

乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）  
工业和信息化局  
乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目  
实施方案



填报单位：乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）  
工业和信息化局

填报日期：2025 年 11 月



# 目录

一、项目基本情况 .....	- 1 -
(一) 政策背景 .....	- 1 -
(二) 项目背景 .....	- 1 -
(三) 项目概况 .....	- 2 -
(四) 项目主管部门 .....	- 4 -
(五) 立项和建设的相关批复文件 .....	- 5 -
(六) 项目开工和建设时间 .....	- 5 -
二、经济社会效益分析 .....	- 6 -
(一) 经济效益分析 .....	- 6 -
(二) 社会效益分析 .....	- 6 -
三、绩效目标及指标 .....	- 7 -
(一) 绩效目标的设定 .....	- 7 -
(二) 绩效监控和评价 .....	- 9 -
(三) 项目事前绩效评估分析 .....	- 10 -
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	- 11 -
(一) 编制依据 .....	- 11 -
(二) 项目总投资估算 .....	- 12 -
(三) 项目融资计划 .....	- 12 -
(四) 建设期资金平衡方案 .....	- 13 -

五、项目收益与融资自求平衡方案..... - 13 -

    （一）项目运作模式..... - 13 -

    （二）项目运营收益..... - 15 -

    （三）财务费用..... - 20 -

    （四）项目运营成本..... - 20 -

    （五）相关税费..... - 23 -

    （六）资金平衡测算情况..... - 23 -

    （七）会计报表..... - 31 -

六、项目压力测试与评价..... - 36 -

    （一）压力测试..... - 36 -

    （二）总体评价..... - 36 -

七、项目风险评估..... - 36 -

    （一）影响项目风险因素..... - 36 -

    （二）风险防控措施..... - 38 -

八、其他需要说明的事项..... - 39 -

    （一）严格执行债券资金专款专用..... - 40 -

    （二）健全信息披露制度..... - 40 -

# 乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目 实施方案

根据《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）精神，结合乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）工业和信息化局乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

国务院办公厅《关于支持新疆纺织服装产业发展促进就业的指导意见》（国办发〔2015〕2号）指出：大力发展纺织服装产业，是建设新疆丝绸之路经济带核心区的重要内容，对于优化新疆经济结构、增加就业岗位、扩大就业范围、推动新疆特别是南疆各族群众稳定就业、加快推进新型城镇化进程，促进新疆社会稳定和长治久安具有重要意义。

### （二）项目背景

为完善纺织产业培育基地的基础配套设施，营造好的投资环境，促进招商引资，从而增加地方财政税收，促进经济结构调整和产业升级，加快城市化和工业化进程，扩大就业渠道，增强乌鲁木齐经济增长后劲，推动全市经济、社会、环境协调发展。结

合乌鲁木齐市的需求分析，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）工业和信息化局计划实施乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目。

### （三）项目概况

1.项目投向领域：产业园区基础设施(主要支持国家级、省级产业园区基础设施)

2.项目功能定位：本项目的实施将进一步加速调整纺织产业结构的步伐，加强基础设施建设，加强纺织产业发展空间，积极推进对外开放，最终提高纺织产业经济的竞争力和经济增长的质量和效益。

3.参与主体：由乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司负责项目建设。

4.项目名称：乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目

5.项目区位及建设地点：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）河南片区

6.建设内容：本项目主要功能为纺织产业培育、发展空间及配套服务用房。业态功能包括：产业培育、办公、专家公寓、人才公寓、会议、人才服务及配套。本项目总建筑面积为 304075.00 m<sup>2</sup>（含地块一、地块二、地块三），其中地上建筑面积 223575.00 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 80500.00 m<sup>2</sup>。

7.建设期限：2021 年-2027 年

## 8.测算周期：13 年

由于该项目未来要还本付息的融资来源主要有以下几种：

（1）2021 年已发行政府专项债券 3 亿元，发行期限 15 年，利率 3.74%，半年付息，一次还本，2035 年到期；

（2）2022 年已发行政府专项债券 2.7 亿元，发行期限 15 年，利率 3.09%，半年付息，一次还本，2036 年到期；

（3）2024 年已发行政府专项债券 4 亿元，其中 2024 年 6 月发行 1 亿元，利率 2.44%，半年付息，一次还本，2038 年到期；2024 年 7 月发行 2 亿元，利率 2.49%，半年付息，一次还本，2038 年到期；2024 年 10 月发行 1 亿元，利率 2.39%，半年付息，一次还本，2038 年到期；

（4）2021 年自筹资金 5,800.00 万元，2022 年自筹资金 30,100.00 万元，2023 年自筹资金 20,000.00 万元，2024 年自筹资金 5,000.00 万元；

（5）2025 年拟发行政府专项债券 7000 万元，其中本次拟申请发行政府专项债券 7000 万元，发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2039 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元。

（6）2026 年拟发行政府专项债券 18,000.00 万元（2026 年专项债券需求 18000 万元，提前在 2025 年发行 18000 万元），发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2040 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元。

（7）2027 年拟自筹资金 40,539.25 万元。

9.项目性质：在建

#### **（四）项目主管部门**

1.项目主管部门名称：乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）工业和信息化局

2.单位地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐经济技术开发区维泰南路1号维泰大厦4楼

3.主要职责：

（1）充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券

还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

（7）配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

### **（五）立项和建设的相关批复文件**

1.乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）发展和改革委员会《关于乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目立项的批复》（乌经开发改〔2020〕339号）；

2.乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）发展和改革委员会《关于乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目可行性研究报告的批复》（乌经开发改〔2020〕405号）；

3.乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）发展和改革委员会《关于变更乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目总投资及建设规模的批复》（乌经开发改〔2021〕131号）。

4.乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）发展和改革委员会《关于变更乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目建设周期的批复》（乌经开发改〔2023〕111号）。

5.乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）发展和改革委员会《关于变更乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目初步设计建设周期及建设内容的批复》（乌经开发改〔2024〕36号）。

### **（六）项目开工和建设时间**



项目建设期：2021 年-2027 年

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1.直接经济效益

项目建设完成后，债券存续期内项目收入 284,320.33 万元，可偿债收益 242,832.74 万元。

项目在运营期间增加当地的税务收入。项目在运营过程中，按照当地的税收标准应缴纳企业所得税 31,443.89 万元、附加税 149.59 万元、增值税 1,357.79 万元。

#### 2.间接经济效益

项目的建设，将通过完善纺织产业培育基地的基础配套设施，营造好的投资环境，促进招商引资，从而增加地方财政税收，促进经济结构调整和产业升级，加快城市化和工业化进程，扩大就业渠道，增强乌鲁木齐经济增长后劲，推动全市经济、社会、环境协调发展。同时，还能为当地人们提供一定的就业岗位，促进了当地就业，对解决当地人民就业问题，促进社会和谐稳定发展，起到了积极的推进作用。极大的推进新疆经济、社会等的发展，进而提高当地人们的生活水平。

### （二）社会效益分析

大力发展纺织服装产业，是建设新疆丝绸之路经济带核心区的重要内容，对于优化新疆经济结构、增加就业岗位、扩大就业规模、推动新疆特别是南疆各族群众稳定就业、加快推进新型城

镇化进程，促进新疆社会稳定和长治久安具有重要意义。

乌鲁木齐经济技术开发区是丝绸之路经济带核心区建设的重要承载区，纺服商贸中心产业培育基地位于乌鲁木齐市北部，乌鲁木齐经济技术开发区核心位置，周边配套成熟，毗邻地窝堡国际机场，辖区内配套综合保税区、高铁片区、“多式联运海关监管中心”和“新疆中欧班列集结中心”，乌昌快速路、乌奎高速路和上沙河高速路等众多交通线服务项目区域，适宜大宗商品进出口的交易和集散，可实现公铁-陆空联营。项目建设完成后受西部大城市经济、社会、技术等辐射影响，更能充分发挥其核心区域优势，增强贸易、产业转移和经济辐射，为丝绸之路经济带奠定坚实基础。

该项目实施后不仅可以创造新的就业机会，极大的减轻边疆地区广大人民群众的精神、经济负担，对经济发展有着积极的促进作用。同时，每年可为国家和地方上交大量各种税收（含营业税、城建税、增值税和所得税等），为当地政府可持续发展做出贡献，社会效益十分显著。

### **三、绩效目标及指标**

#### **（一）绩效目标的设定**

按照自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号），科学合理的

设定本项目绩效目标，二级指标 8 个，包括数量、质量、时效、成本、经济、社会效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标;设定三级指标 11 个，其中量化指标 10 个，量化指标占三级指标量的 100%（ $\geq 70\%$ ）。（详见下表）

### 债券资金项目支出绩效目标申报表

（2026 年度）

项目名称		乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目	
预算单位		乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）工业和信息化局	
项目资金（万元）		年度资金总额：38,000.00	
		其中：财政拨款：	
		债券资金：18000	
		其他资金：20,000.00	
总体目标	项目占地约 183 亩，建筑面积 284253.11 平方米；建设内容：纺织小微企业培育区（80631.26 平方米）、科技企业培育（59255.63 平方米）、产业人才培养区（69651.81 平方米）、公共停车库（74714.41 平方米）、园区公共配套道路（3468.23 米），室外管网（4920.00 米），电力通信设施（4348.50 米）。创造新的就业机会，极大的减轻边疆地区广大人民群众的精神、经济负担，对经济发展有着积极的促进作	年度目标	主体及外幕墙全部完成。创造新的就业机会，极大的减轻边疆地区广大人民群众的精神、经济负担，将对经济发展有着积极的促进作用。

	用。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	室内精装修面积	$\geq 37042.72 \text{ m}^2$
			室外配套面积	$\geq 33436.76 \text{ m}^2$
		质量指标	重大安全事故发生率（%）	$\leq 0\%$
			资金使用合规率（%）	$= 100\%$
		时效指标	项目按工程进度施工率（%）	$\geq 95\%$
		成本指标	项目成本控制率	$= 100\%$
	项目效益	经济效益指标	直接或间接增加就业岗位	$\geq 50$ 个
			本年度合同签约总金额	$\geq 5000$ 万元
		社会效益指标	招商引资企业数量	$\geq 3$ 个
		可持续影响指标	促进乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）纺织服装业的发展	有效促进
	满意度指标	满意度指标	入驻企业满意度	$\geq 90\%$

## （二）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80号）等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

### （三）项目事前绩效评估分析

根据《新疆财政支持事前绩效评估报告》，该报告对政策和项目相关性、单位职能与项目相关性、社会需要与项目相关性、财政投入相关性、产出与效果相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性、财政资金投入的可行性风险做了详细分析。

根据《关于印发〈自治区全面实施预算绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《自治区本级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》（新财预〔2019〕37号）文件中《财政支出事前绩效评估审核指标体系》，评估工作组对乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目的主要内容进行评价，评价体系综合考虑项目立项、预算管理、项目实施等环节，每个

环节都设有若干个指标，且每个指标都附有具体的评分标准、评分细则。根据评价体系得分情况，综合考虑项目绩效目标和项目实际情况，评价组得出项目的可行性结论为：合理可行。

#### **四、项目投资估算及资金筹措方案**

##### **（一）编制依据**

1.《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

2.《中国制造 2025》；

3.《纺织工业发展规划（2016-2020 年）》；

4.《关于印发工业和信息化部“十三五”规划体系的通知》；

5.《产业用纺织品行业“十三五”发展指导意见》；

6.《建设纺织强国纲要（2011-2020）》；

7.《纺织工业调整和振兴规划》；

8.《工业绿色发展规划（2016-2020 年）》；

9.《自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

10.《自治区培育和发展战略性新兴产业的实施意见》；

11.《新疆国际纺织服装商贸中心规划（2015-2023 年）》；

12.《新疆大力发展纺织服装产业促进百万人就业规划纲要（2014-2020 年）》；

13.《关于支持新疆纺织服装产业发展促进就业的指导意见》；

14.《乌鲁木齐市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

15.《关于推进丝绸之路经济带创新驱动发展试验区建设若干政策意见》；

16.《乌鲁木齐纺织品服装商贸中心核心区产业发展开发建设规划》；

17.《乌鲁木齐 2020 年纺织服装产业发展工作目标及措施思路》；

18.国家公布的相关设备及施工标准；

19.项目建设所需的相关资料。

## **（二）项目总投资估算**

本项目总投资 263,439.25 万元，其中建筑工程费用 128,655.00 万元、安装工程费 40,451.22 万元、设备购置费 3,724.00 万元，工程建设其它费用 16,412.41 万元、基本预备费 11,354.56 万元，土地费用 29,280.00 万元，流动资金 4,597.54 万元，建设期利息 28,964.52 万元。

## **（三）项目融资计划**

本项目计划总投资 263,439.25 万元，拟申请地方政府专项债券资金 122,000.00 万元，自筹资金 141,439.25 万元。具体融资计划如下：

（1）2021 年已发行政府专项债券 3 亿元，发行期限 15 年，利率 3.74%，半年付息，一次还本，2035 年到期；

（2）2022 年已发行政府专项债券 2.7 亿元，发行期限 15 年，利率 3.09%，半年付息，一次还本，2036 年到期；

(3) 2024 年已发行政府专项债券 4 亿元，其中 2024 年 6 月发行 1 亿元，利率 2.44%，半年付息，一次还本，2038 年到期；2024 年 7 月发行 2 亿元，利率 2.49%，半年付息，一次还本，2038 年到期；2024 年 10 月发行 1 亿元，利率 2.39%，半年付息，一次还本，2038 年到期；

(4) 2021 年自筹资金 5,800.00 万元，2022 年自筹资金 30,100.00 万元，2023 年自筹资金 20,000.00 万元，2024 年自筹资金 5,000.00 万元；

(5) 2025 年拟发行政府专项债券 7000 万元，其中本次拟申请发行政府专项债券 7000 万元，发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2039 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元；

(6) 2026 年拟发行政府专项债券 18,000.00 万元（2026 年专项债券需求 18000 万元，提前在 2025 年发行 18000 万元），发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2040 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元；

(7) 2027 年拟自筹资金 40,539.25 万元。

#### **(四) 建设期资金平衡方案**

本项目计划总投资 263,439.25 万元，拟申请地方政府专项债券资金 122,000.00 万元，自筹资金 141,439.25 万元。建设期间项目资金不存在资金缺口情况。

### **五、项目收益与融资自求平衡方案**

#### **(一) 项目运作模式**



1.项目运作单位：本项目由乌鲁木齐国际纺服中心投资开发有限公司负责项目实施、运营管理的全责，全过程负责本项目的运营。

2.项目管理模式：本项目由乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）工业和信息化局进行管理，单位下设项目建设领导小组，履行项目建设期组织管理职能，负责项目建设中宏观指导、可行性研究报告审批，搞好项目实施的组织协调、调度和督查验收等工作。单位预算科、财务科在项目领导小组的统筹协调下，积极推进项目的建设进度。

3.项目资金筹措计划：本项目总投资 263,439.25 万元，拟申请地方政府专项债券资金 122,000.00 万元，自筹资金 141,439.25 万元。

#### 4.项目保障措施

##### （1）制度保障

工程在施工建设时，必须采取整体规划，分项施工的方针。在管理制度上制定筹建工作条例，着重实行岗位责任制，对工程质量、实施进度、合同、资金、施工现场等进行管理协调，坚持质量控制规范化，建立和健全质量保证体系和制度保障，在项目实施过程中对重点环节加强制度化管理，对资金支付、资金使用、财务管理、人力资源、施工现场管理、工程质量控制、工程监理等方面优先推出优异的制度保障，建立健全各方面的制度化管理。

## （2）收入保障

该项目实施后，主要收入来源为租赁收入、停车费收入、物业费收入，项目偿债期内预计产生总收入 284,320.33 万元，可为项目收入提供有力保障。

## （3）人员保障

该项目推出项目领导小组来负责整个进行项目的立项决策、资金筹措、工程设计、招标投标、施工检查、竣工验收的组织与协调，负责财务与统计、信息与文档等方面管理等，积极组建领导小组，加强各个小组之间的沟通，及时解决项目建设中出现的问题。经常召开各个部门之间的研讨会，及时了解各个单位的意见和建议。各个部门维持好相互之间的工作和业务对接，保障项目建设的顺利进行。

## （4）安全保障

建设单位与作业单位设立专职安全领导小组，定期对现场安全隐患进行监督排查，减少施工现场的安全风险隐患。作业现场做好安全操作技术交底，严禁违规操作。作业所需的劳保用品应按时足额发放，严禁发放劣质、不合格劳保用品。不定期对施工人员进行安全知识教育培训，提高每个人的安全意识，保护自身人身安全从每个人做起，保证项目顺利有序地进行。

## （二）项目运营收益

根据《乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心产业培育基地项目可行性研究报告》，项目实施后主要现金流入为租金收入、停车

费收入、物业费收入等。详细列示如下：

1.专家楼及配套租赁收入：

租赁面积 25,962.00 m<sup>2</sup>，经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开始按 100%租用率考虑；租赁费用正常年按 2.5 元/ m<sup>2</sup>/天计取。

2.培育中心租赁收入：

租赁面积 98,823.00 m<sup>2</sup>，经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开始按 100%租用率考虑；租赁费用正常年按 3 元/ m<sup>2</sup>/天计取。

3.办公用房租赁收入：

租赁面积 60,218.00 m<sup>2</sup>，经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开按 100%租用率考虑；租赁费用正常年按 2.5 元/ m<sup>2</sup>/天计取。

4.人才服务租赁收入：

租赁面积 38,572.00 m<sup>2</sup>，经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开按 100%租用率考虑；租赁费用正常年按 3 元/ m<sup>2</sup>/天计取。

5.停车位租赁收入：

地上 230 位，150 元/位.月；地下 1,900 位，2,500 元/位/年。经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开始按 100%租用率考虑。

6.物业管理费收入：

租赁面积共 223,575.00 m<sup>2</sup>，物业管理费按 12 元/m<sup>2</sup>/年考虑。经营期第 1-5 年按 80%租用率考虑，经营期第 6 年开始按 100%租用率考虑。

债券存续期内项目预计产生总收入 284,320.33 万元。具体情况详见下表：

营业收入表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期							运营期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	生产负荷									80%	80%	80%	80%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	经营收入	284,320.33								18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.1	租赁收入	281,100.86								18,740.06	18,740.06	18,740.06	18,740.06	18,740.06	23,425.07	23,425.07	23,425.07	23,425.07	23,425.07	23,425.07	23,425.07	23,425.07
1.1.1	专家楼及配套租赁收入	28,428.39								1,895.23	1,895.23	1,895.23	1,895.23	1,895.23	2,369.03	2,369.03	2,369.03	2,369.03	2,369.03	2,369.03	2,369.03	2,369.03
	租赁单价(元/㎡.天)									2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	可出租面积（㎡）									25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00	25,962.00
1.1.2	培育中心租赁收入	129,853.41								8,656.89	8,656.89	8,656.89	8,656.89	8,656.89	10,821.12	10,821.12	10,821.12	10,821.12	10,821.12	10,821.12	10,821.12	10,821.12
	租赁单价(元/㎡.天)									3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	可出租面积（㎡）									98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00	98,823.00
1.1.3	办公用房租赁收入	65,938.67								4,395.91	4,395.91	4,395.91	4,395.91	4,395.91	5,494.89	5,494.89	5,494.89	5,494.89	5,494.89	5,494.89	5,494.89	5,494.89
	租赁单价(元/㎡.天)									2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	可出租面积（㎡）									60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00	60,218.00
1.1.4	人才服务租赁收入	50,683.59								3,378.91	3,378.91	3,378.91	3,378.91	3,378.91	4,223.63	4,223.63	4,223.63	4,223.63	4,223.63	4,223.63	4,223.63	4,223.63
	租赁单价(元/㎡.天)									3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	可出租面积（㎡）									38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00	38,572.00
1.1.5	停车位租赁收入	6,196.80								413.12	413.12	413.12	413.12	413.12	516.4	516.4	516.4	516.4	516.4	516.4	516.4	516.4
	地上单价(150 元/位.月)									150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150

序号	项目名称	合计	建设期							运营期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	地上数量（位）									230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	地下单价(2500 元/ 位.年)									2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	地下数量（位）									1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
1.2	物业费收入	3,219.47								214.63	214.63	214.63	214.63	214.63	268.29	268.29	268.29	268.29	268.29	268.29	268.29	268.29
	收费单价									12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	收费数量									223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00	223,575.00
2	增值税额	1,357.79																				1,357.79
	进项税额	22,034.62	2,955.96	4,714.68	1,651.38	3,715.60	2,229.36	5,697.25	787.64	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75
	销项税额	23,392.41								1,559.49	1,559.49	1,559.49	1,559.49	1,559.49	1,949.37	1,949.37	1,949.37	1,949.37	1,949.37	1,949.37	1,949.37	1,949.37
3	税金及附加	149.59																				149.59
3.1	城市维护建设税	87.26																				87.26
3.2	教育费附加	37.40																				37.40
3.3	地方教育费附加	24.93																				24.93

### （三）财务费用

本项目在债券存续期内预计总借款本金为 122,000.00 万元，预计产生总借款财务费用为 56,200.16 万元（其中专债利息 56,059.50 万元，发生的债券发行费 122.00 万元，登记服务费 9.76 万元，债券还本付息兑付服务费 8.9 万元）。具体明细如下：

#### 财务费用

单位：万元

项目	利息	债券发行前期费用			合计
		发行费	登记服务费	兑付服务费	
		0.100%	0.008%	0.005%	
第 1 年	1,122.00	30.00	2.40		1,154.40
第 2 年	1,956.30	27.00	2.16		1,985.46
第 3 年	1,956.30	0.00	0.00		1,956.30
第 4 年	2,937.30	40.00	3.20		2,980.50
第 5 年	3,161.30	7.00	0.56		3,168.86
第 6 年	3,737.30	18.00	1.44		3,756.74
第 7 年	3,737.30				3,737.30
第 8 年	3,737.30			8.90	3,746.20
第 9 年	3,737.30				3,737.30
第 10 年	3,737.30				3,737.30
第 11 年	3,737.30				3,737.30
第 12 年	3,737.30				3,737.30
第 13 年	3,737.30				3,737.30
第 14 年	3,737.30				3,737.30
第 15 年	3,737.30				3,737.30
第 16 年	2,615.30				2,615.30
第 17 年	1,781.00				1,781.00
第 18 年	1,781.00				1,781.00
第 19 年	800.00				800.00
第 20 年	576.00				576.00
合计	56,059.50	122.00	9.76	8.90	56,200.16

### （四）项目运营成本

#### 1、物料及动力费

### （1）外购物料费用

本项目为非生产性项目，暂不考虑该费用。

### （2）外购燃料、动力费用

本项目为非生产项目，暂不考虑该费用。

## 2、工资及福利费

物业管理人员 3 名，8,000 元/人/月；其他工作人员 15 人，5,500.00 元/人/月；福利按工资收入的 14%计取。工资每 5 年上涨 5%，连续上涨 2 次后保持不变。

## 3、修理费

按固定资产的 0.1%计取。

## 4、其他销售费用

按营业收入的 1%计取。

## 5、其他管理费用

按营业收入的 0.1%计取。

## 6、折旧及摊销费

综合估算后，本项目固定资产按平均年限法进行直线折旧，经营设备折旧年限为 10 年，其余折旧年限为 30 年；无形资产按 5 年摊销。运营期总折旧为 112,407.21 万元。

## 7、经营成本、总成本

经预测，总经营成本 8,527.42 万元，总成本费用 158,386.33 万元。具体明细如下表所示：



总成本费用表

单位：万元

序号	年份	合计	建设期							运营期												
	项目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	生产负荷（%）									100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	管理费用	284.27								18.95	18.95	18.95	18.95	18.95	23.69	23.69	23.69	23.69	23.69	23.69	23.69	23.69
2	人员工资	1,975.24								145.69	145.69	145.69	145.69	145.69	152.98	152.98	152.98	152.98	152.98	160.63	160.63	160.63
3	维修费	3,424.72								263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44
4	其它销售费用	2,843.19								189.55	189.55	189.55	189.55	189.55	236.93	236.93	236.93	236.93	236.93	236.93	236.93	236.93
6	经营成本 （1+2+3+4+5+6）	8,527.42								617.63	617.63	617.63	617.63	617.63	677.04	677.04	677.04	677.04	677.04	684.69	684.69	684.69
7	折旧及摊销	112,407.21								9,116.45	9,116.45	9,116.45	9,116.45	9,116.45	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,120.37	8,120.37	8,120.37
8	利息支出	37,451.70								3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	2,615.30	1,781.00	1,781.00	800.00	576.00
9	总成本费用合计 (5+6+7+8)	158,386.33								13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	12,907.11	12,907.11	12,907.11	11,785.11	10,950.81	10,586.06	9,605.06	9,381.06
9.1	其中：固定成本	149,858.91								12,853.75	12,853.75	12,853.75	12,853.75	12,853.75	12,230.07	12,230.07	12,230.07	11,108.07	10,273.77	9,901.37	8,920.37	8,696.37
9.2	可变成本	8,527.42								617.63	617.63	617.63	617.63	617.63	677.04	677.04	677.04	677.04	677.04	684.69	684.69	684.69

## （五）相关税费

根据国家税收政策，本项目租赁的收入增值税税额按照按 9%测算，物业费收入的增值税税额按照按 6%测算，工程施工劳务按照 9%，修理费按照 9%；城市建设维护税、教育附加费和地方教育附加费分别按营业增值税的 7%、3%和 2%计取；所得税按照 25%计取。具体详见利润表、收入测算表。

## （六）资金平衡测算情况

1.根据上述测算，本项目债券存续期内，项目收入总额 284,320.33 万元，扣除运营成本 8,527.42 万元、债券还本付息兑付服务费 8.9 万元、所得税 31,443.89 万元、增值税 1,357.79 万元、附加税 149.59 万元，项目可用还款项目收益 242,832.74 万元，项目偿债覆盖倍数为 1.36 倍。

2.本项目总体融资情况如下：

本项目计划总投资 263,439.25 万元，拟申请地方政府专项债券资金 122,000.00 万元，自筹资金 141,439.25 万元。具体融资计划如下：

（1）2021 年已发行政府专项债券 3 亿元，发行期限 15 年，利率 3.74%，半年付息，一次还本，2035 年到期；

（2）2022 年已发行政府专项债券 2.7 亿元，发行期限 15 年，利率 3.09%，半年付息，一次还本，2036 年到期；

（3）2024 年已发行政府专项债券 4 亿元，其中 2024 年 6 月发行 1 亿元，利率 2.44%，半年付息，一次还本，2038 年到期；

2024 年 7 月发行 2 亿元，利率 2.49%，半年付息，一次还本，2038 年到期；2024 年 10 月发行 1 亿元，利率 2.39%，半年付息，一次还本，2038 年到期；

（4）2021 年自筹资金 5,800.00 万元，2022 年自筹资金 30,100.00 万元，2023 年自筹资金 20,000.00 万元，2024 年自筹资金 5,000.00 万元；

（5）2025 年拟发行政府专项债券 7000 万元，其中本次拟申请发行政府专项债券 7000 万元，发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2039 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元。

（6）2026 年拟（本次）发行政府专项债券 18,000.00 万元（2026 年专项债券需求 18000 万元，提前在 2025 年发行 18000 万元），发行期限 15 年，利率 3.2%，半年付息，一次还本，2040 年到期；拟自筹资金 20,000.00 万元。

（7）2027 年拟自筹资金 40,539.25 万元。

借款期内预计产生财务费用-利息支出 56,059.50 万元，情况如下表所示：

还本付息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							偿还期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
利率	2025 年及以后专债						3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
	2024 年第 3 次专债					2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%
	2024 年第 2 次专债					2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%
	2024 年第 1 次专债					2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%	2.44%
	2022 年专债			3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%	3.09%
	2021 年专债		3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%	3.74%
1	借款余额合计		30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00
1.1	年初专债余额		30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00
1.1.1	2021 年专债		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00					
1.1.2	2022 年专债			27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00				
1.1.3	2024 年第 1 次专债					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
1.1.4	2024 年第 2 次专债					20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
1.1.5	2024 年第 3 次专债					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
1.2	2025 年及以后专债						7,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	18,000.00
2	本年还本付息	178,059.50	1,122.00	1,956.30	1,956.30	2,937.30	3,161.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	33,737.30	29,615.30	1,781.00	41,781.00	7,800.00	18,576.00
2.1	本年还本-专债	122,000.00															30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00
2.2	本年付息-专债	56,059.50	1,122.00	1,956.30	1,956.30	2,937.30	3,161.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	2,615.30	1,781.00	1,781.00	800.00	576.00
3	偿还借款本金的资金来源	238,182.72								14,590.86	14,599.76	14,599.76	14,599.76	14,599.76	19,279.02	19,279.02	19,279.02	20,401.02	21,235.32	21,227.67	22,208.67	22,283.08
3.1	利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03

序号	项目	合计	建设期							偿还期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
3.2	折旧	112,407.21								9,116.45	9,116.45	9,116.45	9,116.45	9,116.45	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,492.77	8,120.37	8,120.37	8,120.37
3.3	所得税	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
4	息税前利润	275,634.42								18,328.16	18,337.06	18,337.06	18,337.06	18,337.06	23,016.32	23,016.32	23,016.32	23,016.32	23,016.32	23,008.67	23,008.67	22,859.08
5	还款资金合计	242,832.74								16,959.56	16,966.23	16,966.23	16,966.23	16,966.23	20,319.76	20,319.76	20,319.76	20,039.26	19,830.68	19,731.84	19,486.59	17,960.61
6	还款后资金累计余额	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04

### 3.项目的主要偿债指标计算

根据计算结果，项目的主要偿债指标列示如下：

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	242,832.74	263,439.25	0.92
2	总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	242,832.74	178,059.50	1.36
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	242,832.74	122,000.00	1.99
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	242,832.74	178,059.50	1.36
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	242,832.74	122,000.00	1.99

本专项债券发行的偿债覆盖率为 1.36 倍。

4.资金测算平衡情况

债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	547,759.58	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.1	产品销售收入	284,320.33	-							18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.2	回收固定资产余值																					
1.3	回收流动资金																					
1.4	筹资流入-发行债券	122,000.00	30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00														
1.5	筹资流入-其他资金																					
1.6	筹资流入-自筹资金	141,439.25	5,800.00	30,100.00	20,000.00	5,000.00	20,000.00	20,000.00	40,539.25													
2	现金流出	464,378.54	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	5,732.43	5,725.76	5,725.76	5,725.76	5,725.76	7,110.90	7,110.90	37,110.90	33,269.40	5,643.68	45,742.52	12,006.77	24,308.75
2.1	固定资产投资	263,439.25	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25													
2.1.1	建设期	244,699.69	34,645.60	55,114.54	18,043.70	42,019.50	23,831.14	34,243.26	36,801.95													

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	其他基建支出																					
2.1.2	债券发行费用	131.76	32.40	29.16		43.20	7.56	19.44														
2.1.3	建设期支付债券利息	18,607.80	1,122.00	1,956.30	1,956.30	2,937.30	3,161.30	3,737.30	3,737.30													
2.2	增值税	1,357.79																				1,357.79
2.3	经营成本	8,527.42								617.63	617.63	617.63	617.63	617.63	677.04	677.04	677.04	677.04	677.04	684.69	684.69	684.69
2.4	债券兑付服务费	8.90								8.90												
2.5	附加税	149.59																				149.59
2.6	财务费用	37,451.70								3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	2,615.30	1,781.00	1,781.00	800.00	576.00
2.7	所得税	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
2.7	归还贷款	122,000.00															30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00
4	特种基金																					
5	净现金流量	83,381.04								13,222.26	13,228.93	13,228.93	13,228.93	13,228.93	16,582.46	16,582.46	-13,417.54	-9,576.04	18,049.68	-22,049.16	11,686.59	-615.39
6	累计盈余资金	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04
7	可偿债收益	242,832.74								16,959.56	16,966.23	16,966.23	16,966.23	16,966.23	20,319.76	20,319.76	20,319.76	20,039.26	19,830.68	19,731.84	19,486.59	17,960.61



序号	项目	合计	建设期							运营期												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
8	项目总 体本息	178,059.50																				
9	偿债备 付率	1.36																				

## 5.项目资金平衡情况结论

本项目债券存续期内，项目收入总额 284,320.33 万元，扣除运营成本 8,527.42 万元、债券还本付息兑付服务费 8.9 万元、所得税 31,443.89 万元、增值税 1,357.79 万元、附加税 149.59 万元，项目可用还款项目收益 242,832.74 万元，项目偿债覆盖倍数为 1.36 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。

## （七）会计报表

# 现金流量表

单位：万元

序号	年份	合计	建设期							运营期												
	项目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	547,759.58	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.1	产品销售收入	284,320.33								18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.2	筹资流入-发行 债券	122,000.00	30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00														
1.3	筹资流入-自筹 资金	141,439.25	5,800.00	30,100.00	20,000.00	5,000.00	20,000.00	20,000.00	40,539.25													
2	现金流出	464,378.54	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	5,732.43	5,725.76	5,725.76	5,725.76	5,725.76	7,110.90	7,110.90	37,110.90	33,269.40	5,643.68	45,742.52	12,006.77	24,308.75
2.1	固定资产投资	263,439.25	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25													
2.2	经营成本	8,527.42								617.63	617.63	617.63	617.63	617.63	677.04	677.04	677.04	677.04	677.04	684.69	684.69	684.69
2.3	兑付服务费	8.90								8.90												
2.5	财务费用	37,451.70								3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	2,615.30	1,781.00	1,781.00	800.00	576.00
2.6	所得税	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
2.7	归还贷款	122,000.00															30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00
4	净现金流量 (1-2)	83,381.04								13,222.26	13,228.93	13,228.93	13,228.93	13,228.93	16,582.46	16,582.46	-13,417.54	-9,576.04	18,049.68	-22,049.16	11,686.59	-615.39
5	累计净现金流量	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04
6	所得税前净现 金流量	114,824.93								14,590.86	14,599.76	14,599.76	14,599.76	14,599.76	19,279.02	19,279.02	-10,720.98	-6,598.98	21,235.32	-18,772.33	15,208.67	2,925.29
7	所得税前累计 净现金流量	114,824.93								14,590.86	29,190.62	43,790.38	58,390.14	72,989.90	92,268.92	111,547.94	100,826.96	94,227.98	115,463.30	96,690.97	111,899.64	114,824.93
8	所得税后净现 金流量	83,381.04								13,222.26	13,228.93	13,228.93	13,228.93	13,228.93	16,582.46	16,582.46	-13,417.54	-9,576.04	18,049.68	-22,049.16	11,686.59	-615.39
9	所得税后累计 净现金流量	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04

# 利润表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营收入	284,320.33								18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
2	销售税金及附加	149.59																				149.59
3	总成本费用	158,386.33								13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	12,907.11	12,907.11	12,907.11	11,785.11	10,950.81	10,586.06	9,605.06	9,381.06
4	债券兑付服务费	8.90								8.90												
5	利润总额	125,775.51								5,474.41	5,483.31	5,483.31	5,483.31	5,483.31	10,786.25	10,786.25	10,786.25	11,908.25	12,742.55	13,107.30	14,088.30	14,162.71
5.1	累计利税额	125,775.51								5,474.41	5,483.31	5,483.31	5,483.31	5,483.31	10,786.25	10,786.25	10,786.25	11,908.25	12,742.55	13,107.30	14,088.30	14,162.71
5	所得税 25%	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
6	税后利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
7	盈余公积金																					
8	可供分配利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
8.1	未分配利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
8.2	累计未分配利润	94,331.62								4,105.81	8,218.29	12,330.77	16,443.25	20,555.73	28,645.42	36,735.11	44,824.80	53,755.99	63,312.90	73,143.37	83,709.59	94,331.62

# 资产负债表

单位：万元

序号	项目	建设期							运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	资产	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25	267,545.06	271,657.54	275,770.02	279,882.50	283,994.98	292,084.67	300,174.36	278,264.05	260,195.24	269,752.15	239,582.62	243,148.84	235,770.87
1.1	流动资产总额								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	84,738.83
1.1.1	货币资金								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04
1.1.2	应收帐款																				
1.1.3	预付帐款																				
1.1.4	存货																				
1.1.5	其他流动资产																				1,357.79
1.2	在建工程	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25													
1.3	固定资产净值								254,322.80	245,206.35	236,089.90	226,973.45	217,857.00	209,364.23	200,871.46	192,378.69	183,885.92	175,393.15	167,272.78	159,152.41	151,032.04
1.4	无形及其他资产净值																				
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25	267,545.06	271,657.54	275,770.02	279,882.50	283,994.98	292,084.67	300,174.36	278,264.05	260,195.24	269,752.15	239,582.62	243,148.84	235,770.87
2.1	流动负债总额																				
2.1.1	短期借款																				
2.1.2	应付帐款																				
2.1.3	预收帐款																				
2.1.4	其他																				
2.2	建设投资借款	30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00	
2.3	流动资金借款																				
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00	
2.5	所有者权益	5,800.00	35,900.00	55,900.00	60,900.00	80,900.00	100,900.00	141,439.25	145,545.06	149,657.54	153,770.02	157,882.50	161,994.98	170,084.67	178,174.36	186,264.05	195,195.24	204,752.15	214,582.62	225,148.84	235,770.87
2.5.1	资本金	5,800.00	35,900.00	55,900.00	60,900.00	80,900.00	100,900.00	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25
2.5.2	资金公积																				

序号	项目	建设期							运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2.5.3	累计盈余公积金																				
2.5.4	累计未分配利润								4,105.81	8,218.29	12,330.77	16,443.25	20,555.73	28,645.42	36,735.11	44,824.80	53,755.99	63,312.90	73,143.37	83,709.59	94,331.62

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况,选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试。（详见下表）

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	194,266.19	206,407.83	218,549.47	230,691.10	242,832.74	254,974.38	267,116.01	279,257.65	291,399.29
总债务融资本息金额	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50	178,059.50
总融资本息覆盖倍数	1.09	1.16	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50	1.57	1.64

### （二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现总债务融资本息还本付息的资金的需求。可偿债收益下浮 20%的情况下，本息覆盖倍数为 1.09。

结合上述压力测试情况来看，本次申请政府专项债券资金 18,000.00 万元（2026 年专项债券需求 18000 万元，提前在 2025 年发行 18000 万元），完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

## 七、项目风险评估

### （一）影响项目风险因素

#### 1. 建设和管理风险

(1) 本项目施工风险主要来自建筑企业水平，其中包含承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等，造成工程不能如期投入使用，导致项目不能正常运行，造成经济损失和负面影响。

(2) 本项目管理风险是指在项目提供服务和管理过程中，由于管理者的行为疏忽或管理不善，不能满足社会安全的需要。造成上述风险的主要因素包括管理者的业务素质、职业道德水平和管理制度等。

## 2. 财务和市场风险

项目实施期间，物价上涨、建筑材料价格调整、设计变更、配套资金不落实，项目实施过程中管理办法和管理制度不完善、执行不严，造成工程计量超合同、材料超供应等方面的不确定性。可能导致工程费用的增加和资金成本的加大。

## 3. 公共政策风险

自然的、人文的、国际国内的情况的变化都可能会导致政策发生改变，从而影响人口的数量，可能导致收入的不确定性。

## 4. 流动性风险

债券存续期内，如果项目所处的宏观经济环境、行业政策等外部因素发生变化，以及建设单位本身的生产经营中存在的确定性，导致项目无法持续经营，可能会造成资产无法及时变现，保证适当的流动比率。



## 5. 偿付风险

由于外界政治、经济、社会、科技环境发生变化，导致项目运营单位发生重大变革或被兼并收购甚至破产清算，将使得项目的收入无法达到预期，或者付现成本远远高于预期，造成项目可偿债现金流吃紧，造成无法偿付的风险。

### （二）风险防控措施

#### 1. 建立强有力的组织保障

项目的建设涉及多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制。负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

#### 2. 资金保障措施

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。用好、管好资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证建设资金能够及时到位。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目建设

的进行。

### 3. 工程施工保障措施

做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。

在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

### 4. 管理保障措施

建立健全管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重人才队伍建设和各项设施配套，加强对管理人员和工作人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好地满足工作和生活的需求。

### 5. 偿付保障措施

建立项目偿债准备金制度，在项目年度收益较好时每年计提应付本息资金的 5%作为偿债准备金，在出现当年收入锐减时，可使用偿债准备金支付债券本息。同时，明确项目所属各项资产，在出现极端情况下，优先出让部分不影响项目运行的资产，用于偿还债券本息。

## 八、其他需要说明的事项

### **（一）严格执行债券资金专款专用**

按照有关规定，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）健全信息披露制度**

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。

# 资产负债表

单位：万元

序号	项目	建设期							运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	资产	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25	267,545.06	271,657.54	275,770.02	279,882.50	283,994.98	292,084.67	300,174.36	278,264.05	260,195.24	269,752.15	239,582.62	243,148.84	235,770.87
1.1	流动资产总额								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	84,738.83
1.1.1	货币资金								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04
1.1.2	应收帐款																				
1.1.3	预付帐款																				
1.1.4	存货																				
1.1.5	其他流动资产																				1,357.79
1.2	在建工程	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25													
1.3	固定资产净值								254,322.80	245,206.35	236,089.90	226,973.45	217,857.00	209,364.23	200,871.46	192,378.69	183,885.92	175,393.15	167,272.78	159,152.41	151,032.04
1.4	无形及其他资产净值																				
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	35,800.00	92,900.00	112,900.00	157,900.00	184,900.00	222,900.00	263,439.25	267,545.06	271,657.54	275,770.02	279,882.50	283,994.98	292,084.67	300,174.36	278,264.05	260,195.24	269,752.15	239,582.62	243,148.84	235,770.87
2.1	流动负债总额																				
2.1.1	短期借款																				
2.1.2	应付帐款																				
2.1.3	预收帐款																				
2.1.4	其他																				
2.2	建设投资借款	30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00	
2.3	流动资金借款																				

序号	项目	建设期							运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2.4	负债小计（2.1+2.2+2.3）	30,000.00	57,000.00	57,000.00	97,000.00	104,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	122,000.00	92,000.00	65,000.00	65,000.00	25,000.00	18,000.00	
2.5	所有者权益	5,800.00	35,900.00	55,900.00	60,900.00	80,900.00	100,900.00	141,439.25	145,545.06	149,657.54	153,770.02	157,882.50	161,994.98	170,084.67	178,174.36	186,264.05	195,195.24	204,752.15	214,582.62	225,148.84	235,770.87
2.5.1	资本金	5,800.00	35,900.00	55,900.00	60,900.00	80,900.00	100,900.00	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25	141,439.25
2.5.2	资金公积																				
2.5.3	累计盈余公积金																				
2.5.4	累计未分配利润								4,105.81	8,218.29	12,330.77	16,443.25	20,555.73	28,645.42	36,735.11	44,824.80	53,755.99	63,312.90	73,143.37	83,709.59	94,331.62

利润表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营收入	284,320.33								18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
2	销售税金及附加	149.59																				149.59
3	总成本费用	158,386.33								13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	13,471.38	12,907.11	12,907.11	12,907.11	11,785.11	10,950.81	10,586.06	9,605.06	9,381.06
4	债券兑付服务费	8.90								8.90												
5	利润总额	125,775.51								5,474.41	5,483.31	5,483.31	5,483.31	5,483.31	10,786.25	10,786.25	10,786.25	11,908.25	12,742.55	13,107.30	14,088.30	14,162.71
5.1	累计利税额	125,775.51								5,474.41	5,483.31	5,483.31	5,483.31	5,483.31	10,786.25	10,786.25	10,786.25	11,908.25	12,742.55	13,107.30	14,088.30	14,162.71
5	所得税 25%	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
6	税后利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
7	盈余公积金																					
8	可供分配利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
8.1	未分配利润	94,331.62								4,105.81	4,112.48	4,112.48	4,112.48	4,112.48	8,089.69	8,089.69	8,089.69	8,931.19	9,556.91	9,830.47	10,566.22	10,622.03
8.2	累计未分配利润	94,331.62								4,105.81	8,218.29	12,330.77	16,443.25	20,555.73	28,645.42	36,735.11	44,824.80	53,755.99	63,312.90	73,143.37	83,709.59	94,331.62

现金流量表

单位：万元

序 号	年份	合计	建设期							运营期												
	项目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	547,759.58	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.1	产品销售收入	284,320.33								18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	18,954.69	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36	23,693.36
1.2	筹资流入-发行债券	122,000.00	30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00														
1.3	筹资流入-自筹资金	141,439.25	5,800.00	30,100.00	20,000.00	5,000.00	20,000.00	20,000.00	40,539.25													
2	现金流出	464,378.54	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25	5,732.43	5,725.76	5,725.76	5,725.76	5,725.76	7,110.90	7,110.90	37,110.90	33,269.40	5,643.68	45,742.52	12,006.77	24,308.75
2.1	固定资产投资	263,439.25	35,800.00	57,100.00	20,000.00	45,000.00	27,000.00	38,000.00	40,539.25													
2.2	经营成本	8,527.42								617.63	617.63	617.63	617.63	617.63	677.04	677.04	677.04	677.04	677.04	684.69	684.69	684.69
2.3	兑付服务费	8.90								8.90												
2.5	财务费用	37,451.70								3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	3,737.30	2,615.30	1,781.00	1,781.00	800.00	576.00
2.6	所得税	31,443.89								1,368.60	1,370.83	1,370.83	1,370.83	1,370.83	2,696.56	2,696.56	2,696.56	2,977.06	3,185.64	3,276.83	3,522.08	3,540.68
2.7	归还贷款	122,000.00															30,000.00	27,000.00		40,000.00	7,000.00	18,000.00
4	净现金流量（1-2）	83,381.04								13,222.26	13,228.93	13,228.93	13,228.93	13,228.93	16,582.46	16,582.46	-13,417.54	-9,576.04	18,049.68	-22,049.16	11,686.59	-615.39
5	累计净现金流量	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04
6	所得税前净现金流量	114,824.93								14,590.86	14,599.76	14,599.76	14,599.76	14,599.76	19,279.02	19,279.02	-10,720.98	-6,598.98	21,235.32	-18,772.33	15,208.67	2,925.29
7	所得税前累计净现金流量	114,824.93								14,590.86	29,190.62	43,790.38	58,390.14	72,989.90	92,268.92	111,547.94	100,826.96	94,227.98	115,463.30	96,690.97	111,899.64	114,824.93
8	所得税后净现金流量	83,381.04								13,222.26	13,228.93	13,228.93	13,228.93	13,228.93	16,582.46	16,582.46	-13,417.54	-9,576.04	18,049.68	-22,049.16	11,686.59	-615.39
9	所得税后累计净现金流量	83,381.04								13,222.26	26,451.19	39,680.12	52,909.05	66,137.98	82,720.44	99,302.90	85,885.36	76,309.32	94,359.00	72,309.84	83,996.43	83,381.04