

2025 年三原县中山街农产品综合市场建 设项目专项债券实施方案



主管部门：三原县住房和城乡建设局

财政部门：三原县财政局

实施单位：三原县市政建设工程有限公司

编制时间：二〇二五年十月



目 录

一、项目基本情况 1

 （一）项目总体情况介绍 1

 （二）项目实施的具体方案 2

 （三）经济社会环境效益分析 6

 （四）项目立项、批复情况 7

 （五）项目实施绩效目标 8

 （六）项目运营主体基本情况 9

二、项目投资估算及资金筹措方案 10

 （一）项目概算 10

 （二）资金筹措方案 14

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况 16

 （一）与项目相关的收支情况 16

 （二）资金测算平衡表 29

 （三）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 38

 （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

2017 年，财政部印发了《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)围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在 2019 年 6 月份，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》指出，把开大“前门”和严堵“后门”协调起来，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。

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《中华人民共和国预算法》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。为了加强政府债务管理，2016 年陕西省发布了《陕西省人民政府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。本次发行城乡冷链物流领域专项债券（以下简称“专项债券”），是在遵循市场规则的基础上，积极探索城乡冷链物流领域资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息的资金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.项目区位概况

三原县地处陕西省关中平原中部，隶属咸阳市，是关中平原城市群重要成员，地理坐标介于东经 108°46′—109°10′、北纬 34°33′—34°50′之间，县域总面积 576.9 平方公里，地势平坦、土壤肥沃，自古为关中“膏腴之地”，自然地理条件优越。

交通区位极具优势，是连接西北与华北、华东的重要交通节点。铁路方面，西延高铁、咸铜铁路穿境而过，西延高铁三原南站可实现 15 分钟直达西安北站，无缝融入西安“半小时通勤圈”；公路方面，G65 包茂高速、G3511 荷宝高速在县域内交汇并设多个出入口，211 国道、108 国道贯穿县城，形成“两高两国道”主干交通网络，可快速衔接西安、咸阳、铜川等周边城市，辐射宝鸡、渭南及陕北、陕南地区，是大西安都市圈向北辐射的关键交通枢纽。

2.项目建设必要性

2.1 是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要

农贸市场是满足人们日常生活需要的主要组成部分，不仅具有强烈的地域特色和市井文化气息，更是展现城市发展活力的重要窗口。作为传统民间集散消费场所，商品以农副产品为主。为人们提供生产生活服务是综合市场的主要功能。具有独特代表性的市井文化不仅为人们带来美好记忆，更是当今社会部分年轻人沉闷生活的精神寄托，是电商购物模式无法相比和替代的。项目以综合市场城市公共服务设施建设为基础条件，提升市场的整体形象和空间品质，为人民群众营造整洁、有序、安全的农产品市场消费购物环境；同时，项目的建设可激发城市发展的活力，充分体现市井文化的独特魅力。

因此，项目的建设是改进城市环境，补齐文明城市创立短板的需要。

2.2 是以保障民生为导向，打造高品质农产品综合市场新体系的需要

小菜场，大民生，一方连着民意，一方牵涉社稷。作为关乎千家万户切身利益的“菜篮子”，农贸市场一直都是国家高度重视的民生重点工程。近年来，三原县坚持以人民为中心的发展思想，坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，

统筹完善好农贸市场管理运营，扎实做好稳价保供工作，人民群众“菜篮子”幸福指数稳步攀升。项目坚持“为民、便民、利民、惠民”的原则，着眼群众生产生活需求，以保障民生、提升群众幸福感为导向，着力打造高品质农产品综合市场新体系，完善公共服务设施，满足居民日益增长的多元消费需求，增强消费购物体验，为三原县建成一个“购物环境舒心、食品安全放心、配套设施贴心、商户经营诚心和管理服务尽心”的五“心”农产品综合市场。

因此，项目的建设是以保障民生为导向，打造高品质农贸市场新体系的需要。

2.3 是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要

上世纪 90 年代，伴随着改革开放的步伐，农贸市场开始出现在各个城市。价格灵活、方便快捷，迅速俘获市民的“芳心”。随着社会经济的快速发展，城市更新速度日益加快，每天热闹熙攘的农贸市场渐渐变为城市的一块心病：“脏乱差”、设施陈旧、通道堵塞广受诟病，加上现代信息化技术手段应用不充分，农贸市场发展陷入无所适从，难以满足新时期下的消费便利性要求及经营管理需求。项目通过建设农产品综合市场，营造规范的市场环境，加强综合市场经营秩序，创建文明有序、安全卫生的市场环境，为广大市民创建规范有序、环境整洁、文明经营、诚实守信的交易市场；同时，项目建设为农产品提供了良好的流通环境，提升优质农产品供给水平，促进城乡融合发展。

因此，项目建设是提升农产品流通效率，推动县域商业高质量发展的需要。

3.项目所在位置

项目选址位于三原县南大街北段。

（二）项目实施的具体方案

1.项目名称

三原县中山街农产品综合市场建设项目

2.项目建设规模及内容

项目总占地面积 8722.14m²(约 13.08 亩)，总建筑面积 14138.03m²。其中地上建筑面积 7409.82m²,主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地下建筑面积 6728.21m²,主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩

26个；设置露天摊位130个；配套完成给排水工程、供配电工程、消防工程及暖通工程等。

3.项目主管部门

本项目主管部门是三原县住房和城乡建设局。

部门职责：

（1）政策法规执行与制定：贯彻执行国家有关工程建设、城乡规划建设等相关的方针、政策和法律、法规。提出全县建设行政地方性立法项目建议，起草有关地方性法规、规章和规范性文件草案，编制有关的中长期规划和年度建设计划并组织实施，进行行业管理，归口管理行业的计划、统计、信息工作。

（2）城乡规划管理：负责贯彻实施《中华人民共和国城乡规划法》，监督指导《县城总体规划》的具体实施，组织编制县城规划区范围内各种单项专业规划、详细规划和控制性详细规划，负责县城规划区范围内的规划管理工作，依法查处违法、违章建设行为。

（3）建筑市场监管：指导全县建筑活动，规范建筑市场，监督建筑市场准入。监督检查建设工程招标投标、工程监理、质量和施工安全。拟定勘察设计、施工等相关管理制度并监督执行，负责全县建筑企业等相关单位的资质认定、初审工作，监督指导各类工程建设标准定额的实施。

（4）城区建设管理：指导全县城区建设管理工作，负责城区排水（排涝）、燃气、热力、市政设施等行业管理。协助有关部门指导县城规划区节水和地下水的开发和利用，主管全县风景名胜区和县城规划区内的园林绿化工作。

（5）村镇规划建设管理：指导全县村镇规划、建设、管理工作，组织村镇建设试点工作，推进村镇建设的发展，会同有关部门指导和推进小城镇综合改革。

（6）房地产行业管理：负责房地产行业管理，依法管理房政、房权产籍等工作，负责城乡规划区内房地产开发、转让、租赁等的管理，指导和规范房地产市场。

（7）工程勘察设计管理：负责全县工程勘察设计的统一监督管理，负责建设工程的抗震、初步设计审查、施工图审查的管理工作，指导城市地下空间的开发和利用。

（8）建设科技管理：负责全县建设科技管理工作，组织建设科技项目攻关、合作

交流、技术创新和成果的推广应用，负责建筑节能、墙体材料改革管理工作。

(9) 人才教育与培训：制定全县建筑系统人才教育规划，指导和管理全县建设职工队伍的培训和继续教育。

(10) 人事管理工作：管理机关和局属单位的人事、劳资、机构编制工作，归口管理建设系统的专业职称、执业资格和职业技术鉴定工作。

(11) 其他工作：承办县委、县人民政府和上级业务主管部门交办的其他事项。

4.项目实施单位

本项目实施单位为三原县市政建设工程有限公司。

5.项目建设期

本项目建设期为2025年10月—2026年12月，共15个月。

6.项目总投资

项目总投资额11,724.14万元，其中，建筑工程费9,426.08万元，占总投资的80.40%；工程建设其他费用1,354.70万元，占总投资的11.55%；预备费769.36万元，占总投资的6.56%，建设期利息174.00万元，占总投资的1.48%。

7.项目进展情况

截至目前，项目单位已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初设批复、政府主导报告、项目用地性质规划意见的复函、稳评备案表、环评意见、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同、施工合同等前期文件。

8.项目建设方案

(1) 技术方案：

本项目为农产品综合市场建设，不涉及技术方案。

(2) 设备方案

该项目主要采购公共电子屏、检验检测设备、各类公示牌、防疫设备、充电桩、配电室设备、露天摊位等设备。

(3) 建筑建设方案

室外布局：出入口设计一般遵循“人车分流、客货分流”的原则，装货卸货的地方设

置在出入口附近，方便进出，减少对人流影响；消费者可由西侧南大街和东侧城隍庙广场，进入市场，充分提升市场价值，和对人流的吸引力。

室内布局：遵循“尊重建筑”的原则，充分保护原有环境优势，装饰设计与现有建筑结构密切结合，创造市场空间，突出空间的环境特色，将通道宽度、摊位内空等具体数据融入到设计之中。

业态规划：按照商品品类划行归市，遵行“划行归市、干湿分区、生熟分离”的原则，热销业态带动偏冷摊位，相近业态要抱团经营，且经营摊位与摊位间要面面对，遵从消费习惯，尽量避免面壁经营。干湿分区、生熟分离避免交叉污染，保持市场空间的干爽、清洁。

（4）基本布局要求

场内大类商品布局应合理，并严格按商品种类划分区域，鲜、活、生、熟、干、湿商品供应区应相对集中，分区销售。同类商品设集中供应区，并配置明显标识，供应区之间应有通道分隔。综合市场可设经营腌腊制品、熟食卤品、酱菜调味品、粮油等。

（5）供排水设施

场内上下水道应确保畅通；水产柜应供水到摊，肉类应供水到经营区，熟食经营专间应供水到专间，设立独立水表。同时，市场内设置供消费者使用的供水点；主通道与购物通道交叉处应设窨井，柜台内侧设地漏；柜台外地面排水槽宽度 8cm~10cm，弧底深度 3cm~5cm，用不锈钢材料或耐腐蚀、易清洗消毒的材料制作并设地漏。柜台内排水槽保持排水畅通，地面干燥，不积垃圾。

（6）供电设施

应配备符合用电负荷、安全的供电设施。电线铺设以暗线为主，并配备漏电防护装置；柜台灯光照明亮度达到 200Lx，除柜台上方设有照明灯光外，主通道与购物通道也应配备照明灯，主出入口应设置应急灯；各经营区域应配置带接地线的电源插座，并设置独立电表。

9.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 10 月至 2026 年 12 月。其中，2025 年 10 月前为项目前期准备阶段；

2025年10月至2026年11月为项目施工及设备安装阶段；

2026年12月为竣工验收交付阶段。

（三）经济社会环境效益分析

1.社会效益分析

（1）农产品综合市场是城区核心区域的农产品交易载体，本项目以“满足居民日常消费需求”为首要目标。一方面，通过建设标准化交易摊位、优化业态布局，整合蔬菜、水果、粮油、肉类等基础农产品供给，避免零散摊贩占道经营导致的交通拥堵与环境脏乱问题，为居民提供安全、整洁、便捷的消费环境，尤其便利老年群体、周边社区家庭等刚需人群；另一方面，项目作为公共流通平台，可吸引县域内农户直接入场交易，减少中间流通环节，助力平抑农产品零售价格，缓解“菜价贵”“买难卖难”矛盾，保障普通民众的基本消费权益，体现普惠性民生价值。

（2）农产品综合市场承担着“城乡农产品流通枢纽”的公益职能。一方面，为县域内分散的农户、农业合作社提供集中交易平台，帮助优质农产品（如三原苹果、特色杂粮等）高效对接城区消费市场，拓宽农民增收渠道，避免农产品因流通不畅导致的滞销问题，间接助力农村经济发展；另一方面，通过完善“产地-市场”的流通链条，推动农村“客货邮”体系与城市零售网络衔接，让农村居民能更便捷地购买到城市工业消费品，促进城乡要素双向流动，服务于城乡融合与共同富裕的公共目标。

2.经济效益分析

本项目建成后不仅能缓解三原县农产品交易窘境，而且还能为三原县的经济发展创造基础条件，在创造更多就业机会的同时，促进了三原县地域经济的发展。

项目总投资估算为11,724.14万元，本项目建成后收益来源主要为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入。项目发行期内，总收益为11,442.16万元。

总体来说，项目经济效益指标良好。财务评价可行。项目的实施促进三原县产业集中、产业升级，对优势行业和骨干企业支撑、拉动效益增长作用明显；

综上所述，可以预见本项目建成后的经济效益是非常显著的，符合国家、区域、园区管理部门和企业的利益需求。

3.环境效益分析

本项目实施期采取的相应环保措施能够有效减少项目施工对土壤植被环境、水体环境、大气环境、声环境以及废弃物环境的影响，以保障施工期所排放的废水、废气等严格按照国家排放标准执行，产生的噪声满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523-2011 要求，固体废弃物处置符合定点集中存放、及时清运等要求。项目建成后采取的相应环保措施不仅不会对项目所在地生态环境造成影响，而且能够优化区域生态环境。

综上所述，本项目建设期及运营期所采取的环保措施合理、可行，对建设环境友好型社会具有重大意义。

（四）项目立项、批复情况

截至目前，项目单位已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、初设批复、政府主导报告、项目用地性质规划意见的复函、稳评备案表、环评意见、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同、施工合同等前期文件。

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	文件批号
1	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目建议书的批复》	三行审投资法[2025]7 号
2	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目可行性研究报告的批复》	三行审投资法[2025]18 号
3	《三原县行政审批服务局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》	三行审投资法[2025]251 号
5	《三原县住房和城乡建设局关于 2025 年三原县中山街农产品综合市场建设项目由政府主导实施的报告》	三政建字[2025]370 号
6	《关于三原县中山街农产品综合市场建设项目用地性质规划意见的复函》	/
7	《三原县中山街农产品综合市场建设项目稳评备案表》	/
8	《咸阳市生态环境局三原分局关于三原县中山街农产品综合市场建设项目的环评意见》	/
9	《建设用地规划许可证》	地字第 610422202500011 号
10	《建设工程规划许可证》	建字第

		610422202500025 号
11	《国有建设用地使用权出让合同》	/
12	《建设项目工程总承包合同》	/

（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》，对项目进行了打分，得分为 97 分，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		三原县中山街农产品综合市场建设项目				
主管部门	三原县城市管理执法局		实施期限		2025 年 10 月至 2026 年 8 月	
资金 金额 （万 元）	实施期资金总额		11,724.14 万元			
	其中：自有资金		5,924.14 万元			
	债券资金		5,800.00 万元			
	其他融资		/			
总体 目标	实施期总目标					
	项目总占地面积 8722.14m²(约 13.08 亩),总建筑面积 14138.03m²。其中地上建筑面积 7409.82m²,主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地下建筑面积 6728.21m²,主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩 26 个；设置露天摊位 130 个；配套完成给排水工程、供配电工程、消防工程及暖通工程等。					
	中期目标					
	2025 年度投资 6,824.14 万元； 2026 年度投资 4,900.00 万元。					
	一级 指标	二级指 标	指标内容		指标值	备注
	成本 指标	经济 成本	指标 1:初设批复投资偏离度(±%)		≤10%	
			指标 2:项目概算总投资(万元)		11,724.14	
			指标 3:项目运营支出(万元)		4,151.24	
		融资 成本	指标 1:专项债券融资（万元）		5,800.00	
			指标 2:其他融资（万元）		0	
		环境 成本	指标 1：破坏周边环境程度		0%	
	产出 指标	数量指 标	指标 1：占地面积（m²）		8722.14	
			指标 2：地上总建筑面积（m²）		7409.82	
			指标 3：地下建筑面积（m²）		6728.21	
			指标 4：露天摊位（个）		130	
			指标 5：地下停车位（个）		115	
			指标 6：充电桩（个）		26	
			指标 7：农产品交易市场（m²）		5063.27	
			指标 8：农产品检验检测用房（间）		1	
			指标 9：管理用房（间）		1	
质量指 标		指标 1：项目建成合格率		100%		
		指标 2：债券资金使用合规率		100%		
		指标 3：工程验收合格率		100%		
时效指 标		指标 1：债券发行后年度使用率（%）		100%		
		指标 2：按规定及时、规范披露信息程度（%）		100%		

			指标 3：及时足额还本付息程度（%）	100%	
			指标 4：竣工日期	2026 年 12 月	
			指标 5：是否按照建设计划完成工程建设	是	
	效益 指标	社会效益	指标 1：惠及人口（人）	≥10000	
			指标 2：提供就业岗位（人）	≥10	
		经济效益	指标 1：债券存续期内项目运营收益偏离值（±%）	≤10%	
			指标 2：偿债后存量资金偏离值（±%）	≤10%	
			指标 3：项目存续期总收益（万元）	11,442.16	
		生态效益	指标 1：施工期对周边地区生态破坏度	0%	
			指标 1：项目持续发挥作用期限	长期	
		可持续发展指标	指标 2：对本行业未来可持续发展影响度	20 年	
	满意度 指标	服务对象 满意度指标	指标 1：当地居民满意度	≥95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由三原县市政建设工程有限公司负责本项目的运营管理工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

- （1）定额采用建设部建标〔1999〕221 号文颁发的《全国统一市政工程预算定额》；
- （2）《陕西省建筑工程综合概算定额》（1999）；
- （3）《全国统一市政工程预算定额陕西省价目表》费用定额（2001）；
- （4）《陕西省工程建设其它费用定额》（陕计设计〔1999〕091 号）；
- （5）《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部建标〔1996〕628 号文）；
- （6）国家发改委、建设部关于发布《项目勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10 号）；
- （7）国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）；

（8）国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；

（9）国家发改委、建设部制定的《建设项目监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670 号）；

（10）陕西省发改委编制的《陕西省建设项目其他费用定额》（2012 年）；

（11）三原县类似项目费用状况及相关估算指标。

2.项目总投资、分年度支出计划

项目总投资额 11,724.14 万元，其中，建筑工程费 9,426.08 万元，占总投资的 80.25%；工程建设其他费用 1,354.70 万元，占总投资的 11.55%；预备费 769.36 万元，占总投资的 6.56%，建设期利息 174.00 万元，占总投资的 1.48%。

项目的投资估算详见表 2-1、2-2，分年、分月度支出计划详见表 2-3、2-4。

表 2-1 项目总投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
一	工程费用	9,426.08	80.25%
二	工程建设其他费用	1,354.70	11.55%
三	预备费	769.36	6.56%
四	建设期利息	174.00	1.48%
五	总投资	11,724.14	100.00%

表 2-2 项目总投资概算明细表

序号	工程名称	概算(万元)					技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	面积	指标(元/m²)	占总投资 (%)
二	建安工程费用	8128.11	813.47	484.50	0.00	9426.08	m²	13767.34	6846.70	80.25
(一)	农产品交易市场	4197.60	365.55	72.37	0.00	4635.52	m²	6017.21	7703.77	
(二)	管理用房	477.28	44.41	5.09	0.00	526.78	m²	846.34	6224.21	
(三)	架空层	48.18	0.57	0.00	0.00	48.75	m²	84.35	5779.49	
(四)	首层楼梯间及风井	23.83	0.24	0.00	0.00	24.07	m²	73.16	3290.05	
(五)	地下车库	2899.88	316.47	345.48	0.00	3561.83	m²	6746.28	5279.69	
(六)	室外	410.85	179.28	0.00	0.00	590.13	m²	5621.21	1049.83	
(七)	光伏板	0.00	0.00	39.00	0.00	39.00	块	260.00	1500.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	1354.70	1354.70	m²	13767.34	984.00	11.55
1	项目前期费				20.00	20.00	计价格[1999]1283 号		市场价	
2	建设单位管理费				127.94	127.94	市财发[2017]10 号		文件标准计算	
3	工程勘察费				44.98	44.98	计价格[2002]10 号 发改价格[2011]53 号		参考市场价，工程费用*0.45%	
4	工程设计费				275.83	275.83	计价格[2002]10 号		文件标准计算	
5	技术经济评估审查费				17.93	17.93	发改价格[2011]534 号		参考市场价，设计费*6.5%	
6	工程监理费				179.91	179.91	计价格[2007]6 号 发改价格[2011]534 号		参考市场价，工程费用*2%	
7	全过程造价咨询费				78.13	78.13	实价行发[2014]88 号		文件标准计算	
8	社会稳定风险报告编制费				7.00	7.00			市场价	
9	工程质量检测费				44.98	44.98			参考市场价，工程费用*0.5%	
10	土地费				558.00	558.00			40 万元/亩	
三	工程预备费				769.36	769.36	m²	13767.34	602.41	6.56

1	工程预备费				769.36	769.36			(建安费+其它费)*8%	
四	建设期利息				174.00	174.00	m²	13767.34	383.37	1.48
1	建设期利息				174.00	174.00				
五	项目总投资	8128.11	813.47	484.50	2298.06	11724.14	m²	13767.34	8515.91	100.00

表 2-3 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	工程费用	9,426.08	5,486.53	3,939.55
二	工程建设其他费用	1,354.70	788.52	566.18
三	预备费用	769.36	447.81	321.55
四	建设期利息	174.00	101.28	72.72
五	总投资	11,724.14	6,824.14	4,900.00

表 2-4 项目 2025 年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	10 月	11 月	12 月
一	工程费用	5,486.53	1,828.84	1,828.84	1,828.84
二	工程建设其他费用	788.52	262.84	262.84	262.84
三	预备费用	447.81	149.27	149.27	149.27
四	建设期利息	101.28	33.76	33.76	33.76
五	总投资	6,824.14	2,274.71	2,274.71	2,274.71

（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.项目投资额、自有资金到位情况

本项目总投资 11,724.14 万元。资金构成为：

- (1) 申请发行地方政府专项债券 5,800.00 万元，占总投资的 49.47%；
- (2) 项目自有资金为 5,924.14 万元，占总投资的 50.53%，来源为企业自筹，将根据工程实施进度逐步到位。

本项目债券资金、自有资金筹措计划详见表 2-5。

表 2-5 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	5800.00	5800.00	0.00
2	自有资金	5924.14	1024.14	4900.00
3	合计	11724.14	6824.14	4900.00

3.专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 5,800.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 5,800.00 万元。本项目债券发行计划详见表 2-6。

表 2-6 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	5,800.00	20 年期
合计	5,800.00	/

4.其他配套融资计划

本项目无其他配套融资计划。

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1.项目预期收入预测

本项目建成后，项目的收益来源为露天摊位租赁收入、农产品交易市场租赁收入、停车位收入和充电桩收入。基于审慎客观的评估原则，收入预测如下：

根据建设方资料以及三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》三行审投(2025)251 号，本项目建设内容为：项目总占地面积 8722.14m²(约 13.08 亩)，主要建设农产品交易市场、农产品检验检测用房、管理用房等；地下建筑面积 6728.21m²，主要建设地下车库和设备用房。项目共设停车位 115 个，安装充电桩 26 个；设置露天摊位 130 个；配套完成给排水工程、供配电工程消防工程及暖通工程等。

（1）露天摊位租赁收入

根据对三原县内其他市场的调研情况和建设方资料，三原县中山街附近农产品市场露天摊位的租赁单价为 1450 元/个·月—1750 元/个·月之间，本项目露天摊位的租赁单价参考同区域内类似已运营项目的租赁收费情况。根据三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目露天摊位 130 个，租赁单价保守估计为 1500 元/个·月，每五年上涨 10%，首年负荷率保守估计为 65%，后每年增长 5%，直至 90%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月竣工，故首年按 12 个月测算，后续运营按每年 12 个月计算。

经测算，项目债券存续期内露天摊位租赁收入合计 4,431.16 万元。

（2）农产品交易市场租赁收入

根据对三原县内其他市场的调研情况和建设方资料，三原县中山街附近农产品交易市场的租赁单价为 75 元/m²·月—110 元/m²·月之间，本项目农产品交易市场的租赁单价参考同区域内已运营类似项目的租赁收费情况。根据三原县行政审批服务局关于《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目农产品交易市场建设面积为 6017.21m²，考虑走道和设备占用情况，本次测算面积按

照 5000.00m²测算，租赁单价保守估计为 80 元/m²·月，每五年上涨 10%，首年负荷率保守估计为 65%，后每年增长 5%，直至 90%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月竣工，故本项目首年按 12 个月测算，后续运营按每年 12 个月计算。

经测算，项目债券存续期内农产品交易市场租赁收入合计 9,089.57 万元。

表 3-1 三原县农产品交易市场室内摊位与室外摊位价格调查表

市场名称	租赁价格	
	室内摊位单价（元/m ² ·月）	露天摊位单价（元/个·月）
三原县西郊便民服务综合市场	110	1750
三原县东尧村农贸综合市场	75	1450
三原县恒盛农贸市场	90	1700
三原县兴隆综合市场	80	1500

（3）停车位收入

根据《三原县机动车停放服务收费管理办法》（三政办发〔2023〕6 号），社会资本全额投资建设的公共停车场所及单位对社会错时开放的停车位停车服务收费实行市场调节价，收费标准由经营者依据经营成本和市场供求状况，遵循公平合法和诚实信用原则自主制定。

本项目停车位服务费收取情况参考周边县城机动车停放服务收费标准：每车位每 30 分钟为一个计费单位，累加计费；停放时间不足 30 分钟按 30 分钟计费。一类区域：前 30 分钟免费，超过 30 分钟不足 1 小时收费 1 元。之后每 30 分钟收费 1 元，每日连续停车最高限价 18 元，不足最高限价的据实收取。二类区域：前 30 分钟免费，之后每 30 分钟收费 2 元。每日连续停车最高限价 15 元，不足最高限价的据实收取。本项目属于二类区域，服务单价保守估计为 2 元/次·车。根据《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目建设停车位 115 个。交易市场开放时间为早 8 点到晚 8 点，顾暂不考虑停车位夜间收入，开放期间人员密集，人员流动性较大，保守估计，每天一个停车位周转 5 次，首年负荷率按照 60%测算，逐年递增 5%，直至达到 80%峰值不再增长。本项目于 2026 年 12 月完工，保守估计首年运营期计算天数按 330 天计算，往后每年按 330 天运营期计算。

经测算，项目债券存续期内停车位收入合计 557.87 万元。

（4）充电桩收入

根据西安市物价局《关于我市新能源汽车充电服务费标准等有关问题的通知》文件中收费标准，乘用车充换电服务费上限为 0.40 元/千瓦时，本项目充电桩服务费估计为 0.40 元/千瓦时计算。根据《三原县中山街农产品综合市场建设项目初步设计的批复》（三行审投(2025)251 号），本项目建设充电桩 26 个。新能源家用车电池容量按当前市场约为 20 至 120 千瓦时，考虑到各新能源车辆单次充电量或有不同，根据谨慎性原则保守估计，本项目单次充电量按 55 千瓦时考虑。交易市场车辆密集，充电桩保有量较少，单个充电桩日使用次数保守估计为 5 次。首年运营，充电桩负荷率按 60%计算，逐年递增 5%，直至达到 90%峰值。本项目于 2026 年 12 月完工，首年运营天数按 330 天计算，之后营期计算天数按 330 天计算。

经测算，项目债券存续期内充电桩收入合计 1,514.80 万元。

经测算，项目债券存续期内总收入合计 15,593.40 万元。预测收入情况见表 3-1。

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	2035 年
1	露天摊位租赁收入（万元）	4431.16	0.00	0.00	152.10	163.80	175.50	187.20	198.90	231.66	231.66	231.66	231.66
1.1	租赁单价（元/个·月）		0.00	0.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
1.2	摊位个数（个）		0.00	0.00	130	130	130	130	130	130	130	130	130
1.3	租赁月份（月）		0.00	0.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.4	负荷率（%）		0.00	0.00	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
2	交易市场租赁收入（万元）	9089.57	0.00	0.00	312.00	336.00	360.00	384.00	408.00	475.20	475.20	475.20	475.20
2.1	租赁单价（元/m ² ·月）		0.00	0.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	88.00	88.00	88.00	88.00
2.2	面积（m ² ）		0.00	0.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
2.3	负荷率（%）		0.00	0.00	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
2.4	月数（个）		0.00	0.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车位收入（万元）	557.87	0.00	0.00	22.77	24.67	26.57	28.46	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36
3.1	单价（元/次·车）		0.00	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.2	周转次数（次）		0.00	0.00	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3.3	天数（天）		0.00	0.00	330	330	330	330	330	330	330	330	330

3.4	个数（个）		0.00	0.00	115	115	115	115	115	115	115	115	115
3.5	负荷率（%）		0.00	0.00	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
4	充电桩收入（万元）	1514.80	0.00	0.00	56.63	61.35	66.07	70.79	75.50	80.22	84.94	84.94	84.94
4.1	服务费单价（元/kW•h）		0.00	0.00	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
4.2	单次充电量（kW•h）		0.00	0.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
4.3	单充电桩日使用次数（次）		0.00	0.00	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4.4	日充电桩使用率（%）		0.00	0.00	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
4.5	运行天数（天）		0.00	0.00	330	330	330	330	330	330	330	330	330
4.6	充电桩个数（个）		0.00	0.00	26	26	26	26	26	26	26	26	26
5	合计	15593.40	0.00	0.00	543.50	585.81	628.13	670.45	712.76	817.44	822.16	822.16	822.16

(续上表)

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	露天摊位租赁收入（万元）	4431.16	231.66	254.83	254.83	254.83	254.83	254.83	280.31	280.31	280.31	280.31
1.1	租赁单价（元/个·月）		1650.00	1815.00	1815.00	1815.00	1815.00	1815.00	1996.50	1996.50	1996.50	1996.50
1.2	摊位个数（个）		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
1.3	租赁月份（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.4	负荷率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	交易市场租赁收入（万元）	9089.57	475.20	522.72	522.72	522.72	522.72	522.72	574.99	574.99	574.99	574.99
2.1	租赁单价（元/m ² ·月）		88.00	96.80	96.80	96.80	96.80	96.80	106.48	106.48	106.48	106.48
2.2	面积（m ² ）		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
2.3	负荷率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.4	月数（个）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车位收入（万元）	557.87	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36
3.1	单价（元/次·车）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.2	周转次数（次）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3.3	天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
3.4	个数（个）		115	115	115	115	115	115	115	115	115	115

3.5	负荷率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	充电桩收入（万元）	1514.80	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94	84.94
4.1	服务费单价（元/kW•h）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
4.2	单次充电量（kW•h）		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
4.3	单充电桩日使用次数（次）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4.4	日充电桩使用率（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.5	运行天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
4.6	充电桩个数（个）		26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
5	合计	15593.40	822.16	892.85	892.85	892.85	892.85	892.85	970.60	970.60	970.60	970.60

2.项目运营支出预测

本项目预期支出主要包括运营支出、经营税收支两部分，其中运营支出包括工资福利费、燃料动力费、修理费等；经营税收支包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、所得税。本项目业务活动预期支出预测如下：

（1）运营支出

①工资及福利费

项目运营后人力费用支出包括职工工资、福利津贴等。根据《陕西省人力资源和社会保障厅关于调整最低工资标准的通知》陕人社发〔2021〕5号，三原县执行二类区最低工资标准，全日制最低月工资标准为2050元/月，非全日制小时最低工资标准为20元/小时。本项目运营定员10名员工，人均工资及福利津贴约3000元/月，员工薪资及福利每5年上涨3%。

经测算，项目运营期内员工薪资费用支出共计713.71万元。

②燃料动力费

本项目燃料、动力费主要为充电桩电费以及物业管理公共设施消耗的水、电等，租户水电费用自行承担。参考建设方资料及可行性研究报告，项目运营初始年用电约为89.46万kWh，项目运营初始年用水约为1.67万吨，根据《陕西省发展和改革委员会关于调整陕西电网电力价格的通知》(陕发改物价(2019)349号)及同类其他项目收费情况，本项目电价按0.5502元/kWh计算。根据陕西省物价局陕西省住房和城乡建设厅陕西省水利厅《关于印发加快推进城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（陕价商发〔2017〕136号）文件的要求，非居民用水超定额累进加价仅为自来水基本水价加价，终端水价中代征的水资源税、污水处理费和其他资金附加不实行累进加价，三原县城区非居民用水水量分为三档，本项目用水量在《行业用水定额》内为第一档水量，执行现行标准，不加价，水价按照4.25元/m³计算。项目运营期动力费按每五年2%增长率保守计算。

经测算，债券存续存期燃料动力费合计为1,100.02万元。

③维修费

本项目维修费主要包括对市场设备的维修、日常管理维护工作、配套基础设施的检

测维修等费用。基于审慎性原则，为保证本项目的维修费用充足，本项目每年的修理成本取固定资产原值的 0.5%测算。

经测算，债券存续存期维修费合计为 895.48 万元。

（2）经营税收支出

本项目经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，增值税税率按 9%计算。城市维护建设税税率按 5%计算，教育费附加税税率按 3%计算，地方教育费附加税率按 2%计算。

经测算，本项目债券存续期内产生经营税收支出共计 1,442.03 万元。

汇总以上各项测算得出项目债券运营期内共计成本 4,151.24 万元。

费用预测见下表 3-2。

表 3-2 项目运营支出表（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	2035 年
1	员工薪资	713.71	0.00	0.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	37.08	37.08	37.08	37.08
2	燃料动力费	1100.02	0.00	0.00	56.28	56.28	56.28	56.28	56.28	57.40	57.40	57.40	57.40
3	维修费	895.48	0.00	0.00	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13
4	相关税费	1442.03	0.00	0.00	50.26	54.17	58.09	62.00	65.91	75.59	76.03	76.03	76.03
4.1	增值税	1287.53	0.00	0.00	44.88	48.37	51.86	55.36	58.85	67.50	67.88	67.88	67.88
4.2	城市建设维护	90.13	0.00	0.00	3.14	3.39	3.63	3.88	4.12	4.72	4.75	4.75	4.75
4.3	教育费附加	38.63	0.00	0.00	1.35	1.45	1.56	1.66	1.77	2.02	2.04	2.04	2.04
4.4	地方教育费附加	25.75	0.00	0.00	0.90	0.97	1.04	1.11	1.18	1.35	1.36	1.36	1.36
5	合计	4151.24	0.00	0.00	189.67	193.58	197.49	201.41	205.32	217.21	217.64	217.64	217.64

(续上表)

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	员工薪资	713.71	37.08	38.19	38.19	38.19	38.19	38.19	39.34	39.34	39.34	39.34
2	燃料动力费	1100.02	57.40	58.55	58.55	58.55	58.55	58.55	59.72	59.72	59.72	59.72
3	维修费	895.48	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13	47.13
4	相关税费	1442.03	76.03	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	89.76	89.76	89.76	89.76
4.1	增值税	1287.53	67.88	73.72	73.72	73.72	73.72	73.72	80.14	80.14	80.14	80.14
4.2	城市建设维护	90.13	4.75	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16	5.61	5.61	5.61	5.61
4.3	教育费附加	38.63	2.04	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.40	2.40	2.40	2.40
4.4	地方教育费附加	25.75	1.36	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.60	1.60	1.60	1.60
5	合计	4151.24	217.64	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	235.95	235.95	235.95	235.95

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 年债券发行费用为 5.80 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 5,800.00 万元，以年利率 3%预计每年利息支出，利息按每半年支付一次。债券利息支出如表 3-3 所示。

表 3-3 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
2026 年	0.00	174.00
2027 年	0.00	174.00
2028 年	0.00	174.00
2029 年	0.00	174.00
2030 年	0.00	174.00
2031 年	0.00	174.00
2032 年	0.00	174.00
2033 年	0.00	174.00
2034 年	0.00	174.00
2035 年	0.00	174.00
2036 年	0.00	174.00
2037 年	0.00	174.00
2038 年	0.00	174.00
2039 年	0.00	174.00
2040 年	0.00	174.00
2041 年	0.00	174.00
2042 年	0.00	174.00

2043 年	0.00	174.00
2044 年	0.00	174.00
2045 年	5800.00	174.00
合计	5800.00	3480.00

本项目通过发行债券达到项目总投资的 49.47%，符合投资需求，2025 年的债券利率按照 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 5,800.00 万元，总利息为 3,480.00 万元。

5.其他配套融资利息

本项目无其他配套融资利息。

（二）资金测算平衡表

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	27317.54	6824.14	4900.00	543.50	585.81	628.13	670.45	712.76	817.44	822.16	822.16	822.16
1	业务活动现金流入	15593.40	0.00	0.00	543.50	585.81	628.13	670.45	712.76	817.44	822.16	822.16	822.16
2	融资活动现金流入	5800.00	5800.00	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	5800.00	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	5924.14	1024.14	4900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	24981.38	6824.14	4900.00	363.67	367.58	371.49	375.41	379.32	391.21	391.64	391.64	391.64
1	业务活动现金流出	4151.24	0.00	0.00	189.67	193.58	197.49	201.41	205.32	217.21	217.64	217.64	217.64
2	项目建设现金流出	11544.34	6818.34	4726.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9285.80	5.80	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.1	债券发行费用	5.80	5.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	3480.00	0.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	2336.16	0.00	0.00	179.83	218.23	256.64	295.04	333.44	426.24	430.52	430.52	430.52
四	期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	179.83	398.06	654.70	949.74	1283.18	1709.42	2139.94	2570.46
五	期末现金	0.00	0.00	0.00	179.83	398.06	654.70	949.74	1283.18	1709.42	2139.94	2570.46	3000.98

(续上表)

序号	项目名称	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	27317.54	822.16	892.85	892.85	892.85	892.85	892.85	970.60	970.60	970.60	970.60
1	业务活动现金流入	15593.40	822.16	892.85	892.85	892.85	892.85	892.85	970.60	970.60	970.60	970.60
2	融资活动现金流入	5800.00	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	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	5924.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	24981.38	391.64	400.44	400.44	400.44	400.44	400.44	409.95	409.95	409.95	6209.95
1	业务活动现金流出	4151.24	217.64	226.44	226.44	226.44	226.44	226.44	235.95	235.95	235.95	235.95
2	项目建设现金流出	11544.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9285.80	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	5974.00
3.1	债券发行费用	5.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00
3.3	支付债券利息	3480.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00	174.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	2336.16	430.52	492.41	492.41	492.41	492.41	492.41	560.66	560.66	560.66	-5239.34
四	期初现金	0.00	3000.98	3431.50	3923.91	4416.31	4908.72	5401.13	5893.54	6454.19	7014.85	7575.50
五	期末现金	0.00	3431.50	3923.91	4416.31	4908.72	5401.13	5893.54	6454.19	7014.85	7575.50	2336.16

说明：

1、本项目自有资金 5,924.14 万元，资金来源为企业自筹。

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 11,442.16 万元，项目总债务融资本息为 9,280.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.23 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

（三）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

本项目总投资的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收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，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.按照国家相关政策文件，确保人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。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。

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

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，县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。陕西省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

三原县中山街农产品综合市场建设项目计划发行专项债券 5,800.00 万元。2025 年申请 20 年期专项债券 5,800.00 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	5,800.00	20 年期
合计	5,800.00	/

（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

三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券计划 2025 年发 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 5,800.00 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（10 年期及以上按每半年，7 年及 7 年以下按年）支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 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，发行费用为 5.80 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站（<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.“陕西省 2025 年城乡冷链物流领域专项债券”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 年三原县中山街农产品综合市场建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。