

2025年汉中市西乡县园区智慧物流仓储 中心建设项目专项债券 实施方案

主管部门：西乡县循环经济产业园区管理委员会

财政部门：西乡县财政局

实施单位：西乡县循环经济产业园区管理委员会

编制日期：二〇二五年十一月

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 10

二、项目投资估算及资金筹措方案 10

 （一）项目估算 10

 （二）资金筹措方案 15

 （三）已开工项目建设资金使用情况 16

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 25

 （三）其他需要说明的事项 31

四、项目风险评估及控制措施 31

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 31

 （二）主要风险控制措施 32

五、债券发行方案 33

 （一）发行依据 33

 （二）发行计划 35

 （三）发行场所 35

 （四）品种和数量 35

 （五）时间安排 35

 （六）上市安排 35

 （七）兑付安排 35

 （八）发行费用 35

 （九）招投标 35

（十）分销 36

（十一）发行款缴纳 36

六、信息披露计划 36

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露 36

（二）每期债券发行结束当日披露 36

（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露 36

（四）每期债券存续期内定期披露内容 37

（五）每期债券存续期内随时披露内容 37

前 言

物流业是融合运输、仓储、流通加工、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。现代物流业具有很强的产业关联度和带动效应，无论是在广度和深度上都有着很好的发展前景，是国民经济的综合性和支柱性产业之一，对区域经济的发展具有重要的促进作用。

西乡县园区管委会在县委、县政府坚强领导下，紧紧围绕创建省级经济开发区目标，以深化“三个年”活动为统揽，“敢”字当头，以敢想敢干敢为的奋进姿态，全力以赴抓招商、建项目、优服务，促使产业聚集度逐步提高，产业体系逐步明晰，园区承载力不断加强，2024 年 12 月，被陕西省人民政府命名为省级经济技术开发区。2024 年，完成工业产值 59.42 亿元。招商引资到位资金 3.04 亿元，招商引资项目 11 个，其中新落地开工项目 9 个，续建项目 2 个，新入园企业 12 户，新增就业岗位 1089 个。园区 2024 年包抓重点项目 10 个，其中续建项目 2 个，新建项目 8 个。目前，原茶产业融合示范园项目已建成达到投用标准，正在积极招商中。智能制造产业园项目已建成，企业入住率达 100%。茶创中心等 4 个项目已建成投用。汽车零部件产业园项目 6 栋维修加固厂房已全面完工，部分厂房已经投用，新建 12 栋厂房主体施工将于今年 3 月底结束；钢结构智造产业园区建设项目 1 号 A 区厂房及附属配套设施已建成投用，1 号 B 区厂房计划将于今年 4 月全面建成投用。

西乡县循环经济产业园区经济持续增长较快、综合实力不断提升，转型升级的步伐进一步加快、内生动力不断增强。但是西乡县整体处于工业化中期阶段，工业基础依然薄弱，产业链条仍不完善，集约化、标准化、智能化水平不高；商贸服务业以传统业态为主，发展质量和效益不高，现代物流、电子商务等新业态新模式仍然偏小，支撑作用不明显。

现代物流业是提高经济效益的“第三利润源”，智慧物流仓储可有效降低物流成本，调节市场供需平衡，促进经济快速发展。为助力西乡县“生态立县、农业稳县、工业强县、旅游活县、融合兴县”战略的实施，提升县域物流仓储服务水平，全面推进县域高质量发展，促进西乡加快建设汉中副中心城市的步伐，西乡县循环经济产业园区管理委员会提出本项目建设。

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。本次发行的冷链物流基础设施专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43

号文件、《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）以及中办、国办《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）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.项目基本情况

- （1）项目名称：西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目
- （2）项目主管单位：西乡县循环经济产业园区管理委员会
- （3）项目实施单位：西乡县循环经济产业园区管理委员会
- （4）项目建设规模及内容

本项目总用地面积 134.10 亩，总建筑面积 79890.36 m²;主要建设冷库，层高 8 米，（分为保鲜库、速冻库、冷藏库）60990.36 m²，生鲜集散中心 4500 m²，检验检测中心 2200 m²，仓储中心 11000 m²，附属用房 1200 m²;配套建设厂区室外给排水、消防、电力管网及内部道路、停车场充电桩等基础设施。

（5）项目建设期

本项目为在建项目，建设 33 个月，于 2024 年 4 月正式开工，到 2026 年 12 月底完成项目竣工验收。

2.项目所在地

本项目建设地点位于西乡县城南街道五丰社区。项目建设地点交通便利，地势平坦，生态环境良好。



图 1-1 西乡县位置示意图

（二）项目实施的具体方案

1、建设策略

（1）系统规划、顶层设计

智慧物流仓储中心是物流运作的中心环节，连接着供应链上下游各个主体，具有资金投入大、回收周期长的特点，而且涉及各个方面的利益，是一项非常复杂的系统工程，因此项目前期的规划设计特别重要。不仅要有详细的市场调研、客户需求分析，明确的服务对象、业务范围和功能定位，而且要尽可能做好中心的规划选址、运输路线、设备选型、运营模式、财务预算和风险控制等工作。

（2）立足仓储实际需求

基于物流行业的服务业属性，物品仓储是物流服务的基本功能，物流各要素（仓储、配送、运输、流通加工等）的需求才是物流服务的源头；因此项目只有服务好仓储物流业务，提升物流效率和客户体验，才有可能开辟一条物流细分领域高效发展的新路径。

（3）开放联动、互联互通

智慧物流仓储中心要对社会所有企业开放，通过整合内外部资源，促使各类资源协同联动，实现资源利用的最大化，最终走上开放联动、互联互通的道路。

（4）全链条优化、全过程监控

仓储是各项物流活动的核心环节之一，处于供应链上下游的核心位置，智慧物流仓储中心通过供应链服务平台，让上下游企业实现信息共享和资源整合，达到全链条优化、全过程监控。万物互联、全路相通，进而打通从产业链源头生产端到消费终端的物流服务全流程，是“智能化仓储物流”的核心要义。

（5）不断创新，与时俱进

智慧物流仓储中心是 21 世纪科技发展的产物，是一个理论和实践相结合的全新课题，也是一个不断探索、不断变革、不断完善、与时俱进的过程。随着技术的不断更新、客户需求的变化和政策环境的变化，必将出现更加智能化、人性化、柔性化、现代化的设备、技术及运营模式。

2、建设内容及规模

本项目总用地面积 134.10 亩，总建筑面积 79890.36 m²；主要建设冷库，层高 8 米，（分为保鲜库、速冻库、冷藏库）60990.36 m²，生鲜集散中心 4500 m²，检验检测中心 2200 m²，仓储中心 11000 m²，附属用房 1200 m²；配套建设厂区室外给排水、消防、电力管网及内部道

路、停车场充电桩等基础设施。建设规模及内容详见下表：

序号	类别	单位	数量	备注
一	总用地面积	亩	134.10	
二	总建筑面积	m ²	79890.30	
(一)	一期建筑面积	m ²	40350.67	
1	1 号楼	m ²	6994.92	
2	2 号楼	m ²	12778.40	
3	3 号楼（仓储配送中心）	m ²	12072.41	1F3934.31 m ² ，层高 8 米
4	4 号楼（冷库）	m ²	8388.86	1F2731.46 m ² ，层高 8 米
5	10#垃圾房	m ²	173.84	
(二)	二期建筑面积	m ²	39539.63	
1	5 号楼（仓储配送中心）	m ²	12135.55	1F2731.46 m ² ，层高 8 米
2	6 号楼（仓储配送中心）	m ²	9135.66	1F4429.30 m ² ，层高 10 米
3	7 号楼（仓储配送中心）	m ²	8201.24	1F3934.31 m ² ，层高 10 米
4	8 号楼（仓储配送中心）	m ²	9464.88	1F4597.70 m ² ，层高 10 米
5	9#垃圾房	m ²	195.04	
6	11#设备用房	m ²	348.56	
三	停车场及厂区道路	m ²	13962.00	
四	建筑占地面积	m ²	31944.65	
五	绿化面积	m ²	11540.01	
六	配套道路	m ²	12493.25	
七	厂区硬化面积	m ²	19486.72	
八	容积率	/	1.40	≥1.0
九	建筑密度	/	0.42	≤45%
十	绿化率	/	0.15	
十一	机动车停车位	个	374.00	大货车停车位 275 个，小型停车位 99 个
十二	非机动车停车位	个	436.00	

3、总平面布置

项目参照《物流中心分类与规划基本要求》（GB/T 24358-2019），本着合理利用土地资源的原则进行总平面布置。

（1）智慧物流仓储中心应规划与之规模相适应且与城市基础设施相衔接的电力、通讯和给排水等工程设施。

（2）仓储配送必须以接近货运需求量大或供应量大的地块为原则，合理组织货区，提

高车辆利用率，减少空车行驶里程，最方便地为生产、生活服务。

(3) 不同类型和不同性质的仓储分别布置在不同的区域，同类仓储尽可能集中布置。

(4) 平面布置必须集中紧凑，尽可能提高建筑层数，采用竖向运输与储存的设施。

4、冷库建设方案

(1) 层数：速冻库、冷藏库、保鲜库均为 2 层。

(2) 维护结构体：聚氨酯冷库板

(3) 保温材料：全库库板选用厚度 $\delta=100\text{mm}$ 聚氨酯冷库板，聚氨酯保温材料设计容重 $40\pm 2\text{kg/m}^3$ ，导热系数 $\leq 0.024\text{W/m.k}$ ，尺寸稳定性 $\leq 3(70\sim -30^\circ\text{C}, 48\text{h})\%$ ，抗压强度 $\geq 160\text{Ka}$ ，吸水率 $\leq 4(\text{v/v})\%$ ，防火等级 B2。

(4) 制冷

①制冷系统方案设计的原则

- A.满足食品冷加工工艺要求；
- B.系统要运行可靠，操作管理方便，有安全保障；
- C.系统应优先采用新设备、新工艺及新技术；
- D.要考虑经济性。

②制冷方案设计

A.制冷剂

采用制冷剂 R22 作为制冷系统的制冷工质，具有无毒、无味、不燃的优点。

B.制冷系统

制冷系统控制系统主要包括制冷压缩机机组运行控制、风冷式冷凝器运行控制、库内温度控制等部分组成，采用单机单控方案。电控系统同时还有缺相保护、热保护、高低压保护等多项保护措施。制冷设备、气调设备电源由用户引至机组控制柜和冷库温度控制柜。控制用电脑和自控元件均采用进口或国内名优产品，可实现全自动保护及控制，并根据冷库特点实现蒸发温度随库内温度变化而自动调节，每间冷库的库温均可按储藏要求任意调节。

C.电热除霜

由于冷库内蒸发器表面结霜，妨碍制冷蒸发器（管道）冷量传导与散发，最终影响制冷效果。当蒸发器表面的霜层（冰层）厚度达到一定程度时，制冷效率甚至下降到 30%以下，导致电能较大浪费，且缩短制冷系统的使用寿命。因此有必要在适当的周期内进行冷库除霜操作。

电热融霜是利用冷风机内排布的电加热管对翅片加热使霜层融化。这种方法系统简单，操作也更方便，冷风机每平方换热面积约配到 40~100W。

(5) 管控方案

本项目采用微电脑模块、远程控制系统进行全自动控制。在互联网云平台的支持下，可使用远程监控系统对冷库进行精准控制，冷库数据实时传输到相关人员手机上。实现制冷设备自动运行、设备自动增减载、冷库温湿度自动控制、自动记录和打印、自动供液、自动融霜、自动故障报警和分析、自动控制冷凝压力等。

5、加工包装车间建设方案

(1) 平面设计

场地内建筑物、构筑物等设施外形宜规整，符合现代工业厂区的整体风格，要注重建筑物外装饰的统一性和标志性，在表达产业个性的同时，注重区块内建筑物的整体协调性，故本项目加工车间基本平面形式均为矩形。这种平面形式使工段间紧密联系，运输路线短捷，且这种平面形式由于宽度适宜，室内采光和通风较容易解决。矩形形式规整，构造简单，造价低，施工快。

(2) 立面设计

为使立面简洁大方，比例恰当，达到完整均匀，节奏自然，色调质感协调统一的效果。车间的立面采用水平划分的手法，在水平方向设整排的矩形窗，组成水平条带，增加立体感。低侧窗为水平推拉窗，高侧窗可为上下翻转的悬窗，在正立面开有大门，门上设有外挑雨棚。在水平方向附有不同色彩的板带，增强立面效果。

6、仓储配送中心建设方案

储存仓库可满足不同货物的存储需要，库内可进一步划分区域或分割空间，也可根据不同需求选择平面堆码或配备立体货架满足多方位需求；仓储车间底部为砖混结构，上部为钢结构，彩钢板屋面，水磨石地面，钢结构门窗。

中转仓库处于运输系统的中间环节，主要存放等待转运的货物，一般货物在此仅做临时停放。因此将中转仓库设置在本项目靠近道路一侧，以方便货物在此等待装运。

所有库体室内四周均设防撞护栏和围网，常规货物堆放区墙屋面板均为彩钢单板，屋面及墙面均设采光；设置月台，方便装卸货物。

7、公共建筑建设方案

(1) 检验检测中心功能设计

主要对园区及周边的食品行业计量器具进行检定校准，食品、农畜产品、粮油产品及其他等检验、检测，保证食品的质量及安全。

配备先进的检测设备，对食品、动植物及其产品等进行检疫检验，确保食品的安全。

（2）附属用房功能设计

附属用房主要为企业提供办公区域，以及用于举办论坛、活动、培训、会议使用，方便来到园区的企业交流沟通。配置生活服务区，主要布局为生活超市、餐厅、洗衣房等，为企业员工提供便利的生活设施。

8、停车场建设方案

本项目设置机动车停车位 374 个，非机动车停车位 436 个。

项目地上停车位设计为生态停车位，与绿化结合，按照设计规范科学合理地零散布置在园区道路两边。地下停车场按照《停车场(库)设置及交通设计技术规范》(DBJ61/T 135-2017)严格设计。

（三）经济社会效益分析

1.社会效益分析

（1）项目的建设完善了西乡县物流仓储及配送服务设施的建设，为西乡县及其周边区域提供了智慧物流仓储设施，提升了西乡县物流产业基础设施水平，促进了县域现代物流、仓储配送、检验检测等服务的发展，进一步满足了西乡县及周边地区的物流仓储需求。

（2）项目的建设将传统物流仓储业与电子商务系统有效的结合在一起，通过智能仓储、互联网+等现代化物流工具的实施，加快了大数据、物联网、云计算等现代信息技术在物流仓储领域的集成创新和融合应用，促进了县域快递业务与电子商务配送、供应链管理等新业务的融合发展，从而提高了物流效率，降低了物流成本和劳动强度，促进了绿色物流的发展。

（3）项目的建设为引进和培育大型物流企业，引导邮政、快递企业入驻西乡县提供了基础设施条件，同时促进了县域畅通便捷、经济高效、便民利民的县、镇、村三级物流服务体系的建设，从而增强了县域产业的支撑能力，促进了县域产业配套设施的提质增效。

（4）项目的建设在实用、成本合适的前提下，将大量应用 GPS/GIS 定位系统、电子商务系统、管理信心系统、各种先进的物流技术，从而提高了物流服务网络运营效率，使得西乡县及周边分散的运输车辆、仓储等物流资源的到进一步整合，全面带动了当地的运输业向现代化物流产业升级，进一步加快了西乡县的产业升级和产业结构的调整。

（5）项目的建设完善了西乡县现代化物流仓储运转体系及物流网络，以电子商务物流

带动跨区域贸易的活跃，以物流提高企业的利润水平，以高新技术在传统产业的应用，促进了县域经济的高质量发展，使当地的农副产品、食品、工业产品及其他商品等等走向全省乃至整个西北地区。物流网的建设将对西乡县和周边经济圈的相互融合、渗透起到积极的作用，从而以贸易和物流的发达带动了西乡县甚至是汉中市的经济活跃。

（6）项目建成后运营的物流仓储服务属劳动密集型产业，具有就业门槛低、容量大、见效快的特点，在运输、仓储、信息服务等方面需要大量从业人员，项目的建设可直接为当地劳动力提供大量就业岗位。此外，物流业具有显著的行业带动作用，能够推动相关产业的快速发展，多渠道扩大劳动就业，项目的建成运营带动了周边餐饮、住宿、汽修等服务行业共同发展，为周边群众创造更多的就业机会。

2.经济效益分析

本项目的实施，不仅能够促进西乡县经济的健康、稳定发展，还能给项目单位带来一定的投资回报，增加收入，取得显著的经济效益。本项目通过库房项目、停车费等收取获得收益，项目总经营收入 71,645.89 万元，项目运营总成本费用为 28,678.42 万元，项目总收益 42,967.47 万元，融资本息覆盖倍数为 1.25 倍，在 20 年内可还完全部专项债券本息，具有较高的偿债覆盖率，经济收益良好。综上，本项目盈利能力稳定，可以确保后期收益，保证债券的还本付息。

（四）项目立项、批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1-2。

表 1-2 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目建议书的批复	西发改产业〔2022〕430 号
2	西乡县自然资源局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目用地预审与选址意见的批复	/
3	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目可行性研究报告的批复	西发改产业〔2023〕30 号
4	西乡县发展和改革局关于调整西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目可行性研究报告有关内容的批复	西发改产业〔2023〕338 号
5	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目工程初步设计的批复	西发改产业〔2023〕345 号
6	中共西乡县政法委员会关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目社会稳定风险评估已登记备案的函	西稳评函〔2023〕02 号
7	汉中市生态环境局西乡分局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目环评的情况说明	/
8	西乡县人民政府关于征收城南街道办和平社区集体土地出让地给西乡县经济开发区投资建设有限公司的批复	西政土批〔2024〕4 号
9	建设用地规划许可证	西自然资地字第 6107242024YG0003434 号
10	土地使用权出让拍卖成交确认书	/
11	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 EPC 工程总承包中标通知书	2211-610724-04-01-606926
12	西乡县循环经济工业园区管理办公室西乡县园区智慧物流仓储中心建设工程监理项目中标通知书	/
13	关于西乡县 2015 年度第四批次集体土地征收（陕南移民搬迁）的批复	陕政土批〔2016〕10 号
14	西乡县发展和改革局关于西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目建设内容有关情况的说明	/
15	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 1#楼建设工程规划许可证	西自然资建规建字第 6107242024GG0009441 号
16	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 2#、3#、4#、10#楼建设工程规划许可证	西自然资建规建字第 610724202400018 号
17	不动产权证	汉 2024 西乡县不动产第 0000406 号 陕 2024 西乡县不动产第 0005199 号 陕 2025 西乡县不动产第 0033818 号
18	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 1#楼建筑工程施工许可证	编号 610724202408260101
19	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 2、3、4、10#楼建筑工程施工许可证	编号 610724202402170101

（五）项目实施绩效目标

本项目于 2025 年 10 月制定项目事前绩效评估工作方案，实施单位组织专家组进行现场调研、座谈并收集相关资料，编写撰写事前绩效评估报告，并报县财政局审核。

专家组一致认为本项目是发展西乡县物流基础产业，完善社会物资流通服务的需要，是支持建立有效的物流市场机制，促进县城产业配套设施提质增效的需要，是引导和转化西乡县及周边潜在物流需求，促进区域物流水平的提升的需要，是推动西乡县完善物流服务体系，大力发展智慧物流，促进社会经济高质量发展的需要，实施的必要性很强。

本项目属于**城乡冷链等物流基础设施领域**项目，符合公益性要求，经测算，项目存续期项目总收益为 42,967.47 万元，项目运营期末累计盈余为 9,369.47 万元，项目总债务融资本息为 34,240.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数可达 1.25 倍，收益性符合要求。

基于专家组的评估，根据相关政策文件精神，本项目为城乡冷链等物流基础设施领域项目，属于专项债券支持的领域，不在专项债券资金投向领域禁止类项目清单之列，给出予以支持的评估结论。

本项目的绩效指标详见表 1-3。

表 1-3 项目绩效指标表

项目名称	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目				
主管部门	西乡县循环经济产业园区管理委员会		实施期限	2024 年 4 月-2026 年 12 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额		42,941.23		
	其中：资本金		21,541.23		
	债券资金		21,400.00		
	其他融资		0		
	实施期总目标				
总体目标	本项目总用地面积 134.10 亩，总建筑面积 79890.36 m²;主要建设冷库，层高 8 米，（分为保鲜库、速冻库、冷藏库）60990.36 m²，生鲜集散中心 4500 m²，检验检测中心 2200 m²，仓储中心 11000 m²，附属用房 1200 m²;配套建设厂区室外给排水、消防、电力管网及内部道路、停车场充电桩等基础设施。项目的建设完善了西乡县现代化物流仓储运转体系及物流网络，以电子商务物流带动跨区域贸易的活跃，以物流提高企业的利润水平，以高新技术在传统产业的应用，促进了县域经济的高质量发展，使当地的农副产品、食品、工业产品及其他商品等等走向全省乃至整个西北地区。				
绩效指标	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	总用地面积（亩）	134.10	
			总建筑面积（m²）	79890.36	
			停车位数量（个）	374	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	

			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	
			项目竣工验收时间	2026 年 12 月	
	成本指标	经济成本	经营成本（万元）	28,678.42	
		融资成本	融资年利率（%）	≤3.0	
		环境成本	环保投资（万元）	568	
	效益指标	社会效益	惠及人口（万人）	10	
			新增就业岗位(个)	74	
		经济效益	债券存续期内项目收益	42,967.47	
			项目运营总收入	71,645.89	
	满意度指标	服务对象满意度指标	租赁企业满意度（%）	≥90	
			周边居民满意度（%）	≥90	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建成后，由西乡县循环经济产业园区管理委员会负责运营。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目估算

1.编制依据及原则

- (1)《物流中心分类与规划基本要求》（GB/T 24358-2019）；
- (2)《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- (3)《建筑抗震设计规范（2016 年版）》（GB50011-2010）；
- (4)《建筑设计防火规范（2018 年版）》（GB50016-2014）；
- (5)《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
- (6)《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (7)《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- (8)《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
- (9)《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；

(10)《冷库设计标准》（GB 50072-2021）。

2.项目总投资

本项目概算总投资 42,941.23 万元，其中工程费用 32,246.35 万元，工程建设其他费用 7,150.79 万元，预备费 2,880.69 万元，建设期利息 663.40 万元。项目的建设投资概算、分年度项目投资及 2025 年项目月度投资详见表 2-1、表 2-2、表 2-3。

表 2-1 总投资概算表

单位：万元

序号	费用项目名称	费用金额(万元)
一	建安工程费	32246.35
(一)	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（一期）	16785.13
1	建筑工程	8095.23
2	安装工程费	2438.76
3	室外工程费	1794.17
4	设备及其他费	4456.97
(二)	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（二期）	15461.20
1	建筑工程	7849.01
2	安装工程费	2065.01
3	室外工程费	2213.87
4	设备及其他费	2573.09
5	西乡县园区智慧物流仓储中心道路工程	760.24
二	工程建设及其他费用	2705.27
(一)	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（一期）	1314.77
1	管理费	152.78
2	招标代理服务费用	32.89
3	工程造价咨询费用	164.45
4	施工图审查费	12.75
5	监理费	179.36
6	设计费	264.73
7	勘察费	26.47
8	交通影响评价费	2.55
9	环境评价及水土保持评价费	4.08
10	城市基础设施配套费	325.95
11	三通一平费用	123.34
12	工程保险费	17.27
13	节能评估费	8.15
(二)	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（二期）	1390.50
1	管理费	146.79
2	招标代理服务费用	31.60
3	工程造价咨询费用	158.01
4	施工图审查费	12.25
5	监理费	172.33

6	设计费	254.35
7	勘察费	25.43
8	交通影响评价费	2.45
9	环境评价及水土保持评价费	3.92
10	城市基础设施配套费	313.17
11	三通一平费用	118.51
12	工程保险费	16.59
13	节能评估费	7.83
14	工程建设其他费（市政道路部分）	127.27
三	基本预备费	2,880.69
（一）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（一期）	1670.81
（二）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（二期）	1113.88
四	建设用地费	4445.52
（一）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（一期）	1054.19
（二）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（二期）	3391.33
五	建设期贷款利息	759.4
（一）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（一期）	455.64
（二）	西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目（二期）	303.76
	总投资	42941.23

表 2-2 分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	32,246.35	2,440.72	21,492.52	8,313.11
2	工程建设其他费	7,150.79	541.24	4,766.07	1,843.47
3	预备费	2,880.69	218.04	1,920.01	742.64
	支出合计	42,277.83	3,200.00	28,178.60	10,899.23

表 2-3 2025 年度项目建设支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	工程费用	21,492.52	0.00	0.00	1,074.63	1,074.63	1,074.63	1,074.63	1,074.63	1,074.63	1,074.63	4,298.50	5,373.13	4,298.50
2	工程建设其他费	4,766.07	0.00	0.00	238.30	238.30	238.30	238.30	238.30	238.30	238.30	953.21	1,191.52	953.21
3	预备费	1,920.01	0.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	384.00	480.00	384.00
	合计	28,178.60	0.00	0.00	1,408.93	1,408.93	1,408.93	1,408.93	1,408.93	1,408.93	1,408.93	5,635.72	7,044.65	5,635.72

(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

不同区位或者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

本项目需筹措的资金额度对于西乡县循环经济产业园区管理委员会来说相对较大，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，尽量减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目估算总投资 42,941.23 万元，资金筹措渠道来源于财政配套资金、专项债券，其中财政配套资金 21,541.23 万元，发行专项债券 21,400.00 万元。

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

序号	事项	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	自有资金	21,541.23	3,200.00	6,800.00	11,541.23
2	专项债券	21,400.00	0.00	21,400.00	0.00
	合计	42,941.23	3,200.00	28,200.00	11,541.23

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 21,400.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 21,400.00 万元。详见表 2-5。

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行年限
2025 年	21,400.00	20 年期

（三）已开工项目建设资金使用情况

本项目为在建项目，截止目前，已投入建设资金 8600 万元。

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

本项目运营期可获得的收入主要包括租赁收入和停车费收入。项目债券存续期内业务活动预期收入 71,645.89 万元。

1、租赁收入

根据项目可行性研究报告，本次建设冷库 60990.36 m²，生鲜集散中心 4500 m²，检验检测中心 2200 m²，仓储中心 11000 m²。对陕西省内冷库及综合仓储用房出租价格进行调研，冷库出租价格为 2.5-4 元/m²·天，综合仓储用房出租价格为 1.3-1.5 元/m²·天，出于谨慎性预测原则，本项目冷库租金按 1.5元/m²·天，生鲜集散中心租金按 1.2 元/m²·天，仓储配送中心租金按 1.2 元/m²·天计算，运营期内租金标准每五年调整一次，涨幅 5%。运营期第一年出租率按照 50%计算，第二年出租率按照 60%计算，第三年出租率按照 75%计算，第四年出租率按照 80%计算，第五年出租率按照 85%计算，第六年及以后出租率按照 90%计算。债券存续期内租赁收入共计 69,729.29 万元。详见表 3-1。

（1）陕西省冷库参考租赁价格：

(出租) 冷库出租可整租可分租

优质仓库

可以分租

更新于2024-04-24

7.2万/月

3元/m²/天

800m²

建筑面积

平库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区 域：未央区 - 北二环西段

地 址：西安市未央区

地图

田经理

个人

已在58注册9年

已实名认证

电话联系TA

在线咨询

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

基础信息

类型：仓库出租

押付：面议

租赁方式：分租

建筑面积：800m²

起租面积：面议

地址：未央-北二环西段 西安市未央区

内部详情

楼层：单层

仓库特色：可以分割、外置雨棚、物流仓库、带卸货平台、小面积、冷冻库、大院

猜你喜欢

西安市未央区
北二环西段 - 未央 仓库

1400元/月 80㎡

(出租) 方欣市场旁, 500平冷库租赁, 可整租可分割

可以分割

更新于2024-03-13

6万/月

4元/m²/天

500m²

建筑面积

楼库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 莲湖区 - 桃园路

地址: 陕西省西安市未央区大兴西路44号

地图

吴先生

个人

已在58注册8年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

基础信息

类型

仓库出租

押付

面议

租赁方式

分租

建筑面积

500m²

起租期

面议

地址

莲湖-桃园路 陕西省西安市未央区大兴西路44号

内部详情

楼层

单层

仓库特色

冷冻库、可以分割

起租面积

暂无数据

猜你喜欢

桃园北路/西斜路(路...

桃园路 - 莲湖 仓库

700元/月 30m²

18

2、 停车收入

根据项目可行性研究报告，本次建设停车位 374 个。参考项目可行性研究报告，根据西

乡县停车费现有标准，5 元/4 小时，本项目车位每日周转次数按 2 次测算，则单车位每天收入为 10 元；运营期内停车费标准每五年调整一次，每次涨幅为 1 元/4 小时。运营期第一年使用率按照 30%计算，第二年使用率按照 40%计算，第三年使用率按照 50%计算，第四年及以后使用率按照 60%计算。债券存续期内停车费收入共计 1,916.60 万元。详见表 3-1。

表 3-1 项目预期收入表（2027 年-2045 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	厂房租赁收入	69,729.29	2,009.06	2,410.87	3,013.59	3,214.50	3,415.40	3,797.13	3,797.13	3,797.13	3,797.13	3,797.13
1.1	冷库租赁收入	57,947.86	1,669.61	2,003.53	2,504.42	2,671.38	2,838.34	3,155.56	3,155.56	3,155.56	3,155.56	3,155.56
	面积（平方米）		60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36
	单价（元/平方米·天）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
	出租率		50%	60%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	生鲜集散中心租赁收入	3,420.41	98.55	118.26	147.83	157.68	167.54	186.26	186.26	186.26	186.26	186.26
	面积（平方米）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	单价（元/平方米·天）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
	出租率		50%	60%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	仓储配送中心租赁收入	8,361.01	240.90	289.08	361.35	385.44	409.53	455.30	455.30	455.30	455.30	455.30
	面积（平方米）		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
	单价（元/平方米·天）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
	出租率		50%	60%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车场收入	1,916.60	40.95	54.60	68.26	81.91	81.91	98.29	98.29	98.29	98.29	98.29
	数量		374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00
	单价（元/个·天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入合计	71,645.89	2,050.01	2,465.48	3,081.85	3,296.40	3,497.31	3,895.41	3,895.41	3,895.41	3,895.41	3,895.41

(续表)

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	厂房租赁收入	69,729.29	3,986.98	3,986.98	3,986.98	3,986.98	3,986.98	4,186.33	4,186.33	4,186.33	4,186.33
1.1	冷库租赁收入	57,947.86	3,313.34	3,313.34	3,313.34	3,313.34	3,313.34	3,479.01	3,479.01	3,479.01	3,479.01
	面积（平方米）		60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36	60,990.36
	单价（元/平方米·天）		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74	1.74
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	生鲜集散中心租赁收入	3,420.41	195.57	195.57	195.57	195.57	195.57	205.35	205.35	205.35	205.35
	面积（平方米）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	单价（元/平方米·天）		1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.39
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	仓储配送中心租赁收入	8,361.01	478.07	478.07	478.07	478.07	478.07	501.97	501.97	501.97	501.97
	面积（平方米）		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
	单价（元/平方米·天）		1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.39
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车场收入	1,916.60	114.67	114.67	114.67	114.67	114.67	131.05	131.05	131.05	131.05
	数量		374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00
	单价（元/个·天）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入合计	71,645.89	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,317.38	4,317.38	4,317.38	4,317.38

2.项目经营支出预测

本项目经营支出包括工资及附加费用、燃料动力费、维修费、管理费及经营税收支出。

（1）工资及附加费

根据项目可行性研究报告，本项目运营期劳动定员为 74 人，其中：管理人员 14 人，工资福利为 78,000 元/（年·人）；财务人员 8 人，工资福利为 69,600 元/（年·人）；运维人员 52 人，工资福利为 48,000 元/（年·人），工作人员年工资按照 12 个月计算。员工工资按每 5 年上涨 5%考虑。债券存续期内工资及附加费共计 8,452.49 万元。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力消耗主要为电、水。根据项目可行性研究报告，本项目年消耗电力 6.35 万 kWh，电价取 0.63 元/kWh；年消耗新水 5.55 万 t，项目水费取 6.20 元/t。债券存续期内燃料动力费共计 729.80 万元。

（3）维修费

参考汉中市相关项目的维修费水平，年维修费用约占项目收入水平的 0.5%~1.5%。本项目维修费用主要为厂房维护及配套基础设施维修。在与企业签订租赁合同时要求入驻企业对园区用房及配套基础设施进行定期维护以维持其可用性，并对合同结束的移交标准进行严格限定。本项目年维修费按项目固定资产投资的 1%计取，年维修费为 422.78 万元，该维修费用符合汉中市相关项目的费用水平。债券存续期内维修费共计 8,032.79 万元。

（4）经营税收支出

本项目增值税根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）相关文件，不动产经营租赁收入增值税税率按 9%计取，现代服务业增值税税率按 6%计取。水费进项税税率按 9%计取，电费进项税税率按 13%计取，建筑工程可抵扣进项税税率 9%，设备购置工程可抵扣进项税税率 13%，安装工程可抵扣进项税税率 9%，教育费附加和地方教育费附加比例为 5%。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税按照租赁收入的 12%计取，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》及西乡相关政策，土地使用税按照 4 元/平方米计算，经测算，债券续存期税收支出合计为 11,463.34 万元。

综上所述，本项目经营成本支出合计为 28,678.42 万元，其中运营支出合计为 17,215.08 万元，税收支出合计为 11,463.34 万元。详细数据见表 3-2。

表 3-2 项目经营支出表（2027 年-2045 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	总成本支出	28,678.42	1,203.67	1,270.15	1,368.76	1,403.09	1,435.24	1,519.66	1,519.66	1,519.66	1,519.66	1,519.66
1.1	燃料动力费	729.80	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41
1.2	工资及附加费	8,452.49	414.48	414.48	414.48	414.48	414.48	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20
1.3	修理费用	8,032.79	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78
1.4	其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营税收支出	11,463.34	328.00	394.48	493.10	527.42	559.57	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27
3	运营支出	17,215.08	875.67	875.67	875.67	875.67	875.67	896.39	896.39	896.39	896.39	896.39

（续表）

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	总成本支出	28,678.42	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,631.78	1,631.78	1,631.78	1,631.78
1.1	燃料动力费	729.80	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41	38.41
1.2	工资及附加费	8,452.49	456.96	456.96	456.96	456.96	456.96	479.81	479.81	479.81	479.81
1.3	修理费用	8,032.79	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78	422.78
1.4	其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营税收支出	11,463.34	656.26	656.26	656.26	656.26	656.26	690.78	690.78	690.78	690.78
3	运营支出	17,215.08	918.15	918.15	918.15	918.15	918.15	941.00	941.00	941.00	941.00

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 21.4 万元。

4.债券利息

债券发行计划为 2025 年发 20 年期专项债券 21,400.00 万元，债券总利息为 12,840.00 万元。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

序号	年 份	债券利息支出
1	2026 年	642.00
2	2027 年	642.00
3	2028 年	642.00
4	2029 年	642.00
5	2030 年	642.00
6	2031 年	642.00
7	2032 年	642.00
8	2033 年	642.00
9	2034 年	642.00
10	2035 年	642.00
11	2036 年	642.00
12	2037 年	642.00
13	2038 年	642.00
14	2039 年	642.00
15	2040 年	642.00
16	2041 年	642.00
17	2042 年	642.00
18	2043 年	642.00
19	2044 年	642.00
20	2045 年	642.00
21		12,840.00

5. 市场化融资利息

本项目无市场化融资。

（二）资金测算平衡

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 42,967.47 万元，项目总债务融资本息为 34,240.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数=项目总收益/项目总债务融资本息=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。详见表 3-5 项目融资平衡测算表。

表 3-5 项目融资平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	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	114,587.12	3,200.00	28,200.00	11,541.23	2,050.01	2,465.48	3,081.85	3,296.40	3,497.31	3,895.41	3,895.41	3,895.41
1	业务活动现金流入	71,645.89	0.00	0.00	0.00	2,050.01	2,465.48	3,081.85	3,296.40	3,497.31	3,895.41	3,895.41	3,895.41
2	融资活动现金流入	21,400.00	0.00	21,400.00	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	21,400.00	0.00	21,400.00	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	21,541.23	3,200.00	6,800.00	11,541.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	105,217.65	3,200.00	28,200.00	11,541.23	1,845.67	1,912.15	2,010.76	2,045.09	2,077.24	2,161.66	2,161.66	2,161.66
1	项目建设支出	42,277.83	3,200.00	28,178.60	10,899.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	工程费用	32,246.35	2,440.72	21,492.52	8,313.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	工程建设其他费	7,150.79	541.24	4,766.07	1,843.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	2,880.69	218.04	1,920.01	742.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	28,678.42	0.00	0.00	0.00	1,203.67	1,270.15	1,368.76	1,403.09	1,435.24	1,519.66	1,519.66	1,519.66
2.1	运营支出	17,215.08	0.00	0.00	0.00	875.67	875.67	875.67	875.67	875.67	896.39	896.39	896.39
2.2	税费支出	11,463.34	0.00	0.00	0.00	328.00	394.48	493.10	527.42	559.57	623.27	623.27	623.27
3	融资活动现金流出	34,261.40	0.00	21.40	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.1	债券发行费用	21.40	0.00	21.40	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	21,400.00	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	12,840.00	0.00	0.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00
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	9,369.47	0.00	0.00	0.00	204.34	553.33	1,071.08	1,251.31	1,420.07	1,733.75	1,733.75	1,733.75
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	204.34	757.68	1,828.76	3,080.07	4,500.14	6,233.89	7,967.65
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	204.34	757.68	1,828.76	3,080.07	4,500.14	6,233.89	7,967.65	9,701.40

(续表)

序号	年份	合计	2035 年	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	114,587.12	3,895.41	3,895.41	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,317.38	4,317.38	4,317.38	4,317.38
1	业务活动现金流入	71,645.89	3,895.41	3,895.41	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,101.65	4,317.38	4,317.38	4,317.38	4,317.38
2	融资活动现金流入	21,400.00	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	21,400.00	0.00	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	21,541.23	0.00	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	105,217.65	2,161.66	2,161.66	2,216.42	2,216.42	2,216.42	2,216.42	2,216.42	2,273.78	2,273.78	2,273.78	23,673.78
1	项目建设支出	42,277.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	工程费用	32,246.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	工程建设其他费	7,150.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	预备费	2,880.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	28,678.42	1,519.66	1,519.66	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,574.42	1,631.78	1,631.78	1,631.78	1,631.78
2.1	运营支出	17,215.08	896.39	896.39	918.15	918.15	918.15	918.15	918.15	941.00	941.00	941.00	941.00
2.2	税费支出	11,463.34	623.27	623.27	656.26	656.26	656.26	656.26	656.26	690.78	690.78	690.78	690.78

序号	年份	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	融资活动现金流出	34,261.40	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	22,042.00
3.1	债券发行费用	21.40	0.00	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	21,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,400.00
3.3	支付债券利息	12,840.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00
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	9,369.47	1,733.75	1,733.75	1,885.23	1,885.23	1,885.23	1,885.23	1,885.23	2,043.60	2,043.60	2,043.60	-19,356.40
四	期初现金		9,701.40	11,435.15	13,168.91	15,054.14	16,939.38	18,824.61	20,709.84	22,595.07	24,638.67	26,682.27	28,725.87
五	期末现金		11,435.15	13,168.91	15,054.14	16,939.38	18,824.61	20,709.84	22,595.07	24,638.67	26,682.27	28,725.87	9,369.47

（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

本项目总投资的核算是根据工程初步设计的批复，实施施工过程中可能会有小幅度的变动，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。本项目出租率不高、出租价格较低以及过程中可能断租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，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难以预测。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、区位选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，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.聘请专业的招商服务机构，做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早稳定收益。

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冲利率波动损失。

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，具体发行工作由省级财政部门负责。省级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《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年省政府《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）要求，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。西乡县也结合自身实际，积极响应国家及省政府的要求，建立了相应的债务

应急处置机制和工作预案，提前防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目 2025 年发行 20 年期专项债券 21,400.00 万元，债券发行计划见表 4-1。

表 4-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行年限
2025 年	21,400.00	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

西乡县园区智慧物流仓储中心建设项目计划 2025 年发行 20 年期专项债券记账式固定利率附息债，债券发行总额 21,400.00 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，由财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（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，全场最高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. 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

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。