

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)

实施方案

实施单位：宁夏银川信创湾信商贸物流(集团)有限公司

监管部门：银川综合保税区管理委员会

财政部门：银川市财政局

编制日期：二〇二六年五月

目录

第一章 项目背景	4
一、项目实施背景	4
二、项目所在区域的基本情况	6
第二章 项目现状及行业规划	12
一、项目现状	12
二、行业规划	14
第三章 项目基本情况	17
一、债券基本情况	17
二、项目概况	19
三、建设内容及规模	19
四、投资估算金额	19
五、项目实施计划与建设进度	20
六、项目审批情况	20
七、项目预计开工时间和前期资金投入情况	21
第四章 经济社会效益分析	22
一、项目经济效益分析	22
二、项目社会效益分析	23
三、可持续效益分析	24
第五章 绩效评估分析	26
一、事前绩效评估情况	26
第六章 项目投资估算及资金筹措方案	33
一、投资估算	33
二、资金筹措方案	34
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	37
一、预期收入	37
二、债务还本付息情况	47
三、偿债指标计算	50
四、其他事项说明	51
第八章 压力测试及评价	57
一、压力测试	57
二、总体评价	57

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）		
项目估算投资	29,170.00 万元		
项目建设期	11 个月		
项目资本金	5,834.00 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	已发行 5,600.00 万元	20 年	2.45%
2026 年	14,400.00 万元	20 年	2.50%
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。		
特殊条款安排	无		

第一章 项目背景

一、项目实施背景

2025 年 5 月，国家发展改革委正式将“银川空港型国家物流枢纽”纳入国家建设名单，银川在全国物流网络中的战略地位由此获得国家层面确认。枢纽获批后，银川河东国际机场相继取得航空口岸、进境冰鲜及水果指定监管场地、跨境电商综试区核心园区等资质，航空物流通道迅速成型。然而，枢纽内部“空侧强、陆侧弱”的结构性矛盾日益突出：机场 15 公里辐射范围内缺少规模化、集约化、多式联运的陆港集散分拨设施，航空高时效货物与铁路、公路干线衔接效率偏低，空—铁—公转运平均耗时较同类枢纽高出三成以上，成为制约枢纽功能全面释放的关键瓶颈。

与此相对，银川综合保税区及其毗邻的蒙牛乳业站、保税区站、临港站三大铁路货运节点，已构成“海关特殊监管区+铁路专用线+产业集聚区”的独特组合：综保区围网内仓储集保税物流、跨境电商退货中心仓、期货交割库等功能于一体；三大铁路站点年到发能力合计约 500 万吨，与包兰铁路、太中银铁路、银西高铁无缝衔接，为空铁、公铁多式联运提供了天然条件。遗憾的是，现有仓储设施布局分散、信息化水平参差不齐，缺少统一的分拨平台，导致货物在机场与铁路货场之间二次装卸比例居高不下，企业物流成本难以有效压缩。

需求端的变化进一步放大了上述短板。银川都市圈的光伏硅、稀有金属、葡萄酒、枸杞等特色产品航空出口量年均增长逾四分之一，跨境电商出口单量三年翻三番，电商快递日均处理量突破约 200 万件，对“航空干线—铁路干线—区域配送”一体化时效提出更高要求。国务院《关于推动超大特大城市“平急两用”设施建设的指导意见》将银川列为西北重点布局城市，明确要求依托国家物流枢纽嵌入应急物资储备与快速中转功能。

在此背景下，银川陆港集散分拨物流中心项目应运而生：项目依托综保区围网内外存量土地及铁路站点资源，建设集智能化仓储、自动化分拣、空铁公联运、保税与非保税同场作业于一体的综合型陆港分拨平台，推动航空口岸功能前移、铁路干线能力放大、区域配送网络加密。建成后，航空货物空陆转运时间预计压缩 40%，企业综合物流成本降低 12%~15%；应急状态下可在 12 小时内完成 1 万吨民生物资的西北区域快速分拨，成为银川空港型国家物流枢纽由“单一航空节点”向“空陆双向辐射网络”升级的核心抓手，进一步巩固银川在西北地区高效、韧性、智慧物流枢纽中的战略地位。

银川自古即为西北交通要冲，如今铁路、公路网络更加便捷。陆港集散分拨物流中心的建设，将全面整合多种运输方式，实现货物快速中转与分拨，提升区域物流效率，降低物流成本，增强银川对周边地区的辐射带动能力。与此同时，银川市正加快推进产业结构优化升级，把现代服务业作为主攻方向。物流业作为支撑产业发展的基础性、先导性产业，

其重要性日益凸显。陆港集散分拨物流中心的建设，将吸引物流、仓储、配送及相关增值服务加速集聚，形成完整的物流产业链，推动产业结构多元化，提升产业附加值，为经济增长注入新的动力。

综上所述，银川陆港集散分拨物流中心建设既是对国家物流枢纽功能补强的关键举措，也是银川提升区域辐射力、推动产业升级、增强城市韧性的战略支点，其现实意义与紧迫性不言而喻。

该项目的实施单位是宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司，成立于 2013 年 4 月 19 日，注册资本金 78500 万元人民币，总资产 14 亿元，是银川创新发展投资集团有限公司下属二级国有独资公司。

二、项目所在区域的基本情况

(一) 区域位置

本项目建设以宁夏回族自治区银川综合保税区为中心，所处区域位于灵武市西北部，灵武市为宁夏回族自治区辖县级市，由银川市代管，位于宁夏平原中部、黄河东岸。灵武市平原区是银川平原的一部分，位于银川平原河东东北部，它由洪积斜平原、冲湖积平原和冲积平原组成。洪积斜平原主要分布在平原区东部，由洪积扇群组成，宽 1~3km，由东向西倾斜，地面坡度大于 1/100，切割较轻，其组成物质为洪积砂砾石夹粘砂土，厚度大于 100m。冲湖积平原由 I、II 级阶地组成，由东南向西北倾斜，海拔 1125~1154m，其上

沟渠纵横，平畴万亩，为主要农业区。冲积平原由漫滩和黄河冲积扇组成，呈条带状分布，冲积扇属于黄河青铜峡口冲积扇的范畴，面积较小。

银川市位于宁夏回族自治区，宁夏战略地位显著，交通便利，自然资源丰富，为其经济发展创造了有利条件。随着内陆开放经济试验区、“一带一路”等政策的推进，宁夏区域经济发展和财政实力具备增长潜力。银川市地处新亚欧大陆桥国内段的中枢位置，位于我国“两横三纵”城市化战略格局中陆桥横轴通道和包昆纵轴通道交汇处，是我国华北地区、东北地区通往中东、中亚最便捷的陆空通道，具有承东启西、连南接北的区位优势。银川市下辖三区两县一市（兴庆区、金凤区、西夏区，永宁县、贺兰县，灵武市。银川河东国际机场作为宁夏首府的空中门户，已实现与中国国内（不含台湾）31个省、区、直辖市全通航，并有十条货运直飞国际（及港澳台）航线，其中迪拜、新加坡、台北、大阪、吉隆坡五条航线可承运国际货物，为加强对外合作，发展航空物流产业，进一步推进自治区内陆开放型经济试验区和银川综合保税区建设奠定了基础。

（二）行政区划

银川市位于中国西北地区宁夏平原中部，介于东经 $105^{\circ}49'$ - $106^{\circ}53'$ ，北纬 $37^{\circ}27'$ - $38^{\circ}4'$ 之间，东与吴忠市盐池县接壤，西依贺兰山与内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗为邻，南与吴忠市利通区、青铜峡市相连，北接石嘴山市平罗县，与内蒙古自治区鄂托克旗相邻。地形分为山

地和平原两大部分，西部、南部较高，北部、东部较低，略呈西南-东北方向倾斜，西部贺兰山绵延 250 公里，是天然生态屏障；东部鄂尔多斯台地，多为沙漠、戈壁分布；中部引黄灌溉平原，地势平坦，沟渠纵横，是银川市重要的农业生产区域。属温带大陆性气候，四季分明，春迟夏短，秋早冬长，昼夜温差大，雨雪稀少，蒸发强烈，气候干燥，风大沙多。下辖 3 个区（兴庆区、金凤区、西夏区）、2 个县（永宁县、贺兰县），代管 1 个县级市（灵武市）。总面积 9025.38 平方千米，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，银川市常住人口为 2859074 人。

（三）经济发展情况

2022 年，银川市地区生产总值 2535.63 亿元，同比增长 4.0%，其中，第一产业增加值 158.66 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 1064.54 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 1312.43 亿元，增长 3.3%。三次产业分别占地区生产总值比重为 6.3%、42.0%、51.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值 81895 元/人，比上年增长 3.5%。

2023 年，银川市地区生产总值 2806.79 亿元，同比增长 6.7%，其中，第一产业增加值 176.02 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 1179.12 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 1451.65 亿元，增长 6.5%。三次产业分别占地区生产总值比重为 6.3%、42.0%、51.7%。按常住人口计算，人均地区生产

总值 88647 元/人，比上年增长 6.2%。

2024 年 1-9 月，银川市地区生产总值 2939.53 亿元，同比增长 5.4%，其中第一产业增加值 103.15 亿元；第二产业增加值 1371.71 亿元；第三产业增加值 1464.66 亿元。三次产业分别占地区生产总值比重为 3.5%、46.7%、49.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 100966 元/人，比上年增长 5.1%

（四）财政收支情况

1、2022 年财政收支情况

全市一般公共预算收支情况：全市一般公共预算收入完成 168.86 亿元，下降 1.4%，扣除留抵退税因素后同口径增长 8.2%。其中，税收收入 118.17 亿元，下降 3.5%；非税收入 50.68 亿元，同比增长 4%。全市一般公共预算支出 352.26 亿元，同比增长 20.8%。

市本级政府性基金预算收支情况：政府性基金收入总量为 84.63 亿元，其中，政府性基金收入 56.17 亿元，同比下降 16%，完成预算的 59.9%。政府性基金支出总量为 77.82 亿元，其中，政府性基金支出 53.61 亿元，为调整预算的 90.2%。年终结余 6.81 亿元。

2、2023 年财政收支情况

全市一般公共预算收支情况：一般公共预算收入总量为 680.16 亿元，其中，一般公共预算收入 197.76 亿元，同

比增长 17.1%。一般公共预算支出总量为 561.69 亿元，其中，一般公共预算支出 438.15 亿元，为调整预算的 87.1%。收支相抵，年终结余 118.47 亿元。

市本级政府性基金预算收支情况：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%，完成预算的 53.2%。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，为调整预算的 81.8%。年终结余 6.46 亿元。

3、2024 年财政收支情况

全市一般公共预算收支情况：2024 年银川全市一般公共预算收入完成 208.44 亿元，同比增长 5.4%。其中：税收收入 146.16 亿元，同比增长 1.8%，占一般公共预算收入的 70.1%；非税收入 62.28 亿元，同比增长 15.1%。

市本级政府性基金预算收支情况：2024 年银川全市政府性基金收入 49.87 亿元，同比下降 11.1%，政府性基金支出 59.5 亿元，同比增长 29.8%。全市（不含宁东）政府性基金收入 47.67 亿元，同比下降 6.2%，政府性基金支出 55.81 亿元，同比增长 40.6%。市本级政府性基金收入 29.10 亿元，同比下降 27.4%，政府性基金支出 26.30 亿元，同比增长 11.4%。

（五）地方政府债务情况

2024 年，银川市全市法定债务限额为 858 亿元，法定

债务余额为 816 亿元。市本级法定债务限额 341 亿元，法定债务余额 320 亿元，其中一般债务 234 亿元，专项债务 86 亿元，债务风险可控。

第二章 项目现状及行业规划

一、项目现状

银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）（以下简称“本项目”）总投资 29,170.00 万元，具体情况如下：

1、项目建设单位：宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司

2、项目建设地点：银川综合保税区

3、项目实施期限：项目建设期 11 个月，自 2025 年 10 月至 2026 年 8 月，项目运行期 19 期。

4、项目前期准备情况：

在取得不动产权证书后，迅速启动项目前期手续办理工作。8 月 15 日，为保障项目建设依规推进，在宁夏公告交易资源中心发布 EPC 招标计划；9 月 10 日，正式发布招标公告，同步推进招标与手续办理工作。

用地文件：宁（2025）灵武市不动产权第 0004149 号

环评报告：灵审服（批）发（2026）31 号灵武市审批服务管理局关于同意银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）环境影响报告表的函（灵武市审批服务管理局出具）

建设工程规划许可证：建字第 2025-29 号（灵武市自然资源局出具）

建筑工程施工许可证：基坑工程编号

640181202510290101、主体工程编号 640108202512030101
(灵武市审批服务管理局出具)

5、项目建设内容：主要建设规模项目规划用地 95123.15 m²，总建筑面积 29821.04 m²，包括：1. 建设低温仓库 1 栋 5813.40 m²、常温仓库 2 栋共 14108.12 m²、换电站 2 座共 1350 m²，备品备件库 1 栋 6690 m²、消防水泵房 1 栋 725 m²、车辆检测维修车间 1 栋 960 m²及其他配套基础设施；2. 购置新能源电重卡 50 辆、充电桩 88 个、仓储设施设备等等。

6、项目资本金情况：项目资本金 5834 万元已全部落实到位，资金来源是自有资金，项目办理前期手续已通过自有资金支付 5049 万元。

7、项目进展情况

本项目为新建项目，项目处于建设阶段，目前建设情况：钢结构制作加工、钢筋加工、场区土方开挖及路床整平、3#仓库基底换填、4#仓库基础施工、备品备件库基坑开挖、大门桁架加固全部完成。

8、项目融资方案和资金管理计划：该项目申请农发行银行贷款 1500 万元，地方专项债 2 亿元，剩余为自有资金。

9、项目投资资产形成及运营情况

项目投资资产形成情况：已通过以物抵债的形式获得土地及在建工程价值约 4700 万元的资产，同时已购置 50 辆新能源重卡目前交付 40 辆。

项目运营情况：项目现处于建设阶段，已购置的新能源重卡目前正在开展物流运输业务，2026 年一季度总计完成运输 3950 车次，主要开展内蒙古棋盘井到宁夏石嘴山惠农短倒运输，累计拉运焦炭（粉）87942.99 吨，实现营业收入 1820.4 万元，其中已投入自有纯电动重卡 30 组，累计完成焦炭（粉）运输 816 车次。

二、行业规划

1、《国家物流枢纽布局和建设规划》（发改经贸〔2018〕1886 号）：明确国家物流枢纽是物流体系的核心基础设施，到 2025 年布局建设 150 个左右国家物流枢纽，形成“通道 + 枢纽 + 网络”的物流运行体系，宁夏被纳入陆上边境口岸型国家物流枢纽承载地区。

2、《推进多式联运发展优化调整运输结构实施方案（2022—2025 年）》（宁政办发〔2022〕54 号）：到 2025 年，宁夏回族自治区全区多式联运发展水平得到较大提升，基本形成大宗货物及集装箱中长距离运输以铁路为主的发展格局，全区铁路货运发送量达到 9660 万吨以上，较 2020 年增长约 1030 万吨，增幅约 10%。

3、《“十四五”现代物流发展规划》（国办发〔2022〕17 号）：对现代物流体系建设进行了顶层设计，提出构建“四横五纵”的物流大通道，银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）符合国家对物流枢纽建设的布局导向，能够加强银川在新发展格局下的物流大通道建设，提高

区域货物运输效率和经济安全性，完善现代物流体系，推动区域产业结构优化和经济可持续发展。

4、《宁夏回族自治区现代物流发展“十四五”规划》（宁政规发〔2021〕5号）：以“一核心一枢纽三基地”为目标，将银川建设成为自治区级物流核心。到2025年，社会物流总额目标达9300亿元，铁路货运量1.2亿吨，快递业务量1.5亿件，社会物流总费用与GDP比率降14.6%，培育3A级以上物流企业60家。规划推进银川国际公铁物流港、中卫陆港型枢纽等建设，提升铁路专用线接入率至60%，稳定银川—天津港铁海联运班列，拓展中亚、西亚国际线路，推动“一单制”电子化覆盖超80%。联动枸杞、葡萄酒等产业发展冷链物流和“电商+产地直发”，新能源车辆占比超30%，智能快件箱达1800个，物流企业数字化覆盖超90%。尽快建设空港型、商贸服务型、冷链基地。

5、《宁夏回族自治区推进“一带一路”和内陆开放型经济试验区建设“十四五”规划》（宁政办发〔2021〕54号）：重点建设3大通道，建设陆海开放通道，从东南西北四个方向畅通铁路、公路等陆海通道；建设高效空中通道，开辟国内国际航线，加强机场软硬件建设；建设数字贸易通道，培育发展跨境电商产业园和营销服务网络。明确7个重点园区，含银川综合保税区、银川国际公铁物流港、石嘴山保税物流中心、中卫迎水桥保税物流中心等物流关键载体。同时谋划陆海开放通道等七类97个重点项目，多数纳入项目库，支撑物流枢纽相关建设。

6、《银川商贸服务型国家物流枢纽建设实施方案（2023—2025 年）》，把“银川国家物流枢纽”确定为市级头号工程，提出“加快建设保税物流中心、跨境电商物流服务中心、铁路临时开放场站、进口商品展示交易中心、粮食贸易集散中心”等八大功能板块。项目集智能化仓储、保税与非保税同场作业、跨境电商退货中心、冷链集散等功能于一体，与上述功能板块逐一对应。方案明确“优化枢纽发展空间”，要求“新增重大商贸物流项目优先向枢纽布局”，并“预留发展空间，保障产业发展用地”。项目选址位于银川经开区（综合保税区）范围内，已被写入《银川综合保税区 2025 年工作方案》，列为“两重两新”储备库，享受用地指标单列、二次招商、回购土地等绿色通道。《实施方案》提出实施“五大工程”，其中“多式联运推广应用、国际物流提升、应急物流与战略物资储备工程”均将银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）列入 2024—2025 年重点推进项目，要求配套建设甲类仓库、冷链仓库、恒温仓库，申建进境粮食、冰鲜水产品指定监管场地。

7、宁夏自治区全面推行“两重两新”项目库，明确“加快建设银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目），配套甲类、冷链、恒温仓库，申建指定监管场地”已列入项目库，享受专项支持。

第三章 项目基本情况

一、债券基本情况

(一) 债券基本信息

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)拟申请发行地方政府专项债券 20,000 万元,分两次发行。2025 年已发行专项债券 5,600.00 万元,发行期限为 20 年,发行利率为 2.45%。在债券存续期内,债券每半年付息一次,到期后一次性还本。计划于 2026 年第二次发行专项债券 14,400.00 万元,发行期限为 20 年,发行利率预计为 2.50%。在债券存续期内,债券每半年付息一次,到期后一次性还本。

该项目总收益 48,377.21 万元,2025 年已发行债券本金 5,600.00 万元、债券利息 2,744.00 万元(其中建设期利息 137.20 万元);2026 年第二次发行债券本金 14,400.00 万元、债券利息 7,200.00 万元;2025 年银行贷款总额 1,500.00 万元,利率 2.92%,贷款期限 20 年,贷款利息 534.36 万元;债务融资本息合计 31,978.36 万元。

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)债券基本信息,如下表所示。

(二) 项目基本信息

债券基本信息

基本信息	
项目名称	银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)

项目建设内容	主要建设规模项目规划用地95123.15m²，总建筑面积29821.04m²，包括：1. 建设低温仓库1栋5813.40m²、常温仓库2栋共14108.12m²、换电站2座共1350m²，备品备件库1栋6690m²、消防水泵房1栋725m²、车辆检测维修车间1栋960m²及其他配套基础设施；2. 购置新能源电重卡50辆、充电桩88个、仓储设施设备等。			
项目估算投资	29,170.00万元			
项目建设期	11个月(2025年10月-2026年8月)			
项目运营期	大于债券存续期			
项目资本金	5,834.00万元，占项目总投资的20.00%，由单位自筹。			
申请发行地方政府专项债券	20,000万元，占项目总投资的68.56%。分两次发行，其中2025年已发行5,600.00万元，占投资总额的19.20%，2026年计划发行14,400.00万元，占投资总额的49.37%。			
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。			
特殊条款安排	无			
专项债券发行计划				
发行年份		发行金额	发行期限	发行利率
2025年		已发行5,600万元	20年	2.45%
2026年		14,400.00万元	20年	2.50%
资金筹措计划表（单位：万元）				
		合计	金额	
资金筹措		29,170.00	29,170.00	
申请专项债券资金		20,000.00	20,000.00	
市场化融资		1,500.00	1,500.00	
资本金	财政预算安排	/	/	
	单位自有资金	7,670.00	7,670.00	
	专项债券用于资本金部分	/	/	

二、项目概况

（一）项目单位

宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司

（二）项目名称

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)

（三）项目区位

银川综合保税区。

（四）项目性质

本项目属于新建项目。

三、建设内容及规模

本项目主要建设规模项目规划用地 95123.15 m²，总建筑面积 29821.04 m²，包括：1. 建设低温仓库 1 栋 5813.40 m²、常温仓库 2 栋共 14108.12 m²、换电站 2 座共 1350 m²，备品备件库 1 栋 6690 m²、消防水泵房 1 栋 725 m²、车辆检测维修车间 1 栋 960 m²及其他配套基础设施；2. 购置新能源电重卡 50 辆、充电桩 88 个、仓储设施设备等。

四、投资估算金额

根据中资锐诚工程项目管理有限公司编制的《银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）可行性研究报告》和宁夏众和会计师事务所财务评价，本项目总投资 29,170.00 万。

项目总投资估算表

单位：万元

项目	金额（万元）
（一）建筑工程费	12,110.12
（二）设备购置费	7,889.96
（三）工程预备费	1,109.79
（四）工程建设其他费用	7,244.64
（五）建设期利息	815.50
合计	29,170.00

五、项目实施计划与建设进度

（一）项目建设期

本项目为新建项目，计划 2025 年 10 月开工至 2026 年 8 月完工。

（二）项目运营期

项目建设期 11 个月，自 2025 年 10 月至 2026 年 8 月，项目运行期 19 期。根据本项目的特点，本项目运营期大于债券存续期，能够保障专项债存续期间的利息支付。

六、项目审批情况

本项目的立项及批复情况，具体如下表所示。

项目立项及批复情况一览表

序号	审批程序	文件名称	文件批号
1	项目备案	宁夏回族自治区企业投资项目备案证	项目代码： 2501-640902-18-01-589737

七、项目预计开工时间和前期资金投入情况

项目开工时间是 2025 年 10 月 29 日，前期办理以物抵债获取项目土地产权投入资金 4700 万元、缴纳契税印花税 136.5 万元、缴纳人防异地建设费 213.14 万元、缴纳水土保持费 11.3 万元。

第四章 经济社会效益分析

一、项目经济效益分析

1、产业集聚效应

相关企业聚集：物流中心吸引农副产品生产、加工、包装、金融等上下游相关企业聚集。这些企业的聚集形成完整的产业链条，促进产业的协同发展。例如，农副产品的加工企业可利用物流中心的原材料供应和物流配送优势，降低生产成本，提高生产效率。预计可吸引众多相关企业入驻，形成大规模的产业集群。

产业创新发展：产业集群的形成激发企业的创新活力。企业间的技术交流、合作创新和人才流动推动产业升级和创新发展。例如，物流企业可引入先进的物流技术和管理经验，提高物流服务质量和效率；加工企业可研发新的农副产品加工技术和产品，提升产品附加值。

2、经济增长动力

直接贡献：物流中心的建设和运营直接带动相关产业的发展，增加区域内的生产总值。从项目建设期的建筑投资、设备采购，到运营期的货物交易、物流服务等，都为区域经济注入强大的动力。预计每年可为当地贡献显著的 GDP 增量。

间接带动：物流中心的发展间接促进消费、投资和出口的增长。例如，随着物流中心的繁荣，周边的生活消费、商业投资等活动增加；同时，农副产品通过物流中心的贸易功能出口到其他地区，增加出口创汇。这些间接因素共同推动

区域经济的快速发展。

3、就业机会增加

直接就业岗位：物流中心的建设和运营创造大量的直接就业岗位，包括仓储管理、运输调度、设备操作、客户服务、市场营销等。从项目建设阶段的建筑工人，到运营阶段的各类专业技术人员，为不同层次的劳动者提供就业机会。预计可直接带动就业人数众多。

间接就业机会：随着相关企业的聚集和区域经济的繁荣，间接带动上下游产业的就业增长。例如，农副产品的种植、加工企业因市场需求扩大而增加生产规模，从而创造更多的就业岗位；同时，周边的餐饮、住宿、零售等服务业也因物流中心的人流量和物流量增加而扩大规模，吸纳更多的劳动力。

银川陆港集散分拨物流中心的建设将在多方面产生显著的经济效益，不仅为政府带来可观的财政收入，为客户提供优质的服务和业务拓展支持，还将推动区域经济的繁荣发展和产业升级，成为地区经济增长的重要引擎。

二、项目社会效益分析

本项目通过构建陆空联运的现代化物流体系，不仅能够优化区域物流网络布局，提高货物集散效率，还将有效降低企业物流成本，增强区域产业竞争力。在应急保障方面，项目创新性地融入“平急两用”功能，大幅提升了区域应急物资调配能力，为应对突发事件提供了重要支撑。同时，项目

积极践行绿色发展理念，通过采用新能源运输工具、智能化管理系统等先进技术手段，显著降低物流环节的能源消耗和碳排放，为推动区域物流行业绿色转型树立了典范。

本项目建设对促进农业产业发展，稳定农产品价格，推动农业产业化发展起着积极作用。项目的社会效益明显，意义重大。项目建设农副产品储存、贸易和中转业务的集中发展容易形成产业集群，吸引相关企业和机构聚集在一起，共享资源、降低成本、提高效率，带动产业向规模化、产业化方向发展。

项目的实施可以为社会提供更多就业机会。项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

本项目的社会效益巨大，各方面对该项目都持支持态度，社会互适性良好。项目的建设有利于提升银川市农副产品销量，提高企业效益，更好地为社会经济发展提供材料供应。项目实施后对促进社会经济发展有促进作用，项目社会评价可行。

三、可持续效益分析

《“十四五”现代物流发展规划》：对现代物流体系建设进行了顶层设计，提出构建“四横五纵”的物流大通道，银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)符合国家对物流枢纽建设的布局导向，能够加强银川在新发展格

局下的物流大通道建设，提高区域货物运输效率和经济安全性，完善现代物流体系，推动区域产业结构优化和经济可持续发展。

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)的实施将使片区农副产品得到有效输出，会提升当地居民收入，社会经济得到更大的发展，因此，本项目的建设将会得到当地居民的积极支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设与可持续发展。

本项目的建设对行业产业结构调整，增强地区经济整体竞争能力，贯彻科学发展观，发展循环经济，保持经济可持续性发展，构建社会主义和谐社会，为宁夏建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区建设起到了十分积极的促进作用。

第五章 绩效评估分析

一、事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

2025 年 5 月，国家发展改革委正式将“银川空港型国家物流枢纽”纳入国家建设名单，枢纽获批后，银川河东国际机场相继取得航空口岸、进境冰鲜及水果指定监管场地、跨境电商综试区核心园区等资质，航空物流通道迅速成型，机场 15 公里辐射范围内缺少规模化、集约化、多式联运的陆港集散分拨设施，航空高时效货物与铁路、公路干线衔接效率偏低，空—铁—公转运平均耗时较同类枢纽高出三成以上，成为制约枢纽功能全面释放的关键瓶颈。现有仓储设施布局分散、信息化水平参差不齐，缺少统一的分拨平台，导致货物在机场与铁路货场之间二次装卸比例居高不下，企业物流成本难以有效压缩。因此，银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）的建设是完善城市应急短板的必然需求，也是强化区域枢纽功能的重要举措。

2、项目实施的公益性

银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）具有多方面公益性，主要体现在保障物资供应、提升物流服务、促进产业发展等方面，具体如下：

保障物资供应与储备：根据《银川商贸服务型国家物流枢纽建设增量设施补短板重点项》，项目计划建设冷链仓库

等设施，打造西北地区最大的牛羊肉冷冻储备库，冷库库容达 10 万立方米以上，可保障牛羊肉等物资的储备与稳定供应，增强应对市场波动和突发事件的能力，保障民生。

提升区域物流服务水平：项目建设有利于提高通关一体化服务水平，提高国际货物的集散分拨能力，实现国际集装箱储存转运、进出口冷链流通加工、展示交易等功能。还将建设银川商贸服务型国家物流枢纽综合信息服务平台，整合各类物流资源，提供数字化、智能化的现代物流协同操作和联动能力，可降低企业物流成本，提高整个区域的物流运作效率。

促进产业融合发展：该项目可促进物流业与制造业深度融合，支持物流企业为制造企业量身定制物流解决方案，建设智能供应链协同服务平台，提高生产制造和物流一体化运作水平，为制造企业提供高效快捷经济的物流服务，增强物流业在制造业产销两端保障能力，推动产业升级。

优化城市物流功能布局：项目建设符合银川商贸服务型国家物流枢纽发展要求，推动了银川商贸物流枢纽发展规划与城市相关规划有效衔接，为后续配套基础设施建设和物流产业升级预留发展空间，优化了银川市关键物流节点的功能布局，保障了银川商贸物流枢纽产业发展空间，满足枢纽经济发展需要。

带动就业与经济发展：物流中心的建设和运营需要大量劳动力，能为当地提供就业机会，包括运输、仓储、分拣、管理等多个岗位，提高居民收入。同时，物流中心可吸引更多

多企业入驻，促进相关产业集聚，带动上下游产业发展，如包装、加工、金融等，为地方经济增长做出贡献。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为货物运输收入、仓储收入、停车收入、充电收入。通过合理的成本控制和运营管理，项目在满足一定收益率的情况下，具有良好的财务生存能力，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》等合规性要件，前期工作如可行性研究报告编制、部分规划选址意见等前置文件办理已完成，符合项目建设的基本程序。项目不属于 PPP 项目，不涉及拖欠各项款项的情况，如工程欠款、农民工工资等。项目实施单位不涉及地方政府隐性债务，项目成熟度较高，具备开工建设的条件。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 29,170.00 万元，资金来源为项目资本金、银行贷款及地方政府专项债券等多渠道筹措解决。

（四）经济效益分析

银川陆港集散分拨物流中心项目的经济效益分析显示，其通过产业集聚、经济增长动力和就业创造三大核心路径，将成为区域经济发展的重要引擎。在产业集聚效应方面，物流中心通过整合农副产品生产、加工、包装、金融等上下游企业，形成完整产业链条，显著降低企业运营成本。例如，农副产品加工企业可依托物流中心的原材料供应和配送优

势，减少中间环节损耗时，产业集群激发创新活力，物流企业引入智能分拣、多式联运等先进技术（如银川公铁物流园的“一单制”铁海联运模式），加工企业研发高附加值产品，推动产业升级。

经济增长动力方面，项目直接贡献显著。建设期的建筑投资、设备采购可拉动区域固定资产投资增长运营期的货物交易、物流服务预计每年为当地创造数亿元 GDP 增量。间接带动周边餐饮、住宿、零售等服务业。

项目直接提供仓储管理、运输调度等岗位，随着相关企业的聚集和区域经济的繁荣，间接带动上下游产业的就业增长。例如，农副产品的种植、加工企业因市场需求扩大而增加生产规模，从而创造更多的就业岗位；同时，周边的餐饮、住宿、零售等服务业也带来了更多的就业机会。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 29,170.00 万元，债券需求额度 20,000.00 万元。分两次发行，其中 2025 年已发行债券金额 5,600.00 万元；2026 年计划发行债券金额 14,400.00 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，符合申请专项债券额度的要求。考虑到项目建设规模较大，所需资金较多，且项目建成后能产生稳定的现金流用于偿还债券本息，为保障项目顺利实施，申请该额度的专项债券具有合理性。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计划发行债券总额 20,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 5,600.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率预

计为 2.45%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。

计划于 2026 年第二次发行专项债券 14,400.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率预计为 2.50%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。

项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.51 倍，其中项目总收益 48,377.21 万元，债券本金 20,000.00 万元、债券利息 9,944.00 万元、银行贷款本金 1,500.00 万元、银行贷款利息 534.36 万元，债务融资本息合计 31,978.36 万元。

项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

（七）项目资金管理方案

已设立地方专项债平安银行账户进行专户管理，建立专账核算体系，专款专用。编制资金使用计划，严格按照项目建设进度拨付资金，加快形成实物工作量，杜绝资金闲置趴账。建立资产台账，配合监管、审计绩效评价工作。落实偿债责任，确保本息按期偿还。

（八）绩效目标合理性

本项目绩效目标主要参考《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）及《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）的相关规定设置，从项目产出的数

量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（九）绩效目标设定情况

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：

绩效目标				
目标名称	一级指标	二级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	低温仓库1栋5813.40 m ² 、常温仓库2栋共14108.12 m ² 、换电站2座共1350 m ² 、备品备件库1栋6690 m ² 、消防水泵房1栋725 m ² 、车辆检测维修车间1栋960 m ² 及其他配套基础设施；新能源电重卡50辆、充电桩88个、仓储设施设备等等	严格按照项目设计要求完成项目建设内
		质量指标	工程验收合格率	工程验收合格率100%
		时效指标	工作完成及时率	工作完成及时率100%
		成本指标	成本节约率	成本节约率≥0
	效益指标	经济效益指标	年运营收入	年运营收入不低于当年收益预测的90%
		社会效益指标	社会服务指标	改善了本地居民的购物体验，提高了商品供应的及时性和丰富性
		生态效益指标	是否有利于环境的优化	采用绿色物流技术，减少物流运输中的污染物排放，对当地生态环境产生积极影响

绩效目标				
目标名称	一级指标	二级指标	指标值	指标值确定依据
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	项目建设完工后是否可持续发挥效益	项目建成后可持续发挥效益的前景总体乐观，促进地区社会经济发展
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度 $\geq 90\%$

(十) 其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

第六章 项目投资估算及资金筹措方案

一、投资估算

（一）项目合规情况

《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》项目代码为:2501-640902-18-01-589737

（二）项目投资估算依据

1、建设工程、安装工程采用投资指标估算法，包括土建工程、室内设施及配套设施建设等。

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其配套文件。

3、《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016 版）

4、《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015

5、宁夏工程造价信息手册银川市 2025 年第二期材差，安装主材按宁夏 2021 版安装工程材料信息册。

6、《投资项目可行性研究指南》

7、《建设项目经济评价方法与参数》第三版

8、并参照当地相关工程造价进行估算。

（三）项目总投资

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)总投资 29,170.00 万元，其中：建筑工程费用 12,110.12 万元，设备购置费 7,889.96 万元，工程预备费 1,109.79 万元，工程建设其他费用 7,244.64 万元，建设期利息 815.50 万元。

二、资金筹措方案

(一) 资金来源

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)总投资 29,170.00 万元。为了保障该项目的合理融资需求,有效促进该项目顺利实施,结合项目实际情况,确定该项目建设资金来源为项目资本金、专项债券融资,其中:

1. 企业自筹资金 7,670.00 万元,占投资总额的 26.29%,其中:项目资本金 5,834.00 万元,占投资总额的 20%;

2. 专项债券融资 20,000.00 万元,占投资总额的 68.56%,分两次发行,其中 2025 年已发行 5,600.00 万元,占投资总额的 19.20%,2026 年发行 14,400.00 元,占投资总额的 49.37%。

3. 银行专项贷款 1,500.00 万元,占投资总额的 5.14%。2025 年度已收到全额贷款。

项目资金需求计划如下:

银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)

资金需求计划

(单位:万元)

序号	项目名称	投资总额	资金筹措方案					债券发行期限
			自筹资金		银行贷款	专项债券		
			自筹金额	其中：项目资本金		第一次发行金额	第二次发行金额	
1	银川陆港集散分拨物流中心项目	29,170.00	7,670.00	5,834.00	1,500.00	5,600.00	14,400.00	20 年期
合计		29,170.00	6,170.00	5,834.00	1,500.00	5,600.00	14,400.00	--

（二）项目分年度融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

合计	发行年份	发行金额	期限
20,000.00	2025 年	已发行 5,600.00	20 年
	2026 年	14,400.00	20 年

（三）项目实施计划

项目建设期 11 个月，计划实施期限为 2025 年 10 月 29 日至 2026 年 8 月 30 日，项目运行期 19 期。

（四）项目资金使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

分年度支出计划表

（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年
建设成本费用	29,170.00	11,268.80	17,901.40
合计	29,170.00	11,268.80	17,901.40

（五）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《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）、《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）、

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52号进行管理和使用。具体如下：

(1) 专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)。

(2) 项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

(3) 项目资金的分配和管理，可根据银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

(4) 专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。项目收入优先用于偿还专项债券本息。

第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收入

(一) 收入计算依据

根据银川陆港集散分拨物流中心项目(综合物流枢纽项目)可行性研究报告,项目计算期 21 期,建设期 1 期,运营期 20 期,收入主要为货物仓储及服务收入、货物运输、停车收入、充电收入及广告位出租收入。具体金额如下:

(单位:万元)

年份	货物运输收入	仓储及服务收入	停车收入	充电收入	广告位出租收入	收入合计
2025 年(建设期)						
2026 年	1,683.00	734.39	8.32	151.07	20.00	2,596.78
2027 年	1,963.50	856.80	8.32	169.95	20.00	3,018.57
2028 年	2,244.00	979.20	8.32	188.84	20.00	3,440.36
2029 年	2,384.25	1,040.41	8.32	207.72	20.00	3,660.70
2030 年	2,384.25	1,040.41	9.71	226.61	20.00	3,680.98
2031 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2032 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2033 年	2,384.25	1,056.47	9.71	226.61	20.00	3,697.04
2034 年	3,121.20	1,056.47	9.71	226.61	20.00	4,433.99
2035 年	3,121.20	1,056.47	11.10	226.61	20.00	4,435.38
2036 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2037 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2038 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2039 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2040 年	3,121.20	1,068.58	11.10	226.61	20.00	4,447.49
2041 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2042 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2043 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2044 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2045 年	3,121.20	1,086.29	11.10	226.61	20.00	4,465.20
2046 年	1,560.60	543.15	5.55	113.30	10.00	2,232.60

年份	货物运输收入	仓储及服务收入	停车收入	充电收入	广告位出租收入	收入合计
合计	56,826.75	21,251.06	209.48	4,456.64	410.00	83,153.93

（1）货物仓储及服务收入

①常温仓库仓储及服务收入

基础仓储收入：仓库出租收入（万元）=出租面积（平方米）×出租价格（元/天/平方米）×出租率，出租面积：常温仓库地上建筑面积 14,108.12 平方米；出租单价：通过对银川综合保税区周边区域仓储企业调查，常温仓库出租单价为 0.3-0.60 元/m²/天，参考物联云仓、久久厂房网等网络平台厂房出租信息，常温仓库出租单价为 0.3-0.43 元/m²/天。本项目常温仓库租金按 0.3 元/m²/天测算，考虑到运营期间的社会经济发展，运营成本的增长，租金标准按每五年 5%的增幅进行增长；出租率：项目运营期第一年按照 60%计取，按照每年增加 10%，最终出租率稳定在 85%；年仓储时间：按 330 天计。

增值服务收入：增值服务收入包括货物出入库装卸货服务、库内管理服务收入两类收入。常温仓库最大年货物存储量，常温仓库建筑面积 14108.12 m²，建筑高度 12.6m。主要存储食品、粮食、化肥、农副产品。单位面积存储货物重量按 2 吨/m²计算，仓库年周转 4 次。仓库年入库最大总重量为 14108.12 m²*2 吨/m²*4=11.29 万吨。仓库实际货物存储量按照第一年 60%计取，逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%。其中：货物出入库装卸货服务费收入，运营期仓库年周转 4 次，进库、出库装卸共 8 次，服务费按 25 元/吨计算；

库存管理服务主要为物流企业提供货物盘点、抽检、贴标签、换包装等服务。按照年实际入库货物总量进行收费，服务费按 6 元/吨计算。

②低温仓库仓储及服务收入

基础仓储收入：低温仓库出租收入（万元）=出租面积（平方米）×出租价格（元/天/平方米）×出租率，出租面积：低温仓库 5,813.4 平方米；出租单价：通过对银川综合保税区周边区域仓储企业走访、电话询问，银川周边物流企业冷库出租单价为 1-4 元/m²/天，参考物联云仓等网络平台仓库出租信息，银川周边冷库出租单价为 0.6 元-1.3 元/m²/天。结合本项目区位以及周边企业冷库出租单价，本项目运营期冷库租金按 1 元/m²/天测算，考虑到社会经济发展，运营成本的增长，出租单价按每五年 5%的增幅进行增长；出租率：项目运营期第一年按照 60%计取，按照逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%；年仓储时间：按 330 天计。

增值服务收入：低温仓库建筑面积 5813.40 m²，建筑高度 12.6m。主要冻肉、生鲜蔬菜等。单位面积存储货物重量按 2 吨/m²计算，仓库年周转 4 次。仓库年入库最大总重量为 5813.40 m²*2 吨/m²*4=4.65 万吨。仓库实际货物存储量按照第一年 60%计取，逐年增加 10%，最终出租率稳定在 85%。其中：货物出入库装卸货服务费收入，运营期仓库年周转 4 次，进库、出库装卸共 8 次，服务费按 25 元/吨计算；库存管理服务收入，按照年实际入库货物总量进行收费，服务费按 6 元/吨计算。

③增值服务收入标准参考依据

货物出入库装卸货服务费收入收费标准按 25 元/吨计算，参考依据如下：

行业标准：根据物流行业常见的收费标准，装卸货服务费通常根据货物的重量和装卸的复杂程度来定价。25 元/吨的收费标准在行业内较为常见，特别是在食品、粮食等货物的装卸中。

地方政策和行业指导价：一些地方政府或行业协会会发布物流服务的指导价，装卸货服务费通常在 20-30 元/吨之间。

库存管理服务收入收费标准按 6 元/吨计算，参考依据如下：

行业标准：库存管理服务包括货物盘点、抽检、贴标签、换包装等，这些服务的收费标准通常根据服务内容和货物类型来确定。6 元/吨的收费标准在第三方物流增值服务中较为合理。行业软件收费标准：一些库存管理软件会根据服务内容和货物类型收取费用，6 元/吨的收费标准在行业内较为常见。

具体地方政府指导价，港口收费计费办法：根据《港口收费计费办法》，实行政府指导价的港口收费应以规定的收费标准为上限，港口经营人和引航机构可在不超过上限收费标准的范围内自主制定具体收费标准。例如，港口装卸作业费的具体收费标准，应经港口所在地港口行政管理部门抄报省级交通运输、价格主管部门，由引航机构对外公布执行。

天津市交通运输委员会：在天津，港口环节收费应重点关注港口企业是否强制要求船公司使用本港下属企业提供的拖轮、理货、船代等服务，以及是否存在对非竞争性的本地外贸集装箱收取远高于竞争性的国际中转集装箱的港口装卸作业费等问题。

（2）货物运输收入

短途倒运：在铁路运输产业园内部或相邻区域，距离在1-5公里的倒运，整车货物每吨收费5-10元，本项目取5元/吨，预测期内不考虑运价涨价因素。

中短途倒运：距离在5-10公里的倒运，整车货物每吨收费10-15元，本项目取10元/吨，预测期内不考虑运价涨价因素。

长途倒运：当运输距离超过10公里，货运按照0.3-0.5元/吨/km进行计算，本项目取0.5元/吨/km，平均运距按100km预测，预测期内不考虑运价涨价因素。每公里运费（0.5元/吨/km）取值依据：市场运价调研，宁夏回族自治区公路货运协会2023年12月《宁夏整车煤炭、散货公路运价指数》：100km以上整车散货运价0.45~0.55元/吨/km，其中0.5元/吨/km占比65%，为市场主流值。中国物流与采购联合会（中物联）2023年《全国公路货运运价蓝皮书》：西北五省区100km左右整车干线运价区间0.48~0.52元/吨/km；招标/合同价佐证，国能灵武电厂2023年9月《电煤公路运输招标结果公告》：中标价0.49元/吨/km（运距98km）。蒙牛乳业（银川）2024年1月《奶源倒运及干线运输合同》：100km

干线段 0.51 元/吨/km；成本构成核算，依据宁夏交通厅《2023 年公路货运成本监审报告》：燃油 0.18 元/吨/km（按柴油 7.5 元/L、百吨公里油耗 24L 计）、人工 0.10 元/吨/km（司机 1.2 元/车/km，折算 40t 载重）、车辆折旧+保险+轮胎 0.12 元/吨/km、过路过桥费 0.05 元/吨/km、合理利润 0.05 元/吨/km、合计 0.50 元/吨/km。综合以上市场数据、实际合同价及成本监审结果，本项目将 100km 长途倒运单价取定为 0.5 元/吨/km，具有充分的市场和成本依据。

根据年货运量测算，本项目吸引范围内区域产业发展规划及周边地区吸引企业产能规划等资料，研究年度项目物流量以生鲜冷链、食品、粮食、农资用品、零担货运为主。项目计算期 20 期，建设期 1 期，运营期 19 期。第 3 期至第 10 期按照表中物流量预测数据 330 万吨/年的 70%进行测算，第 11 期至第 20 期按照表中物流预测数据 540 万吨/年的 70%进行测算。

第一期货运运输量按预测物流量 60%计取，然后逐年增加 5%，最终稳定在 70%。第 3 期进出园货运量 198 万吨，第 4 期 214.5 万吨，第 5 期至第 10 期年货运量 231 万吨，第 11 期至第 20 期年货运量为 378 万吨。短途、中短途、长途物流量分别占各期物流量的 40%、30%、30%。

（3）停车收入

项目共设置 88 个电重卡充电车位，考虑自有 50 辆新能源电重卡停车位，可对外开放收费的停车位为 38 个。停车收费按 5 元/次计，每天每个车位按 2 次计算，停车率前 5

年按 60%计算，6 至 10 年按 70%计，10 至 20 年按 80%计。

（4）充电收入

充电收入主要针对外来电车，项目共设置 88 个充电车位，充电桩采用 30KW 快充，充电桩平均每天充电时间 8 小时，充电桩首年使用率按 40%计算，往后按逐年增加 5%，最后稳定在 60%。充电电费+服务费合计 1.08 元/KWh（不考虑涨价因素）。

（5）广告位出租收入

园区内预估设置 10 个广告位，年租金按 2 万元/个计算。

（二）项目运营成本

根据宁夏银创鸿信商贸物流(集团)有限公司提供的项目可行性研究报告，经营成本及税金总计 31,630.26 万元，预测结果列示如下：

2025-2046 年项目经营成本及税金预测表

（单位：万元）

年份	工资及福利费	电费	水费	维修保养费	第三方劳务服务费	增值税及附加	附加税	企业所得税	合计
2026 年	82.08	209.03	5.24	17.47	649.20	-	-	108.87	1,071.89
2027 年	82.08	241.07	5.24	17.47	754.64	-	-	70.44	1,170.94
2028 年	82.08	249.46	5.24	17.47	860.09	-	-	142.64	1,356.98
2029 年	82.08	281.50	5.24	17.47	915.18	-	-	174.14	1,475.61
2030 年	82.08	301.72	5.24	17.47	920.25	-	-	173.04	1,499.80
2031 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2032 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2033 年	90.29	301.72	5.24	17.47	924.26	-	-	173.89	1,512.87
2034 年	90.29	337.19	5.24	17.47	1,108.50	-	-	294.30	1,852.99
2035 年	90.29	337.19	5.24	17.47	1,108.85	-	-	294.54	1,853.58

年份	工资及福利费	电费	水费	维修保养费	第三方劳务服务费	增值税及附加	附加税	企业所得税	合计
2036 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2037 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2038 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2039 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2040 年	99.32	337.19	5.24	17.47	1,111.87	-	-	294.47	1,865.56
2041 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2042 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2043 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	-	-	295.18	1,880.63
2044 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	95.90	11.51	292.31	1,985.17
2045 年	109.25	337.19	5.24	17.47	1,116.30	178.18	21.38	289.84	2,074.85
2046 年	54.62	168.60	2.62	8.74	558.15	89.09	10.69	34.11	926.62
合计	1,959.32	6,402.82	107.42	358.14	20,788.49	363.17	43.58	4,753.79	34,776.73

运营成本包括人员工资及福利费、燃动力成本费用-电费、燃动力成本费用-水费、维修保养费、第三方劳务服务费(营业收入*25%)、相关税金等。

(1) 人员工资及福利费

本项目由建设单位招标第三方服务机构负责仓储、货运的日常劳务作业，建设单位支付第三方服务费，建设单位配置 10 名管理层人员对园区进行日常管理。

建设单位自有员工工资：按照 6,000 元/月的工资标准，每 5 年上涨 10%，计取依据：根据国家统计局发布的工资统计数据和行业标准，6000 元/月的工资标准在物流和仓储行业中较为合理；

职工福利费：收费标准按建设单位员工工资的 14%计取。

计取依据：根据国家税务总局《关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》（国税函〔2009〕3号），职工福利费通常按工资总额的一定比例计提按建设单位员工工资 14%计取。

（2）燃动力成本费用-电费

通用设施耗电：根据测算园区通用设备年耗电量为 492.66 万 KWh。用电主要包括日常照明、冷库设备用电、充电桩用电，考虑园区设有光伏系统，部分设备、照明可采用光伏系统供电。年用电量按照仓储率、货运产能运输率进行预估，第 2 年按照年总耗电量 60%计算用电成本，逐年增加 5%的消耗量。第 10 年后按正常总耗电量计算用电成本。

充电桩耗电：项目共设有 60 座 30kW 快充、27 座 7kW 慢充，充电桩用电年用电根据使用率进行变化。

银川市工业用电电价 0.48 元/KWh。

（3）燃动力成本费用-水费

项目年用水量估算为 2.28 万 m³。银川市工业用水单价为 2.3 元/m³。

（4）维修保养费

收费标准：按固定资产原值的 0.1%计取，计取依据如下：

①行业标准：根据物流和仓储行业的惯例，维修保养费通常按固定资产原值的一定比例计提。0.1%的比例在行业内较为常见。一些地方政府或行业协会会发布相关指导价，维修保养费通常按设备原值的一定比例计算。

②地方政策：一些地方政府会发布具体的维修保养费计

提标准。例如，辽宁省建设工程费用标准中提到，维修保养费可以按设备原值的一定比例计提。

（5）第三方劳务服务费(营业收入*25%)

按照每年营业收入 25%计取。计取依据：根据行业惯例，第三方劳务服务费通常按营业收入的一定比例收取，25%的比例在物流和仓储行业中较为常见，故按照每年营业收入 25%计取。

（6）增值税及附加

货物运输收入、停车收入增值税税率为 9%，仓储收入增值税税率为 6%、充电收入增值税税率为 13%。销售税金附加包括城市维护建设税和教育费附加（含国家和地方教育费附加），以增值税税额为基础计征，税率分别取 7%、3%和 2%。

（7）企业所得税

企业所得利润应按规定依法缴纳所得税，所得税按照 25%的税率征收。

（三）项目可偿债收益

按照银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）实施方案计划，本项目建设期以投入项目资本金及发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，项目预计自 2026 年开始实现收益，2026 年至 2046 年累计实现收入 83,153.93 万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目累计资金流入情况如下：

资金流入明细表

（单位：万元）

序号	年份 项目	累计现金流入合计
1	自有资金	7,670.00
2	第一次专项债券融资（2025 年）	5,600.00
	第二次专项债券融资（2026 年）	14,400.00
3	银行专项贷款	1,500.00
4	经营活动现金流入-收入	83,153.93
	合计	112,323.93

二、债务还本付息情况

1、债券利息

（1）本次 2025 年已发行的 5,600.00 万元专项债券利息

本项目已发行 2025 年专项债券 5,600.00 万元，结发行利率 2.45%，债券利息支出为 2,744.00 万元（其中建设期利息 137.20 万元），该项目债券利息支出如下表所示：

2026-2046 年债券利息支出预测表

序号	年份	债务利息支出（万元）
1 期	2026 年	137.20
2 期	2027 年	137.20
3 期	2028 年	137.20
4 期	2029 年	137.20
5 期	2030 年	137.20
6 期	2031 年	137.20
7 期	2032 年	137.20
8 期	2033 年	137.20
9 期	2034 年	137.20
10 期	2035 年	137.20
11 期	2036 年	137.20
12 期	2037 年	137.20
13 期	2038 年	137.20
14 期	2039 年	137.20
15 期	2040 年	137.20

序号	年份	债务利息支出（万元）
16 期	2041 年	137.20
17 期	2042 年	137.20
18 期	2043 年	137.20
19 期	2044 年	137.20
20 期	2045 年	
合计		2,744.00

政府债券半年付息一次，本次将在 2026 年支付第一期债券利息，2044 年还本付息。

（2）2026 年拟第二次发行 14,400.00 万元专项债券利息

本项目拟发行 2026 年专项债券 14,400.00 万元，结合近期同期限国债收益率，并考虑债券利率波动因素，本期债券发行利率按照 2.50% 测算，预测期债券利息支出为 7,200.00 万元，该项目债券利息支出如下表所示：

2026-2046 年债券利息支出预测表

序号	年份	债务利息支出（万元）
1 期	2026 年	180.00
2 期	2027 年	360.00
3 期	2028 年	360.00
4 期	2029 年	360.00
5 期	2030 年	360.00
6 期	2031 年	360.00
7 期	2032 年	360.00
8 期	2033 年	360.00
9 期	2034 年	360.00
10 期	2035 年	360.00
11 期	2036 年	360.00
12 期	2037 年	360.00
13 期	2038 年	360.00

序号	年份	债务利息支出（万元）
14 期	2039 年	360.00
15 期	2040 年	360.00
16 期	2041 年	360.00
17 期	2042 年	360.00
18 期	2043 年	360.00
19 期	2044 年	360.00
20 期	2045 年	360.00
21 期	2046 年	180.00
合计		7,200.00

2、银行贷款

本项目 2025 年银行贷款总额 1,500.00 万元,利率 2.92%,
贷款期限 2025 年至 2045 年。

具体银行还本付息明细如下:

年份	偿还银行贷款本金（万元）	偿还银行贷款利息（万元）
2025 年(建设期)		
2026 年		43.80
2027 年	60.00	43.80
2028 年	60.00	42.05
2029 年	60.00	40.30
2030 年	60.00	38.54
2031 年	60.00	36.79
2032 年	60.00	35.04
2033 年	60.00	33.29
2034 年	60.00	31.54
2035 年	60.00	29.78
2036 年	60.00	28.03
2037 年	100.00	26.28
2038 年	100.00	23.36

年份	偿还银行贷款本金（万元）	偿还银行贷款利息（万元）
2039 年	100.00	20.44
2040 年	100.00	17.52
2041 年	100.00	14.60
2042 年	100.00	11.68
2043 年	100.00	8.76
2044 年	100.00	5.84
2045 年	100.00	2.92
合计	1,500.00	534.36

3、项目期内现金流出预计

该项目发债期内现金流出共计 95,683.61 万元，其中项目建设支出 28,928.53 万元，经营活动现金流出共计 34,776.72 万元，融资活动现金流出共计 31,978.36 万元。发债期内现金净流量为 16,640.31 万元，可获得较为稳定的现金流量。

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

(1) 总投资收益率 = 项目可偿债收益 / 总投资 = 165.85%

(2) 总债务本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 总债务融资本息 = 1.51

(3) 总债务本金保障倍数 = 项目可偿债收益 / 总债务融资本金 = 2.25

(4) 专项债券本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 专项债

券本息=1.62

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益 / 专项债券本金=2.42

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.4，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

四、其他事项说明

(一) 项目建设主要风险因素

本项目建设主要风险因素为工程风险、外部协作条件风险、技术风险、社会风险、资金风险、经营风险、市场风险等。

1、工程风险

工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

2、外部协作条件风险

指外部协作条件及项目所在地互适程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输、以及当地居民的配合程度。由于项目可能对当地某些利益群体、组织机构带来负面影响等，故仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

控制措施：本项目的建设要制定好符合广大人民群众普

遍接受的建设规划，并严格按照这个规划进行设计、建设，同时协调好项目建设有关各方，才能避免外部协作条件带来的风险。

3、技术风险

本项目所涉及到的建设方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些设备时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。控制措施：加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

4、社会风险

本工程不损害其他群体的利益，不会产生、激化社会矛盾。根据我国政策，为缓解基层人才不足的矛盾。因此，本项目无社会风险。

5、资金风险

本项目资金为单位自筹，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。

6、经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。

7、市场风险

市场风险主要由价格风险、竞争风险和需求风险构成，这三种风险很难截然分开，它们之间相互作用相互影响。市场风险主要与收益模式相关，如果项目投产后相关产业政策，收益模式发生变化，必然对本项目的盈亏产生重要影响，因此应结合主客观条件，多措并举，降低市场风险。

控制措施：首先应积极推动相关产业政策落地，密切关注算力市场特性，同时不断优化系统运行，合理化精细化管理，控制运行成本。另外物价上涨和工程进度延期还会给项目带来投资增加风险，项目投资估算中已考虑了一定的物价上涨因素和不可预见费抵御风险，下阶段通过方案策划控制项目总投资，建立科学计划管理，严格控制建设进度和费用以减小投资增加风险。

（二）与债券有关的主要风险因素

1、偿付风险

在债券存续期内，如果实施机构的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，实施机构不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

控制措施：实施机构经营状况良好，具有良好的偿债能力。实施机构将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保单位的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

2、流动性风险

由于债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，实施机构无法保证本期债券能够按照预期上市交易。另外，由于债券市场交易受各种因素影响，实施机构无法保证债券在二级市场有活跃的交易。上述原因可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

控制措施：债券发行结束后，实施机构将就债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，争取债券早日上市或交易流通。实施机构和主承销商将推进债券的交易流通申请工作，主承销商也将促进债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件及环境也随之改善，未来的流动性风险将有所降低。

（三）与实施机构行业相关的主要风险因素

1、利率风险

在本次发行专项债券的存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变化将直接影响债券的投资价值。在本次专项债券存续期内，如果未来

市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

控制措施：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。

2、产业政策风险

实施机构主要经营领域涉及物流枢纽行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对实施机构的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

控制措施：实施机构在现有的政策条件下将在努力提升单位可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对实施机构经营和盈利造成的不利影响。建立政策监测体系即联合专业机构跟踪国家物流枢纽评估标准、“一带一路”沿线国家贸易政策、环保法规等变化，每季度形成风险评估报告。例如，针对 2025 年国家物流枢纽考核指标（如货物吞吐量、多式联运占比），提前制定达标方案。

（四）债券还款保障措施（投资者保护措施）

1、合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法依规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

2、及时信息披露

按照《财政部关于印发（地方政府债券发行管理办法）的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

3、建立债务风险应急处置预案

根据《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）《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）等文件的相关要求，实施机构要加强专项债资金管理，从制度层面建立地方政府专项债风险防控措施及风险应急处置预案，进一步细化专项债风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控专项债风险并完善应急处置机制。

第八章 压力测试及评价

一、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取选择正负 20% 的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如下表所示。

压力测试表

单位：万元

可偿债收益变动情况敏感分析	敏感性变动比例				
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
可偿债收益	38,701.77	41,120.63	43,539.49	45,958.35	48,377.21
项目总债务融资本息	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36
偿债资金覆盖率	1.21	1.29	1.36	1.44	1.51
可偿债收益变动情况敏感分析	敏感性变动比例				
	5%	10%	15%	20%	
可偿债收益	50,796.07	53,214.93	55,633.79	58,052.65	
项目总债务融资本息	31,978.36	31,978.36	31,978.36	31,978.36	
偿债资金覆盖率	1.59	1.66	1.74	1.82	

经压力测试，可偿债收益变动±5至20%，均可以覆盖项目总债务融资本息，本项目具有较强的抗风险能力。

二、总体评价

经过以上测算，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，项目具备一定的抗风险能力。

银川综合保税区管理委员会

银川综保区管委会关于宁夏银创鸿信商贸物流（集团）有限公司申请续发银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）地方政府专项债的批复

宁夏银创鸿信商贸物流（集团）有限公司：

你公司《关于申请续发陆港物流分拨中心项目地方专项债券资金的请示》已收悉。经管委会研究，现批复如下：

一、该项目未发生实质变化，同意你公司作为项目实施单位，启动银川陆港集散分拨物流中心项目（综合物流枢纽项目）地方政府专项债券续发申报工作。该项目对完善银川综合保税区及周边区域物流基础设施网络，提升区域物流集散分拨效率，增强产业承载能力和综合竞争力，服务自治区及银川市开放型经济发展具有重要意义。

二、你公司要严格按照国家及自治区关于地方政府专项债券管理的政策法规要求，扎实做好地方政府专项债券续发申报工作，确保专项债券续发工作顺利推进并取得实效，为银川综合保

税区高质量发展提供有力支撑。



