

附件 1

自贡井盐产业园项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

根据《四川省“十四五”工业绿色发展规划》，发展壮大泸州、宜宾区域中心城市，做强泸州—宜宾组团，促进内江自贡同城化，加快川南经济区一体化进程。突出南向开放大通道建设，做强产业、交通、教育、医疗等优势，大力发展临港经济和通道经济，建设现代产业集中发展区，建成南向开放重要门户和川渝滇黔结合部区域经济中心。推动川南、渝西地区融合发展，探索建立重大政策协同、市场主体联动机制，建设承接东部地区产业转移创新发展示范区，协同打造西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽，带动成渝地区双城经济圈南翼跨越发展。

根据《自贡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，推动区域载体支撑，进一步明确各园区的主导产业定位，优化完善“1+N”园区功能布局，构建国家级园区创新引领、省级园区支撑有力、特色园区多点突破的园区体系。重点壮大自贡国家高新技术产业开发区，大力发展沿滩、自贡航空、荣县、富顺晨光等4个省级开发区，推动西南（自贡）国际陆港和大安工业园区等园区提档升级。实施重点特色园区培育计划，培育发展电子信息产业园、彩灯文创产业园、西南（自贡）食品工业园、川南

新材料产业基地等特色园区。整合开发区、示范区、试验区等平台资源，协同建设一批产业功能区，加快创建国家和省级开发区。提升园区承载能力、产业支撑能力，高水平建设基础设施、公共服务设施和产业创新平台，引导产业链关联企业和项目向园区集聚。着力构建与园区发展相匹配的管理机制，创新土地经营、“亩产效益”综合评价等制度机制，鼓励国有资本、社会资本参与园区建设运营。

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。园区的具体形式多种多样，主要包括高新区、开发区、科技园、工业区、产业基地、特色产业园等以及近来各地陆续提出的产业新城、科技新城等。产业园区作为产业集群的要载体和组成部分，现在园区经济效应已引起越来越多人关注。国内外产业园区发展成功案例表明，产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源的、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径。在产业集群的指导下，推进产业园区建设，不仅是当前发展产业集群的需要，更是加快新型工业化进程的必然选择。

西部大开发战略的实施，为荣县基础设施建设、生态环境改善、优势特色产业培育和城市化进程的推进提供强有力的支持。此外，西部大开发在财政、投资倾斜、利用外资方

面提供了政策优惠，为荣县的发展提供了有利条件。荣县应提高产业的集聚能力，吸引劳动力，提高城镇化水平，全面提升城市功能。

国务院印发《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号文件）。提出：按照“四个全面”战略布局，坚持改革推动，加快实施创新驱动发展战略，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，加大简政放权力度，放宽政策、放开市场、放活主体，形成有利于创新创业的良好氛围，让千千万万创业者活跃起来，汇聚成经济社会发展的巨大动能。不断完善体制机制、健全普惠性政策措施，加强统筹协调，构建有利于大众创业、万众创新蓬勃发展的政策环境、制度环境和公共服务体系，以创业带动就业、创新促进发展。

根据《全域自贡空间战略规划》提出五大战略之一的“大创新”战略为“创新引领城市转型；破除旧动能，推动老工业基地转型升级”。依托尖端工业技术沉淀，培育内生发展新优势：自贡传统工业基础雄厚，拥有若干行业领先的重点企业，掌握核心关键技术，具备集研发、生产、销售于一体的全产业链内生发展条件。其中盐及盐化工行业拥有中国盐行业唯一的综合甲级设计研究院，掌握中国井矿盐行业真空制盐核心技术和工艺、地下采卤核心技术和卤水净化处理技术，是行业标准制定者之一。

规划提出全域优化形成“三区四园”的工业空间布局结构。其中：“三区”：整合板仓、沿滩、舒坪产业园，共建自

贡国家高新区；依托航空产业园，创建国家级经济技术开发区，预控沱江国家级产业新区。“四园”：集中资源，集约用地，打造长山-来牟，荣县、晨光、代寺四个产业支撑园区。重点以食盐及盐的精深加工为特色，着力培育和壮大产业集群及其上、下游产品，优化延伸产业链，围绕龙头企业，沿产业链延伸方向整合集聚相关企业，以龙头企业带动配套产业发展。形成关联性强、集约水平高的产业集群和特色鲜明的区域产业品牌。

《自贡市城市总体规划（2011-2030）》提出：“自贡产业发展要实施以新型工业化为主导的综合开发战略，坚定不移地走新型工业化道路，推进产业布局园区化、产业发展市场化。以本地资源（矿产、农业）加工制造等主导产业为核心形成工业产业集群，以工业产业集群为核心组织城乡产业网络。大力推进经济结构调整，切实转变增长方式，争创经济发展新优势与产业布局的新空间。”

其中，重点优化提升盐化工产业：依托久大盐业、昊华鸿鹤化工有限责任公司、中昊晨光院等龙头及骨干企业，提高自主创新能力，加快节能技术研发与应用，优化资源配置，不断延伸产业链，重点打造盐及盐深加工（原盐—食用盐—两碱工业盐—液体盐—调味品系列—保健系列—高端护肤日化系列）、盐化工（盐—基础化工—精细化工—硅氟化工—后加工产品）及复合肥等三个产业链，不断壮大盐化工产业。形成优势明显、布局合理的现代产业体系，建成世界领先的真空制盐和硅氟新材料化工基地和国内一流的盐深加

工生产基地。

产业空间布局结构为：“一带、四园、七区”。

“一带”指沿乐自高速的产业发展带，集中规划市域四个重要工业园。

“四园”指自贡国家高新技术产业园、沿滩工业园、荣县工业园、富顺晨光工业园。

自贡国家高新技术产业园：以机械、电子、生物医药为支柱，兼有新材料、织等工业的生态工业园区。总规划面积 23.5k m²，工业门类以一、二类工业用地布局为主。其基础设施条件具备，发展已有一定基础。

沿滩工业园：以化工新材料、机械装备产业为主，沿高速公路、铁路等廊道布局，禁止与主导产业冲突的企业入驻。

荣县工业园：以机械、轻工业为主的荣县工业园是荣县城总体规划布局的城南工业园区，规划占地 1.1k m²。鉴于该园区位于旭水河上游，规划重点布局安排机械、轻工等工业门类，并加强三废治理。

富顺晨光工业园：位于市区东南，距城市中心区约 25 公里，该区域紧靠釜溪河沱江入水口，有一定的环境容量和部分闲置存量土地。规划园区以富顺县城和邓关镇为依托，占地约 6.05k m²左右，分为两大区域，富顺晨光工业园和邓关工业区。该区域门类以二、三类工业用地布局为主，重点发展高分子有机合成材料和接纳城市中心区外迁的重污染盐化企业。

“七区”指贡井成佳工业及农副产品加工区、大安牛佛

工业及农副产品加工区（包含何市片区）、荣县长山工业区、荣县新桥工业及农副产品加工区、富顺代寺工业区、富顺赵化农副产品加工区以及富顺板桥农副产品加工区，以工业及农副产品加工产业为主。

自贡市在 2017 年被确定为全国首批 12 个城市(经济区)建设首批产业转型升级示范区，为加快建设老工业城市转型升级示范区，调整优化产城空间布局，规划荣县经济开发区发展路径，突出新型工业化主导作用，聚焦园区承载能力提升，全力建设过水片区，加快盘活郝家坝片区低效用地，做好园区智能化、循环化改造。聚焦产业转型升级，大力实施智能化改造、数字化赋能、绿色化提升，推动盐及盐的精深加工、陶及陶瓷、机械制造等传统产业稳定增长。做精做深农副产品加工，依托荣县茶叶、粮油、水果、蔬菜、中药规模种植基础，持续提升茶叶加工产能及附加值，推进企业生产线智能化、数字化改造，着力补齐粮油果蔬短板。多路径发展资源转化利用产业，充分发挥荣县丰富石灰石、页岩气、盐等资源优势，深挖产业链头部企业招大引强，力争实现一项兴一业。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）实施机构：四川荣县经济开发区管理委员会
四川荣县经济开发区管理委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码：11510221731607084U

负责人：邹小彬

机构地址：荣县旭阳镇旭水大道南三段 68 号

(2) 项目业主：荣县井源盐产业开发有限公司

荣县井源盐产业开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91510321MA6904GW0A

负责人：黄森田

机构地址：荣县来牟镇平安东路 234 号

经营范围：许可项目：建设工程施工；茶叶制品生产；食品销售；林木种子生产经营。（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：茶叶种植；日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；土地整治服务；土地使用权租赁；机械设备租赁；建筑材料销售；土石方工程施工；园林绿化工程施工；树木种植经营；花卉种植；礼品花卉销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；农副产品销售；机动车充电销售；充电控制设备租赁；充电桩销售；集中式快速充电站。（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）。

2. 项目概况

(1) 项目所属领域

本项目属于产业园基础设施领域，符合专项债发行所支持的领域，符合国家、省市产业化政策和规划，具有一定的公益性。

（2）审批文件

①根据荣县发展和改革局《关于自贡井盐产业园项目可行性研究报告的批复》（荣发改局〔2020〕188号）、《关于自贡井盐产业园项目建设内容调整的批复》（荣发改审批〔2024〕74号）文件，本项目已经通过荣县发展和改革局的批准同意。

②本项目已经取得《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第510321202400040号），建设项目符合国土空间用途管制要求。

③本项目已经取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202451032100000241），本项目环境影响登记表已完成备案。

④本项目已经取得《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：5103212024052701）。

⑤本项目已经取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第5103212024051601号）。

⑥本项目已经取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第5103212024051601号）。

（3）项目产出说明

自贡井盐产业园规划总面积约370.31万平方米，其中规划建设用地面积约348.78万平方米。规划建设园区道路、标准厂房、孵化中心及园区配套工程。

根据《自贡井盐产业园可行性研究报告》，本项目拟分三期实施，具体建设内容和规模如下：

一期建设：经开区北区新建学堂路、小阳冲路、星星路部分道路约 2.4 公里，并配套建设雨污水管网及标识标牌等（已公开招标并开工建设）。

二期建设：项目实施经开区郝家坝片区 C2-10、C2-11、C2-12 及 C2-13 部分地块共计约 350 亩工业用地场地平整，包括土石方开挖、运输、倾倒及配套附属设施；新建东川大道西延线及相邻道路约 1.6 公里，并配套建设雨污水管网及标识标牌等；1.5 万平方米标准化厂房建设。

三期建设：14.5 万平方米标准化厂房建设、6 万平方米孵化中心建设、1760 亩场地平整以及 2 公里道路建设，并配套建设雨污水管网及标识标牌等。

（4）项目建设期

本项目建设期共 72 个月。

二、经济社会效益分析

本项目运营期内有利于增加荣县地方财政收入；项目修建后，可以使更多企业入驻产业城区，有效推动第二产业、第三产业等相关产业的发展；项目的建设运营期间，可以带动社会就业，促进农民致富增收，具有良好的经济效益，产业效益比较可观。

项目建成后，将极大拓展园区的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进园区的发展将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值等，有效拉动全县经济快速增长，实现富民强县。

另外，本项目工程实施也可以带动建筑、建材等相关产业的发展，具有良好的经济效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家计委办公厅印发的《投资项目可行性研究报告（试用版）（2002年）》（计办投资[2002]15号）；

（2）国家发展和改革委员会、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

（3）建设单位提供的编制项目可研报告的相关资料。

2. 编制说明

（1）建筑安装费用：估算指标参照四川省住房和城乡建设厅“川建造价发〔2016〕349号”关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知、中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）和《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）和2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》及相关配套文件计价，材料及人工价格采用2024年最新《四川工程造价信息》中自贡市的材料及人工价格。

（2）工程建设其它费用：根据本项目实际情况，工程建设其它费用包括如下内容：

①建设项目前期工作咨询费：指建设项目前期工作的咨询费用。包括：建设项目专题研究、编制和评估项目建议书、编制和评估项目可行性研究报告以及其他与建设项目前期工作有关的咨询费用。参照“国家发展改革委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号文之规定和本项目实际情况估算。

②勘察设计及施工图审查费：指建设单位委托勘察设计单位为建设项目进行勘察、设计所需的费用，由工程勘察费和工程设计费组成。参照“国家发展改革委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号文之规定和本项目实际情况估算。

③工程监理费：指委托工程监理单位对工程实施监理工作所需的费用。包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段的监理。参照“国家发展改革委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号文之规定和本项目实际情况估算。

④环境影响评价费：指按照《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国环境影响评价法》的有关规定，对建设项目对环境影响进行全面评价所需的费用。参照“国家发展改革委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号文之规定和本项目实际情况估算。

⑤招投标代理服务费：指招标代理机构接受招标人委托，从事招标业务所需的费用。参照“国家发展改革委关于

进一步放开建设项目专业服务价格的通知”发改价格[2015]299号文之规定和本项目实际情况估算。

⑥建设单位管理费：指建设单位从项目开工之日起至办理竣工决算之日止发生的管理性开支。包括：工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅费、交通费、劳动保护费、工具用具使用费、零星购置费、业务招待费、竣工验收费和其他管理费等。参照财政部财建【2016】504号文之规定和本项目实际情况估算。

⑦工程保险费：指建设项目在建设期间根据需要对建筑工程、安装工程和人身安全进行投保而发生的保险费用。参照国家有关规定和本项目实际情况估算。

⑧水土保持费：参照水利部司局函“保监〔2005〕22号”《关于开发建设项目水保咨询服务费计列的指导意见》和本项目实际情况估算。

⑨工程量清单及控制价编制费、决算审计费：参照四川省物价局、四川省建设厅“川发改价格〔2015〕299号”关于《进一步放开住建部门专业服务收费有关事项》的通知和本项目实际情况估算。

（3）预备费用：指在可行性研究投资估算中难以预料的工程和其他费用，包括基本预备费和涨价预备费。根据本项目实际情况，基本预备费按第一部分工程费用和工程建设其它费用之合的5%估算，不计涨价预备费。

3. 项目总投资

经估算，自贡井盐产业园投资总额为 96,000.00 万元，全部为固定资产投资。其中工程建设费用 72,622.64 万元，占总投资的 75.65%；工程建设其他费用 10,643.65 万元，占总投资的 11.09%；预备费用 4,163.31 万元，占总投资的 4.33%；财务费用 8,570.40 万元，其中：建设期利息 8,420.40 万元、债券发行费 150.00 万元，占总投资的 8.93%。

项目总投资构成明细如下表：

表 1-1 自贡井盐产业园投资估算表（单位：万元）

序号	费用项目	单位	面积	单价	建筑工程费	安装工程费	设施设备费	其他费用	合计	占总投资比例
一	第一部分工程建设费用				57,902.64	13,694.00	1,026.00		72,622.64	75.65
1	道路建设工程				11,558.05				11,558.05	12.04
1.1	道路工程	km	6.00		5,738.05				5,738.05	5.98
1.1.1	学堂路、小阳冲路、星星路	km	2.40	1,237.00	2,968.80				2,968.80	3.09
1.1.2	东川大道西延线及相邻道路	km	1.60	1,126.23	1,801.97				1,801.97	1.88
1.1.3	厂区道路	km	2.00	483.64	967.28				967.28	1.01
1.2	管网工程	m	18,000.00	0.0400	720.00				720.00	0.75
1.3	道路配套工程	km	60,000.00	0.0850	5,100.00				5,100.00	5.31
2	标准厂房土建及配套工程费用		160,000.00	0.2388	27,200.00	9,974.00	1,026.00		38,200.00	39.79
2.1	土建工程费用	m ²	160,000.00	0.1200	19,200.00				19,200.00	20.00
2.2	装饰工程费用	m ²	160,000.00	0.0500	8,000.00				8,000.00	8.33
2.3	给排水工程	m ²	160,000.00	0.0200		3,200.00			3,200.00	3.33
2.4	消防及附属工程	m ²	160,000.00	0.0100		1,600.00			1,600.00	1.67
2.5	强电、弱电工程	m ²	160,000.00	0.0200		3,200.00			3,200.00	3.33
2.6	暖通及空调系统	m ²	160,000.00	0.0120		1,920.00			1,920.00	2.00

序号	费用项目	单位	面积	单价	建筑工程费	安装工程费	设施设备费	其他费用	合计	占总投资比例
2.7	充电桩	个	600.00	1.8000		54.00	1,026.00		1,080.00	1.13
3	孵化中心土建及配套工程费用		60,000.00	0.2820	13,200.00	3,720.00			16,920.00	17.63
3.1	土建工程费用	m²	60,000.00	0.1400	8,400.00				8,400.00	8.75
3.2	装饰工程费用	m²	60,000.00	0.0800	4,800.00				4,800.00	5.00
3.3	给排水工程	m²	60,000.00	0.0200		1,200.00			1,200.00	1.25
3.4	消防及附属工程	m²	60,000.00	0.0100		600.00			600.00	0.63
3.5	强电、弱电工程	m²	60,000.00	0.0200		1,200.00			1,200.00	1.25
3.6	暖通及空调系统	m²	60,000.00	0.0120		720.00			720.00	0.75
4	总图工程				5,944.59				5,944.59	6.19
4.1	场地平整费用	m²	1,449,900.00	0.0041	5,944.59				5,944.59	6.19
二	工程建设其他费用							10,643.65	10,643.65	11.09
1	土地取得费用	m²	16000	0.29				4,640.00	4,640.00	4.83
2	建设项目前期工作咨询费			1.10%				798.85	798.85	0.83
3	勘察设计费			1.50%				1,089.34	1,089.34	1.13
4	工程监理费			1.30%				944.09	944.09	0.98
5	招投标代理服务费			0.85%				617.29	617.29	0.64

序号	费用项目	单位	面积	单价	建筑工程费	安装工程费	设施设备费	其他费用	合计	占总投资比例
6	建设单位管理费			0.80%				580.98	580.98	0.61
7	工程保险费			0.20%				145.25	145.25	0.15
8	工程量清单编制费			0.90%				653.60	653.60	0.68
9	环境影响评价费			0.14%				101.67	101.67	0.11
10	全过程造价编制费			0.50%				363.11	363.11	0.38
11	竣工图编制费			0.12%				87.15	87.15	0.09
12	施工图审查费			0.00016				25.60	25.60	0.03
13	决算审计费			0.12%				88.36	88.36	0.09
14	人防易地建设费			0.0030				217.87	217.87	0.23
15	城市建设配套费			0.0040				290.49	290.49	0.30
四	预备费							4,163.31	4,163.31	4.33
4.1	基本预备费			5.0000%				4,163.31	4,163.31	4.34
五	财务费用							8,570.40	8,570.40	8.93
5.1	建设期利息							8,420.40	8,420.40	8.77
5.2	专项债券发行费用							150.00	150.00	0.16
六	项目投资总额				57,902.64	13,694.00	1,026.00	23,377.36	96,000.00	100.00

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 96,000.00 万元，资金来源为财政专项债券资金和业主自筹（包括银行贷款和农发基金），具体如下：

（1）已获得中国银行股份有限公司四川省分行出具的《贷款承诺函》，承诺的意向贷款金额为 40,000.00 万元，考虑到本项目实际情况，拟向中国银行申请银行贷款 40,000.00 万元，占总投资的比例为 41.67%；

（2）拟发行地方政府专项债券筹集资金 36,000.00 万元，占总投资的比例为 37.50%；

（3）项目资本金 20,000.00 万元，占比 20.83%，其中：获得国家政策性金融工具（农发基金）支持 9,600.00 万元，业主自筹 10,400.00 万元，由项目业主单位自行筹措以及申请财政预算资金。

项目业主单位承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹部分项目建设资本金及时足额到位。

2. 资金使用计划

业主自筹资金和本项目融资资金将于 2022 年开始分年度投入到项目工程建设工作中，在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 1-2 自贡井盐产业园项目资金使用计划表

时间	资金使用计划 (万元)	资金来源(万元)		
		项目资本金	银行贷款	债券融资
2022 年度	202.80	9,600.00		300.00
2023 年度	2,054.80			
2024 年度	11,752.60	2,600.00	10,000.00	17,850.00
2025 年度	33,715.20	2,600.00	10,000.00	5,950.00
2026 年度	29,529.40	2,600.00	10,000.00	5,950.00
2027 年度	18,745.20	2,600.00	10,000.00	5,950.00
合计	96,000.00	20,000.00	40,000.00	36,000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

本次自贡井盐产业园项目专项收入来自标准厂房和孵化中心的出租出售收入、物业管理收入、停车费收入、充电桩收入及广告收入。根据自贡市荣县实际情况对项目运营期(共 19 年)各类收入进行预测,明细如下:

① 租赁收入

本项目建设标准化厂房 160,000.00 m², 孵化中心 60,000.00 m²。参照荣县及周围区县近期网上公开挂出的厂房以及写字楼的租赁价格,本项目运营期第一年标准厂房租金按 14.00 元/m²/月计算,孵化中心运营期第一年租金按 32.00 元/m²/月计算,出租单价每三年增长 5%。运营期第一年的出租率按照 70%计算,之后随着商业的成熟,出租率每年上涨 5%,直至稳定至 95%。经测算,预计运营期间标准厂房及孵化中心租赁收入(不含税)总计 84,315.50 万元。

表 1-3 标准厂房租赁单价参考价格

出租方	地址	租赁单价（元/m ² /月）
沿滩板仓工业园区厂房	自贡市沿滩区卫里路	13.95
自流井区厂房	自流井区丹阳街518号	15.50
沿滩板仓工业园区厂房	沿滩区龙乡大道	14.57
均价		14.57

图 1-1 孵化中心租赁单价参考价格

写字楼出租 纯写字楼 可注册 联合办公 视频看房 全景看房 安选看房 3D看房



自贡荣县东街精装办公室出租1，价格优惠，可办营...

荣县 - 荣县东街 - 东街
甲级纯写字楼 低区/共4层
向先生 个人房东
纯写字楼 新房 精装修 可注册

80m² | 可分割
建筑面积

1元/m²/天
2400元/月



华商公寓150平出租 带家具 看房方便

自流井 - 南湖 - 华商蓝岸天街
甲级纯写字楼 中区/共30层
李杨 大义伟业
纯写字楼 新房 精装修 可注册

150m²
建筑面积

1.07元/m²/天
月租金 4800元/月



华商办公写字楼出租 看房方便

自流井 - 南湖 - 华商蓝岸天街
甲级纯写字楼 高区/共26层
李杨 大义伟业
纯写字楼 新房 精装修 可注册

77m²
建筑面积

1.08元/m²/天
月租金 2500元/月

②物业管理收入

本项目建设标准厂房面积 160,000.00 m²、孵化中心面积 60,000.00 m²，物业费按实际对外出租的面积收取，收取单价标准参照省内同级地级市物业服务费政府指导价确定，运营期第一年定价为 1.00 元/m²/月，每三年增长 5.00%。经测算，预计运营期间物业管理收入（不含税）总计 4,590.25 万元。

图 1-2 物业单价收费标准

自2014年7月1日起，自贡物业费收取政策执行《关于物业服务收费政府指导价的通知》（自发改发〔2014〕239号）新标准，有关收费标准详解如下：

（一）普通商品住宅物业服务收费标准

普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准为：有电梯的，由二级至五级分别为：0.90元、1.20元、1.60元、2.40元，无电梯的，由一级至五级分别为：0.45元、0.55元、0.75元、1.10元、2.00元；保障性住房物业服务收费基准价标准为：有电梯的，由二级至四级分别为：0.80元、1.05元、1.40元，无电梯的，由一级至四级分别为：0.40元、0.45元、0.65元、0.90元；具体收费标准详见下图。

③停车费收入

本项目拟规划 3,000.00 个停车位，车位均为小型车，参照荣县车位出租价格，本项目车位租金按 5 元/次估算，周转率为 3 次/天，租金每三年增长 5.00%。运营期第一年出租率按照 70%计算，之后随着商业的成熟，使用率每年上涨 10%，直至稳定至 95%。经测算，预计运营期间停车费收入总计 30,452.08 万元。

图 1-3 自贡市机动车停放服务收费标准

附件 1

自贡市机动车停放服务收费标准

车 场 类 型 收 费 标 准 类	露天专业停车场 (4 小时/次)	室内专业停车场 (4 小时/次)	临时占道停车场点	
			普通临时占道停车 (4 小时/次)	差别化临时占道停车 (1 小时/次)
摩托车	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 4 小时, 每小时加收 0.5 元)	2 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 1 元)
小型汽车	4 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	4 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 2 元)
大型汽车	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	7 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	4 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	5 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 3 元)

说明: 1、本表收费标准为最高收费标准。
2、临时占道停车场点收费时段为早 8.00—21.00, 其余时段不收费
3、各类停车场点对停放不足 15 分钟(含 15 分钟)的车辆, 不得收取停车费用。
4、车类按公安交通管理部门的规定划分。

④充电桩收入

本项目预计建设 600.00 个汽车充电桩, 充电桩功率为 120kw。充电桩收费一般是由基本电费和服务费组成, 参考市面充电桩收费标准, 本项目按服务费 0.6 元/度, 基础电费 1 元/度, 总价 1.6 元/度测算。预计每天充电时间 2 小时, 平均每年使用天数 280 天, 充电桩的初始使用率为 50%, 每年增长 5%, 增长至 80%后保持不变。经测算, 预计运营期间汽车充电桩收入(不含税)总计 80,373.74 万元。

图 1-4 充电桩收费标准

电动汽车充电桩收费标准？

发布时间：2022-06-23

随着电动汽车保有量的快速上升，居民家庭个人安装充电桩的需求也日益增加。在此情况下，开发新能源充电技术、推广新能源车充电站的问题便越发显得紧迫。今天小编就来说说汽车充电桩的相关内容，希望可以帮到大家。

一、汽车充电桩收费标准

充电桩收费的一般是由基本电费和服务费组成，基本电费约1元左右，服务费因地域不同导致费用有不同，大部分服务费都是限制在1元以内，较多是每度电收取服务费0.8元，也就是总价约为1.8元-2.0元之间。车主可以在使用充电桩时提前了解计费规则。



⑤广告收入

本项目拟规划 2,000.00 m²的平面广告位置，20 个 LED 广告屏以及 10 个立柱广告牌。参照自贡市广告招商价格，平面广告单价按 400.00 元/m²/月估算，LED 广告屏单价按 4000.00 元/月/个估算，立柱广告牌单价按 8,000.00 元/月/个估算，单价每三年增长 5.00%。运营期第一年广告位使用率按 50%计算，之后随着商业的成熟，使用率每年上升 10%，直至稳定至 80%。经测算，预计运营期间广告收入（不含税）总计 18,254.55 万元，其中：平面广告收入 15,212.05 万元，LED 广告收入 1,521.25 万元，立柱广告收入 1,521.25 万元。

⑥房屋销售收入

在项目运营期的最后三年，拟每年出售 20%的标准厂房和孵化中心。参考目前公开的自贡地区厂房和办公楼出售价格，结合本项目为工业集中园区以及通货膨胀水平和宏观经济发展水平，预计运营期第 17-19 年标准厂房和孵化中心销

售单价为 6,000.00 元/m²。经测算，预计运营期间房屋销售收入（不含税）总计 72,660.54 万元，其中：标准厂房销售收入 52,844.04 万元，孵化中心销售收入 19,816.50 万元。

综上所述，本项目运营期间不含税收入为 290,646.66 万元，项目收入汇总情况如下表所示：

表 1-4 项目收入一览表（单位：万元）

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	出租率	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
一	租赁收入	3,205.87	3,434.86	3,663.85	4,087.48	4,327.92	4,568.37	4,797.62	4,797.62	4,797.62	5,036.92
1	标准厂房出租	1,726.24	1,849.54	1,972.84	2,200.95	2,330.42	2,459.89	2,583.72	2,583.72	2,583.72	2,712.57
	单价（元/m²/月）	14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21
	面积（m²）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
	含税收入	1,881.60	2,016.00	2,150.40	2,399.04	2,540.16	2,681.28	2,816.26	2,816.26	2,816.26	2,956.70
	销项税（9%）	155.36	166.46	177.56	198.09	209.74	221.39	232.54	232.54	232.54	244.13
2	孵化中心出租	1,479.63	1,585.32	1,691.01	1,886.53	1,997.50	2,108.48	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,324.35
	单价（元/m²/月）	32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28	35.28	37.04
	面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
	含税收入	1,612.80	1,728.00	1,843.20	2,056.32	2,177.28	2,298.24	2,413.15	2,413.15	2,413.15	2,533.54
	销项税（9%）	133.17	142.68	152.19	169.79	179.78	189.76	199.25	199.25	199.25	209.19
二	物业管理收入	174.34	186.79	199.25	222.28	235.36	248.43	260.26	260.26	260.26	274.46
	面积（m²）	154,000.00	165,000.00	176,000.00	187,000.00	198,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00
	单价（元/m²/月）	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
	含税收入	184.80	198.00	211.20	235.62	249.48	263.34	275.88	275.88	275.88	290.93
	销项税（6%）	10.46	11.21	11.95	13.34	14.12	14.91	15.62	15.62	15.62	16.47
三	房屋销售收入										
1	厂房出售收入										
	面积（m²）										
	单价（元/m²）										
	含税收入										

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	销项税 (9%)										
2	孵化中心销售收入										
	面积 (m²)										
	单价 (元/m²)										
	含税收入										
	销项税 (9%)										
四	停车费收入	1,054.82	1,205.50	1,356.19	1,503.11	1,503.11	1,503.11	1,577.55	1,577.55	1,577.55	1,657.72
	车位数	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单价 (元/次)	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79
	周转率 (次/天)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	含税收入	1,149.75	1,314.00	1,478.25	1,638.39	1,638.39	1,638.39	1,719.53	1,719.53	1,719.53	1,806.91
	销项税 (9%)	94.93	108.50	122.06	135.28	135.28	135.28	141.98	141.98	141.98	149.19
五	充电桩收入	2,959.27	3,136.83	3,314.38	3,491.94	3,669.49	3,847.05	4,024.61	4,202.16	4,438.90	4,675.64
	充电桩个数	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	每天充电时间 (小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	平均每年使用天数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	充电桩功率 (KW)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价 (元/度)	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	使用率	50%	53%	56%	59%	62%	65%	68%	71%	75%	79%
	含税收入	3,225.60	3,419.14	3,612.67	3,806.21	3,999.74	4,193.28	4,386.82	4,580.35	4,838.40	5,096.45
	销项税 (9%)	266.33	282.31	298.29	314.27	330.25	346.23	362.21	378.19	399.50	420.81
六	广告收入	543.39	652.08	760.76	912.91	912.91	912.91	958.55	958.55	958.55	1,006.50

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1	平面广告收入	452.83	543.40	633.96	760.75	760.75	760.75	798.79	798.79	798.79	838.74
	面积 (m²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价 (元/m²/月)	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05
	出租率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	480.00	576.00	672.00	806.40	806.40	806.40	846.72	846.72	846.72	889.06
	销项税 (6%)	27.17	32.60	38.04	45.65	45.65	45.65	47.93	47.93	47.93	50.32
2	LED 广告收入	45.28	54.34	63.40	76.08	76.08	76.08	79.88	79.88	79.88	83.88
	数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价 (元/月)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50
	使用率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	48.00	57.60	67.20	80.64	80.64	80.64	84.67	84.67	84.67	88.91
	销项税 (6%)	2.72	3.26	3.80	4.56	4.56	4.56	4.79	4.79	4.79	5.03
3	立柱广告收入	45.28	54.34	63.40	76.08	76.08	76.08	79.88	79.88	79.88	83.88
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价 (元/月)	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	9,261.00
	出租率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	48.00	57.60	67.20	80.64	80.64	80.64	84.67	84.67	84.67	88.91
	销项税 (6%)	2.72	3.26	3.80	4.56	4.56	4.56	4.79	4.79	4.79	5.03
七	营业收入含税合计	8,630.55	9,366.34	10,102.12	11,103.26	11,572.73	12,042.21	12,627.70	12,821.23	13,079.28	13,751.41
八	增值税合计	692.86	750.28	807.69	885.54	923.94	962.34	1,009.11	1,025.09	1,046.40	1,100.17
九	营业收入合计	7,937.69	8,616.06	9,294.43	10,217.72	10,648.79	11,079.87	11,618.59	11,796.14	12,032.88	12,651.24

(续表)

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
一	租赁收入	5,036.92	5,036.92	5,288.56	5,288.56	5,288.56	5,552.53	4,442.02	3,331.51	2,331.79	84,315.50
1	标准厂房出租	2,712.57	2,712.57	2,848.12	2,848.12	2,848.12	2,990.36	2,392.28	1,794.21	1,255.72	45,405.68
	单价（元/m²/月）	16.21	16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	18.76	
	面积（m²）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	128,000.00	96,000.00	64,000.00	
	含税收入	2,956.70	2,956.70	3,104.45	3,104.45	3,104.45	3,259.49	2,607.59	1,955.69	1,368.73	49,492.21
	销项税（9%）	244.13	244.13	256.33	256.33	256.33	269.13	215.31	161.48	113.01	4,086.53
2	孵化中心出租	2,324.35	2,324.35	2,440.44	2,440.44	2,440.44	2,562.17	2,049.74	1,537.30	1,076.07	38,909.82
	单价（元/m²/月）	37.04	37.04	38.89	38.89	38.89	40.83	40.83	40.83	42.87	
	面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	48,000.00	36,000.00	24,000.00	
	含税收入	2,533.54	2,533.54	2,660.08	2,660.08	2,660.08	2,792.77	2,234.22	1,675.66	1,172.92	42,411.72
	销项税（9%）	209.19	209.19	219.64	219.64	219.64	230.60	184.48	138.36	96.85	3,501.90
二	物业管理收入	274.46	274.46	288.66	288.66	288.66	302.85	242.28	181.71	126.82	4,590.25
	面积（m²）	209,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00	209,000.00	167,200.00	125,400.00	83,600.00	
	单价（元/m²/月）	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	
	含税收入	290.93	290.93	305.98	305.98	305.98	321.02	256.82	192.61	134.43	4,865.69
	销项税（6%）	16.47	16.47	17.32	17.32	17.32	18.17	14.54	10.90	7.61	275.44
三	房屋销售收入							24,220.18	24,220.18	24,220.18	72,660.54
1	厂房出售收入							17,614.68	17,614.68	17,614.68	52,844.04
	面积（m²）							32,000.00	32,000.00	32,000.00	96,000.00
	单价（元/m²）							6,000.00	6,000.00	6,000.00	
	含税收入					-		19,200.00	19,200.00	19,200.00	57,600.00
	销项税（9%）					-		1,585.32	1,585.32	1,585.32	4,755.96

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
2	孵化中心销售收入	-	-	-	-	-	-	6,605.50	6,605.50	6,605.50	19,816.50
	面积 (m²)							12,000.00	12,000.00	12,000.00	36,000.00
	单价 (元/m²)							6,000.00	6,000.00	6,000.00	
	含税收入							7,200.00	7,200.00	7,200.00	21,600.00
	销项税 (9%)							594.50	594.50	594.50	1,783.50
四	停车费收入	1,657.72	1,657.72	1,740.75	1,740.75	1,740.75	1,826.64	1,826.64	1,826.64	1,918.26	30,452.08
	车位数	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
	单价 (元/次)	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	
	周转率 (次/天)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	含税收入	1,806.91	1,806.91	1,897.42	1,897.42	1,897.42	1,991.04	1,991.04	1,991.04	2,090.90	33,192.77
	销项税 (9%)	149.19	149.19	156.67	156.67	156.67	164.40	164.40	164.40	172.64	2,740.69
五	充电桩收入	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	4,734.83	80,373.74
	充电桩个数	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
	每天充电时间 (小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	平均每年使用天数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
	充电桩功率 (KW)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
	单价 (元/度)	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	含税收入	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	5,160.96	
	销项税 (9%)	426.13	426.13	426.13	426.13	426.13	426.13	426.13	426.13	426.13	
六	广告收入	1,006.50	1,006.50	1,056.80	1,056.80	1,056.80	1,109.64	1,109.64	1,109.64	1,165.12	18,254.55
1	平面广告收入	838.74	838.74	880.66	880.66	880.66	924.70	924.70	924.70	970.94	15,212.05

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
	面积 (m²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
	单价 (元/m²/月)	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	含税收入	889.06	889.06	933.50	933.50	933.50	980.18	980.18	980.18	1,029.20	16,124.78
	销项税 (6%)	50.32	50.32	52.84	52.84	52.84	55.48	55.48	55.48	58.26	912.73
2	LED 广告收入	83.88	83.88	88.07	88.07	88.07	92.47	92.47	92.47	97.09	1,521.25
	数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	单价 (元/月)	4,630.50	4,630.50	4,862.03	4,862.03	4,862.03	5,105.13	5,105.13	5,105.13	5,360.39	
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	含税收入	88.91	88.91	93.35	93.35	93.35	98.02	98.02	98.02	102.92	1,612.49
	销项税 (6%)	5.03	5.03	5.28	5.28	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	91.24
3	立柱广告收入	83.88	83.88	88.07	88.07	88.07	92.47	92.47	92.47	97.09	1,521.25
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	单价 (元/月)	9,261.00	9,261.00	9,724.05	9,724.05	9,724.05	10,210.25	10,210.25	10,210.25	10,720.76	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	含税收入	88.91	88.91	93.35	93.35	93.35	98.02	98.02	98.02	102.92	1,612.49
	销项税 (6%)	5.03	5.03	5.28	5.28	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	91.24
七	营业收入含税合计	13,815.92	13,815.92	14,249.09	14,249.09	14,249.09	14,701.50	39,826.85	38,552.18	37,562.98	316,119.45
八	增值税合计	1,105.49	1,105.49	1,139.49	1,139.49	1,139.49	1,175.01	3,251.26	3,147.67	3,065.98	25,472.79
九	营业收入合计	12,710.43	12,710.43	13,109.60	13,109.60	13,109.60	13,526.49	36,575.59	35,404.51	34,497.00	290,646.66

2. 项目成本

本项目预计于 2028 年开始运营，运营期 19 年。运营期内项目成本主要包括运营成本、房屋销售成本、折旧摊销、财务费用。

（1）运营成本

本次项目运营成本主要包括运营期员工薪酬、维修维护费、广告设施维护费、广告运营成本、充电桩成本、营业费用及其他。

①员工薪酬：预计运营期员工人数为 30 人，月职工薪酬暂按 5000.00 元/人·月计算，每三年增长 5.00%。预计运营期间员工薪酬支出合计 3,917.10 万元。

②维修维护费：按照每年折旧费用的 10%暂估，预计运营期间维修维护费合计 3,241.16 万元。

③广告设施维护费：按每年广告收入的 5%暂估，预计运营期间广告设施维护费合计 912.76 万元。

④广告运营成本：按每年广告收入的 15%暂估，预计运营期间广告运营成本合计 2,738.21 万元。

⑤充电桩成本：充电桩电费根据地方电价按平均每度 1 元计算，预计运营期间充电桩成本合计 54,754.56 万元。

⑥营业费用及其他：按营业收入扣除房屋销售收入的 1%暂估，预计运营期间营业费用及其他合计 2,179.86 万元。

⑦税金及附加：税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。分别按照本年应交增值税的 5.00%、3.00%、2.00%计算。预计运营期间税金及附加合计 1,754.57 万元。

（2）房屋销售成本

在项目运营期的最后三年，拟每年出售 20%的厂房和孵化中心，以项目整体净额*当期出售比例计算当期房屋销售成本，房屋销售成本总计 38,857.96 万元。

（3）折旧摊销

项目运营期间，固定资产为房屋建筑物。房屋建筑物用途分为出租与出售（已出售房屋建筑不提折旧，出售当期结转净额进房屋销售成本），房屋建筑按 50 年折旧摊销。预计运营期间总计 32,411.04 万元。

（4）财务费用

本项目的财务费用包括银行贷款利息费用和专项债券利息费用，预计运营期间 2028-2046 年财务费用合计为 53,499.60 万元。

①银行贷款利息

本项目已取得中国银行股份有限公司四川省分行出具的贷款承诺函，承诺在符合中国银行认可的贷款条件后为自贡井盐产业园项目发放银行贷款 40,000.00 万元，本项目拟在贷款额度中贷款 40,000.00 万元，贷款利率按中国人民银行颁布发五年期及以上贷款利率 4.50%进行估算。

本项目预计在运营期 2028-2046 年银行贷款利息合计 31,500.00 万元。（见表 1-5）

表 1-5 银行贷款利息预测表（单位：万元）

时间	财务成本/万元
第7年	1,800.00
第8年	1,800.00
第9年	1,800.00
第10年	1,800.00
第11年	1,800.00
第12年	1,800.00
第13年	1,800.00
第14年	1,800.00
第15年	1,800.00
第16年	1,800.00
第17年	1,800.00
第18年	1,800.00
第19年	1,800.00
第20年	1,800.00
第21年	1,800.00
第22年	1,800.00
第23年	1,350.00
第24年	900.00
第25年	450.00
合计	31,500.00

②专项债券利息

专项债券利息参考近三期四川省同品种同期限专项债券发行票面利率 3.60% 计算，根据本次债券发行计划，本次专项债在运营期 2028-2046 年专项债券利息合计 21,999.60 万元（见表 1-6）。

表 1-6 专项债券利息预测表（单位：万元）

时间	财务成本/万元
第7年	1,296.00

时间	财务成本/万元
第8年	1,296.00
第9年	1,296.00
第10年	1,296.00
第11年	1,296.00
第12年	1,296.00
第13年	1,296.00
第14年	1,296.00
第15年	1,296.00
第16年	1,296.00
第17年	1,296.00
第18年	1,296.00
第19年	1,296.00
第20年	1,296.00
第21年	1,285.20
第22年	1,285.20
第23年	642.60
第24年	428.40
第25年	214.20
合计	21,999.60

项目成本汇总情况如下所示：

表 1-7 项目成本一览表（单位：万元）

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1、人员工资	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.60	198.60	198.60	208.50
人均薪酬（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2、维修维护费	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15
3、广告设施维护费	27.17	32.60	38.04	45.65	45.65	45.65	47.93	47.93	47.93	50.33
4、广告运营成本	81.51	97.81	114.11	136.94	136.94	136.94	143.78	143.78	143.78	150.98
5、充电桩成本	2,016.00	2,136.96	2,257.92	2,378.88	2,499.84	2,620.80	2,741.76	2,862.72	3,024.00	3,185.28
6、营业费用及其他	79.38	86.16	92.94	102.18	106.49	110.80	116.19	117.96	120.33	126.51
7、税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	17.66	110.02
其中：城市维护建设税									8.83	55.01
教育费附加									5.30	33.01
地方教育附加									3.53	22.00
8、经营成本（1+.....+7）	2,560.21	2,709.68	2,859.16	3,028.80	3,154.07	3,279.34	3,424.41	3,547.14	3,728.45	4,007.77
9、房产销售成本										
10、折旧摊销	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47
11、财务费用	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00
其中：专项债利息	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
银行贷款利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
12、项目成本合计	7,417.68	7,567.15	7,716.63	7,886.27	8,011.54	8,136.81	8,281.88	8,404.61	8,585.92	8,865.24

（续表）

项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
1、人员工资	208.50	208.50	219.00	219.00	219.00	230.10	230.10	230.10	241.50	3,917.10

项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
人均薪酬（万元/年）	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	130.57
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	570.00
2、维修维护费	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	140.92	105.69	3,241.16
3、广告设施维护费	50.33	50.33	52.84	52.84	52.84	55.48	55.48	55.48	58.26	912.76
4、广告运营成本	150.98	150.98	158.52	158.52	158.52	166.45	166.45	166.45	174.77	2,738.21
5、充电桩成本	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	3,225.60	54,754.56
6、营业费用及其他	127.10	127.10	131.10	131.10	131.10	135.26	123.55	111.84	102.77	2,179.86
7、税金及附加	110.54	110.54	113.94	113.94	113.94	117.50	325.13	314.76	306.60	1,754.57
其中：城市维护建设税	55.27	55.27	56.97	56.97	56.97	58.75	162.56	157.38	153.30	877.28
教育费附加	33.16	33.16	34.18	34.18	34.18	35.25	97.54	94.43	91.98	526.37
地方教育附加	22.11	22.11	22.79	22.79	22.79	23.50	65.03	62.95	61.32	350.92
8、经营成本（1+.....+7）	4,049.20	4,049.20	4,077.15	4,077.15	4,077.15	4,106.54	4,302.46	4,245.15	4,215.19	69,498.22
9、房产销售成本							13,211.00	12,929.17	12,717.79	38,857.96
10、折旧摊销	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,409.17	1,056.88	32,411.04
11、财务费用	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,085.20	3,085.20	1,992.60	1,328.40	664.20	53,499.60
其中：专项债利息	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,285.20	1,285.20	642.60	428.40	214.20	21,999.60
银行贷款利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,350.00	900.00	450.00	31,500.00
12、项目成本合计	8,906.67	8,906.67	8,934.62	8,934.62	8,923.82	8,953.21	21,267.53	19,911.89	18,654.06	194,266.82

（二）资金测算平衡情况

本项目累计现金流量净额为 67,553.85 万元，其中：专项债券累计现金流量净额为 34,615.54 万元，银行贷款部分累计现金流量净额为 32,938.31 万元。各年度累计现金流量净额均未出现负数现象，完全能够满足本次专项债券和银行贷款本息偿还要求。

表 1-8 自贡井盐产业园项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	资金流入	9,900.00	-	30,450.00	18,550.00	18,550.00	18,550.00	7,937.69	8,616.06	9,294.43	10,217.72	10,648.79	11,079.87	11,618.59
1.1	项目资本金	9,600.00		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00							
1.2	债券资金	300.00	-	17,850.00	5,950.00	5,950.00	5,950.00							
1.3	银行贷款资金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00							
1.4	销售收入流入							7,937.69	8,616.06	9,294.43	10,217.72	10,648.79	11,079.87	11,618.59
2	资金流出	202.80	2,054.80	11,752.60	33,715.20	29,529.40	18,745.20	5,786.21	6,067.91	6,349.61	6,707.66	6,909.38	7,111.11	7,354.59
2.1	建设期支出	192.00	2,044.00	10,649.20	31,947.60	27,097.60	15,649.20							
2.2	运营成本							2,560.21	2,709.68	2,859.16	3,028.80	3,154.07	3,279.34	3,424.41
2.3	所得税费用							130.00	262.23	394.45	582.86	659.31	735.77	834.18
2.4	本息支出	10.80	10.80	1,103.40	1,767.60	2,431.80	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00
2.4.1	支付本金													
2.4.1.1	支付债券本金													
2.4.1.2	支付贷款本金													
2.4.2	支付利息	10.80	10.80	1,103.40	1,767.60	2,431.80	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00
2.4.2.1	支付债券利息	10.80	10.80	653.40	867.60	1,081.80	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
2.4.2.1	支付贷款利息	-	-	450.00	900.00	1,350.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
3	现金流净额	9,697.20	-2,054.80	18,697.40	-15,165.20	-10,979.40	-195.20	2,151.48	2,548.15	2,944.82	3,510.06	3,739.41	3,968.76	4,264.00
4	累计净现金流	9,697.20	7,642.40	26,339.80	11,174.60	195.20	-	2,151.48	4,699.63	7,644.45	11,154.51	14,893.92	18,862.68	23,126.68

（续表）

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
1	资金流入	11,796.14	12,032.88	12,651.24	12,710.43	12,710.43	13,109.60	13,109.60	13,109.60	13,526.49	36,575.59	35,404.51	34,497.00	386,646.66

1.1	项目资本金													20,000.00
1.2	债券资金													36,000.00
1.3	银行贷款资金													
1.4	销售收入流入	11,796.14	12,032.88	12,651.24	12,710.43	12,710.43	13,109.60	13,109.60	13,109.60	13,526.49	36,575.59	35,404.51	34,497.00	290,646.66
2	资金流出	7,491.02	7,686.19	8,050.27	8,096.14	8,096.14	8,216.90	8,516.90	8,208.80	36,185.06	26,072.08	25,396.71	24,790.13	319,092.81
2.1	建设期支出													87,579.60
2.2	运营成本	3,547.14	3,728.45	4,007.77	4,049.20	4,049.20	4,077.15	4,077.15	4,077.15	4,106.54	4,302.46	4,245.15	4,215.19	69,498.22
2.3	所得税费用	847.88	861.74	946.50	950.94	950.94	1,043.75	1,043.75	1,046.45	1,143.32	3,827.02	3,873.16	3,960.74	24,094.99
2.4	本息支出	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,396.00	3,085.20	30,935.20	17,942.60	17,278.40	16,614.20	137,920.00
2.4.1	支付本金							300.00	-	27,850.00	15,950.00	15,950.00	15,950.00	76,000.00
2.4.1.1	支付债券本金							300.00	-	17,850.00	5,950.00	5,950.00	5,950.00	36,000.00
2.4.1.2	支付贷款本金									10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00
2.4.2	支付利息	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,096.00	3,085.20	3,085.20	1,992.60	1,328.40	664.20	61,920.00
2.4.2.1	支付债券利息	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,285.20	1,285.20	642.60	428.40	214.20	25,920.00
2.4.2.1	支付贷款利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,350.00	900.00	450.00	36,000.00
3	现金流净额	4,305.12	4,346.69	4,600.97	4,614.29	4,614.29	4,892.70	4,592.70	4,900.80	-22,658.57	10,503.51	10,007.80	9,706.87	67,553.85
4	累计净现金流	27,431.80	31,778.49	36,379.46	40,993.75	45,608.04	50,500.74	55,093.44	59,994.24	37,335.67	47,839.18	57,846.98	67,553.85	

表 1-9 专项债券资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	资金流入	4,620.00	-	19,020.00	7,120.00	7,120.00	7,120.00	3,730.72	4,049.55	4,368.39	4,802.33	5,004.93	5,207.53	5,460.74
1.1	项目资本金	4,320.00		1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00							
1.2	债券资金	300.00	-	17,850.00	5,950.00	5,950.00	5,950.00							
1.4	销售收入流入							3,730.72	4,049.55	4,368.39	4,802.33	5,004.93	5,207.53	5,460.74

2	资金流出	202.80	2,054.80	5,445.54	15,244.02	14,932.84	7,120.00	2,560.40	2,692.80	2,825.20	2,993.48	3,088.29	3,183.10	3,297.53
2.1	建设期支出	192.00	2,044.00	4,792.14	14,376.42	13,851.04	5,824.00							
2.2	运营成本							1,203.30	1,273.55	1,343.81	1,423.54	1,482.41	1,541.29	1,609.47
2.3	所得税费用							61.10	123.25	185.39	273.94	309.88	345.81	392.06
2.4	本息支出	10.80	10.80	653.40	867.60	1,081.80	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2	支付利息	10.80	10.80	653.40	867.60	1,081.80	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
3	现金流净额	4,417.20	-2,054.80	13,574.46	-8,124.02	-7,812.84		1,170.32	1,356.75	1,543.19	1,808.85	1,916.64	2,024.43	2,163.21
4	累计净现金流	4,417.20	2,362.40	15,936.86	7,812.84			1,170.32	2,527.07	4,070.26	5,879.11	7,795.75	9,820.18	11,983.39

(续表)

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
1	资金流入	5,544.19	5,655.45	5,946.09	5,973.91	5,973.91	6,161.51	6,161.51	6,161.51	6,357.45	17,190.52	16,640.11	16,213.59	181,603.94
1.1	项目资本金													9,000.00
1.2	债券资金													36,000.00
1.4	销售收入流入	5,544.19	5,655.45	5,946.09	5,973.91	5,973.91	6,161.51	6,161.51	6,161.51	6,357.45	17,190.52	16,640.11	16,213.59	136,603.94
2	资金流出	3,361.66	3,453.39	3,624.51	3,646.06	3,646.06	3,702.82	4,002.82	3,693.29	21,602.63	10,413.46	10,194.01	10,006.89	142,830.87
2.1	建设期支出													36,922.07
2.2	运营成本	1,667.16	1,752.37	1,883.65	1,903.12	1,903.12	1,916.26	1,916.26	1,916.26	1,930.07	2,022.16	1,995.22	1,981.14	32,664.16
2.3	所得税费用	398.50	405.02	444.86	446.94	446.94	490.56	490.56	491.83	537.36	1,798.70	1,820.39	1,861.55	11,324.64
2.4	本息支出	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,596.00	1,285.20	19,135.20	6,592.60	6,378.40	6,164.20	61,920.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	300.00	-	17,850.00	5,950.00	5,950.00	5,950.00	36,000.00
2.4.2	支付利息	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,285.20	1,285.20	642.60	428.40	214.20	25,920.00
3	现金流净额	2,182.53	2,202.06	2,321.58	2,327.85	2,327.85	2,458.69	2,158.69	2,468.22	-15,245.18	6,777.06	6,446.10	6,206.70	34,615.54
4	累计净现金流	14,165.92	16,367.98	18,689.56	21,017.41	23,345.26	25,803.95	27,962.64	30,430.86	15,185.68	21,962.74	28,408.84	34,615.54	

表 1-10 银行贷款资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	资金流入	5,280.00	-	11,430.00	11,430.00	11,430.00	11,430.00	4,206.97	4,566.52	4,926.04	5,415.39	5,643.86	5,872.34	6,157.85
1.1	项目资本金	5,280.00	0.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00							
1.2	银行贷款资金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00							
1.4	销售收入流入							4,206.97	4,566.52	4,926.04	5,415.39	5,643.86	5,872.34	6,157.85
2	资金流出	-	-	6,307.06	18,471.18	14,596.56	11,625.20	3,225.81	3,375.11	3,524.41	3,714.18	3,821.09	3,928.01	4,057.06
2.1	建设期支出			5,857.06	17,571.18	13,246.56	9,825.20							
2.2	运营成本			-				1,356.91	1,436.13	1,515.35	1,605.26	1,671.66	1,738.05	1,814.94
2.3	所得税费用			-	-			68.90	138.98	209.06	308.92	349.43	389.96	442.12
2.4	本息支出	-	-	450.00	900.00	1,350.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2	支付利息	-	-	450.00	900.00	1,350.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
3	现金流净额	5,280.00	-	5,122.94	-7,041.18	-3,166.56	-195.20	981.16	1,191.41	1,401.63	1,701.21	1,822.77	1,944.33	2,100.79
4	累计净现金流	5,280.00	5,280.00	10,402.94	3,361.76	195.20	-	981.16	2,172.57	3,574.20	5,275.41	7,098.18	9,042.51	11,143.30

（续表）

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	合计
1	资金流入	6,251.95	6,377.43	6,705.16	6,736.53	6,736.53	6,948.09	6,948.09	6,948.09	7,169.04	19,385.07	18,764.40	18,283.37	205,042.72
1.1	项目资本金													11,000.00
1.2	银行资金													
1.4	销售收入流入	6,251.95	6,377.43	6,705.16	6,736.53	6,736.53	6,948.09	6,948.09	6,948.09	7,169.04	19,385.07	18,764.40	18,283.37	154,042.72
2	资金流出	4,129.36	4,232.80	4,425.76	4,450.08	4,450.08	4,514.08	4,514.08	4,515.51	14,582.43	15,658.62	15,202.70	14,783.24	176,261.94
2.1	建设期支出													50,657.53

2.2	运营成本	1,879.98	1,976.08	2,124.12	2,146.08	2,146.08	2,160.89	2,160.89	2,160.89	2,176.47	2,280.30	2,249.93	2,234.05	36,834.06
2.3	所得税费用	449.38	456.72	501.64	504.00	504.00	553.19	553.19	554.62	605.96	2,028.32	2,052.77	2,099.19	12,770.35
2.4	本息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	11,800.00	11,350.00	10,900.00	10,450.00	76,000.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00
2.4.2	支付利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,350.00	900.00	450.00	36,000.00
3	现金流净额	2,122.59	2,144.63	2,279.40	2,286.45	2,286.45	2,434.01	2,434.01	2,432.58	-7,413.39	3,726.45	3,561.70	3,500.13	32,938.31
4	累计净现金流	13,265.89	15,410.52	17,689.92	19,976.37	22,262.82	24,696.83	27,130.84	29,563.42	22,150.03	25,876.48	29,438.18	32,938.31	

五、项目绩效目标

（一）总体绩效目标

目标 1：场地平整 144.99 万平方米、新建道路 6 公里、新建标准厂房 160,000 平方米，新建孵化中心 60,000 平方米。

目标 2：在 2027 年 9 月 30 日前完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：推进园区的发展使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。

（二）绩效指标要求

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	场地平整	144.99 万平方米
			新建道路	6 公里
			新建标准厂房	160000 平方米
			新建孵化中心	60000 平方米
		质量指标	指标 1：项目竣工验收达标率	≥ 95%
			指标 2：项目设计方案变更率	≤ 5%
		时效指标	指标 1：工程按时开工	2021 年 10 月
			指标 2：工程按时竣工验收	2027 年 9 月
		成本指标	指标 1：项目建设总投资成本	≤ 96000 万元
			指标 2：项目融资总成本	≤ 76000 万元
			指标 3：项目运营成本	≤ 69498.22 万元
		预算执行指标	指标 1：债券资金实际支出	≤ 36000 万元
			指标 2：银行贷款实际支出	≤ 40000 万元

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			指标 3: 业主自筹资金实际支出	≤20000 万元
绩效指标	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目年均收入	≥29064.67 万元
		社会效益指标	指标 1: 促进农民就业、消化剩余劳动力	有效
			指标 2: 实现产业化示范, 推动产业发展	有效
			指标 3: 加快新型工业化进程, 实现经济结构优化升级	有效
		生态效益指标	指标 1: 落实工程建设环境要求	达成预期目标
		可持续影响指标	指标 1: 运营期限	≥20 年
			指标 2: 推动区域全面协调发展	达成预期目标
绩效指标	效益指标	融资与收益平衡指标 (含还本付息)	指标 1: 项目收益覆盖倍数	≥1.20
			指标 2: 债券还本付息	按时足额
			指标 3: 还本付息资金来源	项目运营收入
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 区域辐射人群满意度	≥90%

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 专项债项目各阶段风险管理目标与重点

不同阶段的风险管理有其自身的特殊性,风险管理目标不同。基于此,我们通过从生命周期的角度全局研究专项债券,提出了各个阶段不同的管理目标和重点,从而有针对性地对风险进行全面覆盖。

1. 项目规划期风险管理目标与重点

规划期风险管理的目标有两个层面。宏观目标是确保地方发债规划控制在限额内纳入预算管理。项目目标是保证拟发债项目符合专项债申报领域要求且成熟度较高。

2. 项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件,依法合规发行。发行期风险管理以实施方案编制为重中之重,围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个核心,保证项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等一系列发行标准。法律和财务贯穿方案编制,并独立出具法律审查意见和财务评价报告。

3. 项目建设期风险管理目标与重点

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。建设期参与主体众多,必然需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理,对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求,从而减少主体带给项目的决策和管理风险。牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险,确保债券项目的按时完工、质量达标。

4. 项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。要求运营期的风险管理必须以合规经营和按计划实现项目收益为目标导向。运营能力实际体现在运营主体自身的综合实力上,紧扣运营主体这一责任主体,对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价,确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规。在整个债券运营期间

始终坚持持续动态的运营风险控制，必能防微杜渐，保证项目运营期的风险管理目标实现。

5. 项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券按期足额兑付。清偿期是风险集中暴露的一个时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本息情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于稳定市场信心，减少市场风险。

（二）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规

定计入项目总投资其它建设费用类。

为了有效的防止工程风险，在工程勘察设计、施工期间采取一些措施以防止工程风险：（1）在地质初勘和详勘时，对地质进行详细勘察和调查，避开不良地质地段。（2）聘用专家组成专家组，对设计、施工及施工方案等进行全面咨询，以减少工程风险。（3）建设期间严把材料关，从选材、配合比工序等全方面控制，防止因材料问题导致结构出现问题。（4）建设期间，加强巡逻和保卫，防止人为破坏。

2. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响；

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方

面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当和供应商信用风险。供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨，造成供应商违约，导致不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种主、客观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延，或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方

案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（三）项目资金管理

1. 资金管理风险因素

项目资金风险包括不及时就位、资金使用效率不高、资金挪用以及多项目资金核算不清的风险。

2. 资金风险管理措施

（1）项目资金封闭使用

专项债券收支纳入政府基金预算管理后，按照单项政府性基金收支平衡，不同政府性基金间不得调剂。即，项目涉及的资金均采用“封闭式”资金管理方式进行监管，专款专用，专项用于项目建设和运营。同时，充分考虑项目建设的特点，对项目建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（2）项目专户管理

债券资金实行专户管理。项目建设单位和运营单位应当在财政主管部门选定的银行分别开立独立于日常经营账户的项目债券资金托管账户和偿债资金账户。

项目账户行使债券资金使用、项目收入归集和项目运营支出等功能，用来存放项目建设资金、项目收入和项目运营支出费用。

（3）项目资金使用

项目建设阶段，债券资金托管账户专门用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

银行应当按照托管协议约定负责监督项目建设单位严格按照经批复的《可行性研究报告》投资估算表和经批准的专项债券《实施方案》列明的范围和规定用途使用项目资金，不得用作其他用途；项目建设单位依法已经履行债券资金用途变更手续的除外。

同时，依据国办发〔2018〕101号《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》“允许有条件的地方在专项债券发行完成前，对预算已安排的专项债券资金项目通过先行调度库款的办法，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。”

（4）定期报告

项目建设和运营单位应当分别根据项目建设进展、项目运营进展，定期统计资金使用情况，并形成资金使用报告，提交财政主管部门和项目业务主管部门。

项目建设和运营阶段发生资金使用计划的重大调整、超出概算、资金重大结余，以及与项目运营直接相关的其他用途等情况时，项目建设或运营单位应当形成项目资金情况专项报告，提交财政主管部门和有关主管部门。

（5）定期检查、审计

项目建设单位和运营单位应委托会计师事务所分别对债券募集资金使用情况、项目收入情况以及项目运营支出情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反专项债券资金使用管理规定、信息披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告财政主管部门和项目业务主管部门。

3. 资金分账管理方案

项目运营期间，严格执行政府性基金收入和专项收入分账管理。

（四）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目运营期内各种收益的情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可以使用新龙县国有资产投资经营管理有限公司经营收益或事业结余进行偿还，也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。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家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。

风险控制措施：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。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（五）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，本项目收入测算基于标准厂房和孵化中心的出租出售收入、物业管理收入、停车收入、充电桩收入及广告收入相应的业务量和平均收入水平，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合新龙县经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3. 存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

七、还款保障情况

（一）专项债还款保障情况

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。

（二）市场化融资还款保障情况

项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。在银行开立监管账户，将银行贷款资金以及项目对应可用于偿还贷款的经营收入，及时足额归集至监管账户，保障银行贷款到期偿付。将项目主体建筑工程作为市场化融资投资者享有的项目资产权益，并通过抵押固定资产等方式增强银行贷款还款保障。

八、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门主要职责

1. 配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

2. 做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

3. 项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

4. 后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（二）项目单位主要职责

1. 对项目建设的全过程负责，对项目的工程质量、工程进度、

工程安全和资金管理负总责。

- a. 负责组建现场建设管理机构或指派专职管理人员；
- b. 负责拟订工程建设计划、质量管理制度、岗位责任制和安全生产责任制；
- c. 负责对工程质量、进度、安全、投资等进行管理、检查和监督；
- d. 负责协调项目政策处理等外部关系；
- e. 负责向主管部门定期汇报各项工作进展情况。

2. 按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》和《建设工程质量管理条例》的有关规定，通过公开招投标确定具有相应资质的勘察设计单位、施工单位、监理单位，并明确勘察设计单位、施工单位、工程监理单位质量终身责任人及其所应负的责任。

九、补充说明

根据原发行计划及额度安排，此项目计划于 2025 年及以前年度发行 23,800.00 万元，因地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况等原因未发行。调整后本次拟发行 6177 万元，期限 20 年，该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。