

银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目 实施方案

实施部门：银川高新技术产业综合服务有限公司
主管部门：银川经济技术开发区管理委员会
财政部门：银川经济技术开发区管理委员会财政审计局
发改部门：银川经济技术开发区管理委员会经济发展服务局
编制日期：2026 年 5 月 6 日

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目		
项目估算投资	34451.96 万元（含建设期利息）		
项目建设期	2024 年 3 月至 2026 年 9 月		
项目资本金	13151.96 万元		
专项债券发行计划			
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
2025 年	1000 万元 （已发行）	30 年	2.46%
2026 年	3500 万元 （本次发行）	30 年	2.5%
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还款，最后一期利息随本金一起支付。		
特殊条款安排	无		

目 录

第一章 项目所在区域基本情况	1
一、区域基本情况介绍	1
二、2023-2025 年区域财政收支情况	2
三、2023-2025 年区域债务情况	4
第二章 债券基本信息	6
一、专项债券概况	6
二、项目偿债计划	6
第三章 项目概况	11
一、项目背景	11
二、前期准备情况	13
三、项目建设内容	14
四、项目资金构成	16
建设期资金使用计划表	17
五、项目投资情况	17
六、项目融资方案	18
七、债券资金需求	18
八、项目重大经济社会效益分析	19
第四章 绩效评估分析	21
一、事前绩效评估	21
二、绩效目标的设定	25

第五章 项目预期收益	27
一、项目运营收入	27
二、财务费用	37
三、项目运营成本	38
四、相关税费	43
五、项目预期收益与资金平衡情况	51
第六章 项目压力测试与评价	57
一、压力测试	57
二、总体评价	57
第七章 潜在风险评估及控制措施	58
一、影响项目施工进度或运营风险及控制措施	58
二、影响项目收益的风险及控制措施	61
三、影响融资平衡结果的风险及控制措施	63
第八章 债券还款保障措施	64
一、项目还款责任与保障	64
二、项目资产管理	64
三、项目收入管理	64
四、资金管理方案	65
第九章 项目成熟度	70

第一章 项目所在区域基本情况

一、区域基本情况介绍

（一）区域位置

银川市东临黄河，西依贺兰山，是宁夏回族自治区首府，市域面积 9025.38 平方公里，建成区面积 170 平方公里。下辖三区两县一市。截至目前，城市常住人口 285 万，辐射宁蒙陕甘毗邻地区 13 个地级市 2100 多万人口，是宁夏回族自治区区域中心城市。

银川经济技术开发区（以下简称“银川经开区”）是 2001 年经国务院批准设立的国家级开发区，规划面积近 60 平方公里，现有各类企业 1 万余家，其中：工业企业 375 家，规模以上工业企业 103 家，国家高新技术企业 131 家，专精特新企业百余家，国家及自治区级研发创新平台 170 个，先后荣获国家新型工业化产业示范基地、国家大众创业万众创新示范基地、国家级绿色园区、国家知识产权试点园区等荣誉，是银川市经济发展“主战场”和“排头兵”。

（二）自然条件

银川市东临黄河，西依贺兰山，是宁夏回族自治区首府，市域面积 9025.38 平方公里，建成区面积 170 平方公里。下辖三区两县一市。截至目前，城市常住人口 285 万，辐射宁蒙陕甘毗邻地区 13 个地级市 2100 多万人口，是宁夏回族自治区区域中心城市。

银川气候宜人，生态良好，年平均日照时数 3000 小时以上，是全国太阳辐射和日照时数最多的地区之一，适宜发

展新能源、高端装备、新材料、通用航空、生物制药、生命健康、休闲养生等产业。

（三）经济发展情况

近年来，银川经开区紧紧围绕市委、市政府提出的建设“黄河流域生态保护和高质量发展先行区示范市”和“创新发展引领市”的发展要求，紧盯“一湖三都六基地”和“千亿级园区”建设目标，立足新材料、高端装备制造、大健康三大主导产业和数字经济、现代物流“3+2”现代产业体系，坚持以大抓项目、抓大项目、抓高质量项目，推动大抓发展、抓大发展、抓高质量发展。

截至 2023 年底，园区现有各类企业 9483 家。2023 年全年固定资产投资 101.46 亿元，同比增长 27.3%；招商引资到位资金 119.43 亿元，同比增长 30.6%；规模以上工业总产值 761.2 亿元，规模以上工业增加值同比增速 32.3%；完成“四上”（规模以上工业、有资质的建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业、有开发经营活动的全部房地产开发经营业、规模以上服务业法人单位）企业营业收入 1120 亿元，突破了千亿元大关，实现了历史性跨越。

二、2023-2025 年区域财政收支情况

（一）2023-2025 年银川市本级预算收支情况

2023 年银川市本级一般公共预算收入总量为 379.36 亿元。其中，一般公共预算收入 95.97 亿元，同比增长 23.8%。一般公共预算支出总量为 336 亿元。其中，一般公共预算支出 194.15 亿元。年终结余 43.36 亿元。

2023 年银川市本级政府性基金收入总量为 66.78 亿元。

其中，政府性基金收入 42.57 亿元，同比下降 24.2%。政府性基金支出总量为 60.32 亿元。其中，政府性基金支出 25.18 亿元。年终结余 6.46 亿元。

2024 年市本级一般公共预算总收入 307.38 亿元。其中，一般公共预算收入 102.75 亿元，同比增长 7.1%。市本级一般公共预算总支出 305.11 亿元。其中，一般公共预算支出 184.38 亿元。结转下年 2.27 亿元。

2024 年市本级政府性基金预算总收入 127.71 亿元，其中：政府性基金预算收入 31.66 亿元，同比下降 25.6%；市本级政府性基金预算总支出 120.45 亿元，其中：政府性基金预算支出 29.99 亿元，同比增长 19.1%。

2025 年市本级一般公共预算总收入 286.81 亿元，其中：一般公共预算收入 101.12 亿元，同比下降 7.8%。市本级一般公共预算总支出 286.81 亿元。其中：一般公共预算支出 170.02 亿元，同比下降 7.8%。结转下年 6.51 亿元。

2025 年市本级政府性基金预算总收入 189.74 亿元，其中：政府性基金预算收入 30.63 亿元，同比下降 3.3%；市本级政府性基金预算总支出 189.74 亿元，其中：政府性基金预算支出 76.11 亿元，同比增长 153.8%。

（二）2023-2025 年银川经开区本级预算收支情况

2023 年，银川经开区本级一般公共预算总收入 22.38 亿元，其中：一般公共预算收入 17.15 亿元，同比增加 2.75 亿元，增长 19.11%，完成年度预算（17 亿元）的 100.91%。一般公共预算支出 19.95 亿元，上解支出 8673 万元，安排预算稳定调节基金 6645 万元，结余结转 8995 万元。政府性

基金总收入 2.45 亿元，政府性基金支出 1.35 亿元，年终结余 1.10 亿元。

2024 年，银川经开区本级银川经开区本级一般公共预算总收入 23.27 亿元，其中：一般公共预算收入 19.51 亿元，同比增加 2.35 亿元，增长 13.72%，完成年度预算（18.7 亿元）的 104.32%。一般公共预算支出 19.23 亿元，上解支出 7888 万元，安排预算稳定调节基金 8079 万元，调出资金 8172 万元，债务还本支出 1.63 亿元。政府性基金总收入 9.35 亿元，政府性基金支出 2.35 亿元，年终结余 6782 万元。

2025 年，银川经开区本级一般公共预算总收入 25.89 亿元。其中：一般公共预算收入 21.66 亿元，同比增加 2.15 亿元，增长 11.02%，完成年度预算（20.8 亿元）的 104.13%。一般公共预算支出 21.38 亿元，上解支出 0.86 亿元，安排预算稳定调节基金 0.92 亿元，调出资金 0.89 亿元，债务还本支出 1.84 亿元。2025 年，银川经开区本级政府性基金总收入 10.72 亿元。其中：政府性基金预算收入 3.87 亿元，同比增长 2.1%；政府性基金支出 2.98 亿元，同比增长 26.8%；年终结余 0.79 亿元。

三、2025 年区域债务情况

（一）2025 年银川市债务情况

2025 年全市法定债务限额 896 亿元，法定债务余额 847 亿元，其中：市本级法定债务限额 362 亿元，法定债务余额 341 亿元（一般债务 248 亿元、专项债务 93 亿元）。

（二）2025 年银川经开区债务情况

银川经开区 2023 年末政府法定债务 12.29 亿元，2024

年末政府法定债务 12.55 亿元，2025 年末政府法定债务 12.83 亿元。

第二章 债券基本信息

一、专项债券概况

本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集 4500 万元，其中 2025 年已发行 1000 万元，本次发行 3500 万元，发行期限均为 30 年，每半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。此次债券品种为记账式固定利率付息债券、新增债券。债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

专项债券基本情况信息表

项目名称	银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目				
发行性质	发行年度	发行规模	债券品种	付息方式	发行期限
已发行	2025 年	1000 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	30 年
本次发行	2026 年	3500 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	30 年
募集资金用途	拟用于：	银川国际公铁物流港供应链基础设施的项目建设			
合计募集规模	人民币：	肆仟伍佰万元整			

二、项目偿债计划

（一）专项债发行规模与期限

根据项目投资进度计划，本项目拟发行债券总额度为 4500 万元，其中 2025 年已完成发行专项债券 1000 万元，本次发行专项债券 3500 万元，发行期均为 30 年，每半年付息一次，到期还本。

（二）债券利率设定

本项目本次申请 2026 年宁夏回族自治区政府专项债券，

根据近期自治区专项债发行情况，本着相关性和稳健性的原则，本方案债券测算利率设定为 2.5%。

（三）利息支付时点设定

本只债券自起息日算，每半年付息一次，到期年度一次性归还本金。其中，考虑到计息期间与“融资项目”运营收益核算期间的适配性，在“融资项目”发债当年均按照权责发生制原则计提当年度利息费用。

（四）运营收益现金净流入设定

每年年末实现运营收益内涵为“本金、息税折旧摊销前收益”，即在各运营年度，总收益扣除“经营成本”、“运营测算年度专项债券偿付利息”等支出及相关税费的“运营收益现金净流入”。

（五）债券发行期限设定

根据地方政府专项债券发行要求，本期申请的专项债券还本付息资金来源为项目所对应的专项收入。上述各项收入中，除必要的运营成本外，所收取的项目收入优先用于偿还专项债券本息。根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》，由各地综合考虑项目建设、运营、回收周期和债券市场状况等合理确定。按照项目收益与融资平衡的原则，本项目发行专项债券融资，按照项目投入运营后专项债券存续年限进行预期收益与融资自求平衡测算。

参照近年宁夏回族自治区地方政府专项债发行情况，每年首批新发地方政府专项债较集中 3 月-7 月，本项目 26 年发行的专项债预估于 2026 年 5 月发行，则本项目总体专项债券存续期暂按照 2025 年 12 月—2056 年 5 月计算。

（六）测算口径设定

“融资项目”按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其运营测算期内所产生“各年度运营净收益”累计口径。申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

专项债还本付息表（按权责发生制计算）

序号	项目	合计	债券存续期										
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	申请专项债券	4500		1000	3500								
2	期初专项债券余额				1000	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
3	当年应付利息	3363.00		2.05	75.64	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
3.1	计入投资 （建设期利息）	49.97		2.05	47.92								
4	债券本息	7863.00		2.05	75.64	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
4.1	本金	4500.00											
4.2	利息	3363.00		2.05	75.64	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
5	期末专项债券余额			1000	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500

注：2025 年已发行专项债 1000 万元，按照实际发行利率 2.46%计算；2026 年计划发行专项债 3500 万元，利率按照 2.5%测算。

专项债还本付息表（续）

序号	项目	债券存续期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	申请专项债券											
2	期初专项债券余额	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
3	当年应付利息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
3.1	计入投资 （建设期利息）											
4	债券本息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
4.1	本金											
4.2	利息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1
5	期末专项债券余额	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500

专项债还本付息表（续）

序号	项目	债券存续期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	申请专项债券											
2	期初专项债券余额	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	3500
3	当年应付利息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	110.05	36.46
3.1	计入投资 (建设期利息)											
4	债券本息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	1110.05	3536.46
4.1	本金										1000	3500
4.2	利息	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	112.1	110.05	36.46
5	期末专项债券余额	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	3500	0

第三章 项目概况

一、项目背景

（一）项目建设背景

1、宏观政策背景

现代物流是经济的“经脉”，一头连着生产、一头连着消费，高度集成并融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能，是延伸产业链、提升价值链、打造供应链的重要支撑，在构建现代流通体系、促进形成强大国内市场、推动高质量发展、建设现代化经济体系中发挥着先导性、基础性、战略性作用。物流园区作为重要的物流基础设施，具有功能集成、设施共享、用地节约的优势，促进物流园区健康有序发展，对于加快构建现代物流体系、提高社会物流服务效率、促进经济高质量发展具有重要意义。国家高度重视物流业发展，相关政策密集出台。国务院办公厅印发《“十四五”现代物流发展规划》，这是我国现代物流领域第一份国家级五年规划，明确到 2025 年，要基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。《规划》作出六方面工作安排，包括加快物流枢纽资源整合建设、构建国际国内物流大通道、完善现代物流服务体系、延伸物流服务价值链条、强化现代物流对社会民生的服务保障、提升现代物流安全应急能力；提出三方面发展任务，包括加快培育现代物流转型升级新动能、深度挖掘现代物流重点领域潜力、强化现代物流发展支撑体系。此外，有关部门还发布了《“十四五”冷链物流发展规划》、《“十四五”现代流通体系建

设规划》、《关于进一步降低物流成本实施意见的通知》、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》、《国家物流枢纽布局和建设规划》、《关于加快农村寄递物流体系建设的意见》、《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》等一系列行业政策规划，为物流业及相关行业的高质量发展提供了完善的政策保障。

2、项目区域背景

银川是全国 37 个国家级流通节点城市之一、国家商贸流通领域现代物流示范城市、国家级电子商务示范基地和全国跨境贸易电子商务试点城市，同时也是宁蒙陕甘毗邻地区及宁夏沿黄城市群的中心城市，在全国现代流通体系建设中承担着重要枢纽作用。

2022 年 11 月，国家发展改革委印发《关于做好 2022 年国家物流枢纽建设工作的通知》，将银川商贸服务型国家物流枢纽纳入建设名单，银川成为此次获批的 25 个国家物流枢纽之一，也是目前宁夏唯一一个入选建设名单的国家物流枢纽。银川商贸服务型国家物流枢纽位于银川市西夏区、银川经济技术开发区，南绕城高速公路以南，占地面积约 7.39 平方公里，枢纽范围内拥有银川铁路南站货场、银川公铁物流园。

为抢抓国家大力发展现代物流业特别是农产品物流的政策机遇，充分发挥银川战略支点区位优势 and 公铁多式联运交通功能，银川高新技术产业综合服务有限公司拟实施银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目，进一步加强物流供应链基础设施建设，提升“银川无水港”的承载能

力和吸附能力，满足区域农产品仓储转运贸易的规模物流需求，同时也提供社会物流服务，引导物流资源集聚形成规模经济效应。

(二) 项目建设的必要性

本项目的实施能够提升银川物流枢纽地位和能级，推动区域物流业高质量发展，可完善农产品流通产业链，发挥物流对农业的支撑带动作用，提升宁夏农业综合效益，助推乡村振兴；本项目可大力发展多式联运，加强国际互联互通，把宁夏特色农产品推向世界，打造内陆开放型经济新高地；本项目能够促进物流产业规模化集群发展，集约土地资源，推进降本增效，支撑国民经济持续快速发展。因此本项目的建设是必要的。

二、前期准备情况

1. 2023 年 12 月完成可行性研究报告编制；
2. 2024 年 1 月 22 日取得《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目代码：2401-640901-21-01-160173）；
3. 2024 年 2 月 8 日完成银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目规划总平面图；
4. 一期工程：2024 年 2 月 8 日取得建设用地规划许可证及建设工程规划许可证；2024 年 3 月 4 日取得施工单位中标通知书；2024 年 3 月 5 日签订施工合同；2024 年 3 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》（编号：K640102202403070101），2025 年 3 月 10 日取得竣工备案证；
5. 二期工程：2025 年 8 月 18 日完成设计单位招标工作，2025 年 11 月 3 日完成施工单位及监理单位招标工作。2026

年3月6日办理了二期项目基坑工程施工许可证（编号：640199202603060101），3月27日办理了二期项目建筑工程施工许可证（编号：640199202603270101），同期办理了《建设工程规划许可证》（银开规建字第（2026）07号）。

三、项目建设内容

（一）项目单位

专项债券申请单位为银川高新技术产业综合服务有限责任公司。

银川高新技术产业综合服务有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和配套融资的项目主体要求。

根据银川经济技术开发区管理委员会2026年4月9日（第17期）会议纪要，同意将银川高新技术产业综合服务有限责任公司产权无偿划转至银川经济技术开发区建设开发有限责任公司。产权划转完成后，银川高新技术产业综合服务有限责任公司主体继续保留，本项目后续的建设、工程款项的支付及资产的管理仍由银川高新技术产业综合服务有限责任公司负责，银川经济技术开发区建设开发有限责任公司作为银川高新技术产业综合服务有限责任公司的产权公司，进行全流程的监督管理。

（二）项目基本情况

1、项目名称

银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目

2、建设地点

银川经济技术开发区公铁物流园规划三号路北侧、十一号路东侧

3、项目建设性质

新建

4、项目主管单位

银川经济技术开发区管理委员会

5、资产登记单位

银川高新技术产业综合服务有限公司

6、资产运营单位

银川高新技术产业综合服务有限公司

7、国有资产监管单位

银川经济技术开发区管理委员会财政审计局

8、项目建设期

依据可行性研究报告，本项目建设期为 2024 年 3 月至 2026 年 9 月

9、项目建设规模

本项目建设总投资为 34451.96 万元

10、项目建设内容

项目规划总用地面积 140570.95 m²，新建总建筑面积 65838 m²，其中地上 60014 m²，地下 5824 m²（人防地下车库），计容建筑面积 109902 m²，容积率 0.82，绿地率 15.97%，建筑密度 39.66%，机动车停车位 287 个，小型机动车 191 个，大型机动车 96 个。

一期建设建筑总面积为 36214 m²，包括 1#标准仓库 8640 m²、2#标准仓库 8640 m²、3#标准仓库 9216 m²、4#标准仓库

8064 m²、9#设备用房 1582 m²、10#门房 36 m²、12#门房 36 m²及室外配套工程等；

二期建设建筑总面积为 20184.64 m²，包括 5#标准仓库 6720 m²、6#标准仓库 8608 m²、人防地下车库 4820.64 m²、11#门房 36 m²及室外配套工程等。

将本项目南侧中拓地块收购后作为扩建用地，并改造为临时停车场暂时使用。总用地面积为 123639.2 平方米（约合 185.45 亩），其中地块一：宗地面积 S=43707.03 平方米（约合 65.56 亩），地块二：宗地面积 S=52742.99 平方米（约合 79.11 亩），地块三：宗地面积 S=27189.18 平方米（约合 40.78 亩）。

11、项目实施主体

银川高新技术产业综合服务有限责任公司

12、项目债券申请主体

银川高新技术产业综合服务有限责任公司

四、项目资金构成

本项目总投资 34451.96 万元，项目资金来源于专项债券资金、市场化融资、项目单位自筹及政府奖补资金。项目资本金 13151.96 万元，为项目单位自筹，占项目总投资 38.17%；发行专项债券 4500 万元，占项目总投资的 13.06%；市场化融资 10000 万元，占项目总投资 29.03%；政府奖补强链补链资金 6800 万元（现已到位 4624 万元），占项目总投资的 19.74%。

本项目资本金来源为项目单位自筹，按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。项目资本金占比符合《国

务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）有关规定要求。项目资金筹措及使用计划如下：

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	13151.96	38.17%
2	申请专项债	申请专项债资金	万元	4500	13.06%
3	市场化融资	银行贷款	万元	10000	29.03%
4	政府奖补	政府奖补资金	万元	6800	19.74%
5	总投资	合计	万元	34451.96	100%

建设期资金使用计划表

单位：万元

资金筹措和资金使用 情况	建设期限			合计	平衡情况
	2024 年	2025 年	2026 年		
资金筹措（收入）	12,611.54	6,481.37	15,359.05	34,451.96	收支相抵、收 支平衡
含：1、市场化融资	7,518.63	2,481.37	—	10,000.00	
2、政府专项债券资金	—	1,000.00	3,500.00	4,500.00	
3、自有资金	5,092.91	—	8,059.05	13,151.96	
4、政府奖补资金		3,000.00	3,800.00	6,800.00	
资金使用（支出）	12,611.54	6,481.37	15,359.05	34,451.96	
资金余额（资金筹措- 资金使用）	—	—	—	—	

五、项目投资情况

本项目建设总投资为34451.96万元。其中工程费用24601.26万元，占总投资的71.41%；工程建设其他费用6598.70万元，占总投资的19.15%；预备费2496万元，占总投资的7.24%；建设期利息756万元，占总投资的2.19%。（详见下表）

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	19490.14	0.00	5111.12		24601.26
二	工程建设其他费用				6598.70	6598.70
1	土地使用权				5208.00	5208.00
2	与项目建设相关的其他费用				1390.70	1390.70
三	预备费				2496.00	2496.00
1	基本预备费				2496.00	2496.00
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				756.00	756.00
五	铺底流动资金				0.00	0.00
合计	项目总投资	19490.14	0.00	5111.12	9850.70	34451.96

六、项目融资方案

本项目总投资 34451.96 万元，项目资金来源于专项债券资金、市场化融资、项目单位自筹及政府奖补资金，且申请专项债不用于项目资本金。（详见下表）

单位：万元

总投资	资本金			融资资金		其他资金
	财政预算安排	专项债用于资本金	其他来源 (含单位自有资金)	专项债券	市场化融资	政府奖补
34451.96	-	-	13151.96	4500	10000	6800

七、债券资金需求

本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集 4500 万元，其中 2025 年已实际发行 1000 万元，发行利率 2.46%；本次发行 3500 万元，发行期限为 30 年，利率按 2.5%测算，每半

年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

八、项目重大经济社会效益分析

1、项目经济效益分析

本项目收益来源为仓库租赁收入、物业管理收入及停车场收入。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目 2025 年发行专项债券 1000 万元，本次发行 3500 万元，债券存续期内累计经营总收入为 35353.46 万元，运营成本 4349.58 万元，相关税费为 6118.90 万元，可用于还款的项目收益为 24884.98 万元，扣除市场化融资本息 14743.60 万元、专项债本息 7863 万元，累计现金结存额为 2278.38 万元。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

2、项目社会效益分析

本项目在“十四五期间”有利推进银川市物流枢纽城市建设，引导现代物流业提质降本。在农产品物流方面，本项目将围绕服务国家战略，充分发挥宁夏特色优势，将牛羊肉储备、肉类冷链等设施建设作为枢纽的主要功能，积极有效推动招商引资，集聚冷链资源，高标准建设面向西北地区的牛羊肉国家储备中心和集散基地，面向全国提供以本地及进口牛羊肉分拨为主的冷链物流服务和特色农产品国际贸易物流服务，同时为大型农批市场、冷链物流企业提供面向宁蒙陕甘毗邻地区的冷链集中仓储、生鲜农产品加工配送、进口冷链食品分销等服务功能。

本项目的建成将进一步加强物流供应链基础设施建设，提升“银川无水港”的承载能力和吸附能力，满足区域农产品仓储转运贸易的规模物流需求，同时也提供社会物流服务，引导物流资源集聚形成规模经济效应，并产生良好的社会示范效应。

九、形成资产情况

项目建设完成后，形成各类别固定资产，资产总额约为34451.96万元。

银川高新技术产业综合服务有限责任公司作为项目业主及项目实施主体，出资13151.96万元作为资本金，同时负责项目建设、投资、运营、维护等工作。故建设过程中和建成后形成的所有资产即全部的所有权，登记在银川高新技术产业综合服务有限责任公司名下，并按照其国有资产管理规定管理，将专项债券项目形成的资产纳入国有资产管理，建立资产登记和统计报告制度。财政部门依据国办发〔2024〕52号等文件履行相关职责。项目实施主体具体负责项目资产的运营、管理和维护，建立专门管理，项目资产不得与项目实施主体自身资产混同。项目实施主体严格按照债券发行时设定的资产运营方式进行项目资产运营管理。在债券存续期内，严禁将项目资产和权益用于为本公司、下属子公司等融资提供担保。

第四章 绩效评估分析

一、事前绩效评估

（一）项目实施的公益性、收益性

1、项目实施的公益性

本项目的建设，符合国家的产业政策，适应了现代物流业全球化、信息化以及绿色物流的发展要求，有利于提升银川国际公铁物流港的承载能力和吸附能力，加快物流产业向高端化、信息化、集群化、融合化、生态化和国际化方向发展，进一步完善口岸功能；有利于加快农村商贸流通业的发展，改善产业结构，扩大市场容量，提高国民经济运行效率；有利于推动各类物流资源要素在银川聚集，形成规模经济效应，加快培育经济发展新动能，带动农业及运输业、制造业、商业等产业部门的健康发展；有利于优化投资环境，带动产业集聚，创造就业机会，促进区域经济繁荣、人民富裕的需要。

2、项目实施的收益性

项目实施后，债券存续期内预计项目运营收入为35353.46万元，扣除项目运营成本4349.58万元和税费6118.90万元后，项目运营净收益为24884.98万元，本项目市场化融资本息14743.60万元、专项债本息7863万元。债券存续期内专项债本息保障倍数为1.29倍。项目资金稳定性可靠，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已经取得项目备案证（项目代码：2401-640901-21-01-160173），该项目一期已完成，并竣工验收。二期工程已完成设计单位、施工单位及监理单位的招标以及施工许可证手续的办理，本项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目属于国家物流枢纽基础设施，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。项目资金来源为专项债券资金、市场化融资、企业自有资金及政府奖补资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

项目已经取得项目立项备案证。项目一期工程已建设完毕并验收，项目单位自有资金及市场化融资已投入。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入主要由仓库租赁收入、物业管理收入及停车场收入构成，项目的运营成本主要由修理费用、物业管理费用和其他费用构成，债券存续期内预测项目运营净收益为24884.98万元，项目预测收入、成本依据充分，具有一定的合理性。

（五）债券资金需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。发债金额未超过总投80%，且项目收益对债券本息覆盖倍数为1.29倍，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

2、项目偿债计划可行性风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

（七）绩效目标合理性

1. 目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

2. 目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，项目实施立项依据充分，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益良好，但

部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但项目建设后续质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控，但目前项目缺乏具体资金计划安排或证明，资金保障有待提高。综上所述，该项目评估结论为“予以支持”。

（八）评估结论

本项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。项目评估得分 91 分，评估结论为“予以支持”。

附表 1 项目事前绩效评估指标体系及评分

一级指标	二级指标	评估要点	分值设定	得分情况
项目实施的必要性、公益性、收益性（12 分）	必要性	项目是否与国家、自治区以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	3
项目建设投资合规性与项目成熟度（8 分）	项目建设投资合规性	项目建设投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	4
项目资金来源和到位可行性（10 分）	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	5
项目收入、成本、收益预测合理性（30 分）	收入合理性	项目收入估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
	收益合理性	项目收益估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
债券资金需求合理性（10 分）	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	5
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求，是否存在过高过低的情况	5	5
项目偿债计划可行性和偿债风险点（20 分）	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行	10	8
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面；是否针对预期风险设定应对措施；应对措施是否可行有	10	8

		效		
绩效目标合理性	目标合理性	项目是否设定绩效目标；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配；绩效目标是否与实际工作内容相关联；依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	10	9
(10 分)				
合计			100	91

二、绩效目标的设定

(一) 设定情况

本项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

债券资金项目支出绩效目标申报表

(2026 年度)

项目名称		银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目		
预算单位		银川高新技术产业综合服务有限公司		
项目资金（万元）		年度资金总额：15359.05		
		其中：企业自筹：-		
		债券资金：3500		
		政府奖补资金： 3800		
		市场化融资：-		
总体目标	年度目标			
	本期本项目计划投入资金 15359.05 万元，其中专项债券资金 3500 万元，计划完成 5#标准仓库（6720 m²）、6#标准仓库（8608 m²）、7#人防地下车库 4820.64 m²、11#门房 36 m²及室外配套。总建筑面积为 20184.64 m²。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	指标 1:建筑总面积（m²）	≥20184.64
		质量指标	指标 1：工程验收合格率（%）	100
			指标 2：债券资金使用规范率（%）	100
		时效指标	指标 1：工程开工及时率（%）	100

			指标 2：项目完工及时率（%）	100
		成本指标	指标 1：项目本期投资数（万元）	≤15359.05
	项目效益	经济效益指标	指标 1：偿债覆盖倍数	≥1.2
		社会效益指标	指标 1：带动就业人数	有效带动
			指标 2：促进当地产业结构调整和产业优化	有效促进
		生态效益指标	指标 1：对生态环境的不利影响（%）	0
		可持续影响指标	指标 1：新建厂房设计使用年限（年）	≥50
	满意度指标	满意度指标	指标 1：受益居民满意度（%）	≧95

（二）审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

第五章 项目预期收益

本项目竣工日期为 2026 年 9 月，按照保守谨慎性原则，为匹配专项债存续期，本项目运营期自 2027 年 1 月至 2056 年 5 月。

一、项目运营收入

项目收入来源主要为仓库租赁收入、物业管理收入及停车场收入。项目规划总用地面积 140570.95 m²，新建总建筑面积 65838 m²，其中地上 60014 m²，地下 5824 m²（人防地下车库），计容建筑面积 109902 m²，容积率 0.82，绿地率 15.97%，建筑密度 39.66%，机动车停车位 287 个，小型机动车 191 个，大型机动车 96 个。

一期建设建筑总面积为 36214 m²，包括 1#标准仓库 8640 m²、2#标准仓库 8640 m²、3#标准仓库 9216 m²、4#标准仓库 8064 m²、9#设备用房 1582 m²、10#门房 36 m²、12#门房 36 m²及室外配套工程等；

二期建设建筑总面积为 20184.64 m²，包括 5#标准仓库 6720 m²、6#标准仓库 8608 m²、7#人防地下车库 4820.64 m²、11#门房 36 m²及室外配套工程等。

（一）租赁收入

由于本项目已与宁夏新华百货商业集团股份有限公司旗下子公司宁夏新华百货现代物流有限公司达成长期租赁合作意向，目前采用整体打包租赁方式，因此项目一期、二期租赁率均为100%。根据项目单位与承租方签订的协议，本项目租赁价格为12元/m²/月（即144 元/m²/年），可供出租

面积为 $36214\text{m}^2+20184.64\text{m}^2=56398.64\text{m}^2$ ，首期租金812.14万元/年，租期5年。租期到期后，参照市场价格进行续签。按照园区定位及未来发展趋势，预测未来项目所在地区租金价格呈上涨趋势。保守测算，按照租金每5年上涨10%计算，该项目运营期间租赁总收入为30567.82万元。

（二）物业管理收入

本项目物业管理费自运营期首年开始收取，物业费按照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》（银开党政办发〔2017〕64号）指导要求，按照14.4元/ m^2 /年计算，面积 56398.64m^2 ，收取率为100%，一年物业费收入81.21万元。经测算，运营期间物业管理总收入为2389.05万元。

（三）停车场收入

机动车停车位287个，小型机动车 191个，大型机动车96个，参考银川市停车场2023年收费标准及项目周边物流园区收费标准，本项目小车位按10元/个/天，大车位暂按15元/个/天计取，一年365天计算，100%出租率停车场收入一年为122.28万元。本项目停车场停车率首年按30%，逐年上涨至70%稳定。经测算，运营期间本项目停车场收入共计2396.59万元。

综上，本项目债券存续期总收入为35353.46万元(含税)。

项目运营收入测算表（按权责发生制计算）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8
	年数		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	运营收入	35,353.46				930.04	942.26	954.49	966.72	978.95
1	租赁收入	30,567.82				812.14	812.14	812.14	812.14	812.14
1.1	一期租赁收入					521.48	521.48	521.48	521.48	521.48
	一期租赁面积（m²）					36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）					144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.2	二期租赁收入					290.66	290.66	290.66	290.66	290.66
	二期租赁面积（m²）					20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）					144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
2	物业费收入	2,389.05				81.21	81.21	81.21	81.21	81.21
	一期面积（m²）					36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）					14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m²）					20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）					14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	2,396.59				36.68	48.91	61.14	73.37	85.59
3.1	小车车位收入					20.91	27.89	34.86	41.83	48.80
	小车车位数量					191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格（元/天）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

3.2	大车车位收入					15.77	21.02	26.28	31.54	36.79
	大车车位数量					96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）					15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率					30%	40%	50%	60%	70%
4	增值税（销项）	2,919.09				76.79	77.80	78.81	79.82	80.83
5	运营收入（不含税）	32,434.36				853.24	864.46	875.68	886.90	898.12

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期								
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
	年数	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	运营收入	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,149.50
1	租赁收入	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	982.69	982.69	982.69	982.69
1.1	一期租赁收入	573.63	573.63	573.63	573.63	573.63	630.99	630.99	630.99	630.99
	一期租赁面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
1.2	二期租赁收入	319.72	319.72	319.72	319.72	319.72	351.70	351.70	351.70	351.70
	二期租赁面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
2	物业费收入	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21
	一期面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59
3.1	小车车位收入	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80
	小车车位数量	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	87.54	87.54	87.54	87.54	87.54	94.91	94.91	94.91	94.91
5	运营收入（不含税）	972.62	972.62	972.62	972.62	972.62	1,054.58	1,054.58	1,054.58	1,054.58

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期						
		18	19	20	21	22	23	24
	年数	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	运营收入	1,149.50	1,247.77	1,247.77	1,247.77	1,247.77	1,247.77	1,355.86
1	租赁收入	982.69	1,080.96	1,080.96	1,080.96	1,080.96	1,080.96	1,189.05
1.1	一期租赁收入	630.99	694.09	694.09	694.09	694.09	694.09	763.50
	一期租赁面积（m²）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）	174.24	191.66	191.66	191.66	191.66	191.66	210.83
1.2	二期租赁收入	351.70	386.87	386.87	386.87	386.87	386.87	425.55
	二期租赁面积（m²）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）	174.24	191.66	191.66	191.66	191.66	191.66	210.83
2	物业费收入	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21
	一期面积（m²）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m²）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59
3.1	小车车位收入	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80
	小车车位数量	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	94.91	103.03	103.03	103.03	103.03	103.03	111.95
5	运营收入（不含税）	1,054.58	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,243.91

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期								
		25	26	27	28	29	30	31	32	33
	年数	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
	运营收入	1,355.86	1,355.86	1,355.86	1,355.86	1,474.77	1,474.77	1,474.77	1,474.77	615.51
1	租赁收入	1,189.05	1,189.05	1,189.05	1,189.05	1,307.96	1,307.96	1,307.96	1,307.96	544.98
1.1	一期租赁收入	763.50	763.50	763.50	763.50	839.85	839.85	839.85	839.85	349.94
	一期租赁面积 (m ²)	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格 (元/m ² /年)	210.83	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
1.2	二期租赁收入	425.55	425.55	425.55	425.55	468.11	468.11	468.11	468.11	195.05
	二期租赁面积 (m ²)	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格 (元/m ² /年)	210.83	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
2	物业费收入	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	33.84
	一期面积 (m ²)	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格 (元/m ² /年)	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积 (m ²)	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格 (元/m ² /年)	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	36.69
3.1	小车车位收入	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	20.33
	小车车位数量	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格 (元/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	16.35

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	16.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	111.95	111.95	111.95	111.95	121.77	121.77	121.77	121.77	50.82
5	运营收入（不含税）	1,243.91	1,243.91	1,243.91	1,243.91	1,353.00	1,353.00	1,353.00	1,353.00	564.69

二、财务费用

（一）专项债财务费用

本项目2025年度已发行专项债1000万元，发行利率为2.46%；2026年度本期申请3500万元，发行期限为30年。根据近期宁夏回族自治区地方政府专项债发行市场情况，发债利率按2.5%测算，本项目在债券存续期内可产生债券利息3363万元。

（二）市场化融资财务费用

本项目市场化融资共10000万元，其中2024年融资7518.63万元，2025年融资2481.37万元。根据项目公司与银行签订融资协议，融资期限为25年，融资利率为3.24%，采取等额本息还款方式。经测算，贷款期间产生的财务费用为4743.60万元。分期还款明细如下表所示：

年利率	贷款金额	贷款期限（年）		
0.0324	10000	25		
期次	本金	利息	还款金额	剩余本金
-		-	-	10000.00
2025 年	199.80	243.60	443.41	7318.83
2026 年	272.22	317.53	589.74	9527.98
2027 年	281.04	308.71	589.74	9246.94
2028 年	290.14	299.60	589.74	8956.80
2029 年	299.54	290.20	589.74	8657.25
2030 年	309.25	280.50	589.74	8348.00
2031 年	319.27	270.48	589.74	8028.74
2032 年	329.61	260.13	589.74	7699.12
2033 年	340.29	249.45	589.74	7358.83
2034 年	351.32	238.43	589.74	7007.51
2035 年	362.70	227.04	589.74	6644.81
2036 年	374.45	215.29	589.74	6270.36
2037 年	386.58	203.16	589.74	5883.77

2038 年	399.11	190.63	589.74	5484.66
2039 年	412.04	177.70	589.74	5072.62
2040 年	425.39	164.35	589.74	4647.23
2041 年	439.17	150.57	589.74	4208.06
2042 年	453.40	136.34	589.74	3754.66
2043 年	468.09	121.65	589.74	3286.56
2044 年	483.26	106.48	589.74	2803.30
2045 年	498.92	90.83	589.74	2304.39
2046 年	515.08	74.66	589.74	1789.30
2047 年	531.77	57.97	589.74	1257.53
2048 年	549.00	40.74	589.74	708.53
2049 年	566.79	22.96	589.74	141.74
2050 年	141.74	4.59	146.34	0.00
合计	10000.00	4743.60	14743.60	

三、项目运营成本（付现成本）

本项目经营成本费用主要包括修理费、物业管理费和其他费用。

1、修理费支出

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用。通常仓库的修理费特点为前期较低、后期较高。因此估算本项目仓库运营期前10年修理费按照形成固定资产原值的0.2%计提；运营期中间10年年维修费按照形成固定资产原值的0.25%计提。运营期后10年年维修费按照形成固定资产原值的0.3%，计提固定资产原值为29243.96万元（总投资34451.96万元扣减土地无形资产5208万元）。经测算运营期修理费用总计2142.12万元。

2、物业管理费支出

本项目物业管理费主要是项目运营公司为提供物业管理服务而支付的必要费用，包括不限于公共区域保洁、绿化养护、垃圾清运及安保防护等。考虑物流园区及项目运营单

位实际情况，按照保守谨慎原则，估算物业服务收入的毛利率为15%，因此本项目物业管理费支出按照物业服务费收入的85%计算，经计算运营期内的物业管理费用总计为2030.69万元，年均69.03万元。

3、其他费用支出

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。年其他费用按照年运营收入的0.5%计提，经计算运营期内其他费用总计176.77万元。

综上，债券存续期内总运营成本为4349.58万元(含税)。

项目总成本测算表（按权责发生制计算）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
	年数		1	2	3	4	5	6	7	8
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	修理费	2142.12				58.49	58.49	58.49	58.49	58.49
2	物业管理成本	2030.69				69.03	69.03	69.03	69.03	69.03
3	其他费用	176.77				4.65	4.71	4.77	4.83	4.89
4	经营成本（含税）	4349.58				132.17	132.23	132.29	132.35	132.41
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	176.87				4.83	4.83	4.83	4.83	4.83
4.2	不含税经营成本	4172.70				127.34	127.40	127.46	127.52	127.59
5	折旧费	26319.56				1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98
6	财务费用	7479.35				421.21	412.10	402.70	393.00	382.98
6.1	债券利息	3296.88				112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
6.2	市场化融资利息	4182.47				308.71	299.60	290.20	280.50	270.48
7	总成本费用合计（不含税）	37971.62				1864.53	1855.48	1846.14	1836.50	1826.54

项目总成本测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期											
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年数	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	修理费	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11
2	物业管理成本	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03
3	其他费用	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	6.24	6.24
4	经营成本（含税）	132.82	132.82	132.82	132.82	132.82	147.89	147.89	147.89	147.89	147.89	148.38	148.38
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
4.2	不含税经营成本	127.99	127.99	127.99	127.99	127.99	141.85	141.85	141.85	141.85	141.85	142.34	142.34
5	折旧费	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98
6	财务费用	372.63	361.95	350.93	339.54	327.79	315.66	303.13	290.20	276.85	263.07	248.84	234.15
6.1	债券利息	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
6.2	市场化融资利息	260.13	249.45	238.43	227.04	215.29	203.16	190.63	177.70	164.35	150.57	136.34	121.65
7	总成本费用合计（不含税）	1816.60	1805.92	1794.90	1783.51	1771.76	1773.49	1760.97	1748.03	1734.68	1720.90	1707.16	1692.47

项目总成本测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期												
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	年数	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
1	修理费	73.11	73.11	73.11	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	36.55
2	物业管理成本	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	28.76
3	其他费用	6.24	6.24	6.24	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	7.37	7.37	7.37	7.37	3.08
4	经营成本（含税）	148.38	148.38	148.38	163.54	163.54	163.54	163.54	163.54	164.14	164.14	164.14	164.14	68.40
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	6.04	6.04	6.04	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.02
4.2	不含税经营成本	142.34	142.34	142.34	156.30	156.30	156.30	156.30	156.30	156.89	156.89	156.89	156.89	65.38
5	折旧费	1315.98	1315.98	1315.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	218.98	203.33	187.16	170.47	153.24	135.46	117.09	112.50	112.50	112.50	112.50	110.42	36.46
6.1	债券利息	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	110.42	36.46
6.2	市场化融资利息	106.48	90.83	74.66	57.97	40.74	22.96	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	总成本费用合计（不含税）	1677.31	1661.65	1645.48	326.77	309.54	291.76	273.39	268.80	269.39	269.39	269.39	267.31	101.84

注：本项目固定资产原值为29243.96万元（总投资34451.96万元-土地无形资产5208万元），折旧年限按20年，预计残值10%，每年固定资产

折旧费用为1315.98万元。

四、相关税费

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；印花税；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目收入主要来自厂房租赁收入和设备租赁收入，增值税税率为9%；城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%；房产税税率12%；所得税税率为25%。

由项目投资估算表可知，建筑工程费19490.14万元，增值税率9%；安装工程费5111.12万元，增值税率9%；土地使用权费5208万元，因为银川高新技术产业综合服务有限责任公司不属于房地产开发企业，本项目从土地一级市场拍得的土地，增值税率为0%；建设相关的其他费用1390.7万元，增值税率6%。经计算，建筑工程费进项税1609.28万元，安装工程费进项税422.02万元，与项目建设相关的其他费用进项税78.72万元，合计项目固定资产可抵扣进项税2110.02万元。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为6118.90万元。

相关税费测算表（按权责发生制计算）

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	税费小计		6,118.90				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
1	增值税	9%	632.20				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税		2,919.09				76.79	77.80	78.81	79.82	80.83
1.2	进项税		2,286.89			2,110.02	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83
	留底进项抵扣						71.96	72.97	73.98	74.99	76.00
1.3	留抵进项税						2,038.05	1,965.08	1,891.10	1,816.11	1,740.11
2	附加税金		75.86				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	44.25				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	18.97				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	2%	12.64				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.0	房产税（从租计征）	12%	3,365.26				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
4	企业所得税	25%	2,045.57				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期											
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	税费小计	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	87.54	87.54	87.54	87.54	87.54	94.91	94.91	94.91	94.91	94.91	103.03	103.03
1.2	进项税	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
	留底进项抵扣	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	88.88	88.88	88.88	88.88	88.88	96.99	96.99
1.3	留抵进项税	1,657.4 0	1,574.6 9	1,491.9 8	1,409.2 8	1,326.5 7	1,237.6 9	1,148.8 2	1,059.9 4	971.07	882.19	785.20	688.21
2	附加税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.0	房产税（从租计征）	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
4	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期												
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
	税费小计	119.00	119.00	119.00	327.46	331.77	336.22	364.34	456.09	503.73	503.73	503.73	504.25	212.82
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.59	104.71	114.53	114.53	114.53	114.53	47.80
1.1	销项税	103.03	103.03	103.03	111.95	111.95	111.95	111.95	111.95	121.77	121.77	121.77	121.77	50.82
1.2	进项税	6.04	6.04	6.04	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.02
	留底进项抵扣	96.99	96.99	96.99	104.71	104.71	104.71	83.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	留抵进项税	591.22	494.23	397.24	292.53	187.83	83.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.59	12.56	13.74	13.74	13.74	13.74	5.74
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.51	7.33	8.02	8.02	8.02	8.02	3.35
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.65	3.14	3.44	3.44	3.44	3.44	1.43
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	2.09	2.29	2.29	2.29	2.29	0.96
3.0	房产税（从租计征）	119.00	119.00	119.00	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	144.00	144.00	144.00	144.00	60.00
4	企业所得税	0.00	0.00	0.00	196.56	200.87	205.31	209.26	207.91	231.47	231.47	231.47	231.99	99.28

利润表（按权责发生制计算）

单位：万元

名称	合计	建设期			运营期				
		1	2	3	4	5	6	7	8
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入（不含税）	32434.36				853.24	864.46	875.68	886.90	898.12
总成本费用（不含税）	37971.62				1864.53	1855.48	1846.14	1836.50	1826.54
税金及附加（不含增值税）	3441.13				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
利润总额	-8978.38				-1100.69	-1080.43	-1059.87	-1039.01	-1017.83
应纳税所得额	8182.26				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	2045.57				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-11023.95				-1100.69	-1080.43	-1059.87	-1039.01	-1017.83

利润表（续）

单位：万元

名称	运营期							
	9	10	11	12	13	14	15	16
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入（不含税）	972.62	972.62	972.62	972.62	972.62	1054.58	1054.58	1054.58
总成本费用（不含税）	1816.60	1805.92	1794.90	1783.51	1771.76	1773.49	1760.97	1748.03
税金及附加（不含增值税）	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19
利润总额	-942.33	-931.65	-920.62	-909.24	-897.49	-827.09	-814.57	-801.64
应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-942.33	-931.65	-920.62	-909.24	-897.49	-827.09	-814.57	-801.64

利润表（续）

单位：万元

名称	运营期							
	17	18	19	20	21	22	23	24
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营业收入（不含税）	1054.58	1054.58	1144.74	1144.74	1144.74	1144.74	1144.74	1243.91
总成本费用（不含税）	1734.68	1720.90	1707.16	1692.47	1677.31	1661.65	1645.48	326.77
税金及附加（不含增值税）	108.19	108.19	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	130.91
利润总额	-788.29	-774.50	-681.43	-666.74	-651.57	-635.91	-619.75	786.23
应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	786.23
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	196.56
净利润	-788.29	-774.50	-681.43	-666.74	-651.57	-635.91	-619.75	589.67

利润表（续）

单位：万元

名称	运营期								
	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
营业收入（不含税）	1243.91	1243.91	1243.91	1243.91	1353.00	1353.00	1353.00	1353.00	564.69
总成本费用（不含税）	309.54	291.76	273.39	268.80	269.39	269.39	269.39	267.31	101.84
税金及附加（不含增值税）	130.91	130.91	133.50	143.47	157.74	157.74	157.74	157.74	65.73
利润总额	803.46	821.25	837.02	831.64	925.86	925.86	925.86	927.95	397.12
应纳税所得额	803.46	821.25	837.02	831.64	925.86	925.86	925.86	927.95	397.12
所得税	200.87	205.31	209.26	207.91	231.47	231.47	231.47	231.99	99.28
净利润	602.60	615.94	627.77	623.73	694.40	694.40	694.40	695.96	297.84

五、项目预期收益与资金平衡情况

（一）项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=35353.46万元-4349.58万元-6118.90万元=24884.98万元。可偿债收益扣除市场化本息14743.60万元剩余10141.38万元>项目专项债融资本息7863万元。专项债覆盖本息倍数为1.29倍。

（二）资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表（按权责发生制计算）

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期				
		1	2	3	4	5	6	7	8
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入小计	35353.46				930.04	942.26	954.49	966.72	978.95
运营成本小计	4349.58				132.17	132.23	132.29	132.35	132.41
相关税费小计	6118.90				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
总收益小计	24884.98				708.46	720.62	732.79	744.96	757.12
融资本息小计	22606.60		445.46	665.39	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84
专项债本息小计	7863.00		2.05	75.64	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
其中：专项债券利息	3363.00		2.05	75.64	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
专项债券本金	4500.00								
市场化融资本息	14743.60		443.41	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74
运营期当年现金净流入	3389.22				6.61	18.78	30.95	43.11	55.28
运营期期末期末累积现金结存额					6.61	25.39	56.34	99.45	154.73
政府专项债券本息保障倍数	1.29								

资金平衡情况测算表（续）

单位：万元

项目	运营期											
	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
收入小计	1060.16	1060.16	1060.16	1060.16	1060.16	1149.50	1149.50	1149.50	1149.50	1149.50	1247.77	1247.77
运营成本小计	132.82	132.82	132.82	132.82	132.82	147.89	147.89	147.89	147.89	147.89	148.38	148.38
相关税费小计	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
总收益小计	828.99	828.99	828.99	828.99	828.99	893.42	893.42	893.42	893.42	893.42	980.38	980.38
融资本息小计	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84
专项债本息小计	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
其中：专项债券利息	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
专项债券本金												
市场化融资本息	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74
运营期当年现金净流入	127.15	127.15	127.15	127.15	127.15	191.58	191.58	191.58	191.58	191.58	278.54	278.54
运营期期末期末累积现金结存额	281.87	409.02	536.16	663.31	790.45	982.03	1173.61	1365.18	1556.76	1748.34	2026.87	2305.41
政府专项债券本息保障倍数	1.29											

资金平衡情况测算表（续）

单位：万元

项目	运营期												
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
收入小计	1247.77	1247.77	1247.77	1355.86	1355.86	1355.86	1355.86	1355.86	1474.77	1474.77	1474.77	1474.77	615.51
运营成本小计	148.38	148.38	148.38	163.54	163.54	163.54	163.54	163.54	164.14	164.14	164.14	164.14	68.40
相关税费小计	119.00	119.00	119.00	327.46	331.77	336.22	364.34	456.09	503.73	503.73	503.73	504.25	212.82
总收益小计	980.38	980.38	980.38	864.86	860.55	856.10	827.98	736.23	806.90	806.90	806.90	806.38	334.30
融资本息小计	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	258.44	112.10	112.10	112.10	112.10	1110.05	3536.46
专项债本息小计	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	1110.05	3536.46
其中：专项债券利息	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	110.05	36.46
专项债券本金												1000.00	3500.00
市场化融资本息	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	146.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期当年现金净流入	278.54	278.54	278.54	163.01	158.70	154.26	569.54	624.13	694.80	694.80	694.80	-303.67	-3202.16
运营期期末期末累积现金结存额	2583.95	2862.48	3141.02	3304.03	3462.73	3616.99	4186.53	4810.66	5505.46	6200.26	6895.05	6591.38	3389.22
政府专项债券本息保障倍数	1.29												

（三）偿债指标的计算情况

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	24,884.98	34,451.96	0.72
2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	24,884.98	22,606.60	1.10
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	24,884.98	14,500.00	1.72
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿债总收益/专项债券本息）	24,884.98	7,863.00	3.16
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿债总收益/专项债券本金）	24,884.98	4,500.00	5.53
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿债总收益/市场化融资本息）	24,884.98	14,743.60	1.69
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿债总收益/市场化融资本金）	24,884.98	8,000.00	3.11

（四）结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入35353.46万元，扣除运营成本4349.58万元和相关税费6118.90万元后，剩余可偿债收益24884.98万元，偿还融资本息22606.60万元后仍有盈余2278.37万元，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.29。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

第六章 项目压力测试与评价

一、压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 8% 区间分 7 个节点进行压力测试。（详见下表）

项目	单因素变动比例						
	-8%	-4%	-2%	0	2%	4%	8%
可偿债收益 (万元)	22894.18	23889.58	24387.28	24884.98	25382.68	25880.38	26875.78
市场化融资 本息(万元)	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60
专项债券本 息(万元)	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00
专项债券本 息覆盖倍数	1.04	1.16	1.23	1.29	1.35	1.42	1.54

二、总体评价

结合上述压力测试情况来看，本项目发行政府专项债券资金 4500 万元，符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

第七章 潜在风险评估及控制措施

一、影响项目施工进度或运营风险及控制措施

1、自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师

师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料(如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等)，必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

3、来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变

更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度

4、来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风险情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5、资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6、工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有

针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

二、影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的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。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目单位将通过统筹安排财政资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

4、管理风险

管理风险：准经营性项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施

工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

三、影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目对应收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合本地区经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产(如贷款或债券)而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

第八章 债券还款保障措施

一、项目还款责任与保障

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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

二、项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，市相关部门将定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

三、项目收入管理

本项目债券存续期间，收取的专项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收益，足够覆盖本项目本批次拟申请专项债券的融资本息以及后续融资的本息，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，本项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

四、资金管理方案

项目本级人民政府、财政局、主管部门、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照(财预[2017]89号)以及(中发[2018]34号)文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

(一)主管部门职责

1、加强部门监督

本项目行业主管部门为银川经济技术开发区管理委员会，主要职责为做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。督促和保证项目对应产生的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

2、加强债券项目监督

各债券项目主管部门要对项目实行跟踪管理，定期或不定期对资金使用和项目进展情况进行监督检查，督促建设单位加强资金和项目管理。督考部门应加大债券项目督查力度，不定期组织相关部门开展专项督查。发改部门应加强债券项目立项监督，督促部门履行基本建设程序。财政部门要认真履行财政监督检查职责，将财政监督工作贯穿到资金的分配、使用、管理和效益分析全过程，实行项目跟踪问效机制，建立事前审核、事中监控督查、事后检查评价制度，对债券资金安全性、合规性和绩效情况跟踪问效。审计部门要对债券资金的分配、使用、管理和效益情况进行重点审计监督。

对债券项目监督中发现的问题，有关部门应按规定监督主管部门进行整改，并及时报告债券项目管理领导小组。领导小组办公室应下达债券项目整改“督办单”，督促相关部门进行有效整改。整改责任部门应及时组织整改，并将整改落实情况形成整改“报告单”，及时报告债券项目管理领导小组及有关部门。

对相关部门及其工作人员在债券项目、资金管理中违反有关规定或者对问题整改落实不力的，按照《预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任。

（二）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金主要来源于项目单位自筹。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项

债券资金到位后，由本级财政局及时将债券资金拨付至项目主管单位，由项目主管部门统一监督管理。在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，专账核算，专款专用，不得挪用，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(三) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目单位，经项目单位同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至市财政局，由市财政向自治区财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

(四) 资金预算绩效评价

市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发[2018]34号)文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目政府专项债的再次申报批复。

1. 严格执行债券资金专款专用。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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

2. 项目还款责任与保障。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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政厅缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定统一进行偿还。如偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政厅缴纳专项债券还本付息资金的，财政厅采取适当方式扣回。

3. 建立风险防控和应急处置预案。自治区高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

4. 加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目

全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5. 加强项目资产登记管理。项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在银川高新技术产业综合服务有限公司名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报自治区财政厅审核，不得将对应资产进行处置。

第九章 项目成熟度

项目	具体情况
1. 发改委立项或可研批复、初步设计和概算审批	2024 年 1 月 22 日取得《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》项目代码：2401-640901-21-01-160173
2. 用地预审意见（如有）	不适用
3. 环评批复文件（如有）	不适用
4. 项目规划文件（符合城市总体规划和项目详细规划及相关行业专项规划）	不适用
5. 项目预计开工时间和前期资金投入情况	项目总体建设计划为 2024 年 3 至 2026 年 9 月。一期项目已竣工验收完毕。
6. 相关证件：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、中标通知书、项目施工合同等	一期项目已取得土地证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证。二期项目完成设计、施工、监理单位的招标工作，已完成项目施工许可证的办理，项目正在施工，项目成熟度较高。