

# 伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目实施方案

填报单位：伊宁边境经济合作区建设局

填报日期：2025 年 11 月 13 日



# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
（一）政策背景 .....	1
（二）项目背景 .....	2
（三）项目概况。 .....	3
（四）项目主管部门 .....	3
（五）立项和建设的相关批复文件 .....	4
（六）项目开工和建设时间 .....	5
（七）合法性审核的律师事务所 .....	5
二、经济社会效益分析 .....	6
（一）经济效益 .....	6
（二）社会效益 .....	8
三、绩效评价及绩效目标 .....	9
（一）事前绩效评价 .....	10
（二）绩效目标设定 .....	11
（三）绩效监控和评价 .....	12
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	12
（一）编制依据 .....	12
（二）项目总投资估算 .....	13
（三）项目融资计划 .....	13
（四）建设期资金平衡方案 .....	16
五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	16
（一）项目运作模式 .....	16

(二) 项目运营收益 .....	19
(三) 财务费用 .....	21
(四) 项目运营成本 .....	21
(五) 相关税费 .....	23
(六) 资金平衡测算 .....	24
(七) 会计报表 .....	26
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	26
六、项目压力测试与评价 .....	27
(一) 压力测试 .....	27
(二) 总体评价 .....	28
七、项目风险提示 .....	28
八、其他需要说明的事项 .....	33
附表 1-营业收入、税金及附加估算表	
附表 2-经营成本估算表	
附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表	
附表 4-项目融资平衡测算表	
附表 5-资产负债表	
附表 6-利润与利润分配表	
附表 7-现金流量表	

# 伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区 中小企业孵化园建设项目实施方案

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，按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财库〔2016〕155号）、《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）、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》等文件，结合伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

根据《自治州“两霍两伊”一体化发展领导小组关于加快推进“两霍两伊”一体化发展的实施方案》，霍尔果斯市、霍城县、伊宁市、伊宁县着力促进园区功能共建共享，着力推进招商引资协同协力，坚持“产业园区化、园区产业化、经济一体化”原则，重点发展装备制造、现代信息、新材料、生物、新能源等五大战略性新兴产业，推动农副产品加工、煤炭煤化工、建材、纺织服装等四大传统产业转型升级，形成产业协作、链条互补、各具特色的协调融合发展格局，积极打造全疆重要先进制造业、具有核心竞争力的新高地。

工业园区作为承载产业集聚发展的平台，已经成为推动新疆经济发展的重要力量和促进新型工业化、新型城镇化协同发展的纽带。在

培育特色产业，辐射、带动区域经济发展，吸纳就业、培育产业集聚、发挥产业集群效应和规模经济效益等方面发挥了积极作用。丝绸之路经济带核心区的建设也为新疆工业园区发展带来的重大历史机遇，伴随互联互通、交通便利化而来的必然是各个产业的兴起和发展。继国家发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》之后，这为新疆核心区建设指明了方向。

## （二）项目背景

小微企业园区建设的原因，将之归结为几个方面的效应：一是调整优化经济结构，推进新型工业化进程的需要；二是调整和优化第一产业结构，加快经济转型的需要；三是逐步解决“三农”问题的需要；四是实现经济社会可持续发展的需要；五是推进城市化进程的需要；六是全面建设小康社会的迫切需要。因此，规划企业集中区、建立中小微企业标准化生产厂房，集中安排各类项目，符合小微产业布局规律和在城镇（园区）聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

苏拉宫工业园是伊宁市重点工业园区项目，以伊犁河谷甚至整个天山北坡经济带为腹地支撑，通过园区标准化厂房及配套附属设施的建设和完善，将形成高科技产业、优势资源延伸产业、现代服务业联动发展的产业格局，着重科技型中小企业的培养，为伊宁市建设天山北坡西部中心城市提供强力支撑，打造外向型资源深度转化基地和综合性产业聚集区域。

目前苏拉宫工业园以引进中小企业为主，拉升伊宁市的中小企业

服务基础设施建设，主要的引进产业有生物科技产业、装备制造产业、新兴潜力产业、新型建材产业、煤化工精细化循环产业，形成产业集群，带动伊宁市工业产业发展。

基于此背景，伊宁边境经济合作区建设局提出了本项目建设。

### （三）项目概况。

项目名称：伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目

项目性质：新建

项目投向领域：市政和产业园区基础设施

项目建设地点：伊宁市苏拉宫工业园区内

建设内容及规模：

新建标准化厂房，建筑面积为 65040.25 平方米，其中一期标准化厂房 35402.18 平方米，二期标准化厂房 18123.47 平方米，新建食堂等配套设施用房 11394.6 平方米及相关配套设施等。

项目建设期：2021 年 8 月-2026 年 8 月

项目运营期：本项目从 2027 年开始运营，运营期 13 年，即 2027 年-2039 年。

### （四）项目主管部门

项目主管部门为伊宁边境经济合作区建设局，具体情况如下：

单位名称：伊宁市边境经济合作区规划建设环保局

机构性质：机关

负责人：孔胜利

地址：伊宁市边境经济合作区辽宁路 84 号路

统一社会信用代码：11654101754579768B

主管部门在本项目中的主要职责为：

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；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；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；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；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；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；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

2020 年 3 月 5 日，伊宁市自然资源局出具《关于伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目的预审意见》（伊市自然资函

【2020】230 号), 通过用地预审。

2020 年 3 月 16 日, 伊宁边境经济合作区经济贸易发展局出具《关于伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(伊合经发【2020】25 号), 对项目名称、建设地址、建设内容、项目总投资等内容进行确认, 同意项目实施。

2020 年 4 月 3 日, 伊犁州生态环境局伊宁市分局出具《关于伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目的预审意见》(伊市环函【2020】298 号), 同意项目实施。

2021 年 6 月 19 日, 伊宁市自然资源局出具《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 CZ654002202100006 号), 认定项目建设用地符合国土空间用途管制要求, 并拟定了项目的建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等。同时, 伊宁市自然资源局核发《建设用地规划许可证》(地字第 CZ654002202100006 号), 认定项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求, 并确定了项目的建设单位、项目名称、建设位置、建设规模等。

#### (六) 项目开工和建设时间

项目建设期为 2021 年 8 月-2026 年 8 月, 2027 年正式投入使用。

#### (七) 合法性审核的律师事务所

项目合法合规性情况已由新疆领泽律师事务所审核并出具《关于



伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目专项债券之法律意见书》，该报告认为本项目在发债周期内，能够总体实现项目收益和融资的自求平衡，符合相关法律法规、规章及规范性文件规定的债券发行要求。

详见《关于伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目专项债券之法律意见书》。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

#### 1、直接经济效益

项目的实施将极大地改善苏拉宫工业园区基础设施的现状，对园区硬件的开发建设，能够使产业园的招商能力和服务能力等各方面的建设得到全面的提高，吸引大量的企业到来，有利于吸引外地资金进入边境经济合作开发区开发各种项目，帮助周边农村富余劳动力就业增收，实现贫困人口脱贫致富，同时，第二产业的发展能够带动周边地区相关服务、餐饮、住宿等行业的发展，有利于促进区域经济增长，提高人民的收入和生活水平。

另一方面，项目建设完成后，经营性收益来源包括标准化厂房租赁收入，债券存续期内累计取得经营收入 79334.93 万元，年均收入 6102.69 万元，具体为：

#### 1、新增厂房租赁收入

项目建成后形成的标准化厂房租赁给第三方运营企业，并完善配

套基础设施。具体收入如下：

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的厂房面积为 53525.65 m<sup>2</sup>，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/m<sup>2</sup>/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m<sup>2</sup>租金\*厂房面积\*70%\*12 个月\*超高折算系数=53525.65 m<sup>2</sup>\*70%\*18 元/m<sup>2</sup>/月\*12 个月\*超高折算系数 1.67=1351.54 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 32036.96 万元，年均厂房租赁收入 2464.38 万元。

## 2、配套服务用房租赁收入

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的配套用房面积为 11394.6 m<sup>2</sup>，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型建筑物租赁单价，按照租金 50 元/m<sup>2</sup>/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m<sup>2</sup>租金\*厂房面积\*70%\*12 个月=11394.6 m<sup>2</sup>\*70%\*50 元/m<sup>2</sup>/月\*12 个月=478.57 万元，则债券存续期内累计取得配套服务用房租赁收入 11344.09 万元，年均配套服务用房租赁收入 872.62 万元。

## 3、现有厂房租赁收入

由于项目建设新增厂房及基础配套设施的建设，有效补齐了已建成厂房在生产配套、运营保障等方面的短板，与自有资金已建成厂房形成功能互补、协同运营的整体格局，进一步优化已建成厂房的生产条件与市场竞争力，使其收益稳定性和可持续性得到大幅增强，基于这一功能提升与效益改善的关联，因此拟以已建成厂房产生的收益作

为还款资金来源。具体收入如下：

现有厂房可供租赁的面积为 57939.78 m<sup>2</sup>，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/m<sup>2</sup>/月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每m<sup>2</sup>租金\*厂房面积\*70%\*12 个月\*超高折算系数=57939.78 m<sup>2</sup>\*18 元/m<sup>2</sup>/月\*12 个月\*超高折算系数 1.67=2090.0 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 35953.88 万元，年均厂房租赁收入 2765.68 万元。

## 2、间接经济效益

(1) 通过已有信息资源的共享与整合，提高了信息化利用率，避免了重复建设、小规模分散投资和低水平重复建设，做到一方建设、多方受益，一次建设、长期使用，发挥规模效益，节约大量的人力、物力、财力。

(2) 通过推动国产化的发展，可以大大降低了信息化工作在建设、运维、管理等多方面的成本。

(3) 在项目建设过程中引进和使用了一系列先进的技术手段和业务手段，使业务流程进一步优化，从而减少了政府公共服务的成本，增加了行政经费的使用效率。

## (二) 社会效益

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目的建设能发挥伊宁市发展产业化的政策和聚集效应、辐射带动效应。这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，促成农副产品加工产业园，从而形成有效竞争的格

局。在伊宁市内进一步降低门槛，放宽限制，完善政策，优越的位置，宽松的环境，配套的设施，良好的服务吸引众多论业，激发各类主体发展入驻边合区的积极性，从而加快经济的迅速增长。

在园区内，积极引导企业加快机制、技术和管理创新，促进企业从粗放分散的低水平生产向规模化、集约化、专业化生产转变；从劳动密集型为主向技术和劳动密集相结合转变；从不规范经营向重质量、重信誉、遵纪守法的规范经营转变，使伊宁市经济健康、持续发展。

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目的建设能搭建产业平台，增强招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。给企业提供良好的生产、生活环境，通过强化服务，完善并种配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、疆内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目的建设将进一步优化城市布局，加快城市发展。从而带动城市量的扩张和质量提高，并促进城市基础设施建设完善，推动城市主导产业的发展，将成为伊宁市乃至伊犁州发展的又一个亮点。

### 三、绩效评价及绩效目标

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券使用效率，有效防范政府债务风险，依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于

进一步深化预算管理制度改革的意见》等相关法律法规及有关规定，对专项债券项目实施绩效管理。

### （一）事前绩效评价

项目实施单位已根据财政部 2021 年 6 月 10 日印发的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件规定，编制了《伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目事前绩效评价报告》，对以下内容进行了评估：

- 1、项目实施的必要性、公益性、收益性；
- 2、项目投资合规性与项目成熟度；
- 3、债券资金需求合理性；
- 4、项目资金来源和到位可行性；
- 5、项目收入、成本、收益预测合理性；
- 6、绩效目标合理性；
- 7、项目偿债计划可行性和偿债风险点；

根据评估情况，本次申请的地方政府专项债券项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(二) 绩效目标的设定

部门预算项目支出绩效目标申报表

(2025 年度)

项目名称		伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目		
预算单位		伊宁边境经济合作区建设局		
项目资金		资金总额：28,000.00 万元		
		其中：财政拨款 10,000.00 万元		
		债券资金 18,000 万元，其中第一期发行 16,200.00 万元；第二期发行 1,800 万元		
		其他资金 0 万元		
总体目标	年度目标			
	新建标准化厂房，建筑面积为 65040.25 平方米，其中一期标准化厂房 35402.18 平方米，二期标准化厂房 18123.47 平方米，新建食堂等配套设施 用房 11394.6 平方米及相关配套设施等。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	指标 1：新建一期标准化厂房	12390.76 m²
			指标 2：新建二期标准化厂房	6343.21 m²
			指标 3：新建食堂等配套设施用房	3988.11 m²
		质量指标	指标 1：竣工项目验收合格率	100%
			指标 2：政府债券资金规范使用率	100%
		时效指标	指标 1：工程进度延迟率	≤5%
			指标 2：政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天
		成本指标	指标 1：实际成本超概（预）算比	≤5%
	项目效益	经济效益指标	指标 1：偿债覆盖倍数	≥1
		社会效益指标	指标 1：完善园区基础设施建设	成效明显
		可持续影响指标	指标 1：经济社会可持续发展	成效明显

	满意度指标	满意度指标	指标 1: 受益群众满意度	≥95%
--	-------	-------	---------------	------

### （三）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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61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

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、2021年《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》；
- 2、2021年《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》；
- 3、2018年《全国统一安装工程预算定额》；
- 4、《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额2013年伊犁地区单位估价汇总表》；
- 5、《关于发布伊犁地区2021年第二季度建设工程价格信息的通

知》；

6、项目前期费用和预备费估算办法：项目前期费用包括建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、造价咨询费、招标代理费、可行性报告编制费、环境影响评价费等，参考国家最新的文件要求取费。

（二）项目总投资估算

经估算，该项目总投资 80000 万元，具体投资构成如下：

其中：建设投资 78470.00 万元，占总投资的 96.48%，其中土建工程费用 67326.10 万元，工程建设其他费用 4401.82 万元，基本预备费 5455.08 万元。其中：建设期利息 2817.00 万元，占总投资 3.52%。

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

序号	项目	合计	项目建设期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	总投资	80000.00	29334.00	10333.00	10333.00	28000.00	2000.00
1.1	工程费用	77183.00	29001.00	10000.00	10000.00	27091.00	1091.00
1.2	建设期利息	2817.00	333.00	333.00	333.00	909.00	909.00
2	资金筹措	80000.00	29334.00	10333.00	10333.00	28000.00	2000.00
2.1	财政预算性资金	52000.00	19334.00	10333.00	10333.00	10000.00	2000.00
2.1.1	用于建设投资	49183.00	19001.00	10000.00	10000.00	9091.00	1091.00
2.1.2	用于建设期利息	2817.00	333.00	333.00	333.00	909.00	909.00
2.2	债务资金	28000.00	10000.00	0.00	0.00	18000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	28000.00	10000.00	0.00	0.00	18000.00	0.00

2. 项目资金筹措方案

（1）资金筹措原则

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目主管部



门为伊宁边境经济合作区建设局，在项目实施过程中，资金筹措遵循以下原则：

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。并严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行地方政府专项债券资金的投后管理，切实做好保护投资人的工作。

## （2）资金来源及专项债券资金募集资金计划

项目总投资 80,000.00 万元，拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资，其中本级财政预算性资金 52,000.00 万元，申请地方专项债券 28,000.00 万元。分三期发行，发行期 1-15 年只还息不还本，第 15 年还本付息，每半年付息一次，计划如下：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10,000.00 万元，债券存续期 15 年（2023-2036 年），实际发行利率 3.33%。

2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16,200.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1,800.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

## 3. 投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益

情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》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到期本息。

（4）项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）及财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）文件的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

（四）建设期资金平衡方案

项目资金来源为申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，计划发行两期，债券存续期均为 15 年，剩余资金为本级财政预算安排资金 52,000.00 万元。

项目建设期为 2 年，项目资金将于建设期内分年度投入，建设期资金投入计划具体为：

建设期资金平衡表					单位：万元
资金筹措和资金使用情况	建设期限 2025 年	建设期限 2026 年	合计	平衡情况	
资金筹措（收入）	80,000.00	0.00	80,000.00	收支相抵、收支平衡	
地方政府专项债券资金	16,200.00	0.00	16,200.00		
财政资金	63,800.00	0.00	63,800.00		
资金使用（支出）	40,000.00	40,000.00	80,000.00		
资金余额（资金筹措—资金使用）	40,000.00	0.00	0.00		

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目运作主体

本项目的运作主体为伊宁边境经济合作区建设局。

2. 管理模式

（1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。

根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，

确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

## （2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

项目资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

## （3）完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

## 3. 项目运营管理

项目于 2023 年 1 月投产运营，运营期为 2023-2039 年，共计 18 年，由伊宁边境经济合作区建设局负责建设和运营，可依托现有管理科室，各科室之间分工明确，合作紧密，以形成高效的管理机制。

## 4. 资金筹措计划

本项目所需项目资金为 80,000.00 万元，资金筹措计划为：

（1）项目地方财政配套资金为 52,000.00 万元，来源为本级财

政预算性资金。

(2) 剩余资金需求由发行专项债券来解决，债券发行计划为三期，其中：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 15 年（2023-2036 年），实际发行利率 3.33%。

2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16200.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1800.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），发行利率暂按照 3.2%。

## 5. 保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。本项目依据实际情况制定专项债券资金的管理方案，具体为：

### (1) 实行国库集中支付制度

专项债券项目资金实行国库集中支付制度,用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，确立预算审核、资金支付、监督管理为一体的预算机构设置和管理体制。

### (2) 制定项目资金计划并严格执行

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

### （3）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

## （二）项目运营收益

### 1. 基本假设条件

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）市场价格在正常范围内变动；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 2. 项目产生的现金流入

项目建设完成后，根据项目可行性研究报告及项目规模，经营性收益来源为标准化厂房租赁收入，具体为：

#### 1、新增厂房租赁收入

项目建成后形成的标准化厂房租赁给第三方运营企业，并完善配套基础设施。具体收入如下：

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的厂房面积为 53525.65 m<sup>2</sup>，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/m<sup>2</sup>/月计算，租金每二年上

涨 10%，则第一年租金收入=每 $\text{m}^2$ 租金\*厂房面积\*70%\*12 个月\*超高折算系数=53525.65  $\text{m}^2$ \*70%\*18 元/ $\text{m}^2$ /月\*12 个月\*超高折算系数 1.67=1351.54 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 32036.96 万元，年均厂房租赁收入 2464.38 万元。

## 2、配套服务用房租赁收入

根据项目建设规划，项目建成可供租赁的配套用房面积为 11394.6  $\text{m}^2$ ，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100%估算，参考伊犁州同类型建筑物租赁单价，按照租金 50 元/ $\text{m}^2$ /月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每 $\text{m}^2$ 租金\*厂房面积\*70%\*12 个月=11394.6  $\text{m}^2$ \*70%\*50 元/ $\text{m}^2$ /月\*12 个月=478.57 万元，则债券存续期内累计取得配套服务用房租赁收入 11344.09 万元，年均配套服务用房租赁收入 872.62 万元。

## 3、现有厂房租赁收入

由于项目建设新增厂房及基础配套设施的建设，有效补齐了已建成厂房在生产配套、运营保障等方面的短板，与自有资金已建成厂房形成功能互补、协同运营的整体格局，进一步优化已建成厂房的生产条件与市场竞争力，使其收益稳定性和可持续性得到大幅增强，基于这一功能提升与效益改善的关联，因此拟以已建成厂房产生的收益作为还款资金来源。具体收入如下：

现有厂房可供租赁的面积为 57939.78  $\text{m}^2$ ，单层建筑高度超过 6m，超高折算系数为 1.67，参考伊犁州同类型厂房租赁单价，按照租金 18 元/ $\text{m}^2$ /月计算，租金每二年上涨 10%，则第一年租金收入=每 $\text{m}^2$ 租金\*厂房面积\*70%\*12 个月\*超高折算系数=57939.78  $\text{m}^2$ \*18 元/ $\text{m}^2$ /月

\*12 个月\*超高折算系数 1.67=2090.0 万元，则债券存续期内累计取得厂房租赁收入 35953.88 万元，年均厂房租赁收入 2765.68 万元。

经计算，债券存续期内，债券存续内累计收入 79,334.93 万元，年均收入 6,102.69 万元。详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（三）财务费用

项目财务费用包括债券利息，发行计划为三期，每半年付息一次，累计产生利息 13635.00 万元，其中：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 15 年（2022-2036 年），实际发行利率 3.33%，经营期累计产生利息 4995.00 万元。

本期于 2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16200.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），年利率按照相关规定暂按 3.20% 估算，经营期累计产生利息 7776.00 万元。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1800.00 万元，债券存续期 15 年（2025-2039 年），年利率按照相关规定暂按 3.20% 估算，经营期累计产生利息 864.00 万元。

项目财务费用明细表					金额单位：万元
项目	债券利息	债券发行前期费			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
	3.33%、3.2%	0.10%	0.008%	0.005%	
2022 年	333.00	10.00	0.80	0.50	344.30



项目	债券利息	债券发行前期费			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
	3.33%、3.2%	0.10%	0.008%	0.005%	
2023 年	333.00				333.00
2024 年	333.00				333.00
2025 年	909.00	18.00	1.44	0.90	929.34
2026 年	909.00				909.00
2027 年	909.00				909.00
2028 年	909.00				909.00
2029 年	909.00				909.00
2030 年	909.00				909.00
2031 年	909.00				909.00
2032 年	909.00				909.00
2033 年	909.00				909.00
2034 年	909.00				909.00
2035 年	909.00				909.00
2036 年	909.00				909.00
2037 年	576.00				576.00
2038 年	576.00				576.00
2039 年	576.00				576.00
合计	13,635.00	28.00	2.24	1.40	13,666.64

#### （四）项目运营成本

根据项目可行性研究报告并结合项目建设规模，项目经营成本为原料及动力成本、职工薪酬、维护养护成本和其他管理费用，项目经营成本明细具体为：

##### 1、人员工资

项目劳动定员 5 人，按照 人均工资 6 万元/年，则年均工资福利 30 万元。

##### 2、修理费

修理费按照年固定资产折旧摊销费用的 5%估算，则年均修理费用为 126.67 万元。

##### 3、其他费用

其他费用主要包括管理费用等，年均其他费用 61.03 万元。

根据上述测算，截止债券存续期结束，项目累计产生经营成本 81,649.60 万元，其中原料及动力成本 66,780.00 万元，职工薪酬 8,543.16 万元，维护养护成本 4,856.08 万元，其他管理费用 1,470.36 万元。

详见附表 2-经营成本估算表。

#### （五）相关税费

项目建成后应税收入为标准化厂房租赁收入及餐饮服务收入，根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，租赁性收入适用销项税率为 9%，项目已按照规定计提销项税金 6550.59 万元。

进项税方面，项目日常运营预测维修维护进项税负为 9%，共计可用于抵扣的进项税为 135.96 万元，因此本项目实际增值税成本为

6550.59-135.96=6414.63 万元。

附加税方面，房产税率为租赁收入的 12%，城市建设维护税率为增值税额的 7%，教育费附加为增值税额的 3%地方教育费附加为增值税额的 2%。因此本项目应纳税金及附加税额为 9503.88 万元。

所得税方面，按照中华人民共和国所得税管理及实施条例，项目所得税按 25%计征。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 20127.27 万元，其中增值税 6414.63 万元，房产税 8734.12 万元，其他附加税 769.76 万元，所得税 4208.77 万元。

详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

## （六）资金平衡测算

### 1. 项目可偿债收益

项目收益来源为租赁收入，根据测算，预期经营收入合计为 79334.93 万元，扣除经营成本及税费成本 22957.29 万元后，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 56377.64 万元。

### 2. 项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，发行计划为三期，项目财务费用包括债券利息，发行计划为三期，每半年付息一次，经营期累计产生利息 18741 万元，其中：

2022 年已发行第一期地方政府专项债券 10000.00 万元，债券存续期 15 年（2022-2036 年），实际发行利率 3.33%，经营期累计产生利息 4995.00 万元。

2025 年拟发行第二期地方政府专项债券 16200.00 万元，债券存续期 15 年(2025-2039 年)，年利率按照相关规定暂按 3.20%估算，经营期累计产生利息 7776.00 万元。

2025 年拟发行第三期地方政府专项债券 1800.00 万元，债券存续期 15 年(2025-2039 年)，年利率按照相关规定暂按 3.20%估算，经营期累计产生利息 864.00 万元。详见附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表。

3. 项目偿债指标

项目债券存续期内累计取得经营净收益 56,377.64 万元，需归还债券本金及利息为 41,635.00 万元，项目偿债指标情况见下表：

项目偿债指标情况表

单位：万元

序号	偿债指标	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）	56,377.64	80,000.00	0.71
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）	56,377.64	41,635.00	1.35
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）	56,377.64	28,000.00	2.01
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）	56,377.64	41,635.00	1.76
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）	56,377.64	28,000.00	2.01

4. 资金测算平衡情况

伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目预计从 2023 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的净现金流为

56,377.64 万元,净现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模,期末项目累计净现金结余 27,934.95 万元。

详见附表 4-项目融资平衡测算表。

#### 5. 资金测算平衡测算结论

根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,债券存续期内在偿还专项债券本息后,项目经营活动产生的净现金流量 56377.64 万元。

项目经过市场分析、环境保护分析、投资分析及基础设施工程分析、财务分析、风险分析及不确定性分析,项目债券存续期内需要偿还地方政府专项债券本息合计为 41,635.00 万元,预计本项目净收入对应本息的覆盖倍数为 1.35,项目收益可以覆盖债券成本,保障程度较高。

#### (七) 会计报表

基于上述各项分析测算,编制本项目存续期的模拟会计报表,截至债券存续期结束,项目累计形成资产 65,374.95 万元,累计利润总额 7,374.95 万元,累计盈余资金 27,934.95 万元。

详见附表 5-资产负债表

详见附表 6-利润与利润分配表

详见附表 7-现金流量表

#### (八) 独立第三方专业机构进行评估意见

本项目收益与融资自求平衡已由新疆凌远会计师事务所合伙企

业（普通合伙）审核并出具《伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目专项债券方案总体评价报告》，该报告认为本项目的预期收益能够覆盖专项债券还本付息，本息保障倍数为 1.35 倍。

详见《伊犁州伊宁市苏拉宫工业园区中小企业孵化园建设项目专项债券方案总体评价报告》。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标，本次选择经营净收益作为影响债券还本付息的因素，其在±20%范围内变动的情况如下：

项目收益与融资敏感性测算表

金额单位：万元

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
净收益变动比率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益	45102.11	47920.99	50739.88	53558.76	56377.64	59196.52	62015.40	64834.29	67653.17
债券本息合计	41635	41635	41635	41635	41635	41635	41635	41635	41635
本息保障倍数	1.08	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.62

## （二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况下，即项目净收益下降 20%的情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.08，仍具备还本付息的条件，因此，本项目具有较强的抗风险能力。

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

本项目的风险因素有：建设和管理风险、财务和市场风险、公共政策风险、流动性风险、偿付风险。

#### 1、建设和管理风险

（1）工期风险：鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

（2）质量风险：能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按

市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

（3）管理风险：本项目的对管理水平提出了更高的要求，在本地区当前研究、管理、规划设计、信息化等方面的人才欠缺的条件下，尤其是高素质物流专业人才十分短缺，若不加大人才引进，培养缺少与经营发展相配的技术管理人才队伍，将面临一定程度的管理风险。

（4）外部协作风险：项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。

（5）资金风险：对于市场建筑材料的价格变化情况关注度不够等会对项目的实施造成一定的影响。

（6）技术风险：随着社会的发展，科学技术的不断进步，生产工艺不断更新，新工艺、新设备不断涌现，可能会对项目评估时的技术参数和投入产出指标产生影响，项目拟采用的先进技术在应用过程中的可靠性和适用性等存在不确定性，因此本项目存在较小的技术风险。

## 2、财务和市场风险

本项目投资额度大，投资资金来源的可靠性、充足性和及时性对项目的顺利开工带来影响，在建设周期内劳动人员工资上涨等因素也将对项目的开发成本造成影响；项目施工建设程序繁杂，在项目实施过程中，能否科学地控制投资额，能否按工程进度及时拨付资金，将会对项目按期完工造成影响。同时，园区内供水排水、供电供暖、道



路等基础设施的配套合理性及功能齐全性也将影响项目建成后能否发挥应有的效益。

### 3、公共政策风险

政策风险包括国家政治风险、外汇风险、法规风险等。国家宏观经济政策和土地政策将直接影响项目的工程建设、经营管理、项目收益和还贷能力。国家宏观经济政策的调整，尤其是经济下滑，更会影响到基础产业的发展，使项目业主经济效益受到影响。

该项目的建设时间为两年，受政策因素的影响，具有建设期限不确定性、经营期限不确定性，进而导致成本的不确定性和收益的不确定性。

### 4、流动性风险

存续债券置换不畅风险。债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

### 5、偿付风险

偿付风险包括按时支付利息、支付本金的风险。项目投资额度大，发债时间长。项目经营收益的不确定性和资金管控是否严格，都会导致项目利息和本金的支付存在一定程度的风险。

## （二）潜在风险应对措施

### 1、建设和管理风险应对措施

（1）工期风险应对措施：项目的建设和管理是要求较高的市政

基础设施工程，项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。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）质量风险应对措施：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。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好的满足城市建设事业发展的需要。

（4）外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。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，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（6）技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

## 2、财务和市场风险应对措施

依托伊犁州地区的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

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，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。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，及时解决施工过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

## 3、公共政策风险应对措施

成立处理政策研究中心，由具有权威性和有经验的人员构成，加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

#### 4、流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

#### 5、偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债券项目信息披露力度，强化专项债券项目全过程管理，对专项债“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

### 八、其他需要说明的事项

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

附表 1：营业收入、税金及附加估算表

金额单位：万元

名称	建设期	运营期													合计
	2021-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
营业收入		3,920.12	4,181.57	4,887.31	5,174.90	5,692.39	5,692.39	6,261.63	6,261.63	6,887.80	6,887.80	7,576.58	7,576.58	8,334.23	79,334.93
厂房租赁收入		1,351.54	1,544.62	1,911.47	2,123.85	2,336.24	2,336.24	2,569.86	2,569.86	2,826.85	2,826.85	3,109.54	3,109.54	3,420.49	32,036.96
年租金（元/m²）		360.72	360.72	396.79	396.79	436.47	436.47	480.12	480.12	528.13	528.13	580.94	580.94	639.04	
租赁面积（m²）		37,467.96	42,820.52	48,173.09	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	53,525.65	
配套服务用房租赁收入		478.57	546.94	676.84	752.04	827.25	827.25	909.97	909.97	1,000.97	1,000.97	1,101.07	1,101.07	1,211.17	11,344.09
年租金（元/m²）		600.00	600.00	660.00	660.00	726.00	726.00	798.60	798.60	878.46	878.46	966.31	966.31	1062.94	
租赁面积（m²）		7,976.22	9,115.68	10,255.14	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	11,394.60	
现有厂房租赁收入		2,090.00	2,090.00	2,299.00	2,299.00	2,528.90	2,528.90	2,781.79	2,781.79	3,059.97	3,059.97	3,365.97	3,365.97	3,702.57	35,953.88
年租金（元/m²）		360.72	360.72	396.79	396.79	436.47	436.47	480.12	480.12	528.13	528.13	580.94	580.94	639.04	
租赁面积（m²）		57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	57,939.78	

增值税		313.22	334.81	393.08	416.83	459.56	459.56	506.56	506.56	558.26	558.26	615.13	615.13	677.69	6,414.63
销项税金		323.68	345.27	403.54	427.29	470.01	470.01	517.02	517.02	568.72	568.72	625.59	625.59	688.15	6,550.59
进项税金		10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	135.96
税金及附加		469.16	500.53	585.22	619.73	681.83	681.83	750.14	750.14	825.28	825.28	907.93	907.93	998.85	9,503.88
房产税		431.57	460.36	538.05	569.71	626.69	626.69	689.35	689.35	758.29	758.29	834.12	834.12	917.53	8,734.12
城市维护建设费		21.93	23.44	27.52	29.18	32.17	32.17	35.46	35.46	39.08	39.08	43.06	43.06	47.44	449.02
教育费附加		15.66	16.74	19.65	20.84	22.98	22.98	25.33	25.33	27.91	27.91	30.76	30.76	33.88	320.73

附表 2：经营成本估算表

序号	名称	建设期	运营期													合计
		2021-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	
1	职工薪酬		30	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	390.00
2	维护养护成本		126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	126.67	1,646.67
3	其他管理费用		39.20	41.82	48.87	51.75	56.92	56.92	62.62	62.62	68.88	68.88	75.77	75.77	83.34	793.35
4	项目经营成本		<b>195.87</b>	<b>198.48</b>	<b>205.54</b>	<b>208.42</b>	<b>213.59</b>	<b>213.59</b>	<b>219.28</b>	<b>219.28</b>	<b>225.54</b>	<b>225.54</b>	<b>232.43</b>	<b>232.43</b>	<b>240.01</b>	2,830.02
5	折旧摊销费		2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	2,533.33	32,933.33
6	项目运营成本		<b>2,729.20</b>	<b>2,731.82</b>	<b>2,738.87</b>	<b>2,741.75</b>	<b>2,746.92</b>	<b>2,746.92</b>	<b>2,752.62</b>	<b>2,752.62</b>	<b>2,758.88</b>	<b>2,758.88</b>	<b>2,765.77</b>	<b>2,765.77</b>	<b>2,773.34</b>	35,763.35
7	财务费用		909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	576.00	576.00	576.00	10,818.00
8	总成本费用		<b>3,638.20</b>	<b>3,640.82</b>	<b>3,647.87</b>	<b>3,650.75</b>	<b>3,655.92</b>	<b>3,655.92</b>	<b>3,661.62</b>	<b>3,661.62</b>	<b>3,667.88</b>	<b>3,667.88</b>	<b>3,341.77</b>	<b>3,341.77</b>	<b>3,349.34</b>	46,581.35

附表 3：地方政府专项债券还本付息计划表

序号	名称	建设期						运营期												
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1.1	期初债券余额			10,000.00	10,000.00	10,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.2	本期债券流入		10,000.00			18,000.00														
1.3	建设期利息		333.00	333.00	333.00	909.00	909.00													
1.4	本期还本付息		333.00	333.00	333.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	10,909.00	576.00	576.00	18,576.00
	其中：2022 年第一期付息		333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00			
	2025 年第二期付息			0.00	0.00	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40
	2025 年第三期付息				0.00	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60
	归还债券本金																10,000.00			18,000.00
1.5	期末本息余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	0.00



附表 4：项目融资平衡测算表

专项债券期限	建设期						运营期														合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年		
现金流入															现金流入						
财政预算资金流入	0	19,334.00	10,333.00	10,333.00	10,000.00	2,000.00														52,000.00	
债券资金流入		10,000.00	0.00	0.00	18,000.00	0.00														28,000.00	
经营现金流入							3,920.12	4,181.57	4,887.31	5,174.90	5,692.39	5,692.39	6,261.63	6,261.63	6,887.80	6,887.80	7,576.58	7,576.58	8,334.23	79,334.93	
现金流入总额		29,334.00	10,333.00	10,333.00	28,000.00	2,000.00	3,920.12	4,181.57	4,887.31	5,174.90	5,692.39	5,692.39	6,261.63	6,261.63	6,887.80	6,887.80	7,576.58	7,576.58	8,334.23	159,334.93	
现金流出															现金流出						
建设资金流出		29,001.00	10,000.00	10,000.00	27,091.00	1,091.00														77,183.00	
经营成本流出							195.87	198.48	205.54	208.42	213.59	213.59	219.28	219.28	225.54	225.54	232.43	232.43	240.01	2,830.02	

增值税金及附加							782.38	835.34	978.30	1,036.56	1,141.39	1,141.39	1,256.70	1,256.70	1,383.54	1,383.54	1,523.06	1,523.06	1,676.54	15,918.50
所得税							0.00	0.00	0.00	0.00	212.19	223.77	335.83	335.83	459.09	459.09	677.94	677.94	827.09	4,208.77
债券发行费用		11.3	0	0	20.34	0														31.64
债券还本付息		333.00	333.00	333.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	909.00	10,909.00	576.00	576.00	18,576.00	41,635.00
其中：2022 年第一期付息		333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	0.00	0.00	0.00	4,995.00
2025 年第二期付息		0.00	0.00	0.00	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	7,776.00
2025 年第三期付息		0.00	0.00	0.00	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	864.00
归还债券本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	18,000.00	28,000.00
现金流出总额		29,334.00	10,333.00	10,333.00	28,000.00	2,000.00	1,887.25	1,942.82	2,092.84	2,153.98	2,476.17	2,487.75	2,720.81	2,720.81	2,977.18	12,977.18	3,009.43	3,009.43	21,319.64	141,775.29
现金净流量														现金净流量						
当年现金净流入							2,032.87	2,238.74	2,794.47	3,020.93	3,216.22	3,204.64	3,540.82	3,540.82	3,910.62	-6,089.38	4,567.14	4,567.14	-12,985.41	17,559.64
期末累计现金结存额							2,032.87	4,271.62	7,066.09	10,087.01	13,303.24	16,507.88	20,048.70	23,589.53	27,500.14	21,406.6	25,977.90	30,545.04	17,559.64	

专项债券本息保障倍数		1.35
------------	--	------

附表 5：资产负债表

金额单位：万元

序号	名称		建设期					运营期												
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	资产		29,334.00	39,667.00	50,000.00	78,000.00	80,000.00	79,499.54	79,204.95	79,466.09	79,953.68	80,636.57	81,307.88	82,315.37	83,322.86	84,700.14	76,033	78,111.24	80,145.04	64,626.31
1.1	流动资产总额							2,032.87	4,271.62	7,066.09	10,087.01	13,303.24	16,507.88	20,048.70	23,589.53	27,500.14	21,410.76	25,977.90	30,545.04	17,559.64
1.1.1	货币资金							2,032.87	4,271.62	7,066.09	10,087.01	13,303.24	16,507.88	20,048.70	23,589.53	27,500.14	21,410.76	25,977.90	30,545.04	17,559.64
1.1.2	应收账款																			
1.1.3	预付账款																			
1.2	在建工程	0	29,334.00	39,667.00	50,000.00	78,000.00	80,000.00													
1.	固定资产							77,4	74,9	72,4	69,8	67,3	64,8	62,2	59,7	57,2	54,6	52,1	49,6	47,0

3	净值							66.6 7	33.3 3	00.0 0	66.6 7	33.3 3	00.0 0	66.6 7	33.3 3	00.0 0	66.6 7	33.3 3	00.0 0	66.6 7
2	负债及所有者权益		<b>29,334.00</b>	<b>39,667.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>78,000.00</b>	<b>80,000.00</b>	<b>79,499.54</b>	<b>79,204.95</b>	<b>79,466.09</b>	<b>79,953.68</b>	<b>80,636.57</b>	<b>81,307.88</b>	<b>82,315.37</b>	<b>83,322.86</b>	<b>84,700.14</b>	<b>76,077.43</b>	<b>78,111.24</b>	<b>80,145.04</b>	<b>64,626.31</b>
2.1	流动负债总额																			
2.1.1	短期借款																			
2.1.2	应付账款																			
2.1.3	预收账款																			
2.2	应付债券		10,000.00	0.00	0.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	0.00
2.4	负债小计		<b>10,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>0.00</b>
2.5	所有者权益		<b>19334.00</b>	<b>39667.00</b>	<b>50000.00</b>	<b>50000.00</b>		<b>51499.54</b>	<b>51204.95</b>	<b>51466.09</b>	<b>51953.68</b>	<b>52636.57</b>	<b>53307.88</b>	<b>54315.37</b>	<b>55322.86</b>	<b>56700.14</b>	<b>58077.43</b>	<b>60111.24</b>	<b>62145.04</b>	<b>64626.31</b>
2.5.1	资本金		19334	29667	40000	50000	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00

2. 5. 2	资本公积																			
2. 5. 3	累计未分 配利润							-500. 46	-795. 05	-533. 91	-46.3 2	636. 57	1,30 7.88	2,31 5.37	3,32 2.86	4,70 0.14	6,07 7.43	8,11 1.24	10,1 45.0 4	12,6 26.3 1

附表 6：利润与利润分配表

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期													合计
			2021-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	税后营业收入		3,606.90	3,846.76	4,494.23	4,758.08	5,232.84	5,232.84	5,755.08	5,755.08	6,329.54	6,329.54	6,961.44	6,961.44	7,656.54	72,920.30
2	税金及附加		469.16	500.53	585.22	619.73	681.83	681.83	750.14	750.14	825.28	825.28	907.93	907.93	998.85	9,503.88
3	总成本费用		3,638.20	3,640.82	3,647.87	3,650.75	3,655.92	3,655.92	3,661.62	3,661.62	3,667.88	3,667.88	3,341.77	3,341.77	3,349.34	46,581.35
4	补贴收入															
5	利润总额		-500.46	-294.59	261.14	487.59	895.08	895.08	1,343.32	1,343.32	1,836.38	1,836.38	2,711.75	2,711.75	3,308.35	16,835.07
6	所得税						212.19	223.77	335.83	335.83	459.09	459.09	677.94	677.94	827.09	4,208.77
7	净利润		-500.46	-294.59	261.14	487.59	682.89	671.31	1,007.49	1,007.49	1,377.28	1,377.28	2,033.81	2,033.81	2,481.26	12,626.31
8	未分配利润		-500.46	-795.05	-533.91	-46.32	636.57	1,307.88	2,315.37	3,322.86	4,700.14	6,077.43	8,111.24	10,145.04	12,626.31	47,367.09
9	息税前利润		408.54	614.41	1,170.14	1,396.59	1,804.08	1,804.08	2,252.32	2,252.32	2,745.38	2,745.38	3,287.75	3,287.75	3,884.35	27,653.07
10	息税折旧摊销前利润		2,941.87	3,147.74	3,703.47	3,929.93	4,337.41	4,337.41	4,785.65	4,785.65	5,278.71	5,278.71	5,821.08	5,821.08	6,417.68	60,586.41

11	可 偿 还 债 券 本 息 资 金		2,941. 87	3,147. 74	3,703. 47	3,929. 93	4,125. 22	4,113. 64	4,449. 82	4,449. 82	4,819. 62	4,819. 62	5,143. 14	5,143.1 4	5,590.5 9	56,377. 64
	其中：折旧和摊 销		2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533. 33	2,533.3 3	2,533.3 3	32,933. 33
	净利润		-500.4 6	-294.5 9	261.1 4	487.5 9	682.8 9	671.3 1	1,007. 49	1,007. 49	1,377. 28	1,377. 28	2,033. 81	2,033.8 1	2,481.2 6	12,626. 31
	付息资金		909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	909.0 0	576.0 0	576.00	576.00	10,818. 00



附表 7：现金流量表

序号	名称	建设期						运营期													合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	
一	筹资活动																				
(一)	现金流入		29,34.00	10,333.00	10,333.00	28,000.00	2,000.00														80,000.00
1	财政预算性资金流入		19334	10333	10333	10000	2000														52,000.00
2	专项债券资金流入		10,000.00	0.00	0.00	18,000.00	0.00														28,000.00
(二)	现金流出		333	333	333	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	10909	576	576	18576	41,635.00
1	付息		333	333	333	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	576	576	576	13,635.00
2	偿还本金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10000			18000	28,000.00

3	支付债券发行费		11.3	0	0	20.34	0														31.64
(三)	筹资活动净流入		29,001.00	10,000.00	10,000.00	27,091.00	1,091.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-909.00	-10,909.00	-576.00	-576.00	-18,576.00	38,365.00
二	投资活动																				0.00
(一)	现金流入																				0.00
(二)	现金流出 (建设支出)		29,001.00	10,000.00	10,000.00	27,091.00	1,091.00														77,183.00
(三)	投资活动净流入		-29,001.00	-10,000.00	-10,000.00	-27,091.00	-1,091.00														-77,183.00
三	经营活动																				0.00
(一)	现金流入							3,920.12	4,181.57	4,887.31	5,174.90	5,692.39	5,692.39	6,261.63	6,261.63	6,887.80	6,887.80	7,576.58	7,576.58	8,334.23	79,334.93
(二)	现金流出							978.25	1,033.82	1,183.84	1,244.98	1,567.17	1,578.75	1,811.81	1,811.81	2,068.18	2,068.18	2,433.43	2,433.43	2,743.64	22,957.29
(三)	经营活动净流入							2,941.87	3,147.74	3,703.47	3,929.93	4,125.22	4,113.64	4,449.82	4,449.82	4,819.62	4,819.62	5,143.14	5,143.14	5,590.59	56,377.64
四	期末现金流入净额							2,032.87	2,238.74	2,794.47	3,020.93	3,216.22	3,204.64	3,540.82	3,540.82	3,910.62	-6,089.38	4,567.14	4,567.14	-12,985.41	17,559.64

