

# 子长市张家沟便民停车场建设项目 专项债券实施方案

主管部门：子长市国有资产经营管理中心

财政部门：子长市财政局

实施单位：陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司

编制日期：二零二五年十月



目 录

一、 项目基本情况..... 2

    （一）项目总体情况介绍 ..... 2

    （二）项目实施的具体方案 ..... 5

    （三）经济社会环境效益分析 ..... 7

    （四）项目立项、批复情况 ..... 9

    （五）项目实施绩效目标 ..... 9

    （六）项目运营主体基本情况 ..... 11

二、 项目投资估算及资金筹措方案 ..... 11

    （一）项目概算 ..... 11

    （二）资金筹措方案 ..... 18

三、 项目预期收益、成本、融资平衡情况 ..... 19

    （一）与项目相关的收支情况 ..... 19

    （二）资金测算平衡表 ..... 31

    （三）其他需要说明的事项 ..... 35

四、 项目风险评估及控制措施 ..... 35

    （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 ..... 35

    （二）主要风险控制措施 ..... 37

五、 债券发行方案..... 38

    （一）发行依据 ..... 38

    （二）发行计划 ..... 39

    （三）发行场所 ..... 40

    （四）品种和数量 ..... 40

    （五）时间安排 ..... 40

    （六）上市安排 ..... 40

    （七）兑付安排 ..... 40

    （八）发行费用 ..... 40

    （九）招投标 ..... 40

    （十）分销 ..... 41

（十一）发行款缴纳 ..... 41

**六、 信息披露计划..... 41**

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露 ..... 41

（二）每期债券发行结束当日披露 ..... 42

（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露 ..... 42

（四）每期债券存续期内定期披露内容 ..... 42

（五）每期债券存续期内随时披露内容 ..... 42

## 前 言

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，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。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》第三篇第十一章中“建设现代化基础设施体系”的“加强城市基础设施建设”中提出：构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市道路，停车场、交通安全等设施建设。2021 年 5 月 21 日，中国政府网发布“国务院办公厅转发国家发改委等四部门《关于推动城市停车设施发展的意见》国办函(2021)46 号”，意见提出：到 2025 年，全国大中小城市基本建成配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统社会资本广泛参与，信息技术与停车产业深度融合，停车资源高效利用，城市停车规范有序，依法治理、社会共治局面基本形成，重点区域停车需求基本得到满足。到 2035 年，布局合理、供给充足、智能高效、便捷可及的城市停车系统全面建成，为现代城市发展提供有力支撑。

随着子长市经济快速发展，城镇化战略大力推进，规划中涉及的人口迁移，不断增加的停车需求，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。本次发行的子长市张家沟便民停车场建设项目（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件和《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“社会事业领域”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. 项目区位概况

子长市为陕西省县级市，由延安市代管，位于黄土高原中部，革命圣地延安北部，北依榆林市横山区，东接子洲县、清涧县，南连延安市延川县、宝塔区，西邻延安市安塞区、榆林市靖边县，总面积 2405 平方千米。子长市辖 3 个街道、8 个镇：瓦窑堡街道、秀延街道、栾家坪街道、玉家湾镇、安定镇、马家砭镇、南沟岔镇、涧峪岔镇、李家岔镇、杨家园则镇、余家坪镇。子长市人民政府驻瓦窑堡街道。

区位优势明显。2018 年荣获“陕西省县域经济社会发展争先进位奖”。2021 年荣获“中国高质量发展百佳示范县市”。子长市规划构建“一主三副、两轴互动”新型城镇化格局。“一主”即子长市中心城区，作为延安北部副中心城市，进一步完善城市功能，提高基础设施水平，更好地发挥承接延安城市功能拓展、产业转移和辐射带动市域城乡融合发展的重要功能。“三副”即杨家园则镇、安定镇、涧峪岔镇三个重点镇，是市域人口、产业集中的重点区域。“两轴”即沿国道 210 和省道 205 串联的城镇发展轴。

国民经济快速发展。2023 年实现生产总值 157.38 亿元，地方财政收入 10.9 亿元，全社会固定资产投资 62.15 亿元，社会消费品零售总额 26.42 亿元，城乡居民人均可支配收入分别为 43266 元、15370 元，分别增长 5.3%和 8.1%。三次产业结构比例为 8.2:61.6:30.2。

2023 年实现农林牧渔业总产值 23.86 亿元，建成延安市级以上现代农业示范园区 16 个。山地苹果面积达到 22.35 万亩，水果总产 13.62 万吨，被列为陕西省优质苹果基地县。建成西北地区最大的薯类良繁基地，是全国首家“中国洋芋之乡”，2012 年被命名为“中国绿色马铃薯示范县”。建成全省第一个省级蚕桑现万吨。建成全省第一个省级蚕桑现代农业园区—涧峪岔蚕桑现代农业园区，桑园面积扩大到 6.9 万亩。建成陕北第一例小蚕人工饲料养殖示范点，突破了北方养蚕受季节性影响的技术瓶颈。2017 年被农业部、财政部命名为“陕北生态桑综合试验站示范县”。中药材种植面积达到 2.4 万亩，自主研发的“秦篋 2003 蓖麻杂交种”获省级产品专利。1998 年列为全

国生态环境建设重点县，2000 年列为全国退耕还林还草试点示范县、全省苗木基地县，在延安市率先启动治沟造地项目，累计治沟造地 7.4 万亩，“子长模式”的治沟造地经验在全省推广。

文物古迹荟萃。历史文化悠久，已有 2200 多年的设县史。1942 年 5 月为纪念民族英雄谢子长改名为子长县，县城由安定镇迁至瓦窑堡镇，是全国以革命烈士命名的 7 个县市之一。子长中央红军万里长征的落脚点和抗日东征的出发地，土地革命后期为中共中央和中华苏维埃政府所在地，党中央在瓦窑堡生活和战斗了七个月零十四天，因“瓦窑堡会议”而闻名中外。建国后定为革命老根据地之一，先后有 10 名子长籍军人被授予少将以上军衔，素有中国革命“红都”和“将军县”之美誉。

## 2. 项目实施必要性

### ①项目建设是解决城市停车难问题的需要

近年来，随着城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，民用汽车拥有量机动车保有量逐年递增。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在学校区域，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，影响子长交通发展。通过本项目的实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

### ②项目的建设是提升城市功能与形象的需要

张家沟便民停车场建设不仅是增加停车空间，更是子长市整体城市有机更新的重要组成部分，对提升城市品质和功能有着多重意义。子长市正在推进以“一治两拆五改”为主要内容的城市有机更新专项行动。张家沟便民停车场项目与这一战略相契合，支持城市硬件设施完善和空间布局优化。该项目建设有助于消除乱停乱放现象，让城市道路更加通畅安全。同时，通过减少绕行寻找车位车辆，有望降低区域交通碳排放。张家沟便民停车场建设对改善区域交通环境和市容面貌具有多重意义。一是通过提供充足的合法停车空间，有效消除乱停乱放现象，让城市道路更加通畅安全。二是减少车辆因寻找车位而产生的无效交通流，降低区域交通碳排放，改善空气质量。三是结合子长市正在进行的架空线缆（飞线）整治、门头牌匾改造、建筑外立面更新等工作，进一步提升城市整体形象。

### ③项目的建设是推动城市可持续发展的需要

子长市张家沟便民停车场建设在解决当前停车难题的同时，也为城市长远可持续发展奠定基础。2025 年 6 月出台的《城区停车场建设民生实事项目以奖代补政策》为项目提供了强有力的制度保障。按照子长市停车场建设要求，新建停车场需配备必要的智能化停车管理系统，实时停车数据要满足接入“智慧停车云平台”条件。张家沟便民停车场可通过智能停车引导系统、电子支付等功能，提高停车效率，为城市交通管理提供数据支持。张家沟便民停车场建设符合子长市立足“十五五”长远规划，挖掘城区闲置土地、边角地块资源建设停车场的战略方向。这与子长市不断完善城市硬件设施，持续优化城市软件环境，努力实现“一年打基础、两年变面貌、三年翻身仗”的城市更新目标高度一致。

综上所述，子长市张家沟便民停车场建设项目是缓解城区停车供需矛盾、提升城市功能品质、推动城市可持续发展的关键举措。项目建成后，不仅能直接解决居民停车难问题，还能改善交通环境，提升城市形象，并通过智能化管理手段提高城市运行效率。该项目符合子长市城市有机更新的整体战略方向，是一项切实惠及市民的民生工程，对实现“一年打基础、两年变面貌、三年翻身仗”的城市更新目标具有重要意义。

### 3. 项目所在位置（卫星图）

子长市张家沟便民停车场建设项目选址位于子长市秀延街道张家沟。如图 1-1。

图 1-1 项目区位图



## （二）项目实施的具体方案

### 1. 项目名称

子长市张家沟便民停车场建设项目（以下简称“本项目”）。

### 2. 项目性质

新建项目。

### 3. 项目建设规模及内容

根据子长市行政审批服务局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：规划用地面积 5295.47 m<sup>2</sup>，拟修建停车场一处。总建筑面积约 5634 m<sup>2</sup>，地下停车场建筑面积约 3600 m<sup>2</sup>，地下停车位 80 个，地上停车位 120 个。包含新建充电桩 30 个、给排水管道、雨污水管道、通风及空调工程、电气工程、消防工程、弱电工程等其他附属设施。

### 4. 项目主管部门

本项目主管部门是子长市国有资产经营管理中心，其部门职责如下：

（1）负责组织实施中、省、市关于对国有资产管理方针、政策、法律、法规及规章制度的贯彻落实工作；

（2）负责管理市直行政事业单位国有资产，包括单位财产报损报废和非经营性资产转为经营性资产的管理工作；

（3）负责事业单位清产核资、产权登记、产权界定等基础性工作和国有资产流失案件的查处，负责监管全市产权交易工作；

（4）负责对股份制企业国有股实施产权管理，组织清算被撤销、解散、破产企业的国有资产；

（5）负责建立健全国有资产保值增值考核体系，实施国有股股权管理；

（6）负责监督检查全市国有资产评估管理制度和办法的执行情况；决定市直国有资产评估项目立项并对评估结果进行合理性审查；

（7）承办市政府及上级部门交办的其他事宜。

### 5. 项目实施单位

陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司：位于陕西省延安市子长市运政大厦二楼，法



定代表人：加东；统一社会信用代码：91610623MAB38X8X4F，注册资本：100000 万人民币。

经营范围：一般项目：环境卫生公共设施安装服务；停车场服务；污水处理及其再生利用；集贸市场管理服务；园区管理服务；固体废物治理；金属废料和碎屑加工处理；非金属废料和碎屑加工处理；再生资源加工；智能农业管理；煤炭洗选；炼焦；煤制品制造；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；通用设备修理；园林绿化工程施工；农副产品销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；办公设备耗材销售；日用杂品销售；办公用品销售；道路货物运输站经营；互联网数据服务；互联网安全服务；数字文化创意内容应用服务；大数据服务；数字文化创意软件开发；物业管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；充电控制设备租赁；企业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告发布；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；项目策划与公关服务；以自有资金从事投资活动；广告制作；电动汽车充电基础设施运营；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；创业空间服务；森林固碳服务；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；名胜风景区管理；游览景区管理；机动车修理和维护；农村生活垃圾经营性服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；土石方工程施工；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑砌块制造；公园、景区小型设施娱乐活动；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：城市公共交通；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；文物保护工程施工；建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；网络预约出租汽车经营服务；道路危险货物运输；住宿服务；餐饮服务；互联网信息服务；道路货物运输（网络货运）；文物保护工程勘察；文物保护工程设计；食品销售；食品互联网销售；房地产开发经营；旅游业务；

矿产资源勘查；演出场所经营；网络文化经营；燃气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

#### 6. 项目建设期

本项目建设期为 2025 年 9 月至 2026 年 12 月，共计 16 个月。

#### 7. 项目总投资

项目总投资 3,843.00 万元（与初步设计批复总投资数一致），工程建设费用为 3,189.63 万元，工程建设其他费用为 443.67 万元，工程预备费为 209.70 万元（与初步设计批复后附概算表一致）。

### （三）经济社会环境效益分析

#### 1. 社会效益分析

近年来，随着子长市城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。目前，停车难已经成为制约子长市发展的瓶颈。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为地方交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

项目的实施可以完善子长市的基础设施建设。随着子长市快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证子长市持续健康的发展，真正成为子长市重要的交通枢纽中心和市域次级的商务商贸中心。本项目是子长市基础设施建设的组成部分，建成后将对完善子长市的基础设施建设起到积极的作用。

项目的建设将有助于改善子长地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了子长市的环境档次，改善了新城的停车和交通的状况缓解子长市停车位不足的问题，大大提高了子长区域的服务水平和服务质量，对于提升子长的知名度和美誉度以及提高子长市的区域竞争力和影响力影响深远。

## 2. 经济效益分析

本项目各项财务指标较好，有较好的经济效益。项目实施后收入为停车费及充电桩收入，运营期收益能满足停车场的建设、维持保本或微利及将来的可持续性服务。项目建成后将为项目地居民提供一些短期就业岗位，提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。项目建成后，拓展了城市空间、优化了子长市资源配置、美化了城市环境、完善了城市功能、提升了城市形象、改善了投资环境。项目实施后，项目区域的人流、物流、信息流、资金流等将会逐步得到改善，有利于优化城市就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业。本项目属于城市基础配套设施建设项目。社会收入分配影响方面，本项目有利于优化就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目建成后，将会强势推进城市化的快速发展，将会对城市经济和区域经济产生深远的积极的良好影响。

## 3. 环境效益分析

子长市张家沟便民停车场建设项目建成后，是城市功能修补与生态环境优化协同共进的典范，其产生的环境效益是多层次、综合性且影响深远的。该项目远不止于提供停车位，更作为一个关键的生态节点，融入了子长市“城市有机更新”与绿色发展的战略蓝图。项目在源头治理上成效显著，直接促进了区域的污染减排与低碳转型。通过提供充足车位，有效减少了因寻找车位而产生的无效交通流与道路拥堵，从而直接降低了机动车尾气排放，改善了局地空气质量。同时，配套建设的电动汽车充电桩，为交通能源结构的清洁化转型提供了基础设施支撑，鼓励新能源汽车普及，从长期看是实现交通领域“双碳”目标的重要举措。它从根源上清除了“乱停乱放”现象，释放了被侵占的公共空间，使市容秩序更加整洁有序。这一过程与飞线整治、建筑立面改造等工程协同，整体提升了城市形象与治理水平。此外，停车场本身作为一个公共空间，其绿色基础设施（如充电桩、垃圾分类箱、环保说明牌等）也承载着环境教育功能，潜移默化地引导市民践行绿色低碳生活方式，提升了全社会的生态文明意识。

综上所述：本项目的建设，为城市发展带来了显著的综合效益。项目有效缓解了“停车难”问题，通过规范停车秩序改善了交通环境，美化了市容市貌，切实提升了市民的生活便捷度和满意度，建成后更通过停车收费、充电服务等创造了持续运营收益，激发了区域经济活力，项目通过减少车辆绕行有效降低了尾气排放，配套的充电

设施促进了绿色出行，充分体现了民生需求与城市品质提升的有机结合，社会效益、经济效益与环境效益的协同共赢，为子长市的城市更新和可持续发展作出了积极贡献。

子长市张家沟便民停车场建设项目属于社会事业领域项目，本项目在财政部及陕西省地方政府专项债项目重点支持范围之内，本项目为符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求的项目，属于有一定收益的公益性项目。

#### （四）项目立项、批复情况

本项目已完成项目立项、土地证、施工证等手续文件。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	批复文件	批文号
1	子长市行政审批服务局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目建议书的批复》	子审服发 (2025) 批字 94 号
2	子长市行政审批服务局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目可行性研究报告的批复》	子审服发 (2025) 批字 96 号
3	子长市行政审批服务局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目初步设计的批复》	子审服发 (2025) 批字 317 号
4	子长市自然资源局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目用地选址意见的函》	子自然资函 (2025) 77 号
5	子长市行政审批服务局《关于子长市张家沟便民停车场建设项目社会稳定风险评估报告的批复》	子审服发 (2025) 批字 117 号
6	建设项目环境影响登记表	202561062300000081

#### （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(1)项目实施的必要性、公益性、收益性；(2)项目投资合规性与项目成熟度；(3)项目资金来源和到位可行性；(4)项目收入、成本、收益预测合理性；(5)债券资金需求合理性；(6)项目偿债计划可行性和偿债风险点；(7)绩效目标合理性；(8)其他需要纳入事前绩效评估的事项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，最终给出“予以支持”的结

论。

本项目的绩效指标详见表 1-2 所示：

表 1-2 绩效指标表

项目名称	子长市张家沟便民停车场建设项目					
主管部门	子长市国有资产经营管理中心		实施期限	2025 年 9 月～2026 年 12 月		
资金金额 (万元)	实施期资金总额		3,843.00			
	其中：资本金		1,943.00			
	债券资金		1,900.00			
	其他融资					
总体目标	实施期总目标					
	规划用地面积 5295.47 m²，拟修建停车场一处。总建筑面积约 5634 m²，地下停车场建筑面积约 3600 m²，地下停车位 80 个，地上停车位 120 个。包含新建充电桩 30 个、给排水管道、雨污水管道、通风及空调工程、电气工程、消防工程、弱电工程等其他附属设施。					
	一级指标	二级指标	指标内容		指标值	备注
	产出指标	数量指标	建筑面积（m²）		5634 m²	
			地上停车位（个）		120	
			地下停车位（个）		80	
		质量指标	债券资金使用合规率（%）		100%	
			项目建成合格率		100%	
			工程验收合格率		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	
			预计完工时间		2026 年 12 月	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）		≤±10%	
			按时还本付息率（%）		100	
	效益指标	社会效益	惠及人口（人）		≥1 万	
			新增就业人数（人）		≥3	
		经济效益	债券存续期内项目收入(万元)		≥2,000.00	
		生态效益	推动绿色低碳转型		是	
		可持续影响	改善城市停车问题		是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	工程服务满意度		≥95%	
			民众满意度		≥95%	

## （六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由陕西子长瓦窑堡投资集团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）编制依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》(2024 年修正)；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)；
- 3) 《中华人民共和国建筑法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；
- 4) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 5) 《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发(2016)8 号)；
- 6) 《关于推动城市停车设施发展的意见》(国办函(2021)46 号)；
- 7) 《陕西省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 8) 《子长市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 9) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)；
- 10) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- 11) 《各专业技术规范、标准和定额》；
- 12) 与业主单位签订的咨询合同；
- 13) 项目调研和收集的资料、文献；
- 14) 业主单位提供的与项目有关的其他资料；

##### （2）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. 项目总投资、分年度支出计划

根据初设概算，项目概算总投资为 3,843.00 万元，其中工程费为 3,189.63 万元，占总投资的 83.00%；工程建设其他费用 443.67 万元，占总投资的 11.54%，预备费 209.70 万元，占总投资的 5.46%；项目的投资估算详见表 2-1、2-4、项目分年度与分月度投资计划详见表 2-2、2-3。

表 2-1 项目总投资估算占比表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比（%）
一	建筑安装工程费	3,189.63	83.00%
二	工程建设其他费	443.67	11.54%
三	预备费	209.70	5.46%
四	总投资	3,843.00	100.00%

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	2025 年	2026 年
一	建筑安装工程费	3,189.63	987.50	2,202.13
二	工程建设其他费	443.67	87.64	356.03
三	预备费	209.70	10.93	198.77
四	总投资	3,843.00	1,086.07	2,756.93

表 2-3 项目 2025 年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	9 月	10 月	11 月	12 月
一	建筑安装工程费	987.50			225.36	762.14
二	工程建设其他费	87.64	3.89	10.89	13.69	59.17
三	预备费	10.93	1.19	3.72	3.52	2.5
四	总支出	1,086.07	5.08	14.61	242.57	823.81



表 2-4 项目总投资概算明细表

单位：万元

序号	项目名称	概算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例(%)
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	2374.37	641.18	0.00	174.08	3189.63	m2	3754.00	8496.62	83.61
(一)	土护降工程	842.37				842.37	m2	3754.00	2243.94	22.08
1	土方工程	132.07				132.07	m3	29349.30	45.00	3.46
2	基坑支护工程	597.68				597.68	m	357.00	16741.79	15.67
2.1	冠梁	59.98				59.98	m3	299.88	2000.00	1.57
2.2	灌注桩	505.15				505.15	m3	2806.38	1800.00	13.24
2.3	挂网喷护	26.13				26.13	m2	2177.70	120.00	0.68
2.4	排水沟及安全护栏	6.43				6.43	m	357.00	180.00	0.17
3	地基处理工程	112.62				112.62	m2	3754.00	300.00	2.95
(二)	主体工程	1182.51	349.12			1531.63	m2	3754.00	4080.00	40.15
1	建筑工程	976.04				976.04	m2	3754.00	2600.00	25.58
2	装饰装修工程	206.47				206.47	m2	3754.00	550.00	5.41
3	给排水工程		7.51			7.51	m2	3754.00	20.00	0.2
4	消防水工程		33.79			33.79	m2	3754.00	90.00	0.89

序号	项目名称	概算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例(%)
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
5	通风及空调工程		56.31			56.31	m2	3754.00	150.00	1.48
6	电气工程		131.39			131.39	m2	3754.00	350.00	3.44
7	消防电工程		33.79			33.79	m2	3754.00	90.00	0.89
8	弱电工程		67.57			67.57	m2	3754.00	180.00	1.77
9	抗震支架工程		18.77			18.77	m2	3754.00	50.00	0.49
(三)	地上附属	271.12	292.06			563.18	m2	6214.00	906.31	14.76
1	铺装工程	178.02				178.02	m2	5934.00	300.00	4.67
2	围墙工程	10.80				10.80	m	90.00	1200.00	0.28
3	道路工程	9.80				9.80	m2	280.00	350.00	0.26
4	坡道罩棚工程	42.50				42.50	m2	170.00	2500.00	1.11
5	上人口	30.00				30.00	m2	150.00	2000.00	0.79
6	电气照明工程		31.07			31.07	m2	6214.00	50.00	0.81
7	弱电工程		74.57			74.57	m2	6214.00	120.00	1.95
8	管综工程		136.71			136.71	m2	6214.00	220.00	3.58
9	其他庭院工程		49.71			49.71	m2	6214.00	80.00	1.30

序号	项目名称	概算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例(%)
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
(四)	现状构筑物拆除	78.37				78.37	m2	6214.00	126.12	2.05
1	现状地坪拆除	74.57				74.57	m2	6214.00	120.00	1.95
2	现状平房拆除	3.80				3.80	m2	190.00	200.00	0.10
(五)	其他专项工程				174.08	174.08	m2	3754.00	463.72	4.56
1	变配电室工程				75.08	75.08	m2	3754.00	200.00	1.97
2	充电桩工程				37.50	37.50	套	30.00	45000.00	0.98
2.1	快充				22.50	22.50	套	5.00	45000.00	0.59
2.2	慢充				15.00	15.00	套	25.00	6000.00	0.39
3	外电引入工程				60.00	60.00	m	500.00	1200.00	1.57
4	供水建设费				1.50	1.50	m	50.00	300.00	0.04
二	工程建设其他费用				443.67	443.67				11.63
1	项目建设管理费				43.02	43.02				1.13
2	工程监理费				65.72	65.72				1.72
3	前期工作咨询费				30.84	30.84				0.81
4	工程勘察测量费				22.33	22.33				0.59

序号	项目名称	概算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例(%)
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
5	工程设计费				148.59	148.59				3.89
5.1	基本设计费				125.92	125.92				3.3
5.2	施工图预算编制费				12.59	12.59				0.33
5.3	竣工图编制费				10.07	10.07				0.26
6	环境影响咨询服务费				2.93	2.93				0.08
7	场地准备和临时设施费				31.90	31.90				0.84
8	工程保险费				11.16	11.16				0.29
9	招标代理服务费				14.21	14.21				0.37
10	施工图审查费				8.56	8.56				0.22
11	工程造价咨询服务费				32.51	32.51				0.85
12	质量检验监测费				31.90	31.90				0.84
三	预备费				209.7	209.7	m2	5634.00	473.00	6.8
四	总投资					3,843.00		5634.00	6922.00	100

## （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、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 3,843.00 万元。资金构成为：

申请发行地方政府专项债券 1,900.00 万元，占总投资的 49.44%。

项目资本金为 1,943.00 万元，来源为企业自筹 1,943.00 万元，占总投资的 50.56%。

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	1,900.00	1,000.00	900
2	资本金	1,943.00	100.00	1,843.00
合计		3,843.00	1,100.00	2,743.00

### 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 1,900.00 万元。发行计划为 2025 年发行 1,000.00 万元，2026 年发行 900.00 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	1,000.00	30 年期
2026 年	900.00	30 年期
合计	1,900.00	/

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. 项目未来预期的各项收入预测

本项目建成后主要收入包括停车位收入及充电桩收入，收入的测算主要是根据《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924 号）和《关于居民电动汽车充电桩分时电价政策有关事项的通知》（陕发改价格〔2023〕1487 号）等文件，经营性停车场服务收费价格实行市场调节价，参考子长市及周边县区的城区停车收费市场行情。2026 年建设完成，2027 年该项目正式全部投入运营，基于审慎客观的评估原则，收入预测如下：

（1）停车位收入

①日间停车位收入

子长市目前大部分住宅及办公场地均无配套停车位，停车位一票难求，预计停车场建好后使用率较高。本项目建成后将提供地上停车位 120 个，地下停车位 80 个并对外开放，吸引车辆停放，收取停车费。营业时间为 24 小时/天，其中上午 7：30-晚上 19：30 之间执行日间收费标准，晚上 19：30-次日 7：30 之间执行夜间收费标准。

根据子长市发展改革局等四部门《关于调整子长市区机动车停放服务收费标准的通知》（子发改发〔2025〕61 号），沿城市道路两侧设立的停车位实行政府定价，其他公共设施区域机动车停放服务收费实行政府指导价。根据政府指导价，结合项目实际，本项目按照每小时 2 元/车位测算，以后年度按照每 5 年上涨 0.5 元测算，上涨至 3 元/车位/时不再上涨，每个车位白天平均使用时间大约为 10 小时，日间车位使用率按照 70%计算；则本项目运营期内日间停车

位收入合计 4,215.75 万元。

## ②夜间停车收入

根据子长市发改局《关于全市机动车停放服务收费标准调整的意见》相关规定，晚上地下停车位按照 0.5 元/30 分钟/车位收费，本项目晚上 19:30-次日 7:30 之间车位按照 6 元测算，车位使用率按照 70%计算；则本项目运营期内夜间停车位收入合计 919.80 万元。

## (2) 充电桩收入

参照延安供电公司协同延安市物价局出台《关于新能源汽车充电服务价格等有关问题的通知》(延市价发(2016)86 号)规定：充电服务费按充电电量收取，对公交车和乘用车实行差别价格，其中，公交车充换电服务费上限标准为 0.35 元每千瓦时，乘用车充换电服务费上限标准为 0.40 元每千瓦时，鼓励充电设施经营企业对用户实行优惠政策，允许在此标准基础上适当下浮。

根据上述规定，本项目充电桩的费用包括电费和充电服务费，基于电费为代收性质，故本次测算对充电桩使用所消耗的电费收入和成本均不计算，本项目的充电桩服务费收入仅指充电服务费收入。经调研，延安市目前充电桩费用为 1 元/千瓦时（包括电费和服务费）左右，一般工业用电 0.5764 元，扣除电费每度 0.5764 元外实际充电服务费为 0.4236 元，同时，参考延安市安塞区公交公司大佛寺充电站服务费收费 0.42 元/千瓦时。本项目充电服务费保守估计暂按照 0.40 元/千瓦时计算。

根据陕西省发展和改革委员会关于印发《陕西省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》的通知，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件（包括电力管线和配电容量预留）的车位比例不低于 10%，根据目前发展情况，普通电动汽车平均充两个小时约使用 80 千瓦可以充满，续航 200km，本项目充电设施按照日均充电 2 次计，每次 2 小时，共 4 小时/天，本项目机动车充电收费标准参考周边同类型项目平均水平，每度电按照 0.4 元收取服务费。考虑到县城内使用电动车的人数，基于谨慎性原则，第一年按 50%的使用率，后续使用率每年增长 5%，增长至 80%时不再增长，则本项目运营期内新能源汽车充电服务费收入合计 1,608.34 万元。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 6,743.89 万

元，详见表 3-1。



表 3-1 项目预期营业收入表

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
1	停车费收入	5,135.55	132.86	132.86	132.86	132.86	132.86	158.41	158.41	158.41	158.41
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.1	日间停车收入	4,215.75	102.20	102.20	102.20	102.20	102.20	127.75	127.75	127.75	127.75
	车位数量（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/小时/个）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50
	日间运行时间（h/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	夜间停车收入	919.80	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66
	车位数量（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	充电桩收入	1,608.34	35.04	38.54	42.05	45.55	49.06	52.56	56.06	56.06	56.06
2.1	充电桩数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/度）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	每次使用时间（h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日均充电次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	耗电量（度）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%
	运营收入	6,743.89	167.90	171.40	174.91	178.41	181.92	210.97	214.47	214.47	214.47

续：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	停车费收入	158.41	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.1	日间停车收入	127.75	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30
	车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/小时/个）	2.50	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	日间运行时间（h/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	夜间停车收入	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66
	车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	充电桩收入	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
2.1	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/度）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	每次使用时间（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日均充电次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	耗电量（度）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	运营收入	214.47	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02

续：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	停车费收入	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96	183.96
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.1	日间停车收入	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30	153.30
	车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/小时/个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	日间运行时间（h/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	夜间停车收入	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66
	车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	充电桩收入	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
2.1	充电桩数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/度）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	每次使用时间（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日均充电次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	耗电量（度）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	运营收入	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02

## 2. 与项目实施发生的各类支出预测

本项目支出主要为工资福利支出、设备升级改造费用、其他费用及相关税费等。具体运营支出情况如下：

### （1）工资福利支出

本项目新增工作人员 6 名，主要负责停车场设施维护、管理等相关工作。职工工资包括标准工资、工资性津贴及按规定应计入成本的工资性补助和奖金。人员年均工资及福利为 4.2 万元，运营期内每五年递增 5%。项目运营期内薪酬福利合计为 857.04 万元。

### （2）设备升级改造费用

随着技术的进步与设备的老化，充电桩在运行十年后可能面临性能下降、安全隐患增加等问题，为了确保项目所配置的充电桩长期稳定运行，项目按照充电桩收入的 30% 计算设备升级改造费用，项目运营期内设备升级改造费用合计为 482.50 万元。

### （3）其他费用

其他费用按照工资福利支出及设备升级改造费用两项支出合计的 30% 计算，项目运营期内其他费用合计为 401.86 万元。

### （4）固定资产折旧费

本项目固定资产折旧按直线法计算，折旧年限按 30 年，年均折旧费 128.10 万元。

备注：固定资产折旧费用于计算企业所得税，实际运营成本支出不予计提。

### （5）税务支出

按照税法的有关规定，本项目停车收入增值税率为 3%、充电收入增值税率为 3%，本项目税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，其中城市维护建设税按照增值税税额的 7% 计算，教育费附加按照增值税税额的 3%（依据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号））计算，地方教育费附加按照增值税税额的 2% 计算，企业所得税按照 25% 计算。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 1,901.68 万元。本项目的费用预测见下表 3-2 所示。

表 3-2 项目成本支出表

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
一	项目运营成本	1,741.40	46.43	47.79	49.16	50.53	51.89	54.90	56.26	56.26	56.26
1	职工薪酬及福利费	857.04	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	26.46
2	设备升级改造费用	482.50	10.51	11.56	12.61	13.67	14.72	15.77	16.82	16.82	16.82
3	其他费用	401.86	10.71	11.03	11.34	11.66	11.98	12.67	12.98	12.98	12.98
二	固定资产折旧费	3,843.00	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10
三	营业税金及附加	160.27	3.89	3.96	4.03	4.10	4.17	5.00	5.07	5.07	5.07
1	增值税	145.70	3.54	3.60	3.66	3.72	3.79	4.55	4.61	4.61	4.61
2	城市建设维护费	10.20	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27	0.32	0.32	0.32	0.32
3	教育费附加	4.37	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.14	0.14	0.14	0.14
4	地方教育费附加	2.91	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09
5	所得税费用	—									

续：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目运营成本	56.26	57.98	57.98	57.98	57.98	57.98	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79
1	职工薪酬及福利费	26.46	27.78	27.78	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	29.17	29.17
2	设备升级改造费用	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
3	其他费用	12.98	13.38	13.38	13.38	13.38	13.38	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
二	固定资产折旧费	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10
三	营业税金及附加	5.07	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83	5.77	5.77	5.77	5.77	5.77
1	增值税	4.61	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
2	城市建设维护费	0.32	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37
3	教育费附加	0.14	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
4	地方教育费附加	0.09	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
5	所得税费用	56.26	57.98	57.98	57.98	57.98	57.98	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79

续：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目运营成本	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68	63.68	63.68	63.68	63.68	63.68
1	职工薪酬及福利费	30.63	30.63	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	32.16	32.16
2	设备升级改造费用	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
3	其他费用	14.23	14.23	14.23	14.23	14.23	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
二	固定资产折旧费	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10
三	营业税金及附加	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65
1	增值税	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
2	城市建设维护费	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
3	教育费附加	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
4	地方教育费附加	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
5	所得税费用										

### 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，预计债券发行费用为 1.90 万元，其中：2025 年度发行费用 0.50 万元，2026 年度发行费用 1.40 万元。

### 4. 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 30 年期专项债券 1,000.00 万元，2026 年申请 30 年期专项债券 900.00 万元，以年利率 3.00% 预计每年利息支出。债券利息支出如表 3-3 所示。

表 3-3 2026-2045 年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		43.50
2027 年		57.00
2028 年		57.00
2029 年		57.00
2030 年		57.00
2031 年		57.00
2032 年		57.00
2033 年		57.00
2034 年		57.00
2035 年		57.00
2036 年		57.00
2037 年		57.00
2038 年		57.00
2039 年		57.00
2040 年		57.00
2041 年		57.00
2042 年		57.00
2043 年		57.00
2044 年		57.00
2045 年		57.00
2046 年		57.00
2047 年		57.00
2048 年		57.00
2049 年		57.00
2050 年		57.00
2051 年		57.00



年份	还本金额	债券利息支出
2052 年		57.00
2053 年		57.00
2054 年		57.00
2055 年	1,000.00	57.00
2056 年	900.00	13.50
合 计	1,900.00	1,710.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 49.44%，符合投资需求，债务利率按照 3.00% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，总利息为 1,710.00 万元。

## （二）资金测算平衡表

表 3-4 项目资金平衡测算表

(单位：万元)

序号	年份/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
一	项目现金流入	10,586.89	1,100.00	2,743.00	167.90	171.40	174.91	178.41	181.92	210.97	214.47	214.47	214.47
1	业务活动现金流入	6,743.89	-	-	167.90	171.40	174.91	178.41	181.92	210.97	214.47	214.47	214.47
2	融资活动现金流入	1,900.00	1,000.00	900.00									
2.1	债券融资款	1,900.00	1,000.00	900.00									
3	资本金投入	1,943.00	100.00	1,843.00									
二	项目现金流出	9,288.18	1,087.07	2,732.93	107.32	108.75	110.19	111.62	113.06	116.90	118.33	118.33	118.33
1	项目工程现金流出	3,774.60	1,086.07	2,688.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	工程费用	3,189.63	987.50	2,202.13									
1.2	工程建设其他费用	443.67	87.64	356.03									
1.3	基本预备费	141.30	10.93	130.37									
2	业务活动现金流出	1,901.68	-	-	50.32	51.75	53.19	54.62	56.06	59.90	61.33	61.33	61.33
2.1	项目运营现金流出	1,741.40	-	-	46.43	47.79	49.16	50.53	51.89	54.90	56.26	56.26	56.26
2.2	相关税金支出	160.27	-	-	3.89	3.96	4.03	4.10	4.17	5.00	5.07	5.07	5.07
3	融资活动现金流出	3,611.90	1.00	44.40	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3.1	债券发行费用	1.90	1.00	0.90									
3.2	偿还债券本金	1,900.00											
3.3	支付债券利息	1,710.00	-	43.50	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
三	当期现金结余												
1	期初现金			12.93	23.00	83.58	146.23	210.95	277.74	346.60	440.68	536.82	632.96
2	期内变动		12.93	10.07	60.58	62.65	64.72	66.79	68.86	94.07	96.14	96.14	96.14
3	期末现金		12.93	23.00	83.58	146.23	210.95	277.74	346.60	440.68	536.82	632.96	729.10

续：

序号	年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目现金流入	214.47	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02
1	业务活动现金流入	214.47	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02
2	融资活动现金流入											
2.1	债券融资款											
3	资本金投入											
二	项目现金流出	118.33	120.82	120.82	120.82	120.82	120.82	122.56	122.56	122.56	122.56	122.56
1	项目工程现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	工程费用											
1.2	工程建设其他费用											
1.3	基本预备费											
2	业务活动现金流出	61.33	63.82	63.82	63.82	63.82	63.82	65.56	65.56	65.56	65.56	65.56
2.1	项目运营现金流出	56.26	57.98	57.98	57.98	57.98	57.98	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79
2.2	相关税金支出	5.07	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83	5.77	5.77	5.77	5.77	5.77
3	融资活动现金流出	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3.1	债券发行费用											
3.2	偿还债券本金											
3.3	支付债券利息	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
三	现金结余											
1	期初现金	729.10	825.24	944.45	1,063.66	1,182.87	1,302.08	1,421.29	1,538.75	1,656.21	1,773.67	1,891.13
2	期内变动	96.14	119.21	119.21	119.21	119.21	119.21	117.46	117.46	117.46	117.46	117.46
3	期末现金	825.24	944.45	1,063.66	1,182.87	1,302.08	1,421.29	1,538.75	1,656.21	1,773.67	1,891.13	2,008.59

续：

序号	年份/项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02
1	业务活动现金流入	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02	240.02
2	融资活动现金流入										
2.1	债券融资款										
3	资本金投入										
二	项目现金流出	124.40	124.40	124.40	124.40	124.40	126.33	126.33	126.33	1,126.33	982.83
1	项目工程现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	工程费用										
1.2	工程建设其他费用										
1.3	基本预备费										
2	业务活动现金流出	67.40	67.40	67.40	67.40	67.40	69.33	69.33	69.33	69.33	69.33
2.1	项目运营现金流出	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68	63.68	63.68	63.68	63.68	63.68
2.2	相关税金支出	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65
3	融资活动现金流出	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	1,057.00	913.50
3.1	债券发行费用										
3.2	偿还债券本金									1,000.00	900.00
3.3	支付债券利息	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	13.50
三	现金结余										
1	期初现金	2,008.59	2,124.22	2,239.84	2,355.47	2,471.09	2,586.72	2,700.42	2,814.11	2,927.81	2,041.51
2	期内变动	115.63	115.63	115.63	115.63	115.63	113.70	113.70	113.70	-886.30	-742.80
3	期末现金	2,124.22	2,239.84	2,355.47	2,471.09	2,586.72	2,700.42	2,814.11	2,927.81	2,041.51	1,298.71

**说明：**

1、本项目总投资 3,843.00 万元，资金来源为申请发行地方政府专项债券 1,900.00 万元，项目资本金为 1,943.00 万元。

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 4,842.21 万元，项目总债务融资本息为 3,610.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.34$  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政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

#### **3. 工程事故产生的风险**

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

#### **4. 收入变动风险**

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。

本项目收入变动风险主要是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，确保工作人员的工资待遇，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

子长市张家沟便民停车场建设项目计划发行专项债券1,900.00万元。2025年申请30年期专项债券1,000.00万元，融资成本按3.00%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	1,000.00	30 年期
合计	1,000.00	/

### **（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**

子长市张家沟便民停车场建设项目专项债券计划 2025 年发 30 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 1,000.00 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，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。

### **（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. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 项目施工/运营最新情况说明。
3. “项目专项债券”跟踪评级报告。

## **（五）每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“社会事业领域专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。