0.00	0.00
2026 年	0.00	93.00
2027 年	0.00	126.00
2028 年	0.00	126.00
2029 年	0.00	126.00
2030 年	0.00	126.00
2031 年	0.00	126.00
2032 年	0.00	126.00
2033 年	0.00	126.00
2034 年	0.00	126.00
2035 年	0.00	126.00
2036 年	0.00	126.00
2037 年	0.00	126.00
2038 年	0.00	126.00
2039 年	0.00	126.00

2040 年	0.00	126.00
2041 年	0.00	126.00
2042 年	0.00	126.00
2043 年	0.00	126.00
2044 年	0.00	126.00
2045 年	2000.00	126.00
2046 年	2200.00	33.00
合计	4200.00	2520.00

本项目申请债券金额占项目总投资 49.42%，符合投资需求，债务利率按照 3% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 20 年期专项债券 2000.00 万元，2026 年申请 20 年期专项债券 2200.00 万元，债券总利息为 2520.00 万元，债券本息和共计 6720.00 万元。

（三）资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	19922.09	2300.00	5800.00	728.31	462.24	528.27	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31
1	业务活动现金流入	11423.95	0.00	0.00	330.17	462.24	528.27	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31
2	融资活动现金流入	4200.00	2000.00	2200.00									
2.1	债券融资款	4200.00	2000.00	2200.00									
2.2	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	4298.14	300.00	3600.00	398.14								
二	现金流出	18103.54	2300.00	5800.00	565.12	248.64	258.01	279.89	279.94	281.91	281.96	282.01	282.07
1	业务活动现金流出	3041.40		0.00	103.98	122.64	132.01	153.89	153.94	155.91	155.96	156.01	156.07
2	项目建设现金流出	8337.94	2298.00	5704.80	335.14								
3	融资活动现金流出	6724.20	2.00	95.20	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
3.1	债券发行费用	4.20	2.00	2.20									
3.2	偿还债券本金	4200.00											
3.3	支付债券利息	2520.00	0.00	93.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00											
3.5	支付其他融资利息	0.00											
三	当期现金结余		0.00	0.00	163.19	213.60	270.26	314.42	314.37	312.40	312.35	312.30	312.24
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	163.19	376.79	647.05	961.47	1275.84	1588.24	1900.59	2212.89
五	期末现金	1818.55	0.00	0.00	163.19	376.79	647.05	961.47	1275.84	1588.24	1900.59	2212.89	2525.13

续上表：

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31
1	业务活动现金流入	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31	594.31
2	融资活动现金流入											
2.1	债券融资款											
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
二	现金流出	282.12	284.17	284.22	284.28	284.34	284.39	286.57	286.63	286.70	2286.76	2393.81
1	业务活动现金流出	156.12	158.17	158.22	158.28	158.34	158.39	160.57	160.63	160.70	160.76	160.81
2	项目建设现金流出											
3	融资活动现金流出	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	2126.00	2233.00
3.1	债券发行费用											
3.2	偿还债券本金										2000.00	2200.00
3.3	支付债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	33.00
3.4	偿还其他融资本金											
3.5	支付其他融资利息											
三	当期现金结余	312.19	310.14	310.09	310.03	309.97	309.92	307.74	307.68	307.61	-1692.45	-1799.50
四	期初现金	2525.13	2837.32	3147.46	3457.55	3767.58	4077.55	4387.47	4695.21	5002.89	5310.50	3618.05
五	期末现金	2837.32	3147.46	3457.55	3767.58	4077.55	4387.47	4695.21	5002.89	5310.50	3618.05	1818.55

说明:

1、本项目资本金 4298.14 万元，来源为财政资金。

2、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，项目存续期内项目总收益为 8382.55 万元，项目总债务融资本息为 6720.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数约 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。

（四）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、项目投资的变化产生的风险

项目总投资核算是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是政策调整以及自身盈利水平等因素影响营业收入，从而导致偿债能力减弱。

5、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

7、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8、经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益。

（二）主要风险控制措施

1、由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。

2、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3、选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4、项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5、通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

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

7、加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8、良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

9、为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，使用资金使用效率收益对利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1、发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2、地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3、地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4、建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，本级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。市政府也结合本市实际，建立了政府债务应急处置机制，完善债务管理制度，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

本项目计划发行专项债券4200.00万元。2025年申请20年期专项债券2000.00万元，

2026 年申请 20 年期专项债券 2200.00 万元，融资成本按 3%估算。

债券发行计划见表 5-1。

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元		
发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	2000.00	20 年期
2026 年	2200	20 年期
合计	4200.00	20 年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

本项目地方政府专项债券计划 2025 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行额 2000.00 万元，2026 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行额 2200.00 万元，发行面值 100 元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按每半年支付（根据文件要求 10 年期及以上按每半年支付，7 年及 7 年以下按每年支付），本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 年和 2026 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，发行费用合计为 4.20 万元，。

（九）招投标

1、招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场中标利率为各期债券的票面利率。

2、标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3、时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4、参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5、招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预

期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网（<http://czt.Shaanxi.Gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（四）每期债券存续期内定期披露内容

- 1、陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。
- 3、“2025 年靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目专项债券”跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“2025 年靖边县农产品集中加工及仓储中心建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。