

# 图们创业孵化中心建设项目

## 收益与融资自求平衡方案



## 一、基本情况

图们市位于吉林省东部，延边朝鲜族自治州东南部，长白山脉东麓，图们江左岸。西与龙井、延吉市相连，北部与汪清县相连，东部与珲春市相连，东南隔图们江与朝鲜民主主义人民共和国毗连。地理坐标：东经  $129^{\circ}37' \sim 129^{\circ}55'$ ，北纬  $42^{\circ}47' \sim 43^{\circ}13'$  之间。全市幅员面积 1142.65 平方公里。

图们市辖区有三个街道办事处，四个乡镇，50 个行政村，20 个社区，一个工业开发区。2016 年末，图们市总人口 116,163 人，其中农村人口 19,599 人，城镇人口 96,564 人。朝鲜族占总人口的 53.5%，汉族占总人口的 44%。主要有土地资源、矿产资源、林木资源、渔业资源、草原资源和野生动、植物资源。图们市地下埋藏 24 种矿产，其中已探明 3 种，开发利用 11 种。图们江、布尔哈通河、嘎呀河等 13 条流域面积超过 20km<sup>2</sup> 的河流。

图们市区距朝鲜罗津先锋自由贸易区 160km，距中俄边境 60km，距日本海 150km，处于联合国开发计划署确定的东北亚经济合作开发区“大、小金三角”结合部。以图们为轴 200 km 半径内就有朝鲜的罗津、清津、俄罗斯的波谢特、海参崴等重要城市。图们口岸是国家最早批准的，吉林省最大的对朝陆路口岸，是中、俄、朝三国重要的物资集散地和人员入境中转站。

图们经济开发区位于图们市中心城区西北部，范围为北至石岘镇南部，东起通县公路枫梧沟段，西至嘎呀河，南至延图高速

公路的区域，开发区发展分为起步区、发展区和延伸区，总用地面积 3.2 平方公里。图们经济开发区于 1992 年经省政府批准成立，于 2004 年正式启动建设，是 2006 年经国家发改委重新审核公布的第四批予以保留的省级经济开发区，规划面积 6.67 平方公里。由枫梧沟将图们经济开发区分为起步区、发展区和延伸区三部分，以枫梧沟为界限，将图们经济开发区分为起步区及发展区。图们经济开发区是城市的主要经济发展区，它集中体现了城市的第二产业功能，集中了城市大部分的工业企业，是全市的产业中心。经过几年来不断的努力，园区建设取得了较快的发展。目前已累计完成征地 2.51 平方公里，已修建 3 条主干路和 5 条次干路，累计建设全长 6.9 公里。铺设了 15.1 公里雨水管线和 12.5 公里污水管线。完成绿化面积 3.5 万平方米。日处理能力为 1.5 万吨的污水处理工程及集中供热项目均已开工建设。

“十三五”时期是图们加快转型发展的关键时期，也是全面建成小康社会的决胜阶段。政府工作的总体要求是：高举邓小平理论和“三个代表”重要思想伟大旗帜，深入贯彻落实科学发展观和习近平总书记系列重要讲话精神，以党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神为指导，着力践行五大发展理念，认真落实“四个全面”战略布局、省委“三个五”战略部署和州委“提速、攻坚、转型、进位”总要求，以“全面建成小康社会”为目标，以加快发展为主题，深入实施“工业立市、开放兴市、



旅游活市、文化塑市”四大战略，着力改善民生和优化生态，打造宜居、宜游、宜商，具有鲜明民族特色的幸福图们。

2018 - 2020 年，图们市分别实现一般公共预算全口径收入 3.08 亿元、3.2 亿元和 3.34 亿元，政府性基金收入分别为 0.24 亿元、0.73 亿元和 0.75 亿元。

图们市 2018 - 2020 年财政经济数据

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	24.66	24.63	25.47
一般公共预算全口径财政收入（亿元）	3.08	3.2	3.34
其中：一般公共预算地方级财政收入（亿元）	1.48	1.43	1.46
一般公共预算支出（亿元）	23.41	21.88	27.74
政府性基金收入（亿元）	0.24	0.73	0.75
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.21	0.67	0.69
政府性基金支出（亿元）	0.38	0.69	0.49
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项	0.15	0.42	0.18

截止 2020 年末，图们市地方政府专项债务限额 3.4 亿元，专项债务余额 3.2 亿元，其中：5 年期占比 50%，10 年期占比 50%。

## 二、债券情况

图们市本次拟发行图们创业孵化中心建设项目专项债券 1 亿元，其中 2021 年拟发行专项债 9,000.00 万元，2022 年拟发行专项债 1,000.00 万元。品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，债券期限为 20 年，利息按半年支付，利率暂按 4.4 %测

算。共涉及 1 个项目。

### 三、项目概况

#### (一) 图们经济开发区发展概况

图们经济开发区于 1992 年经省政府批准成立，于 2004 年正式启动建设，是 2006 年经国家发改委重新审核公布的第四批予以保留的省级经济开发区，规划面积 6.67 平方公里，由枫梧沟将图们经济开发区分为起步区、发展区和延伸区三部分，以枫梧沟为界限，将图们经济开发区分为起步区及发展区。图们经济开发区是城市的主要经济发展区，它集中体现了城市的第二产业功能，集中了城市大部分的工业企业，是全市的产业中心。通过近几年建设，区域发展已初具规模，已有多家企业入住并投产。

本项目为图们创业孵化中心建设项目，项目拟建地点位于图们经济开发区，安商大街以东，振华路以北。场区总占地面积为 24,483.75 m<sup>2</sup>。根据项目新建图们创业孵化中心所提供的服务功能分类，确定项目新建的创业孵化中心仅提供一般性服务。项目建成后，将形成以中小微型企业创业孵化为主导，以标准化厂房、生活服务设施（宿舍楼）为辅助的创业孵化中心。创业孵化中心定位：轻工业生产类创业，主要引进劳动密集型生产企业入驻创业孵化中心，从事加工服务类生产等。

#### (二) 图们创业孵化中心建设项目未来发展规划

建立健全创业孵化平台，免费提供开业指导、管理咨询、资



金融通、人才培养、技术支持、市场开拓、事务代理、法律援助等配套服务，帮助创业者减少创业成本，提高创业成功率；依托创业孵化基地，为创业者提供生产经营场所和孵化服务，为创业者提供低租金、零收费、“一站式”服务的创业环境，增强创业动力，降低创业成本，减少创业风险，提高创业成功率，形成促进创业带动就业的良性机制。

项目建成后，年可扶持培训指导帮助成功创业企业达到 80 ~ 100 户，带动就业 2,000 人，在为企业提供全新的加速服务的基础上，力争培育出 30 ~ 50 户产业特色突出、市场前景广阔、经济效益明显的明星企业。

### （三）图们创业孵化中心建设项目

#### 1、项目建设背景

企业孵化器是二十世纪五十年代起源于美国的一种新型的社会经济组织，是伴随着新技术产业革命的兴起而发展起来的。是新生中小企业聚集地，含有生存与成长所需的共享服务项目的系统空间。它通过提供研发、生产、经营的场地与办公等方面的共享设施，提供系统的培训和咨询，政策、融资、法律和市场推广等方面的支持，降低创业企业的创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成功率。企业孵化器是一个“制度性框架”，是一个“中介性体系”，是一个智能服务产业。企业孵化器为创业者提供良好的创业环境和条件，帮助创业者把发明和成果尽快形成商品进入

市场，提供综合服务，帮助新兴的小企业迅速发展形成规模，为社会培养成功的企业和企业家。企业孵化器在企业家创业发展过程中起着重要的作用，一是为企业节省时间；二是避免企业走弯路；三是使企业具有创业者集聚效应。

企业孵化器在推动高新技术产业的发展，孵化和培育中小科技型企业，以及振兴区域经济，培养新的经济增长点等方面发挥了巨大作用，引起了世界各地政府的高度重视。从国外企业孵化器的发展情况来看，企业孵化器的建设目的主要是繁荣当地经济、解决就业问题，其核心业务是支持创业企业发展。大多数企业孵化器是非营利性机构，既来自于政府、社会非营利机构、大学的资助，也来自大公司、私人机构和个人的支持，是科技与经济联系的纽带，也是创业者个人进入经济生活、走向成功的桥梁。

根据图们市目前中小企业发展现状和企业孵化器的作用，充分利用图们市各种资源，建设一个新生中小企业聚集地，通过提供研发、生产、经营的场地与办公等方面的共享设施，提供系统的培训和咨询，政策、融资、法律和市场推广等方面的支持，降低创业企业的创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成功率，推动图们市的经济发展，促进产业结构的调整迫在眉睫。项目拟建在图们市经济开发区内，项目区经济、文化、交通等建设条件较好，建设方案合理。目前，图们市内尚无一家企业创业孵化中心，市场潜力大、前景广。项目建成后将为图们市中小企业的兴



起与发展创造良好的条件，促进新生中小企业成长，将对中小企业的快速发展中发挥巨大的推动作用，有力促进图们市经济社会发展。

## 2、项目建设内容

项目拟建地点位于图们经济开发区，安商大街以东，振华路以北。本项目总占地面积为 24,483.75 m<sup>2</sup>，新建总建筑面积为 36,624 m<sup>2</sup>，包括：标准化厂房 2 栋，建筑面积为 26,600 m<sup>2</sup>；宿舍楼 2 栋，建筑面积为 9,984 m<sup>2</sup>。门卫室 1 座，建筑面积为 40 m<sup>2</sup>。

### (1) 标准化厂房

项目新建标准化厂房共计 2 栋，建筑面积总计为 26,600 m<sup>2</sup>，每栋厂房建筑面积均为 13,300 m<sup>2</sup>，建筑层数均为 5 层，建筑结构形式采用框架结构。

### (2) 宿舍楼

宿舍楼 2 栋，建筑面积总计为 9,984 m<sup>2</sup>，每栋宿舍楼建筑面积均为 4,992 m<sup>2</sup>，建筑层数均为 6 层，建筑结构形式采用框架结构，其中 1 栋 1 层设置食堂，建筑面积 832 m<sup>2</sup>；另一栋宿舍楼 1 层设置浴室及车库，建筑面积均为 416 m<sup>2</sup>。

### (3) 门卫室

项目新建门卫室 1 座，建筑面积为 40 m<sup>2</sup>。

## 3、项目建设情况

本项目建设期为 22 个月，即 2021 年 3 月至 2022 年 12 月。



2021 年 3 月 ~ 4 月，可行性研究报告的编制及批复工作；

2021 年 4 月 ~ 5 月，完成项目初步设计、施工图设计审查、  
招标及项目施工前的各项准备工作；

2021 年 6 月 ~ 2022 年 11 月，完成项目全部工程的土建工程  
施工、设备购置及安装及装修工作（冬季土建工程不施工）；

2022 年 12 月，项目施工验收，交付使用。

该项目为新建项目，目前正在完善前期工作，尚未开工，已  
取得可研批复及项目用地文件，其他手续正在办理中。









#### 4、项目批复情况

2021 年 3 月 29 日，图们市发展和改革局审批通过了《图们市发展和改革局关于图们创业孵化中心建设项目可行性研究报告的批复》（图发改审批[2020]11 号）予以调整的批复。

2020 年 3 月 26 日，图们市自然资源局出具了《关于图们创业孵化中心建设项目用地意见》，文件内容为图们创业孵化中心建设项目符合《图们市土地利用总体规划》（2006-2020 年），以出让方式供地，无需办理用地预审计选址意见。

#### （四）图们创业孵化中心建设项目社会效益分析

图们创业孵化中心建设项目的实施是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施。同时建设供排水、电、暖、气等基础设施建设等公共服务设施，将有利于加快地区城镇化进程，带动第三产业的发展。

项目主要社会效益体现在以下三点：

1、入园的中小企业只需要抓好生产设备等方面的建设，在厂房及其他基础设施上不需要增加过多投资，把有限的资金全部用于企业的生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长、发展壮大。

2、为区内中小企业和即将入孵的中小企业提供孵化平台，将推动开发区中小企业的发展，有利于提高招商引资的成功率。

3、项目建设调整了城市就业结构，项目建设，增加了建筑业、

建材业、交通运输业、服务业等产业的就业机会。

项目建设是从广大群众最关心、最直接、最现实的利益问题入手，是一项重大的民心工程、德政工程，社会效果显著。项目建设可以加快吉林省城市建设的发展，更好的满足新形势社会经济发展对经济发展建设提出的新要求；同时项目的实施，可以促进吉林省延边地区图们市的社会稳定和经济发展。

总之，图们创业孵化中心建设项目对吉林省延边地区图们市的社会、经济和文化的发展会有较大的促进作用，项目与所在地区有较强的互适性，社会可行性良好。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 项目投资估算

##### 1、投资估算依据

(1) 国家计委办公厅《投资项目可行性研究报告(试用版)》  
中国电力出版社 2002 年 3 月第一版；

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(3) 国家发展计划委员会文件计价格[2002]1980 号文件；

(4) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2002]394 号文件；

(5) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号文件；

(6) 《吉林省建筑工程预算定额》2014 版；



- (7) 吉林省地方政府有关文件规定；
- (8) 本项目的建设方案；
- (9) 项目单位提供的有关数据、资料。

## 2、估算总额

项目总投资为 13,703.26 万元，建设投资为 13,087.26 万元，建设期利息为 616.00 万元。建设投资包括建筑工程费用 10,065.87 万元，设备购置费 438.00 万元，安装费用 193.43 万元，工程建设其他费 1,200.21 万元，预备费 1,189.75 万元。

本项目总投资金额比可行性研究报告金额 13,747.26 万元少 44.00 万元，差异为可行性研究报告 2021 年及 2022 年拟发行的专项债券额度与本方案不一致，导致资本化利息金额不同，未调整可行性研究报告总投资金额。具体建设投资估算内容下表列示：

总投资估算表

单位：万元

编号	工程分项和费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计
一	工程费用	10,065.87	438.00	193.43		11,108.61
1.00	主要工程	9,476.36	438.00	65.70		9,980.06
1.10	标准化厂房	6,804.28	438.00	65.70		7,307.98
1.20	宿舍楼	2,663.73				2,663.73
1.30	门卫室	8.35				8.35
1.20	辅助用房	79.15				79.15

1. 21	生活水池	12. 75				12. 00
1. 22	消防水池	66. 40				64. 00
1. 30	场区工程	510. 35				510. 35
1. 3. 1	厂区绿化工程	24. 48				24. 48
1. 3. 2	场区硬化工程	450. 34				450. 34
1. 3. 3	厂区大门	7. 00				7. 00
1. 3. 4	围墙	28. 53				28. 53
1. 40	场区管网工程			127. 73		127. 73
1. 4. 1	场区给水管网 ( 包括消防管网 )			16. 80		16. 80
1. 4. 2	场区排水管网			10. 35		10. 35
1. 4. 3	场区雨水管网			9. 90		9. 90
1. 4. 4	场区供热管网			16. 80		16. 80
1. 4. 5	场区供电工程			33. 80		33. 80
1. 4. 6	场区照明工程			36. 40		36. 40
1. 4. 7	场区通讯工程			3. 68		3. 68
	第一部分工程费用合计	10, 065. 87	438. 00	193. 43		11, 065. 68
二	工程建设其他费用				1, 200. 21	1, 200. 21
2. 10	建设单位管理费				38. 54	38. 54
2. 20	勘察费				11. 65	11. 65
2. 30	设计费				71. 42	71. 42



2.40	工程造价咨询费				12.97	12.97
2.50	施工图审查费				3.10	3.10
2.60	竣工图编制费				0.93	0.93
2.70	招标代理费				45.50	45.50
2.80	工程监理费				76.23	76.23
2.90	环评费				5.00	5.00
2.10	可研报告编制及评估费				5.00	5.00
2.11	消防入网费				19.34	19.34
2.12	人防入网费				77.38	77.38
2.13	城市基础设施配套费				193.44	193.44
2.14	工程保险费				34.96	34.96
2.15	集中供热入网费				193.44	193.44
2.16	土地费用				411.31	411.31
	工程其他费用合计				1,200.21	1,200.21
	第一、二部分费用合计	10,065.87	438.00	193.43	1,200.21	11,897.51
三	基本预备费 10%				1189.75	1189.75
四	建设投资	10,065.87	438.00	193.43	2,389.97	13,087.26
五	总投资	10,065.87	438.00	193.43	2,389.97	13,087.26
六	建设期利息					616.00
	项目总投					13,703.26

## (二) 资金筹措方案

### 1、资金筹措方式

(1) 项目投入一定自有资金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，根据图们市财政局提供的说明拟将本项目资本金部分纳入 2021 年财政预算调整计划。

(2) 发行政府专项债券。

### 2、资金来源

本项目总投资为 13,703.26 万元，其中：拟通过地方政府财政配套 3,703.26 万元，占比 27.02%，发行专项债券 10,000.00 万元，占比 72.98%。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金			专项债券资金			合计
	2021 年	2022 年	小计	2021 年	2022 年	小计	
建筑工程	65.87		65.87	9,000.00	1,000.00	10,000.00	10,065.87
设备购置		438.00	438.00				438.00
安装工程		193.43	193.43				193.43
工程建设其他费用	600.00	600.21	1,200.21				1,200.21
预备费	590.00	599.75	1,189.75				1,189.75
建设期利息	198.00	418.00	616.00				616.00
合计	1,453.87	2,249.39	3,703.26	9,000.00	1,000.00	10,000.00	13,703.26

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况



## (一) 项目收益情况

### 1、项目收入

项目产生的收入主要来源为厂房出租收入及宿舍出租收入。

根据项目单位与图们吉康科技有限公司、图们一同机电有限公司签订的租赁协议，将本园区的厂房一栋（面积 13300 平方米）及宿舍一栋总建筑面积 18292 平方米出租与图们吉康科技有限公司；园区剩余厂房一栋（面积 13300 平方米）及宿舍一栋建筑面积 18292 平方米出租与图们一同机电有限公司；租赁期间为 2023 年至 2042 年；厂房租赁价格均为每年 400.00 元/㎡，宿舍租赁价格均为每年 2400 元/人，厂房租赁价格及宿舍租赁价格每 3 年增加 6%。本债券存续期收入如下：

由于 2042 年计算半年债券利息，故 2042 年收入也按照半年进行预测。

(1) 标准厂房出租收入：根据签订的租赁协议，2023 年厂房出租面积为 26,600 m<sup>2</sup>，2023 年至 2025 年租金为 400.00 元/㎡·年，2026 年至 2028 年租金为 424.00 元/㎡·年，2029 年至 2031 年租金为 449.44 元/㎡·年，2032 年至 2034 年租金为 476.41 元/㎡·年，2035 年至 2037 年租金为 504.99 元/㎡·年，2038 年至 2042 年租金为 535.29 元/㎡·年。

(2) 宿舍出租收入：根据签订的租赁协议，宿舍可容纳人数为 1248 人，2023 年至 2025 年租金为 2,400.00 元/人·年，2026

年至 2028 年租金为 2,544.00 元/人·年，2029 年至 2031 年租金为 2,696.64 元/人·年，2032 年至 2034 年租金为 2,858.44 元/人·年，2035 年至 2037 年租金为 3,029.95 元/人·年，2038 年至 2042 年租金为 3,211.75 元/人·年。

债券存续期内，本项目共可实现项目收入 31,270.02 万元，项目运营收入预测情况如下：



年度	厂房出租单价 (元)	厂房出租面积 (m²)	厂房出租收入 (万 元)	宿舍出租单价 (元)	宿舍出租人数	宿舍出租收入 (万元)	收入合计 (万元)
2023 年	400.00	26,600.00	1,064.00	2,400.00	1,248.00	299.52	1,363.52
2024 年	400.00	26,600.00	1,064.00	2,400.00	1,248.00	299.52	1,363.52
2025 年	400.00	26,600.00	1,064.00	2,400.00	1,248.00	299.52	1,363.52
2026 年	424.00	26,600.00	1,127.84	2,544.00	1,248.00	317.49	1,445.33
2027 年	424.00	26,600.00	1,127.84	2,544.00	1,248.00	317.49	1,445.33
2028 年	424.00	26,600.00	1,127.84	2,544.00	1,248.00	317.49	1,445.33
2029 年	449.44	26,600.00	1,195.51	2,696.64	1,248.00	336.54	1,532.05
2030 年	449.44	26,600.00	1,195.51	2,696.64	1,248.00	336.54	1,532.05
2031 年	449.44	26,600.00	1,195.51	2,696.64	1,248.00	336.54	1,532.05
2032 年	476.41	26,600.00	1,267.25	2,858.44	1,248.00	356.73	1,623.98
2033 年	476.41	26,600.00	1,267.25	2,858.44	1,248.00	356.73	1,623.98
2034 年	476.41	26,600.00	1,267.25	2,858.44	1,248.00	356.73	1,623.98
2035 年	504.99	26,600.00	1,343.27	3,029.95	1,248.00	378.14	1,721.41
2036 年	504.99	26,600.00	1,343.27	3,029.95	1,248.00	378.14	1,721.41
2037 年	504.99	26,600.00	1,343.27	3,029.95	1,248.00	378.14	1,721.41
2038 年	535.29	26,600.00	1,423.87	3,211.75	1,248.00	400.83	1,824.70
2039 年	535.29	26,600.00	1,423.87	3,211.75	1,248.00	400.83	1,824.70
2040 年	535.29	26,600.00	1,423.87	3,211.75	1,248.00	400.83	1,824.70
2041 年	535.29	26,600.00	1,423.87	3,211.75	1,248.00	400.83	1,824.70
2042 年	535.29	13,300.00	711.94	3,211.75	624.00	200.41	912.35
合计			24,401.03			6,868.99	31,270.02

## 2、项目支出

本项目在债券存续期内的燃料动力费由承租方承担。其他运营成本主要包括人工成本、项目运行的维修费、管理费用、营业费用等。由于 2041 年计算半年债券利息，故 2041 年成本也按照半年进行预测。

图们市统计公报 2016-2020 年（2020 年数据统计局提供，暂未公开发布）地区生产总值增长率分别为 5.30%、-0.5%、3.00%、0.70%、3.8%，五年绝对值平均增长率 2.66%。根据市场规律及普遍性原值，项目运营成本中的人工成本、修理费增长率采用每 3 年增长一次，保守估计上述运用成本增长率为 6%。

### （1）人工成本

职工薪酬主要包括职工工资、五险一金。根据项目建成后实际运营情况，项目建成后，将新增管理人员 3 名，技术人员 5 名，其他人员 8 名，参考当地工资水平，管理人员工资按照 4.00 万元/年，技术人员工资 3.00 万元/年，其他人员工资 2.00 万元/年进行预计，福利费按 14.00% 计算，社会保险费用按 35.00% 计算，初始金额人工成本为 64.07 万元。

### （2）维修费

根据可行性研究报告，维修费每年按固定资产原值（不含资本化利息和土地部分）的千分之三计算，初始金额每年为 38.03 万元。



### ( 3 ) 管理费用

根据可行性研究报告，管理费用按照总成本费用金额的 4% 计提，初始金额每年为 15.08 万元。

### ( 4 ) 营业费用

根据可行性研究报告，营业费用按项目经营收入的 0.1% 计提，初始金额每年为 13.64 万元。

项目支出预测表

单位：万元

年度/项目	人工成本	修理费	管理费用	营业费用	合计
2023 年	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82
2024 年	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82
2025 年	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82
2026 年	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2027 年	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2028 年	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2029 年	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2030 年	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2031 年	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2032 年	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2033 年	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2034 年	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2035 年	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2036 年	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2037 年	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2038 年	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2039 年	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14

年度/项目	人工成本	修理费	管理费用	营业费用	合计
2040 年	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2041 年	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2042 年	42.87	19.02	8.07	9.13	79.09
合计	1,469.21	741.59	304.67	312.71	2,828.18

### (6) 相关税费

本项目所交税费为增值税、企业所得税、城市维护建设费及教育费附加、房产税、土地使用税。其中租赁收入增值税税率为 9%，企业所得税税率为 25%，城市维护建设费为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 5%，房产税按照租赁收入的 12%预测，土地使用税暂按照 4 元/平方米预测。税费预测具体情况见下表：

应交税费预测表

单位：万元

年度/项目	增值税	城市维护建设费 及教育费附加	房产税	土地使用税	企业所得税	合计
2023 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79
2024 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79
2025 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79
2026 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2027 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2028 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2029 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2030 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2031 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2032 年	127.91	15.35	178.79	9.79	148.11	479.95
2033 年	127.91	15.35	178.79	9.79	158.56	490.40
2034 年	127.91	15.35	178.79	9.79	169.56	501.40



年度/项目	增值税	城市维护建设费 及教育费附加	房产税	土地使用税	企业所得税	合计
2035 年	135.95	16.31	189.51	9.79	200.56	552.12
2036 年	135.95	16.31	189.51	9.79	211.56	563.12
2037 年	135.95	16.31	189.51	9.79	222.56	574.12
2038 年	144.48	17.34	200.88	9.79	254.75	627.24
2039 年	144.48	17.34	200.88	9.79	265.75	638.24
2040 年	144.48	17.34	200.88	9.79	276.75	649.24
2041 年	144.48	17.34	200.88	9.79	287.75	660.24
2042 年	75.33	9.04	100.44	9.79	112.66	307.26
合计	2,464.47	295.75	3,442.56	195.80	3,270.16	9,668.74

#### 4、项目收益

##### (1) 项目收益情况

本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 18,643.50 万元。具体情况如下表：

项目收益情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目支出	税费支出	净收益
2023 年	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2024 年	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2025 年	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2026 年	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2027 年	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2028 年	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2029 年	1,532.05	140.79	437.52	953.74

2030 年	1,532.05	140.79	437.52	953.74
2031 年	1,532.05	140.79	437.52	953.74
2032 年	1,623.98	146.24	479.95	997.79
2033 年	1,623.98	146.24	490.40	987.34
2034 年	1,623.98	146.24	501.40	976.34
2035 年	1,721.41	152.01	552.12	1,017.28
2036 年	1,721.41	152.01	563.12	1,006.28
2037 年	1,721.41	152.01	574.12	995.28
2038 年	1,824.70	158.14	627.24	1,039.32
2039 年	1,824.70	158.14	638.24	1,028.32
2040 年	1,824.70	158.14	649.24	1,017.32
2041 年	1,824.70	158.14	660.24	1,006.32
2042 年	912.35	79.09	307.26	526.00
合计	31,270.02	2,828.18	9,668.74	18,773.10

## (2) 债券存续期内现金流量情况

经过对项目收入及项目成本的预测，本项目在债券存续期的净现金流量为 2,569.10 万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下：



项目现金流量分析表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	10,453.87	3,249.39	1,363.52	1,363.52	1,363.52	1,445.33	1,445.33	1,445.33	1,532.05	1,532.05	1,532.05
1.1	资本金流入	1,453.87	2,249.39									
1.2	债券资金流入	9,000.00	1,000.00									
1.3	项目收入现金流入			1,363.52	1,363.52	1,363.52	1,445.33	1,445.33	1,445.33	1,532.05	1,532.05	1,532.05
2	现金流出	10,453.87	3,249.39	939.61	939.61	939.61	977.81	977.81	977.81	1,018.31	1,018.31	1,018.31
2.1	建设资金流出	10,255.87	2,831.39									
2.2	运营成本流出			130.82	130.82	130.82	135.65	135.65	135.65	140.79	140.79	140.79
2.3	债券还本			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	债券付息	198.00	418.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2.5	增值税			106.40	106.40	106.40	113.16	113.16	113.16	120.32	120.32	120.32
2.6	税金及附加			172.67	172.67	172.67	182.49	182.49	182.49	192.90	192.90	192.90
2.7	其他税费			89.72	89.72	89.72	106.51	106.51	106.51	124.30	124.30	124.30
3	现金净流量	-	-	423.91	423.91	423.91	467.52	467.52	467.52	513.74	513.74	513.74
4	期初现金		-	-	423.91	847.82	1,271.73	1,739.25	2,206.77	2,674.29	3,188.03	3,701.77
5	期末现金	-	-	423.91	847.82	1,271.73	1,739.25	2,206.77	2,674.29	3,188.03	3,701.77	4,215.51

续表 ( 1 )

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	1,623.98	1,623.98	1,623.98	1,721.41	1,721.41	1,721.41	1,824.70	1,824.70	1,824.70	1,824.70	912.35	44,973.28
1.1	资本金流入												3,703.26
1.2	债券资金流入												10,000.00
1.3	项目收入现金流	1,623.98	1,623.98	1,623.98	1,721.41	1,721.41	1,721.41	1,824.70	1,824.70	1,824.70	1,824.70	912.35	31,270.02
2	现金流出	1,946.39	2,015.04	1,982.04	1,994.53	1,961.53	1,928.53	1,943.78	1,910.78	1,877.78	1,844.78	488.55	42,404.18
2.1	建设资金流出												13,087.26
2.2	运营成本流出	146.24	146.24	146.24	152.01	152.01	152.01	158.14	158.14	158.14	158.14	79.09	2,828.18
2.3	债券还本	900.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	100.00	10,000.00
2.4	债券付息	420.20	378.40	334.40	290.40	246.40	202.40	158.40	114.40	70.40	26.40	2.20	6,820.00
2.5	增值税	127.91	127.91	127.91	135.95	135.95	135.95	144.48	144.48	144.48	144.48	75.33	2,464.47
2.6	税金及附加	203.93	203.93	203.93	215.61	215.61	215.61	228.01	228.01	228.01	228.01	119.27	3,934.11
2.7	其他税费	148.11	158.56	169.56	200.56	211.56	222.56	254.75	265.75	276.75	287.75	112.66	3,270.16
3	现金净流量	-322.41	-391.06	-358.06	-273.12	-240.12	-207.12	-119.08	-86.08	-53.08	-20.08	423.80	2,569.10
4	期初现金	4,215.51	3,893.10	3,502.04	3,143.98	2,870.86	2,630.74	2,423.62	2,304.54	2,218.46	2,165.38	2,145.30	
5	期末现金	3,893.10	3,502.04	3,143.98	2,870.86	2,630.74	2,423.62	2,304.54	2,218.46	2,165.38	2,145.30	2,569.10	

注：期末现金 2,569.10 万元比净收益减去本息和 ( 18,773.10 万元- 16,820.00 万元 ) 多 616.00 万元，为资本化利息。



## (二) 还本付息情况

本次拟发行图们创业孵化中心建设项目专项债券 1 亿元，2021 年拟发行专项债券 9,000.00 万元，2022 年拟发行专项债券 1,000.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，债券期限为 20 年，利息按半年支付，考虑项目运营一段时间后现金流较为充裕，项目单位可选择后十年分年等额偿还本金，利率暂按 4.4% 测算，应还本付息情况如下：

### 2021 年发行专项债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		9,000.00		4.40%	198.00	198.00
2022 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2023 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2024 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2025 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2026 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2027 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2028 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2029 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2030 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2031 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2032 年	9,000.00		900.00	4.40%	376.20	1,276.20
2033 年	8,100.00		900.00	4.40%	336.60	1,236.60
2034 年	7,200.00		900.00	4.40%	297.00	1,197.00
2035 年	6,300.00		900.00	4.40%	257.40	1,157.40

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	5,400.00		900.00	4.40%	217.80	1,117.80
2037 年	4,500.00		900.00	4.40%	178.20	1,078.20
2038 年	3,600.00		900.00	4.40%	138.60	1,038.60
2039 年	2,700.00		900.00	4.40%	99.00	999.00
2040 年	1,800.00		900.00	4.40%	59.40	959.40
2041 年	900.00		900.00	4.40%	19.80	919.80
合计		9,000.00	9,000.00		6,138.00	15,138.00

### 2022 年发行专项债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,000.00		4.40%	22.00	22.00
2023 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2024 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2025 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2026 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2027 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2028 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2029 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2030 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2031 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2032 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2033 年	1,000.00		100.00	4.40%	41.80	141.80
2034 年	900.00		100.00	4.40%	37.40	137.40
2035 年	800.00		100.00	4.40%	33.00	133.00
2036 年	700.00		100.00	4.40%	28.60	128.60
2037 年	600.00		100.00	4.40%	24.20	124.20



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2038 年	500.00		100.00	4.40%	19.80	119.80
2039 年	400.00		100.00	4.40%	15.40	115.40
2040 年	300.00		100.00	4.40%	11.00	111.00
2041 年	200.00		100.00	4.40%	6.60	106.60
2042 年	100.00		100.00	4.40%	2.20	102.20
合计		1,000.00	1,000.00		682.00	1,682.00

### (三) 项目融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 18,773.10 万元，债券本息合计为 16,820.00 万元，预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.12 倍，项目收益完全可以覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。具体情况如下：

融资平衡情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	项目收入	项目净收益
2021 年	-	198.00	198.00	-	
2022 年	-	418.00	418.00	-	
2023 年	-	440.00	440.00	1,363.52	863.91
2024 年	-	440.00	440.00	1,363.52	863.91
2025 年	-	440.00	440.00	1,363.52	863.91



年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	项目收入	项目净收益
2026 年	-	440.00	440.00	1,445.33	907.52
2027 年	-	440.00	440.00	1,445.33	907.52
2028 年	-	440.00	440.00	1,445.33	907.52
2029 年	-	440.00	440.00	1,532.05	953.74
2030 年	-	440.00	440.00	1,532.05	953.74
2031 年	-	440.00	440.00	1,532.05	953.74
2032 年	900.00	420.20	1,320.20	1,623.98	997.79
2033 年	1,000.00	378.40	1,378.40	1,623.98	987.34
2034 年	1,000.00	334.40	1,334.40	1,623.98	976.34
2035 年	1,000.00	290.40	1,290.40	1,721.41	1,017.28
2036 年	1,000.00	246.40	1,246.40	1,721.41	1,006.28
2037 年	1,000.00	202.40	1,202.40	1,721.41	995.28
2038 年	1,000.00	158.40	1,158.40	1,824.70	1,039.32
2039 年	1,000.00	114.40	1,114.40	1,824.70	1,028.32
2040 年	1,000.00	70.40	1,070.40	1,824.70	1,017.32
2041 年	1,000.00	26.40	1,026.40	1,824.70	1,006.32
2042 年	100.00	2.20	102.20	912.35	526.00
小计	10,000.00	6,820.00	16,820.00	31,270.02	18,773.10
本息覆盖倍数				1.12	

#### (四) 其他需要说明的事项

经上述测算，本项目与其收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

#### 六、项目风险控制

## （一）财务风险及控制措施

### 1、风险情况

本项目投融资金额较大，在投资方面，可能会由于对工程量预计不足或设备、原材料价格上升导致投资估算不敷需要的风险，在融资方面，存在着融资成本上升等风险导致财务内部收益率低于预期的风险。项目是否能在计划时间内建设完成，是否能在计划时间内完成收入都会大大降低项目的预期回报，影响利润水平。

### 2、应对措施

在下一步工作中以设计阶段为重点，在优化建设方案、设计方案的基础上，在建设程序的各个阶段，采用一定的方法和措施把工程造价的发生控制在合理的范围和核定的造价限额内。以求合理使用人力、物力和财力，取得较好的投资效益。在工程项目建设的全过程中，工程造价控制贯穿各个阶段，要有效地控制工程造价，应该从组织、技术、经济、合同与信息管理等多方面采取措施，做好全过程的工程造价管理。

## （二）工程建设风险及控制措施

### 1、风险情况

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在各种不确定性给项目带来风险。

### 2、应对措施

风险防范的目标是坚决杜绝重大安全生产事故风险，有效控



制一般的施工技术性风险，积极预防勘察设计失误等轻微风险和微小风险，目前已完成相关工作，确保在设计、施工过程中保持较高标准的同时，杜绝安全、质量问题。

### （三）管理风险及控制措施

#### 1、风险情况

管理人员的职业技能相对欠缺，相关的培训教育跟不上时代需求，导致在很多管理上存在一些不同程度的违法违规问题，这会对项目产生巨大的风险。

#### 2、应对措施

加强计划管理，在安排各项工作时，坚持早计划、早准备，计划安排串并结合、留有余地；在实施过程中，注意根据进展情况及时动态调整研制计划，确保多个工作并行有序开展。并加强业务培训提升管理人员素质，引入现代化的管理工具随着信息技术的发展，管理基于信息系统。

### （四）运营风险及控制措施

#### 1、风险情况

若项目投入运营后的实际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。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

#### 2、应对措施



要求项目管理单位密切关注收费定价情况。加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出、提高资金使用效率，保证还本付息资金。

## （五）市场风险及控制措施

### 1、风险情况

在项目运营期间，可能由于市场环境变化，导致供水需求不及预期等情况，影响项目的收益性，进而导致对债券本息覆盖的程度。

### 2、应对措施

在可行性研究报告编写过程中做好充分的论证评估，加快对周边发展建设的速度，发挥本项目的公益性质，积极提供供水服务。

## 七、项目实施单位介绍

本项目的实施单位为图们市腾达经济发展有限公司。

图们市腾达经济发展有限公司成立于 2005 年 1 月 18 日，注册资金 100 万元，股东为图们经济开发区管理委员会，法定代表人：孙凯；单位住所为图们市枫梧大路 688 号，经营范围为：建筑材料、金属材料、机械电子设备、针纺织品制造，矿产品、办公设备、其他食品、五金、交电、计算机及软件、化工产品（除危险品）土特产品、服装、鞋帽、日用百货、日杂批发零售，物业管理（取得专项审批后方可经营），生产供水、供热，自有房

地产经营活动。法律法规允许的进出口贸易（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）

## 八、部门分工及责任

图们经济开发区管理委员会主要负责具体的项目实施方案，统筹管理，做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控。

图们市财政局主要负责按照政府债务管理要求，根据项目收益及风险，筹集财政资金和专项债券资金，做好专项债券额度管理、预算管理、发行募集和资金监管等工作。

图们市腾达经济发展有限公司主要负责按照确定的项目实施方案，对项目进行管理和监督，并确保项目收益与融资平衡，并按照项目规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于本项目，全力推进项目建设，确保工程进度和质量，确保债券资金年度内支出，形成实物工程量，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目经营活动净现金流量或收益全部覆盖已发行债券本息。

## 九、还款保障情况

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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。