

万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融
合基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

财政部门：宣汉县财政局

发改部门：宣汉县发展和改革局

主管部门：宣汉县发展和改革局

项目单位：达州普光建设开发有限公司

二〇二六年二月

前 言

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）等文件的精神，地方政府在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。

本次发行地方政府专项债券（以下简称“专项债券”）是按照预算法、国发〔2014〕43号文件、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际情况出发的地方政府“项目收益债”。

国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），完善专项债券项目“一案两书”制度。研究制定专项债券项目实施方案标准化模板，依托信息系统统一项目实施方案要素和内容，减少中间环节和成本。简化财务报告和法律意见书，严格要求中介机构履职尽责做好项目资料审核工作，公平、公正、客观出具中介报告。

项目严格按照四川省《地方政府专项债券管理细则（试行）》《地方政府专项债券申报发行通用标准（2026年）》《地方政府专项债券行业责任分工》《地方政府专项债券管理工作流程》等制度文件要求编写此方案。

项目专项债券的还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保

障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

专项债券项目实施过程中和项目落地后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归当地政府所有。地方财政部门会同本级主管部门将专项债券对应项目形成的国有资产纳入本级国有资产管理，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。

同时根据《四川省人民政府关于设立四川蒲江经济开发区等 64 家省级开发区的批复》：四十四、同意设立四川达州普光经济开发区。开发区以天然气化工、建材、新材料为主导产业，设立地点在宣汉县核准面积为 109.75 公顷（详见下图）。故本项目归属于省政府统一设立的省级开发区且纳入最新《中国开发区审核公告目录》。

四川省人民政府 川府函〔2019〕20 号	
四川省人民政府 关于设立四川蒲江经济开发区等 64 家 省级开发区的批复	
四十四、同意设立四川达州普光经济开发区。开发区以天然 气化工、建材、新材料为主导产业，设立地点在宣汉县，核准面积为 109.75 公顷。	

目前项目已完成项目用地、可研、立项、环评等前期工作。若在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益假设的前提下，在预测期内可实现息前净现金流 81729.27 万元，政府专项债券到期本息合计 66500.00 万元，偿债覆盖倍数约为 1.23 倍。

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 市(区)级行业专项规划概况	1
1.宣汉县基本情况	1
2.行业专项规划概况	3
3.宣汉县年度财政收支情况	8
(二) 项目情况	10
1.参与主体	10
2.项目概况	10
3.建设方案	11
4.运营方案	16
5.公益性论证	17
二、经济社会效益分析	19
(一) 经济效益分析	19
(二) 社会效益分析	19
三、项目投资估算及资金筹措方案	22
(一) 投资估算	22
1.编制依据	22
2.编制原则	23
3.项目总投资	24
(二) 资金筹措方案	30

1.资金来源	30
2.项目实施计划	30
3.资金使用计划	31
4.项目资金保障措施	33
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	36
(一) 预期收益	36
1.项目收入	36
2.项目成本	62
3.项目损益	73
(二) 资金测算平衡情况	77
1.项目还本付息计划	77
2.项目资金平衡情况	81
(三) 其他事项说明	88
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见	88
1.财务评估结论	88
2.法律意见书结论	89
五、项目融资计划	91
(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	91
1.发行依据	91
2.发行计划	95
3.发行场所	96
4.品种和数量	96

5.时间安排	96
6.上市安排	96
7.兑付安排	96
8.发行费	96
9.招投标	96
10.分销	97
11.发行款缴纳	97
(二) 专项债券投资者保护措施	97
1.应急预案	97
2.明确各部门职责	98
3.监测和报告	99
4.应急处置	100
5.事后评估	102
6.责任追究	102
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	104
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	104
1.自然环境和施工条件	104
2.来源于施工方的风险因素	104
3.来源于设计单位的风险因素	105
4.来源于供应商的风险因素	106
5.资金落实情况	106
6.工程事故	106

(二) 影响项目收益的风险及控制措施	107
1.经营风险	107
2.市场风险	107
3.财务风险	108
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	108
1.投资测算不准确风险	108
2.利率波动风险	109
3.存续债券置换不畅风险	109
七、资产管理方案	111
(一) 资产权属	111
(二) 资产收益	111
(三) 资产管理部门	111
(四) 项目建设中的资产管理	112
(五) 项目运营中的资产管理	112
八、还款保障情况	114
九、全生命周期管理	115
(一) 项目库管理	115
1.申报机制	115
2.项目储备	115
3.项目初审	116
4.项目联审	117
5.绿色通道	117

(二) 限额控制与预算管理	117
(三) 绩效管理	118
(四) 穿透式监测管理	118
1.项目建设情况监测	118
2.项目运营情况监测	119
3.项目专项收入监测	119
十、信息披露计划	120

一、项目基本情况

（一）市（区）级行业专项规划概况

1.宣汉县基本情况

（1）宣汉县概况

宣汉县隶属于四川省达州市，位于四川盆地东北大巴山南麓，地处渝川陕鄂结合部，是达州卫星城市，介于东经 $107^{\circ}22' \sim 108^{\circ}32'$ ，北纬 $31^{\circ}06' \sim 31^{\circ}49'$ 之间，县城距达州市区 32 公里、达州机场 42 公里，襄渝铁路和渝陕高速公路、达万高速公路、210 国道穿境而过。总面积 4271 平方公里，截至 2022 年底，宣汉县常住人口为 95 万人。截至 2023 年 6 月，宣汉县辖 2 个街道、28 镇、3 乡、4 个民族乡；县政府驻东乡街道衙墙街 1 号。

宣汉县人文厚重。巴风土韵源远流长，境内罗家坝遗址是巴文化的发源地；土家民俗风情独具，薅草锣鼓入选第一批国家级非物质文化遗产名录，是四川省唯一的土家族聚居地；红色文化底蕴深厚，创造了“一县成军（红三十三军）”的传奇，孕育了老一辈无产阶级革命家王维舟和新中国 10 位将军。

（2）地理位置

宣汉县位于四川盆地东北大巴山南麓，川、渝、鄂、陕结合部，介于东经 $107^{\circ}22' \sim 108^{\circ}32'$ ，北纬 $31^{\circ}06' \sim 31^{\circ}49'$ 之间，东北与重庆市城口县接壤，东与重庆市开州区相邻，南连宣汉县，西接达川区、通川区和平昌县，北与万源交界，东西最长 110.6 公里，南北最宽 78.8 公里，边界线总长 590.6 公里，幅员面积 4271 平方公里。

（3）地形地貌

宣汉县地形复杂、山势逶迤，由东北向西南倾斜绵延，呈“七山一水两分田”总体地貌。平均海拔 780 米，最高 2458 米（龙泉大团包），最低 277 米（君塘千丘塆）。宣汉山脉属大巴支脉，1000 米以上山峰 171 座，2000 米以上 14 座。

（4）气候水文

宣汉县属热带湿润季风气候区，具有冬暖、春早、夏热、秋雨、日照少、雨量丰沛，暴雨大，无霜期较长等特点。流域气温由北向南呈递增趋势，多年平均气温 14.0~17.2℃，极端最低气温-4.0~-9.4℃，最高气温 39.2~42.3℃，降水在流域内由北向南呈递减趋势，流域平均降雨量 1200 毫米左右，上游区域为全省著名的大巴山暴雨区，平均年降雨量 1200~1500 毫米，中、下游降雨较丰，平均年降雨量为 1000~1250 毫米，降雨年内分配不均，主要集中在 7、8、9 月，其它月份相对较少。

宣汉县境内水文网系密集，主要有前、中、后、州河。流域面积 50km² 以上的支流 20 条（其中 100km² 以上的 8 条），由繁多的小溪沟组成树枝状水系。河流均由北向南汇集，除西部沿山、庆云乡境内的碑牌河注入达川区碑庙长滩河汇于巴河，其余均为州河支流。

（5）资源状况

宣汉资源富集；拥有巴山大峡谷，洋烈水乡等 3 个国家 4A 级旅游景区。矿产资源中天然气预计储量 1.5 万亿方，年拥有 150 亿立方米的天然气产能和 285 万吨的硫磺产量，煤炭储量 1.6 亿吨，富锂钾卤水储量 20.9 亿方；农副产品资源丰富，是全国黄牛、木本药材、速

丰林、茶叶生产基地和蜀宣花牛种源基地，是全国县域经济百强县、全国革命老区县、全省扩权强县试点县和少数民族地区待遇县。

（6）社会经济条件

2023 年，宣汉县全年完成地区生产总值 701.1 亿元、同比增长 7.5%，三次产业结构比调整为 15.2:50.2:34.6，地方一般公共预算收入 43.03 亿元、增长 22.8%，服务业增加值 242.4 亿元、增长 7.3%，城镇居民人均可支配收入增长 4.7%，农村居民人均可支配收入增长 7.2%，各项存贷款余额达 1080 亿元，存贷比达 52.1%、提高 4.7 个百分点。县域经济高质量发展运行监测排名全省第 7 位，成功入围全国“百强县”、居第 90 位。

2.行业专项规划概况

（1）国家层面

《中华人民共和国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》第八章深入实施制造强国战略中提出：优化区域产业链布局，引导产业链关键环节留在国内，强化中西部和东北地区承接产业转移能力建设。

《中国制造 2025 蓝皮书》提出：优化制造业发展布局。落实国家区域发展总体战略和主体功能区规划，综合考虑资源能源、环境容量、市场空间等因素，制定和实施重点行业布局规划，调整优化重大生产力布局。完善产业转移指导目录，建设国家产业转移信息服务平台，创建一批承接产业转移示范园区，引导产业合理有序转移，推动东中西部制造业协调发展。按照新型工业化的要求，改造提升现有制造业集聚区，推动产业集聚向产业集群转型升级。建设一批特色和优

势突出、产业链协同高效、核心竞争力强、公共服务体系健全的新型工业化示范基地。

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》：硫、钾、硼、锂、溴等短缺化工矿产资源勘探开发及综合利用，磷矿选矿尾矿综合利用技术开发与应用，中低品位磷矿、萤石矿采选与利用，磷矿、萤石矿伴生资源综合利用；零极距、氧阴极等离子膜烧碱电解槽节能技术、废盐酸制氯气等综合利用技术、铬盐清洁生产新工艺的开发和应用，全封闭高压水淬渣及无二次污染磷泥处理黄磷生产工艺，气动流化塔生产高锰酸钾，全热能回收热法磷酸生产，大型脱氟磷酸钙生产装置；10 万吨/年及以上离子交换法双酚 A、15 万吨/年及以上直接氧化法环氧丙烷、20 万吨/年及以上共氧化法环氧丙烷、万吨级己二腈生产装置，万吨级脂肪族异氰酸酯生产技术开发与应用；优质钾肥及各种专用肥、水溶肥、液体肥、中微量元素肥、硝基肥、缓控释肥的生产，磷石膏综合利用技术开发与应用；高效、安全、环境友好的农药新品种、新剂型、专用中间体、助剂的开发与生产，定向合成法手性和立体结构农药生产，生物农药新产品、新技术的开发与生产。

（2）省级层面

《四川省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》提出：培育产业生态主导型企业，加大垂直一体化整合力度，构建大中小企业配套、上下游企业协同的产业生态圈，推动优势产业集群发展，做强万亿级支柱产业。聚焦半导体、新一代网络技术、智能终端软件等领域，突出创新驱动，构建世界级电子信息产业集群。锚定航空航天、能源装备、燃气轮机、数控机床、工业机器

人等重点领域，突出质量为先，打造世界级装备制造产业集群。推动优质白酒和精制川茶、饮用水、健康食品、精品服饰、特色轻工等创新发展，突出品牌制胜，培育世界级消费品产业集群。壮大钒钛、锂钾、铝基、晶硅、稀土、氟硅、玄武岩纤维等生产基地，形成全国重要的先进材料产业集群。大力发展清洁能源，促进大宗化工原料向精细化工转型，加快建设有国际竞争力的能源化工产业集群。以智能网联和新能源为主攻方向，建设高水平汽车产业集群。实施开发区“提扩培引”工程，重点支持千亿级园区和特色产业园区建设。继续支持老工业地区振兴发展和资源型地区转型发展。

深入实施战略性新兴产业集群发展工程，推进“产业园区+创新孵化器+产业基金+产业联盟”一体化发展。加快建设国家战略性新兴产业集群，提升生物医药产业集群发展能级，壮大轨道交通装备产业集群规模，促进节能环保产业集群创新发展。立足产业基础和资源禀赋，积极创建网络安全、集成电路、新型显示等国家战略性新兴产业集群。培育打造核能与核技术、高端装备制造、新材料等特色优势产业集群。

（3）地方层面

《达州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》提出：

1) 厚植传统优势产业支撑：延展能源化工产业链。加快天然气产业“二次创业”，推动天然气化工向精细化、高端化转型。以三聚氰胺纤维、食品级磷酸盐、工业级不溶性硫磺等天然气终端化工品衍生应用为突破方向，延展传统天然气化工产业链。谋划发展以二硫化

碳、盐酸等为原料的湿电子化学品，拓展医药级氯化钾、碳酸氢钾、硫酸钾镁肥等化工产品，以电子级和医药级化工产品为方向，创新构建天然气化工产业链。大力推进锂钾资源综合开发，围绕卤水—氯化钠/硼酸/溴素/氯化铷/碘综合利用产业链、卤水—氯化钾—钾（盐）肥产业链、卤水—碳酸锂—磷酸铁锂—动力电池产业链，建设全国首个深部卤水锂钾综合开发示范产业园。

2) 提出“一核两廊六产业八园区”总体布局”

一核：强化制造业产业基础较好的高新区、通川、达川，重点发展天然气化工、硫磷化工、汽车整车及配套零件、新材料、电子信息和大数据产业、食品工业、医药健康、智能制造等。

“两廊”：推动以万源、宣汉为主的北廊重点发展天然气化工、农产品加工业、微玻纤新材料及其制品、锂钾资源综合利用、铜基新材料、富硒食品精深加工、医药健康、能源环保装备、绿色建材。推动以达川、大竹、渠县为主的南廊重点发展电子信息和大数据、新材料、纺织鞋服、智能装备制造、食品精深加工、建筑材料等。

“六产业”：充分开发电子信息和大数据产业、智能装备制造产业、化工产业、新材料产业、农副产品精深加工产业、医药健康六大产业潜能，延伸产业链，提高附加值，合理布局，集聚发展。

“八园区”：突出产业集群和产业生态链构建，集中打造通川农产品加工（川菜）产业园区、达州新型绿色建材产业园区、高新区玄纤产业园区、**宣汉锂钾产业园区**、开江阀门制造产业园区、大竹苎麻纺织特色产业园区、渠县服装服饰产业园区、万源青石城产业园区 8 大特色产业园区。

《以实现碳达峰碳中和目标为引领，加快建设万达开天然气锂钾综合利用集聚区的决定》指出：

1) 2021 年，在市委、市政府的坚强领导下，达州工业实现加快发展，规上工业企业突破 1000 户，规上工业总产值突破 2000 亿元大关。站在新的起点，我们谋划了“123”的工作思路，即围绕“一个目标”，坚持“两条路径”，构建“三大链条”。

2) 围绕“一个目标”就是要加快建设万达开天然气锂钾综合利用集聚区，力争到 2025 年天然气锂钾产业营业收入达到 1000 亿元。

坚持“两条路径”：第一条是坚持招大引强，积极对接“三类 500 强”“行业 10 强”企业，储备一批、签约一批、开工一批重点项目，推动赣锋锂业退役电池综合回收利用、正凯集团天然气制乙二醇、川能投 BDO 等项目加快建设。第二条是坚持做大做强，落实好重点企业和重点项目领导联系、秘书帮带制度，支持川投燃气二期、玖源公司碳酸二甲酯、瓮福达州公司磷石膏综合利用等项目建设。

3) 构建“三大链条”：一是天然气精细化工链条。延伸“天然气—甲醇—氢氰酸、甲醛—下游精细化学品”产业链条，布局发展“天然气→乙炔→BDO”“天然气→乙二醇→聚酯”产业。二是锂钾产业链条。加快锂钾综合开发产业园建设，围绕“卤水提锂→碳酸锂、氢氧化锂→磷酸铁锂、钴酸锂”链条，重点发展磷酸铁锂电池、锰酸锂和三元电池产品，谋划引进新能源汽车项目。三是磷硫化工产业链条。以中石化普光分公司、瓮福达州公司等企业为平台，着力突破硫化工发展瓶颈，加快构建磷化工循环经济产业链，推动“硫磺→磷酸→精细磷化工”产业壮链发展。

3.宣汉县年度财政收支情况

由于目前宣汉县 2025 年度财政收支决算信息尚未公示，本项目参考宣汉县财政局公布的《宣汉县 2024 年财政预算执行情况和 2025 年财政预算（草案）的报告》分析财政收支情况，具体信息如下：

（1）一般公共预算

2024 年，全县地方一般公共预算收入 449802 万元，为预算的 98.2%（指调整预算数，下同），增长 4.6%；加上上级补助收入 557828 万元、上年结转 61805 万元、债务转贷收入 90172 万元、从预算稳定调节基金调入 50369 万元、从政府性基金及国有资本经营预算调入 10114 万元、接受其他地区援助收入 3900 万元，收入总量为 1223990 万元。地方一般公共预算支出 995813 万元，为预算的 93.5%，增长 9.98%；加上上解上级支出 84453 万元、债务还本支出 74979 万元，支出总量为 1155245 万元。收入总量减去支出总量后，结转下年支出 68745 万元，实现收支平衡。

（2）政府性基金预算

2024 年，全县政府性基金预算收入 204804 万元（其中：国有土地使用权出让收入 174047 万元；包括土地增减挂钩指标流转收入，下同），为预算的 121.2%；加上上级补助收入 19599 万元、专项债券转贷收入 305800 万元（含项目建设专项债 15.26 亿元、隐性债务置换专项债 15.32 亿元）、上年结余 5701 万元，收入总量为 535904 万元。政府性基金预算支出 414676 万元（其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 163584 万元），完成预算的 97.2%，主要用于征地拆迁补偿、锂钾综合利用等重点项目建设；加上调出资金 10000 万

元、专项债券还本支出 99100 万元后，支出总量为 523776 万元。收入总量减去支出总量后，结余 12128 万元，结余资金按规定结转下年继续使用。

（3）国有资本经营预算

2024 年，全县国有资本经营预算收入 380 万元，为预算的 100%；加上上级补助收入 21 万元，收入总量为 401 万元。国有资本经营预算支出 266 万元，完成预算的 70%；加上调出资金 114 万元，支出总量为 380 万元。收入总量减去支出总量后，结余资金 21 万元。

（4）社保基金预算

根据川人社发〔2022〕20 号文件精神，自 2023 年预算年度起，“城乡居民基本养老保险基金预算”由市级统筹后，所有社会保险基金预算均实行上级统筹，县本级无社会保险基金预算。

（5）地方政府债务情况

2024 年，省政府转贷我县地方政府债券资金 395972 万元，其中：再融资债券 169879 万元（含隐性债务置换专项债 9.78 亿元）、新增政府一般债券 18093 万元、新增政府专项债券 208000 万元（含项目建设专项债 15.26 亿元、隐性债务置换专项债 5.54 亿元）。再融资债券主要用于政府债务还本支出和隐性债务化解，新增政府债券资金重点投向锂钾产业园、成达万高铁达州段、西渝高铁达州段、南坝城市生活污水处理厂及城区管网改造等项目建设。

截至 2024 年底，全县地方政府债务余额 1726273 万元，较上年增加 319693 万元，债务余额控制在债务限额 1931869 万元之内（其中：地方政府一般债务限额 581024 万元、余额 573341 万元，地方政

府专项债务限额 1350845 万元、余额 1152932 万元)。

综合宣汉县财政情况，本方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

（二）项目情况

1.参与主体

实施机构：宣汉县发展和改革局

项目业主：达州普光建设开发有限公司

2.项目概况

项目名称：万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目

项目所属领域：产业园区基础设施

建设工期：60 个月

项目区位：宣汉县普光镇

项目说明：本项目为新建工程

建设内容：新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米、停车场 2 万平方米、配套建设园区道路 8 千米、燃气输送管网 9.5 千米、充电桩 80 套、供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设。

具体建设指标详见表 1-1 主要经济技术指标表：

表 1-1 主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	标准厂房	m ²	180000.00	
2	仓储用房	m ²	50000.00	
3	配套用房	m ²	3000.00	

4	危险品运输车辆停车场	m ²	13500.00	
5	社会停车场	m ²	6500.00	
6	地下建筑面积	m ²	13382.00	
7	管网长度	m	50000.00	
8	停车位	个	667.00	
8.1	标准车位停车位	个	567.00	
8.2	大型货车停车位	个	100.00	
9	园区道路	千米	8	
10	燃气输送管网	千米	9.5	
11	供排水管网	千米	13.5	
12	充电桩	套	80	

3.建设方案

(1) 设计依据

(1) 结构设计方案

1) 自然条件

①基本风压：0.30kN/m²；粗糙度类别：B类。

②基本雪压：0.10kN/m²。

设计要求

①结构设计使用年限：主体结构 50 年、易于替换的构件 25 年；

②建筑结构安全等级：二级；

③建筑结构防火等级：二级；

④地基基础设计等级：丙级；

⑤抗震设防类别：标准设防；

⑥抗震设防烈度：六度；

⑦抗震等级：混凝土框架四级；

⑧主要楼、屋面活荷载标准值

A.屋面：2.0kN/m²；

B.楼面：0.5kN/m²。

⑨材料

钢筋混凝土：混凝土强度等级主要采用 C30，钢筋采用普通钢筋：HPB300、HRB400 级钢筋；

钢结构：吊车梁材质采用 Q345B，檩条、墙梁材质建议采用 Q345B，其他钢材均采用 Q235B，Q345 钢材焊条建议采用 E50XX 系列，Q235 钢材焊条采用 E43XX 系列；

砌体：±0.000m 以下采用 240mm 烧结页岩实心砖，±0.000m 以上采用 240mm 烧结页岩多孔砖。

结构设计

①地基基础：地基一般选用天然地基，如后期施工图设计中遇有条件不能满足时，也采用适当的人工地基，基础可依需要采用钢筋混凝土独立柱基，条形基础等。

②上部结构：依据不同功能要求，选用钢筋砼框架结构、预制混凝土结构、钢结构等。

③筑物

a.基本筑物采用框架-剪力墙结构；b.多层及小高层采用混凝土框架结构；c.所有楼、屋面均采现浇钢筋混凝土梁板体系。

(2) 公用辅助工程建设方案

给水

①水源

本工程用水外接市政水管网。供水压力为 0.3Mpa，水质符合国标生活饮用水卫生标准，可满足本工程生产、生活用水要求。

②给水系统

本项目给水系统分为生产、生活、消防给水系统。

生产用水主要为生产过程中用水；生活用水主要为生活及洗浴用水；消防用水主要供建筑物的室内外消防用水。

室内消防按规范要求设室内消火栓和磷酸铵盐干粉灭火器，室外消防设地下式消火栓，消火栓间距不超过 120m。

消防用水量：消防用水量室内为 10L/S，室外为 20L/S。

A.排水

排水系统主要分为生产用水和雨水排水系统。排水实行雨污分流制。生产废水排水系统：生产废水符合排放标准，可直接与生活污水合流排至市政污水管网。雨水主要是建筑屋面及地面雨水，经管道汇集后与生活废水、生产用水合流排至市政排水管网。

B.供电

本项目采用 10kv 电源供电，可借用穿过本区域的市政 10kv 供电主干线，经终端电杆上熔断器等保护后，以电缆架空方式进入变配电室，建议配置 1200 千伏安变压器二台。

系统配置：厂房电力配电一般采用铜排电缆配电系统。控制柜由厂房配电柜供电或者变电室低压开关柜直接供电。重要负荷设自动切换装置，较大容量电机采取软启动方式启动运行。在厂房合适位置设必要的取电装置。当电器设备（如按钮、开关等）必须安装在厂房内多水潮湿的场所时，应采用密封防水型电器产品，手持电动、移动电器，安装在多水潮湿场所的电器设备均应安装防漏电保护开关。

控制方式：各用电设备采用集中控制或就地控制相结合的方式。

电缆及敷设：电缆线路采取电缆桥架明敷或穿管敷设，加工厂房

宜采用暗配线，照明配电箱宜暗装。当有吊顶时照明灯具宜采用嵌入式安装，不应采用拉线开关。厂房动力与照明配线应采用铜芯塑料护套线或电缆。

防雷及接地保护：示范区建/构筑物按三类建构筑物防雷规定设防，利用避雷带及金属屋面做接闪器，钢柱及砼柱内主筋作为项目引下线，基础作自然接地体。接地电阻设计不大于 30Ω 。所有带电体的金属外壳（如：开关柜、柜体、电动机外壳、操作台柜体、电缆外皮等）都进行可靠接地。防雷接地、保护接地及变压器中性点接地尽量共用接地网，共用接地网时接地电阻设计不大于 4Ω 。F.照明：厂房宜采用局部照明与分区一般照明相结合的照明方式，采用防潮型灯具。整个园区的照明尽量采用高效、节能的照明灯具，光源以白炽灯和高压钠灯相结合。办公室、控制室、公共厕所等的照明，一般采用荧光灯。

② 配电与照明

A. 配电

对于单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式配电；对一般设备采用放射式与树干式相结合的混合方式配电。对一般的二级负荷采用两路供电回路至配电点自动切换，采用 ZRYJV-1kV 电缆由配电室沿电缆桥架敷设。

对消防栓泵、消防控制室等二级负荷采用双电源供电，供电电缆采用 ZN-1kV 型，由配电室沿不同路径敷设至配电点，并采用末级自动切换方式配电。

本项目 22kW 及以下的电动机采用直接启动方式启动，22kW 以

上电动机采用降压启动方式启动。

配电主干线路采用 ZRYJV-1kV 电缆配电，从变电所采用槽型桥架敷设至电气井后，再沿电气竖井至各楼层配电箱。

从各楼层配电箱配出的支干线，支线采用 ZR-BV-450/750 铜芯绝缘线。穿 PVC 管或钢管沿棚、墙、地暗敷或明敷。

B.照明

采用格栅式高效 LED 大灯为主，辅以高效节能嵌灯，采用跷板开关就地控制。

建议选择有 3C 标志和有节能认证标志的节能灯，光效、使用寿命、安全、谐波等各项性能指标有保障，在使用寿命期内才能真正省电省钱。

应急照明：变配电所、消防水泵房等场所建议设置应急照明。应急、疏散照明：采用节能型灯具，由消防中心集中控制或就地控制。

应急照明采用集中应急电源柜供电，应急电源标称应急工作连续供电时间 $\geq 90\text{min}$ 。

在走道、主要出入口等场所设置应急照明和疏散照明。疏散照明灯常亮，走道的应急照明灯正常时由双控开关或者消防专用红外感应开关控制是否点亮，火灾时由消防联动控制强制点亮；应急疏散照明兼作值班照明，火灾时由消防联动控制强制点亮。

消防控制室、机电控制室等应急照明的照度应能保证正常工作的需要；疏散走道、通道应急照明地面照度 $\geq 0.5\text{LX}$ ，楼梯间疏散应急照明的地面照度 $\geq 5\text{LX}$ 。

疏散指示：在大空间用房、走廊、安全出口及其前室、主要出入

口等场所设置疏散指示。

配电线路：所有照明配电线路建议均采用 ZRBV 型导线穿 PVC 管或钢管在棚、墙内敷设。

4.运营方案

（1）管理原则

本项目由达州普光建设开发有限公司作为运营单位运营，项目所有经营类收益由运营单位收取并上缴至宣汉县财政统一管理。宣汉县发展和改革局对项目运营进行监管。

项目单位运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。为使精细化管理工作有序开展，成立精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成全员共同参与、齐抓共管的工作格局。从管理、

技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

运营单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。

(3) 财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

运营单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

5.公益性论证

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通

知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目的建设是宣汉县完善产业园区配套基础设施的需要，是进一步改善宣汉县的投资环境、扩大对外开放、推进招商引资工作有效开展、促进区域经济发展的迫切需要，符合《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）和国家发展规划、东部地区产业结构调整及四川承接产业转移的地方规划等有关政策和规划。项目建成后可提高园区承载力，优化园区的结构布局，集约节约用地，改善宣汉县人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率；加强产业园区基础设施建设，打造特色鲜明、功能突出的科技创新基地。

项目的建设，一方面为宣汉县引进外资实施产业园区基础设施和配套设施建设提供条件，通过软硬环境的优化，引进相关产业的上下游企业进驻，使之成为市区的一个功能区，构成市区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，有利于集约利用土地，形成集聚效应，加快宣汉县的城市化进程。

因此，该项目公益性显著，属于具有一定收益的公益性项目。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

本项目主要进行产业园区基础设施建设，建成后可带动相关产业的经济提升，增强市场活跃度，为城市发展带来直接和间接经济效益。拉动本区域的投资和消费，新增众多的投资与就业机会，从而解决部分居民的生计问题。项目通过建设的标准化厂房、仓储用房、停车场等固定资产运营不仅可以直接创造可观的经济效果，为项目的还本付息创造固定收益，还促进了园区内各企业发展，助力宣汉县天然气锂钾综合利用开发，极大助力宣汉县发展增量经济。

本项目通过产业园区基础设施建设，可在生产、经营、管理、服务等领域产生巨大的效益，为宣汉县的发展带来助益。项目运营计算期中，预计可实现含税收入 109959.67 万元。专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 22135.30 万元的累计现金结余，项目收益较好，能实现融资平衡。

2.间接经济效益

项目的建设需要大量建筑耗材为建材市场注入血液，带动市场活性，同时提高宣汉县政府部门的财政收入。建设期和运营期都可以提供许多就业机会，进而提高附近居民收入，改善项目区居民生活条件，对稳定当地的社会秩序有一定的促进作用。项目的建设不单单改善了宣汉县产业发展环境，更重要的是促进了城市生产要素的流动，产业链条向外延伸，带动居民就地转移就业，促进城市发展、增效和增收。

（二）社会效益分析

万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目聚焦厂房、管网、道路等核心配套，能显著提升区域就业、民生与公共服务、产业集聚、生态与安全及区域协同等综合效益，助力川东北渝东北一体化发展。具体分析如下：

1.就业与增收提升

项目建设期可带动建筑、安装等行业就业，运营后标准化厂房、仓储等载体能吸引企业入驻，预计直接吸纳数千人就业，其中包含大量农村劳动力与脱贫劳动力，助力其在家门口稳定增收定海区政府。配套基础设施完善可催生物流、餐饮、物业等服务业岗位，拓宽就业渠道，促进居民收入结构优化与生活水平提升。

2.民生与公共服务升级

供排水、燃气、充电桩等基础设施建设，能完善区域能源与公共服务保障体系，改善居民生活条件，提升生活便利性与品质。园区道路与管网建设可带动周边区域交通、通信等基础设施升级，推动城乡公共服务一体化，缩小城乡发展差距。

3.产业集聚与转型升级加速

标准化厂房、仓储等设施为企业提供拎包入驻条件，降低企业落地与运营成本，加速天然气精细化工、锂钾等产业集聚，促进资源就地深度转化，推动区域从“资源产出地”向“产业崛起地”跃升。吸引赣锋锂业等龙头企业及上下游配套企业入驻，延长产业链条，培育产业集群，提升区域产业竞争力，为经济高质量发展注入新动能。

4.生态与安全保障强化

项目注重环保设施建设，如分类预处理各类废水、规范处置建筑

垃圾等，减少环境污染，助力区域绿色低碳发展，契合碳达峰碳中和战略要求。完善的燃气输送管网、供排水系统等能提升区域能源供应与防灾减灾能力，保障生产生活安全稳定运行。

5.区域协同与一体化推进

作为万达开川渝统筹发展示范区重点项目，能推动川东北渝东北能源资源一体化开发利用，强化区域产业协作，助力成渝地区双城经济圈北翼振兴战略支点建设。促进达州与周边地区在交通、物流、产业等领域联动发展，提升区域整体发展能级，打造区域协调发展典范。

6.社会治理与发展活力增强

产业集聚与人口流入可带动区域教育、医疗、文化等社会事业发展，促进基层治理体系完善，提升社会治理效能。项目建设能激发区域发展活力，增强居民对地方发展的认同感与归属感，助力社会和谐稳定。

综上，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

（1）主体工程

本项目主体工程投资采用分项详细估算法，投资指标依据：

- 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
- 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC-2015）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；
- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-202X）；
- 《四川省工程造价信息》最新一期；
- 《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）》；
- 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769号）；
- 《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》（川建造价发〔2016〕349号）；
- 宣汉县同类型项目市场行情。

（2）工程建设其他费

- 土地费用：出让按 40 万元/亩、划拨按 12.5 万元/亩计算。
- 建设单位管理费：按财政部财建【2016】504 号文件计取。
- 前期咨询费：按国家计委、建设部价格〔1999〕1283 号计。
- 勘察设计的：执行计价格〔2002〕10 号和计价格〔1999〕1283

号、川价字费〔2000〕35号文。

- 施工图审查费：川发改价格〔2011〕323号。

- 招标代理服务费：参考国家计价格【2002】1980号文。

- 工程建设监理费：参考发改价格【2007】670号计取。

- 造价咨询费用：根据川发改价格【2015】769号文，参考川价发〔2008〕141号文件计取。

- 建设场地及临时设施准备：建标〔2007〕164号。

- 工程保险费：建标〔2007〕164号。

- 水土保持咨询费：根据保监【2005】22号文件计算。

- 详见投资估算表。

（3）预备费

基本预备费按项目总投资合理提取。

（4）建设期利息

利率参考近期四川地区同类债券利率，保守按照3.0%计算。

（5）债券发行费用

按发行费用0.1%计取。

2.编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则，通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

3.项目总投资

本项目投资总额为 90000.00 万元，静态总投资为 85515.00 万元（其中，工程建设费用 69905.62 万元，工程建设其他费用 11460.30 万元，预备费用 4149.08 万元），建设期利息 4450.00 万元，债券发行费用 35.00 万元。详见投资汇总表、投资估算明细表。

投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	85515.00	95.02%
1	工程建设费用	69905.62	77.67%
2	工程建设其他费用	11460.30	12.73%
3	预备费用	4149.08	4.61%
二	建设期利息	4450.00	4.94%
三	债券发行费用	35.00	0.04%
四	资金筹措	90000.00	100.00%
其中：	项目资本金	55000.00	61.11%
	专项债券	35000.00	38.89%

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其它费用	合 计	单位	数量	单价（元）	
一	工程建设费用	59028.90	10876.72		69905.62				77.67%
(一)	建筑工程费	57884.82	8864.72		66749.54				74.17%
1	标准厂房	34200.00	4500.00		38700.00	m²	180000		43.00%
1.1	土建工程	29700.00			29700.00	m²	180000	1650	33.00%
1.2	装饰工程	4500.00			4500.00	m²	180000	250	5.00%
1.3	给排水及消防工程		900.00		900.00	m²	180000	50	1.00%
1.4	强电工程		1620.00		1620.00	m²	180000	90	1.80%
1.5	弱电工程		1080.00		1080.00	m²	180000	60	1.20%
1.6	通风工程		360.00		360.00	m²	180000	20	0.40%
1.7	抗震支架工程		540.00		540.00	m²	180000	30	0.60%
2	仓储用房	9500.00	1250.00		10750.00	m²	50000		11.94%
2.1	土建工程	8250.00			8250.00	m²	50000	1650	9.17%
2.2	装饰工程	1250.00			1250.00	m²	50000	250	1.39%
2.3	给排水及消防工程		250.00		250.00	m²	50000	50	0.28%
2.4	强电工程		450.00		450.00	m²	50000	90	0.50%
2.5	弱电工程		300.00		300.00	m²	50000	60	0.33%
2.6	通风工程		100.00		100.00	m²	50000	20	0.11%
2.7	抗震支架工程		150.00		150.00	m²	50000	30	0.17%
3	配套服务用房	675.00	135.00		810.00	m²	3000		0.90%
3.1	土建工程	540.00			540.00	m²	3000	1800	0.60%

3.2	装饰工程	135.00			135.00	m²	3000	450	0.15%
3.3	给排水及消防工程		48.00		48.00	m²	3000	160	0.05%
3.4	强电工程		36.00		36.00	m²	3000	120	0.04%
3.5	弱电工程		27.00		27.00	m²	3000	90	0.03%
3.6	通风工程		15.00		15.00	m²	3000	50	0.02%
3.7	抗震支架工程		9.00		9.00	m²	3000	30	0.01%
4	停车场	3502.50	660.00		4162.50	m²	20000		4.63%
4.1	危险品运输车辆停车场土建工程	2430.00			2430.00	m²	13500	1800	2.70%
4.2	社会停车场土建工程	1072.50			1072.50	m²	6500	1650	1.19%
4.3	给排水及消防工程		320.00		320.00	m²	20000	160	0.36%
4.4	弱电工程		180.00		180.00	m²	20000	90	0.20%
4.5	通风工程		100.00		100.00	m²	20000	50	0.11%
4.6	抗震支架工程		60.00		60.00	m²	20000	30	0.07%
5	园区道路	6528.00	1664.00		8192.00	m²	64000		9.10%
5.1	场地平整	2048.00			2048.00	m²	64000	320	2.28%
5.2	路基工程	2560.00			2560.00	m²	64000	400	2.84%
5.3	路面工程	1920.00			1920.00	m²	64000	300	2.13%
5.4	给排水及消防工程		768.00		768.00	m²	64000	120	0.85%
5.5	强电工程		576.00		576.00	m²	64000	90	0.64%
5.6	弱电工程		320.00		320.00	m²	64000	50	0.36%
6	地下建筑工程	3479.32	655.72		4135.04	m²	13382		4.59%
6.1	土建工程	2944.04			2944.04	m²	13382	2200	3.27%

6.2	装饰工程	535.28			535.28	m²	13382	400	0.59%
6.3	给排水及消防工程		200.73		200.73	m²	13382	150	0.22%
6.4	强电工程		160.58		160.58	m²	13382	120	0.18%
6.5	弱电工程		120.44		120.44	m²	13382	90	0.13%
6.6	通风工程		133.82		133.82	m²	13382	100	0.15%
6.7	抗震支架工程		40.15		40.15	m²	13382	30	0.04%
(二)	总图工程	1144.08	2012.00		3156.08				3.51%
1	铺装硬化工程	432.24			432.24	m²	14408	300	0.48%
2	生态配套工程	711.84			711.84	m²	35592	200	0.79%
3	室外综合管网		500.00		500.00	m²	50000	100	0.56%
4	供排水管网		486.00		486.00	m	13500	360	0.54%
5	燃气输送管网		532.00		532.00	m	9500	560	0.59%
6	环卫设施		40.00		40.00	项	1	400,000.00	0.04%
7	照明配套		40.00		40.00	项	1	400,000.00	0.04%
8	标识工程		30.00		30.00	项	1	300,000.00	0.03%
9	充电桩工程		384.00		384.00	套	80	48,000.00	0.43%
二	工程建设其他费用			11460.30	11460.30	取费依据			12.73%
1	土地费用			9000.00	9000.00	出让按 40 万元/亩、划拨按 12.5 万元/亩计算			10.00%
2	建设单位管理费			671.94	671.94	按财政部财建【2016】504 号文件计取			0.75%
3	工程建设监理费			266.87	266.87	根据发改价格〔2015〕299 号，并参考发改价格〔2007〕670 号			0.30%

4	前期工作咨询费			86.54	86.54	执行计价格〔2002〕10 号和计价格〔1999〕1283 号、川价字费〔2000〕35 号文	0.10%
5	工程勘察设计费			544.69	544.69	执行计价格〔2002〕10 号和计价格〔1999〕1283 号、川价字费〔2000〕35 号文	0.61%
5.1	勘察费			212.77	212.77	计价格〔2002〕10 号	0.24%
5.2	设计费			331.92	331.92	计价格〔2002〕10 号	0.37%
6	施工图审查费			54.47	54.47	川发改价格〔2011〕323 号	0.06%
7	施工图预算、清单编制			79.44	79.44	川发改价格〔2015〕769 号	0.09%
8	编制环境影响报告书			26.62	26.62	根据计价格[2002]125 号文计算	0.03%
9	节能审查报告书			5.32	5.32	根据计价格[2002]125 号文计算	0.01%
10	招标代理服务费			58.80	58.80	根据计价格〔2002〕1980 号文	0.07%
11	水土保持相关费			116.78	116.78	根据保监[2005]22 号文件计算	0.13%
12	劳动安全卫生评审费			132.98	132.98	四川省安全评价收费指导标准（2010 年）	0.15%
13	场地准备和临时设施费			282.87	282.87	建标〔2007〕164 号	0.31%
14	工程保险费			132.98	132.98	建标〔2007〕164 号	0.15%
三	预备费				4149.08	按总投资合理计取	4.61%

四	建设投资				85515.00	一+二+三	95.02%
五	建设期融资成本				4485.00	建设期 5 年，利率 3%	4.98%
六	总投资				90000.00	四+五	100.00%

(二) 资金筹措方案

1.资金来源

资本金来源：本项目资本金来源于业主多渠道筹集资金。项目资本金 55000.00 万元，占总投资的 61.11%，根据项目建设实际情况计划分批投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 35000.00 万元，占总投资的 38.89%。其中 2026 年计划发行 20000.00 万元，2027 年计划发行 15000.00 万元。发行债券期限为 30 年，债券利率按 3.0% 测算，发行费为面值的 1‰。

2.项目实施计划

(1) 项目建设管理

本工程建设坚持质量第一，积极推行项目法人责任制、工程监理与合同管理制。

(2) 已完成的前期工作

项目立项审批：本项目已经取得宣汉县发展和改革局出具的《关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目代码：2208-511722-04-01-306132。

用地规划：本项目已经取得宣汉县自然资源局出具的《用地预审与选址意见书》用字第511722-2022-00018号与相关地块不动产权证。

环境评估：本项目已经取得《建设项目环境影响登记表》并注明：该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202251172200000263。

该项目还取得了建设用地规划许可、建设工程规划许可、稳评、安评、水保批复、初设及概算批复、部分工程的施工许可证等文件。

(3) 项目建设计划

本项目为已开工建设项目。最早子项目开工时间为：2025 年 8 月 25 日，建设工期为 60 个月，最晚竣工时间为：2030 年 8 月 24 日。具体时间进度安排如下：

第一阶段：工程已于 2025 年 8 月 25 日完成部分子项目施工图设计、施工招标、场地平整等前期工作，开工建设；

第二阶段：项目整体施工时间为：2025 年 8 月 25 日至 2030 年 7 月 31 日；

第三阶段：2030 年 8 月为项目整体竣工验收期；

第四阶段：2030 年 9 月项目正式投入运营。

3.资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。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。按照建设进度，总投资计划为 6 个年度投入，具体的资金使用计划详见下表。

资金筹措与使用表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					
			2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-8 月
一	资金使用	90000.00	5000.00	25000.00	20000.00	15000.00	15000.00	10000.00
1	建设投资	85515.00	5000.00	24380.00	18935.00	13950.00	13950.00	9300.00
2	建设期专项债券利息	4450.00	0.00	600.00	1050.00	1050.00	1050.00	700.00
3	债券发行费用	35.00	0.00	20.00	15.00	0.00	0.00	0.00
二	资金筹措	90000.00	5000.00	25000.00	20000.00	15000.00	15000.00	10000.00
1	业主多渠道筹集资金	55000.00	5000.00	5000.00	5000.00	15000.00	15000.00	10000.00
2	专项债券	35000.00	0.00	20000.00	15000.00	0.00	0.00	0.00

4.项目资金保障措施

为确保项目资金使用效率及安全，严格按照项目资金有关要求，项目资金管理部门为宣汉县财政局，项目资金使用接受纪检、审计、财政部门监督检查。资金保障措施如下：

（1）基本原则

①由省级财政部门在专项债务限额内筹措并转贷给本项目的资金（以下简称“专项债收入”）、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理；

②专项债券资金要坚持专款专用，项目对应的收入要进入财政相关收入保证本项目的还本付息；

③根据项目建设进度安排资金筹集计划，但是适当超前，保证资金留有余地；

④专项债务收支应当按照对应的专项收入实现项目收支平衡。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补。

⑤项目主管部门和项目单位切实保障项目还本付息资金来源稳定，做到及时、足额归集。年度执行中确有偿付困难的，各级财政部门组织做好本地区还本付息资金归集、调度，确保区域平衡，防范偿还风险。

（2）资金管理方案

本项目的专项债收入、还本、付息以及费用支出将列入政府性基金预算，细化到不同的政府性基金科目，严格遵循预算管理制度，同时配合银行账户监管工作。实施机构负责成立项目资金监管领导小

组，财政、发改、审计、项目业主等参与构成，加强资金安全管理。

①资金流入管理

严格按照与省级财政部门签订的转贷协议，将专项债收入列入“地方政府专项债务转贷收入”下对应的政府性基金债务转贷收入科目。专项债券资金到位后，将专款专用、分账核算和定期结算。项目竣工验收后，专户管理项目收入，及时向地方财政上缴项目收入，以确保项目运营过程中有充足资金偿还专项债券本息。

②资金流出管理

本项目资金由业主单位财务部门负责项目投资管理，负责工程所需资金的筹措与拨付以及资金使用的监管，执行项目投资控制，确保项目投资控制在估算金额以内，以保证投资控制目标的实现；合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。按照项目进度分批发放工程资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。除偿还借款本息外，偿债资金专户资金不得用作其它用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前 10 个工作日全部转化为活期存款。

(3) 应急方案

项目建设和运营过程中尽可能通过购买保险加强监管规避风险。

项目建设过程中，若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，项目区人民政府将通过其他融资渠道，例如追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等

方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时竣工完成，并及时进行通报。

项目运营过程中，若发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时，本级财政部门在保障项目主管部门和运营单位基本运转和履职需要的前提下，可通过调入相关部门单位项目运营收入。处置可变现资产、调整预算支出结构、扣减部门专项资金等方式偿还专项债券本息。

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

（1）项目收入可行性

①项目包含有一定收益的公益性建设内容

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目依托四川达州普光经济开发区（省级产业园区），旨在完善园区内万达开天然气锂钾综合利用集聚区标准厂房、仓储用房以及产城融合发展相关配套基础设施，同时带动相关产业的经济提升，增强市场活跃度，为城市发展带来直接和间接经济效益。项目建设的公益性明显，收益性更是突出。项目实施以后不仅可以通过建设的标准化厂房、仓储用房等出租以及物业服务产生可观的经济收益，还可以通过停车位、充电桩等基础配套设施的运营产生直接的经济效果。因此，项目包含有一定收益的公益性建设内容。

②项目收益具有合理依据

根据《四川省分级管理价格的商品和收费的项目目录》，有政府指导价的，委托各地、县物价部门进行管理的，项目在测算时严格依据相关部门发布的关于项目收益项的收费标准文件、《中华人民共和国价格法》《四川省价格管理条例》等有关文件、法律法规进行测算。

未提供政府指导价的，根据市场竞争形成价格，同时参考四川省、达州市、宣汉县相关门户网站公布的平均收费水平合理取值进行测算。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑。项目收入在测算过程中，主要参考相关法律法规，项目所在地周边同类业态价格，具有较高的可行性。

（2）项目收入来源

本项目纳入测算的主要收入来源为仓储用房收入（仓储用房出租收入、仓储用房物业服务收入）、标准化厂房收入（标准化厂房出租收入、标准化厂房物业服务收入）、停车场收入（停车费收入、充电服务费收入）。

（3）收入参考依据

- 宣汉县发展和改革局出具的《关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复》；
- 《宣汉县发展和改革局关于宣汉县城区智慧停车设施机动车停放服务收费标准的批复》宣发改价格〔2024〕23号；
- 《关于加强停车场内充电设施建设和管理的实施意见》；
- 《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）；
- 关于物管费、停车费及停车位设置的相关政策文件及规范；
- 58同城、全国厂房网、特来电等相关APP及线上门户网站公布的相关价格参考；
- 业主单位提供的可研报告、项目详规及其他参考资料。

（4）项目收入的分类

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)：本项目融资属于对有一定收益的公益性项目发行专项债券融资，用于偿债的收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。

(5) 项目收入预测

本项目主要收入来源为仓储用房收入(仓储用房出租收入、仓储用房物业服务收入)、标准化厂房收入(标准化厂房出租收入、标准化厂房物业服务收入)、停车场收入(停车费收入、充电服务费收入)。

1) 仓储用房收入

仓储用房收入=仓储用房出租收入+仓储用房物业服务收入

A. 仓储用房出租收入

仓储用房出租收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据宣汉县发展和改革局出具的《关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(详见下图)：新建标准化厂房 18 万平方米、**仓储用房 5 万平方米……**。故本项目仓储用房可出租面积为：**5 万 m²**。

宣汉县发展和改革局文件

宣发改审〔2022〕254号

宣汉县发展和改革局
关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城
融合基础设施建设项目可行性研究报告的
批 复

二、建设规模及主要内容:新建标准化厂房 18 万平方米、**仓储用房 5 万平方米**、停车场 2 万平方米、配套建设园区道路 8 千米, 燃气输送管网 9.5 千米, 充电桩 80 套, 供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设。

三、总投资及资金来源: 总投资 90000 万元, 资金来源为多渠道筹集。

四、建设地址: 宣汉县普光镇。

五、项目业主: 达州普光建设开发有限公司。

间限制。

附件: 审批部门招标核准意见

宣汉县发展和改革委员会
2022 年 8 月 12 日
行政审批专用章

图:《可研批复》节选

出租单价: 本项目以 58 同城等相关门户网站公布的达州市、宣汉县仓储用房出租单价作为参考依据 (详见下图), 可知本项目仓储用房出租单价可在 0.29 元/m²/天至 1.27 元/m²/天之间, 本项目出于保守估算取 0.25 元/m²/天的价格作为出租单价。考虑价格的时间因素, 设定出租单价每三年上浮 5%。

	交通便利, 工价便宜, 可用于各种轻工业生产, 也可做库房 通川-金龙大道 金龙大道南三段 可办环评 食堂	8000 m² 建筑面积 30.48万/月 1.27元/m²/天
	门市面积350平 一楼临街 宣汉城区-宣汉市区 宣汉天誉城 物流仓库 电商仓库 证件齐全 可以分割	350 m² 建筑面积 0.48元/m²/天 5000元/月
	可做库房、商用、居住 宣汉城区-宣汉市区 宣汉县东乡镇东南中心校 物流仓库	35 m² 建筑面积 0.29元/m²/天 300元/月

图: 达州市、宣汉县仓储用房出租价格参考

出租率：近年来，宣汉县高度重视天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展，并着手加强四川达州普光经济开发区内相关专业园区的基础设施建设，鼓励天然气锂钾综合利用与创新并极力营造良好的产业发展环境，同时将天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区的基础设施建设作为宣汉县发展的重要一环，吸引了大量与之相关的上下游企业入驻，对于天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区的需求也随之增强。因此，园区内仓储用房需求旺盛，本项目结合天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区现状，**设定第 1 年仓储用房出租率为 80%，之后每年增长 5%，出租率增长至 85%后不再增长。**

B.仓储用房物业服务收入

仓储用房物业服务收入=物业服务单价×物业服务面积

物业服务面积：仓储用房的物业服务费主要是针对园区内的入驻企业收取的，因此仓储用房物业服务面积参考项目仓储用房的实际出租面积计算，以仓储用房每年的规划出租面积乘以出租率即为仓储用房的实际出租面积，**计算得出仓储用房第一年的物业服务面积为 40000m²，物业服务面积随仓储用房的实际出租面积的增长而增长，增长至 42500m²时保持不变。**

服务单价：本项目物业服务费严格遵循《宣汉县 2022 年度政府定价的（涉企）经营服务性收费目录清单》（相关具体文件并未公示），故参考当地相关新闻报道：《春雷行动 2022|宣汉一物业公司违法收取物业原创费被立案查处》（详见下图）：**高层建筑每月每平方米 1.20 元，以上价格为物业管理服务收费的中准价格，各物业服务公司可在此基础上上下浮动 20%，具体执行价格需报辖区市场监管局备**

案后方可执行。结合项目实际情况以及综合项目公益性在此标准上适当下浮，保守按照 1 元/m²/月的物业服务单价测算仓储用房的物业服务费。考虑价格的时间因素，本项目设定物业服务费每三年上浮 5%。

宣汉县2022年度政府定价的（涉企）经营服务性收费目录清单							
序号	收费项目		行业主管部门	收费文件（文号）	收费范围和对象	收费标准	执收单位
1	机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有道路经营特征停车场（库、泊位）收费	县交通运输局	宣发改价格[2022]36号	企业和个人	详见文件	宣汉县公路建设开发有限公司
			县水务局	宣发改价格[2022]16号			四川汉源水务集团有限公司
			县文化体育和旅游局	宣发改价格[2016]9号			宣汉县丰源景区管理处
				宣发改价格[2022]50号			宣汉县观山园国有林场
			县卫生健康局	宣发改价格[2022]14号			宣汉县人民医院
		宣发改价格[2022]15号		宣汉县中医院			
		宣发改价格[2022]49号		宣汉县第二人民医院			
	政府投资建立（设立）的停车场（库、泊位）收费	县综合行政执法局	宣发改价格[2022]9号			宣汉县国有资产投资管理有限公司、四川隆特智慧科技有限公司	
2	住房物业管理费	保障性住房物业服务费和住房前期物业服务收费	县住房和城乡建设局	宣发改价格[2011]46号	个人	详见文件	物业服务提供者
3	教育收费	课后服务收费	县教育局	宣教科发[2021]67号	个人	详见文件	课后服务提供者
4	生猪定点屠宰服务收费		县农业农村局		企业和个人		生猪定点屠宰机构
备注：1、宣汉县无县级设立实行政府定价或政府指导价管理的涉企行政审批前置服务收费项目。2、生猪定点屠宰服务收费标准，待《四川省生猪定点屠宰管理办法》修订后，按新规定执行。							

原创

春雷行动2022 | 宣汉一物业公司违法收取物业费被立案查处

2022-01-14 18:14

近日，达州市宣汉县市场监管局接群众举报宣汉某小区物业费收费过高。宣汉局高度重视，责成执法人员立即赶赴现场调查处理。

执法人员在对该物业公司进行检查时发现，该小区为高层建筑，物业费是按每月每平方米1.50元收取的。根据《宣汉县发展和改革委员会、宣汉县住房和城乡建设局关于宣汉县物业管理收费的通知》（宣发改价格【2011】46号文件）要求，“高层建筑每月每平方米1.20元，以上价格为物业管理服务收费的中准价格，各物业服务公司可在此基础上上下浮动20%，具体执行价格需报辖区市场监管局备案后方可执行。”该小区每月每平方米物业费定价超出20%的上浮标准，且也无法提供发改局备案文件，其行为涉嫌违反《中华人民共和国价格法》第十二条“经营者进行价格活动，应当遵守法律、法规，执行依法制定的政府指导价、政府定价和法定的价格干预措施、紧急措施”之规定，现已立案调查。

图：关于宣汉县物业服务收费情况的新闻节选

2) 标准化厂房收入

标准化厂房收入=标准化厂房出租收入+标准化厂房物业服务收入

A.标准化厂房出租收入

标准化厂房出租收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据宣汉县发展和改革局出具的《关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（详见下图）：新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米……。故本项目标准化厂房可出租面积为：18 万 m²。

宣汉县发展和改革局文件

宣发改审〔2022〕254 号

宣汉县发展和改革局 关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城 融合基础设施建设项目可行性研究报告的 批 复

二、建设规模及主要内容：新建标准化厂房 18 万平方米 仓储用房 5 万平方米、停车场 2 万平方米、配套建设园区道路 8 千米，燃气输送管网 9.5 千米，充电桩 80 套，供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设。

三、总投资及资金来源：总投资 90000 万元，资金来源为多

间限制。

附件：审批部门招标核准意见

宣汉县发展和改革局

2022 年 8 月 12 日

行政审批专用章

图：《可研批复》节选

出租单价：本项目以 58 同城、同城搜捕网等相关门户网站公布的达州市厂房相关出租单价作为参考依据（详见下图），可知本项目标准化厂房出租单价可在 0.60 元/m²/天至 1.5 元/m²/天之间（根据厂房位置、配置等差异较大），本项目属于省级产业园区，为适应天然气锂钾等综合利用开发，厂房建设标准相对较高且位于产业园区内，相关配套设施齐全，但出于项目公益性等相关因素综合考虑，保守按照 0.45 元/m²/天的价格作为项目标准化厂房的出租单价进行收入测算。考虑价格的时间因素，设定出租单价每三年上浮 5%。

1图	交通便利，工价便宜，可用于各种轻工业生产，也可做库房 通川-金龙大道 金龙大道南三段 可办环评 食堂	8000 m ² 建筑面积	30.48万/月 1.27元/m ² /天
4图	(同城搜捕网) 达川区500平独院厂房出租或转让(有免... 达川-达川区政府 南外镇-达州市达川区 可办环评 钢结构 九成新 从 龙金慧 达州搜捕网	500m ² 建筑面积	0.60元/m ² /天 0.90万/月
2图	达县南外最便宜的厂房出租咯 达县 本房子位于南外七里沟附近，交通方便，专业动力电，适合做小型加工厂，仓库 个人 / 厂房出租 / 更新时间：6年	350m ²	1元/m ² ·天 1.0万元/月
2图	达州达川区南方医院对面物流园内修理厂 单层厂房 钢结构 无月台 金刚砂 戊类消防 层高 10 米 总面积 300m ² · 总可租面积 300m ² 四川-达州-达川 独院 小面积 单层 可立即入驻 最近更新：2020-09-14		26.7 元/m ² /月
5图	达州市通川区多温仓 7000m ² 楼库 多层厂房 框架结构, 钢结构 无月台 水泥地 丁类消防 层高 6 米 总面积 88015m ² · 总可租面积 6880m ² 四川-达州市-通川区 可改造 有产权证 有土地证 可立即入驻 最近更新：2019-11-01		45 元/m ² /月

图：达州市标准化厂房出租价格参考

出租率：近年来，宣汉县高度重视天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展，并着手加强四川达州普光经济开发区内相关专业园区的基础设施建设，鼓励天然气锂钾综合利用与创新并极力营造良好的产业发展环境，同时将天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区的基础设施建设作为宣汉县发展的重要一环，吸引了大量与之相关的上下游企业入驻，对于天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区的需求也随之增强。因此，园区内标准化厂房需求旺盛，本项目结合天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区现状，保守设定运营期第1年标准化厂房出租率为75%，之后每年增长5%，出租率增长至85%后不再增长。

B.标准化厂房物业服务收入

标准化厂房物业服务收入=物业服务单价×物业服务面积

物业服务面积：标准化厂房的物业服务费主要是针对园区内的入驻企业收取的，因此标准化厂房物业服务面积参考项目标准化厂房的实际出租面积计算，以标准化厂房每年的规划出租面积乘以出租率即为标准化厂房的实际出租面积，计算得出标准化厂房第1年的物业服务面积为135000m²，物业服务面积随标准化厂房的实际出租面积的增长而增长，增长至153000m²时保持不变。

服务单价：本项目物业服务费严格遵循《宣汉县2022年度政府定价的（涉企）经营服务性收费目录清单》（相关具体文件并未公示），故参考当地相关新闻报道：《春雷行动2022|宣汉一物业公司违法收取物业原创费被立案查处》（详见下图）：高层建筑每月每平方米1.20元，以上价格为物业管理服务收费的中准价格，各物业服务公司

可在此基础上上下浮动 20%，具体执行价格需报辖区市场监管局备案后方可执行。结合项目实际情况以及综合项目公益性在此标准上适当下浮，保守按照 1 元/m²/月的物业服务单价测算标准化厂房的物业服务费。考虑价格的时间因素，设定项目物业服务费每三年上浮 5%。

宣汉县2022年度政府定价的（涉企）经营服务性收费目录清单							
序号	收费项目		行业主管部门	收费文件（文号）	收费范围和对象	收费标准	执收单位
1	机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	县交通运输局	宣发改价格[2022]36号	企业和个人	详见文件	宣汉县公路建设开发有限公司
			县水务局	宣发改价格[2022]16号			四川汉源水务集团有限公司
			县文化旅游局	宣发改价格[2016]9号			宣汉县洋烈景区管理所
				宣发改价格[2022]50号			宣汉县观音山国有林场
			县卫生健康局	宣发改价格[2022]14号			宣汉县人民医院
				宣发改价格[2022]15号			宣汉县中医院
	宣发改价格[2022]49号	宣汉县第二人民医院					
	政府投资建立（设立）的停车场（库、泊位）收费	县综合行政执法局	宣发改价格[2022]9号			宣汉县国有资产投资有限公司、四川康特智慧科技有限公司	
2	住房物业管理费	保障性住房物业服务费和住房前期物业服务收费	县住房和城乡建设局	宣发改价格[2011]46号	个人	详见文件	物业服务提供者
3	教育收费	课后服务收费	县教育局	宣教科发[2021]67号	个人	详见文件	课后服务提供者
4	生猪定点屠宰服务收费		县农业农村局		企业和个人		生猪定点屠宰机构
备注：1、宣汉县无县属设立实行政府定价或政府指导价管理的涉企行政审批前置服务收费项目。2、生猪定点屠宰服务收费标准，待《四川省生猪定点屠宰管理办法》修订后，按新规定执行。							

原创

春雷行动2022 | 宣汉一物业公司违法收取物业费被立案查处

2022-01-14 18:14

近日，达州市宣汉县市场监管局接群众举报宣汉某小区物业费收费过高。宣汉局高度重视，责成执法人员立即赶赴现场调查处理。

执法人员在对该物业公司进行检查时发现，该小区为高层建筑，物业费是按每月每平方米1.50元收取的。根据《宣汉县发展和改革局、宣汉县住房和城乡建设局关于宣汉县物业管理收费的通知》（宣发改价格【2011】46号文件）要求，“高层建筑每月每平方米1.20元，以上价格为物业管理服务收费的中准价格，各物业服务公司可在此基础上上下浮动20%，具体执行价格需报辖区市场监管局备案后方可执行。”该小区每月每平方米物业费定价超出20%的上浮标准，且也无法提供发改局备案文件，其行为涉嫌违反《中华人民共和国

图：关于宣汉县物业服务收费情况的新闻节选

3) 停车场收入

停车场收入=停车费收入+充电服务费收入

A. 停车费收入

停车费收入=单次停车收费×停车位数量×车位日周转次数×
车位使用率

单次停车收费：本项目单次停车收费标准参考《宣汉县发展和改革局关于宣汉县城区智慧停车设施机动车停放服务收费标准的批复》宣发改价格〔2024〕23号（详见下图），宣汉县停车费实行分区域收费，一类区域略高于二类区域，一类区域室外公共停车场，小型车首3小时内（含3小时）4元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费14元，包月价220元；二类区域室外公共停车场，小型车首3小时内（含3小时）3元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费11元，包月价130元。根据项目立项文件，本项目建设地址位于：宣汉县普光镇，属于二类区域。因此，按照二类区域室外公共停车场小型车3元/次的停车收费标准计算本项目停车费，且暂不考虑货车停车位的更高标准收费以兼顾项目收益测算的保守性。由于考虑了车位周转次数，亦不再考虑停车延时，考虑物价、时间等因素，设定运营期内停车费每三年增长5%。

宣汉县发展和改革局关于宣汉县城区智慧停车设施 机动车停放服务收费标准的批复	
来源：宣汉县发展和改革局 发布日期：2024-07-16 浏览次数：824	
关于《宣汉县发展和改革局关于宣汉县城区智慧停车设施机动车停放服务收费标准的批复》的 解读说明	
宣发改价格〔2024〕23号	
室外公共停车场，	小型车首3小时内（含3小时）4元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费14元，包月价220元。摩托车首3小时内（含3小时）2元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费5元，包月

室外公共停车场，小型车首3小时内（含3小时）3元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费11元，包月价130元；中型车首3小时内（含3小时）5元，首3小时后每小时1元，不足1小时按1小时计收，24小时内（含24小时）最高收费16元，包月价350元；大型车首3小时内（含3小时）6元，首3小时后每小时1元，不足1小时按1小时计收，24小时内（含24小时）最高收费20元，包月价400元；摩托车首3小时内（含3小时）1元，首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计收，24小时内（含24小时）最高收费4元，包月价40元。

图：关于宣汉县停车收费标准批复文件节选

停车位数量：根据项目可研批复（详见下图）：项目新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米、**停车场 2 万平方米**。同时参考项目可研报告主要技术经济指标表（详见下图），本项目规划停车位共计 **667** 个（其中，标准车位停车位 **567** 个，大型货车停车位 **100** 个）。再根据《城市公共停车场工程项目建设标准（建标 128-2010）》：地面停车场停车位用地面积为 $(25\sim30)\text{m}^2/\text{标准车停车位}$ 。本项目考虑到有大型货车停车位，故统一按 $30\text{m}^2/\text{标准车停车位}$ ，计算得出地面停车位共计 **667** 个。符合国家发改委和住建部联合颁布的《城市公共停车场工程项目建设标准（建标 128-2010）》（详见下图）要求。故本项目停车位数量共计：**667** 个。

宣汉县发展和改革局文件

宣发改审〔2022〕254 号

宣汉县发展和改革局
关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城
融合基础设施建设项目可行性研究报告的
批 复

二、建设规模及主要内容:新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米、**停车场 2 万平方米**、配套建设园区道路 8 千米,燃气输送管网 9.5 千米,充电桩 80 套,供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设。

三、总投资及资金来源:总投资 90000 万元,资金来源为多

十	容积率		1.35	
十一	停车位	个	667.00	
	标准车位停车位	个	567.00	
	大型货车停车位	个	100.00	

6.4 建筑工程

新建总建筑面积为 265382.00 m²,计容面积 252000.00 m²,标准厂房面积 180000.00 m²,仓储用房 50000.00 m²,配套服务用房面积 3000.00 m²,停车场 3000.00 m²,园区道路工程 64,000.00 m²,绿化面积 35592.00 m²,管网工程 49000.00 m²,地下建筑面积 13382.00 m²,**含停车位 667 个。**

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家发展和改革委员会

城市公共停车场工程项目建设标准

建标 128 — 2010

第二十五条 城市公共停车场用地面积或建筑面积按标准车停车位计算,**地面停车场停车位用地面积为(25~30)m²/标准车停车位**,**地下停车库与地上停车楼停车位建筑面积为(30~40)m²/标准车停车位**,机械式停车库停车位建筑面积为(15~25)m²/标准车停车位。

图：项目可研报告、可研批复及停车场建筑规范节选

车位日周转次数:由于本项目停车场位于天然气锂钾综合利用集聚区产城融合发展园区内部,停车人员主要为园区工作人员及来往办事人员,随着天然气锂钾综合利用集聚区产城融合园区发展日趋成

熟，来往办事人员亦会越来越多，因此设定运营期前 11 年车位日周转次数为 1 次/天，11 年后（自 2041 年始）车位日周转次数增加一次后保持不变。

车位使用率：本项目保守估算，运营期第 1 年车位使用率为 70%，每年增长 5%，增长至 85%时不再增长，车位最高使用率为 85%。

B. 充电桩服务收入

充电服务收入=充电桩数量×充电服务单价×充电桩周转次数×充电桩使用率×单次充电量

充电桩数量：根据《关于加强停车场内充电设施建设和管理的实施意见》（详见下图）：确定建设电动汽车充电基础设施的既有停车场，在具备条件的物流园、产业园、工业园、大型商业购物中心、农贸批发市场、货运枢纽和教育景点等物流集散地建设集中式充电桩和快速充电桩。根据要求，按照不低于 10%车位比例配建公用充电设施且需预留充电装置。同时根据《项目可研批复》：本项目配套充电桩 80 套。故本项目充电桩数量为：80 套。

宣汉县发展和改革局文件

宣发改审〔2022〕254 号

宣汉县发展和改革局
关于万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城
融合基础设施建设项目可行性研究报告的
批 复

二、建设规模及主要内容:新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米、停车场 2 万平方米、配套建设园区道路 8 千米, 燃气输送管网 9.5 千米, **充电桩 80 套**, 供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设。

三、总投资及资金来源: 总投资 90000 万元, 资金来源为多

《关于加强停车场内充电设施建设和管理的实施意见》发布

2018-08-28 08:12:42



确定建设电动汽车充电基础设施的既有停车场, 在具备条件的物流园、**产业园、工业园**、大型商业购物中心、农贸批发市场、货运枢纽和旅游景点等物流集散地建设集中式充电桩和快速充电桩。根据要求, **按照不低于10%车位比例配建公用充电设施。**

图:《关于加强停车场内充电设施建设和管理的实施意见》及项目可研批复节选

充电服务单价: 根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(川办发〔2017〕19号), 允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充电服务费, 结合市场发展情况, 通过市场竞争形成价格。本项目仅计算充电产生的**服务费用**, 项目参照相关门户网站 APP 公布的宣汉县现有充电桩服务费收费标准为: 0.60 元/kwh。故本项目运营期充电服务费按 **0.60 元/kwh** 计算, 考虑市场的发展, 本项目充电服务费设定每三年上涨 **5%**。

宣汉公交有限公司充电站

3.1分·12分钟前有人成功充电
非自营·对外开放·露天1F·可预约

宣汉县东乡镇巴人大道(宣汉客运站背后停车场)

空闲77/80 空闲0/80

时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
00:00-07:00	1.0000	0.4000	0.6000
07:00-10:00	1.3000	0.7000	0.6000
10:00-12:00	1.6000	1.0000	0.6000
12:00-15:00	1.3000	0.7000	0.6000
15:00-21:00	1.6000	1.0000	0.6000
21:00-23:00	1.3000	0.7000	0.6000
23:00-24:00	1.0000	0.4000	0.6000

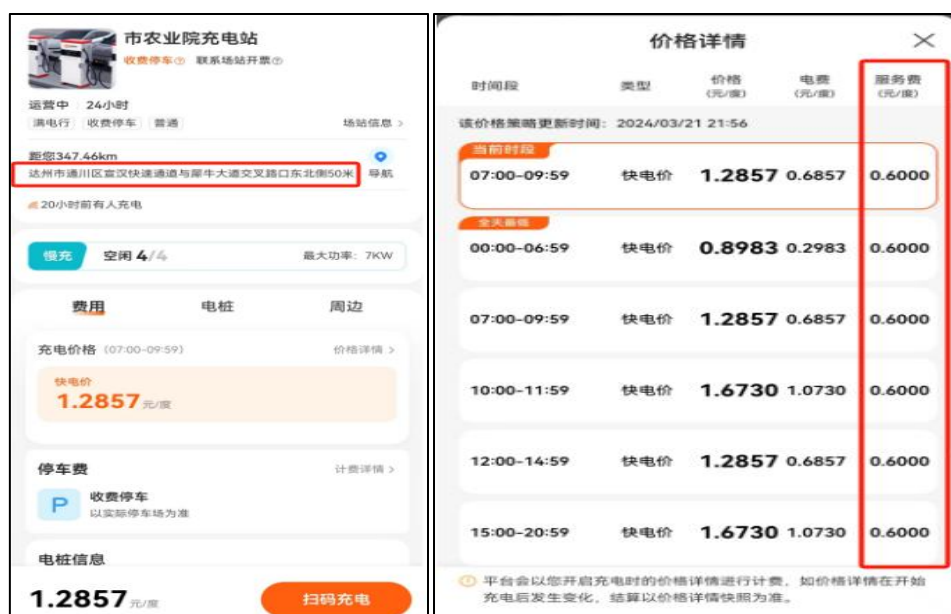
价格信息: 1.3000 元/度 (10:00开始1.6000元/度)

我的卡券: 本站不支持使用特来电赠券、优惠券、特来电E卡、充电服务费套餐

停车参考价: 按场地方标准缴纳停车费

充电终端(80): 空闲(77) 已插枪(0) 即将充满(0)

401号直流(5117220003401) 车位号无



图：宣汉县充电服务单价参考

充电桩周转次数：随着国家政策对新能源的倾斜，新能源车的保有量越来越高，对充电桩的需求也越来越大。加之充电桩本身技术的不断改进，充电速度越来越快，时间越来越短，也为充电桩周转次数的增加营造了空间，且本项目充电桩配置数量有限。保守设定运营期前 11 年充电桩周转次数为 1 次/天，11 年后增加 1 次后保持不变。

充电桩使用率：虽然万达开天然气锂钾综合利用集聚区属于新建园区，但根据园区规划，项目建成后往来的车辆数量有一定的保证，加之国家政策对新能源的倾斜，新能源的物流车、私家车的保有量都稳步增长，综合本园区可充电停车位数量综合考虑，保守设定运营期第 1 年充电桩使用率为 65%，随着园区运营的日趋成熟，车辆及人员的来往频次增加，充电桩使用率逐年上浮 5%，上浮至 85%后保持不变。

单次充电量：电动汽车目前主流续航里程为 500 公里至 600 公里。本项目按照平均续航里程计算，充满电大约需要电量 66.5 至 100kwh（详见下图），平均为 83.25kwh。本项目运营期间保守估算，按照

每车每次剩余 20%时进行充电,计算得知每辆车每次充满电至少需要充电量约为 66.6kwh。

纯电动车NEDC 续航排名			
*此排名截止至2019年12月30日			
新出行产品库出品			
车型名称	NEDC续航 (km)	电池容量 (kWh)	补贴后售价 (人民币/万元)
1 特斯拉 Model S 长续航版	660	100	79.39 补贴前售价
2 小鹏 P7 后驱超长续航版	650	-	27 补贴前
3 广汽新能源 Aion LX 两驱基准版	650	93	27.96 预售价
4 合创 HYCAN 007 PLUS 版	643	93	28 预售价
5 爱驰 U5 Pro+ 版	623	83	29.21 预售价
6 蔚来 EC6 性能版 100kWh	615	100	-
7 特斯拉 Model 3(进口) 高性能全轮驱动版	595	75	50.99 补贴前售价
8 蔚来 ES8 2020 款 100kWh	580	100	61.60 补贴前售价
9 特斯拉 Model X 长续航版	575	100	80.99 补贴前售价
10 天际 ME7 尊荣版	530	77	36.68 预售价
11 腾势 X 纯电版 纯电超续航版	520	82.8	31.98 预售价
12 比亚迪唐 EV 高续航智联纯电版	520	82.8	25.99 预售价
13 比亚迪秦 Pro EV 智联尊贵型	520	69.5	18.99 预售价
14 小鹏 G3 长续航悦享版	520	66.5	15.98 预售价
15 威马 EX5 Lite 探索版 520	520	69	16.98 预售价
16 蔚来 ES6 610kWh 性能版	510	84	42.30 预售价

图：新能源汽车充电数据

综上,根据上述分析可对本项目债权期限内,项目收入进行测算,预测收入为 109959.67 万元,不含税收入亦为 98280.77 万元。

预测期项目收入测算结果详见：收入测算表。

收入测算表

单位：万元

序号	收入类目	合计	总收入占比	运营期							
				2030 年 9-12 月	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	仓储用房收入	14214.64	12.93%	137.67	438.81	438.81	460.75	460.75	460.75	483.79	483.79
1.1	仓储用房出租收入	12562.57	11.42%	121.67	387.81	387.81	407.20	407.20	407.20	427.56	427.56
	出租面积 (m ²)			50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	出租单价 (元/m ² /天)			0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.28	0.28
	出租率 (%)			80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	房产税 (12%)			13.04	41.55	41.55	43.63	43.63	43.63	45.81	45.81
	增值税 (9%)			8.97	28.59	28.59	30.02	30.02	30.02	31.52	31.52
1.2	仓储用房物业服务收入	1652.06	1.50%	16.00	51.00	51.00	53.55	53.55	53.55	56.23	56.23
	物业服务单价 (元/m ² /月)			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
	物业服务面积 (m ²)			40000	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
	增值税 (6%)			0.91	2.89	2.89	3.03	3.03	3.03	3.18	3.18
2	标准化厂房收入	87141.40	79.25%	793.13	2538.00	2696.63	2831.46	2831.46	2831.46	2973.03	2973.03
2.1	标准化厂房出租收入	81208.37	73.85%	739.13	2365.20	2513.03	2638.68	2638.68	2638.68	2770.61	2770.61
	出租面积 (m ²)			180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000
	出租单价 (元/m ² /天)			0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.50	0.50

	出租率（%）			75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	房产税（12%）			72.65	232.49	247.02	259.37	259.37	259.37	272.34	272.34
	增值税（9%）			61.03	195.29	207.50	217.87	217.87	217.87	228.77	228.77
2.3	标准化厂房物业服务收入	5933.03	5.40%	54.00	172.80	183.60	192.78	192.78	192.78	202.42	202.42
	物业服务单价（元/m ² /月）			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
	物业服务面积（m ² ）			135000	144000	153000	153000	153000	153000	153000	153000
	增值税（6%）			3.06	9.78	10.39	10.91	10.91	10.91	11.46	11.46
3	停车场收入	8603.63	7.82%	42.31	136.43	145.91	163.17	169.29	169.29	177.76	177.76
3.1	停车费收入	3318.72	3.02%	17.03	54.75	58.40	65.15	65.15	65.15	68.41	68.41
	停车位数量（个）			667	667	667	667	667	667	667	667
	单次停车收费（元/辆）			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	停车位日周转次数（次）			1	1	1	1	1	1	1	1
	停车位使用率（%）			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）			1.41	4.52	4.82	5.38	5.38	5.38	5.65	5.65
3.2	充电服务费收入	5284.91	4.81%	25.28	81.68	87.51	98.01	104.14	104.14	109.35	109.35
	充电桩数量（个）			80	80	80	80	80	80	80	80
	充电服务费（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66
	单次充电量（kwh）			66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6

	单日周转次数（次）			1	1	1	1	1	1	1	1
	充电桩使用率（%）			65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）			2.09	6.74	7.23	8.09	8.60	8.60	9.03	9.03
收入总计		109959.67	100.00%	973.11	3113.24	3281.35	3455.38	3461.50	3461.50	3634.58	3634.58
增值税		8771.15	7.98%	77.45	247.81	261.41	275.31	275.81	275.81	289.60	289.60
增值税（销项-进项）		2350.44	2.14%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税		9328.46	8.48%	85.69	274.04	288.57	303.00	303.00	303.00	318.15	318.15
其中：不含税收入总计		98280.77	89.38%	887.42	2839.20	2992.78	3152.38	3158.50	3158.50	3316.43	3316.43

收入测算表（续上表）

序号	收入类目	运营期									
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	仓储用房收入	483.79	507.98	507.98	507.98	533.38	533.38	533.38	560.05	560.05	560.05
1.1	仓储用房出租收入	427.56	448.94	448.94	448.94	471.39	471.39	471.39	494.96	494.96	494.96
	出租面积（m ² ）	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	出租单价（元/m ² /天）	0.28	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32
	出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	房产税（12%）	45.81	48.10	48.10	48.10	50.51	50.51	50.51	53.03	53.03	53.03
	增值税（9%）	31.52	33.10	33.10	33.10	34.75	34.75	34.75	36.49	36.49	36.49
1.2	仓储用房物业服务收入	56.23	59.04	59.04	59.04	61.99	61.99	61.99	65.09	65.09	65.09
	物业服务单价（元/m ² /月）	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
	物业服务面积（m ² ）	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
	增值税（6%）	3.18	3.34	3.34	3.34	3.51	3.51	3.51	3.68	3.68	3.68
2	标准化厂房收入	2973.03	3121.68	3121.68	3121.68	3277.76	3277.76	3277.76	3441.65	3441.65	3441.65
2.1	标准化厂房出租收入	2770.61	2909.14	2909.14	2909.14	3054.60	3054.60	3054.60	3207.33	3207.33	3207.33
	出租面积（m ² ）	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000
	出租单价（元/m ² /天）	0.50	0.52	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57

	出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	房产税（12%）	272.34	285.96	285.96	285.96	300.26	300.26	300.26	315.27	315.27	315.27
	增值税（9%）	228.77	240.20	240.20	240.20	252.21	252.21	252.21	264.83	264.83	264.83
2.3	标准化厂房物业服务收入	202.42	212.54	212.54	212.54	223.17	223.17	223.17	234.33	234.33	234.33
	物业服务单价（元/m ² /月）	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
	物业服务面积（m ² ）	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000
	增值税（6%）	11.46	12.03	12.03	12.03	12.63	12.63	12.63	13.26	13.26	13.26
3	停车场收入	177.76	186.64	186.64	373.29	391.95	391.95	391.95	411.55	411.55	411.55
3.1	停车费收入	68.41	71.83	71.83	143.66	150.84	150.84	150.84	158.39	158.39	158.39
	停车位数量（个）	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667
	单次停车收费（元/辆）	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	停车位日周转次数（次）	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	停车位使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	5.65	5.93	5.93	11.86	12.46	12.46	12.46	13.08	13.08	13.08
3.2	充电服务费收入	109.35	114.81	114.81	229.63	241.11	241.11	241.11	253.17	253.17	253.17
	充电桩数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	充电服务费（元/kwh）	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77
	单次充电量(kwh)	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6

	单日周转次数 (次)	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税 (9%)	9.03	9.48	9.48	18.96	19.91	19.91	19.91	20.90	20.90	20.90
收入总计		3634.58	3816.31	3816.31	4002.95	4203.10	4203.10	4203.10	4413.25	4413.25	4413.25
增值税		289.60	304.08	304.08	319.50	335.47	335.47	335.47	352.24	352.24	352.24
增值税 (销项-进项)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税		318.15	334.06	334.06	334.06	350.76	350.76	350.76	368.30	368.30	368.30
其中：不含税收入总计		3316.43	3482.25	3482.25	3668.89	3852.34	3852.34	3852.34	4044.95	4044.95	4044.95

收入测算表（续上表）

序号	收入类目	运营期								
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	仓储用房收入	588.05	588.05	588.05	617.45	617.45	617.45	648.33	648.33	648.33
1.1	仓储用房出租收入	519.71	519.71	519.71	545.69	545.69	545.69	572.98	572.98	572.98
	出租面积（m ² ）	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	出租单价（元/m ² /天）	0.34	0.34	0.34	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.37
	出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	房产税（12%）	55.68	55.68	55.68	58.47	58.47	58.47	61.39	61.39	61.39
	增值税（9%）	38.31	38.31	38.31	40.23	40.23	40.23	42.24	42.24	42.24
1.2	仓储用房物业服务收入	68.34	68.34	68.34	71.76	71.76	71.76	75.35	75.35	75.35
	物业服务单价（元/m ² /月）	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48
	物业服务面积（m ² ）	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
	增值税（6%）	3.87	3.87	3.87	4.06	4.06	4.06	4.27	4.27	4.27
2	标准化厂房收入	3613.74	3613.74	3613.74	3794.42	3794.42	3794.42	3984.14	3984.14	3984.14
2.1	标准化厂房出租收入	3367.69	3367.69	3367.69	3536.08	3536.08	3536.08	3712.88	3712.88	3712.88
	出租面积（m ² ）	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000	180000
	出租单价（元/m ² /天）	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
	出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

	房产税（12%）	331.03	331.03	331.03	347.58	347.58	347.58	364.96	364.96	364.96
	增值税（9%）	278.07	278.07	278.07	291.97	291.97	291.97	306.57	306.57	306.57
2.3	标准化厂房物业服务收入	246.04	246.04	246.04	258.34	258.34	258.34	271.26	271.26	271.26
	物业服务单价（元/m ² /月）	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48
	物业服务面积（m ² ）	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000
	增值税（6%）	13.93	13.93	13.93	14.62	14.62	14.62	15.35	15.35	15.35
3	停车场收入	432.13	432.13	432.13	453.74	453.74	453.74	476.42	476.42	476.42
3.1	停车费收入	166.31	166.31	166.31	174.62	174.62	174.62	183.35	183.35	183.35
	停车位数量（个）	667	667	667	667	667	667	667	667	667
	单次停车收费（元/辆）	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43
	停车位日周转次数（次）	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	停车位使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税（9%）	13.73	13.73	13.73	14.42	14.42	14.42	15.14	15.14	15.14
3.2	充电服务费收入	265.82	265.82	265.82	279.11	279.11	279.11	293.07	293.07	293.07
	充电桩数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	充电服务费（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.89	0.89	0.89
	单次充电量（kwh）	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6
	单日周转次数（次）	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

	增值税（9%）	21.95	21.95	21.95	23.05	23.05	23.05	24.20	24.20	24.20
收入总计		4633.92	4633.92	4633.92	4865.61	4865.61	4865.61	5108.89	5108.89	5108.89
增值税		369.86	369.86	369.86	388.35	388.35	388.35	407.77	407.77	407.77
增值税（销项-进项）		0.00	0.00	0.00	350.44	388.35	388.35	407.77	407.77	407.77
房产税		386.71	386.71	386.71	406.05	406.05	406.05	426.35	426.35	426.35
其中：不含税收入总计		4247.20	4247.20	4247.20	4109.12	4071.21	4071.21	4274.77	4274.77	4274.77

2.项目成本

(1) 经营成本

项目经营成本包括工资及福利费、燃料及动力费、外购原材料费、维修保养费、管理费等。

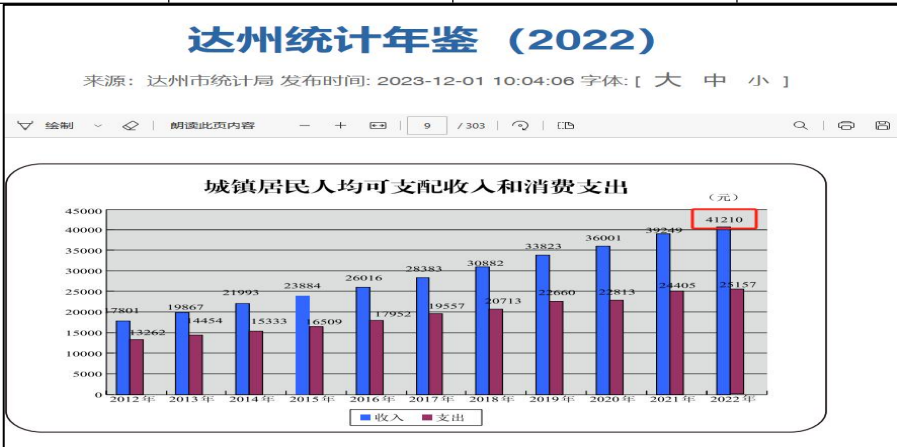
1) 工资福利费用

工资福利支出含基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、其他社会保障缴费及其他工资福利支出。

根据项目业主单位规划，项目建成后预计增设工作人员 37 人，其中，管理层人员 12 人，普通工作人员 25 人。根据《达州统计年鉴（2022）》（详见下图）结合项目运营工作属性，本项目成本预测时设定管理层人员薪资按平均每年 6 万元计算，普通工作人员薪资按平均每年 5 万元计算。考虑薪资的时间因素，工资福利费每三年复合增长 2%。详见：人员工资情况表。

人员工资情况表

人员类型	数量（人）	人均工资标准（万元/年）	合计（万元/年）
管理层人员	12	6	72
普通工作人员	25	5	125
总计	37		197



11-5 分县市区城镇居民人均可支配收入								
	达州市	通川区	达川区	宣汉	开江	大竹	渠县	万源市
2013	19867	22012	21353	17287	18228	20282	19459	18150
2014	21993	24279	23723	19020	20245	22635	21485	20002
2015	23884	26380	25801	20648	21937	24618	23303	21654
2016	26016	28746	28141	22477	23881	26875	25330	23516
2017	28383	31362	30758	24440	26078	29374	27635	25585
2018	30882	34185	33434	26542	28373	31988	30095	27776
2019	33823	37364	36677	29090	31075	35026	32984	30387
2020	36001	39852	39010	34598	33020	37254	35114	32290
2021	39249	43503	42482	39804	36012	40704	38275	35675
2022	41210	45592	44564	41818	37834	42821	40212	37423

图：《达州统计年鉴（2022）》节选

2) 管理费

含办公费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按工资福利费的 **20%** 进行测算。

3) 维修费

本项目主要负责园区基础设施建设，相关专业化设备由入驻园区企业自行配套，故不涉及大型设备日常维护，项目维修费保守按固定资产折旧的 **5%** 计取。

4) 燃料及动力费

本项目属于园区基础设施建设，建成后主要的标准化厂房及仓储用房均对外出租，故涉及生产的燃料动力费均由承租人承担，项目涉及运营过程中燃料动力费仅指物业管理活动中的正常水电消耗。保守按照项目总不含税收入的 **3%** 计算。

5) 外购原材料费

本项目非生产型项目，项目运营过程中不涉及固定的原材料采购，仅为物业管理活动中正常的易耗品补给。故保守按照项目总部含税收入的 2% 测算。

(2) 折旧与摊销

固定资产折旧原值按项目工程建设费用计算，折旧 40 年，残值率为 5%；摊销土地费用 9000 万元，摊销 40 年。

-
1. 土地使用权摊销的一般规定：土地使用权作为无形资产，应当在其使用寿命内进行系统合理的摊销。企业可以选择的摊销方法应当反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式 1。
 2. 土地使用权的摊销年限：一般来说，土地使用权的摊销年限不得低于10年。但如果作为投资或者受让的无形资产，有关法律规定或者合同约定了使用年限的，可以按照规定或者约定的使用年限分期摊销 2 3。
 3. 特殊情况下的摊销年限：在某些特殊情况下，比如土地使用权用于建造某项目时，未摊销完的土地使用权价值会全部转入建造项目的成本，这种情况下，土地使用权的实际摊销期可能会受到项目建造周期的影响而变得有限 1。
 4. 土地使用权摊销的灵活性：企业可以根据土地使用权证上规定的使用起止日期来确定分期摊销的具体年限。这意味着，如果土地使用权证上规定的使用年限超过10年，企业可以选择按照该年限进行摊销 7。
- 综上所述，土地使用权的摊销年限一般不得低于10年，但具体年限还需根据法律规定、合同约定以及土地使用权的实际使用情况来确定。

图：查询的土地摊销年限参考

(3) 财务费用

本项目拟发行 30 年期的地方政府专项债券，根据中国地方政府债券信息公开平台公布的四川省专项债券发行信息（详见下图），最近批次 30 年期专项债券发行利率在 2.13%-2.43% 之间。出于保守考虑，本项目设定发行债券利率为 3.0%，在建设期中只付息，不还本。运营期中亦只付息，不还本，所有借款都在计算期最后一年还。

数据更新至2026-01-21							
序号	债券名称	官方项目类型	发行总额(亿)	期限(年)	利率	发行时间	发行场所
1	2025年四川省专项债券四十七期(普通专...	普通	63.0984	30	2.43%	2025-11-28	银行间
2	2025年四川省专项债券四十一期(普通专...	普通	56.9113	30	2.31%	2025-08-29	上海证券交易所
3	2025年四川省专项债券三十二期(普通专...	普通	159.3121	30	2.13%	2025-07-29	银行间
4	2025年四川省专项债券三十四期(普通专...	普通	135.25	30	2.13%	2025-07-29	银行间
5	2025年四川省专项债券三十五期(普通专...	普通	276	30	2.13%	2025-07-29	银行间

(4) 增值税

增值税：增值税=收入/（1+增值税税率）×增值税税率

增值税：增值税=销项税-进项税

销项税：根据中华人民共和国中央政府网站公布的《最新增值税税率表》（2019年4月后启用），本项目仓储用房出租收入、标准化厂房出租收入、停车费收入及充电服务费收入均适用9%的增值税税率，仓储用房物业服务收入、标准化厂房物业服务收入适用6%的增值税税率。

进项税：根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程建设费用的9%、工程建设其他费用的6%计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为6420.72万元。

房产税：本项目涉及的不动产租赁适用从租计征方式，从租计征税率为12%。据此计算项目在运营期内产生的房产税税额为9328.46万元。

本项目增值税及房产税已在收入测算章节予以抵扣。

(5) 税金及附加

项目税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。城市维护建设税税率为5%，教育费附加费率为3%，地方教育费附加费率为2%。

综上所述，经计算可知本项目预测期总成本费用为 90790.61 万元。项目运营成本为 13860.43 万元。

项目成本测算详见：成本测算表。

成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2030 年 9-12 月	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营成本	13860.43	150.84	461.37	469.05	481.76	482.07	482.07	494.78	494.78	494.78
1	工资及福利费	5633.65	65.67	197.00	197.00	200.94	200.94	200.94	204.96	204.96	204.96
2	管理费	1126.73	13.13	39.40	39.40	40.19	40.19	40.19	40.99	40.99	40.99
3	维修费	2186.01	27.67	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01
4	燃料及动力费	2948.42	26.62	85.18	89.78	94.57	94.76	94.76	99.49	99.49	99.49
5	外购原材料费	1965.62	17.75	56.78	59.86	63.05	63.17	63.17	66.33	66.33	66.33
二	折旧摊销费	49645.14	628.42	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
1	固定资产折旧	43720.14	553.42	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26
	折旧原值	69905.62									
	折旧年限	40.00									
	残值率	5.00%									
2	无形资产摊销	5925.00	75.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	土地费用	9000.00									
	摊销年限	40.00									

三	财务费用	27050.00	350.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
四	税金及附加	235.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用		90790.61	1129.26	3396.63	3404.31	3417.02	3417.32	3417.32	3430.04	3430.04	3430.04

成本测算表（续上表）

序号	项目	运营期								
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营成本	507.99	507.99	517.33	531.52	531.52	531.52	546.27	546.27	546.27
1	工资及福利费	209.06	209.06	209.06	213.24	213.24	213.24	217.50	217.50	217.50
2	管理费	41.81	41.81	41.81	42.65	42.65	42.65	43.50	43.50	43.50
3	维修费	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01
4	燃料及动力费	104.47	104.47	110.07	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35
5	外购原材料费	69.64	69.64	73.38	77.05	77.05	77.05	80.90	80.90	80.90
二	折旧摊销费	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
1	固定资产折旧	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26
	折旧原值									
	折旧年限									
	残值率									
2	无形资产摊销	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	土地费用									
	摊销年限									
三	财务费用	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00

四	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用		3443.25	3443.25	3452.59	3466.78	3466.78	3466.78	3481.52	3481.52	3481.52

成本测算表（续上表）

序号	项目	运营期								
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营成本	561.60	561.60	561.60	560.02	558.12	558.12	573.73	573.73	573.73
1	工资及福利费	221.85	221.85	221.85	226.29	226.29	226.29	230.82	230.82	230.82
2	管理费	44.37	44.37	44.37	45.26	45.26	45.26	46.16	46.16	46.16
3	维修费	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01
4	燃料及动力费	127.42	127.42	127.42	123.27	122.14	122.14	128.24	128.24	128.24
5	外购原材料费	84.94	84.94	84.94	82.18	81.42	81.42	85.50	85.50	85.50
二	折旧摊销费	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
1	固定资产折旧	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26	1660.26
	折旧原值									
	折旧年限									
	残值率									
2	无形资产摊销	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	土地费用									
	摊销年限									
三	财务费用	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	450.00

四	税金及附加	0.00	0.00	0.00	35.04	38.83	38.83	40.78	40.78	40.78
总成本费用		3496.86	3496.86	3496.86	3530.32	3532.22	3532.22	3549.77	3549.77	2949.77

3.项目损益

所得税：本项目按 25%税率估算所得税。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总不含税收入预计为 98280.77 万元，总成本预计为 90790.61 万元，累计净利润为 5034.13 万元，本项目息前净现金流量累计 81729.27 万元，财务费用为 27050.00 万元（运营期），本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.23 倍。

根据四川省财政厅最新发布的收益平衡标准（本项目收入净现金流覆盖 10%发债金额+全部融资利息）计算得出本项目收益覆盖倍数为 2.34 倍。由于本项目未计算财政补贴收入，故剔除财政补助收入后的项目收益亦为(98280.77 万元)>35000 万元【专项债券本金*10%（3500.00 万元）+建设期专项债券付息（4450.00 万元）+运营期专项债券付息（27050.00 万元）】。项目收益能够实现有效覆盖，满足省财政厅关于项目收益的要求，不会增加当地财政的隐性债务。

详见：项目损益表。

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2030 年 9-12 月	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目总收入	98280.77	887.42	2839.20	2992.78	3152.38	3158.50	3158.50	3316.43	3316.43
二	总成本费用	90790.61	1129.26	3396.63	3404.31	3417.02	3417.32	3417.32	3430.04	3430.04
	其中：折旧摊销费	49645.14	628.42	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
	其中：财务费用	27050.00	350.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
三	利润总额	7490.16	-241.84	-557.43	-411.53	-264.64	-258.82	-258.82	-113.62	-113.62
减：	所得税	2456.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	净利润	5034.13	-241.84	-557.43	-411.53	-264.64	-258.82	-258.82	-113.62	-113.62
五	主要指标：									
1	息前税后利润 NOPAT	32084.13	108.16	492.57	638.47	785.36	791.18	791.18	936.38	936.38
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	81729.27	736.58	2377.83	2523.73	2670.62	2676.43	2676.43	2821.64	2821.64

项目损益表（续上表）

序号	项目	运营期									
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	项目总收入	3316.43	3482.25	3482.25	3668.89	3852.34	3852.34	3852.34	4044.95	4044.95	4044.95
二	总成本费用	3430.04	3443.25	3443.25	3452.59	3466.78	3466.78	3466.78	3481.52	3481.52	3481.52
	其中：折旧摊销费	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
	其中：财务费用	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
三	利润总额	-113.62	38.99	38.99	216.31	385.56	385.56	385.56	563.43	563.43	563.43
减：	所得税	0.00	9.75	9.75	54.08	96.39	96.39	96.39	140.86	140.86	140.86
四	净利润	-113.62	29.25	29.25	162.23	289.17	289.17	289.17	422.57	422.57	422.57
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	936.38	1079.25	1079.25	1212.23	1339.17	1339.17	1339.17	1472.57	1472.57	1472.57
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	2821.64	2964.50	2964.50	3097.49	3224.43	3224.43	3224.43	3357.83	3357.83	3357.83

项目损益表（续上表）

序号	项目	运营期								
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目总收入	4247.20	4247.20	4247.20	4109.12	4071.21	4071.21	4274.77	4274.77	4274.77
二	总成本费用	3496.86	3496.86	3496.86	3530.32	3532.22	3532.22	3549.77	3549.77	2949.77
	其中：折旧摊销费	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26	1885.26
	其中：财务费用	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	450.00
三	利润总额	750.34	750.34	750.34	578.80	539.00	539.00	725.01	725.01	1325.01
减：	所得税	187.59	187.59	187.59	144.70	134.75	134.75	181.25	181.25	331.25
四	净利润	562.76	562.76	562.76	434.10	404.25	404.25	543.75	543.75	993.75
五	主要指标：									
1	息前税后利润 NOPAT	1612.76	1612.76	1612.76	1484.10	1454.25	1454.25	1593.75	1593.75	1443.75
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	3498.02	3498.02	3498.02	3369.36	3339.51	3339.51	3479.01	3479.01	3329.01

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.0% 利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 31500.00 万元，其中：专项债券建设期利息 4450.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 27050.00 万元。

债券存续期还本付息估算详见：还本付息表。

还本付息表

单位：万元

序号	发行专项债本息 计算	合计	建设期						运营期			
			2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-8 月	2030 年 9-12 月	2031 年	2032 年	2033 年
1	期初尚未归还本金				20000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
2	本期借款	35000	0	20000	15000	0	0	0				
3	本期还本	35000										
4	期末尚未归还本金		0	20000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
5	本期付息	31500	0	600	1050	1050	1050	700	350	1050	1050	1050
5.1	资本化	4450	0	600	1050	1050	1050	700				
5.2	费用化	27050							350	1050	1050	1050
6	还本付息	66500	0	600	1050	1050	1050	700	350	1050	1050	1050

还本付息表（续上表）

单位：万元

序号	发行专项债本息计算	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	期初尚未归还本金	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
2	本期借款												
3	本期还本												
4	期末尚未归还本金	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
5	本期付息	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050
5.1	资本化												
5.2	费用化	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050
6	还本付息	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050

还本付息表（续上表）

单位：万元

序号	发行专项债本息计算	运营期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	期初尚未归还本金	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	15000
2	本期借款											
3	本期还本										20000	15000
4	期末尚未归还本金	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	15000	0
5	本期付息	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	450
5.1	资本化											
5.2	费用化	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	450
6	还本付息	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	21050	15450

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 22135.30 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 81729.27 万元，政府专项债券到期本息合计 66500.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.23 倍（息前净现金流/还本付息总额）。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况详见：资金平衡表。

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期		
			2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-8 月	2030 年 9-12 月	2031 年	2032 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	84185.30							736.58	2377.83	2523.73
1	现金流入	98280.77							887.42	2839.20	2992.78
1.1	经营收入	98280.77							887.42	2839.20	2992.78
2	现金流出	14095.47							150.84	461.37	469.05
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	13860.43							150.84	461.37	469.05
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	235.04							0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量（1-2）		-5000.00	-24380.00	-18935.00	-13950.00	-13950.00	-9300.00			
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2	现金流出	85515.00	5000.00	24380.00	18935.00	13950.00	13950.00	9300.00			
2.1	建设投资	85515.00	5000.00	24380.00	18935.00	13950.00	13950.00	9300.00			
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	筹措活动净现金流量（1-2）		5000.00	24380.00	18935.00	13950.00	13950.00	9300.00	-350.00	-1050.00	-1050.00
1	现金流入	90000.00	5000.00	25000.00	20000.00	15000.00	15000.00	10000.00			

1.1	项目资本金投入	55000.00	5000.00	5000.00	5000.00	15000.00	15000.00	10000.00			
1.2	专项债券资金	35000.00	0.00	20000.00	15000.00	0.00	0.00	0.00			
2	现金流出	66535.00	0.00	620.00	1065.00	1050.00	1050.00	700.00	350.00	1050.00	1050.00
2.1	支付债券利息	31500.00	0.00	600.00	1050.00	1050.00	1050.00	700.00	350.00	1050.00	1050.00
2.2	支付债券发行费用	35.00	0.00	20.00	15.00	0.00	0.00	0.00			
2.3	支付专项债券本金	35000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计										
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	386.58	1714.40
2	项目期内现金变动（一+二+三）	22135.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	386.58	1327.83	1473.73
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	386.58	1714.40	3188.13

资金平衡测算表（续上表）

序号	项目	运营期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	2670.62	2676.43	2676.43	2821.64	2821.64	2821.64	2974.25	2974.25	3151.56	3320.82	3320.82	3320.82
1	现金流入	3152.38	3158.50	3158.50	3316.43	3316.43	3316.43	3482.25	3482.25	3668.89	3852.34	3852.34	3852.34
1.1	经营收入	3152.38	3158.50	3158.50	3316.43	3316.43	3316.43	3482.25	3482.25	3668.89	3852.34	3852.34	3852.34
2	现金流出	481.76	482.07	482.07	494.78	494.78	494.78	507.99	507.99	517.33	531.52	531.52	531.52
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	481.76	482.07	482.07	494.78	494.78	494.78	507.99	507.99	517.33	531.52	531.52	531.52
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量（1-2）												
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出												
2.1	建设投资												
2.2	维持运营投资												
三	筹资活动净现金流量（1-2）	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00
1	现金流入												

1.1	项目资本金投入												
1.2	专项债券资金												
2	现金流出	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
2.1	支付债券利息	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
2.2	支付债券发行费用												
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计												
1	项目期的期初资金	3188.13	4808.74	6435.18	8061.61	9833.25	11604.90	13376.54	15300.79	17225.04	19326.61	21597.43	23868.25
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	1620.62	1626.43	1626.43	1771.64	1771.64	1771.64	1924.25	1924.25	2101.56	2270.82	2270.82	2270.82
3	项目期的期末资金	4808.74	6435.18	8061.61	9833.25	11604.90	13376.54	15300.79	17225.04	19326.61	21597.43	23868.25	26139.07

资金平衡测算表（续上表）

序号	项目	运营期											
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	3498.69	3498.69	3498.69	3685.60	3685.60	3685.60	3514.06	3474.25	3474.25	3660.26	3660.26	3660.26
1	现金流入	4044.95	4044.95	4044.95	4247.20	4247.20	4247.20	4109.12	4071.21	4071.21	4274.77	4274.77	4274.77
1.1	经营收入	4044.95	4044.95	4044.95	4247.20	4247.20	4247.20	4109.12	4071.21	4071.21	4274.77	4274.77	4274.77
2	现金流出	546.27	546.27	546.27	561.60	561.60	561.60	595.06	596.96	596.96	614.51	614.51	614.51
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	546.27	546.27	546.27	561.60	561.60	561.60	560.02	558.12	558.12	573.73	573.73	573.73
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.04	38.83	38.83	40.78	40.78	40.78
二	投资活动净现金流量（1-2）												
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出												
2.1	建设投资												
2.2	维持运营投资												
三	筹资活动净现金流量（1-2）	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-21050.00	-15450.00
1	现金流入												

1.1	项目资本金投入												
1.2	专项债券资金												
2	现金流出	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	21050.00	15450.00
2.1	支付债券利息	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	450.00
2.2	支付债券发行费用												
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	15000.00
四	现金流量总计												
1	项目期的期初资金	26139.07	28587.75	31036.44	33485.13	36120.73	38756.34	41391.94	43856.00	46280.25	48704.51	51314.77	33925.04
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	2448.69	2448.69	2448.69	2635.60	2635.60	2635.60	2464.06	2424.25	2424.25	2610.26	-17389.74	-11789.74
3	项目期的期末资金	28587.75	31036.44	33485.13	36120.73	38756.34	41391.94	43856.00	46280.25	48704.51	51314.77	33925.04	22135.30

(三) 其他事项说明

1.若项目实施过程中现金流充足且有结余,政府可根据实施情况适当提前偿还债券本金;

2.政府将会根据债券资金限额等情况适时调整项目资本金,以确保项目按时开展;

3.在建设项目施工前,应进一步做好详细的工程地质勘察工作,工程开发过程中要制定严格的质量和安全规章制度,确保项目建设的顺利实施;

4.在工程建设过程中,应处理好项目的内部和外部关系的协调问题,争取相关政府部门的支持,使本项目能够顺利进行,按照预定计划完工;

5.按照科学发展的要求,本项目的建设应做好环境保护工作,切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

(四) 独立第三方专业机构进行评估意见

1.财务评估结论

本项目经会计师事务所初步审核得出结论:

(1) 项目融资平衡情况分析

本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 22135.30 万元,我们未发现本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(2) 项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 81729.27 万元,专项债券到期本息合计 66500.00 万元,本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.23 倍。

（3）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果详见下表。

敏感性分析

单位：万元

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	81729.27	77642.81	73556.35
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.23	1.17	1.11

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

（4）评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。具体财务评价结论以财务评估报告盖章件为准。

2.法律意见书结论

经律师事务所初步审核得出结论：

（1）本申报项目发行主体为四川省人民政府，发行主体符合法律法规以及规范性文件的规定。达州普光建设开发有限公司作为依法开办的具有独立法人资格的国有企业，有效存续，具备作为项目业主单位的主体资格；宣汉县发展和改革局作为依法成立的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目主管单位的主体资格。

（2）本所律师认为，该项目的建设将极大地改善宣汉县产业园区基础设施水平，促进地方社会经济全面快速发展，对提升城市可持续发展能力具有重要作用。项目已取得相关主管部门的批复，另外规划

建设、用地、环保等主管部门也已经予以批准、批复或出具意见，后续应该按照相关法律、法规及规范性文件的规定办理项目报批、建设施工、验收等相关手续。

（3）根据《实施方案》和《财务评价咨询报告》内容所述，对本项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，项目具有较强的偿债能力，且未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

（4）为本次申报项目提供服务的编制单位、会计师事务所、律师事务所均具备主体资格。

（5）本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。

（6）具体以法律意见书盖章件为准。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1.发行依据

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- （3）《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；
- （4）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- （5）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- （6）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）；
- （7）《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）；
- （8）中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- （9）《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；
- （10）四川省财政厅+四川省发展和改革委员会关于印发《专项债券工作联动协调机制（试行）》的通知（川财债〔2019〕20号）；
- （11）财政部《关于做好2021年新增专项债券项目安排工作的

通知（财预〔2021〕29号）；

（12）四川省财政厅四川省发展改革委四川省自然资源厅四川省生态环境厅《关于印发四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法的通知》（川财规〔2021〕6号）；

（13）财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；

（14）财政部办公厅国家发改委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

（15）四川省财政厅四川省发展和改革委员会转发《财政部办公厅+国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知（川财债〔2021〕38号）；

（16）国家发展改革委办公厅关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知（发改办投资〔2022〕873号）；

（17）四川省财政厅《关于申报2023年新增地方政府债券项目需求的通知》；

（18）国家发展改革委财政部《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》；

（19）四川省财政厅《关于提前做好2024年新增地方政府专项债券项目申报准备有关工作的通知》；

（20）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

（21）《四川省地方政府专项债券管理细则（试行）》及附件；

（22）地方政府专项债券项目申报发行通用标准（2026年）。

发行主体资格：《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）第三条规定，优化专项债券项目审核和管理机制。（六）开展专项债券项目“自审自发”试点。下放专项债券项目审核权限，选择部分管理基础好的省份以及承担国家重大战略的地区开展专项债券项目“自审自发”试点，支持经济大省发挥挑大梁作用（《地方政府专项债券项目“自审自发”试点地区名单》详见附件3）。试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案。

附件3

**地方政府专项债券项目
“自审自发”试点地区名单**

一、省份

北京市、上海市、江苏省、浙江省（含宁波市）、安徽省、福建省（含厦门市）、山东省（含青岛市）、湖南省、广东省（含深圳市）、四川省。

二、承担国家重大战略地区

河北雄安新区。

地方政府债务限额管理：《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）的第一条，为健全地方政府债务限额管理机

制，规范新增地方政府债务限额分配管理，发挥地方政府债务促进经济社会发展的积极作用，防范财政金融风险，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的通知》（财预〔2015〕225号）等规定，制定本办法。

地方政府债务预算管理：《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

政府债务应急处置机制：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）

四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府债务风险应急处置预案的通知》（川办发〔2016〕51号）

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第4.2点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《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)第7.1点规定,县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府性债务风险应急处置预案的通知》(川办发〔2017〕91号),要求建立健全地方政府性债务风险应急处置工作机制,有序高效处置政府性债务风险突发事件。

根据中央、省、市、区有关法律法规、政策,已完成的前期工作:前期相关决策、前期规划、项目立项批复、可行性研究报告及批复等。

本项目的发行主体为四川省人民政府,省级政府发行后转贷给项目区人民政府用于本项目的开支。本项目的发债需求将严格按照项目所在地年度地方政府专项债务新增限额规定。本项目获得的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用全部纳入政府性基金预算管理。项目区人民政府已结合实际制定本地债务风险应急处理预案和应急处理工作机制,会对项目风险进行定期评估,若发生任何异常将会及时向上级汇报。其他有关的工作已经按照要求全部落实。

2.发行计划

本项目拟发行政府专项债券总额为35000.00万元,占总投资的38.89%。2026年拟申请发行20000.00万元,2027年拟申请发行15000.00万元,发行债券期限为30年,债券利率按3.0%测算,发行费为面值的1%。发行计划详见:专项债券发行计划表。

本项目专项债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限
2026年	20000.00万元	30年期

2027 年	15000.00 万元	
总计	35000.00 万元	

3.发行场所

按四川省规定和要求有序进行。

4.品种和数量

按四川省规定和要求有序进行。

5.时间安排

按四川省规定和要求有序进行。

6.上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7.兑付安排

利息按半年支付，发行期结束后偿还本金并支付最后一次利息。

8.发行费

按四川省规定和要求有序进行。

9.招投标

(1) 招标方式

按四川省规定和要求有序进行。

(2) 标位限定

按四川省规定和要求有序进行。

(3) 时间安排

按四川省规定和要求有序进行。

(4) 参与机构

按四川省规定和要求有序进行。

(5) 招标系统

按四川省规定和要求有序进行。

10. 分销

按四川省规定和要求有序进行。

11. 发行款缴纳

按四川省规定和要求有序进行。

(二) 专项债券投资者保护措施

1. 应急预案

根据《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》、《四川省人民政府办公厅关于印发四川省政府债务风险应急处置预案的通知》等两个办法。

发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

(1) 预防为主

根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

(2) 统筹协调

各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

(3) 明确责任

各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定

政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置

政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（5）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2.明确各部门职责

（1）财政部门是政府性债务的归属管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

（2）业主单位、行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

（3）发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

（4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

（5）地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

（6）人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

（7）当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

（8）其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

3.监测和报告

（1）预警机制

对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和市（县、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿

债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告

各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

4.应急处置

（1）启动预案条件

当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

（2）分层应急响应

政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发

生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市（县）出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

（3）市县政府应急处置措施

市（县）级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市（县）级政府债务的偿还责任。市（县）级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力，偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余业主多渠道筹集资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

严格控制政府投资新开工项目。

（4）省政府应急处置措施

当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

财政厅在市（县）转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，

支持市（县）用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

5.事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

6.责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》《四川省人民政府关于印发四川省政府性债务管理办法的通知》（川府发〔2015〕3号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急

措施的，依据《中华人民共和国公务员法》《中国共产党党内监督条例（试行）》《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。保护投资者利益具体措施，明确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的应急处理预案。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

（一）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。

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、监理方不行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、签订合同、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、满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，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，参加放线、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，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，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、拨款等环节的各种客、主观原因，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订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。

（二）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产生的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相关行业的定价情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，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。

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。

（三）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，基于对项目收入的预测，其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地人为误差。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，应当符合项目区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，尽可能地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。对于债券发行方而言，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；对于债券投资者而言，由于本项目专项债债券的期限较长，在存续期内，市场利率周期性波动可能对投资者的实际投资收益产生一定的影响。

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；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作过程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

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治化程度和水平。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机

制和监控机制，且在操作过程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

七、资产管理方案

(一) 资产权属

专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归当地政府所有。在债券还本付息完成前不属于项目单位资产，还本付息后根据政府的资产处置方案进行相应归属。

(二) 资产收益

在债券存续期内，专项债券项目资产经营形成的收益应纳入政府基金性预算管理，定期上缴，归属当地政府所有，项目收益用于偿还债券本息。

项目主管部门和项目单位根据专项债券项目实施方案和实际运营情况等，结合年度预算编制情况，逐个项目制定下一年度还本付息资金归集计划。项目收入不足，需安排财政补助资金的，应提请本级财政部门确定；财政部门根据归集计划及时向项目主管部门下达收入上缴通知，政府性基金收入按规定上缴，专项收入由项目主管部门通过非税收入收缴管理系统等，向运营单位开具电子缴款书，明确对应到具体项目，并督促运营单位根据实际及时足额上缴项目专项收入。

(三) 资产管理部门

地方财政部门会同本级主管部门，将专项债券对应项目形成的国有资产纳入本级国有资产管理，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。并建立完善国有资产管理信息系统。专项债项目形成的国有资产和权益按照规定的用途管理使用，严禁违规注入企业或担保抵押。

项目单位做好本项目国有资产的账卡管理、清查登记、统计报告及日常监督检查、国有资产的采购、验收、维修和保养等日常管理工作，保障国有资产安全完整；办理国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的审核报批手续；负责与本项目尚未脱钩经济实体的国有资产具体监督管理工作并承担保值增值责任；接受财政部门的指导和监督，报告国有资产管理情况。

（四）项目建设中的资产管理

在建设过程中，项目单位要配备专业的人员，设置专门的机构对建设中的在建工程、机械设备、临时设施等各项资产进行全面的管理，做好资产出入库、财务核算、使用和报废情况记录。

项目验收时，项目单位要配备专业的人员，按合同或协议做好竣工验收，验收后登录相关信息。财务部门定期做好对账工作，确保资产的账实相符、账证相符，坚决杜绝出现资产无记录、不过账的情形。

（五）项目运营中的资产管理

项目主管部门推动项目加快建成投运，督促项目单位将已建成项目及时在穿透式监测系统中登记运营信息，审核进入运营库，并择优选择运营单位提高项目运营效益。项目主管部门会同本级财政部门指导督促项目单位做好专项债券项目资产规划、初始论证、权属确定等工作，按规定登记专项债券形成资产明细台账，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐形债务和国有资产流失风险。

项目运营单位加强运营管理，推动实现预期收益目标，将专项债券项目运营收支专账核算、按月通过穿透式监测系统“运营月报”模块填报运营收支情况，并报项目单位、项目主管部门审核后，由本级

财政部门汇总上报。压实专项债券项目主管部门和建设运营单位主体责任，对于项目收入未达到预期的单位，各级财政部门可采取提醒、约谈、通报等方式督促强化项目管理，推动项目运行降本增效。

项目建成后形成的固定资产，项目单位对资产进行日常管理，按《固定资产管理制度》执行，确保项目运营管理规范，运行环境良好，从而提高运行效率和使用寿命。除按时对固定资产进行折旧外，固定资产日常管理包括卡片管理、库存保管、维修保养、税费缴纳、财产保险、档案管理、权属管理、日常修理等，并需要定期对固定资产进行盘盈、盘亏、毁损、报废处理。

项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

上级主管部门对固定资产进行监督管理。业主单位应定期向上级主管部门、资金主管部门汇报设备使用情况。

财政部门应当建立资产登记和统计报告制度，将专项债券项目形成的资产纳入国有资产管理，会同主管部门和项目单位加强日常统计和动态监控。专项债券项目形成的国有资产和权益应当按照规定的用途管理使用，严禁违规注入企业或担保抵押。

八、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。

根据四川省债券项目全生命周期管理工作推进机制办公室关于印发《四川省地方政府专项债券管理细则(试行)》等制度文件的通知（川债机制办【2025】3号）：项目主管部门和项目单位切实保障项目还本付息资金来源稳定，做到及时、足额归集。年度执行中确有偿付困难的，各级财政部门组织做好本地区还本付息资金归集、调度，确保区域平衡，防范偿还风险，项目主管部门和运营单位未及时足额按照归集计划上缴专项债券还本付息资金的，本级财政部门在保障项目主管部门和运营单位基本运转和履职需要的前提下，可通过调入相关部门单位项目运营收入，处置可变现资产、调整预算支出结构、扣减部门专项资金等方式偿还专项债券本息。财政厅对未按时足额上缴还本付息资金的地区，通过上下级结算等方式扣回，并扣减以后年度债券额度。

九、全生命周期管理

本项目按照《中华人民共和国预算法》；《四川省财政厅四川省发展和改革委员会四川省自然资源厅四川省生态环境厅关于印发<四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法>的通知》（川财规〔2021〕6号）文；《四川省财政厅关于开展地方政府专项债券资金在线监管的通知》（川财债〔2021〕30号）；《财政部关于印发<地方政府专项债券项目穿透式监测工作方案>的通知》（财预〔2021〕10号）；《四川省地方政府专项债券管理细则（2025 试行）》的要求进行地方政府专项债券全生命周期管理。

（一）项目库管理

1.申报机制

专项债券按照“项目申报以条为主”的要求。实行“项目滚动申报、部门即时审核、机制办定期联审”。穿透式监测系统全年开放，各地动态在储备库中录入项目；各级行业主管部门取时开展业务指导及筛选初审；省机制办定期组织集中联审。

2.项目储备

根据党中央、国务院和省委、省政府安排部署，省发展改革委在每年申报专项债券需求时，会同省级行业主管部门明确我省优先支持的重点领域。各级发展改革部门围绕国家政策要求、我省发展重点、牵头做好本地区项目谋划，会同本级项目主管部门对项目投资必要性、可行性、科学性等进行评估，严格项目审批把关，严禁不切实际项目，各级财政部门牵头加强本地区专项债券项目收益区域平衡管

理,对项目需要通过安排财政补助资金偿还的,根据本地区财力情况,予以严格论证。各级行业主管部门牵头做好本行业项目储备指导,各级项目主管部门、项目单位在评估项目收益、确定建设内容、明确建设周期、规范立项审批等方面加强管理,推动实际与预期基本保持一致。

3.项目初审

市县专项债券项目经本级政府同意后,由市(州)行业主管部门通过穿透式监测系统报至省级行业主管部门初审。初审不设时间段,初审不通过的项目可按程序退回项目单位完善后重新报送,提升项目质量。省级行业主管部门按照“通用+行业”标准开展初审,初审通过的项目纳入初审库管理。其中:

(1) 加强跨区域等重大项目初审,省级行业主管部门要把握好初审阶段功能定位,用好初审机制,根据省委、省政府安排部署,立足行业发展实际,会同省发展改革委“自上而下”主动谋划投资效益好、跨区域实施的重大项目,指导项目申报入库工作。同时,在各地地区“自下而上”报送的项目中,指导优化完善项目实施方案,加强项目筛选,推动整合为辐射带动作用强、投资支撑效益好的重大项目。

(2) 实行项目审核“首办”机制。已纳入规划确有必要实施的重大项目,涉及多个行业领域的,实行“首办”机制,即首个收到该项目的省级行业主管部门牵头,可采取书面征求意见、组织邀请相关部门会商等方式协同开展初审。

4.项目联审

省发展改革委、财政厅对照通用标准责任分工，对初审通过的项目组织联审。联审阶段项目信息及资料不得修改，未通过联审的项目可修改完善后申报下批次联审。联审通过的项目由省发展改革委、财政厅牵头，经省政府同意后报国家发展改革委、财政部等部委备案，并纳入穿透式监测系统备选库、重大项目库准备区管理。

5.绿色通道

已在备选库中的项目，在主要属性（项目名称、项目代码、项目业主、总投资、建设内容及规模、建设地点、专项债券总需求）未发生实质性变化、实施过程中无违规问题的前提下，属于“绿色通道”项目。因国家政策调整导致项目建设内容不再符合政策的项目，退出“绿色通道”。各级发展改革、财政、行业主管部门应优先支持“绿色通道”项目，不再审核。

“绿色通道”项目申报下一年度资金需求或补报当年资金需求的，项目单位通过穿透式监测系统“绿色通道项目”模块选择“下一年度资金需求申报”或“当年资金需求补录”进行操作，申报时只能报送资金需求，主要属性均无法更改。选择“当年资金需求补录”的，应填报为当年全年需求（即包含今年已申报的当年资金需求）。“绿色通道”项目按程序逐级上报，重点根据项目可实施工程量，合理确定年度资金需求规模。

（二）限额控制与预算管理

政府债务规模根据政府债务风险和财力状况确定实行限额管理。

债务高风险地区应严格控制新开工项目，原则上不得新增债务余额。债务风险相对较低地区，应当合理控制政府债务规模和增长速度。

财政厅在财政部下达的全省新增专项债务限额内，合理分配省本级和各市（州）、扩权县新增专项债务限额，分配方案报省政府批准后下达。市（州）财政部门根据下达的新增专项债务限额，合理分配本地区（不含扩权县）新增限额，经市（州）政府批准后下达。

专项债务收支纳入政府性基金预算。政府债务预算收入包括地方政府债券、转贷收入等；政府债务预算支出包括项目支出、还本支出、付息支出、转贷支出等。政府债务收支实行分级预算管理分层编制。

（三）绩效管理

各级财政部门加强对专项债券资金绩效管理，事前对项目进行充分的论证，进行事前绩效评估；在项目建设期及运营期，开展绩效运行监控；事后通过结果运用对项目进行绩效管理，并定期组织开展或聘请第三方机构开展专项债券项目绩效评价工作，提高专项债券资金使用效益。

（四）穿透式监测管理

通过系统管理，实现专项债券项目财务收支等会计核算信息、银行账户变动信息的自动化对接和数据采集，及时掌握项目资金使用、建设进度、运营管理等情况，建立健全专项债券项目库，实现对专项债券项目全周期、常态化风险监控，夯实法定债券管理基础，防范法定债券风险。

1.项目建设情况监测

监测专项债券项目资产登记管理单位实施项目建设情况，主要包

括：项目建设单位、项目运营单位招投标情况，预算资金和专项债券安排、配套融资规模和项目建设资金分年度安排等情况，项目建设进度、实物工作量情况等。

2.项目运营情况监测

监测专项债券项目资产登记管理单位在项目全生命周期内，实施项目运营涉及的财务收支核算等情况，主要包括：项目自身经营收入、政府补贴、营业外收入等收入情况；项目营业成本、项目运营费用、人员工资费用、财务费用等成本费用情况，项目资产类别、转固/入账时间、资产原值、资产净值等资产情况。

3.项目专项收入监测

监测专项债券对应项目专项收入实现和缴库情况，主要包括：待缴收入形成期间、成本费用等信息，已缴收入缴库时间、缴库项目、缴库金额、缴款电子凭证等信息，专项债券资金还本付息等信息。

十、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当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、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

按照《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）规定，为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，将投资者关心的项目核心信息提炼出来，方便投资者获取，进一步强化市场约束，规范专项债券项目管理，更好促进项目收益与融资自求平衡，有效防范专项债券风险。现就有关事宜通知如下：

（1）2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板，以表格形式展现项目核心信息。

（2）2020年4月1日起发行的新增专项债券存续期内，各地应当按照模板格式，每年披露项目实际收益、项目最新预期收益等信息。如新披露的信息与上一次披露的信息差异较大，应当进行必要说明。

（3）中央国债登记结算有限责任公司应当加强信息系统建设，通过系统尽快实现模板生成和相关信息的统计、汇总、查询等功能。

执行中如遇问题，地方财政部门、发行场所、相关金融机构应当

及时向财政部国库司报告。

按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）等网址详细披露，披露时间及文件内容严格按照相关规定执行。

万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融
合基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

事前绩效评估报告

财政部门：宣汉县财政局

发改部门：宣汉县发展和改革局

主管部门：宣汉县发展和改革局

项目单位：达州普光建设开发有限公司

二〇二六年一月



(一) 评估对象

1.项目基本情况

项目名称：万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目

项目业主：达州普光建设开发有限公司

主管部门：宣汉县发展和改革局

项目规划：《四川省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》《宣汉县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》

投向领域：产业园区基础设施

项目情况：重点项目

项目整体建设内容及规模：新建标准化厂房 18 万平方米、仓储用房 5 万平方米、停车场 2 万平方米、配套建设园区道路 8 千米、燃气输送管网 9.5 千米、充电桩 80 套、供排水管网 13.5 千米及其它配套基础设施建设

建设地址：宣汉县普光镇

2.项目投资规模和资金筹措情况

项目投资规模：本项目投资总额为 90000.00 万元。

本项目资本金来源：项目资本金来源于业主多渠道筹集资金。项目资本金 55000.00 万元，占总投资的 61.11%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 35000.00 万元，

占总投资的 38.89%。债券利率按 3.0%测算，发行费为面值的 1‰。

3.项目绩效目标

（1）项目总体建设目标

目标 1：完成项目既有建设内容建设工作，实现成果顺利交付；

目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

（2）2026 年完成年度目标

目标 1：完成当年度既有建设任务；

目标 2：年度资金筹措与使用相匹配；

目标 3：资金形成投资效应明显。

（二）事前绩效评估工作开展情况

1.评估方式

项目采用工作组模式开展事前绩效评估工作。评估工作组采用的事前评估方式包括专家咨询、相关工作人员调研、资料审核、分析论证等方式。由于本项目属于政府债券项目事前绩效评估，对于政府债券方面的政策，评估工作组通过电话咨询方式咨询了财政部门工作人员；对于项目前期进展情况，评估工作组与项目申报单位负责人及工作人员进行了了解；查阅了项目申报单位提供的项目建议书、可行性研究报告等资料；查阅了项目申报单位提供的立项文件、用地审批手续、环评手续、建设方案、资金支出使用计划等；评估工作组在查阅资料的基础上，开展了事前绩效评估工作。

评估工作组采用的事前评估方法包括成本效益分析法、对比分析法、因素分析法。

2.评估程序与安排

咨询方委托组建了事前评估工作组，制定了具体的评估工作方案；向申报单位发出了按要求需要提供的相关材料；与申报单位相关负责人了解了项目情况，项目工作组对项目申报单位提供的各项资料进行了审核，明确了评估的内容与侧重点，在绩效指标设定方面也和项目申报单位进行了充分的沟通。具体程序包括：

接受委托。评估工作组接受项目单位的委托后，向项目单位明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项。

拟定工作方案。评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定工作方案，方案主要包括：评估对象及内容简介、评估方法、评估重点、评估进度和人员安排及工作保障等。

访谈调研。评估工作组入户与被评估单位沟通，进一步熟悉项目内容；向项目单位出示《事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供相关资料并填写《事前绩效评估绩效目标申报表》。

深入调研。评估工作组在收集审核项目资料基础上，通过查阅资料、实地考察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点问题进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

实施评估。评估工作组会同项目单位负责该项目的主要人员召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位对项目情况介绍，收集并查阅与项目相关的项目建议书、项目目标、可行性研究报告，并通

过网络等多种途径，查阅与项目相关的政策法规等资料，为评估组出具评估意见提供支持。

汇报绩效评估结论。根据评估工作组收集的资料及了解的相关信息完成最终评价报告，得出评估结论意见。形成评估报告初稿，经与委托单位进行沟通，征求其对评估报告内容的反馈意见，形成正式评估报告。

3.评估内容和结论

（1）前置性评估

本项目均满足前置性评估的 3 个条件：

①必要性评估

A.政策法规符合性

本项目为区域重点项目，符合国家相关法律法规、国民经济和社会发展规划、城市总体规划和项目详细规划及相关行业专项规划。

B.实施内容相关性

本项目的实施内容为有一定收益的公益性基础设施，项目实施内容与项目实施主体或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关。

C.资金需求匹配度

本项目 2026 年的专项债券资金需求合理，满足项目当年度有债券资金需求的条件。

②可行性评估

A.项目建设投资合规性

关于项目立项的情况：项目已取得发展改革部门出具的项目立项

文件，发展改革部门同意该项目实施，并对项目名称、建设地址、建设年限、项目业主、建设内容及规模等内容进行了批复。项目具有有效的投资合规性。

B.项目建设进度可行性

项目建设前期准备充分，已开工或年内具备开工条件，能够形成实物工作量和拉动有效投资。

C.债券资金需求和资金使用计划可行性

项目资金需求：依据财务评估报告和项目实施方案，35000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，2026 年计划发行 20000.00 万元，资本金由业主多渠道筹集资金解决。

依据可研批复、项目实施方案和单位提供项目资金支出计划，该项目的总体目标与资金使用计划的匹配情况良好。

年度目标匹配情况：依据项目单位提供可研、项目实施方案和单位提供项目资金支出计划，该项目的 2026 年资金使用计划的匹配情况良好。

③公益性评估

A.项目公益性分析

本项目主要建设内容为有一定收益的公益性基础设施。符合《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）规定要求，满足“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目的要求。

B.项目投向分析

项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新型基础设施、特殊重大项目等十一大领域。

C.建设内容界定

项目符合《财政部发展改革委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》（财预〔2021〕115号），项目实施内容不存在“楼堂馆所”“形象工程和政绩工程”“房地产等其他项目”“高风险地区禁止类项目”的内容，项目不属于专项债券负面清单。

D.公益性内容占比

本项目不属于打捆项目，发债需求不超过公益性项目投资总额。

（2）基础性评估

①绩效目标合理性，评估得 20 分

A.绩效目标完整性

根据项目单位提供的绩效目标申请表，经过分析：

项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素有概括性的文字描述；绩效指标三级指标内容齐全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整。

B.绩效目标准确性

根据项目单位提供的绩效目标申请表，经过分析：

绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面体现在绩效目标

之中，目标具体细致；目标围绕项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立；所有项目绩效目标均有对应指标。

C.绩效目标可量化

根据项目单位提供的绩效目标申请表，经过分析：

产出指标中数量、时效、成本指标全部量化；项目效益指标至少 1 个指标量化，绩效目标达到量化目的。

D.绩效指标科学性

根据项目单位提供的绩效目标申请表，经过分析：

标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准；有相关目标值测算标准，符合要求。

②项目实施可行性，评估得 36 分

A.项目论证

项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估；项目事前经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求，基本满足项目论证要求。

B.项目计划

项目编制了详细的建设运营方案；计划完整详细，包括项目范围、项目具体计划内容、启动时间、具体实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等；项目的各细项建设计划内容清晰。

C.项目成熟度

项目已取得开工前相关审批文件，项目成熟度较高。

D.计划评估

项目计划任务与项目预期绩效目标相关的任务数占全部任务数

的比率高于 90%。项目偿债计划与项目收益匹配，满足要求；如果项目预期收益无法覆盖债券本息，有其他资金来源实现总体收支平衡，风险计划完备。

E.项目资产管理

项目中拟涉及的政府资产和企业资产的产权归属、管理和移交方案完备，能够有效保障项目资产管理；承诺债券项目形成的资产不进行违规融资或注入企业，资产管理规范。

③资金管理合理性，评估得分为 20 分

A.资金来源评估

项目渠道资金明确，到位时间、条件能够落实；所在市、县财政资金（项目单位资本金）配套方式和承受能力合理。

B.专项债券资金需求评估

项目债券资金申报经过科学论证，申请规模明确；发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。

C.投资成本测算（项目投资的合理性）

项目已取得项目财评报告、概算报告、投资测算表资料，投资成本预测较为合理。

④收益预测合理性，评估得分为 20 分

A.收入预测

项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；收入预测取值有国家标准、行业标准、地区标准的、或有市场询价材料支撑的、或有以往年度同性质项目运营收入作支撑；项目收入测算有计算构成，有收入测

算明细。

B.运营成本预测

具备运营成本测算；运营成本符合行业、市场标准；运营成本测算有明细构成且运营成本明细与项目运营情况密切相关。

C.还本付息预测

债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数高于 1 倍。

（三）总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。

项目综合得 96 分，评分结果为“优”。其中绩效目标合理性 20 分，项目实施可行性 36 分，资金管理合理性 20 分，收益预测合理性 20 分，对该项目建议支持。

（四）存在的问题及原因分析

通过分析各指标的评价结果，该项目主要存在以下问题：

1.前期手续

问题：项目虽已取得开工前相关审批文件，项目成熟度较高，但相关手续仍存在不够完善的情况。

应对措施：根据专项债券管理要求，项目应尽快形成实物工作量，建议抓紧完善前期相关资料。

2.运营方案

问题：项目拟争取专项债券资金，为了保障项目运营后收益与融资自求平衡，需完善项目运营方案。

应对措施：建议根据项目运营环境，做好市场分析，完善运营方案。

（五）有关建议

1.预算绩效管理方面

建议项目单位加强项目绩效管理，强化项目绩效的过程管理，防范实施过程中可能存在的各种风险，建立健全内控风险防范措施及制度，确保项目各项绩效目标如期实现。

2.绩效目标方面

加强绩效目标及绩效指标的编制与评审工作，绩效目标既是全过程绩效管理的逻辑演绎起点，也是债券资金编制阶段资金安排的前提和基础，同时是债券资金执行中绩效运行监控的主要内容，项目执行完毕后绩效评价实施的重要依据，所以必须加强绩效目标的编制与审核工作，编制合理可评价可衡量可考核的绩效目标及绩效指标。

建议项目单位严格落实项目绩效目标及各项绩效指标，确保绩效目标的实现，及时偿还本金及利息，防范项目风险及债务风险。

3.政府采购方面

建议项目单位在实施过程中严格执行政府采购流程及制度，确保采购程序合法合规，将采购成本控制在合法合理范围以内。

4.管理制度保障方面

项目单位应制定切实可行的项目方案及管理制度，加强债券资金管理，建立相关的债券资金使用管理办法，强化项目财务管理及监督，建立健全相关管理制度。

运行管理制度，明确分工，确保项目发挥应有效能。

项目实施过程中应加强项目实施监控，做好监督与验收工作，确

保项目实施的数量、质量、时效、成本、效果及满意度等各项绩效指标的实现。

建议项目单位加强对专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

5.项目实施方面

建议项目申报单位确保项目按照项目建议书及项目方案予以实施，按照项目方案规定进度完成项目建设，并尽快投入使用。

建议项目承办单位在项目实施阶段要统筹安排处理好质量、进度、安全关系，节约和合理使用资金。

建议实施单位尽快组织项目实施，避免造成资金闲置，确保到位资金尽早有效合规地发挥作用。

6.项目运营方面

建议申报单位应加强项目的事前事中事后监管，确保项目方案规定的项目运营与预期收益得到实现，减少偿债风险。

（六）其他需要说明的事项

事前绩效评估以项目单位提供的专项债券项目评估材料为基础。

评估机构根据对项目单位提供的 2026 年债券资金申报材料进行全面分析与评估，结合现场考察评估，综合形成评估内容。提供真实完整的项目申报资料是项目单位的责任，考虑到项目具有长期且不可分割性，同时需要财政资金支持，评估机构在进行绩效评估时兼顾了项目整体及本次申请债券的需求。评估结论与意见是参考性的，仅供

相关部门批复债券资金额度时参考使用，不做其他用途。

（七）附件材料

- 1.四川省地方政府专项债券项目绩效目标申报表
- 2.四川省地方政府专项债券项目事前绩效评估表

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表

(2026年度)

业主单位（盖章）		主管部门（盖章）		发改部门（盖章）		财政部门（盖章）									
项目名称		万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目													
财政地方政府债务信息系统编码				发展改革委投资项目编码		2208-511722-04-01-306132									
项目主管部门		万源县发展和改革局		统一社会信用代码		115117220088220111									
项目单位		达州普光建设开发有限公司		统一社会信用代码		9151172257527474XR									
项目负责人		黎立		联系方式		15508209029									
项目所属领域		省级产业园区基础设施		项目立项文号		宣发改审【2022】254号									
项目级别		国家级和省级重点项目		市级重点项目		√ 县（区）级重点项目									
项目概况		项目建设期		2025年8月至2030年8月											
		项目运营期		2030年9月至2056年12月											
		项目主要建设内容		新建标准化厂房18万平方米、仓储用房5万平方米、停车场2万平方米、配套建设园区道路8千米、燃气输送管网9.5千米、充电桩80套、供排水管网13.5千米及其它配套基础设施建设。											
项目资金（万元）		建设期投入资金总额：		90000		2026年投入资金总额：		25000							
		其中：财政拨款		0		其中：财政拨款		0							
		债券资金		35000		债券资金		20000							
		自筹资金		55000		自筹资金		5000							
		市场化融资资金				市场化融资资金									
绩效目标		项目总体建设目标				2026年度目标									
		目标1：完成项目既有建设内容的建设工作，实现成果顺利交付； 目标2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡； 目标3：改善项目区基础设施水平，带动区域协同发展，提升区域经济发展水平。				目标1：完成当年度全部建设任务； 目标2：年度资金筹措与使用相匹配； 目标3：资金形成投资效应明显。									
绩效指标		一级指标		二级指标		三级指标		指标值		二级指标		三级指标		指标值	
		产出指标		数量指标		指标1：新建标准化厂房		18万m²		数量指标		指标1：新建标准化厂房		3万m²	
						指标2：新建仓储用房		5万m²		数量指标		指标2：新建仓储用房		1万m²	
						指标3：新建停车场		2万m²		数量指标		指标3：新建停车场		4000m²	
						指标4：配套建设园区道路		8公里		数量指标		指标4：配套建设园区道路		1.8公里	
				质量指标		指标1：项目竣工验收达标率		≥95%		质量指标		指标1：项目年度工程竣工验收达标率		≥95%	
						指标2：项目设计方案变更率		≤5%		质量指标		指标2：项目年度工程设计方案变更率		≤5%	
				时效指标		指标1：按时完成项目建设		计划时间±1个月		时效指标		指标1：完成项目施工前准备手续		2025年8月25日前	
						指标2：按时完成竣工验收		项目建设期最后1个月内		时效指标		指标2：项目正式开工		2025年8月25日前	
						指标3：按时投入管理运营		建成后1个月内		时效指标		指标3：完成当年建设计划		2026年12月31日前	
				成本指标		指标1：项目建设总投资成本		≤90000万元		成本指标		指标1：项目建设投资成本		≤25000万元	
						指标2：项目融资总成本		≤31535万元		成本指标		指标2：项目融资总成本		≤620万元	
						指标3：项目运营成本		≤13860.43万元		成本指标		指标3：年度项目成本浮动率		≤5%	
						指标4：项目成本浮动率		≤5%		成本指标				—	
				预算执行指标		指标1：债券资金实际支出		≥35000万元		预算执行指标		指标1：债券资金实际支出		≥20000万元	
						指标2：地方投入资金实际支出		≥55000万元		预算执行指标		指标2：地方投入资金实际支出		≥5000万元	
				经济效益指标		指标1：项目年化收益		≥7%		经济效益指标		指标1：财政投资审减率		≥0.8%	
						指标2：项目还本付息		按时足额		经济效益指标		指标2：建设期付息		按时足额	
				社会效益指标		指标1：服务居民人数		≥10万人		社会效益指标		指标1：新增就业岗位		≥100个	
						指标2：带动沿线群众增收		≥30%		社会效益指标		指标2：带动沿线群众增收		≥30%	
生态效益指标		指标1：水电能源节约率		≥30%		生态效益指标		指标1：水电能源节约率		≥30%					
		指标2：区域基础设施改善		达成预期目标		生态效益指标		指标2：区域基础设施改善		达成预期目标					
可持续影响指标		指标1：运营期限		符合规划		可持续影响指标		指标1：运营期限		符合规划					
		指标2：推动区域全面协调发展		达成预期目标		可持续影响指标		指标2：推动区域全面协调发展		达成预期目标					
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		≥1.2		还本付息指标		指标1：项目收益覆盖倍数		≥1.2					
		指标2：债券还本付息		按时足额		还本付息指标		指标2：债券还本付息		按时足额					
		指标3：还本付息资金到位		按时足额		还本付息指标		指标3：还本付息资金到位		按时足额					
服务对象满意度指标		指标1：区域辐射人群满意度		≥90%		服务对象满意度指标		指标1：区域辐射人群满意度		≥90%					
		指标2：区域服务人员满意度		≥90%		服务对象满意度指标		指标2：区域服务人员满意度		≥90%					

四川省地方政府专项债券项目事前绩效评估表

项目名称		万达开天然气锂钾综合利用集聚区产城融合基础设施建设项目			评估时间	2026年	
前置性评估		前置性评估			评估结论	通过	
序号	评估内容	评估标准			评估结论	通过	
1	必要性评估	1.项目内容与国家相关法律法规、“十四五”国民经济和社会发展规划、城市总体规划及项目详细规划、相关行业专项规划情况相符； 2.项目实施内容与项目业主或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关； 3.项目当年度有债务资金需求。			通过	通过	
2	可行性评估	1.项目立项依据充分，已完成项目立项审批程序合规； 2.项目建设前期准备充分，已开工或年内具备开工条件，能够形成实物工作量和拉动有效投资； 3.偿债需求与当当地财力相匹配，项目所在地区不存在超限举债的情况。			通过	通过	
3	公益性评估	1.项目符合《财政部 发展改革委 人民银行 银保监会关于贯彻国务院关于加强地方政府债务管理的意见有关问题的通知》（财预〔2010〕412号）规定要求（“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）； 2.项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施建设、交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程九大领域； 3.项目符合《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号），项目实施内容不属于专项债券负面清单（以主体项目建设内容为参考）； 4.打捆项目中公益性项目投资额占比高于50%或发债需求不超过公益性项目投资总额。			通过	通过	
基础性评估							
序号	一级指标	二级指标	评估内容	分值	评估标准	文件资料	得分
1	绩效目标合理性（20分）	目标完整性	绩效目标完整性	5	1.项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素进行概括性的文字描述；2.绩效指标二级指标内容齐全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整，可持续影响指标未填报应说明理由。（上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分；第2点缺失扣3分。）	项目绩效目标申报表	5
2		目标准确性	绩效目标准确性	5	1.绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面体现在绩效目标中，目标具体细致；2.目标围绕项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立；3.所有项目绩效目标均有对应指标。（上述3点全部符合得5分，第1点缺失扣1分；第2、3点缺失各扣2分。）	项目绩效目标申报表	5
3		目标量化	绩效目标可量化	5	1.产出指标中数量、时效、成本指标全部量化；2.项目效益指标至少1个指标量化。（上述2点全部符合得5分，否则，酌情扣分。）	项目绩效目标申报表	5
4		指标测算	绩效指标科学性	5	1.有相关目标值测算标准；2.标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。（上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分、第2点缺失扣3分。）	项目绩效目标申报表	5
5	项目实施可行性（40分）	项目论证	事前是否经过可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策。	10	1.项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估；2.项目事前经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求。（上述2点全部符合得10分，第1点缺失扣6分、第2点缺失扣4分。）	1.项目可行性研究报告、专家论证意见、风险评估报告； 2.项目建议书、项目论证、评估材料； 3.列入省、市重点项目清单的文件； 4.项目开展的地方政府或部门会议纪要。	6
6		项目计划	主要包括：项目范围、项目具体计划、启动时间、具体活动实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等。	5	1.项目编制了详细的建设运营方案；2.计划完整详细，包括项目范围、项目具体计划内容、启动时间、具体实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等；3.打包项目的子项目计划内容清晰。（上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失各扣2分；第3点缺失扣1分。）	1.项目组织架构及人员分工表； 2.项目实施方案； 3.项目进度计划。	5
7		项目成熟度	项目是否取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》，项目是否已开工建设，是否有招投标建设合同。	10	1.项目已开工建设，且有中标通知书、项目建设合同等已开工建设证明；2.项目未开工但已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。（项目已开工建设得10分，未开工建设的，“四证”缺失一项扣2.5分。）	部门（单位）佐证材料	10
8		计划评估	评估已制定项目计划各项任务是否围绕项目绩效目标设计。	5	项目计划任务与项目预期绩效目标相关的任务数占全部任务数的比率高于90%。（高于90%的得5分，80%-90%得3分，小于80%的得0分。）	部门（单位）佐证材料	5
9	评估项目偿债计划可行性		5	1.项目偿债计划与项目收益匹配；2.如果项目预期收益无法覆盖债券本息，有其他资金来源实现总体收支平衡。（上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分、第2点无法覆盖平衡扣3分。）	还本付息测算表及资金平衡测算表	5	
10	项目资产管理	评估项目资产管理方案可行性	5	1.明确项目中拟涉及的政府资产和企业资产的产权归属、管理和移交方案。2.承诺债券项目形成的资产不进行违规融资或注入企业。（上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣3分；第2点缺失扣2分。）	部门（单位）佐证材料	5	
11	资金管理合理性（20分）	资金来源评估	项目资金来源和到位可行性，包括项目单位自有资金、预算资金、市场化融资资金等；资金到位时间、条件是否能够落实。	5	1.其它渠道资金明确；2.到位时间、条件能够落实；3.市、县财政资金（项目单位资本金）配套方式和承受能力。（上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失各扣2分；第3点缺失扣1分。）	财政部门资本金说明、项目单位资金证明、银行融资意向函等	5
12		专项债券资金需求评估	项目债券资金申报是否经过科学论证。	5	项目债券资金申报经过科学论证，申请规模明确。（符合得5分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5
13		专项债券发行规模是否合理，分年发行规模、期限与项目建设进度是否匹配。	5	发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。（符合得5分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5	
14		投资成本测算	项目投资的合理性	5	项目投资估算经财政投资评审中心或专业评审机构评审，并取得相关批复或已编制正式项目投资估算报告。（符合得5分，否则，根据资料齐备程度酌情扣分。）	项目财评报告、估算报告、投资测算表等	5
15	收益预测合理性（20分）	收入预测	项目进行了合理的收入预测	10	1.项目预期收入山项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；2.收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；3.收入预测取得有国家标准、行业标准、地区标准的、或有市场询价材料支撑的、或有以往年度同性质项目运营收入作支撑；4.项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。（上述4点全部符合得10分，第1、2点缺失各扣3分、第3、4点缺失各扣2分。）	项目收入预测说明及收入测算表	10
16		运营成本预测	项目进行合理运营成本测算	5	1.具备运营成本测算；2.运营成本符合行业、市场标准；3.运营成本测算有明细构成且运营成本明细与项目运营情况密切相关。（上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失扣1分、第3点缺失扣3分。）	项目成本预测说明及成本预测表	5
17		还本付息预测	融资规模和项目收益平衡情况	5	债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数高于1.2倍。（高于1.2倍得5分；低于1.2倍的0分。）	项目收支预测说明及收支预测表	5
合计				100			96

备注：综合评分为90分（含）以上的为“优”，80分（含）至90分的为“良”，60分（含）至80分的为“中”，60分以下的为“差”。评分结果为“优”（建议支持），“良”和“中”（建议支持并调整完善），“差”（不予支持）