

# 2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色 农产品深加工产业园区配套冷链仓 储设施建设项目 专项债券实施方案

主管单位：商洛市发展和改革委员会



财政部门：商洛市财政局



实施单位：商洛中谷科丰农业开发有限责任公司

编制日期：二零二五年十月



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 ..... 5

    （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 ..... 7

二、项目投资估算及资金筹措方案 ..... 9

    （一）项目概算 ..... 9

    （二）资金筹措方案 ..... 11

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... 12

    （一）项目预期收入测算 ..... 12

    （二）项目预期支出成本测算 ..... 18

    （四）其他需要说明的事项 ..... 30

四、项目风险评估及控制措施 ..... 30

    （一）可能出现的风险 ..... 30

    （二）主要风险控制措施 ..... 31

五、债券发行方案 ..... 33

    （一）发行依据 ..... 33

    （二）发行计划 ..... 34

    （三）发行场所 ..... 34

    （四）品种和数量 ..... 34

    （五）时间安排 ..... 35

    （六）上市安排 ..... 35

    （七）兑付安排 ..... 35

    （八）发行费 ..... 35

    （九）招投标 ..... 35

    （十）分销 ..... 35

（十一）发行款缴纳 ..... 35

六、信息披露计划 ..... 35

（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）每期债券每个付息日五个工作日之前披露 ..... 36

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露 ..... 36

（五）每期债券存续期内定期披露内容 ..... 36

（六）每期债券存续期内随时披露内容 ..... 36

## 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。

为了完善地方政府专项债券管理，建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进地方各项建设事业持续健康发展，财政部印发了《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号），要求合理把握地方债券发行节奏，加快发行进度，提高债券发行定价及期限的合理性，完善地方债券信息披露，科学推进政府专项债券的发行及管理，有效防范专项债务风险。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《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，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。

随着社会经济的发展及国家政策的影响，各级地方政府为了吸引企业和人才投资兴业、提振经济，不断加大投资建设产业园区。在经济发展进入新常态的背景下，就业总量压力变大，结构性矛盾凸显。创新驱动，需要各级政府给予各类创业产业园区充分政策、平台和市场支持，旨在推动各地区经济发展、技术革新和社会进步。

本次发行的 2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券，是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《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，积极探索地方基础设施建设的又一重大举措。本次专项债券还本付息资金来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目之内，并按照市场规则向投资者进行详细的项信息披露，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

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目（以下简称“项目”或“工程”）。

#### 2. 项目主管单位

商洛市发展和改革委员会

#### 3. 项目实施单位及运营主体

商洛中谷科丰农业开发有限责任公司。

商洛中谷科丰农业开发有限责任公司成立于 2022 年 1 月，注册资本 1000 万元，国有独资。主营业务：谷物种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农作物栽培服务；粮食收购；农副产品销售。

#### 4. 项目建设目标

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目，将通过标准化建设与系统升级，确保仓储及加工环节符合食品安全与环保标准，实现食品质量全程可控，构建安全、绿色的产业生态。同时，项目将完善园区功能布局，优化投资环境，吸引优质企业 and 专业人才入驻，推动粮食及农产品深加工产业集聚发展，提升园区在区域产业链中的核心地位，助力区域经济可持续增长。此外，项目还将引入先进的仓储、加工及信息化技术，实现产业升级，在兼顾经济效益与社会效益的基础上，进一步提升园区运营效率、带动就业，同时促进农业产业化发展，助力乡村振兴。

#### 5. 项目建设规模及内容

5.1. 建设 3500m 的气调库和速冻库；

5.2. 提升改造 2#、3#、4#生产车间内 20000 m<sup>2</sup>的食品 10 万级洁净车间，安装洁净板、吊顶、照明系统、洁净空调系统、消防设施，包括通风系统、喷淋系统等；

5.3. 建设天然气气站及配套管网设施，占地面积 2187.76m，储气量 5000m<sup>3</sup>，配套建设燃气管网 4800m；配建一层 45.3 m<sup>2</sup>压缩天然气储配站；

5.4. 完善园区电力设施及变压器，配备 6 台 2000kva 的箱式变压器及 1 台 1000kva 箱式变压器；

5.5. 建设室外厂区重型混凝土道路 23552 m<sup>2</sup>；

5.6. 购置安装园区信息化设备设施，包含检测检验设备 2 项:追溯、合格证管理设备 4 项、农业物联网监测管理系统 3 套、农业数字化监测及采集系统(手机小程序)3 套、农业大数据可视化分析系统 3 套、显示大屏 3 套、农业智能气候环境监测站 10 台、土壤环境监测基站 10 台、农业植保环境监测基站 10 台、农业可视化监控基站 50 台及园区监控系统

5.7. 新建 4 层钢框架结构库房，建筑面积:9000 m<sup>2</sup>，其中 4500 m<sup>2</sup>干仓、4500 m<sup>2</sup>冷库。

## 6. 项目可行性分析

### (1) 政府的高度重视

当地政府对本项目的建设高度重视，多方面讨论该项目重要与否，并对项目的实施做出具体的安排。

### (2) 充分的前期工作

目前，项目实施的各项前期准备工作均已基本落实，项目单位已就项目建设方案、配套设施、运营方案等具体问题与相关部门达成意向。

### (3) 基础配套设施优势

项目建设场地位于交通便利地段，运输车辆进出方便，物资堆放处理方便，周边配套设施齐全，水、电、通讯、宽带网络等都覆盖全面，该地块交通便利，各项基础设施完善，建设环境条件良好。

综上所述，该项目的建设是可行的。

## 7. 项目建设的必要性

### (1) 项目的建设是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准厂房的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。本项目的建设是完善园区基础配套设施，为入驻企业提供一个优越的投资环境。

(2) 项目的建设符合国家关于绿色产业园发展政策要求，符合省市关于区域经济发展战略规划

本项目符合国家关于绿色产业园发展政策要求，符合省市关于区域经济发展战略规划，符合陕西省产业调整、振兴规划中支持发展的内容和项目范畴。本项目是属于人心所向的民心、民利、民生安全工程，项目推行标准化、清洁化生产，符合新时期国家关于绿色生产要求。项目建设是满足商州区及商州区绿色产业园入驻企业自身做大做强的需要，也是积极适应新形势下行业发展趋势的迫切要求；项目实施有利于商州区及绿色产业发展方式的转变，对振兴工业经济将产生积极地作用。项目建设能够推动以发展主导产业为主的商州区绿色产业园建设，社会效益显著。

（3）项目的建设能安排农村剩余劳动力，增加农民收入，稳定社会秩序。

项目建成后通过直接和间接带动，可增加用工 200 人，解决大量劳动力就业问题。本项目的建设不仅能提供更多的就业岗位，增加人工收入，而且还可以提高当地人力资源的素质，使其向市场经济和知识经济迈进，提升其个人致富和为社会创造财富的能力。本项目的建设将促进农村经济的发展，对分流农村剩余劳动力，稳定社会秩序，增加农民收入，缩小贫富差距都有积极的意义。

（4）项目的建设是大力发展产业集群，优化规划园区功能布局的需要

目前，国内很多省、市级工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致使引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了园区企业的竞争力。

绿色产业园是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合商州区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。

项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。

（5）项目的建设是改善投资环境的需要

项目的建设对于带动产业发展、改善当地的投资环境有着重要的意义。项目的实施，依托基础设施等工程的实施，使该园区污水处理效率得以显著提升，从而使当地的生态环境大幅度改善，有力地推动了当地的城市建设和经济发展。

项目实施后，除整体上改善园区基础设施环境外，将为该地区经济持续、协调、快速、健康的发展创造良好的生态环境条件，为当地生态建设的可持续发展和城区建设的发展提供有力的保障，对于城市投资环境的改善效果显著。

综上所述，该项目的实施是十分必要和迫切的，具有极其重要的现实意义和巨大的社会效益和环境效益。

## （二）项目实施方案

### 1. 项目建设计划

本项目建设工期 12 个月，即 2025 年 11 月-2026 年 11 月。具体进度安排如下：

第 1~2 个月，完成项目可行性研究报告编制与审批及项目建设资金筹措，办理项目前期相关审批手续，项目初步设计、施工图设计等文件编制与审查，项目建设资金筹集到位，完成项目前期准备工作。

第 3~11 个月，完成园区所有工程项目的施工。

第 12 个月，竣工验收以及交付使用。

### 2. 项目状态

新建项目

### 3. 项目区域位置

本项目建设地点位于商洛市商州区大荆镇口前村东北侧。

图 1-1 项目建设位置图



图 1-2 项目效果图





### （三）经济社会效益分析

#### 1. 社会效益分析

（1）保证国家粮食安全，增强国家宏观调控能力。粮食流通基础设施服务于粮食的购、销、调、存、加工的每一个过程，是保证粮食安全、确保国家宏观调控能力的重要前提。该项目的建设，可使商洛市粮食流通速度加快、主销区粮源得到保证，而且会使粮食供应渠道相对稳定，从而有效地控制粮食价格的波动，增强应付突发事件的能力，对保证粮食安全，维护社会稳定将发挥重要作用。

（2）项目的实施，利于区域中药材产业链的拉长，促进一二三产的深度融合，实现中药材振县和全面乡村振兴。完善区域性散粮流通基础设施，加速实现粮食流通现代化。该项目的实施，将进一步提高地方粮食企业散粮接运和加工能力，有效地与当地散粮运输设施、散粮需求单位合理衔接，为粮食“四散”作业提供了基础设施条件，完善了区域性散粮运输网络，加速实现区域内粮食流通现代化。

#### 2. 经济效益分析

项目通过储备粮财政补贴收入、冷链物流仓储仓库租赁收入、绿色农产品深加工车间租赁收入、停车位租赁收入、物业费收入等获取项目整体收益，发债 20 年间可收入 30,879.66 万元。而项目运营费用需要 13,696.36 万元，收益足以支撑 8,000.00 万元专项债券还本付息。具有较高的偿债覆盖率，经济收益良好。

#### 3. 环境效益分析

项目建成后有利于改善人民的生活环境和人文环境，虽然项目建设过程中会产生一定的

污染，但是在施工期采取相应的环保措施后，可以将影响降到最低。项目所在地的基础设施条件将得到改善，有利于社会与经济的发展，有利于改善人民的生活环境，提高人民的收入，因此，得到了当地政府和人民的支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设与发展。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	文号	备注
1	商洛市自然资源局商州分局关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目用地预审与选址意见审查的复函》		
2	商洛市生态环境局商州区分局关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园配套冷链仓储设施建设项目环评手续事项的复函》		
3	重大决策社会稳定风险评估简易程序备案报告表		
4	商洛市发展和改革委员会关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目可行性研究报告的批复》	商发改审批发〔2025〕79 号	
5	商洛市发展和改革委员会关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目初步设计及概算的批复》	商发改审批发〔2025〕105 号	
6	建设用地规划许可证	地字第 611002202300006 号	
7	不动产权证书	陕（2022）商洛市不动产权第 0002232 号	
8	建设工程规划许可证	建字第 611002202500006 号	

（五）项目实施绩效目标

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《陕西省政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》、《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法（征求意见稿）》的规定，本次事前绩效评估流程可分为评估准备、资料收集、正式评估、形成评估结论和财政审核四个阶段。遵循客观公正、科学规范、依据充分、及时高效的原则，采用资料审查、实地核查、专家咨询、问卷调查、走访座谈等评估方式，比较法、因素分析法、成本效益分析法、公众评判法等评估方法，对商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。

评估报告显示，商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建

设项目已取得可行性研究报告的批复，并已办理选址意见书、用地批复、环评、稳评等前期手续，项目成熟度较高。项目资金来源包括财政拨款、银行贷款和专项债券发行，项目单位实缴资本金充足，资金到位可行性较高。项目通过粮食仓库租赁、冷链物流仓储仓库租赁、绿色农产品深加工车间租赁、停车位租赁、物业费获得收益，经估算，项目债券存续期能够产生持续稳定的净现金流，且能够还本付息，偿债计划具有可行性。具备实施的必要性、公益性和收益性，且风险不高。

综上，商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目应该予以支持。

表 1-2 项目绩效表

项目名称	商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目				
主管部门	商洛市发展和改革委员会		实施期限	2025 年 11 月-2026 年 11 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	15,963.18			
	其中：资本金	7,963.18			
	债券资金	8,000.00			
	其他融资				
总体目标	实施期总目标				
	1. 新建建设 3500m 的气调库和速冻库；				
	2. 提升改造 2#、3#、4#生产车间内 20000 m²的食品 10 万级洁净车间，安装洁净板、吊顶、照明系统、洁净空调系统、消防设施，包括通风系统、喷淋系统等；				
	3. 建设天然气气站及配套管网设施，占地面积 2187.76m，储气量 5000m³，配套建设燃气管网 4800m；配建一层 45.3 m³压缩天然气储配站；				
	4. 完善园区电力设施及变压器，配备 6 台 2000kva 的箱式变压器及 1 台 1000kva 箱式变压器；				
	5. 建设室外厂区重型混凝土道路 23552 m²；				
	6. 购置安装园区信息化设备设施，包含检测检验设备 2 项:追溯、合格证管理设备 4 项、农业物联网监测管理系统 3 套、农业数字化监测及采集系统(手机小程序)3 套、农业大数据可视化分析系统 3 套、显示大屏 3 套、农业智能气候环境监测站 10 台、土壤环境监测基站 10 台、农业植保环境监测基站 10 台、农业可视化监控基站 50 台及园区监控系统				
	7. 新建 4 层钢框架结构库房，建筑面积:9000 m²，其中 4500 m²干仓、4500 m²冷库。				
	该项目的建设，符合国家产业政策，符合区域发展方向，对加强粮食安全，提高抗灾防害能力，增强企业竞争力及综合效益，促进地方经济发展具有重要的意义。				
	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	总建筑面积（m²）	32500		
		提升生产车间（m²）	20000		
		干仓库（m²）	4500		
		冷库（m²）	4500		

			气调库和速冻库（m <sup>2</sup> ）	3500	
			天然气气站储气量（m <sup>3</sup> ）	5000	
		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%	
			是否按规定及时、规范披露信息	是	
			是否及时足额还本付息	是	
			预计完工时间	2026 年 11 月	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	入驻企业（个）	≥30	
			惠及人口（万人）	≥20	
			新增就业人口	20	
			带动社会就业人口（人）	≥300	
			增加地方税收（万元）	8,289.68	
		经济效益	债券存续期内项目收入(万元)	40,803.68	
		生态效益	节能效果	≥15%	
		可持续影响	对本行业未来可持续发展影响度	长期	
			持续发挥作用年限（年）	≥30	
	满意度指标	服务对象满意度指标	入驻企业满意度	96%	
			群众满意度	96%	

## 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

##### 1.1 投资估算编制依据

- （1）本工程设计方案的图纸和说明；
- （2）类似工程的技术经济指标；
- （3）财政部关于印发《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
- （4）国家计委关于《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）；
- （5）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)；

(6) 国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)；

(7) 国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》([计价格[2002]1980 号])；

(8) 国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于《规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)；

(9) 国家和地方其他有关文件和规定；

(10) 基本预备费按工程费用和其他费用之和的 5% 计算，根据国家计委计投资[1999]1340 号文件规定，涨价预备费按零计算。

### 1.2 投资估算编制原则

(1) 实事求是的原则。本方案编制从实际出发，深入开展调查研究，从掌握第一手资料出发，按照客观数据进行编制。

(2) 合理利用资源，效益最大化原则。本方案编制按照市场经济法则合理编制，利用有限经费、有限的资源，尽可能满足需要。

(3) 项目内容完整、数据准确原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，做到内容完整，不遗漏重要项目，同时尽量做到数据准确、完整，项目的投资估算与实际偏差最小化。

(4) 符合安全、环保、节约原则。方案编制重点考虑工程安全、环保措施，从投资估算角度出发，充分考虑项目实施对环境保护、工程施工安全需要，项目投资充分考虑安全、环保、资源节约原则。

### 2. 项目概算

根据初步设计批复的投资概算表，本项目总投资概算为 15,963.18 万元，其中：工程费用 14,153.01 万元。工程建设其他费用 1,050.02 万元，预备费 760.15 万元。详见表 2-1 所示。

表 2-1 项目投资概算明细表

单位:万元

序号	项目名称	投资估算
一	工程费用	14,153.01
1	库房	3,610.04
2	天然气气站及配套管网设施	164.03
3	气调库和速冻库	1,005.75

4	2#生产车间	2,273.17
5	3#生产车间	1,666.88
6	4#生产车间	1,734.54
7	室外附属工程	2,042.60
8	信息化设备设施	1,656.00
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>1,050.02</b>
1	建设单位管理费	169.84
2	工程勘察费	99.98
3	工程设计费	312.42
4	施工监理服务费	283.06
5	项目建设前期费用	28.73
6	招标代理服务费	35.38
7	造价咨询费	32.49
8	环境影响报告表及评估费	60.00
9	施工图审查费	28.12
三	<b>预备费</b>	<b>760.15</b>
四	<b>建设项目总投资</b>	<b>15,963.18</b>

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年
1	工程费用	14,153.01	1,500.00	12,653.01
2	工程建设其他费用	1,050.02	376.00	674.02
3	基本预备费	760.15	116.00	644.15
	总投资	15,963.18	1,992.00	13,971.18

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

（2）遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应



当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

2. 资金筹措计划

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

到位日期	合计	企业自筹	财政资金	专项债券	其他融资	备注
2025 年	2,000.00	1,000.00		1,000.00		
2026 年	13,963.18	6,963.18		7,000.00		
合计	15,963.18	7,963.18		8,000.00		
占比		49.88%		50.12%		

该项目为在建项目，项目总投资概算为 15,963.18 万元。资金来源主要为：

(1) 自有资金 7,963.18 万元，为企业自筹资金。

(2) 申请发行专项债券 8,000.00 万元。计划于 2025 年申请发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限 30 年；计划于 2026 年申请发行专项债券 7,000.00 万元，发行期限 30 年。

3. 专项债券的拟发行计划

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	1,000.00	30 年期
2025 年	7,000.00	30 年期
合计	8,000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算

本项目建成后收入主要为生产车间租赁收入、仓储仓库租赁收入、加气站租赁收入、物业费收入。根据对商洛市产业园经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，参考项目区产业园区经营状况，对项目的经营收入进行具体分析。

1、生产车间租赁收入

绿色农产品深加工车间面积为 20000 m<sup>2</sup>。根据园区内已有入驻企业陕西缘聚张宏超食品有限公司、陕西缘聚臻创食品科技有限公司、商洛秦吼食品有限公司的入驻协议，结合对项目所在地周边区域调查分析，绿色农产品深加工车间租赁价格按照 15 元/m<sup>2</sup>·月测算，每十年增长 1 元/m<sup>2</sup>·月。考虑到项目为新建项目，运营首年入驻率按 70%计算，之后逐年按照面积的 10%提高，保守估算入驻率达到车间面积的 90%不再增长。则运营首年的绿色农产品深加工车间租赁收入为 252.00 万元。债券存续期内绿色农产品深加工车间租赁总收入为

10,260.00 万元。

## 2、仓储仓库租赁收入

### 2.1 干仓库租赁收入

常温库房面积为 4500m<sup>2</sup>，根据对项目所在地周边区域调查分析，干仓库出租价格按照 8 元/m<sup>2</sup>·月测算，租赁价格每十年增长 1 元。考虑到项目为新建项目，运营首年出租率按常温库房面积的 60%计算，之后逐年按照面积的 10%提高，保守估算出租率达到租赁面积的 90%不再增长。则首年的收益约为 25.92 万元。

### 2.2 冷库租赁收入

冷库建筑面积 4500 m<sup>2</sup>，可全部用于出租，层高 5 米，考虑仓库内传送台、机械设备、管理、消防等功能，仓库平面利用率按 50%测算，仓库单层考虑喷淋、制冷等设备空间，仓库立面利用率按 80%测算。经测算冷库净容量为 0.9 万 m<sup>3</sup>。本项目的冷库主要用于肉类、水产、果蔬等需低温保鲜的物资存储，设计温度范围为-18℃~0℃（可分区调控），满足不同品类的低温存储需求，延长物资保质期。对周边城市冷库市场进行调研，冷藏冷库收费标准为 1.0-2.5 元/m<sup>3</sup>·天，结合本项目实际情况，本项目冷藏库房收费按 1.2 元/m<sup>3</sup>·天进行测算，每十年价格上涨 0.1 元。考虑到项目为新建项目，运营首年存储率按仓储仓库容量的 60%计算，之后逐年按照仓储仓库容量的 10%提高，保守估算存储率达到冷库容量的 90%不再增长。则运营首年的冷链物流仓储仓库租赁收入为 236.52 万元。债券存续期内冷链物流仓储仓库总收入为 11,293.88 万元。

### 2.3 气调库和速冻库赁收入

库建筑面积 3500 m<sup>2</sup>，可全部用于出租，层高 5 米，考虑仓库内传送台、机械设备、管理、消防等功能，仓库平面利用率按 50%测算，仓库单层考虑喷淋、制冷等设备空间，仓库立面利用率按 80%测算。经测算冷库净容量为 0.7 万 m<sup>3</sup>。本项目的气调库主要用于用于果品、蔬菜、花卉、粮食等物资存储，速冻冷库适用于需要快速冷冻的食品，如肉类、海鲜等。设对周边城市冷库市场进行调研，气调库和速冻库收费标准为 1.0-3.5 元/m<sup>3</sup>·天，结合本项目实际情况，本项目冷藏库房收费按 1.5 元/m<sup>3</sup>·天进行测算，第十年价格上涨 0.1 元。考虑到项目为新建项目，运营首年存储率按仓储仓库容量的 60%计算，之后逐年按照仓储仓库容量的 10%提高，保守估算存储率达到冷库容量的 90%不再增长。则运营首年的冷链物流仓储仓库租赁收入为 268.28 万元。债券存续期内冷链物流仓储仓库总收入为 10,922.72 万元。

## 3、天然气气站租赁收入

本项目建设储气量 5000m<sup>3</sup> 的天然气气站及配套管网设施，整体对外出租，根据对项目



所在地周边区域调查分析，出租价格按 200 万元/年测算。则运营首年的停车位租赁收入为 200.00 万元。债券存续期内停车位租赁总收入为 6,400.00 万元。

#### 4、物业费收入

项目建成后为入驻企业提供物业管理配套服务，生产车间总面积为 20000 m<sup>2</sup>，根据对项目所在地周边区域调查分析，物业管理费用按每月每平方米 1.0 元计算。2025 年按照入驻率 70%测算，之后逐年按照总面积的 10%提高，保守估算入驻达到总面积的 90%不再增长。则运营首年的物业费收入为 16.80 万元。债券存续期内物业费总收入为 640.80 万元。

表 3-1 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	运营收入	40,803.68	999.52	1,119.98	1,240.45	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19
1	生产间租赁收入	10,260.00	252.00	288.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	租赁价格（元/㎡）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积（㎡）	600,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	入驻率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	仓库租赁收入	23,502.88	530.72	612.78	694.85	738.59	738.59	738.59	738.59	738.59	738.59
	存储率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.1	干仓库租赁收入	1,286.28	25.92	30.24	34.56	38.88	38.88	38.88	38.88	38.88	38.88
	面积（㎡）		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/㎡·月）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.2	冷库租赁收入	11,293.88	236.52	275.94	315.36	354.78	354.78	354.78	354.78	354.78	354.78
	出租容量（㎡）		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	单价（元/㎡·天）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2.3	气调库和速冻库租赁收入	10,922.72	268.28	306.60	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93
	出租容量（㎡）		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	单价（元/个·月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3	加气站租赁收入	6,400.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4	物业费	640.80	16.80	19.20	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
	面积		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

	单价（元/个·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
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
	运营收入	1,284.19	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21
1	生产车间租赁收入	324.00	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
	租赁价格（元/㎡）	15.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	入驻率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	仓库租赁收入	738.59	796.01	796.01	796.01	796.01	796.01	796.01	796.01	796.01	796.01
	存储率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.1	干仓库租赁收入	38.88	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74	43.74
	面积（㎡）	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/㎡·月）	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
2.2	冷库租赁收入	354.78	384.35	384.35	384.35	384.35	384.35	384.35	384.35	384.35	384.35
	出租容量（m³）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	单价（元/m³·天）	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
2.3	气调库和速冻库租赁收入	344.93	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
	出租容量（m³）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	单价（元/个·月）	1.50	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
3	加气站租赁收入	200.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
4	物业费	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
	面积	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	单价（元/个·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	运营收入	1,383.21	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23
1	生产车间租赁收入	345.60	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20
	租赁价格（元/㎡）	16.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
	面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	入驻率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	仓库租赁收入	796.01	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43	853.43
	存储率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.1	干仓库租赁收入	43.74	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
	面积（㎡）	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	4,500.00
	单价（元/㎡·月）	9.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	冷库租赁收入	384.35	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91
	出租容量（m³）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	单价（元/m³·天）	1.30	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
2.3	气调库和速冻库租赁收入	367.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92	390.92
	出租容量（m³）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	单价（元/个·月）	1.60	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
3	加气站租赁收入	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
4	物业费	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
	面积	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	单价（元/个·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

## （二）项目预期支出成本测算

### 1、项目运营成本支出

本项目经营支出为运营维护经营性设施相关支出，主要包括大修及修理维护费、薪酬福利、管理及其他费用、燃料动力费、折旧费和税费。本项目业务活动支出预测如下：

#### （1）薪酬福利

本项目劳动定员共 20 人，每人每月工资暂按照 3500 元，福利按工资的 14%计提，每五年增长 3%，首年薪酬福利支出 95.76 万元，债券存续期内薪酬福利支出总计约 3,097.05 万元。

#### （2）大修及修理维护费

国家发改委 2020 年 4 月 10 日发布关于《城镇集中供热定价成本监审办法(征求意见稿)》——第三章定价成本核定——第二十条修理费原则上据实核定，也可以按照固定资产原值的一定比例核定，或者在固定资产原值的一定比例内据实核定。本项目大修及修理维护费按固定资产原值的 0.2%计算，考虑项目运营后，设备逐渐损耗等因素，大修及修理维护费第十年开始按照固定资产原值的 0.5%计算。首年大修及修理维护费支出 28.31 万元，债券存续期内大修及修理维护费支出总计约 1,698.50 万元。

#### （3）管理及其他费用

为日常管理费用、经营费用及办公费用，按运营收入的 5%考虑。

#### （4）燃料动力费

燃料动力费主要包括水、电等费用，经估算本项目年耗水量约为 6.2 万 m<sup>3</sup>，根据《关于调整市区污水处理费收费标准及非居民用水实行超定额累进加价制度的通告》（商发改发〔2020〕255 号）水价按 4.9 元/m<sup>3</sup> 测算，则年水费约为 30.38 万元；项目年耗电量约为 130.5 万 KWh，电价按 1 元/KWh 测算，则年电费约为 130.5 万元，本项目首年燃料动力费用支出合计为 160.88 万元，债券存续期内燃料动力费支出总计 4,826.40 万元。

#### （5）折旧及摊销费

固定资产折旧采用年限平均法进行计算，残值取 5%，厂房按 30 年计提折旧。首年折旧费支出为 448.18 万元，券存续期内折旧支出费用 13,445.36 万元。

### 2、相关税收

本项目增值税税率为 9%，增值税进项税额不予考虑。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税费率分别按照增值税税额的 5%、3%和 2%考虑。企业所得税按 25%，房产税按加工车间和仓储仓库租赁收入的 12%计，土地使用税按占地面积 1.5 元/m<sup>2</sup>计。

表 3-2 项目运营期成本表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营支出	11,662.12	334.93	340.95	346.97	349.16	349.16	352.03	352.03	352.03	352.03
1.1	薪酬福利	3,097.05	95.76	95.76	95.76	95.76	95.76	98.63	98.63	98.63	98.63
1.2	大修及修理费	1,698.50	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31
1.3	管理及其他费用	2,040.17	49.98	56.00	62.02	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21
1.4	燃料动力费	4,826.40	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88
2	折旧及摊销费	13,445.36	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18
3	经营相关税收	8,289.68	193.75	218.84	243.95	253.17	253.17	253.17	253.17	253.17	253.17
3.1	税金及附加	3,705.88	90.79	101.72	112.66	116.63	116.63	116.63	116.63	116.63	116.63
3.1.1	增值税	3,369.04	82.53	92.48	102.42	106.03	106.03	106.03	106.03	106.03	106.03
3.1.2	城市维护建设费	168.47	4.13	4.62	5.12	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
3.1.3	教育费附加税	101.08	2.48	2.77	3.07	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
3.1.4	地方教育费附加税	67.29	1.65	1.85	2.05	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
3.2	企业所得税	261.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	房产税	4,051.55	93.93	108.09	122.26	127.51	127.51	127.51	127.51	127.51	127.51
3.4	土地使用税	270.90	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03

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
1	运营支出	352.03	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	405.45	405.45	405.45	405.45	405.45
1.1	薪酬福利	98.63	101.59	101.59	101.59	101.59	101.59	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64
1.2	大修及修理费	28.31	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77
1.3	管理及其他费用	64.21	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16	69.16
1.4	燃料动力费	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88
2	折旧	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18
3	经营相关税收	253.17	276.90	276.90	276.90	276.90	276.90	276.13	276.13	276.13	276.13	276.13
3.1	税金及附加	116.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63	125.63
3.1.1	增值税	106.03	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21	114.21
3.1.2	城市维护建设费	5.30	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
3.1.3	教育费附加税	3.18	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
3.1.4	地方教育费附加税	2.12	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
3.2	企业所得税	0.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48
3.3	房产税	127.51	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99	136.99
3.4	土地使用税	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03

序号	项目名称	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	运营支出	412.54	412.54	412.54	412.54	412.54	415.77	415.77	415.77	415.77	415.77
1.1	薪酬福利	107.78	107.78	107.78	107.78	107.78	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01
1.2	大修及修理费	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77	70.77
1.3	管理及其他费用	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11
1.4	燃料动力费	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88	160.88
2	折旧	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18	448.18
3	经营相关税收	306.61	306.61	306.61	306.61	306.61	305.80	305.80	305.80	305.80	339.55
3.1	税金及附加	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80	132.80
3.1.1	增值税	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73	120.73
3.1.2	城市维护建设费	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
3.1.3	教育费附加税	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
3.1.4	地方教育费附加税	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
3.2	企业所得税	18.30	18.30	18.30	18.30	18.30	17.49	17.49	17.49	17.49	51.24
3.3	房产税	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48	146.48
3.4	土地使用税	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03



### 3、发行费

本项目债券发行费用 3 年期为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1% 预计，为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的 1% 预计债券发行费用，2025 年的发行费用为 8 万元。

### 4、债券利息

5 年期、7 年期按照每年支付利息，10 年期及以上按照每半年支付利息，按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请的债券以年利率 3.0% 预计每半年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-3 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	2025 年债券利息	2025 年债券利息	债券利息合计
2026 年	30.00	105.00	135.00
2027 年	30.00	210.00	240.00
2028 年	30.00	210.00	240.00
2029 年	30.00	210.00	240.00
2030 年	30.00	210.00	240.00
2031 年	30.00	210.00	240.00
2032 年	30.00	210.00	240.00
2033 年	30.00	210.00	240.00
2034 年	30.00	210.00	240.00
2035 年	30.00	210.00	240.00
2036 年	30.00	210.00	240.00
2037 年	30.00	210.00	240.00
2038 年	30.00	210.00	240.00
2039 年	30.00	210.00	240.00
2040 年	30.00	210.00	240.00
2041 年	30.00	210.00	240.00
2042 年	30.00	210.00	240.00
2043 年	30.00	210.00	240.00
2044 年	30.00	210.00	240.00
2045 年	30.00	210.00	240.00
2046 年	30.00	210.00	240.00

2047 年	30.00	210.00	240.00
2048 年	30.00	210.00	240.00
2049 年	30.00	210.00	240.00
2050 年	30.00	210.00	240.00
2051 年	30.00	210.00	240.00
2052 年	30.00	210.00	240.00
2053 年	30.00	210.00	240.00
2054 年	30.00	210.00	240.00
2055 年	30.00	210.00	240.00
2056 年		105.00	105.00
合计	900.00	6,300.00	7,200.00

表 3-5 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	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	56,766.86	2,000.00	13,963.18	999.52	1,119.98	1,240.45	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19
1	业务活动现金流入	40,803.68			999.52	1,119.98	1,240.45	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19
1.1	运营收入	40,803.68			999.52	1,119.98	1,240.45	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19	1,284.19
2	融资活动现金流入	8,000.00	1,000.00	7,000.00									
2.1	债券融资款	8,000.00	1,000.00	7,000.00									
2.2	其他融资款	0.00											
3	资本金投入	7,963.18	1,000.00	6,963.18									
3.1	财政拨款	0.00											
3.2	企业自筹	7,963.18	1,000.00	6,963.18									
4	其他资金	0.00											
二	现金流出	50,979.98	1,992.00	13,971.18	768.68	799.79	830.92	842.33	842.33	845.20	845.20	845.20	845.20
1	业务活动现金流出	19,951.80			528.68	559.79	590.92	602.33	602.33	605.20	605.20	605.20	605.20
1.1	运营支出	11,662.12			334.93	340.95	346.97	349.16	349.16	352.03	352.03	352.03	352.03
1.2	经营相关税收	8,289.68			193.75	218.84	243.95	253.17	253.17	253.17	253.17	253.17	253.17
2	工程建设项目支出	15,820.18	1,984.00	13,836.18									
2.1	工程费用	14,153.01	1,500.00	12,653.01									
2.2	工程建设其他费用	1,050.02	376.00	674.02									
2.3	预备费	617.15	108.00	509.15									

3	融资活动现金流出	15,208.00	8.00	135.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.1	债券发行费用	8.00	8.00										
3.2	偿还债券本金	8,000.00											
3.3	债券利息	7,200.00		135.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00											
3.5	支付其他融资利息												
三	期初现金			8.00	0.00	230.84	551.03	960.56	1,402.42	1,844.28	2,283.27	2,722.26	3,161.25
四	期内变动		8.00	-8.00	230.84	320.19	409.53	441.86	441.86	438.99	438.99	438.99	438.99
五	期末现金		8.00	0.00	230.84	551.03	960.56	1,402.42	1,844.28	2,283.27	2,722.26	3,161.25	3,600.24

序号	年份	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	1,284.19	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21
1	业务活动现金流入	1,284.19	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21
1.1	运营收入	1,284.19	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21	1,383.21
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											
3.1	财政拨款											
3.2	企业自筹											
4	其他资金											
二	现金流出	845.20	919.30	919.30	919.30	919.30	919.30	921.58	921.58	921.58	921.58	921.58
1	业务活动现金流出	605.20	679.30	679.30	679.30	679.30	679.30	681.58	681.58	681.58	681.58	681.58
1.1	运营支出	352.03	402.40	402.40	402.40	402.40	402.40	405.45	405.45	405.45	405.45	405.45
1.2	经营相关税收	253.17	276.90	276.90	276.90	276.90	276.90	276.13	276.13	276.13	276.13	276.13
2	工程建设项目支出											
2.1	工程费用											
2.2	工程建设其他费用											
2.3	预备费											
3	融资活动现金流出	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.1	债券发行费用											
3.2	偿还债券本金											

3.3	债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.4	偿还其他融资本金											
3.5	支付其他融资利息											
三	期初现金	3,600.24	4,039.23	4,503.14	4,967.05	5,430.96	5,894.87	6,358.78	6,820.41	7,282.04	7,743.67	8,205.30
四	期内变动	438.99	463.91	463.91	463.91	463.91	463.91	461.63	461.63	461.63	461.63	461.63
五	期末现金	4,039.23	4,503.14	4,967.05	5,430.96	5,894.87	6,358.78	6,820.41	7,282.04	7,743.67	8,205.30	8,666.93

序号	年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23
1	业务活动现金流入	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23
1.1	运营收入	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23	1,462.23
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										
3.1	财政拨款										
3.2	企业自筹										
4	其他资金										
二	现金流出	959.15	959.15	959.15	959.15	959.15	961.57	961.57	961.57	1,961.57	7,860.32
1	业务活动现金流出	719.15	719.15	719.15	719.15	719.15	721.57	721.57	721.57	721.57	755.32
1.1	运营支出	412.54	412.54	412.54	412.54	412.54	415.77	415.77	415.77	415.77	415.77
1.2	经营相关税收	306.61	306.61	306.61	306.61	306.61	305.80	305.80	305.80	305.80	339.55
2	工程建设项目支出										
2.1	工程费用										
2.2	工程建设其他费用										
2.3	预备费										
3	融资活动现金流出	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	1,240.00	7,105.00
3.1	债券发行费用										
3.2	偿还债券本金									1,000.00	7,000.00

3.3	债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	105.00
3.4	偿还其他融资本金										
3.5	支付其他融资利息										
三	期初现金	8,666.93	9,170.01	9,673.09	10,176.17	10,679.25	11,182.33	11,682.99	12,183.65	12,684.31	12,184.97
四	期内变动	503.08	503.08	503.08	503.08	503.08	500.66	500.66	500.66	-499.34	-6,398.09
五	期末现金	9,170.01	9,673.09	10,176.17	10,679.25	11,182.33	11,682.99	12,183.65	12,684.31	12,184.97	5,786.88

说明：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。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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.37 倍（2025 年从预备费中支出 8 万元，用于支付建设期利息；2026 年从预备费中支出 135 万元，用于支付建设期利息），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，确保还款资金的及时、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。本项目如提前偿还本金，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）可能出现的风险**

##### **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、设计方案的稳定、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和建设是根据工程初设研究报告的报批稿得出，本级政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金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**

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。

##### **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定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，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。

## **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。政府的政策对商业价值的影响是全局性的,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,应该密切关注该地政策的变化趋势,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、土地使用制度改革风险、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,从而给从事商品生产和经营的投资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的平衡。

# **(二) 主要风险控制措施**

1. 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。

2. 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、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度,较好的控制投资过程中的风险

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. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

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

6. 强化科学预警机制。建立科学预警机制是有效防灾减灾的必不可少的重要手段，是应对自然灾害的整套系统中的重要组成部分。重点检查施工现场高处施工平台、起重机械、架桥机、脚手架和模板支撑体系等存在的薄弱环节加强安全风险防控。施工单位要组织对施工现场进行全面的隐患排查，消除因天气带来的安全隐患，在确保施工现场具备安全生产条件下方可复工。严格落实应急值守带班工作制度。施工单位项目负责人必须在岗值守带班，密切跟踪天气情况及发展趋势，紧盯各类质量安全风险状况和防范重点。特别是要督促山地、野外施工企业加强隐患排查治理和安全防护，做好防山洪、防泥石流、防山体坏破等相关防御工作，遇有突发情况要迅速组织职工安全撤离。

7. 建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

8. 良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。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运营的优质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. 项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周

边群众的影响。

深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

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《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。

（二）发行计划

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目申请发行地方政府专项债券8,000.00万元，计划2025年发行专项债券金额1,000.00万元，期限为30年期；计划2026年发行专项债券金额7,000.00万元，期限为30年期。专项债券融资成本按3.0%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	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	1,000.00	30 年期
2026 年	7,000.00	30 年期
合计	8,000.00	

（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

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目计划发行30年期记账式固定利率附息债，计划2025年发行1,000.00万元，2026年发行7,000.00万元，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）支付，本金到期一次性偿还。

## （八）发行费

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县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. 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。

### 4. 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，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

## （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）每期债券每个付息日五个工作日之前披露**

付息公告。

**（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露**

还本付息公告。

**（五）每期债券存续期内定期披露内容**

1. 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/运营最新情况说明。
3. “商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目”跟踪评级报告。

**（六）每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。