

2025 年紫阳高新区冷链仓储物流项目 专项债券实施方案

主管部门：紫阳高新技术产业开发区管理委员会



财政部门：紫阳县财政局



实施单位：紫阳县园区发展投资开发有限公司

编制时间：二〇二五年七月



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	4
（三）效益分析	9
（四）项目立项、批复情况	11
（五）项目实施绩效目标	12
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	18
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	20
（一）项目预期收入测算	20
（二）项目运营支出预测	24
（三）资金测算平衡表	29
（四）其他需要说明的事项	32
四、项目风险评估及控制措施	32
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	32
（二）主要风险控制措施	34
五、债券发行方案	35
（一）发行依据	35
（二）发行计划	36
（三）发行场所	37
（四）品种和数量	37

（五）时间安排	37
（六）上市安排	37
（七）兑付安排	37
（八）发行费用	37
（九）招投标	37
（十）分销	38
（十一）发行款缴纳	38
六、信息披露计划	38
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	39
（二）每期债券发行结束当日披露	39
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	39
（四）每期债券存续期内定期披露内容	39
（五）每期债券存续期内随时披露内容	39

前 言

随着人们生活水平的提高，消费者对生鲜产品、农产品的品质和新鲜度要求越来越高。冷链仓储物流能够更好地满足消费者对高品质生鲜产品的需求，保障食品安全，适应市场消费升级的趋势。紫阳县特色农业资源丰富，是“中国硒谷”，富硒农产品如茶叶、中药材、玉米等产量较大。这些农产品在储存和运输过程中对冷链物流有较高的需求，以保证产品的品质和新鲜度，延长销售周期，提高产品附加值。随着互联网的发展，紫阳县的电商等新业态快速崛起。电商销售的农产品、生鲜食品等需要冷链物流来确保货物在运输和配送过程中的质量，冷链仓储物流项目的建设能够满足电商企业对冷链服务的需求，促进电商产业与冷链物流的协同发展。

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2025年紫阳高新区冷链仓储物流项目专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43号文件和《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）要求，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“公益性事业领域项目专项债券”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

紫阳高新区冷链仓储物流项目

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：

项目总用地面积 24874.m²，总建筑面积 22944 m²（保鲜库、分选车间、交易市场、仓库、设备及消防配套用房），配套建设给排水、消防、电气、照明等相关附属设施。

3、项目所在位置图（卫星图）

本项目建设地点位于紫阳县紫阳县高新区，区位图见图 1-1。

图 1-1 项目区位图





4、项目实施背景

紫阳生态环境优美，富硒资源富集。近年来，紫阳县全力谋划高质量发展蓝图，全力打造的富硒食品、秦巴医药、文旅康养、修脚足浴 4 大产业成为拉动县域经济高质量发展的四驾马车。2023 年，紫阳着眼实际情况，在高质量发展与狠抓落实上做文章、下功夫，实现了“一子落”“满盘活”的生动局面。

陕西省发改委曾批复紫阳县天然无公害农产品冷链物流加工中心项目，安排了物流业调整和振兴专项资金。这种上级部门的资金支持和政策引导，为紫阳高新区冷链仓储物流项目的建设提供了有力的保障。

紫阳县特色农业资源丰富，是“中国硒谷”，富硒农产品如茶叶、中药材、玉米等产量较大。这些农产品在储存和运输过程中对冷链物流有较高的需求，以保证产品的品质和新鲜度，延长销售周期，提高产品附加值。随着互联网的发展，紫阳县的电商等新业态快速崛起。电商销售的农产品、生鲜食品等需要冷链物流来确保货物在运输和配送过程中的质量，冷链仓储物流项目的建设能够满足电商企业对冷链服务的需求，促进电商产业与冷链物流的协同发展。

随着人们生活水平的提高，消费者对生鲜产品、农产品的品质和新鲜度要求越来越高。冷链仓储物流能够更好地满足消费者对高品质生鲜产品的需求，保障食品安全，适应市场消费升级的趋势。

紫阳高新区所处的地理位置可能使其具备辐射周边区域的能力。建设冷链仓储物流项目可以为周边地区提供冷链物流服务，满足周边城市对生鲜产品、药品等冷链货物的仓储和运输需求，提高区域冷链物流的供给能力。

紫阳高新区在进行整体规划时，将冷链仓储物流项目作为重要的基础设施之一进行布局。这有助于完善高新区的产业配套，提升高新区的综合竞争力，吸引更多的企业入驻，促进高新区的经济发展。

（二）项目实施方案

1、项目主管部门

本项目主管部门为紫阳高新技术产业开发区管理委员会。

紫阳高新技术产业开发区管理委员会是负责紫阳高新区管理与发展的机构，其主要职责是：贯彻执行中省市县有关法律法规和政策规定，落实县委、县政府交办的各项工作任务；拟订工业园区发展规划、年度计划及管理办法，并组织实施；统筹工业园区产业布局，协调解决园区企业发展建设中的重大问题；负责工业园区的招商引资、对外经济技术合作工作；对入驻园区企业提供服务、指导、协调和监督管理，落实政府对园区企业的扶持优惠政策；承担工业园区基础设施建设及项目管理工作。

2、项目实施单位

本项目实施单位为紫阳县园区发展投资开发有限公司。

紫阳县园区发展投资开发有限公司是一家国有独资企业，在紫阳县园区建设与发展中发挥着重要作用。公司成立时间于 2018 年 6 月 11 日，地址位于安康市紫阳县蒿坪镇晒谷生态工业园区。经营范围包括园区的投融资开发，基础设施工程建设，项目策划包装，标准化厂房建设及租赁，其他配套设施的开发建设，对外商务合作开发及经营。企业业绩：公司负责建设的紫阳县农业产业科技创新（硒产业孵化服务）中心项目，总投

资超 4 亿元，总建筑面积超 7 万平方米还参与了紫阳飞地园区众创产业园项目等建设，推动了当地园区经济的发展。

3、项目总投资

根据项目初步设计的批复，项目概算总投资为 15865.65 万元，其中工程费 13872.50 万元，工程建设其他费用 818.10 万元，预备费 1175.05 万元。

4、项目进展情况

截至目前本项目已经完成了项目立项、项目可行性研究报告、初步设计及概算相关批复，取得环境影响评价说明、稳定风险评估表/不动产权证、工程规划许可证等手续，招标工作完成，已签订施工合同，于 2025 年 8 月开始建设。

5、项目建设方案

(1) 设计依据

《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);

《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015 版);

《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016 版);

《民用建筑通用规范》(GB55031-2022);

《建筑与市政工程防水通用规范》(GB55030-2022);

《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021);

《建筑结构加固工程施工质量验收规范》(GB50550-2010);

《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021);

《工程结构通用规范》(GB55001-2021);

《无障碍设计规范》(GB50763-2012);

《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017);

《气体灭火系统设计规范》(GB50370-2005);

《消防设施通用规范》(GB55036-2022);

《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017);

《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005);

《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019);

《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2010);

《民用建筑电气设计标准》(GB51348-2019);

《电力工程电缆设计标准》(GB50217-2018);

《供配电系统设计规范》(GB50052-2009);

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343-2012);

《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010);

《综合布线系统工程设计规范》(GB50311-2016);

《建筑照明设计标准》(GB50034-2024);

《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-2013);

《安全防范工程技术规范》(GB50348-2018);

《民用闭路监视电视系统工程技术规范》(GB50198-2011);

《视频安防监控系统工程设计规范》(GB50395-2015);

《出入口控制系统工程设计规范》(GB50396-2007);

《智能建筑设计规范》(GB50314-2015);

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012);

《建筑防排烟系统技术标准》(GB51251-2017);

《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)。

(2) 总平面布置

总平面布置原则:

根据生态建筑的理念,最大限度地利用原有的地形和地貌等,在规划和单体设计中予以利用;

根据不同性质的使用空间，空间的尺度和位置，创造适合不同空间、不同人群室外环境；

依据国家有关规划、建筑、环保、防火、抗震、劳动安全及工业卫生的规范和标准进行设计。本项目位于蒿坪镇高新区内，根据建设内容，布局如下：

①在厂区东边空地上建设冷冻库、普通仓、气调恒温保鲜库，设备及配套用房，有助于企业集中生产、集中管理，从而提高效率。

②为了方便企业材料和产品的运输，在整个园区内北侧修建道路，为此方便所有车辆运输。

（3）建筑方案

1.保鲜库

①保鲜库利用建筑结构作为保鲜库支撑构件，构架采用经过压力处理过的木条制作，构架内部全部用金属薄板包起来，金属板与金属采用搭接，搭接处涂以不凝固胶加以密封，金属薄板层既可以防潮又可以隔气，在金属板上安装隔热材料。常用的隔热材料为硬塑聚乙烯或硬聚氧脂泡沫塑料。

②生产设备:调气机组、吊顶式冷风机、电脑电控箱、分线柜

③保温设计说明库体维护结构选用370cm砖墙,砖墙内表面刷一层201 高分防漏液，内侧贴一层 0.5mm 的聚乙烯塑膜，再贴二层 7.5cm 厚的保温苯板，外侧一层铝塑板，其保温性能优良。表面光滑、清洁、细菌不易附着。保鲜库库内地面做保温防潮处理，地面做法为(自下而上)，素土夯实，200 毫米厚炉渣夯实，20 毫米厚 1:2 水泥砂浆垫层，150 毫米厚聚苯板，SBS 防水层，100 毫米厚钢筋砼面层随打随抹。贮藏库门为一道门，在门框顶上的铁轨上滑动，由滑轮联挂，四周门缝处涂上不凝固胶密封。在门上设观察窗和手洞，方便观察和从库内取样检验。库体外设钢结构金属大棚，屋面材料为单层金属瓦楞板，屋面下为单层金属瓦楞板半包罩衣。保鲜库、穿堂内沿墙板做防撞护栏。

2.交易市场

商品交易市场使用性质为商业，耐火等级为二级，设计使用年限 50 年，建筑结构类型为钢筋混凝土框架结构，基础形式为独立基础，抗震设防烈度为 6 度。

3.配套用房

设备及消防配套用房耐火等级为二级，设计使用年限 50 年，建筑结构类型为框架结构，基础形式为筏板基础，抗震设防烈度为 6 度。

图 1-2：项目效果图



规划设计
PLANNING DESIGN
立面透视



6、项目施工期及实施进度

本项目建设计划总工期 20 个月，即 2025 年 4 月-2026 年 12 月内完成项目前期工作及土建施工的建设目标。具体如下：

- 1、2025 年 4 月 7 月，完成项目前期工作；
- 2、2025 年 8 月-2026 年 10 月，完成项目主体建设施工工作；
- 3、2026 年 11 月-2026 年 12 月，完成项目竣工验收及后续工作；
- 5、2027 年，项目可正式投入使用。

（三）效益分析

1、社会效益分析

本项目作为物流园区的重要组成部分，一方面完善了物流园区的功能，另一方面可以有效增加就业，使广大人民群众得到更多实惠，提升社会满意度和幸福感。

项目的建设实施将带动周边建筑业、建材、装饰、物业等行业的发展，还能促进就业，增加地方税收，促进地方经济发展、社会进步。

项目的实施既是紫阳县政府落实国家相关政策，又是满足人民群众享受更好物流服务的重要举措，是服务人民群众的充分体现。

总之，紫阳县冷链仓储物流项目，具有较好的经济效益和明显的社会效益，是一项利国利民的民生工程，应尽快实施。

2、经济效益分析

（1）促进农民收入增加：农产品冷链仓储建设有助于提高农产品的供应效率和品质，使农产品能够更迅速地进入市场，减少中间环节，提高农民参与市场的能力和收益。

（2）带动农村经济发展：农产品冷链仓储建设将会刺激农村物流服务业的发展，提高农产品的附加值，并促进农村经济的发展。

（3）促进农产品品质提升：农产品冷链仓储的建设有助于提高农产品的品质和品牌形象，为农业的可持续发展提供支持。

项目建成后，将吸纳更多相关企业落户本地，为当地的经济增长和税收起到极大的推动作用；通过本项目的实施，将带动相关产业的集中与发展，形成新的产业生态链，可为社会经济的发展增强动力。从各方面考虑，该项目的建设增进了地方政府财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，具有良好的经济效益。

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。因此，项目的建设能够促进当地经济的发展，提高居民的整体收入水平，对当地居民的生活水平和质量有正面的影响。

本项目可获保鲜库、仓库、交易中心和分选车间等出租收入等，通过融资平衡测算，项目收益能够还本付息，偿债覆盖倍率可达到 1.27 以上，直接收益良好。

因此，项目直接经济效益和间接经济效益显著，项目可行。

3、环境效益分析

交易中心配备冷库等冷链设施，可延长农产品存储保鲜时间，有效降低农产品在储存和运输过程中的损耗。这意味着更少的农产品因腐烂变质而被丢弃，减少了废弃物产生，间接减轻了环境负担。

促进绿色农业发展：靖边县是“国家生态原产地产品保护示范区”，交易中心有助于当地推广绿色、有机农产品，引导农民减少化肥、农药使用量，降低农业面源污染，保护土壤和水资源，促进农业生态系统的良性循环。

优化资源利用效率：交易中心作为农产品流通枢纽，可整合物流资源，减少农产品运输过程中的空驶里程和能源消耗，降低碳排放。同时，其带动的相关产业发展，能促使土地、水资源等得到更合理规划与利用，提高了水土资源利用效率，缓减了农田风沙侵蚀和水土流失。

4、综合效益结论

本项目的建设，能够整合农产品资源，形成规模效应，降低交易成本，提高农产品

流通效率；有助于形成 “生产+仓储+销售” 的完整产业链条，带动上下游产业发展，推动农业产业化、现代化步伐；增加当地居民收入，让群众吃上放心食品，提高居民整体生活水平。因此无论是经济效益、社会效益和生态环境效益都有积极正面的影响。

（四）项目立项、批复情况

截至目前本项目已经完成了项目立项、项目可行性研究报告、初步设计及概算相关批复，取得环境影响评价说明、稳定风险评估表、不动产权证、工程规划许可证等手续，招标工作完成，已签订施工合同，于 2025 年 8 月开始建设。

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	紫阳高新区冷链仓储物流项目建议书批复	紫发改投资（2025）337 号
2	紫阳高新区冷链仓储物流项目可行性研究报告批复	紫发改投资（2025）371 号
3	紫阳高新区冷链仓储物流项目初设及概算批复	紫发改项目（2025）402 号
4	环评说明	/
5	安康市项目稳定风险评估预审表	/
6	不动产权证	陕（2022）紫阳县不动产权第 0001783 号
7	建设工程规划许可证	建字第 6109242025GG0012516 号
8	中标通知书	/
9	施工合同	/
10	紫阳县国土空间规划会议纪要	2025 年 1 期

（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，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	紫阳高新区冷链仓储物流项目				
主管部门	紫阳高新技术产业开发区 管理委员会	实施期限	2025 年 4 月--2026 年 12 月		
资金金额 (万元)	实施期资金总额	15865.65 万元			
	其中：自有资金	7965.65 万元			
	债券资金	7900.00 万元			
	其他融资	0			
总	实施期总目标				
	项目总用地面积 24874.m²，总建筑面积 22944 m²（保鲜库、分选车间、交易市场、仓库、设备及消防配套用房），配套建设给排水、消防、电气、照明等相关附属设施。				
	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	用地面积（m²）	24874	
			总建筑面积（m²）	22944	
		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%	

体 目 标			及时足额还本付息	100%	
			预计完工时间	2026 年 12 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	≥20000	
			提供就业岗位	9 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）	19370.26	
			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	当地居民满意度	≥95%		
		租赁商户满意度	≥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) 建设单位管理费：依据财政部《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建(2016)504 号)计取。

(2) 工程监理费:参照《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》(发改价格(2007)670 号)文,按发改价格(2015)299 号文市场调节价计取。

(3) 项目前期费:参照《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)文,按发改价格(2015)299 号文市场调节价计取。

(4) 勘察设计费:参照《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)文, 按发改价格(2015)299 号文市场调节价计取。

(5) 招标代理费:参照《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》(计价格(2002)1980 号)文, 按发改价格(2015)299 号文市场调节价计取。

(6) 造价咨询费:参照《陕西省物价局陕西省住房和城乡建设厅关于我省工程造价咨询服务收费标准有关问题的通知》(陕价行发(2014)88 号)文, 按发改价格(2015)299 号文市场调节价计取。

(7) 工程保鲜费:按照市场价计取, 以工程费用的 0.6%计取。

(8) 基本预备费:按工程费及工程其他费之和减去土地费的 8%计算。

2、概算条件

(1) 相似工程合同造价资料及安康市建筑材料价格;

(2) 假定由安康市内的单位承担设计、施工及项目管理。

3、概算范围

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。

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

包括正常的设计、施工周期内, 为完成该项目所需投入工程建筑安装费用, 但不包括以下各项:

(1) 建设期间按工程投入计提的维修基金等费用;

(2) 建造期银行借款利率可能发生的变动而增加的费用。

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 15865.65 万元, 其中工程费为 13872.50 万元, 建设其他费为 818.10 万元, 基本预备费为 1175.05 万元。详见表 2-1:

表 2-1 项目投资概算明细表

紫阳高新区冷链仓储物流项目总概算表

序号	工程（费用）名称	概算价值（万元）				总 价 （万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程 费	设备购置费	安装工程 费	其他费 用		单 位	面积(m²)	单位价值	
									（元/m²）	
一	工程费用	13872.50	4445.00	1670.00		13872.50	m²	23606.28	5876.62	
（一）	1#保鲜库	458.55		122.71		581.26	m²	2500.56	2324.52	
1	1#保鲜库-土建工程	458.55				458.55	m²	2500.56	1833.79	
2	1#保鲜库-电气工程			24.15		24.15	m²	2500.56	96.58	
3	1#保鲜库-火灾报警工程			31.50		31.50	m²	2500.56	125.97	
4	1#保鲜库-弱电智能化			8.53		8.53	m²	2500.56	34.11	
5	1#保鲜库-消火栓工程			14.37		14.37	m²	2500.56	57.47	
6	1#保鲜库-自喷工程			15.60		15.60	m²	2500.56	62.39	
7	1#保鲜库-给排水工程			2.61		2.61	m²	2500.56	10.44	
8	1#保鲜库-空调工程			25.95		25.95	m²	2500.56	103.78	
（二）	2#分选车间	458.55		102.61		561.16	m²	2500.56	2244.14	
1	2#分选车间-土建工程	458.55				458.55	m²	2500.56	1833.79	
2	2#分选车间-电气工程			24.15		24.15	m²	2500.56	96.58	
3	2#分选车间-火灾报警工程			11.55		11.55	m²	2500.56	46.19	
4	2#分选车间-弱电智能化			8.38		8.38	m²	2500.56	33.51	
5	2#分选车间-消火栓工程			14.37		14.37	m²	2500.56	57.47	
6	2#分选车间-自喷工程			15.60		15.60	m²	2500.56	62.39	
7	2#分选车间-给排水工程			2.61		2.61	m²	2500.56	10.44	
8	2#分选车间-空调工程			25.95		25.95	m²	2500.56	103.78	
（三）	3#交易市场	4034.04	30.00	842.89		4906.93	m²	11805.50	4156.48	

1	3#交易市场-土建工程	4034.04				4034.04	m²	11805.50	3417.09	
2	3#交易市场-电气工程			196.35		196.35	m²	11805.50	166.32	
3	3#交易市场-火灾报警工程			164.32		164.32	m²	11805.50	139.19	
4	3#交易市场-弱电智能化			63.95		63.95	m²	11805.50	54.17	
5	3#交易市场-消火栓工程			107.75		107.75	m²	11805.50	91.27	
6	3#交易市场-自喷工程			117.06		117.06	m²	11805.50	99.16	
7	3#交易市场-给排水工程			19.44		19.44	m²	11805.50	16.47	
8	3#交易市场-空调工程			166.02		166.02	m²	11805.50	140.63	
9	电梯（2部）		30.00	8.00		38.00	m²	11805.50	32.19	
（四）	4#仓库	2239.84	30.00	498.36		2768.20	m²	6056.60	4570.55	
1	4#仓库-土建工程	2239.84				2239.84	m²	6056.60	3698.18	
2	4#仓库-电气工程			122.89		122.89	m²	6056.60	202.90	
3	4#仓库-火灾报警工程			57.07		57.07	m²	6056.60	94.23	
4	4#仓库-弱电智能化			43.17		43.17	m²	6056.60	71.28	
5	4#仓库-消火栓工程			74.54		74.54	m²	6056.60	123.07	
6	4#仓库-自喷工程			80.77		80.77	m²	6056.60	133.36	
7	4#仓库-给排水工程			13.54		13.54	m²	6056.60	22.36	
8	4#仓库-空调工程			98.38		98.38	m²	6056.60	162.43	
9	电梯（2部）		30.00	8.00		38.00	m²	6056.60	62.74	
（五）	5#设备用房	343.42		61.28		404.70	m²	743.06	5446.40	
1	5#设备用房-土建工程	343.42				343.42	m²	743.06	4621.70	
2	5#设备用房-电气工程			33.49		33.49	m²	743.06	450.70	
3	5#设备用房-火灾报警工程			2.24		2.24	m²	743.06	30.15	
4	5#设备用房-给排水工程			19.14		19.14	m²	743.06	257.58	
5	5#设备用房-七氟丙烷灭火			5.27		5.27	m²	743.06	70.92	

6	5#设备用房-空调工程			1.14		1.14	m²	743.06	15.34	
(六)	室外工程	223.11		42.15		265.26				
1	室外工程-土建	223.11				223.11				
2	室外工程-给排水			42.15		42.15				
(七)	设备费		4385.00			4385.00				
1	设备费		4385.00			4385.00				
二	建设工程其它费用				818.10	818.10				
1	建设单位管理费				132.94	132.94	财建[2016]504 号文			
2	工程设计费				288.56	288.56	发改价格[2015]299 号文			
3	工程地质勘察费				25.97	25.97	发改价格[2015]299 号文			
4	技术经济评估审查费				18.98	18.98	陕发改投资[2012]241 号文			
5	工程招投标代理费				29.37	29.37	发改价格[2015]299 号文			
6	工程监理费				207.54	207.54	发改价格[2015]299 号文，结合市场			
7	工程造价咨询费				31.25	31.25	陕价行发[2014]88 号文			
8	环境影响评估费				3.20	3.20	发改价格[2015]299 号文			
9	可研编制费				3.45	3.45	发改价格[2015]299 号文			
10	场地准备费				47.44	47.44	建安工程费*0.5%			
11	节能评估费				3.00	3.00	陕发改投资[2012]241 号			
12	地灾评估费				9.60	9.60				
13	施工图审查费				11.80	11.80				
14	水土保持评价费				5.00	5.00				
三	预备费				1175.05	1175.05	(建安工程费+其它费)*8%			
1	基本预备费				1175.05	1175.05				
四	以上建设总投资	13872.50	4445.00	1670.00	1993.34	15865.65				

（2）项目投资计划

本项目建设期 24 个月，即 2025 年 4 月至 2026 年 12 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
一	建筑工程费	13872.50	3800.00	10072.50
二	工程建设其他费用	818.10	300.00	518.10
三	基本预备费	1175.05	400.00	775.05
四	总投资	15865.65	4500.00	11365.65

表 2-3 项目 2024 年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	建筑工程费	3800.00	500.00	900.00	900.00	900.00	600.00
二	工程建设其他费用	300.00	40.00	80.00	80.00	60.00	40.00
三	基本预备费	400.00	60.00	100.00	100.00	80.00	60.00
四	总支出	4500.00	600.00	1080.00	1080.00	1040.00	700.00

（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 15865.65 万元，资金筹措渠道来源为：

(1) 项目自有资金 7965.65 万元，来源为自筹；

(2) 申请 2025 年地方政府专项债券 2000.00 万元，申请 2026 年专项债券 5900.00 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
1	专项债券	7900.00	2000.00	5900.00
2	企业自筹	7965.65	2500.00	5465.65
3	合计	15865.65	4500.00	11365.65

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 7900.00 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 5900.00 万元。

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	5900.00	20 年期
合计	7900.00	/

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，本项目总用地面积 24874 m²，总建筑面积 22944 m²。包括保鲜库计容面积 2500.56 平方米，分选车间 2500.56 平方米，交易市场总建筑面积 11805.5 平方米，仓库 6056.6 平方米和设备用房 81 平方米。根据紫阳高新技术产业开发区管理委员会和紫阳县园区发展投资开发有限公司对项目的发展和运营管理模式，本项目收入来源为保鲜库、分选车间、交易市场和仓库的整体对外出租收入。

结合安康市同类型园区租赁单价，紫阳园区发展投资开发有限公司租赁及物业管理费收费标准如下：

普通仓库和车间的综合出租单价（含物业管理费）为 25 元/平方米.月；

冷链仓库和交易市场综合出租单价（含物业管理费）为 50 元/平方米.月；

本项目于 2026 年建成，2027 年投入使用，基于谨慎原则，运营首年计算 10 个月运营期，出租率按照 65%测算，每年增长 10%直至 85%后达到稳定状态，不再增长；考虑市场原因，出租单价每五年增长 3%。测算如下：

保鲜库可出租面积 2500 平方米，运营期收入合计约 2605.95 万元；

交易市场出租面积 11805 平方米，运营期收入合计约 12305.22 万元；

分选车间出租面积 2500 平方米，运营收入合计约 1233.26 万元；

普通仓库出租面积 6056 平方米，运营期收入合计 2987.40 万元。

综上，债券存续期内各类收入合计约 19370.26 万元。详见表 3-2：

紫阳县园区发展投资开发有限公司租赁及物业管理费收费标准

序号	厂房位置	房屋类型	厂房租金收费标准							
			楼层	综合单价（元/平方米·月） （含物业管理等其他费用）	配套用房 收费标准 （配电室和水泵房）	厂区内附属场地 收费标准	厂区内公摊面积 收费标准	绿化养护	道路占用 使用费 收费标准	物业管理 费收费标准 （按企业实际使用 厂房面积计算）
1	飞地园区	厂房、普通仓库、车间	1层	25	5元/平方米·月	1元/平方米·月	1元/平方米·月	1元/平方米·月	1.5元/平方米·月	1.5元/平方米·月
			2层	24						
			3层	23						
			4层	22						
			5层	21						
		冷链仓库、交易市场	-	50						
		其他房屋类型	1层	24						
			2层	23						
			3层及以上	22						
2	砾谷园区	厂房、普通仓库、车间	1层	25	5元/平方米·月	1元/平方米·月	1元/平方米·月	1元/平方米·月	1元/平方米·月	1.5元/平方米·月
			2层	24						
			3层	23						
			4层	22						
			5层	21						
		冷链仓库、交易市场	-	50						
		其他房屋类型	1层	24						
			2层	23						
			3层及以上	22						

本收费标准自2025年1月1日起执行，按照每5年递增10%的标准进行涨租。

表 3-1：项目预期收入表（2025 年-2045 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
1	保鲜库出租收入	2605.95			81.25	112.50	127.50	127.50	127.50	131.33	131.33	131.33
	面积（平方米）				2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	单价（元/m²/月）				50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	51.50	51.50	51.50
	出租率				65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	交易市场出租收入	12305.22			383.66	531.23	602.06	602.06	602.06	620.12	620.12	620.12
	面积（平方米）				11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805
	单价（元/m²/月）				50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	51.50	51.50	51.50
	出租率				65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	分选车间出租收入	1233.26			40.63	56.25	63.75	63.75	63.75	65.66	65.66	65.66
	面积（平方米）				2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	单价（元/m²/月）				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75
	出租率				65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	普通仓库出租收入	2987.40			98.41	136.26	154.43	154.43	154.43	159.06	159.06	159.06
	面积（平方米）				6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056
	单价（元/m²/月）				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75
	负荷率				65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	收入合计	19370.26			603.95	836.24	947.74	947.74	947.74	976.17	976.17	976.17

(续上表)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	保鲜库出租收入	131.33	131.33	135.28	135.28	135.28	135.28	135.28	139.33	139.33	139.33	139.33	139.33
	面积（平方米）	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	单价（元/m²/月）	51.50	51.50	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	54.64	54.64	54.64	54.64	54.64
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	交易市场出租收入	620.12	620.12	638.78	638.78	638.78	638.78	638.78	657.93	657.93	657.93	657.93	657.93
	面积（平方米）	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805	11805
	单价（元/m²/月）	51.50	51.50	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	54.64	54.64	54.64	54.64	54.64
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	分选车间出租收入	65.66	65.66	67.63	67.63	67.63	67.63	67.63	69.67	69.67	69.67	69.67	69.67
	面积（平方米）	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500
	单价（元/m²/月）	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32	27.32	27.32
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	普通仓库出租收入	159.06	159.06	163.82	163.82	163.82	163.82	163.82	168.76	168.76	168.76	168.76	168.76
	面积（平方米）	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056	6056
	单价（元/m²/月）	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32	27.32	27.32
	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	收入合计	976.17	976.17	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69

（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、固定资产维护费用、运营管理费以及相关税费支出。经营成本及测算如下：

1、人员工资及福利费：

本项目设计工作人员规模 9 人（项目负责管理人员 1 人，财务及行政人员 1 人，业务人员 3 人，保洁人员 2 人，物业维护人员 2 人），按当地平均工资及福利水平，所有人员平均工资按 4000.00 元/月，福利按照 14%计提测算；员工工资平均每 5 年增长 5%，首年计算 12 个月。经测算债券存续期内薪资福利支出合计约 1061.40 万元。

2、固定资产维护费：

固定资产维护费用按照固定资产的 0.2%计算，每五年增长 5%，经测算，此项支出合计约 598.10 万元。

3、运营管理费：

运营管理费用包括维持日常运营办公所需的费用，水费、电费由租赁方自行承担。按照运营收入的 2%计算，经测算运营期支出合计约 387.35 万元。

4、相关税费：

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 1571.46 万元。

本项目企业所得税按 25%测算，支出合计约 23.58 万元。

综上所述，项目运营期，成本支出合计约 3641.89 万元。项目支出见表 3-2：

表 3-2：项目预期支出表（2025 年-2045 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
1	运营支出合计	2046.85			89.08	93.72	95.95	95.95	95.95	100.37	100.37	100.37
1.1	薪资福利费用	1061.40			49.25	49.25	49.25	49.25	49.25	51.71	51.71	51.71
1.2	设备维修费用	598.10			27.75	27.75	27.75	27.75	27.75	29.14	29.14	29.14
1.3	运营管理费用	387.35			12.08	16.72	18.95	18.95	18.95	19.52	19.52	19.52
2	增值税费合计	1571.46			44.80	67.45	77.37	77.37	77.37	79.55	79.55	79.55
2.1	增值税（9%）	1430.31			42.51	61.31	70.33	70.33	70.33	72.31	72.31	72.31
2.2	城市维护建设税（5%）	71.56			2.13	3.07	3.52	3.52	3.52	3.62	3.62	3.62
2.3	教育费附加（3%）	41.77			0.15	1.84	2.11	2.11	2.11	2.17	2.17	2.17
2.4	地方教育费附加（2%）	27.82			0.01	1.23	1.41	1.41	1.41	1.45	1.45	1.45
3	所得税（25%）	23.58			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	成本合计	3641.89			133.88	161.17	173.32	173.32	173.32	179.92	179.92	179.92

(续上表)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	运营支出合计	100.37	100.37	105.01	105.01	105.01	105.01	105.01	109.86	109.86	109.86	109.86	109.86
1.1	薪资福利费用	51.71	51.71	54.30	54.30	54.30	54.30	54.30	57.02	57.02	57.02	57.02	57.02
1.2	设备维修费用	29.14	29.14	30.60	30.60	30.60	30.60	30.60	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13
1.3	运营管理费用	19.52	19.52	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11	20.71	20.71	20.71	20.71	20.71
2	增值税费合计	79.55	79.55	81.79	81.79	81.79	81.79	81.79	84.08	84.08	84.08	84.08	84.08
2.1	增值税（9%）	72.31	72.31	74.35	74.35	74.35	74.35	74.35	76.44	76.44	76.44	76.44	76.44
2.2	城市维护建设税（5%）	3.62	3.62	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
2.3	教育费附加（3%）	2.17	2.17	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29
2.4	地方教育费附加（2%）	1.45	1.45	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53
3	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.58
4	成本合计	179.92	179.92	186.8	186.8	186.8	186.8	186.8	193.94	193.94	193.94	193.94	217.52

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 5.90 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 5900.00 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 4740.00 万元。本项目本息之和共计 12640.00 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	148.50
2027 年	0.00	237.00
2028 年	0.00	237.00
2029 年	0.00	237.00
2030 年	0.00	237.00
2031 年	0.00	237.00
2032 年	0.00	237.00
2033 年	0.00	237.00
2034 年	0.00	237.00
2035 年	0.00	237.00
2036 年	0.00	237.00
2037 年	0.00	237.00
2038 年	0.00	237.00
2039 年	0.00	237.00

2040 年	0.00	237.00
2041 年	0.00	237.00
2042 年	0.00	237.00
2043 年	0.00	237.00
2044 年	0.00	237.00
2045 年	2000.00	237.00
2046 年	5900.00	88.50
合计	7900.00	4740.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 36.67%，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 5900.00 万元，债券总利息为 4740.00 万，债券本息和共计 12640.00 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
一	现金流入	35235.91	4500.00	11365.65	603.95	836.24	947.74	947.74	947.74	976.17	976.17	976.17
1	业务活动现金流入	19370.26	0.00	0.00	603.95	836.24	947.74	947.74	947.74	976.17	976.17	976.17
2	融资活动现金流入	7900.00	2000.00	5900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	7900.00	2000.00	5900.00								
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00								
3	自有资金投入	7965.65	2500.00	5465.65								
二	现金流出	31999.04	4500.00	11365.65	370.88	398.17	410.32	410.32	410.32	416.92	416.92	416.92
1	业务活动现金流出	3641.89	0.00	0.00	133.88	161.17	173.32	173.32	173.32	179.92	179.92	179.92
2	项目建设现金流出	15709.25	4498.00	11211.25								
3	融资活动现金流出	12647.90	2.00	154.40	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
3.1	债券发行费用	7.90	2.00	5.90								
3.2	偿还债券本金	7900.00										
3.3	支付债券利息	4740.00		148.50	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
3.4	偿还其他融自有资金											
3.5	支付其他融资利息											
三	当期现金结余		0.00	0.00	233.07	438.07	537.42	537.42	537.42	559.25	559.25	559.25
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	233.07	671.14	1208.56	1745.98	2283.40	2842.65	3401.90
五	期末现金	3236.87	0.00	0.00	233.07	671.14	1208.56	1745.98	2283.40	2842.65	3401.90	3961.15

续上表：

序号	项目名称	2035 年	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	976.17	976.17	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69
1	业务活动现金流入	976.17	976.17	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1005.51	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69	1035.69
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款												
2.2	其他融资款												
3	自有资金投入												
二	现金流出	416.92	416.92	423.80	423.80	423.80	423.80	423.80	430.94	430.94	430.94	2430.94	6206.02
1	业务活动现金流出	179.92	179.92	186.80	186.80	186.80	186.80	186.80	193.94	193.94	193.94	193.94	217.52
2	项目建设现金流出												
3	融资活动现金流出	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	2237.00	5988.50
3.1	债券发行费用												
3.2	偿还债券本金											2000.00	5900.00
3.3	支付债券利息	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	88.50
3.4	偿还其他融自有资金												
3.5	支付其他融资利息												
三	当期现金结余	559.25	559.25	581.71	581.71	581.71	581.71	581.71	604.75	604.75	604.75	-1395.25	-5170.33
四	期初现金	3961.15	4520.40	5079.65	5661.36	6243.07	6824.78	7406.49	7988.20	8592.95	9197.70	9802.45	8407.20
五	期末现金	4520.40	5079.65	5661.36	6243.07	6824.78	7406.49	7988.20	8592.95	9197.70	9802.45	8407.20	3236.87

说明：

1、本项目自有资金 7965.65 万元，来源为自筹。

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 15728.37 万元，项目总债务融资本息为 12640.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数约 1.24 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自有资金比例，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，影响项目自有资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，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7900.00万元。2025年申请20年期专项债券7900.00万元，

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	5900.00	20 年期
合计	7900.00	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付息债，债券发行额 2000.00 万元，发行面值 100 元；2026 年发 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 5900.00 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

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，发行费用共计 7.90 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人承销团成员（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 年紫阳高新区冷链仓储物流项目专项债券”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 年紫阳高新区冷链仓储物流项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。