

南明新动能产业园配套基础设施 及营业性用房项目（四期） 专项债券项目实施方案

实施单位盖章：贵阳澜正电子信息有限公司



主管部门盖章：贵阳市南明区工业和信息化局



市（县、区）财政局盖章：贵阳市南明区财政局



编制单位盖章：贵州恩方工程建设咨询有限公司



2024 年 12 月 5 日

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目名称	- 1 -
二、项目单位	- 1 -
三、项目主管部门	- 2 -
四、项目建设内容	- 2 -
五、项目投资估算	- 4 -
六、建设工期	- 5 -
七、项目审批情况	- 5 -
八、债券资金使用合规性	- 7 -
九、项目建设运营模式	- 7 -
十、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 ...	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 10 -
三、项目社会效益	- 11 -
四、项目事前绩效评估情况	- 12 -
第三章 项目资金筹措	- 15 -
一、资金筹措	- 15 -
二、组合融资	- 15 -
第四章 项目收入分析	- 17 -
一、项目经营性收入分析	- 17 -
第五章 项目运营成本分析	- 26 -
一、工资福利支出	- 26 -
二、充电桩成本	- 26 -
三、园区能耗支出	- 26 -
四、修理维护费支出	- 26 -
五、管理费支出	- 27 -
六、税费支出	- 27 -

第六章 项目收益与融资平衡方案	32 -
一、项目收益分析	32 -
二、项目融资本息	32 -
三、项目收益与融资平衡分析	35 -
四、项目收益融资平衡评价结果	38 -
第七章 项目风险控制	39 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .	39 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .	40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .	40 -
四、压力测试	41 -
第八章 还款保障情况	43 -
一、还款责任及保障	43 -
二、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	44 -
第九章 其他需要说明的事项	45 -
一、其他说明	45 -

第一章 项目概况

南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）总投资 77,819.29 万元，其中：计划申请专项债券总额 30,000.00 万元，本批次申请发行 30,000.00 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 1-1 本期债券基本信息表

项目名称	南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）
计划发行额	30,000.00 万元
债券期限	20 年
还本付息方式	到期一次性还本，利息按半年支付
利率类型	固定利率
利率	2.48%
融资本息保障倍数	1.30

一、项目名称

南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

二、项目单位

项目专项债券申请单位为贵阳澜正电子信息有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前

已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

贵阳澜正电子信息有限公司是依法设立并有效存续的企业，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为贵阳市南明区工业和信息化局。贵阳市南明区工业和信息化局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位贵阳澜正电子信息有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减贵阳市南明区工业和信息化局相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

根据南明区发展和改革局《关于南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）初步设计的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

本项目建设地点：贵阳市南明区云关乡，北侧紧邻在建

贵阳绕城高速，南侧紧邻欧美产业园二期地块，东侧紧邻欧美产业园三期地块，西侧紧临东二环路。

建设规模及内容：对南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房进行建设，主要包括标准厂房、产业配套用房、值班室、污水处理设备房等。项目总用地面积为 66549.00 平方米，其中，建设用地面积为 57764.39 平方米，总建筑面积为 164132.05 平方米，计容建筑面积为 139881.99 平方米，不计容建筑面积为 24250.06 平方米。

项目建设内容主要包括：5 栋标准厂房建设(其中 1#标准厂房建筑面积 75098.23 平方米、2#标准厂房建筑面积 25436.88 平方米、3#标准厂房建筑面积 25512.19 平方米、4#标准厂房建筑面积 13019.21 平方米、5#标准厂房建筑面积 13125.95 平方米)，建设内容包括土建装饰工程、装饰装修工程、电气设备安装工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程等；6#产业配套用房建设，建筑面积 11832.68 平方米，建设内容包括土建工程、装饰装修工程、电气设备安装工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、人防电气工程、人防给排水工程、人防通风工程；7#值班室建设，建筑面积 18 平方米建设内容包括建筑与装饰工程、电气设备安装工程、给排水工程；8#污水处理设备房，建筑面积 88.91 平方米，建设内容包括土建工程、安装工程；场平工程 665435.20 立方米；边坡支护及挡墙，主要包括边坡工程

24594.13 平方米，挡墙工程 2762.91 立方米;环境工程，主要包括厂区道路工程 12150.00 平方米、厂区绿化工程 6548.01 平方米、室外景观工程等;配套工艺及设备，主要包括智慧园区、交配电设备、机械停车位 329 个、外接电工程、电梯工程 20 台、充电桩 404 个等。

总投资：78,089.25 万元。

资金来源：多渠道筹集。

五、项目投资估算

本项目总投资 77,819.29 万元，其中工程费用 59,226.98 万元,占比 76.11%;工程建设其他费用 11,737.44 万元，占比 15.08%; 预备费 3,548.22 万元，占比 4.56%; 建设期利息 3,306.65 万元，占比 4.25%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目名称	批复金额	调整金额	调整后金额
1	建设投资	74,512.64		74,512.64
1.1	工程费用	59,226.98		59,226.98
1.2	工程建设其他费用	11,737.44		11,737.44
1.3	预备费	3,548.22		3,548.22
2	财务费用	3,576.61	-269.96	3,306.65
2.1	建设期借款利息	3,576.61	-269.96	3,306.65
2.2	其他	0	0	0
3	项目总投资	78,089.25	-269.96	77,819.29

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：单位自有资金 32,319.29 万元，占比 41.53%；专项债券资金 30,000.00 万元，占比 38.55%；银行贷款 15,500.00 万元，占比 19.92%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

六、建设工期

项目为在建项目，建设期 24 个月，已在 2023 年 11 月开工，预计 2025 年 11 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1. 立项审批。2022 年 11 月 4 日，贵阳市南明区发展和改革局下发《关于南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)可研报告的批复》（南发改项字〔2022〕138 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2023 年 11 月 21 日，贵阳市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（黔〔2023〕贵阳市不动产权第 0103499 号）/用地预审意见书，载明权利人为贵阳澜正电子信息有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，面积 57764.4 平方米。

3. 规划审批。2023 年 11 月 15 日，贵阳市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为贵阳澜正电子信息有限公司，用地项目名称为南明新动能产业园配

套基础设施及营业性用房项目(四期)，用地位于贵阳市双龙航空港经济区内、东邻欧美产业园二期、南邻欧美产业园二期、西邻贵阳绕城高速、北邻中环北路，面积 57764.4 平方米，用途为工业用地（新型产业用地），土地取得方式为转让。

2023 年 10 月 27 日，贵阳市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为贵阳澜正电子信息有限公司，项目名称为南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)，位于贵阳市双龙航空港经济区内、东邻欧美产业园二期、南邻欧美产业园二期、西邻贵阳环城高速、北邻中环北路，总建筑面积 166261.27 平方米，其中计容面积 142628.95 平方米，不计容面积 23632.32 平方米。

4. 环评备案。2023 年 9 月 11 日，贵阳市生态环境局南明分局出具《关于对<关于出具南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）不涉及环境影响评价手续的函>的回复》，说明不涉及环境敏感区，无需办理环境影响评价报告和备案登记。

5. 施工许可。2023 年 11 月 1 日，贵阳市南明区住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 5201022311010001-SX-001），载明建设单位为贵阳澜正电子信息有限公司，工程名称为南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)，建设面积 166261.27 平方米。

综上，南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于支付以前年度工程款，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

九、项目建设运营模式

本项目建设期 2 年，结束后进入运营期，运营工作由贵阳澜正电子信息有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：

项目运营模式。运营公司或组织为实现其预期收益目标而采用的一系列策略和方法，提高运营公司或组织的竞争力和盈利能力。

项目运营组织架构及人员配置。运营组织架构包括高层

管理层、中层管理层和基层执行层，高层管理层负责制定运营目标，监管整体运营情况；中层管理层负责具体执行计划，协调各个部门工作；基层执行层负责具体执行计划，完成日常运营任务。

十、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。处于建设期未实现收入时，项目单位应自筹资金上缴国库，用于偿还到期利息。

债务本息偿还。贵阳澜正电子信息有限公司向贵阳市南明区财政局上缴项目运营收益后，由贵阳市南明区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。贵阳澜正电子信息有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权进行处置或抵押。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

“十四五”时期是全面深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期。工业是我国国民经济的主导力量，是转变经济发展方式的主战场。今后五年，我国工业发展环境将发生深刻变化，长期积累的深层次矛盾日益突出，粗放增长模式已难以为继，已进入到必须以转型升级促进工业又好又快发展的新阶段。转型就是要通过转变工业发展方式，加快实现由传统工业化向新型工业化道路转变；升级就是要通过全面优化技术结构、组织结构、布局结构和行业结构，促进工业结构整体优化提升。工业转型升级是我国加快转变经济发展方式的关键所在，是走中国特色新型工业化道路的根本要求，也是实现工业大国向工业强国转变的必由之路。

（二）高度契合地区规划。

贵州大扶贫、大数据、大生态战略行动，贵阳“一品一业、百业富贵”发展愿景，“千企改造、千企引进、万企融合”工程等决策背景下，贵州对内开放为先导，引领和推动对外开放，坚持“引进来”和“走出去”并重，全力打造“1+8”国家级开放创新平台，通过以“1+8”国家级开放创新平台

为龙头，以西部陆海新通道为纽带，以省级开发区和产业园区为落点，形成开放平台集群。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

贵阳市南明区紧紧围绕“一品一业、百业富贵”愿景，主导发展电子信息产业、健康医药产业主导产业。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

“十四五”时期是全球战略性新兴产业的孕育和爆发期，是高新技术产业的新一轮高速增长期，南明区早已开始着力发展技术密集型产业，大力培育战略性新兴产业，为推动经济发展提供有力支撑。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目建成后，能形成厂房以及配套用房计容面积 166155.08 m²，停车位数量 843 个用于对外出租，其中，带有充电桩的数量 404 个，可用于对外提供充电服务，并产生相应收益。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由企业解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动相关行业上

下游产业的发展，为提高我国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目完成后，符合我省“千企改造”“千企引进”工程推进，有力地推动我国标准厂房建设事业的发展，创造出巨大的经济效益和社会效益。“十四五”时期，伴随着政策、技术和渠道逐步成熟，标准厂房建设将进入一个全新的发展高峰时期，因而看好整个行业的发展前景。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

加快贵阳市产业结构优化升级，大力推进新型工业化进程，就必须通过大项目机遇来壮大工业规模、提高工业占经济生产总值比重。这样才能借机达到不断优化布局，提升产业综合竞争力的目的。该项目建成后，必将带动相关产业群的相互支撑，提升传统产业的技术装备和生产水平，促进形成协调发展的工业格局，推动形成产业集群和循环经济。项目建成投产后，将推进区域经济发展的集聚效应，进一步拉动生产要素在区域间自由流动和优化配置，形成分工合理、主业突出、比较优势得以发挥的区域产业结构，促进区域经济协调发展。

三、项目社会效益

（一）项目的实施后将会增加新的就业机会：项目的实施将带动周边区域的开发建设，由此将会增加新的就业机会；将加快当地的工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业等的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数；将吸引更多的外来投资，项目的运营将会为周边区域的投资环境带来交通便利，改善城市基础设施建设条件，可吸引更多的外来投资，吸引大量有实力的企业前来落户，可极大的增加当地居民的就业机会。

（二）项目建成后将带动相关产业群的相互支撑，提升传统产业的技术装备和生产水平，促进形成协调发展的工业格局，推动形成产业集群和循环经济。项目建成投产后，将推进区域经济发展的集聚效应，进一步拉动生产要素在区域间自由流动和优化配置，形成分工合理、主业突出、比较优势得以发挥的区域产业结构，促进区域经济协调发展。

（三）项目实施完毕后将具有显著的社会效益，极大地增加开发区税收收入，财税贡献效率显著提高，并大幅带动区域就业水平，对缓解当地劳动力就业的矛盾，维护安定团结、社会稳定，促进社会和谐发展产生积极影响。

四、项目事前绩效评估情况

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《贵州省地方政府

专项债券项目资金绩效管理办法》（黔财债〔2021〕60号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称		南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目 (四期)		
项目单位		贵阳澜正电子信息有限公司		
项目资金 (万元)		资金总额: 77,819.29 万元		
		其中: 财政拨款 0 万元		
		债券资金 30,000.00 万元 (2024 年申请 30,000.00 万元)		
		其他资金 47,819.29 万元		
总体目标	规划总用地面积 66549.00 m²(约 99.8 亩),其中可建设用地面积(计容用地面积)约 57764.39 m² (约 86.6 亩)。项目总建筑面积 164132.05 m²,其中计容建筑面积 139881.99 m², 不计容建筑面积 24250.06 m²。容积率 2.42, 建筑密度 45.08%。绿地面积 4291.71 m², 绿地率 7.43%, 总车位数为 843 个。本工程共设计 8 栋建筑,建筑地面层数最高为-2+10 层,建筑高度最高 60.3m。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	高标准厂房面积	≥126047.3 平方米
			定制厂房面积	≥26145.16 平方米

			停车位	≥ 843
			充电桩	≥ 404
		质量指标	项目验收合格率	100.00%
		时效指标	按时施工完成	2025 年 8 月
		成本指标	成本控制率	≤ 100.00%
	效益指标	经济效益指标	经济收入达到可行性研究报告 预期目标	达到
		社会效益指标	缴纳税收、带动就业	按时缴纳税款、 为当地居民提供 就业岗位
		生态效益指标	未遭受环保部门行政处罚	环保部门行政处 罚次数=0
		可持续影响指标	租赁企业长期存续、续租	长期
	满意度指标	满意度指标	受益人满意度	≥ 100.00%

第三章 项目资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 77,819.29 万元，单位自有资金 32,319.29 万元，占比 41.53%。符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券资金 30,000.00 万元，占比 38.55%；市场化融资 15,500.00 万元，占比 19.92%。

分年度筹措计划如下：

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
单位自有资金	8,100.00	3,500.00	20719.29	32,319.29	41.53%
专项债券		30,000.00		30,000.00	38.55%
银行贷款	11,500.00	4,000.00		15,500.00	19.92%
合计	19,600.00	37,500.00	20,719.29	77,819.29	100%
分年度占比	25.19%	48.19%	26.62%		

二、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 45,500.00 万元。其中专项债券资金 30,000.00 万元，银行贷款 15,500.00 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 30,000.00 万元，期限 20 年，本批次申请发行 30,000.00 万元。本批次发行额度在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）等有收益的公益性资本性支出

（二）市场化融资

融资规模。本项目计划使用市场化融资 15,500.00 万元。其中：1. 银行贷款 15,500.00 万元。根据项目单位与工商银行瑞金南路分行营业部签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 30,000.00 万元，借款期限为 2023 年 12 月至 2038 年 12 月，利率为五年期以上的 LPR4.2%+80bp，即 5%。

资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是：南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）项目建设。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

新增专项债券存续期内，本项目经营性收入合计 113,634.97 万元，包括：高标准厂房销售收入 38,889.24 万元，高标准厂房出租收入 22,747.67 万元，定制厂房出租收入 8,606.22 万元，配套用房出租收入 4,046.78 万元，停车位收入 6,844.97 万元，物业费收入 3,833.87 万元，充电桩收入 28,666.22 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		113,634.97
1	高标准厂房销售	38,889.24
2	高标准厂房出租	22,747.67
3	定制厂房出租	8,606.22
4	配套用房出租	4,046.78
5	停车位	6,844.97
6	物业费	3,833.87
7	充电桩	28,666.22

（一）高标准厂房销售收入 38,889.24 万元

1. 收入定价

本项收入定价 3,150.00 元/平方米。确定主要依据：参考项目周边标准厂房销售情况，按谨慎性原则，价格不设增长率，考虑地段、经济环境影响。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）可行性研究报告》项目完工后可用于销售面积为除配套用房面积外的 80%，项目建筑面积 166261.27 平方米，除配套用房面积是 154322.40 平方米，可售面积是 123457.92 平方米，每年销售 5%，分 20 年销售完成。

（二）高标准厂房出租收入 22,747.67 万元

1. 收入定价

本项收入定价 15 元/平方米/月。确定主要依据：参考项目周边标准厂房出租及前期项目最新租赁合同，按谨慎性原则，价格不设增长率，考虑地段、经济环境影响。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）可行性研究报告》项目完工后，除配套用房面积是 154322.40 平方米。总出租面积为当年度尚未销售的厂房面积。出租率按照第一年 60%、第二年 70%、第三及以后 80%。

（三）定制厂房出租收入 8,606.22 万元

1. 收入定价

本项收入定价 25 元/平方米/月。确定主要依据：定制

厂房意向租赁合同。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)可行性研究报告》，项目完工后，可用于出租的4#厂房建筑面积14176.57平方米，5#厂房建筑面积13144.78平方米。出租面积当年尚未销售的定制厂房面积，出租率为100%。

(四) 配套用房出租收入 4,046.78 万元

1. 收入定价

本项收入定价15元/平方米/月。确定主要依据：参考项目周边标准厂房出租及前期项目最新租赁合同，按谨慎性原则，价格不设增长率，考虑地段、经济环境影响。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)可行性研究报告》项目完工后，可用于出租的6#产业配套用房，建筑面积11832.55平方米，出租率按照第一年60%、第二年70%、第三年80%、第四年90%、第五年及以后100%确定。

(五) 停车位收入 6,844.97 万元

1. 收入定价

本项停车位收入定价为白天临停2元/小时，夜间按照一次性收费，200元/月。确定主要依据：根据《贵阳市物价

局关于调整机动车占道临时停放服务收费的通知》（筑价费〔2011〕7号）规定的收费标准：二环外至三环路段内临时占道停车小型车白天（7:00-22:00）1元/半小时。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）可行性研究报告》项目完工后，可用于出租的停车位数量 852.00 个，白天按照 8 点到 18 点，按小时收费；夜间一次性收费，200 元/月。出租率按照第一年 35%，第二年 40%，第三年及以后 50%。

（六）物业费收入 3,833.87 万元

1. 收入定价

本项收入定价 1.6 元/平方米/月。确定主要依据：根据 2021 年《贵阳市普通小区物业管理收费参考标准》规定，本项目建筑密度为 45.08，可按二级物业收费标准收费。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）可行性研究报告》项目完工后，物业收费的面积为 142628.95 平方米，谨慎性估计按照 70%的收费率计算。

（七）充电桩收入 28,666.22 万元

1. 收入定价

本项收入定价 1.2 元/度。确定主要依据：根据“贵阳南明充电桩收费标准”南明区充电桩电费单价，约为 1.16

元/度至 1.85 元/度（波峰波谷略有调整）。

2. 付费对象规模

根据《南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目(四期)可行性研究报告》项目完工后，配套建设 404 个充电桩，功率 60kwh，充电时长每天 5 小时，一年按 365 天计算，出租率按照 30%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
合计		6,134.23	6,317.68	6,518.94	6,430.03	6,341.13	6,230.93
厂房销售	单价(元/m²)	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	面积(m²)	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90
	收入小计	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46
标准厂房出租	单价(元/m²)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积(m²)	127001.05	122194.22	117387.39	112580.56	107773.74	102966.91
	收入小计	1,371.61	1,539.65	1,690.38	1,621.16	1,551.94	1,482.72
定制厂房出租	单价(元/m²)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	面积(m²)	27,321.35	25,955.28	24,589.22	23,223.15	21,857.08	20,491.01
	收入小计	819.64	778.66	737.68	696.69	655.71	614.73
配套用房出租	单价(元/m²)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积(m²)	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68
	收入小计	127.79	149.09	170.39	191.69	212.99	212.99
停车费	单价(h/元)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
白天	数量(个)	852	852	852	852	852	852
	收入小计	174.15	199.03	248.78	248.78	248.78	248.78

停车费	单价（个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
夜间	数量（个）	852	852	852	852	852	852
	收入小计	71.57	81.79	102.24	102.24	102.24	102.24
物业费	单价（元/m ² ）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	面积（m ² ）	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95
	收入小计	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
充电桩 收入	单价（元度）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	数量（个）	404	404	404	404	404	404
	收入小计	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31
（续）							
收入 类型	收入数据	分年收入					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
合计		6,120.73	6,010.53	5,900.33	5,790.13	5,679.93	5,569.73
厂房 销售	单价(元/m ²)	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	面积(m ²)	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90
	收入小计	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46
标准厂 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积（m ² ）	98160.08	93353.25	88546.42	83739.59	78932.77	74125.94
	收入小计	1,413.51	1,344.29	1,275.07	1,205.85	1,136.63	1,067.41
定制厂 房出租	单价（元/m ² ）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	面积（m ² ）	19124.95	17758.88	16392.81	15026.74	13660.68	12294.61
	收入小计	573.75	532.77	491.78	450.8	409.82	368.84
配套用 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积（m ² ）	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68
	收入小计	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99
停车费	单价（h/元）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
白天	数量（个）	852	852	852	852	852	852
	收入小计	248.78	248.78	248.78	248.78	248.78	248.78
停车费	单价（个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

夜间	数量（个）	852	852	852	852	852	852
	收入小计	102.24	102.24	102.24	102.24	102.24	102.24
物业费	单价（元/m ² ）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	面积（m ² ）	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95
	收入小计	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
充电桩 收入	单价（元度）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	数量（个）	404	404	404	404	404	404
	收入小计	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31
（续）							
收入 类型	收入数据	分年收入					
		2037	2038	2039	2040	2041	2042
合计		5,459.53	5,349.33	5,239.13	5,128.93	5,018.73	4,908.53
厂房 销售	单价（元/m ² ）	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	面积（m ² ）	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90	6172.90
	收入小计	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46	1,944.46
标准厂 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积（m ² ）	69319.11	64512.28	59705.45	54898.62	50091.79	45284.97
	收入小计	998.2	928.98	859.76	790.54	721.32	652.1
定制厂 房出租	单价（元/m ² ）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	面积（m ² ）	10928.54	9562.47	8196.40	6830.34	5464.27	4098.20
	收入小计	327.86	286.87	245.89	204.91	163.93	122.95
配套用 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	面积（m ² ）	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68	11832.68
	收入小计	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99
停车费	单价（h/元）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
白天	数量（个）	852	852	852	852	852	852
	收入小计	248.78	248.78	248.78	248.78	248.78	248.78
停车费	单价（个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
夜间	数量（个）	852	852	852	852	852	852

	收入小计	102.24	102.24	102.24	102.24	102.24	102.24
物业费	单价（元/m ² ）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	面积（m ² ）	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95	142628.95
	收入小计	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
充电桩 收入	单价（元度）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	数量（个）	404	404	404	404	404	404
	收入小计	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31	1,433.31
（续）							
收入 类型	收入数据	分年收入					
		2043	2044				合计
合计		4,798.33	4,688.13				113,634.97
厂房 销售	单价（元/m ² ）	3,150.00	3,150.00				
	面积（m ² ）	6172.90	6172.90				
	收入小计	1,944.46	1,944.46				38,889.24
标准厂 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00				
	面积（m ² ）	40478.14	35671.31				
	收入小计	582.89	513.67				22,747.67
定制厂 房出租	单价（元/m ² ）	25.00	25.00				
	面积（m ² ）	2732.13	1366.07				
	收入小计	81.96	40.98				8,606.22
配套用 房出租	单价（元/m ² ）	15.00	15.00				
	面积（m ² ）	11832.68	11832.68				
	收入小计	212.99	212.99				4,046.78
停车费	单价（h/元）	2.00	2.00				
白天	数量（个）	852	852				
	收入小计	248.78	248.78				4,851.29
停车费	单价（个/月）	200.00	200.00				
夜间	数量（个）	852	852				
	收入小计	102.24	102.24				1,993.68

物业费	单价（元/m²）	1.60	1.60				
	面积（m²）	142628.95	142628.95				
	收入小计	191.69	191.69				3,833.87
充电桩 收入	单价（元度）	1.20	1.20				
	数量（个）	404	404				
	收入小计	1,433.31	1,433.31				28,666.22

第五章 项目运营成本分析

债券存续期内，本项目运营成本合计 25,944.39 万元，包括：工资及福利费支出 1,610.00 万元，充电桩成本支出 5,733.24 万元，园区耗能支出 115.02 万元，维修费支出 583.59 万元，其他管理费用支出 80.50 万元，税费支出 17,822.04 万元。

一、工资福利支出

工资及福利费包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。根据可行性研究报告，项目设计定员 14 人，参考前 3 期人均工资水平，项目运营期每年工资为 59.40 万元，社保为 15.20 万元、公积金为 5.90 万元，工资及福利费合计每年为 80.50 万元。

二、充电桩成本

本项目充电桩成本按照收入的 20% 计取，测算运营期内充电桩成本为 5,733.24 万元。

三、园区能耗支出

本项主要为项目运营产生的电费、水费，按物业费收入的 3% 计取，测算运营期内园区耗能支出为 115.02 万元。

四、修理维护费支出

本项指安置房运行维护过程中发生的除职工薪酬、动力

材料费以外的与生产活动直接相关的支出，按折旧费的 1% 计取，测算运营期内修理维护费支出为 583.59 万元。

五、管理费支出

本项主要包括安置房物业机构的差旅费、办公费、排污费、绿化费、业务招待费等，按工资及福利费的 5% 计取，测算运营期内管理费支出为 80.50 万元。

六、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、企业所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率取 9%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3% 和地方教育附加费 2%；
3. 房产税税率为 12%；
4. 印花税税率为 0.1%；
5. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	增值税	501.08	516.23	532.85	525.51	518.17	509.07
2	城建税	31.94	33.00	34.16	33.65	33.13	32.49
3	教育费附加及地方教育费附加	28.19	28.95	29.78	29.42	29.05	28.59
4	房产税	278.29	296.09	311.81	301.15	290.48	277.25
5	印花税	3.48	3.63	3.76	3.67	3.58	3.47
6	所得税	—	—	61.25	73.70	84.41	91.12
7	土地增值税	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
合计		896.5	931.42	1,027.13	1,020.62	1,012.34	995.51

(续)

序号	税费类型	分年运营支出					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	增值税	499.97	490.87	481.77	472.67	463.57	454.47
2	城建税	31.86	31.22	30.58	29.95	29.31	28.67
3	教育费附加及地方教育费附加	28.14	27.68	27.23	26.77	26.32	25.86
4	房产税	264.03	250.80	237.58	224.36	211.13	197.91
5	印花税	3.36	3.25	3.14	3.03	2.92	2.81
6	所得税	97.98	105.01	112.2	119.56	127.08	134.78
7	土地增值税	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
合计		978.86	962.35	946.02	929.86	913.85	898.02

(续)

序号	税费类型	分年运营支出					
		2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	增值税	445.37	436.27	427.18	418.08	408.98	399.88
2	城建税	28.04	27.40	26.76	26.12	25.49	24.85
3	教育费附加及地方教育费附加	25.41	24.95	24.50	24.04	23.59	23.13
4	房产税	184.68	171.46	158.24	145.01	131.79	118.56
5	印花税	2.70	2.59	2.48	2.37	2.26	2.15
6	所得税	142.66	150.73	180.36	158.69	137.02	115.35
7	土地增值税	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
合计		882.38	866.92	873.04	827.83	782.65	737.44

(续)

序号	税费类型	分年运营支出					
		2043	2044				合计
1	增值税	390.78	381.68				9,274.43
2	城建税	24.21	23.58				586.40
3	教育费附加及地方教育费附加	22.68	22.22				526.53
4	房产税	105.34	92.12				4,248.08
5	印花税	2.04	1.93				58.68
6	所得税	93.68	72.01				2,057.57
7	土地增值税	53.52	53.52				1,070.35
合计		692.25	647.06				17,822.04

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	工资及福利费	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50
2	充电桩成本	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66
3	园区能耗支出	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
4	修理维护费支出	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
5	管理费支出	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
6	税费	896.50	931.42	1,027.13	1,020.62	1,012.34	995.51
合计		1,302.62	1,337.54	1,433.25	1,426.74	1,418.46	1,401.63
(续)							
序号	支出类型	分年支出					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	工资及福利费	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50
2	充电桩成本	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66
3	园区能耗支出	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
4	修理维护费支出	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
5	管理费支出	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
6	税费	978.86	962.35	946.02	929.86	913.85	898.02

合计		1,384.98	1,368.47	1,352.14	1,335.98	1,319.97	1,304.14
(续)							
序号	支出类型	分年支出					
		2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	工资及福利费	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50	80.50
2	充电桩成本	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66	286.66
3	园区能耗支出	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
4	修理维护费支出	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18	29.18
5	管理费支出	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
6	税费	882.38	866.92	873.04	827.83	782.65	737.44
合计		1,288.50	1,273.04	1,279.16	1,233.95	1,188.77	1,143.56
(续)							
序号	支出类型	分年支出					
		2043	2044				合计
1	工资及福利费	80.50	80.50				1,610.00
2	充电桩成本	286.66	286.66				5,733.24
3	园区能耗支出	5.75	5.75				115.02
4	修理维护费支出	29.18	29.18				583.59
5	管理费支出	4.03	4.03				80.50
6	税费	692.25	647.06				17,822.04
合计		1,098.37	1,053.18				25,944.39

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
项目收入	6,134.23	6,317.68	6,518.94	6,430.03	6,341.13	6,230.93	6,120.73
运营支出	1,302.62	1,337.54	1,433.25	1,426.74	1,418.46	1,401.63	1,384.98
可偿债收益	4,831.61	4,980.14	5,085.69	5,003.29	4,922.67	4,829.30	4,735.75
类别	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
项目收入	6,010.53	5,900.33	5,790.13	5,679.93	5,569.73	5,459.53	5,349.33
运营支出	1,368.47	1,352.14	1,335.98	1,319.97	1,304.14	1,288.50	1,273.04
可偿债收益	4,642.06	4,548.19	4,454.15	4,359.96	4,265.59	4,171.03	4,076.29
类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
项目收入	5,239.13	5,128.93	5,018.73	4,908.53	4,798.33	4,688.13	113,634.97
运营支出	1,279.16	1,233.95	1,188.77	1,143.56	1,098.37	1,053.18	25,944.39
可偿债收益	3,959.97	3,894.98	3,829.96	3,764.97	3,699.96	3,634.95	87,690.58

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 30,000.00 万元，2024 年计划发行 30,000.00 万元，预估债券利率 2.48%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本

付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2024 年		30,000.00		30,000.00	2.48%		
2	2025 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
3	2026 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
4	2027 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
5	2028 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
6	2029 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
7	2030 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
8	2031 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
9	2032 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
10	2033 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
11	2034 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
12	2035 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
13	2036 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
14	2037 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
15	2038 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
16	2039 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
17	2040 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
18	2041 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
19	2042 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
20	2043 年	30,000.00			30,000.00	2.48%	744.00	744.00
21	2044 年	30,000.00		30,000.00		2.48%	744.00	30,744.00
合 计			30,000.00	30,000.00			14,880.00	44,880.00

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 15,500.00 万元，其中 2023 年提款 11,500.00 万元，2024 年提款 4,000.00 万元。融资期限为 15 年期，利率为 5 年期以上的 LPR4.2%+80bp，即 5%，在融资存续期内每季度支付一次利息，进入运营期后分年还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-3 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2023 年		11,500.00		11,500.00	5.00%	14.38	14.38
2	2024 年	11,500.00	4,000.00		15,500.00	5.00%	750.54	750.54
3	2025 年	15,500.00			15,500.00	5.00%	775.00	775.00
4	2026 年	15,500.00		1,500.00	14,000.00	5.00%	759.93	2,259.93
5	2027 年	14,000.00		1,500.00	12,500.00	5.00%	683.89	2,183.89
6	2028 年	12,500.00		1,000.00	11,500.00	5.00%	618.19	1,618.19
7	2029 年	11,500.00		1,000.00	10,500.00	5.00%	565.76	1,565.76
8	2030 年	10,500.00		1,000.00	9,500.00	5.00%	515.07	1,515.07
9	2031 年	9,500.00		1,000.00	8,500.00	5.00%	464.38	1,464.38
10	2032 年	8,500.00		1,000.00	7,500.00	5.00%	414.79	1,414.79
11	2033 年	7,500.00		1,000.00	6,500.00	5.00%	362.99	1,362.99
12	2034 年	6,500.00		1,000.00	5,500.00	5.00%	312.29	1,312.29
13	2035 年	5,500.00		1,000.00	4,500.00	5.00%	261.60	1,261.60
14	2036 年	4,500.00		1,000.00	3,500.00	5.00%	211.53	1,211.53
15	2037 年	3,500.00		1,500.00	2,000.00	5.00%	151.60	1,651.60
16	2038 年	2,000.00		2,000.00		5.00%	66.94	2,066.94
合计				15,500.00			6,928.88	22,428.88

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025	4,831.61		744.00	744.00	是
2026	4,980.14		744.00	744.00	是
2027	5,085.69		744.00	744.00	是
2028	5,003.29		744.00	744.00	是
2029	4,922.67		744.00	744.00	是
2030	4,829.30		744.00	744.00	是
2031	4,735.75		744.00	744.00	是
2032	4,642.06		744.00	744.00	是
2033	4,548.19		744.00	744.00	是
2034	4,454.15		744.00	744.00	是
2035	4,359.96		744.00	744.00	是
2036	4,265.59		744.00	744.00	是
2037	4,171.03		744.00	744.00	是
2038	4,076.29		744.00	744.00	是
2039	3,959.97		744.00	744.00	是
2040	3,894.98		744.00	744.00	是
2041	3,829.96		744.00	744.00	是

2042	3,764.97		744.00	744.00	是
2043	3,699.96		744.00	744.00	是
2044	3,634.95	30,000.00	744.00	30,744.00	是
合计	87,690.58	30,000.00	14,880.00	44,880.00	
本息覆盖倍数		1.95			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.95，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
2025	6,134.23	1,302.62	744.00	4,087.61
2026	6,317.68	1,337.54	744.00	4,236.14
2027	6,518.94	1,433.25	744.00	4,341.69
2028	6,430.03	1,426.74	744.00	4,259.29
2029	6,341.13	1,418.46	744.00	4,178.67
2030	6,230.93	1,401.63	744.00	4,085.30
2031	6,120.73	1,384.98	744.00	3,991.75
2032	6,010.53	1,368.47	744.00	3,898.06
2033	5,900.33	1,352.14	744.00	3,804.19
2034	5,790.13	1,335.98	744.00	3,710.15

2035	5,679.93	1,319.97	744.00	3,615.96
2036	5,569.73	1,304.14	744.00	3,521.59
2037	5,459.53	1,288.50	744.00	3,427.03
2038	5,349.33	1,273.04	744.00	3,332.29
2039	5,239.13	1,279.16	744.00	3,215.97
2040	5,128.93	1,233.95	744.00	3,150.98
2041	5,018.73	1,188.77	744.00	3,085.96
2042	4,908.53	1,143.56	744.00	3,020.97
2043	4,798.33	1,098.37	744.00	2,955.96
2044	4,688.13	1,053.18	30,744.00	-27,109.05
合计	113,634.97	25,944.39	44,880.00	42,810.58
市场化融资本息		22,428.88		
本息覆盖倍数		1.91		

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于市场化融资。

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.91，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.30。

（三）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算和专项收入管理的经

营性收入 87,690.58 万元、政府补贴收入 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 87,690.58 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍；项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。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原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。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。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门将针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入

运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营效率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，项目单位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，坚决避免专项债券兑付风险。

四、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，本项目对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，用于偿债的项目收益 87,690.58 万元，总债务本息保障倍数为 1.30，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因

素在-10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（收入变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
项目收入	基准	0%		67,308.88	87,690.58	1.30
	下浮	5%	-5,681.75	67,308.88	82,008.83	1.22
		10%	-11,363.50	67,308.88	76,327.08	1.13

当项目运营成本影响净收益的因素在+10%范围内变动的情况下（假定项目收入不变），总债务本息覆盖倍数变化如下表：

压力测试表（运营成本变化）

单位：万元

变化内容	变化方向	变化幅度	变化值	总债务还本付息总额	可偿债收益	本息保障倍数
年度运营成本	上浮	10%	2,594.44	67,308.88	85,096.14	1.26
		5%	1,297.22	67,308.88	86,393.36	1.28
	基准	0%		67,308.88	87,690.58	1.30

经测算，当项目收入下浮10%范围、项目运营成本上浮10%范围的情况下，总债务本息覆盖倍数仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政可采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入同级财政预算编制范围。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，编制项目专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券本金、利息、手续费等。主管部门负责审核项目单位用于还本付息资金收入征收预算。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，督促主管部门和项目单位将到期专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发相关部门年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

一、其他说明

本次发行的专项债金额仅限用于南明新动能产业园配套基础设施及营业性用房项目（四期）2024 年及以后年份的工程款，不作他用。