

# 2022 年延安市安塞工业园区食品产 业孵化基地建设项目 专项债券实施方案

主管部门：安塞高新技术产业开发区管理委员会

同级财政部门：安塞区财政局

实施单位：安塞工业园区建设开发有限公司

编制日期：二零二一年十二月

# 目录

前 言.....	1
（一）项目总体情况介绍.....	1
（二）项目实施的具体方案.....	1
（三）经济社会效益分析.....	2
（四）项目前期手续完备情况.....	2
（五）项目实施绩效目标.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	5
（一）项目概算.....	5
（二）资金筹措方案.....	9
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况.....	11
（一）与项目相关的收支情况.....	11
（二）资金测算平衡表.....	17
（三）其他需要说明的事项.....	22
四、项目风险评估及控制措施.....	23
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	23
（二）主要风险控制措施.....	24
五、债券发行方案.....	27
（一）发行依据.....	27
（二）发行计划.....	28
（三）发行场所.....	28
（四）品种和数量.....	29
（五）时间安排.....	29
（六）上市安排.....	29
（七）兑付安排.....	29
（八）发行费用.....	29
（九）招投标.....	29
（十）分销.....	30
（十一）发行款缴纳.....	30
六、信息披露计划.....	31

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露.....31

（二）每期债券发行结束当日披露.....31

（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露.....31

（四）每期债券存续期内定期披露内容.....31

（五）每期债券存续期内随时披露内容.....31

## 前 言

2017 年，财政部印发了《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)，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。对完善地方政府专项债券管理，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府专项债券工作，探索建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善基础设施建设的积极作用。根据省财政厅统一部署，组织各市、县(区)部门、财政局开展 2022 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43 号)等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，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 2022 年陕西省专项债券，是按照《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)，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目之内，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。

## 一、项目基本情况

### （一）项目总体情况介绍

安塞工业园食品产业孵化基地建设项目是为了加快实施创新驱动发展战略，适应和引领安塞经济发展新常态，顺应网络时代大众创业、万众创新的新趋势，加快发展安塞食品产业孵化基地等新型创业服务平台，营造良好的食品产业创新创业生态环境，激发安塞群众创造活力，打造安塞经济发展新引擎。发挥国家及陕西省政策集成和协同效应，实现食品产业创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合，为广大安塞地区食品产业创新创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和信息资源共享空间。

本项目为安塞工业园食品产业孵化基地建设项目，充分利用安塞工业园区现有成熟、有利条件，新建食品产业孵化基地，吸纳安塞地区食品行业领军企业、创业投资机构、社会组织等社会力量，构建一座现代化、智能化、便利化、全要素、开放式的食品产业孵化基地。

### （二）项目实施的具体方案

**1.项目名称：**安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目（以下简称“本项目”）

**2.项目建设单位及运营单位**

该项目建设及运营单位为安塞工业园区建设开发有限公司。

**3.项目性质：**新建

**4.项目建设地点：**本项目位于陕西省延安市安塞区东南部沿河湾镇，安塞工业园区内。

**5.项目建设规模及内容**

项目拟新建食品产业孵化楼一座、四层，规划用地面积约 3667 m<sup>2</sup>，共计 5.81 亩左右，建筑面积 8000 平方米，并完善相关配套设施建设。

**6.项目总投资**

本项目建设总投资估算为 2200 万元，其中：工程费用 1902.48 万元，工程建设其他费用 217.89 万元，不可预见费 79.63 万元。

## 7.项目建设的工期及建设情况

本项目建设期 12 个月。从 2021 年 9 月--2022 年 9 月。

### （三）经济社会效益分析

#### 1.社会效益分析

食品产业历来都是国家及地区的头等大事，发展食品产业是保护一个国家的根本所在，但目前我国食品企业多为中小企业，在资金、技术、场地、信息等方面面临诸多困难，政府要采取必要政策措施给予扶持，安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目积极响应国家号召，为入驻企业提供各项软硬件服务。为安塞食品产业中小企业创立和发展创造有利的环境。

本项目为安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目，入驻企业多为中小型粮食加工、食品加工企业，本项目的建设有利于入驻企业前期投资的控制，有利于入驻企业快速生产、盈利，减少入驻企业的生产经营风险。

#### 2.经济效益分析

建设安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目，将增加社会就业。标准厂房主要是为中小企业服务的，而中小企业具有较强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

### （四）项目前期手续完备情况

截止目前，项目的前期手续完成情况详见表 1-1。

表 1-1 前期手续完成情况一览表

序号	文件名称	文件批号
1	关于安塞工业园区食品产业孵化基地项目 备案确认书的通知	塞经发（2018）113 号
2	关于呈报《安塞工业园区食品产业孵化基地	塞评审发（2018）182 号

	工程招标最高限价的审查意见》的报告	
3	关于安塞工业园区食品产业孵化基地项目 招标实施方案核准的批复	塞经发（2018）304 号
4	关于延安市安塞区工业园区食品产业园标 准化厂房建设项目技能审查的批复	塞节能发（2018）29 号
5	关于安塞工业园区食品产业孵化基地项目 初步设计审查意见的通知	塞经发（2018）352 号
6	风险评估报告	2018 年 22 号
7	环境影响评价登记表	20186106200000347
8	项目选址意见书	选字第（2018）27 号
9	建设用地规划许可证	地字第（2018）24 号
10	建筑工程规划许可证	建字第（2018）28 号
11	建筑工程施工许可证	610624087201801025

### （五）项目实施绩效目标

从各方面考虑，该项目的建设增进了地方政府财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，拉动了 GDP 的增长，具有良好的社会效益和经济效益。建成后必将产生良好的社会、经济效益。本项目的绩效指标详见表 1-2。

根据本项目政府专项债事前绩效评估报告，事前绩效评估组通过入户调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了“本项目债券存续期内项目运营收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。”的评估结论。

安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目专项债券实施方案

表 1-2 项目绩效指标表

项目名称	安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目				
主管部门	安塞高新技术产业开发区管理委员会	实施期限	2021 年 9 月-2022 年 8 月		
资金金额（万元）	实施期资金总额	2200			
	其中：自有资金	1600			
	债券资金	600			
	其他融资	0			
总体目标	实施期总目标				
	新建食品产业孵化楼一座、四层，规划用地面积约 3667 m²，共计 5.81 亩左右，建筑面积 8000 平方米，并完善相关配套设施建设。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备 注
	产出指标	数量指标	建筑面积	8000 平方米	
			停车位总数	15 个	
		质量指标	工程验收合格率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
			债券发行后年度使用率	100%	
		时效指标	是否按规定及时、规范披露信息	是	
			是否及时足额还本付息	是	
			项目完工时间	2022 年 8 月	
		成本指标	初步设计批复投资偏离（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	增加就业岗位	10 个	
			孵化企业	5 个	
		经济效益	债券存续期间净收益	1642.04	
			项目运营期总收入	4197.53	
	满意度指标	服务对象满意度指标	入驻企业满意度	≥95%	
			民众满意度	≥95%	



## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目概算

#### 1.编制依据及原则

本项目总投资估算包括主要工程建设所需的建筑工程费、配套设施费用、设备费、工程建设其它费用、基本预备费等。

##### 1、建筑工程费估算

建（构）筑物工程量由土建专业提供。建筑物投资参照当地类似工程单方造价指标估算；构筑物 and 附属工程参照《陕西省建筑工程概算定额》指标估算。

##### 2、工程建设其他费用估算

工程建设其它费以工程费用为基数，参照《陕西省建设项目概算其他费用定额》相应的指标进行估算。

（1）工程监理费：指建设工程监理与相关服务费，包括建设工程施工阶段的工程监理服务费和勘察、设计、保修阶段的相关服务费。按发改价格〔2007〕670 号文有关规定计算。

（2）劳动安全卫生评价费：指为预测和分析建设项目存在的职业危险、危害因素的种类和危险危害程度，并提出先进、科学、合理可行的劳动安全卫生技术报告和管理对策所需的费用。按陕发改投资〔2012〕241 号文件有关规定计算。

（3）前期工作费：指建设项目前期工作的咨询收费，包括建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或可行性研究报告，以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。按计价格〔162.259〕1283 号文件有关规定计算。

（4）工程设计费：编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所发生的费用。按计价格〔2002〕10 号文有关规定计算。

（5）工程勘察费：指收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要，进行测绘、

勘探、取样、试验、测试、检验、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等发生的费用。按计价格〔2002〕10号文有关规定计算。

（6）环境影响评价费：按计价格〔2002〕125号文有关规定计算。

（7）城市基础设施配套费：按陕价发行〔2005〕90号计算。

（8）招投标代理费：指招标代理机构受招标人委托，从事招标业务所需的费用。按计价格〔2002〕1980号文有关规定计算。

（9）技术经济评估审查费：指项目建设单位依据国家颁布的法律、法规、行业规定，委托有资质的机构或组织专家对项目进行技术、经济评审所发生的有关费用。按陕发改投资〔2012〕241号文件有关规定计算。

4、基本预备费：按建筑工程费用、设备购置及安装费和工程建设其他费用合计的3.5%计算。

5、暂不考虑项目运转流动资金。

## 2.项目总投资

本项目建设总投资估算为2200万元，其中：工程费用1902.48万元，工程建设其他费用217.89万元，不可预见费79.63万元。项目的投资估算详见表2-1。

表 2-1 工程直接费用估算表（单位：万元）

序号	工程费用名称	投资（万元）
一	工程费用	1902.48
二	工程建设其它费	217.89
三	预备费	79.63
四	合计	2200

## 3.项目投资计划

项目建设期12个月，分2个自然年度，项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费专项债券融资额度。具体资金

使用计划如表 2-2 所示：

表 2-2 资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2019 年-2021 年	2022 年
一	工程费用	1902.48	86.48%	800	1238.86
二	工程建设其他费用	217.89	9.90%		108.95
三	预备费	54.88	2.49%		27.44
四	建设期利息	24.75	1.13%		24.75
总投资		2200.00	100.00%	800	1400

表 2-3 2022 年资金分月度投资计划表

单位：万元

项目	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
工程费用	1238.86	154.85	154.85	154.85	154.85	154.85	154.85	154.85	154.85
工程建设其他费用	108.95	13.62	13.62	13.62	13.62	13.62	13.62	13.62	13.62
预备费	27.44	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
建设投资	1400	171.9	171.9	171.9	171.9	171.9	171.9	171.9	171.9

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

#### （1）筹措渠道多样化

项目的建安资金是项目主要支出，本项目建安费用占比较高，所以在资金筹措时应该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

#### （2）筹措计划科学化

不同渠道或者不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

#### （3）筹措过程规范化

本项目筹措资金过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定。

### 2. 项目投资额、自有自有资金及自有资金到位情况

项目总投资额为 2200 万元。属新建项目，资金来源为财政配套资金及专项债券。其中：自有资金 1600 万元；申请地方政府专项债券 600.00 万元。

本项目自有资金为 1600 万元，占总投资的约 72.72%。自有资金来源为财政配套资金，后续将保证按照工程建设进度及时、足额将项目自有资金筹措到位。本项目现已投入 800 万元，用于项目建设，目前项目主体建筑已完成一半。

专项债券融资：结合本项目建设计划，拟通过发行专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划发行专项债券融资 600.00 万元，占总投资的约 27.28%，期限 20 年，利率 4.5%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

表 2-4 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目类别	合计	比例	2019 年-2021 年	2022 年
<b>1</b>	<b>总投资</b>	2200.00	100.00%	800.00	1400.00
1.1	建设投资	2175.25	98.88%	800.00	1375.25
1.2	建设期利息	24.75	1.13%	0.00	24.75
<b>2</b>	<b>资金筹措</b>	2200.00	100%	800.00	1400.00
<b>2.1</b>	<b>项目资本金</b>	1600.00	72.73%	800.00	800.00
2.1.1	建设投资	1575.25	71.60%	800.00	775.25
2.1.2	偿还建设期利息	24.75	1.13%	0.00	24.75
<b>2.2</b>	<b>债券资金</b>	600.00	27.27%	0.00	600.00
2.2.1	用于建设投资	600.00	27.27%	0.00	600.00

### 3.专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 600 万元。发行计划为 2022 年发行专项债券 600 万元，发行期限为 20 年。本项目债券发行计划详见表 2-5。

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
<b>2022 年</b>	600.00	20 年期
<b>合计</b>	600.00	—

### 三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

#### （一）与项目相关的收支情况

##### 1.项目预期收入预测

项目主要营业收入为厂房租赁收入。（参照周边地区同类厂房价格及目前园区内厂房租赁价格和现有意向企业已签合同租赁价格）

安塞工业园区食品产业孵化基地项目，2018年3月立项，2019年3月启动建设，由于安塞工业园区建设开发有限公司成立时间较短，没有有效资产做抵押。银行融资困难，到底项目进行一半停工，现在特申请政府专项债券予以解决。

本项目厂房建筑面积为8000平方米，本项目租赁按照15元/平方米/月计算，租金每五年涨幅5%，由于项目区位优势优越，并且周边缺少相应标准化厂房租赁，第一年即可达到60%负荷运营，第二年达到65%负荷运营，第三年达到70%至运营期结束，项目收益率稳定在70%。

预测期内年度收入情况如表3-1。

表 3-1 项目预期收入表

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
负荷率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
标准化厂房租赁	2946.32	60.39	130.85	140.92	140.92	140.92	147.97	147.97	147.97	147.97	147.97
面积		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
单价		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计	2946.32	60.39	130.85	140.92	140.92	140.92	147.97	147.97	147.97	147.97	147.97

续上表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
标准化厂房租赁	155.36	155.36	155.36	155.36	155.36	163.13	163.13	163.13	163.13	163.13
面积	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
单价	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计	155.36	155.36	155.36	155.36	155.36	163.13	163.13	163.13	163.13	163.13



## 2.项目经营支出预测

本项目的实施主要是为入园企业提供厂房租赁服务。

### （1）燃料动力及水费

本项目建成后，主要用于出租，所消耗能源由承租方负担，项目建设单位不承担该部分费用。

### （2）工资及福利

本项目新增就业人员 4 人，管理 1 人，技术及服务人员 3 人。项目按管理人员年工资福利按 6 万元，普通工人人均年工资福利 3.6 万元。工资福利费按照 14% 计提，年平均工资总额 19.15 万元，每五年涨幅 5%。

### （3）修理费用

项目的修理（维护）费用按照投资原值的 1 %估算。

### （4）其它管理费用，按运营收入的 5%估算。

### （5）折旧和摊销估算

采用平均年限法，分类计提折旧。房屋及建筑物折旧年限为 20 年，残值为 5%。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如表 3-2 所示。

表 3-2 项目经营支出表

单位：万元

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
工资福利费	380.95	9.58	19.15	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
日常修理费	351.96	9.51	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02
管理费用及其他	139.16	3.02	6.54	7.05	7.05	7.05	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
合计	921.42	22.11	44.72	45.22	45.22	45.22	46.53	46.53	46.53	46.53	46.53

续上表：

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
工资福利费	21.11	21.11	21.11	21.11	21.11	22.17	22.17	22.17	22.17	22.17
日常修理费	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02
管理费用及其他	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16
合计	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	49.35	49.35	49.35	49.35	49.35

### 3.税费预测

#### (1) 所得税

所得税据 2007 年 3 月 16 日审议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，在本次测算中，所得税税率按 25%计。项目公司年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。

#### (2) 增值税

项目经营收入中，租金收入销项税税率按照 9%计取。

项目成本包括工程费用、工程其他费用进项税税率分布按照 9%、6%计取，动力费按照 13%，维修费按照 6%计取。

#### (3) 增值税附加税

城市维护建设按纳税人所在地，市区 7%、县城和镇 5%，其他地区 1%进行缴纳。本项目城市维护建设税适用税率为 7%，教育费附加按 3%计，地方教育费附加按 2%计。

#### (4) 房产税

本项目租金收入需考虑房产税的缴纳，税率为 12%，按照租金收入的原值计算。

表 3-3 项目经营税费支出表

单位：万元

项目	合计	建设期	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
销项税	229.80		4.99	10.80	11.64	11.64	11.64	12.22	12.22	12.22	12.22	12.22
进项税	40.49		1.09	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
留抵进项税额		173.95	170.06	161.44	152.00	142.55	133.10	123.07	113.04	103.02	92.99	82.96
房产税	333.98		7.25	15.70	16.91	16.91	16.91	17.76	17.76	17.76	17.76	17.76
应交增值税	15.36		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	1.54		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
合计	350.88		7.25	15.70	16.91	16.91	16.91	17.76	17.76	17.76	17.76	17.76

续上表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
销项税	12.83	12.83	12.83	12.83	12.83	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47
进项税	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
留抵进项税额	72.32	61.68	51.04	40.40	29.76	18.48	7.20	0.00	0.00	0.00
房产税	18.64	18.64	18.64	18.64	18.64	19.58	19.58	19.58	19.58	19.58
应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.08	11.28	11.28
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41	1.13	1.13
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	18.64	18.64	18.64	18.64	18.64	19.58	19.58	24.07	31.98	31.98

#### 4.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，债券发行费用为 0.6 万元。

#### 5.债券利息

本项目计划申请专项债券 600.00 万元，发行期限 20 年，从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 4.50%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。债券利息支出如表 3-4 所示。

表 3-4 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利率	应付利息	当年还本 付息合计
2022	0.00	600.00		600.00	4.50%	13.50	13.50
2023	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2024	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2025	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2026	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2027	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2028	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2029	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2030	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2031	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2032	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2033	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2034	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2035	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2036	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2037	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2038	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2039	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2040	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2041	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2042	600.00		600.00	0.00	4.50%	13.50	613.50
合计		600.00	600.00			540.00	1140.00

#### (二) 资金测算平衡表

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 526.79 万元，且项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 1642.04 万元，债券还本付息费用总额 1140 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.44 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 3-5 资金测算平衡表

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	5146.32	800.00	1460.39	130.85	140.92	140.92	140.92	147.97	147.97	147.97	147.97	147.97
1	业务活动现金流入	2946.32		60.39	130.85	140.92	140.92	140.92	147.97	147.97	147.97	147.97	147.97
2	融资活动现金流入	600.00	0.00	600.00									
2.1	债券资金流入	600.00		600.00									
2.2	其他融资流入	0	0										
3	资本金流入	1600.00	800.00	800.00									
二	现金流出	4619.54	800.00	1431.60	87.42	89.13	89.13	89.13	91.29	91.29	91.29	91.29	91.29
1	固定资产投资 现金流出	2175.25	800.00	1375.25									
2	业务活动现金流出	1304.29	0.00	29.35	60.42	62.13	62.13	62.13	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29
2.1	运营成本	921.42		22.11	44.72	45.22	45.22	45.22	46.53	46.53	46.53	46.53	46.53
2.2	应交增值税	26.64		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	2.66		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	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
2.5	房产税	353.56		7.25	15.70	16.91	16.91	16.91	17.76	17.76	17.76	17.76	17.76
3	融资活动现金流出	1140.00	0.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
3.1	债券利息	540.00		27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
3.2	债券本金	600.00											

安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目专项债券实施方案

三	当期现金结余	526.79	0.00	28.79	43.43	51.79	51.79	51.79	56.68	56.68	56.68	56.68	56.68
四	期初现金		0.00	0.00	28.79	43.43	95.22	147.01	198.80	255.48	312.16	368.84	425.52
五	期末现金		0.00	28.79	43.43	95.22	147.01	198.80	255.48	312.16	368.84	425.52	482.20
六	本息保障覆盖倍数	1.44											

续上表

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	现金流入	155.36	155.36	155.36	155.36	155.36	163.13	163.13	163.13	163.13	163.13
1	业务活动现金流入	155.36	155.36	155.36	155.36	155.36	163.13	163.13	163.13	163.13	163.13
2	融资活动现金流入										
2.1	债券资金流入										
2.2	其他融资流入										
3	资本金流入										
二	现金流出	93.55	93.55	93.55	93.55	93.55	95.93	95.93	100.42	108.33	708.33
1	固定资产投资 现金流出										
2	业务活动现金流出	66.55	66.55	66.55	66.55	66.55	68.93	68.93	73.42	81.33	81.33
2.1	运营成本	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	49.35	49.35	49.35	49.35	49.35
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.08	11.28	11.28
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.41	1.13	1.13



安塞工业园区食品产业孵化基地建设项目专项债券实施方案

2.4	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税	18.64	18.64	18.64	18.64	18.64	19.58	19.58	19.58	19.58	19.58
3	融资活动现金流出	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	627.00
3.1	债券利息	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
3.2	债券本金										600.00
三	当期现金结余	61.81	61.81	61.81	61.81	61.81	67.21	67.21	62.72	54.80	-545.20
四	期初现金	482.20	544.01	605.83	667.64	729.46	791.27	858.48	925.69	988.40	1043.20
五	期末现金	544.01	605.83	667.64	729.46	791.27	858.48	925.69	988.40	1043.20	498.00
六	本息保障覆盖倍数	1.44									

### （三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目自有资金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 四、项目风险评估及控制措施

### （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

#### 1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

#### 2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据工程可行性研究报告的批复，政府主管部门批复初步设计后可能会有小幅度的变动，影响项目自有资金投入和发债计划安排。

#### 3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

#### 4.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省政策调整以及项目自身租金收入不足的因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

#### 5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

## 6.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

## 7.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

## 8.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

## 9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

## 10.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益。

### （二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位选择、时机选择、融资选择、租售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早收益。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## 五、债券发行方案

### （一）发行依据

#### 1、发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

#### 2、地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国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）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

#### 3、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。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

#### 4、建立地方政府债务应急处置机制

《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）第四（二）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。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。地方政府已结合自身实际，建立了政府债务应急处置机制，多措并举，上下联动，切实防范化解财政金融风险。

#### （二）发行计划

本项目专项债券发行计划为2022年发行600万元，发行期限为20年，详见表5-1。

表 5-1 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2022 年	600.00	20 年期
合计	600.00	—

#### （三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。



#### **（四）品种和数量**

本项目专项债券计划 2022 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 600.00 万元，发行面值 100 元。

#### **（五）时间安排**

按照省财政厅确定的时间发行。

#### **（六）上市安排**

本期债券按照有关规定进行上市交易。

#### **（七）兑付安排**

利息按每半年（10 年期及以上按每半年）支付，本金到期一次性偿还。

#### **（八）发行费用**

2022 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

#### **（九）招投标**

##### **1. 招标方式**

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

##### **2. 标位限定**

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

##### **3. 时间安排**

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

##### **4. 参与机构**

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

## **5. 招标系统**

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

### **(十) 分销**

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

### **(十一) 发行款缴纳**

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

## 六、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。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### （一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

### （二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

### （三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

### （四）每期债券存续期内定期披露内容

1. 陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。
3. “陕西省专项债券”跟踪评级报告。

### （五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。