

2026 年第三批上海市政府专项债券
九亭镇久富经济园区基础设施开发项目
实施方案



2026 年 8 月

目 录

一、 区域情况	1
(一) 松江区基本情况	1
(二) 松江区政府性基金收支基本情况	2
二、 项目主管部门及项目实施单位	3
(一) 项目主管部门	3
(二) 项目实施单位	3
三、 九亭镇久富经济园区基础设施开发项目	5
(一) 项目情况	5
1、项目基本情况	5
2、项目建设内容	5
3、项目建设总投资	5
4、项目批复文件	6
5、项目开工和预计竣工时间	6
6、项目合法性审核	6
7、事前绩效评估	6
8、项目经济社会效益分析	10
9、项目资产信息	12
(二) 项目资金平衡方案	13
1、项目资金投入情况	13
2、专项债券发行计划	14
3、项目收入测算	14
4、项目成本测算	16
5、资金平衡测算	17
6、结论	19
四、 潜在风险评估	19
(一) 潜在风险分析	19
1、项目收益风险	19
2、项目建设风险	19
3、流动性风险	20
(二) 潜在风险应对措施	20
1、加强资金统筹与风险对冲	20
2、强化项目管理与质量进度保障	20
3、扩大投资者范围	21

一、区域情况

（一）松江区基本情况

松江区位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米，总面积 604.64 平方千米。全区辖 6 个街道、11 个镇：岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、广富林街道、九里亭街道、泗泾镇、佘山镇、车墩镇、新桥镇、洞泾镇、九亭镇、泖港镇、石湖荡镇、新浜镇、叶榭镇、小昆山镇。地处北亚热带，气候温和湿润，日照充足，雨水充沛，四季分明，水土洁净，空气清新，生态环境优良。

2025 年，松江区实现地区生产总值 2,375.42 亿元，地方财政收入 208.79 亿元。规模以上工业产值达到 3,767.03 亿元，保持全市第二，规上工业企业数连续四年保持全市第一；规上服务业营收 1,045 亿元，同比增长 25.3%。进出口总额 2,739.6 亿元，保持全市第二。限上商品销售总额 4,051.9 亿元，社会消费品零售总额 854.67 亿元，增幅均位居全市第一。全社会 R&D 经费投入强度达到 6.39%，高于全市平均水平。新增国家专精特新“小巨人”企业 21 家、跨国公司地区总部 1 家、外资研发中心 11 家，高新技术企业、高新技术成果转化项目数量位居全市第三。

（二）松江区政府性基金收支基本情况

2024 年，松江区政府性基金预算收入实现 92.32 亿元，加上市对区结算净补助收入 15.54 亿元，动用历年结余 58.92 亿元，新增地方政府专项债务收入 0.80 亿元，再融资专项债务收入 22.00 亿元，合计当年政府性基金预算收入总量为 189.58 亿元。2024 年全区政府性基金预算支出完成 126.79 亿元，政府专项债务还本支出 22.00 亿元，调出至一般公共预算 40.00 亿元，收支相抵当年结余 0.79 亿元。

2025 年，松江区政府性基金预算收入实现 75.44 亿元，加上市对区结算净补助收入 8.63 亿元，动用历年结余 3.14 亿元，新增地方政府专项债务收入 9.70 亿元，再融资专项债务收入 4.20 亿元，合计当年政府性基金预算收入总量为 101.11 亿元。2025 年全区政府性基金预算支出完成 83.68 亿元，政府专项债务还本支出 7.20 亿元，调出至一般公共预算 8.00 亿元，结转下年支出 2.23 亿元，当年收支平衡。

2026 年，松江区政府性基金预算收入 91.24 亿元（其中，国有土地出让收入 84.60 亿元），减去市级收入上解 2.55 亿元，专项债务转贷收入 13.00 亿元，动用历年结余资金收入 1.92 亿元，全年可实现政府性基金收入总量 103.61 亿元。全区政府性基金预算支出安排 93.71 亿元，专项债务还本支出 9.90 亿元。当年政府性基金预算收支平衡。

二、项目主管部门及项目实施单位

（一）项目主管部门

单位名称：上海市松江区九亭镇人民政府

主要职责：统筹协调九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的组织实施与监督管理，牵头项目的整体推进工作，包括项目的规划编制与建设实施，组织编制与报批工作，统筹推进项目开发建设，对项目招商引资的指导、协调和服务，推动项目发展。

（1）负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；

（2）负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；负责制定还本付息资金归集计划，做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，对执行偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源；

（3）指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理工作的；

（4）负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

（二）项目实施单位

（1）单位名称：上海沪亭城镇建设有限公司

主要职责：九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的施工建设与管理，包括园区内道路、绿地、工业厂房等工程的建设任务，监

督项目各项基础设施工程的合规建设与标准落实，项目实施过程的质量监督与安全管理，确保工程符合设计规范与安全标准。

（1）负责将债券资金用于募投项目资本性支出；

（2）负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；

（3）负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；

（4）负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

（2）单位名称：上海九亭高科技发展有限公司

主要职责：九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的施工建设与质量管理，包括园区内道路、绿地、工业厂房等工程的建设任务，园区的招商引资与企业服务，开展园区产业招商，引进并服务符合产业导向的企业。

（1）负责将债券资金用于募投项目资本性支出；

（2）负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；

（3）负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；

（4）负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

三、九亭镇久富经济园区基础设施开发项目

(一) 项目情况

1、项目基本情况

本次募集资金计划用于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目，拟计划发行专项债券资金规模合计 75,000 万元。其中，2026 年发行规模 5,000 万元，2027 年发行规模 18,000 万元，2028 年发行规模 18,000 万元，2029 年发行规模 17,000 万元，2030 年发行规模 17,000 万元，上述发行专项债券期限均为 10 年，利息每半年支付，债券到期一次性偿还本金。详见下表：

表 1：专项债券融资计划及资金用途表

单位：万元

工程名称	合计 发行规模	2026 年拟发行 专项债券规模	2027 年拟发行 专项债券规模	2028 年拟发行 专项债券规模	2029 年拟发行 专项债券规模	2030 年拟发行 专项债券规模
九亭镇久富经济园区基础设施开发项目	75,000	5,000	18,000	18,000	17,000	17,000

2、项目建设内容

本项目建设内容包括道路、绿地和新建工业厂房。其中新建改扩建道路 11 条，总长度约 9.80 千米；新建绿地 5 块，约 4.21 公顷；新建工业厂房 1 处，建筑面积约 4.89 万平方米。

3、项目建设总投资

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目总投资约 168,839.73 万元，分年投资计划如下表。

表 2：分年投资计划表

单位：万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目投资计划	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33	168,839.73

4、项目批复文件

(1) 上海市松江区发展和改革委员会《关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目可行性研究报告的批复》（松发改审〔2025〕51 号）

(2) 上海市松江区发展和改革委员会《关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目调整可行性研究报告的批复》（松发改审〔2025〕60 号）

5、项目开工和预计竣工时间

项目已于 2026 年 1 月启动相关前期工作，计划 2030 年建设完成。

6、项目合法性审核

该项目已通过上海小城律师事务所合法性审核。

7、事前绩效评估

该项目的事前绩效评估，主要从以下几个方面展开论证：

(1) 项目实施的必要性

A) 全力服务国家战略，推动区域高品质建设

九亭镇纳入虹桥国际中央商务区扩展区域，亟待夯实高品质城区建设。“十五五”期间，虹桥国际开放枢纽要从大会展、大交通、

大商务、大科创“四大功能”向着力建设国际化中央商务区、着力构建国际贸易中心新平台、着力提高综合交通管理水平、着力提升服务长三角和联通国际能力的“四个着力”跃升。根据《虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划》草案，虹桥国际中央商务区的总面积将从约 151 平方公里扩展到 535 平方公里。本项目所在的松江区九亭镇被纳入上述区域，亟待进一步优化地区空间结构，提升城市能级，为建设高品质城区夯实基础。

B) 完善全市航天空间布局，助力构建卫星产业生态集群

松江区制定了《松江区商业航天和空间信息产业卫星互联网细分赛道高质量发展行动计划（2025-2027 年）》及配套政策，从项目引进、星座建设、技术研发等多方面给予支持。目前，松江区九亭镇和临港松江科技城周边区域形成了卫星互联网产业集群，集聚了垣信卫星、格思航天、巡天千河等众多企业，涵盖卫星制造、卫星运营、地面设备、卫星应用等多个环节。以“千帆星座”为代表，形成了从卫星设计、制造、发射到运营服务，以及地面终端设备研发制造等完整的产业链发展格局，亟待系统性培育松江区卫星互联网产业生态。

C) 加强园区配套设施建设，打造卫星互联网示范园区

九亭镇开展了城市规划编制、南虹桥商务区（松江九亭）和久富经济园区控制性详细规划修编，着力打造以城市更新为核心，以新兴产业为重点，以功能复合、配套能级提升为特色的产城深度融合、城市有机更新的产业社区和产业基地，深入推进“产业强镇、

教育重镇、健康新镇”建设。随着全市卫星互联网产业布局规划落地，亟待强化卫星互联网产业集聚发展，加快特色园区建设招引科技创新企业导入，全面谋划“十五五”期间九亭镇经济高质量发展的路径和方向。

本项目建设，将以系统性谋划久富经济园区基础设施配套为目标，立足于问题导向、需求导向、规划导向，对标 2035 规划，全面梳理公路、绿化等类型设施建设需求和建设方案，拟打造以功能复合、配套能级提升为特色的产城深度融合、城市有机更新的产业社区和产业基地，深入推进“产业强镇、教育重镇、健康新镇”建设，努力打造成为一体化发展格局下的重要节点。

（2）项目实施的建设条件

久富经济园区定位为先进制造业的重点承载区，聚焦生命健康、装备制造等产业方向，连富路以南发力园区整体更新和高端新项目引进为主，连富路以北促进存量工业的整合聚集、转型更为主，建设产业集聚、功能完备、高效发展的转型升级更新区。

（3）项目建设投资合规性与项目成熟度

《松江区商业航天和空间信息产业卫星互联网细分赛道高质量发展行动计划（2025-2027 年）》提出：松江区需深入贯彻航天强国、数字中国国家战略，抢抓商业航天发展重要机遇，高质量打造松江区商业航天和空间信息产业卫星互联网细分赛道产业集群，培育壮大长三角 G60 科创走廊策源地新质生产力，提升未来产业创新发展能级。本项目经上海市松江区发展和改革委员会批复同意关于九亭

镇久富经济园区基础设施开发项目调整可行性研究报告（松发改审【2025】51号）。该新建工程各类审批手续齐全，已于2026年1月开工，合规性和项目成熟度较高。

（4）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要由两部分组成，分别是财政预算安排资金93,839.73万元和计划发行的地方政府债券资金75,000万元，该两类资金到位可行性不存在问题。

（5）项目收入、成本、收益预测合理性

结合《关于九亭镇久富经济园区基础设施开发项目可行性研究报告的批复》有关规定，本项目收入主要为土地出让金、厂房租赁收入和充电桩收入，收入、成本收益预算较为合理。

（6）债券资金需求合理性

此次项目申请的5,000万元专项债券需求严格对应2026年的预算安排金额，不存在虚报、漏报等情况。

（7）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券偿付资金主要来自于土地出让金和厂房租赁收入，偿债较有保障，偿债风险较低。

《项目绩效目标表》

项目名称	九亭镇久富经济园区基础设施开发项目
项目总投资	168,839.73万元
政府出资	168,839.73万元
总体目标	提升园区基础设施配套水平，助力打造上海市商业卫星及应用终端产业集聚区。

	一级指标	二级指标	三级指标	四级指标
绩效指标	产出指标	数量指标	建设规模	扩建道路11条，总长度约9.80千米；新建绿地5块，约4.21公顷；新建工业厂房1处，建筑面积约4.89万平方米。
		质量指标	建设标准	基础设施、厂房
		时效指标	建设周期	60个月
		成本指标	项目投资	按批复概算控制
	效益指标	社会效益指标	通行效率	高
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务水平	整体服务水平高

此项目总体目标明确、可行，各项绩效指标合理，指标值设置科学。

结论：综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

8、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

本项目的建设将满足项目配套需求，拉动区域 GDP 增长，积极推动转变经济发展模式，促进区域环境与城市发展之间的协同发展，本项目建设投入后，将带动周边区域地价升值，园区周边产业用地和住宅用地的价值提升，预计经营性土地实现一定溢价。

（2）社会效益分析

本项目的建设将极大完善久富经济园区及周边区域的配套设施，为区域产业功能提升打下基础，有利于改善区域投资环境、提升区

域形象，促进周边地块的开发。同时，本项目建成后将改善附近城市基础设施配套，增加产业载体，能够在一定程度上带动区域产业集聚。另外，局部道路改扩建将带动整个九亭镇区域融入虹桥国际开放枢纽，实现虹桥国际中央商务区 535 平方公里联动发展。总体而言，该项目建成对社会具有积极的意义。

(3) 生态效益分析

本项目的建设将极大地改善久富经济园区及周边地区的整体生态环境，绿地的建设实施将为入驻企业、常住居民提供良好的居住和休闲的外部环境，为入住企业提供良好的配套生态空间，提升区域的生态价值。

久富经济园区集聚了大量产业人才，居住需求日益增长，需配套相应的居住空间吸引和留住人才。根据开发区相关目录要求，久富经济园区内部不得规划居住用地。因此，将紧邻久富工业园区的两块地块作为职住平衡用地，该两地块距园区厂房直线距离 2.9 公里，两者之间配套建设了休闲商业街、生态绿地与住宅，实现了产业功能与生活服务的有机融合，让园区内各类人才能够在工作、休闲、居住之间自由切换，真正做到工作与生活的平衡兼顾。通过就近布局，有效满足产业人才的居住需求，促进产城融合。纳入后，可有效缓解住房压力，满足不同层次员工的居住需求，预计可提供约 550 余套住房。同时，大大缩短通勤时间的同时提高了生活便利性。通过合理、就近规划用地功能，除了住宅外，配套建设适当商业等设施，完善生活配套，提升区域的生活品质和吸引力。该职住平衡联动地块（02A-04 和 02A-08 块）位于九亭镇 SJP0-0107 单元，久富经济园区东侧，其中 02A-04 地块东至北沙港、南

至规划路，西至文仁路，北至斜泾；02A-08 地块东至沪亭南路、南至规划路，西至北沙港，北至 02A-07 地块。职住平衡联动地块总占地面积 3.82 万平方米（约 57 亩），计容建筑面积 5.49 万平方米，规划均为商品住宅，其中 02A-08 地块总占地面积 1.97 万平方米，计容建筑面积 3.55 万平方米；02A-04 地块总占地面积 1.85 万平方米，计容建筑面积 1.94 万平方米。

9、项目资产信息

（1）资产类型、数量、预估价值

专项债券存续期内对应形成的资产为土地、厂房（含充电桩）、绿地。主要形成 1 处新建工业厂房（含土地、配套车位及充电桩），占地 36.65 亩，建筑面积 4.9 万平方米，预估价值 4.54 亿元（含土地）。形成 5 块公共绿地，为连富路以南的久富 34-6 地块公共绿地、久富 27-08 地块公共绿地、久富 43-08 地块公共绿地、久富 35-03 地块公共绿地、久富 36-05 地块公共绿地。职住平衡联动地块（02A-04 和 02A-08 块）形成的土地由九亭镇人民政府持有，土地完成出让后，收入作为专项债还款来源。

（2）资产权益归属及资产持有单位

项目建成后，本项目资产持有单位为九亭镇政府，由其委托上海九亭高科技发展有限公司运营。

（3）资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例。

收入部分土地出让金根据市与区出让金规定比例进行分配后，

纳入政府基金收入管理。厂房租赁收入由运营单位上海九亭高科技发展有限公司收取，资金作为专项债还款来源。

（二）项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

（1）项目投资估算

本项目总投资 168,839.73 万元。其中，工程费用 73,071.38 万元，工程建设其他费用 7,307.14 万元，预备费 4,018.93 万元，前期费用 84,442.29 万元。本项目总投资 168,839.73 万元。

表 3：项目投资估算表

单位：万元

项目名称	工程费	其他费用	预备费	前期费	总投资
九亭镇久富经济园区基础设施开发项目	73,071.38	7,307.14	4,018.93	84,442.29	168,839.73

（2）项目资金筹措计划

项目总投资 168,839.73 万元，其中，财政预算安排资金 93,839.73 万元，发行政府专项债券资金 75,000 万元。

表 4：项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资额	财政预算安排资金	2026 年专项债券金额	2027 年专项债券金额	2028 年专项债券金额	2029 年专项债券金额	2030 年专项债券金额
九亭镇久富经济园区基础设施开发项目	168,839.73	93,839.73	5,000	18,000	18,000	17,000	17,000

（3）项目资金保障措施

项目建设的资金来源为财政预算安排和发行政府债券。

2、专项债券发行计划

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目拟计划发行政府专项债券合计 7.5 亿元，其中 2026 年至 2030 年每年拟发行 10 年期政府债券 5,000 万元、18,000 万元、18,000 万元、17,000 万元、17,000 万元，利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还，最后一期利息随本金一起支付，本次 10 年期债券的预测利率为 2.0%。债券存续期内本息共计 90,000 万元。

表 5：项目还本付息情况表

单位：万元

年份	债券本金 期初余额	本期发行 债券额	本期还款								债券本金 期末金额
			利息 1	利息 2	利息 3	利息 4	利息 5	利息小计	本金偿还	小计	
2026	-	5,000						0	-	0	5,000
2027	5,000	18,000	100.0	180.0				280.0	-	280.0	23,000
2028	23,000	18,000	100.0	360.0	180.0			640.0	-	640.0	41,000
2029	41,000	17,000	100.0	360.0	360.0	170.0		990.0	-	990.0	58,000
2030	58,000	17,000	100.0	360.0	360.0	340.0	170.0	1,330.0	-	1,330.0	75,000
2031	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	-	1,500.0	75,000
2032	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	-	1,500.0	75,000
2033	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	-	1,500.0	75,000
2034	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	-	1,500.0	75,000
2035	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	-	1,500.0	75,000
2036	75,000	-	100.0	360.0	360.0	340.0	340.0	1,500.0	5,000	6,500.0	70,000
2037	70,000	-		180.0	360.0	340.0	340.0	1,220.0	18,000	19,220.0	52,000
2038	52,000	-			180.0	340.0	340.0	860.0	18,000	18,860.0	34,000
2039	34,000	-				170.0	340.0	510.0	17,000	17,510.0	17,000
2040	17,000	-					170.0	170.0	17,000	17,170.0	0
合计		75,000	1,000	3,600	3,600	3,400	3,400	15,000	75,000	90,000	0

3、项目收入测算

本项目收入为职住平衡联动地块出让收入、厂房租赁收入以及

停车场充电桩收入。（1）根据九亭镇 2026 年第 14 次党委会会议纪要，听取并通过了关于久富经济园区基础设施开发项目收入方案的情况汇报。会议明确：选取距离久富经济园区 1 公里的九亭镇 SJP0-0107 单元 02A-04、02A-08 地块作为职住平衡联动地块，并将地块出让收入用于平衡九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的专项债券融资成本。该地块均已完成收储工作。参考周边地价近期成交平均水平，楼板价按照 2.0-2.3 万元/平方米，计划 2026 年完成土地出让 44,639 万元，区级留存 80.75%，可获 36,045.99 万元；2028 年土地出让 71,006 万元，区级留存 80.75%，可获 57,337.35 万元，合计 93,383.34 万元。（2）厂房租赁收入，预计从 2031 年开始每年收入 2,869 万元（4.89 万平方米厂房，租金单价 1.6 元/平方米/天），合计 28,690 万元。（3）停车场充电桩收入，预计从 2031 年开始每年收入 15 万元，合计 150 万元。

综上，该项目总体运营收入预测为 122,223.34 万元。详见下表：

表 6：项目运营收入预测表

单位：万元

年份	地块出让收入	充电桩收入	厂房租赁收入	合计
2026	36,045.99	-	-	36,045.99
2027	-	-	-	-
2028	57,337.35	-	-	57,337.35
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	15	2,869	2,884
2032	-	15	2,869	2,884
2033	-	15	2,869	2,884
2034	-	15	2,869	2,884
2035	-	15	2,869	2,884
2036	-	15	2,869	2,884

2037	-	15	2,869	2,884
2038	-	15	2,869	2,884
2039	-	15	2,869	2,884
2040	-	15	2,869	2,884
合计	93,383.34	150	28,690	122,223.34

4、项目成本测算

本项目总体运维成本 3,060 万元。其中，从 2031 年起，停车场充电桩运维成本预计每年 6 万元，合计 60 万元；厂区运营成本预计每年 300 万元，其人工成本按 12 万元/人/年，共计约 240 万元/年；物料成本（含维修材料费、保洁物料费、绿化养护费）按 60 万元/年，上述运营成本共计约 300 万元/年，合计 3,000 万元。

表 7：项目运营成本预测表

单位：万元

年份	充电桩成本	运营成本	成本合计
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	6	300	306
2032	6	300	306
2033	6	300	306
2034	6	300	306
2035	6	300	306
2036	6	300	306
2037	6	300	306
2038	6	300	306
2039	6	300	306
2040	6	300	306
合计	60	3,000	3,060

5、资金平衡测算

以上项目运营收入为本项目还本付息来源，专项债券到期时，项目经营活动累计产生的现金为 122,223.34 万元，经营活动累计现金净流量为 119,163.34 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 90,000 万元，期末累计现金结余为 29,163.34 万元。

详见项目资金平衡测算表：

（见下页）

表 8：资金平衡测算表

单位：万元

年度	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、经营活动产生的现金																
经营活动产生的现金	122,223.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
运营收入	122,223.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
经营活动支付的现金	3,060.00	-	-	-	-	-	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00
运营成本	3,060.00	-	-	-	-	-	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00
经营活动现金净流量	119,163.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00
二、投资活动产生的现金																
建设投资	168,839.73	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33										
投资活动现金净流量	-168,839.73	-11,255.98	-40,521.54	-40,521.54	-38,270.34	-38,270.33										
三、筹资活动产生的现金																
筹资活动现金流入	168,839.73	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33										
财政资金投入	93,839.73	6,255.98	22,521.54	22,521.54	21,270.34	21,270.33										
债券融资款	75,000.00	5,000.00	18,000.00	18,000.00	17,000.00	17,000.00										
筹资活动现金流出	90,000.00	-	280.00	640.00	990.00	1,330.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	6,500.00	19,220.00	18,860.00	17,510.00	17,170.00
偿还债券本金	75,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	18,000.00	18,000.00	17,000.00	17,000.00
支付债务利息	15,000.00	-	280.00	640.00	990.00	1,330.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,220.00	860.00	510.00	170.00
筹资活动现金净流量	78,839.73	11,255.98	40,241.54	39,881.54	37,280.34	36,940.33	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-6,500.00	-19,220.00	-18,860.00	-17,510.00	-17,170.00
四、本年现金净流量	29,163.34	36,045.99	-280.00	56,697.35	-990.00	-1,330.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	-3,922.00	-16,642.00	-16,282.00	-14,932.00	-14,592.00
五、本年累计现金净流量		36,045.99	35,765.99	92,463.34	91,473.34	90,143.34	91,221.34	92,299.34	93,377.34	94,455.34	95,533.34	91,611.34	74,969.34	58,687.34	43,755.34	29,163.34

6、结论

根据资金平衡测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余为 29,163.34 万元，该项目资金覆盖率达 1.32 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。若项目假设条件发生变化，可按规定发行新一期专项债券保障还本。

表 9：项目资金平衡情况表

单位：万元

项目预计累计净收益	项目融资本息	收益对融资成本覆盖倍数
119,163.34	90,000.00	1.32

上述平衡方案已经上海申信会计师事务所审计通过。

四、潜在风险评估

（一）潜在风险分析

1、项目收益风险

土地出让金和厂房租赁收入是保障本项目融资主要偿还资金来源，土地出让金按参考周边地价近期成交平均水平具有一定的时效性，厂房租赁收入未来也存在一定的波动性。

2、项目建设风险

受勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的的影响，要

实现项目在预定时间内完工存在不确定性。以及，工程前期过程涉及拆迁补偿公示公众参与、生产企业搬迁历史矛盾可能引发一定风险。

3、流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（二）潜在风险应对措施

1、加强资金统筹与风险对冲

国家宏观政策及市场环境变化对土地出让与租赁收益的影响虽不可完全回避，但相关单位需强化现金流动态监测，建立资金周转预警机制，确保在土地出让或租金收入出现阶段性波动时，能够通过内部资金调度及时补足偿债缺口。同时，应充分盘活存量资金，优化沉淀资金管理，通过加速资金周转、提高闲置资金理财收益等方式，以资金使用效率提升所创造的增量收益，对冲因利率变动导致的融资成本上升风险，从而增强项目整体抗风险能力与还款保障的稳健性。

2、强化项目管理与质量进度保障

深化各阶段设计方案与勘探工作，最大限度减少工程变更对工期的影响，择优选择施工技术先进、管理实力雄厚的施工队伍，从源头保障工程质量与进度。同时，严格执行项目批复内容与建设程序，对地点、规模、标准等重要变更及时履行报批手续，在确保施工质量和安全的前提下，按合理工期推进建设任务，并加强社会稳定风险防范，实现项目规范、高效、平稳实施。深化各阶段涉及方案，强化勘探工作，减少工程设计方案变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；选择有较高施工技术和管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度。

3、扩大投资者范围

为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，通过充分的产品募集发行工作，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

