



## 陕西某冷链物流项目专项债实施方案

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

## 前 言

### 一、项目基本情况

- (一) 项目概况
- (二) 项目工程情况
- (三) 效益分析
- (四) 项目立项及批复情况
- (五) 绩效目标及指标

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据财政部关于印发《地方政府专项债券资金绩效管理办法》（财预〔2018〕34号）文件精神，开展铜川市新区冷链物流基础设施建设项目（以下简称“该项目”）专项债券资金事前绩效评估。

综合评估后得出评估结论：铜川市新区冷链物流基础设施建设项目建成后有利于增加冷链仓储市场供给，对于提高地区农产品品质，提高当地冷链物流设施运营效率等方面具有重要意义。此外，项目建设和运营还能够增加地方财政收入，缓解就业压力，对当地社会经济的发展有着巨大的推动作用，社会效益和经济效益显著。

依据项目资金事前绩效评估标准，绩效评价结果与财政审核在百分制基础上分为四个等级，优（90-100分）、良（80-89分）、中（60-79分）、差（0-59分）。绩效评估结果为“优”、“良”的项目原则上予以支持；结果为“中”的项目可以部分支持；结果为“差”的项目不予支持。

该项目绩效评估综合得分为 96 分，评定级别为“优”，绩效评估结果为予以支持。

.....

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目概算

#### 1、估算依据及原则

- （1）《建筑工程投资估算编制办法》；
- （2）《建筑工程投资估算指标》；
- （3）建设项目经济评价方法及参数（第三版）；
- （4）建设工程费用参照《全国统一建筑工程预算定额陕西省价目表》（2012）、《陕西省建设工程工程量清单计价费率（2012）》；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；《陕西省建设工程概算定额（2012）》，《陕西省工程造价管理信息材料信息价》（2016.04-06 期），及铜川市新区近期类似工程的预、决算资料并结合该项目的实际情况确定；
- （5）其他费用按照《陕西省工程建设其他费用定额》（2012）有关规定计算；
- （6）建设单位管理费：依据财政部财建〔2016〕504 号文件的规定计算，费率为 1%；
- （7）工程监理费依据国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文件为参考，结合当地监理市场实际收费情况估算，按工程费用的 1.8%计算；

(8) 勘察设计费依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件的规定为参考，结合铜川市新区工程勘察设计市场实际收费情况估算；

(9) 基本预备费依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）为参考，费率取值为6%（以工程费用和工程建设其他费用之和为基数；）

(10) 涨价预备费根据原国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）不再计取；

## 2、项目概算总额和分项目安排表

.....

### (二) 资金筹措方案

## 三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况

### (一) 业务活动预期收入

### (二) 业务活动预期支出

### (三) 融资活动的预期资金收支情况

年份	债券利息支出	年份	债券利息支出
2023年		2033年	
2024年		2034年	
2025年		2035年	
2026年		2036年	
2027年		2037年	
2028年		2038年	

---

2029 年	2039 年
2030 年	2040 年
2031 年	2041 年
2032 年	2042 年
合计	
.....	

（四）资金测算平衡表

（五）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，项目单位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）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可行性研究报告，后期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

工程事故是由施工阶段中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

收入变动风险是指本项目完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是租赁费标准变化、出租率带来的收入的减少，影响年度收入规模，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建筑的建设过程

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。政府的政策对项目的影响是全局性的，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、土地风险、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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

.....

(二) 主要风险控制措施

五、债券发行方案

(一) 发行依据

(二) 发行计划

(三) 发行场所

(四) 品种和数量

(五) 时间安排

(六) 上市安排

(七) 兑付安排

(八) 发行费用

(九) 招投标

(十) 分销

(十一) 发行款缴纳

六、信息披露计划

(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露

(二) 每期债券发行结束当日披露

(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露

(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

(六) 每期债券存续期内随时披露内容

## 七、风险及应对措施

(一) 项目风险及应对措施

(二) 债务资金管理保障措施

(三) 投资者还款保障措施

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806