

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及 东区道路供排水等基础设施 建设项目专项债券实施方案

主管部门：扶风县新兴产业集聚服务中心

财政部门：扶风县财政局

实施单位：扶风县九鼎基础设施建设有限公司

编制日期：二零二五年一月

目录

前言 1

一、项目基本情况 2

 （一）项目总体情况介绍 2

 （二）项目实施的具体方案 5

 （三）经济社会效益分析 7

 （四）项目立项、批复情况 8

 （五）绩效目标及指标 9

二、项目投资估算及资金筹措方案 10

 （一）项目概算 10

 （二）资金筹措方案 13

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 14

 （一）项目未来预期的各项收入预测 14

 （二）项目未来预期的各项支出预测 16

 （三）融资活动的预期资金收支情况 18

 （四）资金测算平衡表 22

 （五）其他需要说明的事项 28

四、项目风险评估及控制措施 29

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 29

 （二）主要风险控制措施 30

五、债券发行方案 30

 （一）发行依据 30

 （二）发行计划 31

 （三）发行场所 31

 （四）品种和数量 31

 （五）上市安排 32

 （六）兑付安排 32

 （七）发行费 32

（八）招投标	32
（九）分销	32
（十）发行款缴纳	32
六、信息披露计划	32
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	33
（二）每期债券发行结束当日披露	33
（三）每期债券付息、兑付日五个工作之前披露	33
（四）每期债券存续期内定期披露内容	33
（五）每期债券存续期内随时披露内容	33

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。

为了完善地方政府专项债券管理，建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进地方各项建设事业持续健康发展，财政部印发了《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号），要求合理把握地方债券发行节奏，加快发行进度，提高债券发行定价及期限的合理性，完善地方债券信息披露，科学推进政府专项债券的发行及管理，有效防范专项债务风险。坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度，打造立足我国国情、从我国实际出发的地方政府专项债，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券的支持作用。

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。本次发行的 2022 年宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目专项债券是按照《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，积极探索地方基础设施建设的又一重大举措。本次专项债券还本付息资金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

1. 项目名称

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目

2. 扶风县概况

扶风县地处中国地形第二阶梯关中平原渭河盆地中西部，位于陕西省中部偏西，西安市和宝鸡市之间，是宝鸡的东大门。地理坐标为东经 $107^{\circ} 45' \sim 108^{\circ} 03'$ ，北纬 $34^{\circ} 12' \sim 34^{\circ} 37'$ 。东北与永寿、乾县交界，东与武功县、杨陵区连接，南与周至、眉县毗邻，西与岐山县接壤，北及麟游县地界，面积 720 平方公里。扶风因“扶助京师、以行风化”而得名，是西周文化发祥地、法门文化景区所在地，素有“周礼之乡”、“青铜器之乡”的美誉。土质肥沃，气候温润，自古盛产小麦、玉米、油菜，素有“麦、米、菜籽油之乡”之美誉。

全县辖 7 镇、1 个街道、1 个科技工业园、1 个新兴产业园、113 个行政村、9 个社区，面积 720 平方公里，人口 45 万，总面积 720 平方千米。2020 年，全县实现地区生产总值 154.51 亿元，比上年增长 3.3%，其中，第一产业完成增加值 24.51 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业完成增加值 74.58 亿元，比上年增长 4.7%；第三产业完成增加值 55.42 亿元，比上年增长 1.3%。全社会固定资产投资完成 189.00 亿元，增长 10.8%；规上工业增加值增长 4.4%；社会消费品零售总额 48.44 亿元，增长 9.4%；地方财政收入 3.04 亿元；财政支出 25.82 亿元，增长 2.6%；城乡居民人均可支配收入分别达到 33,717.00 元和 13,832.00 元。扶风县大力实施高标准农田、特色功能小麦产业园、果品产业转型升级、标准化畜禽养殖场、设施农业基地等项目，做大做强龙头企业，构建现代农业产业体系。坚持传统产业技术改造与新兴产业培育并举，做大做强医药制造、汽车零部件、新材料及装备制造、食品加工、家居包装、纺织服装、环保建材七大产业集群，构建特色鲜明、结构优化、深度融合、集群发展的新型工业体系。

近年来，先后荣获全省县域经济社会发展争先进位奖、全国电子商务进农村综合示范县、中国最具魅力宜居宜业宜游旅游县、中国旅游强县、全国平安农机示范县、“全国法治县（市、区）创建活动”先进单位、全国食品工业强县、国家卫生县城、国家园林县城、全国第三届国土资源节约集约模范县、全国粮食生产先进县、全国农产品加工示范基地县、全国休闲农

业与乡村旅游示范县、中国金融生态县、全国义务教育发展基本均衡县、省级旅游示范县、省级生态县、省级“双高双普”县等称号。

3. 扶风新兴产业园概况

扶风新兴产业园地处县城新区南端，紧邻绛法高速、西宝北线，区位优势明显，交通物流便利。园区成立于 2012 年 12 月，位于扶风县城新区南端，规划面积 4 平方公里，建成区面积 2 平方公里。园区不断优化升级产业结构，强化完善园区服务功能，逐步形成“中小企业孵化基地、汽车零部件生产基地、互联网+创业基地”，设立政府服务中心产业园分行，打造企业服务中心和电子商务公共服务中心，助推高端装备制造及进出口加工、汽车零部件、纸品生产及印刷包装、仓储物流、创新服务业五大产业集群，构建一流的“智造互联，宜居宜业”的现代化产业佳园。

近年来，扶风新兴产业园累计投资 5.3 亿元，建成园区南四路、西二路延伸段、南五路、礼宾大道、兴业路、望塬西路、东塬路等 10 条道路，并配套完成给排水、电力、通讯、供气、绿化、亮化等配套设施，建设保障性公租房 10 万平方米，园区基础设施日趋完善，承载力明显增强。

目前，扶风新兴产业园入驻各类企业 92 户，其中：规模以上企业 23 户、电子商务企业 30 户，带动就业 1.5 万人。扶风新兴产业园先后被陕西省中小企业促进局命名为“陕西省重点建设县域工业集中区”，被陕西省人力资源和社会保障厅确定为“陕西省创业孵化示范基地”，被宝鸡市全民创业领导小组办公室命名为“宝鸡市创业孵化基地”，被宝鸡市科学技术局命名为“宝鸡市众创空间孵化基地”，被共青团宝鸡市委命名为“青年就业创业见习基地”。

4. 项目建设必要性

(1) 项目建设是实现资源配置的有效途径，建设标准化厂房走的是集中开发的规模经营之路。从供水、供电、供热、供气及提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

(2) 项目建设是拉动扶风县经济增长，富民强县的重要举措。就当前扶风县县域经济发展现状而言，工业经济发展的滞后遏制了县域经济的纵深发展，充分发挥产业园区的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。标准化厂房建成后，将极大拓展扶风县工业的发

展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进扶风县县域经济的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动扶风县经济的增长。

（3）项目建设是实现扶风县产业聚集区和跨越式发展的支撑点和切入点。所谓跨越式发展，是一个地区的经济总量的快速扩张与经济质量的大幅度提高，实现速度与效益的最佳结合，达到一种可持续性的连环式跨越。实现跨越式发展，对不同的地域、不同的经济基础、不同的人文背景、不同的产业布局，其基点、方式、幅度、效果也不尽相同。对于经济欠发达地区而言，缩小与先进经济发达地区的差距，走上经济发展的快车道，走跨越式发展之路是必然的选择。扶风县产业聚集区已落后于省内外先进开发区，近年来，在各级政府的大力支持下，产业聚集区已经提上日程。显而易见，新兴产业园二期标准化厂房建设对拓展发展空间，实现扶风县县域经济跨越式发展具有重要的意义。因此，本项目建设正是扶风县跨越式发展的支撑点和切入点。

（4）项目建设是构建资源节约型社会的必然选择。建设标准化厂房，实行多层标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。同时发展以资源高效利用为核心的园区，可促进园区向低投入、低消耗、低排放和高效率的方向发展。

（5）项目建设可以满足规划需求，推动经济高速发展。在《扶风县国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》（讨论稿）中明确提到“新兴产业园配套基础设施”建设的相关内容，由扶风新兴产业园负责筹划建设。因此，东区道路供排水等基础设施的建设目的是满足扶风县规划需求、推动经济稳增长、工业发展提速、生态环境保护的重要举措，对促进县域发展环境友好型经济，决胜全面小康具有重要意义。

（6）项目建设可以完善扶风新兴产业园区基础配套设施。随着扶风新兴产业园的蓬勃发展，新入园企业逐步向东区扩展，对产业园区基础设施完善要求将越来越多。而园区东区基础配套设施将新建城市道路，配备建设绿化、亮化、供排水等附属设施。其中，雨水管网和污水管网，实现雨污分流。所有污水都能进入新区污水处理厂进行处理，这样既减轻了污水处理厂压力，又稳定新区污水处理厂的进水水质、水量。同时，也能改善雨水排放不畅的现状，完善扶风新兴产业园企业排水系统。

因此，建设扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施是扶风县经济社会发展的客观要求，有利于拉动扶风县经济增长，完善扶风县污水排放体系，有效推进扶风县城镇化进程，实现资源的合理配置，实现扶风县产业聚集和扶风县跨越式发展，构建资

源节约型社会。

（二）项目实施的具体方案

1. 项目名称

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目

2. 项目性质

新建项目

3. 项目主管部门

扶风县新兴产业集聚服务中心

扶风县新兴产业集聚服务中心是由财政全额拨款的事业单位，是扶风新兴产业园标准化厂房建设项目的主管部门，负责项目债券本息的偿还。

4. 项目实施及运营单位

扶风县九鼎基础设施建设有限公司

扶风县九鼎基础设施建设有限公司成立于 2016 年 10 月 13 日，注册资本 1 亿元，隶属于扶风县新兴产业集聚服务中心，是扶风县新兴产业集聚服务中心投资设立的国有企业，是扶风新兴产业园标准化厂房建设项目的建设主体。

5. 项目建设地址

扶风新兴产业园位于县城新区南端，紧邻绛法高速、西宝北线；东区道路位于扶风新兴产业园东区，法汤公路以东，东大街延伸段以南，是扶风新兴产业园东区内东西、南北相交的 2 条主干道路。

6. 项目建设规模及内容

本项目建设内容主要包含两部分，分别为新兴产业园二期标准化厂房和东区道路供排水等基础设施。

（1）扶风新兴产业园二期标准化厂房：总建筑面积 109360 平方米，建设 8 栋 3 层标准化厂房以及 300 个停车位，8 栋标准厂房均采用钢框架结构，并配套建设设备用房、道路、照明、绿化等附属设施。



图 1 项目平面示意图

(2) 扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施：建设内容为道路、给水、排水、照明、绿化以及启动区外接入污水处理厂的雨污管网等基础配套工程。道路全长 1,728.02 米，其中：东西路长 744.341 米，南北路长 983.676 米，道路两侧设置停车位 200 个，配套建设绿化带面积 10638.12 平方米、照明管网长度 1728.02 米（安装路灯 140 盏）、供热管网长度 1728.02 米、供水管网长度 1728.02 米、排水管网长度 1728.02 米、电力管网长度 1728.02 米、通讯管网长度 1728.02 米等附属设施。

7. 项目分年建设计划

按照本项目原规划，项目建设期从 2021 年 10 月至 2024 年 9 月，共 36 个月。因该项目厂房选址变更停工，工期有所推延，预计竣工时间将延期 15 个月，建设期延长为 51 个月。为确保工程早日保质保量竣工，使项目尽早投入使用和运作，建议项目单位和建设施工方合理统筹安排建设工期，采取平行交叉作业的流水方式进行施工。工期调整后项目具体安排如下：

(1) 扶风新兴产业园二期标准化厂房：项目建设历时 4 年 3 个月，预计 2021 年 10 月开工，2025 年 12 月竣工。

- ①2021 年 10 月至 2022 年 4 月：完成项目立项、设计、招标及开工前的各种准备工作。
- ②2022 年 5 月至 2025 年 10 月：完成项目地基基础施工、主体建设施工工作、安装工作。
- ③2025 年 11 月至 2025 年 12 月：主要完成资料整理、竣工验收、交付使用等工作。

(2) 扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施：项目建设历时 27 个月，预计 2022 年 4 月开工，2024 年 6 月竣工。具体安排如下：

- ①2022 年 4 月至 2022 年 5 月：完成项目立项、设计、招标及开工前的各种准备工作。
- ②2022 年 6 月至 2024 年 4 月：完成项目工程施工工作。
- ③2024 年 5 月至 2024 年 6 月：工程验收，项目建设完成。

8. 项目投资情况

项目总投资 50,021.23 万元，包含扶风新兴产业园二期标准化厂房项目 35,096.16 万元和扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施项目 14,925.07 万元。资金主要来源为申请中央预算内资金及地方财政配套。其中项目资本金 25,021.23 万元，占总投资的 50.02%，包含扶风新兴产业园二期标准化厂房项目 17,514.86 万元和扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施项目 7,506.37 万元；计划申请发行二十年期专项债券 25,000.00 万元，包含扶风新兴产业园二期标准化厂房项目 17,500.00 万元和扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施项目 7,500.00 万元，占总投资的 49.98%。

9. 项目进展

目前，该项目前期手续完备，项目自有资金已落实 4,574.20 万，其中二期标准化厂房项目配套 2,849.20 万元，东区道路供排水等基础设施项目配套 1,725.00 万元；专项债券已发行 14,500 万元，其中二期标准化厂房项目发行 7,000.00 万元，东区道路供排水等基础设施项目发行 7,500.00 万元。东区道路供排水等基础设施项目已经建设完毕，二期标准化厂房项目完成进度：3#厂房、6#厂房主体钢构吊装完成，4#厂房水泥土挤密桩施工完成，8#厂房水泥土挤密桩正在施工，剩 900 根未完成。

(三) 经济社会效益分析

1. 社会效益

项目的建设是在城镇化、工业化持续发展下提出。将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体到扶风创办企业，从而提升园区知名度，促进园区持续有序发展。项目建设不但有利于完善扶风新兴产业园的基础设施条件，而且有利于改善项目周边群众的交通出行，促进了社会经济发展和人民生活水平的提高。从总体上讲，项目建设对改善扶风新兴产业园基础设施环境和经济发展将起到一定的促进作用。同时，本项目的实施将进一步完善扶风新兴产业园

的投资环境，为园区招商引资、发展相关产业奠定基础。

2. 经济收益

本项目的实施将推动园区发展，使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动扶风县经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资设厂的积极性，通过优化环境、扩大招商引资，加速膨胀经济总量，从而拉动全县经济快速增长项目运营期内预计实现项目运营收入 75,552.96 万元。

3. 环境效益

项目建设中采取的施工现场环保措施包括采用高围墙遮挡、场地洒水、施工物料采用苫布遮盖或室内保存堆放、建筑物围挡等措施，有效降低扬尘影响。项目建设使用施工节能措施，运营节能技术，实施节能管理，项目能源消费种类和消耗量均能在当地得到有效满足。项目采用太阳能路灯，节能效果明显，具有较好的生态效益。项目建设对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设和环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园二期标准化厂房建设项目建议书的批复》	扶发改发[2021]303 号
2	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园二期标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》	扶发改发[2021]306 号
3	《社会稳定风险评估备案登记表》	2024 年 8 月 21 日
4	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园二期标准化厂房建设项目初步设计的批复》	扶发改发[2022]67 号
5	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第（610324202400008）号
6	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第（610324202400009）号
7	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	610324202412230101
8	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施建设项目建议书的批复》	扶发改发[2021]346 号
9	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施建设项目可行性研究报告的批	扶发改发[2021]351 号

序号	批复文件	批文号
	复》	
10	《扶风县发展和改革局关于扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施建设项目初步设计的批复》	扶发改发[2022]66 号
11	《社会稳定风险评估备案登记表》	2021 年 11 月 9 日
12	《中华人民共和国建设项目选址意见书》	扶自然资选字第[2021]23 号
13	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	扶自然资建字第[2022]15 号
14	《扶风县自然资源局关于扶风新兴产业园东区道路供排水等基础设施建设项目国有土地划拨决定书》	扶自然资发[2022]6 号
15	《不动产权证书》	陕（2023）扶风县不动产权第 0002368 号

（五）绩效目标及指标

表 1-2 项目绩效指标一览表

项目名称	宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目				
主管部门	扶风县新兴产业集聚服务中心		实施期限	2021 年 10 月至 2025 年 12 月	
资金来源 (万元)	资金来源总额	50,021.23			
	其中：自有资金	25,021.23			
	债券资金	25,000.00			
	其他融资	0.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目建设内容主要包含两部分，分别为新兴产业园二期标准化厂房和东区道路供排水等基础设施。项目将建成总建筑面积 109360 m²的标准化厂房及配套设施，以及全长 1728.02 米、宽度 40 米的道路。项目建成可服务当地人口不少于 107,000 人，带动就业岗位不低于 4200 个，工业园服务设施提升 95%以上，能够有效促进县域经济快速发展，推动县域工业化发展进程。				
	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	指标 1：总建筑面积（m²）	109360	
			指标 2：标准化厂房（栋）	8	

			指标 3: 道路长度 (米)	1,728.02	
			指标 4: 道路宽度 (米)	40	
			指标 5: 停车位 (米个)	500	
		质量指标	指标 1: 项目竣工验收合格率	100%	
			指标 2: 债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	指标 1: 债券发行后年度使用率	100%	
			指标 2: 及时、规范披露信息率	100%	
			指标 3: 及时足额还本付息率	100%	
			指标 4: 项目竣工时间	2025 年 12 月	
		成本指标		指标: 初设批复投资偏离度 (±%)	≅ 10%
		效益指标	社会效益	指标 1: 服务人口 (人)	≅ 107,000
				指标 2: 带动就业岗位 (个)	≅ 4,200
				指标 3: 服务设施提升率	≅ 95%
			经济效益	指标 1: 债券存续期内项目预测收益 (万元)	≅ 61,426.59
				指标 2: 期末现金余额 (万元)	≅ 17,682.58
		满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 入驻单位对工程质量安全工作的满意度	≅ 95%
				指标 2: 单位员工对园区环境的满意度	≅ 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

- (1) 《中共中央关于制定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

标的建议（2020年10月29日中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过）》；

（2）《中共陕西省委关于制定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的建议（2020年11月27日中国共产党陕西省第十三届委员会第八次全体会议通过）》；

（3）《陕西省工程建设其它费用定额》（陕发改投资〔2012〕241号文）；

（4）《陕西省建设工程概算定额》（陕发改投资〔2011〕1317号）；

（5）《宝鸡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（6）《扶风县城市总体规划》（2011-2030）；

（7）《扶风县机械加工园区控制性详细规划》；

（8）《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

（9）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》；

（10）项目单位提供的基础资料。

2. 项目概算总额和分项目安排表

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目总投资50,021.23万元，其中：工程直接费用41,585.22万元；工程建设其他费用4,063.44万元；基本预备费4,372.57万元。经审核后的项目投资估算表、分年投资估算、分月投资估算如下表：

表 2-1 建设项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	二期厂房建设项目	东区道路及供排水建设项目
一	工程直接费用	41,585.22	31,504.32	10,080.90
二	工程其它费用	4,063.44	1,735.48	2,327.96
三	基本预备费	4,372.57	1,856.36	2,516.21
四	项目建设总投资	50,021.23	35,096.16	14,925.07

表 2-2 建设项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	建设工程费用	41,585.22	9,976.22	3,824.22	831.35	26,953.44
二	建设工程其他费用	4,063.44	974.81	373.68	81.23	2,633.72
三	预备费	4,372.57	1,048.97	402.11	87.41	2,834.08
四	项目总投资	50,021.23	12000.00	4,600.00	1,000.00	32421.23

表 2-3 建设项目投资分月估算表（2025 年 1 月-2025 年 12 月）

单位：万元

序号	项目	小计	2025 年 1 月	2025 年 2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月	2025 年 6 月
一	建设工程费用	26,953.44	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
二	建设工程其他费	2,633.72	438.97	438.95	438.95	438.95	438.95	438.95
三	预备费	2,834.08	708.52	708.52	708.52	708.52	0.00	0.00
四	总投资	32,421.23	4,147.49	4,147.47	4,147.47	3,647.47	2,938.95	2,938.95
序号	项目	小计	2025 年 7 月	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月	2025 年 11 月	2025 年 12 月
一	建设工程费用	26,953.44	2,500.00	2,500.00	1,364.44	1,363.00	1,363.00	1,363.00
二	建设工程其他费	2,633.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	2,834.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	总投资	32,421.23	2,500.00	2,500.00	1,364.44	1,363.00	1,363.00	1,363.00

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要：筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，筹措的期限尽量保持与建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，资金的投放与运用同项目建设的具体需要。

（2）遵守规章制度：在筹措资金的过程中，要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益：资金筹措要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目估算总投资约为 50,021.23 万元，资金主要来源地方财政配套资金和发行专项债券：

（1）项目资本金 25,021.23 万元，占总投资的 50.02%，资金来源为地方财政配套资金。资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）中的最低资本金比例 20.00%的要求。

（2）计划申请发行二十年期专项债券 25,000.00 万元，占总投资的 49.98%。

表 2-4 项目资金筹措计划表

单位：万元

年份	项目资本金	债券资金
2022 年	2,600.00	10,000.00
2023 年	2,000.00	4,500.00
2024 年	0	0.00
2025 年	20,421.23	10,500.00
合计	25,021.23	25,000.00

3. 专项债券的拟发行计划

本项目申请发债的总金额为 25,000.00 万元，发行期限为 20 年期。

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2022 年	10,000.00	20 年期
2023 年	4,500.00	20 年期
2025 年	10,500.00	20 年期
合计	25,000.00	-

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目未来预期的各项收入预测

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目的预期收入主要为厂房租赁费收入、停车费收入和广告费收入。本项目将建设成建筑面积 109,360 平方米的标准厂房和 500 个停车位，一条长 1,728.02 米、宽 40 米的道路以及配套路灯 140 盏、管网、绿化等基础设施。根据可行性研究报告及对县域工业产业园区市场调研，对建成后项目的租赁费、停车费以及广告费进行预测。

按照原发行方案披露，本项目 2024 年 10 月投产，当年运营期按照 3 个月收取。因该项目厂房选址变更停工，工期有所推延，预计竣工时间将延期 15 个月，故本次方案调整后，项目预计 2026 年 1 月投产，当年运营期按照整年收取。

（1）厂房租赁费收入（含物业费）：项目建成面积为 109,360 平方米的 8 栋 3 层标准厂房，每平方米租赁价格（含物业费）按 20 元/月计算，2026 年度当年出租率为 80%，当年厂房租赁费为 2,099.71 万元，从 2026 年起每 5 年厂房出租率自然增长 10%，从 2036 年起按 100% 计算。自 2026 年起，厂房租金（含物业费）每 5 年每平方米租赁价格上涨 5 元/月。

（2）车位费收入：项目建成 500 个停车位，其中园区内有 300 个停车位，东区道路两侧有 200 个停车位，停车费 2 元/小时，每天有效停车时间 8 小时，2026 年车位使用率为 70%，从 2026 年起每 5 年车位使用率自然增长 10%，从 2036 年起按 90% 计算。2026 年度园区内车位费收入 122.64 万元，东区道路两侧车位费收入 81.76 万元，车位费合计收入合计 204.40 万元。

（3）广告费收入：本项目建成后将盘活周边，吸引企业及厂区，预计在道路两侧每 25

米设置 1 组路灯式广告牌，道路全长 1,728.02 米，共设置 140 组广告牌，每组广告牌收费 800 元/月，测算从 2026 年起广告栏使用率按照广告栏位数量的 80% 计算，2026 年度广告费收入为 107.52 万元，从 2026 年起，每 5 年使用率增长 10%，到 2036 年使用率达到 100%，广告栏收费每 10 年增长 200 元/月。

债券存续期内业务活动各项收入预测如下表所示：

表 3-1 项目预期收入预测表（调整前）

单位：万元

年份	合计	厂房租赁费收入 (含物业费)	停车位收入	广告费收入
2024 年	603.33	524.93	51.52	26.88
2025 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2026 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2027 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2028 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2029 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2030 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2031 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2032 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2033 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2034 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2035 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2036 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2037 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2038 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2039 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2040 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2041 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2042 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2043 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
合计	73,744.66	66,337.78	4,665.12	2,741.76

表 3-2 项目预期收入预测表（调整后）

单位：万元

年份	合计	厂房租赁费收入 (含物业费)	停车位收入	广告费收入
2026 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2027 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2028 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2029 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2030 年	2,411.63	2,099.71	204.40	107.52
2031 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2032 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2033 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2034 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2035 年	3,307.28	2,952.72	233.60	120.96
2036 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2037 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2038 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2039 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2040 年	4,367.76	3,936.96	262.80	168.00
2041 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2042 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2043 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2044 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
2045 年	5,023.92	4,593.12	262.80	168.00
合计	75,552.96	67,912.56	4,818.00	2,822.40

（二）项目未来预期的各项支出预测

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目未来预期支出主要包括人力费用、动力费用、维修费用、营业税金等。

按照原发行方案披露，本项目 2024 年 10 月投产，当年支出按照 3 个月计算。因该项目厂房选址变更停工，工期有所推延，预计竣工时间将延期 15 个月，故本次方案调整后，项目预计 2026 年 1 月投产，当年相关支出按照整年计算。

（1）人力费用：项目运营后人力费用支出包括职工工资、提成、福利津贴等。人均薪资约 3,200 元每人每月，2026 年人力费用总支出为 107.52 万元，其中二期厂房建设项目正常年度定员 16 人，年人力费用总支出为 61.44 万元；道路供排水建设项目正常年度定员 12 人，年人力费用总支出为 46.08 万元。自 2026 年起，人力费用每 5 年上涨 5%。

(2) 动力费用：本项目建成后标准厂房以出租为主，标准厂房内部消耗的燃料动力由入驻企业承担，本项目仅需承担室外工程的动力成本，正常年度耗电 27.24 万度，电费 0.6 元/kWh，年耗电费用 16.35 万元，正常年度耗水 2.14 万吨，水费 3.45/t，年耗水费用 7.38 万元。

其中二期厂房建设正常年度耗电 26.12 万度，年耗电费用 15.68 万元，耗水 1.25 万吨，年耗水费用 4.31 万元。项目建成后按照每 5 年上涨 2% 计算；东区道路正常投入使用后，正常年度耗电 1.12 万度，年耗电费用 0.67 万元，正常年度耗水 0.89 万吨，年耗水费用 3.07 万元，项目建成后按照每 5 年上涨 2% 计算。

(3) 维修费用：本项目未来预期的修理费支出主要指用于厂房等基础设施维修时发生的费用，建成二期厂房所需的工程费用及其他费用合计金额为 33,239.80 万元，维修费用按其 0.2% 计提，正常年度修理费用为 66.48 万元，从 2026 年起，每年在上年维修费用支出基础上增加 1%。

(4) 营业税金：本项目的预期收入主要来源于厂房租赁费收入、停车费收入和广告费收入，按照相关法律，房产出租需缴纳房产税、增值税、城建税、教育费附加、企业所得税。房产税为厂房租赁收入的 12%；增值税为营业收入的 9%，该项目所交增值税为全额抵扣，故不考虑增值税支出；城建税及教育费附加为增值税的 5%；企业所得税为净利润的 25%。

债券存续期内业务活动现金流出预测如下表所示：

表 3-3 项目实施发生的各类支出预测表（调整前）

单位：万元

年份	合计	人力费用	动力费用	维修费用	营业税金
2024 年	115.14	26.88	5.93	16.62	65.71
2025 年	461.21	107.52	23.73	67.14	262.82
2026 年	461.88	107.52	23.73	67.82	262.82
2027 年	462.56	107.52	23.73	68.49	262.82
2028 年	463.24	107.52	23.73	69.18	262.82
2029 年	576.18	112.90	24.20	69.87	369.21
2030 年	576.88	112.90	24.20	70.57	369.21
2031 年	577.58	112.90	24.20	71.28	369.21
2032 年	578.29	112.90	24.20	71.99	369.21
2033 年	579.01	112.90	24.20	72.71	369.21
2034 年	717.03	118.54	24.69	73.43	500.36
2035 年	717.58	118.54	24.69	74.17	500.18
2036 年	718.13	118.54	24.69	74.91	500.00
2037 年	718.69	118.54	24.69	75.66	499.81

2038 年	719.26	118.54	24.69	76.42	499.62
2039 年	949.96	124.47	25.18	77.18	723.13
2040 年	950.54	124.47	25.18	77.95	722.94
2041 年	951.12	124.47	25.18	78.73	722.74
2042 年	1,036.09	124.47	25.18	79.52	806.92
2043 年	1,177.31	124.47	25.18	80.31	947.35
合计	13,507.69	2,236.48	471.17	1,413.95	9,386.08

表 3-4 项目实施发生的各类支出预测表（调整后）

单位：万元

年份	合计	人力费用	动力费用	维修费用	营业税金
2026 年	460.54	107.52	23.73	66.48	262.82
2027 年	461.21	107.52	23.73	67.14	262.82
2028 年	461.88	107.52	23.73	67.82	262.82
2029 年	462.56	107.52	23.73	68.49	262.82
2030 年	463.24	107.52	23.73	69.18	262.82
2031 年	576.18	112.90	24.20	69.87	369.21
2032 年	576.88	112.90	24.20	70.57	369.21
2033 年	577.58	112.90	24.20	71.28	369.21
2034 年	578.29	112.90	24.20	71.99	369.21
2035 年	579.01	112.90	24.20	72.71	369.21
2036 年	717.03	118.54	24.69	73.43	500.36
2037 年	717.58	118.54	24.69	74.17	500.18
2038 年	718.13	118.54	24.69	74.91	500.00
2039 年	718.69	118.54	24.69	75.66	499.81
2040 年	719.26	118.54	24.69	76.42	499.62
2041 年	949.96	124.47	25.18	77.18	723.13
2042 年	1,006.79	124.47	25.18	77.95	779.19
2043 年	1,076.28	124.47	25.18	78.73	847.90
2044 年	1,114.84	124.47	25.18	79.52	885.67
2045 年	1,190.43	124.47	25.18	80.31	960.47
合计	14,126.37	2,317.12	488.97	1,463.81	9,856.47

（三）融资活动的预期资金收支情况

1. 项目融资

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目申请发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，其中 2022 年申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，2023 年申请发行地方政府专项债券 4,500.00 万元，2025 年申请发行地方政府专项债券 10,500.00 万元。宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目资本金 25,021.23 万元，其中 2022 年到位 2,600.00 万元，2023 年到位 2,000.00 万元，2025 年到位 20,421.23 万元。

2. 发行费用

债券发行手续费为承销面值的 1%，本项目专项债券发行费用合计 25.00 万元，2022 年支付 10.00 万元，2023 年支付 4.50 万元，2025 年支付 10.5 万元。

3. 债券利息

按照本项目原专项债券发行计划，以年利率 4.5% 预计每年利息支出，付息周期为 2022 年-2043 年。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-5 2022-2043 年债券利息支出预测表（原发行方案）

单位：万元

年份	债券利息支出
2022 年	225.00
2023 年	787.50
2024 年	1,125.00
2025 年	1,125.00
2026 年	1,125.00
2027 年	1,125.00
2028 年	1,125.00
2029 年	1,125.00
2030 年	1,125.00
2031 年	1,125.00
2032 年	1,125.00
2033 年	1,125.00
2034 年	1,125.00
2035 年	1125.00
2036 年	1,125.00
2037 年	1,125.00
2038 年	1,125.00
2039 年	1,125.00
2040 年	1,125.00

年份	债券利息支出
2041 年	1,125.00
2042 年	900.00
2043 年	337.50
合计	22,500.00

按照本项目专项债券发行计划，2022 年已发行的 10,000.00 万元按照实际利率 3.28% 计算每年利息支出，2023 年发行的 4,500.00 万元按照实际利率 3.01% 计算每年利息支出，本次申请 2025 年发行的 10,500.00 万元以年利率 4.5% 预计每年利息支出。付息周期为 2022 年-2045 年，本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-6 2022-2045 年债券利息支出预测表（调整后发行方案）

单位：万元

年份	10,000.00 万元利息支出	4,500.00 万元利息支出	10,500.00 万元利息支出	债券利息支出合计
	（2022 年发行）	（2023 年发行）	（2025 年发行）	
2022 年	164.00	0.00	0.00	164.00
2023 年	328.00	33.86	0.00	361.86
2024 年	328.00	135.45	0.00	463.45
2025 年	328.00	135.45	300.00	763.45
2026 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2027 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2028 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2029 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2030 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2031 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2032 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2033 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2034 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2035 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2036 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2037 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2038 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2039 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2040 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2041 年	328.00	135.45	472.50	935.95
2042 年	164.00	135.45	472.50	771.95
2043 年	0.00	101.59	472.50	574.09

年份	10,000.00 万元利息支出	4,500.00 万元利息支出	10,500.00 万元利息支出	债券利息 支出合计
	(2022 年发行)	(2023 年发行)	(2025 年发行)	
2044 年	0.00	0.00	472.50	472.50
2045 年	0.00	0.00	172.50	172.50
合计	6560.00	2709.00	9450.00	18719.00

（四）资金测算平衡表

本项目原资金测算平衡情况如下表：

表 3-7 2022-2043 年原资金测算平衡表（万元）

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	123,765.89	13,000.00	24,050.00	13,574.56	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	3,307.28	3,307.28	3,307.28	3,307.28
1	业务活动现金流入	73,744.66	0.00	0.00	603.33	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	3,307.28	3,307.28	3,307.28	3,307.28
2	融资活动现金流入	50,021.23	13,000.00	24,050.00	12,971.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	25,000.00	10,000.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	资本金收入	25,021.23	3,000.00	9,050.00	12,971.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	111,053.92	12,835.00	23,902.50	13,540.14	2,267.44	2,276.88	2,237.56	1,588.24	1,701.18	1,701.88	1,702.58	1,703.29
1	项目建设现金支出	50,021.23	12,600.00	23,100.00	12,300.00	681.23	690.00	650.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	13,507.69	0.00	0.00	115.14	461.21	461.88	462.56	463.24	576.18	576.88	577.58	578.29
3	融资活动现金流出	47,525.00	235.00	802.50	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
3.1	偿还债券本金	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券发行费支出	25.00	10.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	22,500.00	225.00	787.50	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
三	当期现金结余	-	165.00	147.50	34.42	144.19	134.75	174.07	823.39	1,606.10	1,605.40	1,604.70	1,603.99
四	期初现金	-	0.00	165.00	312.50	346.92	491.11	625.86	799.94	1,623.33	3,229.43	4,834.83	6,439.53
五	期末现金	-	165.00	312.50	346.92	491.11	625.86	799.94	1,623.33	3,229.43	4,834.83	6,439.53	8,043.52

序号	年份	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
一	现金流入	123,765.89	3,307.28	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	
1	业务活动现金流入	73,744.66	3,307.28	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	
2	融资活动现金流入	50,021.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	债券融资款	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	资本金收入	25,021.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二	现金流出	111,053.92	1,704.01	1,842.03	1,842.58	1,843.13	1,843.69	1,844.26	2,074.96	2,075.54	2,076.12	11,936.09	16,514.81	
1	项目建设现金支出	50,021.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	业务活动现金流出	13,507.69	579.01	717.03	717.58	718.13	718.69	719.26	949.96	950.54	951.12	1,036.09	1,177.31	
3	融资活动现金流出	47,525.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	10,900.00	15,337.50	
3.1	偿还债券本金	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	15,000.00	
3.2	债券发行费支出	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.3	支付债券利息	22,500.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	900.00	337.50	
三	当期现金结余	-	1,603.27	2,525.73	2,525.18	2,524.63	2,524.07	2,523.50	2,948.96	2,948.38	2,947.80	-6,912.17	-11,490.89	
四	期初现金	-	8,043.52	9,646.78	12,172.52	14,697.70	17,222.33	19,746.39	22,269.89	25,218.85	28,167.23	31,115.03	24,202.86	
五	期末现金	-	9,646.78	12,172.52	14,697.70	17,222.33	19,746.39	22,269.89	25,218.85	28,167.23	31,115.03	24,202.86	12,711.97	

说明：

1、项目存续期内，预期总收入 123,765.89 万元，预期总成本 111,053.92 万元，拟申请发行二十年期专项债券 25,000.00 万元，债券本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，二十年期债券预测利率以 4.5% 计算，债券存续期内本息共计 47,500.00 万元，债券发行费 25.00 万元。

2、按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。本项目偿债资金来源为项目相关租赁费收入，预计用于融资平衡的相关收入为 73,744.66 万元，本息覆盖倍数=（现金流入-现金流出+融资活动现金流出）/融资活动现金流出=（12,711.97+47,525.00）/47,525.00=1.27。还本付息资金有充分保障。

3、债券到期日后项目现金结余为 12,711.97 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

本项目专项债券发行计划调整后的资金测算平衡表如下：

表 3-8 2022-2045 年调整后资金测算平衡表（万元）

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	125,574.19	12,600.00	6,500.00	0.00	30,921.23	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	3,307.28	3,307.28	3,307.28
1	业务活动现金流入	75,552.96	0.00	0.00	0.00	0.00	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	3,307.28	3,307.28	3,307.28
2	融资活动现金流入	50,021.23	12,600.00	6,500.00	0.00	30,921.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	25,000.00	10,000.00	4,500.00	0.00	10,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	资本金收入	25,021.23	2,600.00	2,000.00	0.00	20,421.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	107,891.61	12,174.00	4,966.36	1,463.45	30,555.18	2,386.49	2,247.16	2,197.83	1,398.51	1,399.19	1,512.13	1,512.83	1,513.53
1	项目建设现金支出	50,021.23	12,000.00	4,600.00	1,000.00	29,781.23	990.00	850.00	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	14,126.37	0.00	0.00	0.00	0.00	460.54	461.21	461.88	462.56	463.24	576.18	576.88	577.58
3	融资活动现金流出	43,744.00	174.00	366.36	463.45	773.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95
3.1	偿还债券本金	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券发行费支出	25.00	10.00	4.50	0.00	10.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	18,719.00	164.00	361.86	463.45	763.45	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95
三	当期现金结余	-	426.00	1,533.64	-1,463.45	366.05	25.14	164.47	213.80	1,013.12	1,012.44	1,795.15	1,794.45	1,793.75
四	期初现金	-	0.00	426.00	1,959.64	496.19	862.24	887.38	1,051.85	1,265.65	2,278.77	3,291.21	5,086.36	6,880.82
五	期末现金	-	426.00	1,959.64	496.19	862.24	887.38	1,051.85	1,265.65	2,278.77	3,291.21	5,086.36	6,880.82	8,674.57

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目专项债券实施方案

序号	年份	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	125,574.19	3,307.28	3,307.28	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92
1	业务活动 现金流入	75,552.96	3,307.28	3,307.28	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	4,367.76	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92	5,023.92
2	融资活动 现金流入	50,021.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	资本金收入	25,021.23	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	现金流出	107,891.61	1,514.24	1,514.96	1,652.98	1,653.53	1,654.08	1,654.64	1,655.21	1,885.91	11,778.74	6,150.37	1,587.34	11,862.93
1	项目建设 现金支出	50,021.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动 现金流出	14,126.37	578.29	579.01	717.03	717.58	718.13	718.69	719.26	949.96	1,006.79	1,076.28	1,114.84	1,190.43
3	融资活动 现金流出	43,744.00	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	10,771.95	5,074.09	472.50	10,672.50
3.1	偿还债券 本金	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	4,500.00	0.00	10,500.00
3.2	债券发行费 支出	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券 利息	18,719.00	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	935.95	771.95	574.09	472.50	172.50
三	当期 现金结余	-	1,793.04	1,792.32	2,714.78	2,714.23	2,713.68	2,713.12	2,712.55	3,138.01	-6,754.82	-1,126.45	3,436.58	-6,839.01
四	期初现金	-	8,674.57	10,467.60	12,259.92	14,974.70	17,688.93	20,402.61	23,115.73	25,828.28	28,966.29	22,211.47	21,085.02	24,521.60
五	期末现金	-	10,467.60	12,259.92	14,974.70	17,688.93	20,402.61	23,115.73	25,828.28	28,966.29	22,211.47	21,085.02	24,521.60	17,682.58

说明：

1、项目存续期内，预期总收入 125,574.19 万元，预期总成本 107,891.61 万元，2022 年已发行二十年期专项债券 10,000.00 万元，债券票面利率 3.28%；2023 年已发行二十年期专项债券 4,500.00 万元，债券票面利率 3.01%；2025 年拟申请发行二十年期专项债券 10,500.00 万元，债券本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 4.5% 计算，债券存续期内本息共计 43,719.00 万元，债券发行费 25.00 万元，融资活动现金流出合计 43,744.00 万元。

2、按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。本项目偿债资金来源为项目相关租赁费收入，预计用于融资平衡的相关收入为 75,552.96 万元，本息覆盖倍数=（现金流入-现金流出+融资活动现金流出）/融资活动现金流出=（17,682.58+43,744.00）/43,744.00=1.40。还本付息资金有充分保障。

3、债券到期日后项目现金结余为 17,682.58 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

（五）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，并按照省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，确保还款资金的及时、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资本金比例，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。本项目如提前偿还本金，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、设计方案的稳定、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. 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。

3. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要为停车位收入不稳定，导致偿债能力减弱。

4. 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。

5. 自然风险

自然风险是指由于直接破坏，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。

6. 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。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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。

7. 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、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

8. 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，从而给从事商品生产和经营的投资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。

9. 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的平衡。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，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.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势越难预测。其次，经营周期越长项目建成以后的形势越难预测。所以，针对本项目管理采取提高工作速度、利用法律手段来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

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、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6.按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不

能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

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.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来的优质运营创造良好的硬件。

9.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。

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。

（二）发行计划

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目申请2022年发行专项债券10,000.00万元，申请2023年发行专项债券4,500.00万元，申请2025年发行专项债券10,500.00万元，融资成本按4.5%估算。债券发行计划见表5-1。

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	10,000.00	20 年期
2023 年	4,500.00	20 年期
2025 年	10,500.00	20 年期

（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

宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目专项债券计划2022年发行二十年期记账式固定利率付息债10,000.00万元，发行面值100.00元；2023年发行二十年期记账式固定利率付息债4,500.00万元；2025年发行二十年期记账式固定利率付息债10,500.00万元，发行面值100.00元。

（五）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（六）兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

（七）发行费

债券发行手续费为承销面值的 1.00%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，从宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目自有经费中安排支付。

（八）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。

（九）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，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

（十）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. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目专项债券”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“宝鸡市扶风新兴产业园二期标准化厂房及东区道路供排水等基础设施建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。