

图们创业孵化中心建设项目

收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：吉林图们边境经济合作区管理委员会



项目单位（公章）：图们市腾达经济发展有限公司



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 20km² 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。

2019—2021 年，图们市分别实现一般公共预算全口径收入 3.2 亿元和 3.34 亿元、2.91 亿元，政府性基金收入分别为 0.73 亿元和 0.75 亿元、0.19 亿元。

图们市 2019 - 2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	24.63	25.47	26.21
一般公共预算全口径财政收入（亿元）	3.2	3.34	2.91
一般公共预算支出（亿元）	21.88	27.74	18.37
政府性基金收入（亿元）	0.73	0.75	0.19
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.67	0.69	0.16
政府性基金支出（亿元）	0.69	0.49	4.27
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项 债务收入安排的支出（亿元）	0.42	0.18	1.41

截至 2021 年末，图们市地方政府专项债务限额 8.65 亿元，专项债务余额 8.4 亿元，其中：5 年期占比 19.05%，10 年期占比 19.05%，30 年期占比 61.9%。

二、债券情况

图们市拟发行图们创业孵化中心建设项目专项债券 1 亿元，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，后 10 年还本，利息按半年支付，其中 2021 年已发行专项债 0.9 亿元，发行利率 3.53%，2022 年本次拟发行专项债 0.1 亿

元，利率暂按 4.4%测算。共涉及 1 个项目。

其中已于 2021 年吉林省政府专项债券（三十四期）发行 0.9 亿元，债券期限为 20 年，后 10 年等额还本，利率 3.53%。

如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决。

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 m²。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 m²，新建总建筑面积为 36,624 m²，包括：标准化厂房 2 栋，建筑面积为 26,600 m²；宿舍楼 2 栋，建筑面积为 9,984 m²。门卫室 1 座，建筑面积为 40 m²。

(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 m²，每栋厂房建筑面积均为 13,300 m²，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 m²，每栋宿舍楼建筑面积均为 4,992 m²，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 m²；另一栋宿舍楼 1 层设置浴室及车库，建筑面积均为 416 m²。

(3) 门卫室

项目新建门卫室 1 座，建筑面积为 40 m²。

3. 项目建设情况

(1) 计划建设工期

本项目建设期为 30 个月，即 2021 年 3 月至 2023 年 8 月。

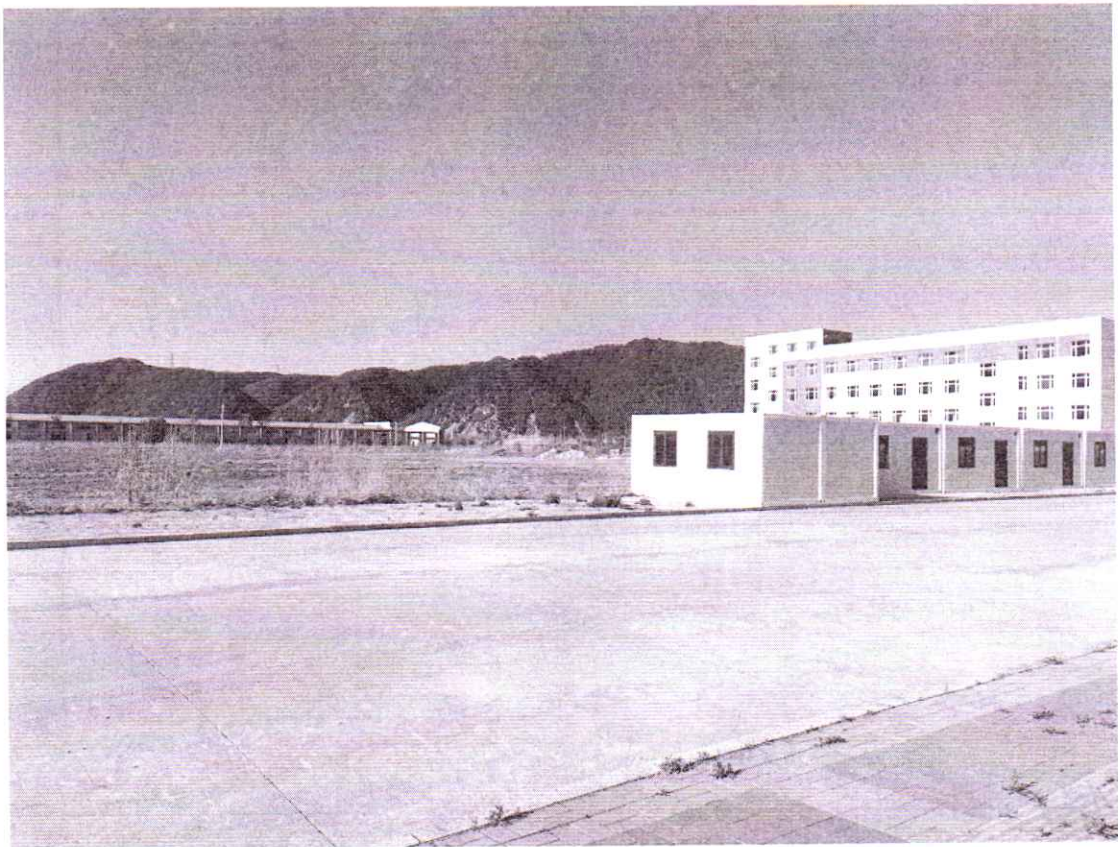
(2) 前期工作完成情况

项目已取得可行性研究报告、立项批复、项目用地、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等前期手续。

(3) 项目实地踏查情况

相关工作单位在建设单位的陪同下对现场进行了实地踏查，本项目不涉及专业领域，属于超前的项目类型。目前项目已开工建设。





4. 分年度建设计划

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~2023 年 8 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）；2021 年主要建设标准化厂房、宿舍楼，2022 年完成剩余标准化厂房、宿舍楼、场区工程等。

2023 年 8 月，项目施工验收，交付使用。

5. 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。

2021年4月2日图们市自然资源局下发了《建设用地规划许可证》（地字第H222402202120015号）。

2021年12月29日图们市自然资源局下发了《建设工程规划许可证》（建字第22240220213026号）。

2022年2月16日，图们市腾达经济发展有限公司出具了《关于图们创业孵化中心建设项目延期建设说明》。

（四）图们创业孵化中心建设项目社会效益分析

本项目的实施有利于夯实中小企业创业服务基础设施建设，加强和完善创业实训能力建设。有利于促进和谐社会发展，推进以工促农，以城带乡，城乡资源互补，进一步达到城乡建设整体提升，加快小城镇建设的步伐。有利于改善人民生活，增加人民群众的增收致富，确保人民生活安居乐业。

本项目所在地区具有较高的技术和文化水平，完全能够适应项目建设和运行。项目建成后，能够对当地经济发展、改善当地居民生活条件起到一定的促进作用，间接提高当地居民文化水平。

项目将会对地区的经济起到积极的促进作用，对区域形象有一个提升作用，可吸引外来资金，为当地的经济建设和社会发展提供了良好的外部环境，相应的经济增长的加快，将会促进基础设施的完善，所以相应可提高生活水平和质量。

项目建设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。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。

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。

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指南（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 13,668.09 万元，建设投资为 13,087.26 万元，建设期利息为 580.83 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。

本方案项目总投资金额比可行性研究报告金额 13,747.26 万元少 79.17 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财务评价报告不一致，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

序号	工程和费用名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计	2021 年计划投资	2022 年计划投资	2023 年计划投资
一	工程费用	10,065.87	438.00	193.43		10,697.29	9,000.00	1,697.29	
1	主要工程	9,476.36	438.00	65.70		9,980.06	9,000.00	980.06	
1.1	标准化厂房	6,804.28	438.00	65.70		7,307.98	6,804.28	503.70	
1.2	宿舍楼	2,663.73				2,663.73	2,195.72	468.01	

1.3	门卫室	8.35				8.35		8.35	
2	辅助用房	79.15				79.15		79.15	
2.1	生活水池	12.75				12.00		12.00	
2.2	消防水池	66.40				64.00		64.00	
3	场区工程	510.35				510.35		510.35	
3.1	厂区绿化工 程	24.48				24.48		24.48	
3.2	场区硬化工 程	450.34				450.34		450.34	
3.3	厂区大门	7.00				7.00		7.00	
3.4	围墙	28.53				28.53		28.53	
4	场区管网工 程			127.73		127.73		127.73	
4.1	场区给水管 网（包括消防 管网）			16.80		16.80		16.80	
4.2	场区排水管 网			10.35		10.35		10.35	
4.3	场区雨水管 网			9.90		9.90		9.90	
4.4	场区供热管 网			16.80		16.80		16.80	
4.5	场区供电工 程			33.80		33.80		33.80	
4.6	场区照明工 程			36.40		36.40		36.40	
4.7	场区通讯工 程			3.68		3.68		3.68	
二	工程建设其 他费用				1,200.21	1,200.21	600.00	600.21	
2.1	建设单位管 理费				38.54	38.54	19.27	19.27	
2.2	勘察费				11.65	11.65	5.00	6.65	
2.3	设计费				71.42	71.42	35.71	35.71	
2.4	工程造价咨 询费				12.97	12.97	6.00	6.97	
2.5	施工图审查 费				3.10	3.10	1.55	1.55	

2.6	竣工图编制费				0.93	0.93	0.40	0.53	
2.7	招标代理费				45.50	45.50	22.75	22.75	
2.8	工程监理费				76.23	76.23	38.00	38.23	
2.9	环评费				5.00	5.00	2.50	2.50	
2.1	可研报告编制及评估费				5.00	5.00	2.50	2.50	
2.1 1	消防入网费				19.34	19.34	9.67	9.67	
2.1 2	人防入网费				77.38	77.38	38.69	38.69	
2.1 3	城市基础设施配套费				193.44	193.44	96.72	96.72	
2.1 4	工程保险费				34.96	34.96	17.48	17.48	
2.1 5	集中供热入网费				193.44	193.44	96.72	96.72	
2.1 6	土地费用				411.31	411.31	207.04	204.27	
三	预备费				1,189.75	1,189.75	590.00	599.75	
	建设投资合计	10,065.87	438.00	193.43	2,389.97	13,087.26	10,190.00	2,897.25	
四	建设期利息				580.83	580.83		339.7	241.13
	总投资合计	10,065.87	438.00	193.43	2,970.8	13,668.09	10,190.00	3,236.95	241.13

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措方式

本项目所需资金通过发行专项债券、财政预算资金解决。

筹资在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

(1) 筹资的数额保证项目建设的需要。

(2) 筹资的期限与建设周期相吻合。

(3) 筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接。

严格按照要求使用专项资金，在资金使用范围、专户管理、专款专用、使用计划、使用审批、监督检查等按照相关规定管理好专项债券资金。

严格实行项目法人制、招标投标制、工程监理制、合同管理制度，从制度上保障项目资金的使用合法性。严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，财务处具体监管项目资金的使用，设立专用账户，专人管理、专项核算、专项使用。

采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

项目资金的拨付要附真实、有效、合法的凭证。

严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

2、资金来源

本项目总投资为 13,668.09 万元，其中：拟通过地方政府财政配套 3,668.09 万元，占比 26.84%，发行专项债券 10,000.00 万元，占比 73.16%，其中 2021 年已发行专项债券 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付息债券，全部为新增债券，期限为 20 年，后 10 年等额还本，利息按半年支付，利率暂按 4.40% 测算。

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	2023 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	600.21		1,200.21				1,200.21
预备费	590	599.75		1,189.75				1,189.75
建设期利息		339.70	241.13	580.83				580.83
合计	1,190	2,236.96	241.13	3,668.09	9,000.00	1,000.00	10,000.00	13,668.09

3. 投资者保护措施

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。

本项目资金做到合理使用、严格管理。在资金使用上，严格

按照项目建设计划，坚决执行资金跟随项目走的原则，不搞计划外工程项目。在资金管理上严格按照国家有关规定，实行专人管理、专户储存、专账核算，加强对项目资金的监管力度，按照项目计划和施工进度投放资金，确保资金的专款专用。为确保工程建设质量，在拨付施工单位资金时，留足质量保证金、竣工验收合格并运行一年后，经复检确认无工程质量问题后，再拨付质量保证金以避免工程返工和资金流失。

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/m²，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 m²，2023 年至 2025 年租金为 400.00 元/m²·年，2026 年至 2028 年租金为 424.00 元/m²·年，2029 年至 2031 年租金为 449.44 元/m²·年，2032 年至 2034 年租金为 476.41 元/m²·年，2035 年至 2037 年租金为 504.99 元/m²·年，2038 年至 2042 年租金为 535.29 元/m²·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 30,361.01 万元，项目运营收入预测情况如下：

年度	收入合计（万元）	厂房出租单价（元）	厂房出租面积（㎡）	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）
2023 年	454.51	354.67	400.00	8,866.67	99.84	2,400.00	416.00
2024 年	1,363.52	1,064.00	400.00	26,600.00	299.52	2,400.00	1,248.00
2025 年	1,363.52	1,064.00	400.00	26,600.00	299.52	2,400.00	1,248.00
2026 年	1,445.33	1,127.84	424.00	26,600.00	317.49	2,544.00	1,248.00
2027 年	1,445.33	1,127.84	424.00	26,600.00	317.49	2,544.00	1,248.00
2028 年	1,445.33	1,127.84	424.00	26,600.00	317.49	2,544.00	1,248.00
2029 年	1,532.05	1,195.51	449.44	26,600.00	336.54	2,696.64	1,248.00
2030 年	1,532.05	1,195.51	449.44	26,600.00	336.54	2,696.64	1,248.00
2031 年	1,532.05	1,195.51	449.44	26,600.00	336.54	2,696.64	1,248.00
2032 年	1,623.98	1,267.25	476.41	26,600.00	356.73	2,858.44	1,248.00
2033 年	1,623.98	1,267.25	476.41	26,600.00	356.73	2,858.44	1,248.00
2034 年	1,623.98	1,267.25	476.41	26,600.00	356.73	2,858.44	1,248.00
2035 年	1,721.41	1,343.27	504.99	26,600.00	378.14	3,029.95	1,248.00
2036 年	1,721.41	1,343.27	504.99	26,600.00	378.14	3,029.95	1,248.00
2037 年	1,721.41	1,343.27	504.99	26,600.00	378.14	3,029.95	1,248.00
2038 年	1,824.70	1,423.87	535.29	26,600.00	400.83	3,211.75	1,248.00
2039 年	1,824.70	1,423.87	535.29	26,600.00	400.83	3,211.75	1,248.00
2040 年	1,824.70	1,423.87	535.29	26,600.00	400.83	3,211.75	1,248.00
2041 年	1,824.70	1,423.87	535.29	26,600.00	400.83	3,211.75	1,248.00
2042 年	912.35	711.94	535.29	13,300.00	200.41	3,211.75	624.00
合计	30,361.01	23,691.70			6,669.31		

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 2042 计算半年债券利息，故 2042 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。

（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。

(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。

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	21.36	12.68	5.03	4.55	43.61
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
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	13.29	9.13	84.31

年度/项目	人工成本	修理费	管理费用	营业费用	合计
合计	1,426.50	716.24	299.84	303.62	2,746.19

(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：

相关税费预测表

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	35.47	4.26	50.04	3.26	-23.85	69.18
2024 年	106.40	12.77	150.11	9.79	109.29	388.36
2025 年	106.40	12.77	150.11	9.79	109.29	388.36
2026 年	113.16	13.58	159.12	9.79	126.08	421.73
2027 年	113.16	13.58	159.12	9.79	126.08	421.73
2028 年	113.16	13.58	159.12	9.79	126.08	421.73
2029 年	120.32	14.44	168.67	9.79	143.88	457.10
2030 年	120.32	14.44	168.67	9.79	143.88	457.10
2031 年	120.32	14.44	168.67	9.79	143.88	457.10
2032 年	127.91	15.35	178.79	9.79	162.74	494.58
2033 年	127.91	15.35	178.79	9.79	171.23	503.07
2034 年	127.91	15.35	178.79	9.79	180.27	512.11
2035 年	135.95	16.31	189.51	9.79	209.31	560.87
2036 年	135.95	16.31	189.51	9.79	218.35	569.91

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
2037 年	135.95	16.31	189.51	9.79	227.40	578.96
2038 年	144.48	17.34	200.88	9.79	257.63	630.12
2039 年	144.48	17.34	200.88	9.79	266.67	639.16
2040 年	144.48	17.34	200.88	9.79	275.71	648.20
2041 年	144.48	17.34	200.88	9.79	284.76	657.25
2042 年	75.33	9.04	100.44	9.79	111.35	305.95
合计	2,393.54	287.24	3,342.49	189.27	3,370.03	9,582.57

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 18,032.25 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	454.51	43.61	69.18	341.72
2024 年	1,363.52	130.82	388.36	844.34
2025 年	1,363.52	130.82	388.36	844.34
2026 年	1,445.33	135.65	421.73	887.95
2027 年	1,445.33	135.65	421.73	887.95
2028 年	1,445.33	135.65	421.73	887.95
2029 年	1,532.05	140.79	457.10	934.16
2030 年	1,532.05	140.79	457.10	934.16
2031 年	1,532.05	140.79	457.10	934.16

年度	项目收入	项目支出	税费支出	净收益
2032 年	1,623.98	146.24	494.58	983.16
2033 年	1,623.98	146.24	503.07	974.67
2034 年	1,623.98	146.24	512.11	965.63
2035 年	1,721.41	152.01	560.87	1,008.53
2036 年	1,721.41	152.01	569.91	999.49
2037 年	1,721.41	152.01	578.96	990.44
2038 年	1,824.70	158.14	630.12	1,036.44
2039 年	1,824.70	158.14	639.16	1,027.40
2040 年	1,824.70	158.14	648.20	1,018.36
2041 年	1,824.70	158.14	657.25	1,009.31
2042 年	912.35	84.31	305.95	522.09
合计	30,361.01	2,746.19	9,582.57	18,032.25

(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 3,006.73 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	10,190.00	3,236.96	695.64	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	1,190.00	2,236.96	241.13								
1.2	债券资金流入	9,000.00	1,000.00									
1.3	项目收入现金流入			454.51	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	10,190.00	3,236.96	474.49	880.88	880.88	919.08	919.08	919.08	959.59	959.59	959.59
2.1	建设资金流出	10,190.00	2,897.26									
2.2	运营成本流出			43.61	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		339.70	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70	361.70
2.5	增值税			35.47	106.40	106.40	113.16	113.16	113.16	120.32	120.32	120.32
2.6	税金及附加			57.56	172.67	172.67	182.49	182.49	182.49	192.90	192.90	192.90
2.7	其他税费			23.85	109.29	109.29	126.08	126.08	126.08	143.88	143.88	143.88
3	现金净流量			221.15	482.64	482.64	526.25	526.25	526.25	572.46	572.46	572.46
4	期初现金				221.15	703.79	1,186.43	1,712.68	2,238.93	2,765.18	3,337.64	3,910.10
5	期末现金			221.15	703.79	1,186.43	1,712.68	2,238.93	2,765.18	3,337.64	3,910.10	4,482.56

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	44,029.10
1.1	资本金流入												3,668.09
1.2	债券资金流入												10,000.00
1.3	项目收入现金流入	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	30,361.01
2	现金流出	1,902.52	1,977.04	1,949.91	1,968.27	1,941.14	1,914.02	1,935.14	1,908.01	1,880.88	1,784.61	561.61	41,022.37
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	84.31	2,746.19
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	361.70	327.73	291.56	255.39	219.22	183.05	146.88	110.71	74.54	38.37	2.20	5,606.35
2.5	增值税	127.91	127.91	127.91	135.95	135.95	135.95	144.48	144.48	144.48	75.33	144.48	2,393.54
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	3,819.00
2.7	其他税费	162.74	171.23	180.27	209.31	218.35	227.40	257.63	266.67	275.71	284.76	111.35	3,370.03
3	现金净流量	278.51	353.06	325.93	246.86	219.73	-192.61	110.44	-83.31	56.18	40.09	350.74	3,006.73
4	期初现金	1,482.56	4,204.02	3,850.96	3,525.03	3,278.17	3,058.44	2,865.83	2,755.39	2,672.08	2,615.90	2,655.99	
5	期末现金	1,204.02	3,850.96	3,525.03	3,278.17	3,058.44	2,865.83	2,755.39	2,672.08	2,615.90	2,655.99	3,006.73	

注：期末现金 3,006.73 万元比净收益减去本息和 (17,992.55 万元- 15,526.98 万元) 多 580.83 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 年已发行专项债券 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，其中已于 2021 年吉林省政府专项债券（三十四期）发行 0.9 亿元，债券期限为 20 年，后 10 年等额还本，利率 3.53%。应还本付息情况如下：

2021 年已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		3.53%		-
2022 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2023 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2024 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2025 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2026 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2027 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2028 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2029 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2030 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2031 年	9,000.00			3.53%	317.70	317.70
2032 年	9,000.00		900.00	3.53%	317.70	1,217.70
2033 年	8,100.00		900.00	3.53%	285.93	1,185.93

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
2034 年	7,200.00		900.00	3.53%	254.16	1,154.16
2035 年	6,300.00		900.00	3.53%	222.39	1,122.39
2036 年	5,400.00		900.00	3.53%	190.62	1,090.62
2037 年	4,500.00		900.00	3.53%	158.85	1,058.85
2038 年	3,600.00		900.00	3.53%	127.08	1,027.08
2039 年	2,700.00		900.00	3.53%	95.31	995.31
2040 年	1,800.00		900.00	3.53%	63.54	963.54
2041 年	900.00		900.00	3.53%	31.77	931.77
合计		9,000.00	9,000.00		4,924.35	13,924.35

2022 年拟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

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	700.00		100.00	4.40%	28.60	128.60
2037 年	600.00		100.00	4.40%	24.20	124.20
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 18,032.25 万元，债券本息合计为 15,606.35 万元，预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.16 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					
2022 年		339.70	339.70		
2023 年		361.70	361.70	454.51	341.72
2024 年		361.70	361.70	1,363.52	844.34

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
2025 年		361.70	361.70	1,363.52	844.34
2026 年		361.70	361.70	1,445.33	887.95
2027 年		361.70	361.70	1,445.33	887.95
2028 年		361.70	361.70	1,445.33	887.95
2029 年		361.70	361.70	1,532.05	934.16
2030 年		361.70	361.70	1,532.05	934.16
2031 年		361.70	361.70	1,532.05	934.16
2032 年	900.00	361.70	1,261.70	1,623.98	983.16
2033 年	1,000.00	327.73	1,327.73	1,623.98	974.67
2034 年	1,000.00	291.56	1,291.56	1,623.98	965.63
2035 年	1,000.00	255.39	1,255.39	1,721.41	1,008.53
2036 年	1,000.00	219.22	1,219.22	1,721.41	999.49
2037 年	1,000.00	183.05	1,183.05	1,721.41	990.44
2038 年	1,000.00	146.88	1,146.88	1,824.70	1,036.44
2039 年	1,000.00	110.71	1,110.71	1,824.70	1,027.40
2040 年	1,000.00	74.54	1,074.54	1,824.70	1,018.36
2041 年	1,000.00	38.37	1,038.37	1,824.70	1,009.31
2042 年	100.00	2.20	102.20	912.35	522.09
小计	10,000.00	5,606.35	15,606.35	30,361.01	18,032.25
本息覆盖倍数				1.16	

(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、项目事前绩效评估情况

2022年1月19日，由图们市财政局对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下8点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；

1. 必要性

（1）项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进创业孵化中心发展。

（4）本项目的建设是适应图们市工业园需要，对促进地区经济发展有重要意义。

根据《吉林图们边境经济合作区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》推动园区经济稳步发展。

强化核心区引领作用。以核心区(图们经济开发区)为重点，以机械制造、汽车配件、新型建材、动漫、电子、食品加工、服装加工、塑料加工等产业发展为主攻方向，加大招商引资力度，促进规模型、税收型、环保型企业入驻园区，提高产业集中度，延长产业链条。重点发展汽车零部件等产业，突出产业差异化发展。加快朝鲜工业园的基础设施建设，使朝鲜工业园真正成为产

业特色鲜明、招商优势明显、合作模式成熟的进出口加工基地。

2. 公益性

中小型企业由于其项目的风险性决定了成功率不高，而且中小型企业的发展在图们市面临着很大的困难，因而成功的难度就更大。这就需要建立由政府扶持的孵化体系向其提供优质的、系统的、完善的孵化服务，以降低失败率，这也是建立图们市企业创业孵化中心的宗旨所在。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

项目产生的收益主要来源为厂房出租及宿舍出租。

租赁期间为 2023 年 9 月至 2042 年；厂房租赁价格均为每年 600.00 元/m²，宿舍租赁价格均为每年 5000 元/人，厂房租赁价格及宿舍租赁价格每 3 年增加 6%。本项目预期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。

本项目建设图们经济开发区中小企业创业孵化中心，属于图们经济开发区公共服务平台建设项目，这对实现图们经济开发区产业化和规模化具有决定性的作用，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。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性

项目总投资为 13,668.09 万元，建设投资为 13,087.26 万元，

建设期利息为 580.83 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。项目总投资金额比可行性研究报告金额 13,747.26 万元少 79.17 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财务评价报告不一致，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。

经过评估，投资规模与建设规模匹配，并经过详细论证。

项目建设投资渠道合法合规，科学规范。项目投资规模与地区经济发展相匹配。

因此，该项目的建设投资合法合规，具有较强合规性。

2. 项目成熟度

(1) 项目已经取得的相关批件有以下几个：2020 年 3 月 27 日取得《图们市发展和改革局关于对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）、2021 年 4 月 17 日取得《图们市发展和改革局关于对图们创业孵化中心建设项目初步设计的批复》（图发改审批〔2021〕28 号）、2021 年 12 月 29 日取得图们市自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》地字第 H222402202120039 号、2021 年 12 月 29 日取得图们市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》建字第 22240220213026 号、2021 年 12 月 7 日完成项目施工招投标。

(2) 目前，本项目正在办理的相关批件有：
施工图纸审查。

(3) 尚未取得的相关批件及计划取得时间

①图纸审查（线上的正在办理）；

②施工许可证（图审完成后开始办理，计划 3 月末取得）。

(4) 土地征拆、摘牌的进行情况

本项目不涉及土地征拆。

(5) 本项目周边市政水电、道路等设施成熟完善，能够满足项目建设的需要。

(6) 计划四月份开工建设。

(7) 预计本年能完成的计划施工的工程主体，能够形成实物工作量。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

本项目自筹资金主要来源于地方财政预算内资金。

2. 到位可行性

项目自筹资金部分，预计 2022 年到位 2,052.52 万元。

综上，资金支持方式科学合理，筹资风险可控，筹措资金能够及时到位，保障项目顺利开展。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入

项目产生的收益主要来源为厂房出租及宿舍出租。

租赁期间为 2023 年 9 月至 2042 年；厂房租赁价格均为每年 600.00 元/m²，宿舍租赁价格均为每年 5000 元/人，厂房租赁价格及宿舍租赁价格每 3 年增加 6%。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。

本项目债券存续期内收入预计为 30,361.01 万元，主要包括收取的厂房租金收入 23,691.70 万元，宿舍收入 6,669.31 万元。

(2) 项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响

该项目是产业园建设项目，政策和市场环境等对产业的收益的影响较低。但不排除由于自然灾害或人为灾害造成对医药资源短缺的情况出现从而影响收益。

2. 项目成本

依据《建设工程项目经济评价方法与参数》、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、项目可研报告相关数据等，确定项目成本。

(1) 运营成本

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。

债券存续期内，项目成本预计为 2,746.19 万元，其中，外购

燃料及动力费为 83.25 万元；人工成本为 1,426.50 万元，修理费为 716.24 万元，管理费用 299.84 万元，营业费用预计为 303.62 万元。

（2）税金

该项目运行期间（2023 年 9 月至 2042 年 6 月），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。

债券存续期内，相关税费预计为 9,582.57 万元，其中，增值税为 2,393.54 万元；城建税及教育费附加为 287.24 万元，房产税为 3,342.49 万元，土地使用税为 189.27 万元，企业所得税为 3,370.03 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.16，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政策及市场环境的影响。成本控制措施有效，预测科学合理。

（五）债券资金需求合理性

1、经过评审，债券资金需求和建设年限、分年工作量相匹配。

2、债券期限均为 20 年，每半年付息一次，后十年分年等额偿还本金，债券资金还本付息方式合理。

3、债券资金投入和产出比

项目债券存续期内，项目债券存续期内，债券资金投入产出比，债券存续期内债券资金本息/项目收入= $15606.35/18032.25=0.87$ 投入产出比值越小，表明经济效果越好。因此，本项目投入产出比合理，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、偿债计划可行性

通过收入、支出测算分析本项目偿债计划可行性较高。

2、偿债风险点及应对措施

（1）财务风险

风险：主要有①成本控制风险，是由于项目建设周期较长，在项目建设过程中，施工所需要的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，因此面临一定的财务风险。②还本付息资金归集风险，主要指由于资金管理不规范，未进行统一归集所产生的风险。

应对措施：成本控制风险在项目建设过程中，应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，确定投资控制目标并加以分解，形成投资目标控制体系，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现偏差及时分析原因，提出改进方案，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

还本付息资金归集风险应加大资金使用效率和保证资金安全力度，建立统一的管理系统，将信息集中到内部管理系统，通过系统对资金进行统一调配和部署，对账户、结算、票据等方面进行全方位、一系列的集中管理。

（2）工程建设风险

风险：工程风险主要包括工程方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

应对措施：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，同时工程建设的各技术环节均由具备相应资质的技术单位担任，委托专业的工程监理单位进行工程监理，可有效保障工程建设管理活动的合理性、安全性，确保在设计、施工过程中保持高标准的同时，杜绝安全、质量问题。加强对工程质量的管理，建立项目的质量控制体系，对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；督促、检查工程建设是否符合国家有关规范和设计图纸的要求；对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证进行控制；对出现违反质量规定的事件，容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止，及时处理质量问题。

（3）市场风险

风险：专项债券存续期内，如遇债务资本市场利率上涨，增加项目的财务成本，有可能影响项目投资收益平衡。

应对措施：合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

（4）就业风险

风险：就业风险是指在专项债券存续期内，就业人员减少、基本社会保障提供不足引起的项目停产风险。

应对措施：切实增强风险意识，强化底线思维，充分认识就业应急工作的极端重要性和紧迫性，承担起本项目防范就业工作风险的主体责任，及时为失业人员提供登记服务，落实扶持政策，组织开展职业培训，共同做好就业风险应急处置，确保就业局势稳定。

（5）拆迁风险

风险：本项目拆迁风险包括项目建设对周边生产、生活的相关人群关于土地社会属性的风险、征地拆迁的风险和对周边生态环境影响等风险。

应对措施：坚持按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，坚持做到先补偿后搬迁、先安置后拆迁，不随意降低原有生活水平，长远生计有保障；必须是拆一还一，拆迁补偿价不低于房屋征收周边市场价；不进行非法拆迁、不停水停电逼迁。

（6）民族风险

风险：工程项目民族风险是指因饮食丧葬习俗、宗教生活等

各方面差异产生的群体性民族事件。

应对措施：一是要深入调查了解，对可能引发的民族、宗教界不稳定因素和突发群体性事件的苗头性、倾向性问题进行排查上报，做到早发现、早解决、早化解矛盾，将可能引发的矛盾和问题解决在当地，消除在萌芽状态。二是坚持问题导向，着力解决民族宗教领域存在的突出矛盾和问题，健全工作网络，强化工作力量，加强舆论引导，形成推动民族宗教工作的强大合力，确保当地民族团结、宗教和顺，为保持当地社会和谐稳定作出新的贡献。

（7）运营风险：主要存在于项目运营期收益与预测值差距较大，项目整体收益无法覆盖还本付息支出的风险。

应对措施：项目运营实行严格的费用预算管理，降低运营管理成本；建立维护工作考核机制，降低维修养护成本；每年初，针对到期债务，测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

（七）绩效目标合理性

1. 效目标与项目规划的一致性，相关性

根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照吉林省事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性绩效目标，绩效目标与项目规划保持一致，可用于指导项目实施阶段绩效评价。

2. 绩效目标与预算资金的匹配性

绩效目标设与申报预算的资金量相匹配。

3. 绩效目标是否量化、是否具备比较性

绩效目标逐级细化、量化，指标值合理具有可考核性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

七、项目单位介绍

项目承办单位：图们市腾达经济发展有限公司

地址：图们市枫梧大路 688 号

负责人：王毅

单位类型：有限责任公司（国有独资）

注册资金：100 万元

图们市腾达经济发展有限公司由吉林图们边境经济合作区管理委员会 100%控股。

图们市腾达经济发展有限公司直接负责本项目运营管理。

图们市腾达经济发展有限公司成立于 2005 年 1 月 18 日，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

（一）财政部门

图们市财政局负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确定资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台等企业融资提供担保和抵押；在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券融资规模和期限、还本付息等信息。

（二）主管部门

吉林图们边境经济合作区管理委员会主要负责按照行业管理要求并根据项目建设规模、成本等因素，审核项目资金需求，负责监管项目实施单位的业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，确保提供的项目信息真实性、准确性、完整性，确保资金用于对应项目，加强对项目实施单位的管理与指导，审核计划及资金需求，确保债券资金年度内支出，形成对应的实物工作量，并配合财政部门做好专项债券使用工作，做好政府债务管理系统的衔接。

（三）项目实施单位

本项目实施单位为图们市腾达经济发展有限公司，实施单位

应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早日见成效，形成收益，并按既定方案落实专项债券还本付息资金。

九、债券资金使用、偿还保障措施

债券资金使用：延吉市财政局、项目主管部门及项目单位建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，规范使用债券资金，加强债券资金使用监管及对项目实施情况监控，明确资金用途，严格执行债券资金专款专用，有效保障资金安全，确保债券资金合规使用，控制不合理的资金流出，确保项目形成的专项收入应收尽收，保障投资者合法权益。具体措施包括但不限于：1. 纳入财政专户管理；2. 项目单位在拨付过程中设立了四方或三方监管账户（已计划设立）；3. 项目单位在债券还本付息过程中设立了还款准备账户用于归集债券还本付息资金（已计划设立）。

偿还保障措施：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。