

2020 年青海省政府专项债券九期资金调整 项目实施方案

西宁经济技术开发区甘河工
业园区管理委员会财政局



西宁经济技术开发区甘河工
业园区管理委员会



二〇二一年九月

一、项目调整背景及方案简介

为保障园区内入驻企业原材料及产品运输，优化园区铁路专用线布局，连通大美煤业厂区铁路至现有甘河西区铁路专用线，西宁经济技术开发区甘河工业园区申请专项债 5,000.00 万元用于甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目。

由于大美煤业厂区铁路暂不实施，大美煤业与甘河西区铁路连接线项目单独实施后无法发挥效益，因此大美铁路专用线项目也暂停实施，债券资金未形成有效支出。为保障专项债券资金使用效率，西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会申请调整甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目 5,000.00 万元债券资金至西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程，该项目建设进度较快，已形成资金缺口。具体调整详见下表：

项目调整前情况			项目调整后情况	
原申请项目名称	当期发行债券金额	调整债券金额	调整后项目名称	调整债券金额
甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目	5000 万元	5000 万元	西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程	5000 万元

本实施方案涉及对原实施方案中专项债券的筹措金额及相关内容进行调整。

二、地区基本情况

西宁市是青海省省会，地处青藏高原东北部，是全省政治、经济、

科技、文化、交通、医疗中心。西宁总面积 7660 平方公里，市区面积 380 平方公里，建成区面积 120 平方公里，下辖五区、二县及西宁(国家级)经济技术开发区，常住人口 238.71 万人，城镇化率 72.9%，是青藏高原唯一人口超过百万的中心城市，也是“三江之源”和“中华水塔”国家生态安全屏障建设的服务基地和大后方。

2020 年，全市地区生产总值为 1372.98 亿元，按可比价计算，同比增长 1.8%。分产业看,第一产业增加值为 57.17 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值为 418.72 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值为 897.09 亿元，下降 0.2%。

全年规模以上工业增加值增长 3.5%，轻工业增加值下降 14.8%；重工业增加值增长 8.9%。分经济类型看，股份制企业增加值下降 2.4%；国有企业增长 41.0%；外商及港澳台下降 8.4%；股份合作企业下降 13.3%；其他经济类型下降 52.2%。高技术产业工业增加值下降 8.9%，占规模以上工业增加值的 19.9%，比重较 2019 年回落 3.2 个百分点；新能源产业增加值下降 10.5%，占规模以上工业增加值的 11.7%，比重回落 2.5 个百分点。

全市固定资产投资下降 25.9%。分产业看，第一产业投资下降 32.0%；第二产业投资下降 44.1%，其中，工业投资下降 43.7%；第三产业投资下降 21.6%。基础设施投资下降 30.1%。民间投资下降 19.6%。

全年实现地方公共财政预算收入 133.51 亿元，增长 31.2%，其

中，完成税收收入 112.02 亿元，增长 39.5%。全年实现公共财政预算支出 329.51 亿元，增长 0.4%，其中，一般公共服务支出增长 14.5%、公共安全支出增长 1.5%、教育支出下降 10.7%、科学技术支出增长 13.7%、社会保障和就业支出增长 19.4%，卫生健康支出增长 11.1%、节能环保支出下降 6.3%、城乡社区支出下降 32.6%。

截至 2020 年末，西宁市地方政府债务余额 407.69 亿元，其中一般债务余额 189.81 亿元，专项债务余额 217.88 亿元。地方政府债务限额 456.48 亿元，其中一般债务限额 220.63 亿元，专项债务限额 235.85 亿元。

三、项目背景

甘河工业园区位于西宁市西南、湟中区鲁沙尔镇西端，湟水河支流甘河谷内，区域河谷地形呈带状，大致南北走向，南高北低势，甘河由南向北纵贯全境，并与东、西两山构成区域地形骨架，呈现出典型的河谷地貌。距离西宁市 35 公里、湟中区 6 公里。

近年来，甘河工业园区经济发展迅速，道路、天然气、供排水、供电、通讯、铁路扩能改造等基础配套设施基本建设完毕，一批以冶炼、建材、化工业为主的工业项目入驻甘河工业园区并相继建成投产，甘河工业园区建设取得了突破性进展，发展势头良好。根据甘河工业园区发展循环经济，通过产业链延伸项目的实施，实现产业结构调整的产业发展战略，青海鑫河建设发展有限公司提出中小企业产业园项目的建设。

小企业创业初始阶段普遍存在的规模偏小、布局分散、产业层次低、用地难、融资难等问题一直困扰着各类创业群体。为解决小企业创业中的热点难点问题,通过政府引导、现场运作、政策支持等措施,设立小企业创业基地,为广大创业者开辟一片“试验田”,起到积极示范作用和龙头带动作用,引导广大创业者走合法、优质、高效的创业道路,储备一批成长性中小企业,为工业经济发展提供源源不断的强大动力,对提高经济发展水平和综合实力具有重要意义。

项目建设着重于甘河工业园区中小企业产业园的基础设施建设及标准厂房的建设,为中小企业的入驻创造良好的基础条件,加强公共平台建设,减少中小企业创业成本,有利于企业生存发展。

四、项目基本情况

(一) 项目名称

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程

(二) 项目建设状态

在建

(三) 项目建设期限

2017 年-2022 年

(四) 项目建设地点

西宁经济技术开发区甘河工业园区西区

(五) 项目建设单位

本项目主管单位为西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会，建设单位为青海鑫河建设发展有限公司。

主管单位：西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会

地址：青海西宁湟中县甘河滩镇创业路4号

法定代表人：刘云洲

统一社会信用代码：12630000MB0W7915XN

建设单位：青海鑫河建设发展有限公司

地址：西宁经济技术开发区甘河工业园区创业路管委会大楼创业大厦

法定代表人：刘海峰

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91633000MA755JC69P

(六) 项目建设内容与规模

中小企业产业园工程总用地面积 207,507.29 平方米（约 311.26 亩）。总建筑面积 203,361.77 平方米，规划建造标准厂房 8 栋 193,491.04 平方米、地下汽车库 9,870.73 平方米。作为中小企业产业园的配套基础设施，另配建道路广场 75,426.00 平方米，绿地 11,392.00 平方米，并配套建设相关变电所、电力、给水、排水、热力等设施。

本项目分三个阶段实施。第一阶段总建筑面积 77,860.13 平方米，建造 1#2#3#厂房及部分 6#厂房；第二阶段总建筑面积 77,766.02 平方米，建造 4#5#7#厂房及部分 6#厂房；第三阶段总建筑面积 47,735.62 平方米，建造 6#厂房的办公部分、8#厂房及地下车库。配套基础设施按各期用地规划实施。

(七) 项目立项及批复情况

本项目已取得可研立项批复、建筑工程规划许可证、用地规划许可证等，具体详见下表：

项目立项及批复情况汇总表

序号	批复机构	批复文件	批复文号	批复时间
1	西宁经济技术开发区管理委员会	关于《甘河工业园区创新孵化中心-中小企业园项目可行性研究报告》的批复	宁开管〔2017〕176号	2017年11月7日
2	西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会	建设项目选址意见书	选字第2017009号	2017年11月10日
3	西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会	关于甘河工业园区创新研发-中小企业园项目规划方案的批复	宁甘管建〔2018〕39号	2018年6月15日
4	西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会	建设用地规划许可证	地字第2018006号	2018年7月16日
5	西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会	建设工程规划许可证	建字第2018006号	2018年7月31日
6	西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会	建筑工程施工许可证	630107201909190101	2019年9月19日
7	西宁经济技术开发区管理委员会	关于同意甘河工业园区管委会调整创新研发中心-中小企业园工程建设内容及投资的批复	宁开管〔2019〕115号	2019年12月6日

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据项目批复，该项目建设投资 100,573.77 万元，包括工程建设费用 79,788.41 万元，工程预备费 7,044.00 万元，其他费用 8,263.18 万元，征地费 5,478.18 万元。

因专项债发行过程产生的发行费用及建设期内利息，该项目动态投资预计为 105,801.27 万元，其中包括建设期贷款利息 4,490.00 万元，建设期债券利息预计 727.50 万元，发行费用 10.00 万元。

序号	项目	投资估算（万元）
1	工程建设费用	79,788.41
2	工程预备费	7,044.00
3	其他费用	8,263.18
4	征地费	5,478.18
建设投资		100,573.77
5	贷款利息	4,490.00
6	债券利息	727.50
7	发行费用	10.00
总投资		105,801.27

（二）资金筹措方案

本项目通过项目单位自筹、申请银行贷款和专项债券等方式筹措资金，其中：项目单位通过多渠道筹措资金 53,801.27 万元，占总投资的 50.85%；申请银行贷款 42,000.00 万元，占总投资的 39.70%；申请专项债券 10,000.00 万元，债券融资占总投资的 9.45%。

	金额（万元）	占总投资比例
总投资	105,801.27	——
自筹部分	53,801.27	50.85%
银行贷款	42,000.00	39.70%
专项债部分	10,000.00	9.45%
已申请专项债	5,000.00	——
本次调整专项债	5,000.00	——

(三) 分年度投资计划

根据项目建设进度，项目 2019 年前投资 8,272.99 万元，2020 年投资 21,000.00 万元，2021 年计划投资 47,043.28 万元，2022 年计划投资 29,485.00 万元。

分年度投资及资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	2019 年前	2020 年	2021 年	2022 年	小计
1	项目资本金	8,272.99	5,000.00	22,338.28	18,190.00	53,801.27
2	债券资金		5,000.00	5,000.00		10,000.00
3	银行贷款		11,000.00	20,000.00	11,000.00	42,000.00
合计		8,272.99	21,000.00	47,338.28	29,190.00	105,801.27

(四) 专项债券发行方案

1. 专项债券发行、调整规模与期限

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程于 2020 年 5 月 25 日发行 2020 年青海省政府专项债券（十四期）筹资 5,000.00 万元，债券期限 10 年，票面利率 2.99%。经省人民政府同意，将甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目于 2020 年 4 月 28 日发行的 2020 年青海省政府专项债券（九期）筹资 5,000.00 万元（债券期限 10 年，票面利率 2.83%）调整至本项目。

专项债券发行、调整表

性质	年度	规模	利率	债券品种	还本付息方式	发行期限
首次发行	2020 年	0.5 亿元	2.99%	记账式固定利率付息债券	半年付息 到期还本	10 年期
本次调整	2021 年	0.5 亿元	2.83%	记账式固定利率付息债券	半年付息 到期还本	10 年期
合计		1 亿元				

2.建设期债券利息支付

按照上述发行计划，本项目在建设期内发行专项债券总额为 1.0 亿元，发行期限为 10 年。其中 2020 年已发行专项债券的利率为 2.99%，本次调整债券利率为 2.83%，债券利息每半年支付一次，付息资金来源为项目单位自筹资金。

六、项目预期收益及融资平衡方案

(一) 项目收入

本项目建成后通过，通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息，专项收入主要包括办公楼及厂房出租收入、物业管理收入、广告牌收入和厂房出售收入。

可供出租厂房面积 150,965.68 m²（其中 2028 年-2035 年每年出售厂房总面积的 8.00%），月租金按 15.00 元/m²预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起厂房月租金每两年增长 10.00%，厂房出租率 2022 年-2023 年按 85.00%预测，2024 年-2025 年按 90.00%预测，以后年度出租率按照 100.00%预测。

可供出租办公楼面积 42,525.36 m²，月租金按 45.00 元/m²预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起办公楼月租金每两年增长 10.00%，厂房出租率 2022 年-2023 年按 85.00%预测，2024 年-2025 年按 90.00%预测，以后年度出租率按照 100.00%预测。

物业管理费收入按实际出租面积收取，单价按照 1.50 元/月/m²预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起每两年增长 0.20 元/m²。

园区内设置广告牌 80 个，单价按 600.00 元/月预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起每两年增长 10.00%。

厂房出售单价按照 4,000.00 元/m²预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定每三年增长 10.00%，2028 年-2035 年每年出售厂房总面积的 8.00%。

项目运营期内收入明细具体如下：

项目收入明细表

单位：万元

序号	项目	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	营业收入	384.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21	6,577.50	12,159.85
1.1	厂房租赁收入	192.48	2,309.77	2,445.64	2,690.21	2,989.12	3,288.03	3,024.99
	单价（元/月/平方	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	18.15	18.15
	面积（平方米）	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	138,888.43
	出租率	85%	85%	90%	90%	100%	100%	100%
1.2	办公楼租赁收入	162.66	1,951.91	2,066.73	2,273.41	2,526.01	2,778.61	2,778.61
	单价（元/月/平方	45.00	45.00	45.00	49.50	49.50	54.45	54.45
	面积（平方米）	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36
	出租率	85%	85%	90%	90%	100%	100%	100%
1.3	物业管理费收入	24.67	296.04	313.46	355.25	394.72	441.16	441.16
	单价（元/月/平方	1.50	1.50	1.50	1.70	1.70	1.90	1.90
	面积（平方米）	164,467.38	164,467.38	174,141.94	174,141.94	193,491.04	193,491.04	193,491.04
1.4	广告牌收入	4.80	57.60	57.60	63.36	63.36	69.70	69.70
	单价（元/月）	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	726.00	726.00
	数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.5	房屋出售收入							5,845.39
	单价（元/月/平方	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,840.00
	面积（平方米）							12,077.25

(续上表)

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	营业收入	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65	130,668.00
1.1	厂房租赁收入	3,038.90	2,749.48	2,706.44	2,388.04	2,276.88	1,926.59	1,734.12	33,760.69
	单价 (元/月/平方	19.97	19.97	21.97	21.97	24.17	24.17	26.59	—
	面积 (平方米)	126,811.17	114,733.92	102,656.66	90,579.41	78,502.15	66,424.90	54,347.64	—
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
1.2	办公楼租赁收入	3,056.72	3,056.72	3,362.40	3,362.40	3,698.69	3,698.69	4,068.66	38,842.22
	单价 (元/月/平方	59.90	59.90	65.89	65.89	72.48	72.48	79.73	—
	面积 (平方米)	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	—
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
1.3	物业管理费收入	487.60	487.60	534.04	534.04	580.47	580.47	626.91	6,097.59
	单价 (元/月/平方	2.10	2.10	2.30	2.30	2.50	2.50	2.70	—
	面积 (平方米)	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	—
1.4	广告牌收入	76.67	76.67	84.33	84.33	92.77	92.77	102.04	995.70
	单价 (元/月)	798.60	798.60	878.46	878.46	966.31	966.31	1,062.94	—
	数量 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	—
1.5	房屋出售收入	5,845.39	5,845.39	6,429.93	6,429.93	6,429.93	7,072.92	7,072.92	50,971.80
	单价 (元/月/平方	4,840.00	4,840.00	5,324.00	5,324.00	5,324.00	5,856.40	5,856.40	—
	面积 (平方米)	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	96,618.04

(二) 项目成本

本项目运营成本主要用于项目日常运行维护，主要包括相关的各项税金及附加、燃料及动力费、工资及福利费和财务费用。

1.项目相关的各项税金及附加

项目税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。项目的厂房及办公楼租赁收入、广告牌收入和厂房出售收入需按 9.00%缴纳增值税，厂房及办公楼物业收入需按 6.00%缴纳增值税，城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 5.00%计提缴纳，教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 3.00%计提缴纳，地方教育附加按照实际缴纳的增值税税额的 2.00%计提缴纳，房产税按《青海省房产税施行细则》计提缴纳。

2. 成本费用

根据可行性研究报告，运营成本包括职工薪酬、水电及办公费。

项目建成后运营期需安排 20 人，每人每年工资按 2.50 万元预测，年职工薪酬 55 万元。

水电及办公费按照 5.80 万元/年预测，上述两项成本支出每三年在其基数上增长 10.00%

项目成本费用明细表

单位：万元

支出项目	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
职工薪酬	4.17	50.00	50.00	55.00	55.00	60.50	60.50
水电及办公费	0.48	5.80	5.80	6.38	6.38	7.02	7.02
小计	4.65	55.80	55.80	61.38	61.38	67.52	67.52
增值税	31.12	373.39	395.08	435.18	482.95	531.64	992.57
城市维护建设税	1.56	18.67	19.75	21.76	24.15	26.58	49.63
教育费附加	0.93	11.20	11.85	13.06	14.49	15.95	29.78
地方教育附加	0.62	7.47	7.90	8.70	9.66	10.63	19.85
房产税	39.10	469.18	496.77	546.45	607.17	667.89	638.93
小计	73.33	879.91	931.35	1,025.15	1,138.42	1,252.69	1,730.76
合计	77.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80	1,320.21	1,798.28

(续上表)

支出项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
职工薪酬	66.55	66.55	73.21	73.21	80.53	80.53	88.58	864.33
水电及办公费	7.72	7.72	8.49	8.49	9.34	9.34	10.27	100.25
小计	74.27	74.27	81.70	81.70	89.87	89.87	98.85	964.58
增值税	1,019.89	995.99	1,069.20	1,042.91	1,064.82	1,088.99	1,107.04	10,630.77
城市维护建设税	50.99	49.80	53.46	52.15	53.24	54.45	55.35	531.54
教育费附加	30.60	29.88	32.08	31.29	31.94	32.67	33.21	318.93
地方教育附加	20.40	19.92	21.38	20.86	21.30	21.78	22.14	212.61
房产税	671.08	639.21	668.13	633.08	657.86	619.30	638.84	7,992.99
小计	1,792.96	1,734.80	1,844.25	1,780.29	1,829.16	1,817.19	1,856.58	19,686.84
合计	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43	20,651.42

(三) 专项债券还本付息情况

按照专项债发行、调整计划，本项目通过专项债券融资 10,000.00 万元，其中 2020 年 5,000.00 万元，2021 年调整 5,000.00 万元，债券到期利息合计 2,910.00 万元，应还本息合计 12,910.00 万元。项目还本付息情况如下表：

专项债还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	145.50	145.50
2021	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2022	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2023	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2024	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2025	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2026	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2027	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2028	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2029	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	291.00	291.00
2030	10,000.00	0.00	10,000.00	0	145.50	10,145.50
合计					2,910.00	12,910.00

(四) 贷款本息还款计划

根据借款合同编号 63999901-2020 年（营部）字 0014 号，借款人为青海鑫河建设发展有限公司，贷款人为中国农业发展银行青海省分行营业部，借款用途为西宁甘河工业园区创新研发中心中小企业园项目，贷款金额为 42,000.00 万元，借款期限自 2020 年 3 月 13 日至 2035 年 3 月 12 日，借款利率执行浮动利率，利率为在实际提款日最新公布的 5 年期以上 LPR 基础上加上 60 个基点，按年调整，分段计息，按月、季、半年、年调整时间分别为自实际提款日起每隔 1 个月、3 个月、6 个月、12 个月的对应日，若调整当月无对应日，则以调整

当月最后一日为对应日。借款人分笔提款的，每笔提款的借款利率分别确定、分别调整。借款合同项下的借款自实际提款日起按日计息，按实际用款天数和借款合同约定的借款利率计收利息。借款合同借款按季计息，结息日为每季末月的 20 日。借款合同借款人偿还本息计划如下：

年份	贷款本金（万元）	贷款利息（万元）	备注
2020 年	0.00	600.00	建设期
2021 年	0.00	1,600.00	建设期
2022 年	300.00	2,290.00	建设期
2023 年	700.00	2,250.00	
2024 年	1,100.00	2,190.00	
2025 年	1,600.00	2,100.00	
2026 年	2,400.00	1,970.00	
2027 年	3,000.00	1,800.00	
2028 年	3,400.00	1,620.00	
2029 年	3,600.00	1,400.00	
2030 年	3,900.00	1,200.00	
2031 年	4,300.00	1,030.00	
2032 年	4,700.00	832.00	
2033 年	5,100.00	620.00	
2034 年	5,200.00	380.00	
2035 年	2,700.00	130.00	
合计	42,000.00	22,012.00	

（五）项目预期收益与融资平衡情况

资金平衡测算表

单位：万元

序号	年份	合计	2019 年前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	项目现金流入	236,469.27	8,272.99	26,000.00	42,338.28	29,574.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21
1	业务活动现金流入	130,668.00				384.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21
1.1	租赁收入	72,602.91				355.14	4,261.68	4,512.37	4,963.62	5,515.13
1.2	物业管理费收入	6,097.59				24.67	296.04	313.46	355.25	394.72
1.3	广告牌收入	995.70				4.80	57.60	57.60	63.36	63.36
1.4	房屋出售收入	50,971.80								
2	融资活动现金流入	52,000.00		21,000.00	20,000.00	11,000.00				
2.1	债券融资款	10,000.00		10,000.00						
2.2	其他融资款	42,000.00		11,000.00	20,000.00	11,000.00				
3	资本金投入	53,801.27	8,272.99	5,000.00	22,338.28	18,190.00				
4	其他资金									
二	项目现金流出	198,157.19	8,272.99	26,000.00	42,338.28	29,567.98	4,176.71	4,568.15	5,077.53	5,860.80
1	业务活动现金流出	121,225.19	8,272.99	25,244.50	40,447.28	26,686.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80
1.1	工程费用	100,573.77	8,272.99	25,244.50	40,447.28	26,609.00				
1.2	营运成本	20,651.42				77.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80
1.2.1	税金及附加	19,686.84				73.33	879.91	931.35	1,025.15	1,138.42
1.2.2	职工薪酬	864.33				4.17	50.00	50.00	55.00	55.00
1.2.3	水电及办公费	100.25				0.48	5.80	5.80	6.38	6.38
2	融资活动现金流出	76,932.00		755.50	1,891.00	2,881.00	3,241.00	3,581.00	3,991.00	4,661.00
2.1	债券发行费用	10.00		10.00						
2.2	偿还债券本金	10,000.00								
2.3	支付债券利息	2,910.00		145.50	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00
2.4	偿还其他融资本金	42,000.00				300.00	700.00	1,100.00	1,600.00	2,400.00
2.5	支付其他融资利息	22,012.00		600.00	1,600.00	2,290.00	2,250.00	2,190.00	2,100.00	1,970.00
三	现金结余									
1	期初现金						6.63	445.24	760.52	1,065.22
2	期内变动					6.63	438.61	315.28	304.70	112.41
3	期末现金	38,312.08				6.63	445.24	760.52	1,065.22	1,177.63

(续上表)

序号	年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目现金流入	6,577.50	12,159.85	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65
1	业务活动现金流入	6,577.50	12,159.85	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65
1.1	租赁收入	6,066.64	5,803.60	6,095.62	5,806.20	6,068.84	5,750.44	5,975.57	5,625.28	5,802.78
1.2	物业管理费收入	441.16	441.16	487.60	487.60	534.04	534.04	580.47	580.47	626.91
1.3	广告牌收入	69.70	69.70	76.67	76.67	84.33	84.33	92.77	92.77	102.04
1.4	房屋出售收入		5,845.39	5,845.39	5,845.39	6,429.93	6,429.93	6,429.93	7,072.92	7,072.92
2	融资活动现金流入									
2.1	债券融资款									
2.2	其他融资款									
3	资本金投入									
4	其他资金									
二	项目现金流出	6,411.21	7,109.28	7,158.23	17,054.57	7,255.95	7,393.99	7,639.03	7,487.06	4,785.43
1	业务活动现金流出	1,320.21	1,798.28	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43
1.1	工程费用									
1.2	营运成本	1,320.21	1,798.28	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43
1.2.1	税金及附加	1,252.69	1,730.76	1,792.96	1,734.80	1,844.25	1,780.29	1,829.16	1,817.19	1,856.58
1.2.2	职工薪酬	60.50	60.50	66.55	66.55	73.21	73.21	80.53	80.53	88.58
1.2.3	水电及办公费	7.02	7.02	7.72	7.72	8.49	8.49	9.34	9.34	10.27
2	融资活动现金流出	5,091.00	5,311.00	5,291.00	15,245.50	5,330.00	5,532.00	5,720.00	5,580.00	2,830.00
2.1	债券发行费用									
2.2	偿还债券本金				10,000.00					
2.3	支付债券利息	291.00	291.00	291.00	145.50					
2.4	偿还其他融资本金	3,000.00	3,400.00	3,600.00	3,900.00	4,300.00	4,700.00	5,100.00	5,200.00	2,700.00
2.5	支付其他融资利息	1,800.00	1,620.00	1,400.00	1,200.00	1,030.00	832.00	620.00	380.00	130.00
三	现金结余									
1	期初现金	1,177.63	1,343.92	6,394.49	11,741.54	6,902.83	12,764.02	18,168.77	23,608.48	29,492.86
2	期内变动	166.29	5,050.57	5,347.05	-4,838.71	5,861.19	5,404.75	5,439.71	5,884.38	8,819.22
3	期末现金	1,343.92	6,394.49	11,741.54	6,902.83	12,764.02	18,168.77	23,608.48	29,492.86	38,312.08

经测算项目建设完成后，在运营期内可实现厂房及办公楼租赁收入 72,602.91 万元，物业管理费收入 6,097.59 万元，广告牌收入 995.70 万元，房屋出售收入 50,971.80 万元，运营成本及税费 20,651.42 万元，实现净收入为 110,016.58 万元。债券存续期合计偿还贷款本息 64,012.00 万元。项目发行债券总额 10,000.00 万元，债券利息总额 2,910.00 万元，债券本息合计 12,910.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.43 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
厂房及办公楼租赁收入	72,602.91
物业管理费收入	6,097.59
广告牌收入	995.70
房屋出售收入	50,971.80
扣除运营成本及税费	20,651.42
项目实现的各项收益合计	110,016.58
偿还债券本金	10,000.00
支付债券利息	2,910.00
债券本息合计	12,910.00
其他融资本金	42,000.00
其他融资利息	22,012.00
其他融资本息合计	64,012.00
所有融资本息合计	76,922.00
覆盖倍数	1.43

(六) 敏感性分析

考虑项目的敏感性分析,按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动,项目收益对专项债券本息的覆盖倍数范围为 1.29 到 1.57。敏感性测算分析表如下:

项目敏感性分析表

单位:万元、倍

收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	99,014.92	104,515.75	110,016.58	115,517.41	121,018.24
债券本息合计	12,910.00	12,910.00	12,910.00	12,910.00	12,910.00
其他融资本息合计	64,012.00	64,012.00	64,012.00	64,012.00	64,012.00
覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57

由上表可见,本项目具有较强偿债能力,项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

(七) 总体评价

总体而言,本项目通过发行专项债可以降低项目融资成本,并且在相关机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,预期专项收入能够合理保障偿还融资本息,实现项目收益和融资自求平衡。

七、主管部门责任

项目运行过程中,青海鑫河建设发展有限公司全面负责实施西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程的建设工作。在项目运行过程中主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面,履行好项目建设运营管理责任,加强成本控制,确保项目形成的专项收入应收尽收,并按照规定及时足额上交。年终时,配合西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会财政局编制项目收益债券收支决算,

在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息等情况。

八、项目资金管理措施

(一) 合理使用项目资金

根据工程项目实施进度计划及投资估算，本着节约、合理的原则，安排资金分期分项投入及使用计划。项目资金设立专户管理，专款专用，严禁挤占和挪用。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基金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。实施单位所需的日常经费，与项目资金实行分账核算，不相互混用。

(二) 完善募集资金管理制度

制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

(三) 签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性

为保证项目资金安全，确保本期债券专款专用，未来项目业主或实施单位将与银行签署《资金监管协议》。该银行将作为本期债券的资金监管人，将监督业主单位或实施单位的经营状况和募集资金使用情况，监督并检查本期债券本息的按期偿付情况。

同时，为保障银行贷款以及专项债资金还本付息，本项目根据银行贷款部分和专项债部分分别设立不同的还款账户，以划分租售区域面积或划分总收入等方式将项目收入分别存放于专项债还本付息专户和银行贷款还本付息专户。

九、还款保障及应急处置机制

（一）债券还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（二）债券风险应急处置

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号文）和《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），经青海省人民政府批准，《青海省人民政府办公厅青海省人民政府办公厅应急处置预案的通知》（青政办〔2017〕58号），主要包括总则、组织指挥体系及职责、债务风险事件级别、预防预警、应急处理、保障措施、责任追究和附则8个方面的内容。其中第五方面第二节《分类处置》以及第三节《应急响应》规定，对于地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。政府债务根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。根据政府债务风险等级划分为IV级债务风险事件应急响应、III级债务风险事件应急响应、II级债务风险事件应急响应、I级债务风险事件应急响应。

十、专项债券投资者保护措施

（一）严格执行债券资金专款专用

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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）加强信用评级体系

专项债券发行人按照有关规定开展专项债券信用评级，择优选择信用评级机构，与信用评级机构签署信用评级协议，明确双方权利和义务。信用评级机构按照独立、客观、公正的原则开展信用评级工作，遵守信用评级规定与业务规范，及时发布信用评级报告。

专项债券发行人组建专项债券承销团，承销团成员应当是在中国境内依法成立的金融机构，具有债券承销业务资格，资本充足率、偿付能力或者净资本状况等指标达到监管标准。与此同时，债券发行人加强发债定价现场管理，确保在发行定价和配售过程中，不得有违反公平竞争、进行利益输送、直接或间接谋取不正当利益以及其他破坏市场秩序的行为。

专项债券发行定价结束后，通过中国债券信息网和本地区门户网站等媒体，及时公布债券发行结果。

（三）健全信息披露机制

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

专项债券发行人严格遵循信息披露遵循诚实信用原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，保障投资者及时获取真实、可靠、有效的所投资债券项目有关重要信息。

十一、项目风险评估及控制措施

根据项目建设方案和运营模式，结合当前国内外经济社会发展环境和项目所在区域经济社会发展趋势，本项目潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及其防范措施主要如下：

（一）市场风险及控制措施

主要风险分析：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。

（二）财务风险及控制措施

风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

风险分析：本项目具有建设周期长、资金投入多等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

风险分析：项目运营中，若收益相关变量指标未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响，同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，可能导致实际支出增加进而降低偿债能力。

风险控制措施：项目管理单位密切关注收益相关变量指标的变化情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金，与此同时，如果项目取得的政府性基金或专项收入难以足额实现，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。

（五）政策风险及控制措施

风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》

（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。

同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保本次发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

综上所述，本期发行地方政府专项债券的建设项目，项目建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡情况产生影响的各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对该项目的预期收益和融资平衡结构造成重大影响。

十二、 其他需要说明的事项

项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整财政资金投入比例，以确保专项债券按时还本付息。

同时，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）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。

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。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。