

# 重庆市政府专项债券

## 城口县东部新区配套基础设施

### 建设项目（一期）

#### 项目情况



实施单位：重庆城兴城市建设开发（集团）有限公司

财政部门：重庆市城口县财政局



日期：二〇二六年四月

# 重庆市政府专项债券

## 城口县东部新区配套基础设施

### 建设项目（一期）

#### 项目情况

##### 一、区域情况

城口县地处大巴山南麓，位于长江上游地区、重庆东北部，渝、川、陕三省（市）交界处，处于北纬  $31^{\circ} 37'$  —  $32^{\circ} 12'$ ，东经  $108^{\circ} 15'$  —  $109^{\circ} 16'$ 。全县东西长 96 公里，南北宽 66 公里，辖区面积 3289.088 平方公里。东与陕西省镇坪、平利等县毗邻，西与四川省宣汉、万源等县（市）相交，南与重庆市开县、巫溪等县接壤，北与陕西岚皋、紫阳等县相连。素有“九山半水半分田”之称。清道光二年（1822 年）始设城口厅，民国 2 年改厅为县。因踞三省门名“城”、扼四方咽喉称“口”而得名。年末户籍户数共计 8.80 万户，户籍总人口 24.99 万人。其中，男性人口 13.19 万人，女性人口 11.80 万人（公安年报数）。先后获得“中国生态气候明珠、中国老年人宜居宜游县、大中华最佳绿色生态旅游名县、全国森林旅游示范县、中国钱棍舞之乡、中国天然富硒农产品之乡、国家生态原产地产品保护示范区、全国蜂业优秀之乡、全国易地扶贫搬迁成效明显县、全国信访三无县”

等称号。

城口县物华天宝，资源富集。城口县发现有铁、锰、钡、煤、高岭土、大理石、辉绿岩铸石、灰岩、白云岩等 20 多种矿产。铁矿有赤铁矿、菱铁矿、褐铁矿和含磷钛磁铁矿，多为沉积型。规模较大的有罗江铁矿、罗江鹅项颈铁矿、高燕木坪河铁矿、鸡鸣马家坳、杨溪河铁矿等。锰矿沿仁河两岸成带状分布，由两个磷、锰矿区和两个锰矿区构成城口锰、磷矿带。钡矿分布在巴山区的左岚、新枞、高楠 3 个乡。煤矿主产为南相区的了子口背斜、明通背斜、咸宜背斜的两翼上，主要有下二迭系煤系地层中的烟煤、震旦系上统陡山沱组上部的岩煤、灯影组的石煤、寒武系水井沱组中的无烟煤、北相区中和下寒武系的石煤。黄铁矿多产于上二迭统吴家坪组底部，多为Ⅲ级品矿石。石膏矿主要分布在中溪乡红岩湾、明中乡双桥和长沙坝、燕麦乡九个包、厚坪乡老厚坪、沿河乡城广公路沿线。白云岩分布在坪坝龙洞沟、东安沅河一带，主产于上震旦统灯影组下部和下三迭统嘉陵江组下部。

城口县属川东盆地偏湿性常绿阔叶林亚带，盆地东北部中山植被区大巴山植被小区，森林绝大部分是天然次生林。原始森林主要分布在大巴山主脉一带。植被分布在垂直带谱上，树种分布和组合变化比较明显，自下而上为马尾松常绿阔叶林带、山地常绿、落叶阔叶林、针叶林带和山地暗针叶林带。

城口有悠久的历史，踞川陕鄂渝省（市）交界处，秉承巴蜀文化传统，受三秦文化、楚天文化熏陶，逐步形成自己的风格。城口民俗文化风情多彩，乡土气息浓郁，地方特色鲜明，在民间广为流传，已成为城口人民休闲娱乐和群众文化活动不可缺少的

重要组成部分。流传至今运用最多的是山歌、民间故事、花鼓、狮子舞、钱棍舞、彩船舞、锣鼓、孝歌等。

城口县 2024 年全年全县实现地区生产总值 75.88 亿元，同比增长 4.81%。其中，一般公共预算收入增加值 2.69 亿元。

表 1 城口县 2022-2024 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	66.31	72.40	75.88
一般公共预算收入	6.20	4.50	7.19
政府性基金收入	3.05	4.46	4.47
一般公共预算支出	36.73	40.36	14.07
政府性基金支出	14.33	14.62	75.88

## 二、项目情况

项目名称：城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）

### （一）建设内容

本项目建设内容包括新建新城自来水厂（3.2 万 t/d），包括取水工程、厂区工程、输配水管网、加压站及调节池等；新建夏栖沟支沟、大河沟治理工程，包括拦渣坝、土石方及挡土墙建设等；新建巴山大道及连接线 2804.12 米，其中巴山大道路线长度约 2330.81m，道路宽度 26m，连接支线长度约 573.31m，道路宽度 16m，配套建设综合管网工程、综合能源站、电力设施等。

### （二）项目实施主体

单位名称：重庆城兴城市建设开发（集团）有限公司；

注册地址：重庆市城口县通渝路 2 号附 62 号；

公司类型：有限责任公司（国有控股）；

法定代表人：景光成；

注册资本：55065 万元；

经营范围：许可项目：建设工程施工；水力发电；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；测绘服务；施工专业作业；建筑劳务分包；地质灾害治理工程设计；地质灾害治理工程施工；文物保护工程施工；建设工程质量检测；水利工程质量检测；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；非煤矿山矿产资源开采；河道采砂；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业总部管理；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；水泥制品销售；城市绿化管理；森林公园管理；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；固体废物治理；水土流失防治服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；电动汽车充电基础设施运营；小微型客车租赁经营服务；国内货物运输代理；停车场服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （三）项目依据

根据城口县发展和改革委员会《关于城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（城发改委发〔2022〕490号），项目计划总投资约 138,642.69 万元。

本项目建设时间为 2023 年 2 月至 2026 年 9 月，目前预计整体投入运营时间为 2027 年 1 月。

项目计划总投资约 138,642.69 万元。资金来源：发行债券 110,000.00 万元，其他资金来源 28,642.69 万元。

表 2 募投项目情况表（单位：万元）

项目名称	项目概况	项目总投资	计划发行专项债券规模	计划发行本年专项债券规模	项目实施方
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）	本项目建设内容包括新建新城自来水厂（3.2 万 t/d），包括取水工程、厂区工程、输配水管网、加压站及调节池等；新建夏栖沟支沟、大河沟治理工程，包括拦渣坝、土石方及挡土墙建设等；新建巴山大道及连接线 2804.12 米，其中巴山大道路线长度约 2330.81m，道路宽度 26m，连接支线长度约 573.31m，道路宽度 16m，配套建设综合管网工程、综合能源站、电力设施等。	138,642.69	110,000.00	38,400.00	重庆城兴城市建设开发（集团）有限公司

### 三、资金平衡

项目收益及偿债测算基于以下重要假设：

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；土地出让计划能按预测顺利执行；重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升；土地出让价格及投资成本增速与重庆市 GDP 增速正相关；土地出让价格在预测的正常范围内变动；可出让面积、容积率与现有控制性规划相匹配；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；无其他人力不可抗拒因素和不可预见

因素造成的重大不利影响。

#### （一）项目融资及本息情况

城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）融资资金总共 110,000.00 万元。

2023 年已发行 45,600.00 万元，其中 2023 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 23,000.00 万元，利率 3.21%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（十期）已融资金额 4,000.00 万元，利率 3.08%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（二十七期）已融资金额 12,000.00 万元，利率 3.06%，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）已融资金额 6,600.00 万元，利率 3.10%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金（原发行金额为 8,000.00 万元，调整本项目专项债券资金 1,400.00 万元至渝川陕毗邻地区物流园及电商公共服务中心建设项目）。

2024 年已发行 26,000.00 万元，其中 2024 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 9,000.00 万元，利率 2.61%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年重庆市政府专项债券（十九期）已融资金额 5,000.00 万元，利率 2.20%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年 6 月调整批次中本项目共调增发行金额 12,000.00 万元，调增使用 2024 年重庆市政府专项债券（二期）城口县城市配电网项目融资金额 1,000.00 万元，巴山湖湿地公园旅游配套基础设施建设项目融资

金额 3,000.00 万元，城口县亢家寨及亢谷旅游基础设施提升工程融资金额 8,000.00 万元，发行期限均为 15 年期，实际发行利率 2.61%，第 15 年期期末一次性偿还本金。

2026 年拟发行政府债券 38,400.00 万元，测算利率 2.50%，期限 15 年，第 15 年期期末一次性偿还本金。各年度还本付息情况如下：

表 3 募投项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2023 年		45,600.00		45,600.00	716.65	716.65
2024 年	45,600.00	26,000.00		71,600.00	2,036.40	2,036.40
2025 年	71,600.00			71,600.00	2,091.40	2,091.40
2026 年	71,600.00	38,400.00		110,000.00	2,571.40	2,571.40
2027 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2028 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2029 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2030 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2031 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2032 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2033 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2034 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2035 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2036 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2037 年	110,000.00			110,000.00	3,051.40	3,051.40
2038 年	110,000.00		33,600.00	76,400.00	2,518.35	36,118.35
2039 年	76,400.00		26,000.00	50,400.00	1,382.20	27,382.20
2040 年	50,400.00			50,400.00	1,327.20	1,327.20
2041 年	50,400.00		38,400.00	12,000.00	847.20	39,247.20
2042 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2043 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2044 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20



年度	期初本金金额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2045 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2046 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2047 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2048 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2049 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2050 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2051 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2052 年	12,000.00			12,000.00	367.20	367.20
2053 年	12,000.00		12,000.00		183.60	12,183.60
合计		110,000.00	110,000.00		51,279.00	161,279.00

本项目融资本金 110,000.00 万元，融资利息 51,279.00 万元后，融资本息合计为 161,279.00 万元。

## （二）项目收益及平衡情况

### 1、项目运营收入

城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）收益来源为主要收入为停车费收入、广告收入、充电桩收入、供水收入，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

#### （1）停车位收入

本项目新建巴山大道及连接线 2804.12 米，为市政道路，通过两侧停车划线获取停车费。根据重庆市城市规划管理技术规定（2018 年版）以及《建设项目配建停车位标准细则（2012 年）》，本项目折合路内小车停车位约 1122 个，根据城口县停车收费标准暂按 15 元/日·个测算，运营期第一年至第五年停车率为 50%，之后每年按 60% 保持不变。假设单价每 3 年增长 6%。

#### （2）路边广告收入

本项目设置路边广告位为 16 个，运营后可提供各种广告宣传

服务，参照类似项目，结合本项目实际，单价按 2000 元/个·月计算，运营期第一年至第五年出租率为 50%，之后每年按 60% 保持不变。假设单价每 3 年增长 6%。

### (3) 充电桩收入

本项目设置充电桩 350 个，充电功率为 120 千瓦，日供电时间为 8 小时，一年按 365 日计算，考虑充电成本后，收益按 0.35 元/千瓦时计算，运营期第一年充电桩使用率为 25%，按年增长 2% 计算。暂不考虑单价增长。

### (4) 新城水厂供水收入

根据城口县水价调价及居民阶梯用水方案等文件规定，城区居民用水实行阶梯水价，以年度作为计费周期，综合水价按现行 2.5 元/m<sup>3</sup> 执行。参考城口县当地水厂现状运营情况及规划发展情况，本项目新城水厂（设计规模 32000 吨/天）运营期第一年计算水量按设计水量 80%，第二年按 90%，第三年至以后按 95%。暂不考虑单价增长。

综上，债券存续期内，项目运营收入合计为 146,586.72 万元。具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2027 年-2031 年	2032 年-2036 年	2037 年-2041 年	2042 年-2046 年	2047 年-2053 年	合计
车位收入	1,572.61	2,072.06	2,273.92	2,525.38	3,947.81	12,391.78
广告收入	98.30	129.53	142.15	157.85	246.76	774.59
充电桩收入	6,223.98	8,370.18	10,516.38	12,662.58	21,333.23	59,106.35
新城水厂供水收入	13,286.00	13,870.00	13,870.00	13,870.00	19,418.00	74,314.00
合计	21,180.89	24,441.77	26,802.45	29,215.81	44,945.80	146,586.72

## 2、运营付现成本

项目运营期间运营成本主要为外购原材料、工资及福利费、外购燃料及动力费、运营维护及修理费、其他费用。

### (1) 外购原材料

外购原材料为新城水厂自来水药剂费，原材料成本按供水收入的 12%测算。

### (2) 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费为自来水厂，电价根据《重庆市发展和改革委员会关于进一步降低一般工商业电价有关事项的通知》（渝发改价格〔2016〕657号）计取，电度电价暂按 0.6578 元/度计算，假设年耗电量为 812.4 万度。

### (3) 工资及福利费

主要为新城自来水厂工作人员及停车位管理人员。运营期按配备员工 30 人计算，其中管理人员 3 人，技术人员 7 人，一般工作人员 20 人，平均年工资分别按 8.4 万元、6.6 万元、5.4 万元估算，福利费按工资收入 14%计提。假设工资每 3 年增长 6%。

### (4) 运营维护及修理费

运营维护及修理费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）费用的 0.5%计算。

### (5) 其他费用

其他费用包括其他管理费用和销售费用，按营业收入的 5%估算。

综上，债券存续期内，项目运营成本合计为 55,591.42 万元。具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2027年-2031 年	2032年-2036 年	2037年 -2041年	2042年-2046 年	2047年-2053 年	合计
外购原材料	1,594.32	1,664.40	1,664.40	1,664.40	2,330.16	8,917.68
外购燃料及动力	2,672.00	2,672.00	2,672.00	2,672.00	3,740.80	14,428.80
工资及福利费用	1,047.14	1,149.74	1,261.76	1,401.29	2,190.58	7,050.51
运营维护及修理费	3,308.35	3,308.35	3,308.35	3,308.35	4,631.69	17,865.09
其他费用	1,059.05	1,222.09	1,340.12	1,460.79	2,247.29	7,329.34
合计	9,680.86	10,016.58	10,246.63	10,506.83	15,140.52	55,591.42

### 3、相关税费

(1) 增值税：销项税增值税税率为 13%、9%、6%，进项税增值税税率为 13%、9%，同时充分考虑项目建设的增值税进项税（税率为 9%）对各期缴纳增值税的抵扣影响。

(2) 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》，本项目收入的城市维护建设税为增值税税额的 5%。

(3) 教育费附加税：根据《关于教育费附加征收问题的紧急通知》，本项目的教育费附加为增值税税额的 3%。

(4) 地方教育附加税：根据《重庆市地方教育附加征收使用管理办法》的规定，本项目的地方教育附加费为增值税税额的 2%。

(5) 所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）和财税〔2011〕58 号文件规定，企业所得税税率为 25%。

综上所述，在债券存续期内该项目的相关税费为 1,938.07 万元。

金额单位：万元

项目	2027年-2031年	2032年-2036年	2037年-2041年	2042年-2046年	2047年-2053年	合计
增值税	-	-	-	-	1,761.88	1,761.88
城市建设维护税	-	-	-	-	88.09	88.09
教育附加税	-	-	-	-	52.86	52.86
地方教育附加税	-	-	-	-	35.24	35.24
企业所得税	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	1,938.07	1,938.07

#### 4、项目运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础（如：收入类别、数量等），对《可行性研究报告》中单价、税率等进行修正后，经重新测算，未发现项目运营收益存在明显不合理之处，也未发现预测结果存在明显偏差。测算项目运营收益为 89,057.23 万元。

#### （三）项目所在片区地块出让收益

城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）拟出让地块共 15 宗，出让收益还债券本息。信息见下表：

序号	用地性质	地块编号	容积率	用地区域	地块面积 (亩)	地块面积(平方米)	建筑面积(平方米)	出让时间
1	住商混合用地	E03-03/01	2	城口县东部新区	4.5	3,000.02	6,000.03	2027 年
2	住商混合用地	E02-04/01	2	城口县东部新区	12	8,000.04	16,000.08	2027 年
3	住商混合用地	B07-03/01	2	城口县东部新区	12.32	8,213.37	16,426.75	2029 年
4	住商混合用地	D06-03/01	1.5	城口县东部新区	19.02	12,680.06	19,020.10	2029 年
5	住商混合用地	B06-04/01	2	城口县东部新区	16.98	11,320.06	22,640.11	2036 年
6	住商混合用地	D02-07/01	1.5	城口县东部新区	25.62	17,080.09	25,620.13	2037 年
7	住商混合用地	D05-03/01	1.5	城口县东部新区	33.8	22,533.45	33,800.17	2037 年
8	住商混合用地	E04-02/01	2	城口县东部新区	26.4	17,600.09	35,200.18	2037 年
9	住商混合用地	B05-03/01	2.5	城口县东部新区	24.19	16,126.75	40,316.87	2037 年
10	住商混合用地	E04-04/01	2	城口县东部新区	31.65	21,100.11	42,200.21	2037 年
11	住商混合用地	E05-02/01	2	城口县东部新区	33.6	22,400.11	44,800.22	2037 年
12	住商混合用地	B07-01/01	2.5	城口县东部新区	28.54	19,026.76	47,566.90	2037 年

序号	用地性质	地块编号	容积率	用地区域	地块面积 (亩)	地块面积(平方米)	建筑面积(平方米)	出让时间
13	住商混合用地	B02-09/01	2.5	城口县东部新区	29.31	19,540.10	48,850.24	2037 年
14	住商混合用地	B06-05/01	2.5	城口县东部新区	36.69	24,460.12	61,150.31	2037 年
15	住商混合用地	E01-01/01	2	城口县东部新区	89.25	59,500.30	119,000.60	2037 年

## 1、土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近五年项目地块周边类似地块有 5 宗，其具体成交情况如下：

序号	地块	位置	容积率	土地用途	土地面积(平方米)	中标总价 (万元)	建筑面积(平方米)	建筑面积单价(元/平方米)	成交时间
1	葛城街道北环路开发项目	城口县葛城街道北环路	上限 5 下限 1	城镇住宅-普通商品住房用地	10,748.50	4,448.52	26,871.25	1,655.49	2021-02-01
2	B03-02/1、B05-02/1	城口县葛城街道北环路	上限 3.3 下限 1	城镇住宅-普通商品住房用地	26,925.56	11,640.00	44,427.17	2,620.02	2021-12-31
3	CK2023-11	城口县葛城街道土城社区	容积率 $\leq 4.4$	商务金融用地	1,947.47	2,368.99	8,568.87	2,764.65	2023-12-8
4	CK2025-11	城口县葛城街道棉沙村	容积率 $\leq 3$	商务金融用地	15,995.70	6,046.37	23,993.55	2,520.00	2025-12-3
5	CK2025-12	城口县咸宜镇青龙村	容积率 $\leq 1$	商务金融用地	47,548.00	4,992.54	23,774.00	2,100.00	2025-12-3

## 2、项目土地出让价格预测：

根据收集到的地块成交信息，考虑出让时间、地块位置、土地性质等确定权重值，测算土地出让区域 2025 年建筑面积单价 2,332.03 元/平方米，根据谨慎性原则，商住用地按商业用地价格测算。具体如下：

序号	地块	综合修正系数	修正后平均建筑面积单价(元/平方米)	计算单价权重	预测平均单价(元/平方米)
1	葛城街道北环路开发项目	1.00	1,655.49	0.20	2,332.03
2	B03-02/1、B05-02/1	1.00	2,620.02	0.20	

序号	地块	综合修正系数	修正后平均建筑面积单价（元/平方米）	计算单价权重	预测平均单价（元/平方米）
3	CK2023-11	1.00	2,764.65	0.20	
4	CK2025-11	1.00	2,520.00	0.20	
5	CK2025-12	1.00	2,100.00	0.20	

### 3、土地出让收入

设定片区土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关。重庆市 2024 年 GDP 增速约为 6%，预计重庆 2025 年 GDP 增速为 6% 以上，在国内经济以全方位扩大国内需求、以科技创新引领新质生产力发展、以改革开放增强发展内生动力的背景下，预计往后经济增长动力强劲，此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3% 作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

根据《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》（渝办发〔2006〕88 号）、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》（财综字 1996 年 1 号）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例……按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10% 以

上计提。”故前述各项基金占土地出让收入比例应不低于10%，本次测算按照土地出让收入的80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。偿还债务土地出让收入为244,406.66万元，各项基金为48,881.33万元。

#### 4、土地出让成本

根据业主提供的《土地出让计划》及《关于项目拟出让土地成本情况说明》，项目地块目前尚未完成整治，考虑土地容积率，预计土地整治成本为50万元/亩，在各地块出让当年完成整治。土地出让成本为38,174.42万元。

#### 5、土地出让净收益

根据前述方法及原则，测算土地出让净收益（各年度土地出让收入-各项基金-土地出让成本）为157,350.91万元。

#### （三）项目合计净收益

本次拟发行债券存续期内项目收益，在项目运营收益以《可行性研究报告》所预测运营收益89,057.23万元及土地出让收益157,350.91万元，测算出项目合计净收益为246,408.15万元。

#### （四）项目合计运营收益

经测算，在债券存续期内，城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）运营收益及土地出让收益合计为246,408.15万元，项目收益对融资本息覆盖倍数为1.53，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。



表 4 募投项目资金平衡情况（单位：万元）

项目名称	本项目债券存续期 内预期收益 ①	发行期限 (年)	债券存续期内应付 债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍 数③=①/②	备注
城口县东部新区配套 基础设施建设项目（一 期）	246,408.15	15、30	161,279.00	1.53	

（五）现金流量表

单位：万元

序号	年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	52,760.67	33,811.64	7,811.64	44,258.73	7,014.85	4,113.30
1	资本金流入	7,160.67	7,811.64	7,811.64	5,858.73	-	-
1.1	财政预算资金流 入	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源(含单位 或社会资本方自 有资金等)	7,160.67	7,811.64	7,811.64	5,858.73	-	-
1.3	用于资本金的专 项债券资金	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	45,600.00	26,000.00	-	38,400.00	-	-
2.1	专项债券资金流 入	45,600.00	26,000.00	-	38,400.00	-	-
2.1	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	-	-	-	-	7,014.85	4,113.30
3.1	政府性基金收入 流入	-	-	-	-	-	-
3.2	专项收入流入	-	-	-	-	7,014.85	4,113.30
二	现金流出	52,760.67	33,811.64	7,811.64	44,258.73	4,919.08	4,973.02
1	建设期静态投资 流出	52,760.67	33,811.64	7,811.64	44,258.73	-	-
1.1	运营成本支出	-	-	-	-	1,867.68	1,921.62
2	相关税费	-	-	-	-	-	-
3	债务还本付息	-	-	-	-	3,051.40	3,051.40
3.1	专项债券还本付 息	-	-	-	-	3,051.40	3,051.40
3.2	专项债券还本	-	-	-	-	-	-
3.3	专项债券利息	-	-	-	-	3,051.40	3,051.40
3.4	市场化融资还本 付息	-	-	-	-	-	-

序号	年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
3.5	市场化融资还本						
3.6	市场化融资付息						
二	现金净流量						
1	当年现金净流入	-	-	-	-	2,095.77	-859.72
2	期末累计现金结存额	-	-	-	-	2,095.77	1,236.05

### 续表

序号	年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	10,230.87	4,450.57	4,536.42	4,691.45	4,802.21	4,888.06
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入						
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						
2.1	专项债券资金流入						
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	10,230.87	4,450.57	4,536.42	4,691.45	4,802.21	4,888.06
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	10,230.87	4,450.57	4,536.42	4,691.45	4,802.21	4,888.06
二	现金流出	5,002.13	5,019.67	5,023.96	5,031.71	5,050.25	5,054.54
1	建设期静态投资流出						
1.1	运营成本支出	1,950.73	1,968.27	1,972.56	1,980.31	1,998.85	2,003.14
2	相关税费	-	-	-	-	-	-
3	债务还本付息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40
3.1	专项债券还本付息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40
3.2	专项债券还本	-	-	-	-	-	-
3.3	专项债券利息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40	3,051.40
3.4	市场化融资还本付息						
3.5	市场化融资还本						
3.6	市场化融资付息						
三	现金净流量						

序号	年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	当年现金净流入	5,228.74	-569.10	-487.54	-340.26	-248.04	-166.48
2	期末累计现金结存额	6,464.78	5,895.68	5,408.14	5,067.88	4,819.84	4,653.36

## 续表

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入	4,973.90	11,116.66	147,327.29	5,257.85	5,371.69	5,457.53
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入						
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						
2.1	专项债券资金流入						
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	4,973.90	11,116.66	147,327.29	5,257.85	5,371.69	5,457.53
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	4,973.90	11,116.66	147,327.29	5,257.85	5,371.69	5,457.53
二	现金流出	5,058.84	5,078.24	5,082.53	38,153.77	29,437.93	3,387.23
1	建设期静态投资流出						
1.1	运营成本支出	2,007.44	2,026.84	2,031.13	2,035.42	2,055.73	2,060.03
2	相关税费	-	-	-	-	-	-
3	债务还本付息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	36,118.35	27,382.20	1,327.20
3.1	专项债券还本付息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	36,118.35	27,382.20	1,327.20
3.2	专项债券还本	-	-	-	33,600.00	26,000.00	-
3.3	专项债券利息	3,051.40	3,051.40	3,051.40	2,518.35	1,382.20	1,327.20
3.4	市场化融资还本付息						
3.5	市场化融资还本						
3.6	市场化融资付息						
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	-84.94	6,038.42	142,244.76	-32,895.92	-24,066.24	2,070.30
2	期末累计现金结存额	4,568.42	10,606.84	152,851.60	119,955.68	95,889.44	97,959.74

续表

序号	年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	5,543.38	5,658.89	5,744.74	5,830.59	5,947.87	6,033.72
1	资本金流入	—	—	—			
1.1	财政预算资金流入						
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						
2.1	专项债券资金流入						
2.1	市场化融资流入						
3	项目收入流入	5,543.38	5,658.89	5,744.74	5,830.59	5,947.87	6,033.72
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	5,543.38	5,658.89	5,744.74	5,830.59	5,947.87	6,033.72
二	现金流出	41,311.52	2,452.78	2,457.08	2,461.37	2,483.65	2,487.95
1	建设期静态投资流出						
1.1	运营成本支出	2,064.32	2,085.58	2,089.88	2,094.17	2,116.45	2,120.75
2	相关税费	—	—	—	—	—	—
3	债务还本付息	39,247.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20
3.1	专项债券还本付息	39,247.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20
3.2	专项债券还本	38,400.00	—	—	—	—	—
3.3	专项债券利息	847.20	367.20	367.20	367.20	367.20	367.20
3.4	市场化融资还本付息						
3.5	市场化融资还本						
3.6	市场化融资付息						
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	-35,768.14	3,206.11	3,287.66	3,369.22	3,464.22	3,545.77
2	期末累计现金结存额	62,191.60	65,397.71	68,685.37	72,054.59	75,518.81	79,064.58

续表

序号	年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	现金流入	6,119.57	6,238.75	6,324.60	6,410.44

序号	年度	2047年	2048年	2049年	2050年
1	资本金流入				
1.1	财政预算资金流入				
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				
1.3	用于资本金的专项债券资金				
2	债务资金流入				
2.1	专项债券资金流入				
2.1	市场化融资流入				
3	项目收入流入	6,119.57	6,238.75	6,324.60	6,410.44
3.1	政府性基金收入流入				
3.2	专项收入流入	6,119.57	6,238.75	6,324.60	6,410.44
二	现金流出	2,492.24	2,515.61	2,519.90	2,597.31
1	建设期静态投资流出				
1.1	运营成本支出	2,125.04	2,148.41	2,152.70	2,156.99
2	相关税费	—	—	—	73.12
3	债务还本付息	367.20	367.20	367.20	367.20
3.1	专项债券还本付息	367.20	367.20	367.20	367.20
3.2	专项债券还本	—	—	—	—
3.3	专项债券利息	367.20	367.20	367.20	367.20
3.4	市场化融资还本付息				
3.5	市场化融资还本				
3.6	市场化融资付息				
三	现金净流量				
1	当年现金净流入	3,627.33	3,723.14	3,804.70	3,813.13
2	期末累计现金结存额	82,691.91	86,415.05	90,219.75	94,032.88

续表

序号	年度	2051年	2052年	2053年	合计
一	现金流入	6,531.63	6,617.48	6,703.33	442,580.32
1	资本金流入				28,642.69
1.1	财政预算资金流入				—
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				28,642.69
1.3	用于资本金的专项债券资金				—
2	债务资金流入				110,000.00
2.1	专项债券资金流入				110,000.00
2.1	市场化融资流入				—

序号	年度	2051 年	2052 年	2053 年	合计
3	项目收入流入	6,531.63	6,617.48	6,703.33	303,937.63
3.1	政府性基金收入流入				—
3.2	专项收入流入	6,531.63	6,617.48	6,703.33	303,937.63
二	现金流出	3,159.48	3,174.64	15,006.20	350,035.33
1	建设期静态投资流出				138,642.69
1.1	运营成本支出	2,181.50	2,185.79	2,190.09	55,591.42
2	相关税费	610.78	621.65	632.51	1,938.07
3	债务还本付息	367.20	367.20	12,183.60	153,863.15
3.1	专项债券还本付息	367.20	367.20	12,183.60	153,863.15
3.2	专项债券还本	—	—	12,000.00	110,000.00
3.3	专项债券利息	367.20	367.20	183.60	43,863.15
3.4	市场化融资还本付息				—
3.5	市场化融资还本				—
3.6	市场化融资付息				—
三	现金净流量				—
1	当年现金净流入	3,372.15	3,442.84	-8,302.87	92,545.00
2	期末累计现金结存额	97,405.03	100,847.87	92,545.00	

#### 四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

##### （一）项目建设风险

城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）在实施过程中设计方案的变化、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的因素，可能会对项目建设产生一定的不确定性。为控制项目建设风险，要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理，保证项目工期和质量。

##### （二）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务

成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制利率风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （三）收支变动风险

收支变动风险是指项目收入或者支出预测不准确带来的还本付息能力降低的风险。为控制收支变动风险，要求项目单位密切关注价格变动情况，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。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### （四）组织及管理风险

组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者的道德水平等。

风险防范措施：完善项目参与各方的合同，加强合同管理，可以降低项目的组织风险；合理设计项目的管理模式、选择适当

的管理者和加强团队建设是规避管理风险的主要措施。

## 五、事前绩效评估

评估结果显示：本项目属于年度政府专项债券支持的范围和领域,项目的实施具有充分的必要性；项目属于具有一定收益的公益性项目，已履行了前期审批程序，投资依法合规，政策风险可控，项目成熟度高；项目资金来源明确，债券资金需求合理；项目收入、成本、收益预测较为合理，偿债计划可行，偿债风险较低；项目绩效目标和指标设置明确、完整、合理可行。

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。