

霍尔果斯经济开发区数字科技综 合配套设施建设项目 实施方案

填报单位：霍尔果斯市科学技术局

填报日期：2025年12月



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。	5
(四) 项目主管部门。	6
(五) 立项和建设的相关批复文件。	7
(六) 项目开工和建设时间。	7
二、经济社会效益分析	7
(二) 社会效益分析。	8
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	8
(一) 事前绩效评估	8
(二) 绩效目标的设定	9
(三) 绩效监控和评价	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。	14
(三) 财务费用。	15
(四) 项目运营成本。	15
(五) 相关税费。	17
(六) 资金平衡测算	18
(七) 会计报表（详见附表二、附表三、附表四）。	18
六、项目压力测试与评价	1
(一) 压力测试。	1
七、项目风险提示	2
(二) 潜在风险应对措施。	6
八、其他需要说明的事项：无。	7

霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目 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《关于对霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（霍市发改投资〔2023〕248号）文件，结合自治区霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景。

《标准化储备仓工业发展规划》提出：牢固树立并贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，以提高发展质量和效益为中心，以推进供给侧结构性改革为主线，以增品种、提品质、创品牌的“三品”战略为重点，增强产业创新能力，优化产业结构，推进智能制造和绿色制造，形成发展新动能，创造竞争新优势，促进产业迈向中高端，初步建成标准化储备仓强国。

在国家及项目当地政策的倾斜和政府的大力扶持下，科技、资本、土地、人才等资源将得到进一步整合，科技创新中介平台、融资体系建设、创新机制、人才引进等方面将有新突破，从而为该项目创造了良好的政策环境。因此，本项

目属于国家鼓励支持发展项目，符合国家大力发展产业链的战略部署，项目建设具备政策可行性。

（二）项目背景。

数字经济是继农业经济、工业经济之后的主要经济形态，是以数据资源为关键要素，以现代信息网络为主要载体，以信息通信技术融合应用、全要素数字化转型为重要推动力，促进公平与效率更加统一的新经济形态。数字经济发展速度之快、辐射范围之广、影响程度之深前所未有，正推动生产方式、生活方式和治理方式深刻变革，成为重组全球要素资源、重塑全球经济结构、改变全球竞争格局的关键力量。“十四五”时期，我国数字经济转向深化应用、规范发展、普惠共享的新阶段。为应对新形势新挑战，把握数字化发展新机遇，拓展经济发展新空间，推动我国数字经济健康发展。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，推动高质量发展，统筹发展和安全、统筹国内和国际，以数据为关键要素，以数字技术与实体经济深度融合为主线，加强数字基础设施建设，完善数字经济治理体系，协同推进数字产业化和产业数字化，赋能传统产业转型升级，培育新产业新业态新模式，不断做强做优做大我国数字经济，为构建数字中国提供有力支撑。

坚持创新引领、融合发展。坚持把创新作为引领发展的

第一动力，突出科技自立自强的战略支撑作用，促进数字技术向经济社会和产业 发展各领域广泛深入渗透，推进数字技术、应用场景和商业模式融合 创新，形成以技术发展促进全要素生产率提升、以领域应用带动技术 进步的发展格局。

坚持应用牵引、数据赋能。坚持以数字化发展为导向，充分发挥我国海量数据、广阔市场空间和丰富应用场景优势，充分释放数据要素价值，激活数据要素潜能，以数据流促进生产、分配、流通、消费 各个环节高效贯通，推动数据技术产品、应用范式、商业模式和体制 机制协同创新。

坚持公平竞争、安全有序。突出竞争政策基础地位，坚持促进发 展和监管规范并重，健全完善协同监管规则制度，强化反垄断和防止 资本无序扩张，推动平台经济规范健康持续发展，建立健全适应数字 经济发展的市场监管、宏观调控、政策法规体系，牢牢守住安全底线。

坚持系统推进、协同高效。充分发挥市场在资源配置中的决定性 作用，构建经济社会各主体多元参与、协同联动的数字经济发展新机制。结合我国产业结构和资源禀赋，发挥比较优势，系统谋划、务实 推进，更好发挥政府在数字经济发展中的作用。

加快企业数字化转型升级。引导企业强化数字化思维，提升员工 数字技能和数据管理能力，全面系统推动企业研发设计、生产加工、 经营管理、销售服务等业务数字化转型。支持有条件的大型企业打造 一体化数字平台，全面整

合企业内部信息系统，强化全流程数据贯通，加快全价值链业务协同，形成数据驱动的智能决策能力，提升企业整体运行效率和产业链上下游协同效率。实施中小企业数字化赋能专项行动，支持中小企业从数字化转型需求迫切的环节入手，加快推进线上营销、远程协作、数字化办公、智能生产线等应用，由点及面向全业务全流程数字化转型延伸拓展。鼓励和支持互联网平台、行业龙头企业等立足自身优势，开放数字化资源和能力，帮助传统企业和中小企业实现数字化转型。推行普惠性“上云用数赋智”服务，推动企业上云、上平台，降低技术和资金壁垒，加快企业数字化转型。全面深化重点产业数字化转型。立足不同产业特点和差异化需求，推动传统产业全方位、全链条数字化转型，提高全要素生产率。大力提升农业数字化水平，推进“三农”综合信息服务，创新发展智慧农业，提升农业生产、加工、销售、物流各环节数字化水平。纵深推进工业数字化转型，加快推动研发设计、生产制造、经营管理、市场服务等全生命周期数字化转型，加快培育一批“专精特新”中小企业和制造业单项冠军企业。深入实施智能制造工程，大力推动装备数字化，开展智能制造试点示范专项行动，完善国家智能制造标准体系。培育推广个性化定制、网络化协同等新模式。大力发展数字商务，全面加快商贸、物流、金融等服务业数字化转型，优化管理体系和服务模式，提高服务业的品质与效益。促进数字技术在全过程工程咨询领域的深度应用，引领咨询服务和工程建设模式转型

升级。加快推动 智慧能源建设应用，促进能源生产、运输、消费等各环节智能化升级， 推动能源行业低碳转型。加快推进国土空间基础信息平台建设应用。 推动产业互联网融通应用，培育供应链金融、服务型制造等融通发展 模式，以数字技术促进产业融合发展。

推动产业园区和产业集群数字化转型。引导产业园区加快数字基 础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力。积极探索平台 企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服 务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向 园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和 规模化发展。探索发展跨越物理边界的“虚拟 ”产业园区和产业集群， 加快产业资源虚拟化集聚、平台化运营和网络化协同，构建虚实结合 的产业数字化新生态。依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地 区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类产业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构 建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业 链供应链协同配套能力。

本项目就是在此背景下提出的。

（三）项目概况。

1、投向领域：市政和产业园区基础设施。

2、项目功能定位：促进经济结构和产业布局调整，率先走出一条“重技术、树品牌、优结构、强管理”的发展新

路子，在国际国内风云变幻的经济形势中，抢占新的发展制高点，提升霍尔果斯在地区产业分工格局中的地位，增强核心竞争力。

3、建设单位：霍尔果斯市科学技术局

4、项目名称：霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目

5、项目区位：霍尔果斯市兵地融合试验区，G30 国道以西，青岛路以南

6、建设内容和规模：项目总建筑面积 320000 平方米，新建数字先导科技中心 6 栋，地上建筑面积 214400 平方米；数字融合科技中心 2 栋，地上建筑面积 24200 平方米；数字共享科技中心 1 栋，地上建筑面积 34400 平方米并配套相关附属设施。

7、建设期限：2024 年 1 月~2026 年 12 月

8、项目性质：新建

（四）项目主管部门。

项目主管部门：霍尔果斯市科学技术局；

主要职责：贯彻执行国家创新驱动发展战略方针和自治区、自治州科技发展、引进国外智力规划和政策，结合实际拟定科技发展相关配套政策措施并组织实施和监督检查。编制霍尔果斯市科技项目规划并监督实施，统筹关键共性技术、前沿引领技术、现代工程技术、颠覆性技术，研发和创新，负责引进国外智力工作，指导、协调部门引进国（境）外智力工作。承担自治区、自治州科学技术奖、自

治区人民政府天山 奖的推荐、申报工作，完成市委、市政府交办的其他任务。

（五）立项和建设的相关批复文件。

《关于对霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（霍市发改投资（2023）248号）；

（六）项目开工和建设时间。

根据霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目可研报告，项目建设期为2024年1月~2026年12月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。项目建设将带动当地就业，增加当地利税，带动当地经济发展。项目建设还将形成产业集群，拉大产业链条，对霍尔果斯市的经济发展起到很大的促进作用。

该项目符合霍尔果斯市城市基础建设的有关政策，立项条件优越，建设条件较好，资金来源结构和投资结构合理，经济效益良好，投资回收期短，同时，项目的辐射面广，投资效益较好，经营管理模式科学合理，技术先进成熟，市场前景看好；各项财务指标合理，承受市场风险能力较强，可有效带动经济的发展。

（二）社会效益分析。

1.经济增长的重要引擎:数字科技产业的发展为经济增长注入了新动力。数字科技产业的蓬勃发展带动了相关产业链的发展,促进了就业增长,提高了劳动生产率,推动了经济的快速增长。

2.创新能力的提升:数字科技产业的发展推动了创新能力的提

升。数字科技产业以其高度的创新性和前瞻性,不断推动新技术、新产品的研发和应用,为经济社会发展注入新的活力。

3, 社会治理的现代化:数字科技产业的发展使得社会治理更加智能化、精准化。通过大数据和人工智能等技术的应用,政府能够更好地了解社会状况、应对突发事件、改善公共服务,提升社会治理的效能。

本项目的建设,有利于扩大社会就业;有利于满足周边市场的需求和国家的需要,有利于推动资源节约型和环境友好型社会建设;有利于满足人民群众对多样化、高质量的商品需求;对于降低产业成本,提高商品效率,优化资源配置,促进经济结构调整和经济增长方式转变,推动数字科技产业的发展都具有十分重要的意义。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

通过对霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建

设项目事前绩效评估情况进行评价分析，该项目建设目标内容明确，决策依据充分，项目具有唯一性，项目决策过程规范；预算管理完善，预算内容明确，遵循原则正确，预算依据充分；项目实施可行性，项目可行性研究充分，绩效目标规范，绩效目标内容明确，效益分析合理；依据资金来源合规，资金构成合理，筹资成本经济，筹资风险可控。

该项目具有明显的社会效益和直接的经济效益，根据霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目建设内容及建成后的经营情况，本项目完成后主要租赁收入、停车位收入、充电收入三大板块。运营期收入共计：259704.69 万元，扣除税费及经营成本 96509.66 万元后，可供归还地方政府专项债券本息的经营性收益为 196478.15 万元，需归还专项债券本息为 77490.00 万元，项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 2.54，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，本项目设立严格以国家政策、霍尔果斯市科学技术局的职能及当地需求为依据，精确测算投入和产出，将产出和效益挂钩，符合绩效要求。

（二）绩效目标的设定

政府债券项目支出绩效目标表			
(2025 年度)			
项目名称	霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目		
预算单位	霍尔果斯市工业和信息化局		
项目资金 (万元)	年度资金总额：147300.00		
	其中：财政拨款：141000.00		
	债券资金：6300.00		
	其他资金：		
总	项目总建筑面积 320000 平方米，新建数字先导科技中	目 度	项目总建筑面积 84100 平方米，1#

体 目 标	心 6 栋，地上建筑面积 214400 平方米；数字融合科技中心 2 栋，地上建筑面 积 24200 平方米；数字共享科技中心 1 栋，地上建筑面积 34400 平 方米并配套相关附属设施。			楼地上 14 层，建筑面积约为 25100 平方米;2#楼地上 17 层，建筑面积约为 51000 平方米;地下车库一层，建筑面积约为 8000 平方米;并配套相关附属设施。
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）
	产出指 标	数量指 标	总建筑面积（万平米）	≥84100 平方米
		质量指 标	项目（工程）验收合格率（%）	=100%
			项目设计变更率（%）	≤10%
		时效指 标	工程建设按期完工比率（%）	≥100%
			按期开工率（%）	=100%
	成本指 标	经济成 本指标	债券资金成本（万元）	=6300 万元
			项目预算控制率（%）	≤100%
	效益指 标	社会效 益指标	提升霍尔果斯市基础设施建设竞争力	有效提升
			推动周边经济发展	有效推动
		生态效 益指标	改善周边生态环境	有效改善
	满意度 指标	满意度 指标	受益群众满意度（%）	≥90%

（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）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、土建工程执行《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》(实体项目/措施项目 2022 年)伊犁州地区单位估价表。

2、装饰工程依据《全国统一建筑装饰装修工程量消耗量定额》 2022 年伊犁州地区单位估价表。

3、安装工程执行《全国统一安装工程预算定额》2022 年伊犁州 地区单位估价表。

4、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程补充消耗量定额》及 2022 年伊犁州地区单位估价汇总表。

5、人工、现行材料执行伊犁州地区 2023 年 9 月份建设工程价格 信息，不足部分参照市场价格调整。

6、中华人民共和国国家标准 (GB/T51095-2015)

7、建设工程造价咨询规范、中国建设工程造价管理协会标准《建设项目设计估算编审规程》 (CECA/GC1-2015)

8、工程建设其它费用分别依据以下 3 个文件，并结合该项目的 实际情况进行调整。这 3 个文件是：

①财政部建材（2002）394 号《关于基本建设财务管理规定》；

②原国家计委、建设部计价格（2002）10 号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

③国家发改委计价格（2002）1980 号关于印发《招标代理服务 收费管理暂行办法》的通知；

9、土建工程按单位面积造价估算。

（二）项目总投资估算。

1、工程建设项目费用估算。

项目总投资为 195000.00 万元，其中：工程费用 167720.00 万元， 占总投资的 86.01%；工程建设其他费用 11051.43 万元，占总投资的 5.67%；预备费 8938.57 万元，占总投资的 4.58%；建设期利息 7290.00 万元， 占总投资的 3.74%。

资金筹措：本项目申报地方政府专项债券总额 54000 万元，2024 年已申请 20000 万元，2025 年计划申请 6300 万元，2026 年计划申请 27700 万元。债券期 15 年，2024 贷款年利率按照年贷款利率 2.39%，2025、2026 贷款年利率按照年贷款利率 3.20%计算，存续期内不还本金，仅支付利息，期末一次性偿还本息项目。项目前期建设手续已完备。

（三）项目融资计划。

本项目总投资 195000 万元。配套资金为 141000 万元，占总投资的 74%；专项债资金为 54000 万元，占总投资的 26%。

(四) 建设期资金平衡方案。

项目总投资使用计划与资金筹措表 单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限			合计	平衡情况
	2024 年	2025 年	2026 年		
资金筹措（收入）	65000	55650	74350	195000	收支相抵、收支平衡
1. 配套资金	45000	49350	46650	141000	
2. 专项债资金	20000	6300	27700	54000	
资金使用（支出）	65000	55650	74350	195000	
资金余额（资金筹措-资金使用）	0	0	0	0	

五、项目收益与融资自求平衡方案

(一) 项目运作模式。

运作主体：霍尔果斯市科学技术局

管理模式：托管运营

资金筹措计划：项目实施过程中坚持“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，积极争取申请专项债资金，广泛吸纳社会成本，合理安排项目进度计划和投融资计划，制定年度资金使用计划表，并建立考核评比制度。

保障措施：①切实加强组织领导，落实责任分工，明确有关各级相关部门的职责和权限范围，采取切实可行的措施，积极组织有关部门、单位，落实各项任务，有计划地实施项目储备库的建设。②积极筹措资金，拓宽融资渠道。项目建设过程中，资金投入是关键，必须拓宽融资渠道，切实落实项目建设资金，建立“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制。③加强建设管理，严格执行项目法人责任制、招标投标制、建设监理制、项目合同管理制等工程建

设制度，确保项目质量。

（二）项目运营收益。

项目主要收入来源为厂房租赁费、停车费收入、充电桩收入。

厂房租赁费：依托周边工业地产市场租金水平调研，结合本项目厂房标准、配备新能源汽车充电站等差异化竞争优势，经综合系数折算后，确定基准租赁单价为 42 元/平方米·月。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，租金每 3 年上涨 5%，测算周期覆盖项目全生命周期，按全年 12 个月计租。

运营期第一年厂房租赁收入=面积*单价*出租率
=273000.00 m²*42 元/m²/月*12*70%=9631.44 万元。经动态模拟，全生命周期厂房租赁收入达 203104.88 万元

停车位收入：参照区域市场行情，确定基准单价为 2 元/小时，每天收费时数为 12 小时，停车位数量 1496 个，经系统测算，全生命周期停车位收入累计达 18346.94 万元。

充电收入：充电桩服务费价格依据：依据《新疆维吾尔自治区发展和改革委员会文件》（新发改能价〔2016〕985 号）：第一条明确“充电设施经营单位可向电动汽车用户收取电费及充电服务费”；第三条“充电服务费标准”规定：非电动公交车类别（本项目适用此类别）充电服务费上限为 1.20 元/千瓦时，经营单位可自主下浮定价。基于上述收费文件规定，本项目暂定大巴车充电桩服务费收费标准为 0.80 元/千瓦时；因电费由国家电网直接收取，本次仅核算充电服务

费收入，不包含电费，亦不考虑电费成本。

充电桩用电量测算依据：计划设置小车专用充电桩位置 449 个，根据乘联分会&科瑞咨询联合发布 2024 年 9 月新能源汽车三电系统洞察报告，新能源汽车单车平均电量为 45.9kWh。每日每充电位平均服务小车数量为 3.5 辆次，每年递增 5%至 5.2 辆/天。

充电收入=服务费（元/度）*单辆车平均充电电量（度）*单个车位平均周转车次（辆/天）*充电桩数量（个），经系统测算，全生命周期充电收入累计达 38252.86 万元。

债券持有期项目营运总收入 259704.69 万元。

（三）财务费用。

项目财务费用包括债券利息及债券发行前期费，债券存续期内累计产生财务费用 23552.1945 万元，其中：

债券利息方面，项目拟发行专项债券 54000 万元，债券发行计划为 2 期，2024 贷款年利率按照 2.39%计算，2025、2026 年利率依据相关规定暂按 3.2%估算，付息方式为每年付息一次，债券存续期内累计产生债券利息 23490.00 万元。

债券发行前期费包括债券发行费用、登记托管费、兑付服务等，费用方面，发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰，共计 62.1945 万元，详见下表：

项目财务费用明细表 金额单位：万元

项目	本金	预计利息	融资费用			合计
			发行费	登记 托管 费	兑付服务费	
			0.10%	0.008%	0.005%	

第 1 年	20000.00	478.00	20.00	1.60	0.02390	499.62390
第 2 年	6300.00	679.60	6.30	0.50	0.03398	686.43798
第 3 年	27700.00	1566.00	27.70	2.22	0.07830	1595.99430
第 4 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 5 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 6 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 7 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 8 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 9 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 10 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 11 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 12 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 13 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 14 年		1566.00			0.07830	1566.07830
第 15 年	-20000.00	1566.00			1.07830	1567.07830
第 16 年	-6300.00	1088.00			0.36940	1088.36940
第 17 年	-27700.00	886.40			1.42932	887.82932
合计	0.00	23490.00	54.00	4.32	3.8745	23552.1945

（四）项目运营成本。

项目运营成本主要包括职工薪酬、维护养护成本及其他管理费用等，项目运营成本明细具体为：

（1）职工薪酬

根据项目规模，项目投产运营后，定员 3 人，工资 6.00 万元/年/人，每年增幅 5%，则运营期工资福利费用共计 352.78 万元。

（2）本项目外购原燃动费用为公共区域的水电费，按收入的 1% 计算各年费用，运营期共计 1822.71 万元。

（3）维护养护成本

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，包括充电桩的维护成本及更新成本等，按总投资额的 1% 计算。运营期维护费用共计 2348.08 万元。

（4）其他管理费用

包括制造费用、销售费用和管理费用中扣除折旧费、摊销费、修理费后的各项办公支出费用，为简化计算，该费用预计为上述费用之和的 20% 计算，运营期共计 904.71 万元。

运营期运营成本合计为 5428.28 万元。

（5）折旧

本项目构筑物不含税原值 167720.00 万元，构筑物按 20 年，残值率 5%，折旧额不计入经营成本。

$(167720.00 \times 95\% \div 20 = 7966.70 \text{ 万元/年})$

（6）摊销

本项目其他费用为 11051.43 万元，按运营期 14 年均摊，每年摊销为 789.39 万元。摊销不计入经营成本。

（五）相关税费。

（1）房产税，税率为 12%；

（2）根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，项目不动产租赁服务按照 9% 计取。

（3）项目在建设期形成的进项税可通过认证后，在运营期作为抵扣部分计算。建设期可抵扣的进项税以工程费、设备费及工程建设其他费作为计算基数，其中工程费按照 9% 税率抵扣；设备费按照 13% 税率抵扣；工程建设其他费按照 6% 税率抵扣。

（4）城市维护建设税，税率为 7%；

（5）教育费附加税，税率为 3%；

（6）地方教育费附加税，税率为 2%；

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益情况

经测算，债券存续期内预计总收入为 259704.69 万元，经营总成本 5428.28 万元，扣除运营成本 5428.28 万元和相关税费 56755.10 万元后，剩余可偿债收益 197521.31 万元，偿还政府专项债券本息 77490.00 万元后，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为 2.55 倍，实现项目收益和融资的自求平衡。

2、偿债指标的计算情况如下表：

（七）会计报表（详见附表二、附表三、附表四）。

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。

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）	197,521.31	195,000	1.01
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）	197,521.31	77,490	2.55
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）	197,521.31	54,000	3.66
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）	197,521.31	77,490	2.55
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）	197,521.31	54,000	3.66
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

六、项目压力测试与评价

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	158017.05	167893.11	177769.18	187645.24	197521.31	207397.38	217273.44	227149.51	237025.57
专项债本息金额 (万元)	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00	77490.00
专项债本息覆盖 倍数	2.04	2.17	2.29	2.42	2.55	2.68	2.80	2.93	3.06

(一) 压力测试。

根据敏感性分析，项目具有较强的适应市场能力和抗风险能力。综上所述，本项目从压力测试的角度看，是可行的。

(二) 总体评价

根据霍尔果斯经济开发区数字科技综合配套设施建设项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营收益在 $\pm 20\%$ 范围内按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，专项债本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。所以，项目具有较强的盈利能力。从现金流量表中看到，各年的现金流入大于现金流出，说明本项目在财务上是可行的。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素。

1、建设和管理风险

（1）土地获得风险

土地所有权获得受阻、取得成本和时间超过预期，使得项目成本增加或进度延期。

（2）工程材料风险

建设过程中工程材料价格变动造成成本的增加。原材料、资源、机械设备等无法供应或供应不及时给项目带来损失。

（3）工期风险

表现为造成局部的(工程活动、分项工程)或整个工程的工期延长，不能及时投入使用。

（4）质量风险

包括材料、工艺、工程等不能通过验收，工程验收不合格，经过评价工程质量未达到标准和要求等。

（5）设计能力风险

主要表现为建设工程完成后未能达到施工设计要求。设计量的大小是设计质量高低的必然反映，所以把好设计关，是有效控制变更量的首要途径。如在时间过于紧迫，勘察成果质量不高的条件下，设计人员若依据这些质量不高的勘察成果来设计，其设计的质量也必然不会高。设计时间过紧，设计工作难以做到周密，各专业协调不够，会出现漏项、错误，

其结果欲速则不达，反而使设计修改多，增加了投资，延长了工期。

(6)工程风险

工程风险存在于项目建设过程中由于工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化时，导致工程量增加、投资增加、工期拖长。工程风险防范对策是做好相关的前期地质勘探，使用成熟的技术做好项目的设计。在建设前，选择合适的建筑承包商。建筑承包商应该信誉良好，经验丰富，具有当地类似工程的经验，拥有能胜任工作的技术专家，有能力解决建设过程中出现的各种难题。

(7)外部协作风险

园区公用辅助设施如供水、供电、供热设施，废水、废气处理设施，以及配套服务设施等，这些辅助设施对于保持园区的建设、运营的持续性及劳动力的稳定性也起着很大的作用。园区管理机构通过协调好当地政府各职能部门，建设好相关公用辅助设施，以降低风险。

(8)、经营管理风险

要整合好现有资源，促进园区健康、稳步发展，就需要组建一个专职高效的管理机构，做好园区筹建及日常管理工作，营造有利于中小企业创业园发展的政务环境，及时协商解决园区开发建设和管理工作中的各种问题和矛盾。

(9)环境风险

环境包括自然环境和社会环境。自然环境中包括气候条件、气象变化情况。建设工程所在地区的温度、湿度、降雨

雪量、风力、晴雨天数、日照指数，特别是自然灾害情况，如地震、洪水、风暴及海啸。2003 年“非典”禽流感、2020 年新冠肺炎等也应视为自然灾害情况。

2、财务和市场风险

(1)项目市场风险

项目属于开发区产业园标准厂房建设项目，由于产业定位可能发生的偏差，将对企业入园产生较大的影响，进而影响园区的效益。此外，周边城市的类似园区的建设也会在一定程度上影响本项目的招商。因此，在市场风险防范对策是对产业的准确定位、营造良好的投资环境和加大招商引资力度。同时关注园区软实力方面的建设，如园区在融资担保、公共研发平台建设等配套服务。

(2)资金风险

由于项目建设资金量大，如果建设资金不能及时到位，会严重影响建设进度。可通过政府筹措启动资金，鼓励社会资本等方式筹资。政府也可通过取得土地收益用于后续建设。防范风险的措施是多渠道落实资金来源，并加强招商引资的力度，注重回收资金滚动反战。同时要注意遵循投入与产出相匹配，合理安排建设资金。

(3)原材料风险

原材料包括园区在建设期使用的建筑材料和运营后入园企业生产所需要的原材料。风险防范的对策是在产业选择时，要与当地的资源配套协调，保证原材料的供应。

(4)费用风险

包括财务风险、成本超支、投资追加等。费用风险主要受以下 4 个方面影响:①经济发展规划。其中包括银行利率、信贷管理制度、货币兑换比率等。②市场情况。其中包括价格风险。③承包商的施工能力。其中包括承包商队伍素质、能力, 建设成本以及经营情况。

3、公共政策风险

(1)由于土地管理、税收、劳动、环保、节能等法律、法规的变化以及其他政府宏观经济政策的变化导致的风险, 这种风险可能引起增加成本、降低收益的后果。本项目能够促进当地经济社会经济发展, 能够提高当地居民的生活质量, 是政府现阶段大力支持项目, 政策风险较少。

(2)政府决策与审批延误: 由于政府缺乏对该项目的实际运用经验及能力、前期的准备不足、信息不对称以及操作审批过程复杂等, 造成项目事件的延长与成本的直接或间接提高。

(3)政治/公众反对: 项目实施的某些措施威胁到公众利益, 从而引起政治甚至公众反对项目的建设或是成本的增加等风险。

(4)政治不可抗力事件: 由于政府团队/官员的更替、恐怖事件等, 所造成的项目损失。

4、流动性和偿付风险

流动性风险是指项目运营无法及时获得或者无法以合理成本获得充足资金, 以偿付到期债务或其他支付义务、满足资产增长或其他业务发展需要的风险。

建立完善地方债务偿还机制、根据开发区经济实力适度举债、建立与完善债务信息披露机制可有效控制地方债务风险。

（二）潜在风险应对措施。

1、经济风险。争取地方专项债券，在争取专项债券投资的同时对项目进行深入考察，选择实力强，资金宽裕的投资者，作为融资对象。

2、控制运营风险。各岗位作业人员必须了解有关处理工艺，熟悉本岗位工作职责与工作质量要求；熟悉本岗位设施、设备的技术性能和运行维护、安全操作规程。掌握本工艺技术要求及有关设施、设备的主要技术指标及运行管理要求。

3、建立强有力的组织保障。项目的建设和管理是一项影响面广、工作难度大、要求高的社会系统工程，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。

4、建立完善、可靠和健全的资金使用计划和债券偿还计划，明确规定负债的偿还责任、资金的使用范围、债务的偿还期限以及偿债资金的来源。偿债主体要严格执行偿债计划，落实偿债资金，及时足额偿还债务本息。项目运营主体应建立有效的运营机制，增加项目收益，提高偿债能力，提高债务资金使用效率，避免由于资金浪费导致的债务无法按

时偿还。

5、建立与完善债务信息披露机制。通过建立地方债务信息披露制度来提高地方债务信息透明度，地方政府应定期公开地方债务相关信息，以便公众准确判断地方政府的融资和偿还能力，此外还需要对地方政府可支配财力，债务资金使用状况，债务结构等债务信息定期公布，有利于对债务资金使用情况、债务偿还能力进行准确评估，有效地监控地方政府债务风险。

八、其他需要说明的事项：无。

营业收入估算表														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
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	营业收入	259704.69				13019.33	14499.12	15984.11	18162.50	18282.75	18409.00	19263.93	19403.12	19549.28
1	租赁收入	203104.88				9631.44	11007.36	12383.28	14447.16	14447.16	14447.16	15169.52	15169.52	15169.52
1.1	面积（㎡）					273000.00	273000.00	273000.00	273000.00	273000.00	273000.00	273000.00	273000.00	273000.00
1.2	单价（元/月）					42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31
1.3	出租率					70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	停车收入	18346.94				1310.50	1310.50	1310.50	1310.50	1310.50	1310.50	1310.50	1310.50	1310.50
2.1	数量（个）					1496.00	1496.00	1496.00	1496.00	1496.00	1496.00	1496.00	1496.00	1496.00
2.2	单价（元/时）					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.3	收费时数（时/日）					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	充电桩收入	38252.86				2077.40	2181.27	2290.33	2404.85	2525.09	2651.34	2783.91	2923.11	3069.26
3.1	数量（个）					449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00	449.00
3.2	服务费（元/度）					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.3	单辆车平均充电电量（度）					45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90
3.4	单个车位平均周转车次（辆/天）					3.5	3.7	3.9	4.1	4.3	4.5	4.7	4.9	5.2

--

利润表																		
名称	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
		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	2040 年
总收入	25970 4.69				13019 .33	14499 .12	15984 .11	18162 .50	18282 .75	18409 .00	19263 .93	19403 .12	19549 .28	20307 .75	20307 .75	20307 .75	21104 .15	21104 .15
税金及附加	24510 .46				1,224 .99	1,363 .11	1,501 .88	1,703 .83	1,719 .04	1,735 .02	1,817 .40	1,835 .02	1,853 .51	1,922 .40	1,922 .40	1,922 .40	1,994 .73	1,994 .73
房产税	21761 .24				1,031 .94	1,179 .36	1,326 .78	1,547 .91	1,547 .91	1,547 .91	1,625 .31	1,625 .31	1,625 .31	1,706 .57	1,706 .57	1,706 .57	1,791 .90	1,791 .90
总成本费用	14877 9.94				10,70 1.19	10,70 2.27	10,70 3.40	10,70 4.59	10,70 5.84	10,70 7.15	10,70 8.53	10,70 9.98	10,71 1.50	10,71 3.09	10,71 4.77	10,71 6.53	10,24 0.38	10,04 0.72
利润总额	64653 .04				61.21	1,254 .38	2,452 .05	4,206 .17	4,309 .96	4,418 .92	5,112 .69	5,232 .81	5,358 .96	5,965 .69	5,964 .01	5,962 .25	7,077 .14	7,276 .80
应纳税所得额	64653 .04				61.21	1,254 .38	2,452 .05	4,206 .17	4,309 .96	4,418 .92	5,112 .69	5,232 .81	5,358 .96	5,965 .69	5,964 .01	5,962 .25	7,077 .14	7,276 .80
所得税	10483 .41				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	662.8 4	766.9 0	784.9 2	803.8 4	894.8 5	1,491 .00	1,490 .56	1,769 .29	1,819 .20
净利润	54169 .65				61.21	1,254 .38	2,452 .05	4,206 .17	4,309 .96	3,756 .08	4,345 .79	4,447 .89	4,555 .12	5,070 .84	4,473 .01	4,471 .69	5,307 .86	5,457 .60
未分配利润	33572 7.57				61.21	1,315 .59	3,767 .64	7,973 .81	12,28 3.77	16,03 9.85	20,38 5.64	24,83 3.53	29,38 8.65	34,45 9.49	38,93 2.50	43,40 4.19	48,71 2.05	54,16 9.65
息税折旧摊销 前利润	20800 4.70				10,38 3.30	11,57 6.47	12,77 4.14	14,52 8.26	14,63 2.05	14,74 1.01	15,43 4.78	15,55 4.90	15,68 1.05	16,28 7.78	16,28 6.10	16,28 4.34	16,92 1.23	16,91 9.29
其中：折旧和摊 销	12258 5.26				8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09	8,756 .09
息税前利润	85419 .44				1,627 .21	2,820 .38	4,018 .05	5,772 .17	5,875 .96	5,984 .92	6,678 .69	6,798 .81	6,924 .96	7,531 .69	7,530 .01	7,528 .25	8,165 .14	8,163 .20

资产负债表

序号	名称	建设期			运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		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	2040 年
1	资产	65,000.00	120,650.00	195,000.00	195,061.21	196,315.59	198,767.64	202,973.81	207,283.77	211,039.85	215,385.64	219,833.54	224,388.66	229,459.50	233,932.51	218,404.20	217,412.05	195,169.65
1.1	流动资产总额	0.00	0.00	0.00	8,817.30	18,827.77	30,035.91	42,998.17	56,064.22	68,576.39	81,678.27	94,882.26	108,193.47	122,020.40	135,249.50	128,477.28	136,241.22	122,754.91
1.1.1	货币资金				8,817.30	18,827.77	30,035.91	42,998.17	56,064.22	68,576.39	81,678.27	94,882.26	108,193.47	122,020.40	135,249.50	128,477.28	136,241.22	122,754.91
1.1.2	应收账款																	
1.1.3	预付账款																	
1.2	在建工程	65,000.00	120,650.00	195,000.00														
1.3	固定资产净值				186,243.91	177,487.82	168,731.73	159,975.64	151,219.55	142,463.46	133,707.37	124,951.28	116,195.19	107,439.10	98,683.01	89,926.92	81,170.83	72,414.74
2	负债及所有者权益	65,000.00	120,650.00	195,000.00	195,061.21	196,315.59	198,767.64	202,973.81	207,283.77	211,039.85	215,385.64	219,833.53	224,388.65	229,459.49	233,932.50	218,404.19	217,412.05	195,169.65
2.1	流动负债总额	20,000.00	26,300.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	34,000.00	27,700.00	0.00
2.1.1	短期借款																	
2.1.2	长期借款	20000.00	26300.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	34000.00	27700.00	0.00
2.1.3	应付账款																	
2.1.4	预收账款																	
2.2	应付债券	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	0.00	0.00	0.00
2.3	负债小计	20,000.00	26,300.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	34,000.00	27,700.00	0.00

资产负债表

序号	名称	建设期			运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		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	2040 年
		0																
2.4	所有者权益	45,000.00	94,350.00	141,000.00	141,061.21	142,315.59	144,767.64	148,973.81	153,283.77	157,039.85	161,385.64	165,833.53	170,388.65	175,459.49	179,932.50	184,404.19	189,712.05	195,169.65
2.4.1	资本金	45,000.00	94,350.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00	141,000.00
2.4.2	资本公积																	
2.4.3	累计未分配利润				61.21	1,315.59	3,767.64	7,973.81	12,283.77	16,039.85	20,385.64	24,833.53	29,388.65	34,459.49	38,932.50	43,404.19	48,712.05	54,169.65

现金流量表

序号	名称	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
			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	2040 年
一	筹资活动																		
(一)	现金流入	195,000.00	65,000.00	55,650.00	74,350.00														
1	自有资本金流入	141,000.00	45,000.00	49,350.00	46,650.00														
2	专项债资金流入	54,000.00	20,000.00	6,300.00	27,700.00														
(二)	现金流出	74,766.40	0.00	0.00	0.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	21,566.00	7,388.00	28,586.40
1	付息	20,766.40	0.00	0.00	0.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,566.00	1,088.00	886.40
2	偿还本金	54,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	6,300.00	27,700.00
(三)	筹资活动净流入	120,233.60	65,000.00	55,650.00	74,350.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-1,566.00	-21,566.00	-7,388.00	-28,586.40
二	投资活动																		
(一)	现金流入																		
(二)	现金流出（建设支出）	119,492.40	64,522.00	54,970.40															
(三)	建设期利息	1,157.60	478.00	679.60															
(四)	投资活动净	-120,	-65,0	-55,6															

现金流量表

序号	名称	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
			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	2040 年
四)	流入	650.00	00.00	50.00															
三	经营活动																		
(一)	现金流入	259,704.69		0.00	0.00	13,019.33	14,499.12	15,984.11	18,162.50	18,282.75	18,409.00	19,263.93	19,403.12	19,549.28	20,307.75	20,307.75	20,307.75	21,104.15	21,104.15
(二)	现金流出	62,183.39		0.00	0.00	2,636.03	2,922.65	3,209.97	3,634.24	3,650.70	4,330.83	4,596.05	4,633.14	4,672.07	4,914.82	5,512.65	5,513.97	5,952.21	6,004.06
(三)	经营活动净流入	197,521.30		0.00	0.00	10,383.30	11,576.47	12,774.14	14,528.26	14,632.05	14,078.17	14,667.88	14,769.98	14,877.21	15,392.93	14,795.10	14,793.78	15,151.94	15,100.09
四	期末现金及现金等价物余额	122,754.90	0.00	0.00	0.00	8817.30	10010.47	11208.14	12962.26	13066.05	12512.17	13101.88	13203.98	13311.21	13826.93	13229.10	-6772.22	7763.94	-13486.31