

2025 年宝鸡市蟠龙新区新材料特色 产业园建设项目专项债券 实施方案

主管部门：宝鸡蟠龙高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：宝鸡市金台区财政局

实施单位：宝鸡市蟠龙产业发展集团有限公司

编制日期：二零二五年七月

目 录

前 言..... 1

一、项目基本情况..... 2

 (一) 项目总体情况介绍..... 2

 (二) 项目实施的具体方案..... 3

 (三) 经济社会效益分析..... 5

 (四) 项目立项、批复情况..... 6

 (五) 绩效目标及指标..... 6

二、项目投资估算及资金筹措方案..... 8

 (一) 项目概算..... 8

 (二) 资金筹措方案..... 11

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况..... 12

 (一) 项目未来预期的各项收入预测..... 12

 (二) 项目未来预期的各项支出预测..... 13

 (三) 融资活动的预期资金收支情况..... 14

 (四) 资金测算平衡表..... 17

 (五) 其他需要说明的事项..... 20

四、项目风险评估及控制措施..... 20

 (一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素..... 20

 (二) 主要风险控制措施..... 21

五、债券发行方案..... 22

 (一) 发行依据..... 22

 (二) 发行计划..... 23

 (三) 发行场所..... 23

 (四) 品种和数量..... 24

 (五) 上市安排..... 24

 (六) 兑付安排..... 24

 (七) 发行费..... 24

(八) 招投标.....	24
(九) 分销.....	24
(十) 发行款缴纳.....	25
六、信息披露计划.....	25
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	25
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	25
(三) 每期债券付息、兑付日五个工作之前披露.....	25
(四) 每期债券存续期内定期披露内容.....	25
(五) 每期债券存续期内随时披露内容.....	25

前 言

2017年，财政部印发了《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的项目专项债券，是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方基础设施建设的又一重大举措。本次专项债券还本付息资金来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目之内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目名称

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目

2.宝鸡市蟠龙新区概况

蟠龙新区位于宝鸡市中心城区北部，是省级高新技术产业开发区，实行现行的省级高新区相关政策。总规划面积 128 平方公里，东至蟠龙塬东侧坡脚，西至金陵河东岸，南邻主城区，北至马迹山。一期规划用地面积 43.81 平方公里，规划城市人口 30 万。一期规划总构架为“一环三廊六区”：“一环”，是绕塬边 500 米宽幅生态林带，打造宝鸡城市核心绿地，形成新旧城市之间的生态涵养带；“三廊”，为三条 300 米宽幅的生态景观廊道，是新区市民休憩、健身、散步、游览的生态景观廊道；“六区”，分别为都市工业区、宜居生活区、办公休闲区、商业核心区、体育主题区、科创研发区，着力打造宜居、宜业、宜商、宜游、怡心的生态文明示范城。开发建设蟠龙新区，是宝鸡市委、市政府贯彻落实国务院和省委省政府加快建设关天副中心城市，建设最具幸福感城市的重大举措，是加快宝鸡发展的必然要求。2013 年 9 月，市委、市政府挂牌成立蟠龙新区党工委、管委会。2015 年 2 月，省政府批准蟠龙新区为省级高新技术产业开发区。新区管委会成立以来，紧紧围绕市委、市政府提出的要把蟠龙新区建设成为“新宝鸡的引领区、新产业的聚集区、新生态的展示区、新理念的实践区”的目标，高起点规划，高标准建设，稳节奏推进。严格选项目、精心挑项目、积极引项目，让附加值高、生产效益好、带动能力强的大项目、好项目安家落户。

3.项目建设背景

随着陕西省经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，作为宝鸡市项目投资依托和新的经济增长点的蟠龙新区也取得了长足发展和显著成就。宝鸡市蟠龙新区开发建设管理委员会坚持不懈，努力做大做强新材料特色产业，坚持“抓大放小”原则，不断招商引资，培育优质龙头企业。随着蟠龙新区的长足发展，新区的环境、服务得到社会广泛认可，更多新的企业有入驻意向，而原有工业用地基本用尽，可供使用工业用地日趋紧张，这种矛盾不仅大大弱化了园区的功能，而且经济大战势头得到遏制，其窗口作用、

示范作用和带动作用难以发挥。为了发挥蟠龙新区龙头企业的“虹吸”效应，引进科技含量高、产业关联度高、产业特色强的项目，加快补齐产业链条，推动产业之间的循环链接，实现原料互供、资源共享，建立跨行业、跨产业的循环经济产业链，推动产业集聚、产业配套，提升产业能级，形成产业集群，推动宝鸡市新材料产业转型升级、加快融入秦创原创新驱动平台，以及满足蟠龙新区乃至宝鸡市自身发展的需求。在此背景下，宝鸡市蟠龙新区开发建设管理委员会特提出“宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目”的建设。

4.项目建设必要性

①项目的建设是促进产业集群化发展，优化区域功能布局的需要

宝鸡市蟠龙新区投资建设新材料特色产业园，吸引新材料加工制造企业入驻，形成集研发、生产、营销、外贸为一体的产业化园区，能够有效促进新材料产业集群化发展，优化蟠龙新区的功能布局。项目的实施，可以真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强宝鸡市工业企业的竞争力，优化区域结构布局，提升区域的承载能力。厂房的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业在产品转移投资地连续性和市场拓展的延续性。

②项目的建设是增加就业、促进地区经济发展的需要

本项目的实施将带动周边大规模投资，投资活动将带动对当地劳动力的需求，入园企业利用自身的经济、技术、人力资源等优势，形成规模经济，可为企业增创效益，促进传感器产业的迅速发展。项目的实施还可为间接的当地提供新的工作岗位，将为当地居民提供大量就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时可很大程度提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。项目建成后对当地发展经济、增加财政收入、带动相关产业的发展 and 解决劳动力就业等方面将起到积极的推动作用。

(二) 项目实施的具体方案

1.项目名称：宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目

2.项目性质：新建

3.项目主管部门：宝鸡蟠龙高新技术产业开发区管理委员会

宝鸡蟠龙高新技术产业开发区管理委员会，负责开发建设蟠龙高新区，在开发区范围内行使各级党委、政府授予的行政管理、经济管理及其它管理权限；负责开发区规划区内的开发、建设和管理（包括土地开发、利用和保护）等工作。

4.项目实施及运营单位：宝鸡市蟠龙产业发展集团有限公司

宝鸡市蟠龙产业发展集团有限公司由宝鸡蟠龙高新技术产业开发区管理委员会注资，注册资本 1000 万元。公司经营范围为园区管理服务；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；工程管理服务；创业空间服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；物业管理；工业设计服务；住宅水电安装维护服务；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；供暖服务；信息技术咨询服务。

5.项目建设地址：宝鸡市蟠龙新区，蟠龙大道以南，西坪大道西段以北，西营路以东，规划路以西。

图 1-1 项目区位图



6.项目分年建设计划：

按照统一规划，结合本项目工程量实际情况，从 2024 年 1 月到 2026 年 12 月，共 36 个月。为确保工程早日保质保量竣工，使项目尽早投入使用和运作，建议项目单位和建设施工方合理统筹安排建设工期，采取平行交叉作业的流水方式进行施工。具体安排如下：

(1) 项目准备阶段

2024 年 1 月至 2025 年 5 月，完成项目立项、方案规划、可行性研究等前期工作，完成工程初步设计、技术设计和施工图设计、土地手续办理、招投标等工作。

(2) 项目实施阶段

2025 年 6 月至 2026 年 11 月，完成项目建设施工工作。

(3) 竣工验收及交付阶段

2026年12月，完成资料整理、竣工验收、交付使用等工作。

7.项目建设内容：

本项目规划占地面积 102.67 亩，建设用地面积 80.52 亩（53,678.45 平方米）。总建筑面积约 108,378 m²，其中地上建筑面积约 105,278 m²，地下建筑面积约 3,100 m²。地上主要建设内容为新建厂房、配套用房、室外工程等，地下主要建设内容为新建人防车库、设备用房，配置停车位 159 个（地上停车位 119 个、地下停车位 40 个），其中充电车位 40 个。

图 1-2 项目效果图



8.项目投资情况：

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目总投资 50,400.00 万元，其中工程直接费用 37,003.80 万元，工程其他费用 8,295.03 万元，基本预备费 5,101.17 万元。

(三) 经济社会效益分析

1.社会效益分析

项目的建设可以真正形成产业集群，促进入园企业相互协作，发挥协同效应和产业集聚效应，有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，产生较强的内部规模效应，从而提

升宝鸡市新材料产业的竞争力。项目的实施将为社会提供新的就业机会，同时项目的实施也将带动相关产业的发展，在一定程度上减少了当地的就业压力，也为能上岗的职工增加工资收入，提高其生活质量。项目建设所用的大部分建筑材料和辅助材料将由本地区供给，这将给建筑业、交通运输行业等相关行业带来发展机遇。

2.经济收益分析

项目实施后，将会带动相关产业的发展，形成规模经济，可为企业增创效益，促进新材料产业的迅速发展，从而促进当地经济的发展，使当地国民经济总体水平有较大幅度的提升，可较大幅度地改变当地人民的生活状况和质量，项目存续期内总收益 52,252.51 万元。

3.生态效益分析

项目的建设对加强生态环境建设、防治工业污染，保护和改善区域环境质量，具有显著的环境生态效益，是实现经济建设和环境保护的协调发展，走可持续发展道路的有效途径。优化资源配置，转变经济增长方式，发展循环经济，建设资源节约型和环境友好型社会，坚持走新型工业化道路，不断提高企业自主创新能力，以信息化带动工业化，继续推进工业结构战略性调整。建设标准化厂房，实行多层标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。同时园区将以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区。

(四) 项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	《宝鸡市金台区发展和改革局关于宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目建议书的批复》	宝金发改投发〔2023〕376 号	
2	《宝鸡市金台区发展和改革局关于宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目可行性研究报告的批复》	宝金发改投发〔2023〕383 号	
3	《社会稳定风险评估备案登记表》	2023 年 12 月 12 日	
4	《宝鸡市生态环境局金台分局关于宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目环评办理相关事宜的函》	2024 年 5 月 24 日	
5	《国有建设用地使用权出让合同》	BZ-BJTC[2025]3 号	
6	中标通知书	2025 年 1 月 16 日	

(五) 绩效目标及指标

本项目已进行事前绩效评估，评估组认为项目属于国家政策和地方政府支持发展的项目，任务明确，立项合规，手续齐备，公益性强，绩效目标比较清晰，实施条件成熟，2025 年能形成实物工作量，项目收入、成本及收益预测较为合理，债券资金需求合理，债务资金与项目收益较为匹配，整体评价结论为优秀，建议予以支持。

表 1-2 项目绩效指标一览表

项目名称	宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目			
主管部门	宝鸡蟠龙高新技术产业开发区管理委员会		实施期限	2024 年 1 月-2026 年 12 月
资金金额	实施期资金总额：	50,400.00 万元	年度资金总额：	10,001.17 万元
	其中：自有资金	25,200.00 万元	其中：自有资金	4,801.17 万元
	债券资金	25,200.00 万元	债券资金	5,200.00 万元
	实施期总目标		年度总目标	
	项目规划占地面积 102.67 亩,建设用地面积 80.52 亩 (53,678.45 平方米)。总建筑面积约 108,378 m ² , 其中地上建筑面积约 105,278 m ² , 地下建筑面积约 3,100 m ² 。地上主要建设内容为新建厂房、配套用房、室外工程等,地下主要建设内容为新建人防车库、设备用房,配置停车位 159 个 (地上停车位 119 个、地下停车位 40 个),其中充电车位 40 个。集约节约利用土地资源、满足企业入驻需求、贯通新材料生产上下游、打造产业链条、促进产业聚集、提高资源利用效率、实现经济社会可持续发展。		新建厂房、配套用房、室外工程等,地下主要建设内容为新建人防车库、设备用房。	
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	成本指标	经济成本	指标 1: 项目建设成本节约率 (计划成本-实际成本) / 计划成本	≥0%
			指标 2: 初设批复投资偏离度	≤±10%
		社会成本	社会发展负作用	无
		生态环境成本	自然生态环境负作用	无
	产出指标	数量指标	指标 1: 总占地面积 (亩)	33027.67 m ²
			指标 2: 总建筑面积 (平方米)	58664.59 m ²
			指标 3: 厂房 (平方米)	8

			指标 4: 停车位 (个)	884
			其中: 充电车位 (个)	53040 m ²
		质量指标	指标 1: 竣工验收合格率	100%
			指标 2: 债券资金使用合规率	100%
		时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	100%
			指标 2: 项目按计划完工率	100%
			指标 3: 按规定及时、规范披露信息	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 债券存续期内项目预测收益 (万元)	52,252.51
			指标 2: 项目期末现金结余 (万元)	11,907.31
		社会效益指标	指标 1: 创造企业就业岗位 (个)	≥ 500
			指标 2: 惠及入园企业 (个)	≥ 20
		生态效益指标	指标 1: 促进生态环境发展发展情况	有所促进
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 入驻单位对工程质量安全工作的满意度	≥95%

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目概算

1. 编制依据及原则

- (1) 近期公布人工单价、辅材调整系数、机械单价；
- (2) 《可行性研究投资估算编制办法》；
- (3) 陕西省建设厅《陕西省建筑工程综合概预算定额》(陕建发 [2007]232 号文颁发)；
- (4) 《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》；
- (5) 《陕西省安装工程消耗量定额》；
- (6) 全国安装工程预算定额陕西省价目表；
- (7) 《陕西省建筑工程、安装工程、仿古园林工程及装饰工程费用定额》结合浮动管理市场动态差计算材料价；
- (8) 《陕西省市政、园林绿化工程消耗量定额》及其配套的《价目表》、《参考费率》； (9)

《陕西省建设工程其他费用定额》；

(10) 项目单位提供的相关资料；

(11) 报告编制单位收集整理的造价指标。

2.项目概算总额和分项目安排表

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目总投资 50,400.00 万元，其中工程直接费用 37,003.80 万元，工程其他费用 8,295.03 万元，基本预备费 5,101.17 万元。项目总投资、分年度及分月度投资计划见下表。

表 2-1 建设项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	小计
—	工程费用	37,003.80
1	1#配套用房	2,847.47
2	2#厂房	3,307.50
3	3#厂房	3,307.50
4	4#厂房	3,104.33
5	5#厂房	5,670.00
6	6#厂房	15,491.60
7	7#开闭所	49.60
8	地下建筑	1,240.00
9	室外配套	1,985.80
二	工程建设其他费用	8,295.03
1	建设用地费	2,566.74
2	建设管理费	410.02
3	项目前期费	96.27
4	勘察设计费	1,325.92
5	劳动安全卫生评价费	185.02
6	场地准备及临时设施费	551.26
7	工程保险费	222.02
8	招标代理服务费	44.05

序号	项目	小计
9	施工图审查费	66.30
10	竣工图编制费	73.51
11	市政公用设施费	1,277.86
12	工程造价咨询服务费	175.52
13	城市基础设施配套费	1,300.54
三	基本预备费	5,101.17
四	项目总投资	50,400.00

表 2-2 建设项目分年度投资估算表

单位：万元

序号	项目	小计	2025 年	2026 年
一	工程费用	37,003.80	4,800.00	32,203.80
二	工程建设其他费用	8,295.03	3,900.00	4,395.03
三	基本预备费	5,101.17	1,301.17	3,800.00
四	项目总投资	50,400.00	10,001.17	40,398.83

表 2-3 建设项目分月度投资估算表（2025 年 8-12 月）

单位：万元

序号	项目	2025 年	202508	202509	202510	202511	202512
一	工程费用	4,800.00	0.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	工程建设其他费用	3,900.00	300.00	900.00	900.00	900.00	900.00
三	基本预备费	1,301.17	260.00	260.00	260.00	260.00	261.17
四	项目静态总投资	10,001.17	560.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,361.17

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

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

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

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

2. 项目投资额、自有资金及资本金到位情况

(1) 宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目总投资 50,400.00 万元，资金主要来源为财政配套资金和发行地方政府专项债券。其中项目自有资金 25,200.00 万元，占总投资的 50.00%，2025 年到位 5,200.00 万元，2026 年到位 20,000.00 万元，由宝鸡市金台区财政局配套并确保落实到位；资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）中的最低资本金比例 20.00% 的要求

(2) 计划申请发行二十年期地方政府专项债券 25,200.00 万元，占总投资的 50.00%。其中 2025 年发行 5,200.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万元。

表 2-4 项目资金筹措计划表

单位：万元

年份	项目自有资金	债券资金	合计
2025 年	5,200.00	5,200.00	10,400.00
2026 年	20,000.00	20,000.00	40,000.00
合计	25,200.00	25,200.00	50,400.00

3. 专项债券的拟发行计划

本项目申请发债的总金额为 25,200.00 万元，发行期限为二十年期，其中 2025 年发行 5,200.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万元。

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	5,200.00	20 年期
2026 年	20,000.00	20 年期
合计	25,200.00	-

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目未来预期的各项收入预测

本项目的预期收入主要为本项目厂房出租收入、配套用房出租收入、停车费收入。本项目总建筑面积约 108,378 m²，其中地上建筑面积约 105,278 m²，地下建筑面积约 3,100 m²。地上主要建设内容为新建厂房、配套用房等，地下主要建设内容为新建人防车库、设备用房，配置停车位 159 个（地上停车位 119 个、地下停车位 40 个），其中充电车位 40 个。根据本项目可行性研究报告及市场调研，建成后项目出租价格预测参考宝鸡高新技术产业开发区、姜谭经济技术开发区、金河工业园、陈仓科技工业园等已建成厂房出租收入以及本项目意向性租赁协议约定租金进行预测。

（1）厂房出租收入：本项目新建厂房 97,418.00m²，租赁费按 20 元/m²/月预估，预测项目运营期第一年（2027 年）负荷率为 60%，此后每年出租率上涨 10%，租赁费自 2027 年起每 5 年上涨 5 元。

（2）配套用房出租收入：本项目新建配套用房 7,700.00m²，出租费用按 30 元/m²/月预估，预测项目运营期第一年（2027 年）负荷率为 60%，此后每年出租率上涨 10%，租赁费自 2027 年起每 5 年上涨 5 元。

（3）停车费收入：本项目建成后新增停车位 159 个，按照 60%包月、40%按小时收费进行测算。按次收费价格参考《宝鸡市机动车停放服务收费管理办法》，每小时收费 2 元（按照每天 10 小时，每年 300 天预测），停车费单价每五年上涨 1 元；包月收费按照 100 元/月预测，预计停车费每 5 年上涨 10 元/月。项目建成后当年（2027 年）预测停车位使用率为 70%，此后每年增长 10%，2029 年起稳定至 90%。

项目未来预期的各项收入预测如下表所示：

表 3-1 项目预期收入预测表

单位：万元

年份	厂房出租收入	配套用房出租收入	停车费收入	合计
2027	1,402.82	166.32	34.86	1,604.00
2028	1,636.62	194.04	39.84	1,870.50
2029	1,870.43	221.76	44.82	2,137.01
2030	2,104.23	249.48	44.82	2,398.53
2031	2,338.03	277.20	44.82	2,660.05
2032	2,922.54	323.40	63.13	3,309.07
2033	2,922.54	323.40	63.13	3,309.07
2034	2,922.54	323.40	63.13	3,309.07
2035	2,922.54	323.40	63.13	3,309.07
2036	2,922.54	323.40	63.13	3,309.07
2037	3,507.05	369.60	81.43	3,958.08
2038	3,507.05	369.60	81.43	3,958.08
2039	3,507.05	369.60	81.43	3,958.08
2040	3,507.05	369.60	81.43	3,958.08
2041	3,507.05	369.60	81.43	3,958.08
2042	4,091.56	415.80	99.74	4,607.10
2043	4,091.56	415.80	99.74	4,607.10
2044	4,091.56	415.80	99.74	4,607.10
2045	4,091.56	415.80	99.74	4,607.10
2046	4,091.56	415.80	99.74	4,607.10
合计	61,957.88	6,652.80	1,430.66	70,041.34

(二) 项目未来预期的各项支出预测

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目未来预期支出主要为人工及福利费、维修费、燃料动力费和相关税费等。

(1) 人工及福利费：本项目建成后的厂房、配套用房均以出租为主，雇佣人员主要包括

管理人员、维修维护人员，拟人员定额 20 人，人均年工资及福利费按 6 万元预测，同时考虑工资上涨水平，工资及福利费自 2027 年起每 5 年增长 5%。

(2) 维修费：本项目修理费主要指固定资产必要维修所发生的费用，按照项目年均折旧费用的 5%进行预估，维修费自 2027 年起每 5 年增长 5%。项目运营期第 10 年按照项目总投资 10%计提大修费 5,040.00 万元。

(3) 燃料动力费（电费、水费等）：本项目建成后的厂房、配套用房均以出租为主，内部消耗的动力由入驻企业自行承担，运营期间仅需承担室外工程的动力成本，故其他费用按照人力成本的 10%进行预测。

(4) 相关税费：本项目涉及的税费包括增值税、城建维护税、教育费附加、企业所得税等。增值税按照租赁收入的 9%计算；城市维护建设税为增值税的 1%；教育费附加费为增值税的 3%；地方教育费附加税率为增值税的 2%；企业所得税为应纳税所得额的 25%。

项目未来预期的各项支出预测如下表所示：

表 3-2 项目预期支出预测表

单位：万元

年份	人工及福利费	维修费	燃料动力费	营业税金	合计
2027	120.00	126.00	6.00	153.02	405.02
2028	120.00	126.00	6.00	178.45	430.45
2029	120.00	126.00	6.00	203.87	455.87
2030	120.00	126.00	6.00	228.82	480.82
2031	120.00	126.00	6.00	253.77	505.77
2032	126.00	132.30	6.30	315.69	580.29
2033	126.00	132.30	6.30	315.69	580.29
2034	126.00	132.30	6.30	315.69	580.29
2035	126.00	132.30	6.30	315.69	580.29
2036	126.00	5,172.30	6.30	315.69	5,620.29
2037	132.30	138.92	6.62	377.60	655.44
2038	132.30	138.92	6.62	377.60	655.44
2039	132.30	138.92	6.62	377.60	655.44
2040	132.30	138.92	6.62	377.60	655.44
2041	132.30	138.92	6.62	377.60	655.44

年份	人工及福利费	维修费	燃料动力费	营业税金	合计
2042	138.90	145.86	6.95	557.99	849.70
2043	138.90	145.86	6.95	557.99	849.70
2044	138.90	145.86	6.95	557.99	849.70
2045	138.90	145.86	6.95	557.99	849.70
2046	138.90	145.86	6.95	601.74	893.45
合计	2,586.00	77,55.40	129.35	7,318.08	17,788.83

(三) 融资活动的预期资金收支情况

1.项目融资

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目申请发行地方政府专项债券 25,200.00 万元，其中 2025 年发行 5,200.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万元，期限 20 年；项目自有资金 25,200.00 万元，其中 2025 年到位 5,200.00 万元，2026 年到位 20,000.00 万元。

2.发行费用

债券发行手续费为承销面值的 1‰，本项目专项债券发行费用合计 25.20 万元，2025 年支付 5.20 万元，2026 年支付 20.00 万元。

3.债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0% 预计每年利息支出，付息周期为 2026 年-2046 年。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-3 2025-2046 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026 年	150.00
2027 年	756.00
2028 年	756.00
2029 年	756.00
2030 年	756.00
2031 年	756.00
2032 年	756.00
2033 年	756.00

年 份	债券利息支出
2034 年	756.00
2035 年	756.00
2036 年	756.00
2037 年	756.00
2038 年	756.00
2039 年	756.00
2040 年	756.00
2041 年	756.00
2042 年	756.00
2043 年	756.00
2044 年	756.00
2045 年	756.00
2046 年	606.00
合计	15,120.00

(四) 资金测算平衡表

表 3-4 2025-2035 年资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	120,441.34	10,400.00	40,000.00	1,604.00	1,870.50	2,137.01	2,398.53	2,660.05	3,309.07	3,309.07	3,309.07
1	业务活动现金流入	70,041.34	0.00	0.00	1,604.00	1,870.50	2,137.01	2,398.53	2,660.05	3,309.07	3,309.07	3,309.07
2	融资活动现金流入	25,200.00	5,200.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	25,200.00	5,200.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	108,534.03	10,006.37	38,568.83	1,661.02	1,686.45	1,711.87	1,736.82	1,261.77	1,336.29	1,336.29	1,336.29
1	业务活动现金流出	17,788.83	0.00	0.00	405.02	430.45	455.87	480.82	505.77	580.29	580.29	580.29
2	项目建设现金流出	50,400.00	10,001.17	38,398.83	500.00	500.00	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	40,345.20	5.20	170.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
3.1	偿还债券本金	25,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	支付债券利息	15,120.00	0.00	150.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
3.3	支付债券发行费	25.20	5.20	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	-	393.63	1,431.17	-57.02	184.05	425.14	661.71	1,398.28	1,972.78	1,972.78	1,972.78
四	期初现金	-	0.00	393.63	1,824.80	1,767.78	1,951.83	2,376.97	3,038.68	4,436.96	6,409.74	8,382.52
五	期末现金	11,907.31	393.63	1,824.80	1,767.78	1,951.83	2,376.97	3,038.68	4,436.96	6,409.74	8,382.52	10,355.30

表 3-4 续表：2036-2046 年资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	120,441.34	3,309.07	3,309.07	3,958.08	3,958.08	3,958.08	3,958.08	3,958.08	4,607.10	4,607.10	4,607.10	4,607.10	4,607.10
1	业务活动现金流入	70,041.34	3,309.07	3,309.07	3,958.08	3,958.08	3,958.08	3,958.08	3,958.08	4,607.10	4,607.10	4,607.10	4,607.10	4,607.10
2	融资活动现金流入	25,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	25,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	108,534.03	1,336.29	6,376.29	1,411.44	1,411.44	1,411.44	1,411.44	1,411.44	1,605.70	1,605.70	1,605.70	6,805.70	21,499.45
1	业务活动现金流出	17,788.83	580.29	5,620.29	655.44	655.44	655.44	655.44	655.44	849.70	849.70	849.70	849.70	893.45
2	项目建设现金流出	50,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	40,345.20	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	5,956.00	20,606.00
3.1	偿还债券本金	25,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,200.00	20,000.00
3.2	支付债券利息	15,120.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	606.00
3.3	支付债券发行费	25.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	-	1,972.78	-3,067.22	2,546.64	2,546.64	2,546.64	2,546.64	2,546.64	3,001.40	3,001.40	3,001.40	-2,198.60	-16,892.35
四	期初现金	-	10,355.30	12,328.08	9,260.86	11,807.50	14,354.14	16,900.78	19,447.42	21,994.06	24,995.46	27,996.86	30,998.26	28,799.66
五	期末现金	11,907.31	12,328.08	9,260.86	11,807.50	14,354.14	16,900.78	19,447.42	21,994.06	24,995.46	27,996.86	30,998.26	28,799.66	11,907.31

说明：

1、项目存续期内，预期总收入 120,441.34 万元，预期总成本 108,534.03 万元，拟申请发行二十年期专项债券 25,200.00 万元，债券本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，二十年期债券预测利率以 3.0% 计算，债券存续期内本息共计 40,345.20 万元，债券发行费 25.20 万元。

2、按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。本项目偿债资金来源为项目相关租赁费收入，预计用于融资平衡的相关收入为 70,041.34 万元，本息覆盖倍数=（现金流入-现金流出+融资活动现金流出）/融资活动现金流出=（120,441.34-108,534.03+40,345.20）/40,345.20=1.30。还本付息资金有充分保障。

3、债券到期日后项目现金结余为 11,907.31 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

(五) 其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

3.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要为厂房的租赁面积变动影响租赁收入不稳定，导致偿债能力减弱。

4.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

5.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

6.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策

对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

7.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、管理风险、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

8.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

9.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 主要风险控制措施

1.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。项目单位认真落实项目前期规划、国土等相关部门的批复意见；严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设；严格按照法律法规要求进行工程招投标。设立相应的监管部门，加强监督检查，增强合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

2.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

3.按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

4.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，

以确保按时支付本息。

5.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能的避免可能出现的自然灾害现象。

6.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

7.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

8.把维护社会稳定工作列入项目建设重要议事日程，定期听取有关单位社会稳定工作汇报；认真研究群众反映的新情况，分析可能出现的重大问题研究对策。落实维护社会稳定责任制，明确维护社会稳定工作的重点部位、重点问题。对维护社会稳定工作实行目标管理，并对各责任部门维护社会稳定工作进行考核。对因工作不负责、失职、处理失当而引发大规模群体性事件造成严重后果的，追究有关领导的责任。

9.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2.地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统

筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3.地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

（二）发行计划

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目申请发行专项债券25,200.00万元，其中2025年发行5,200.00万元，2026年发行20,000.00万元，融资成本按3.0%估算。债券发行计划见表5-1。

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	5,200.00	20 年期
2026 年	20,000.00	20 年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

(四) 品种和数量

宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目专项债券计划发行二十年期记账式固定利率付息债，发行总额 25,200.00 万元；其中 2025 年发行 5,200.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万元，发行面值 100.00 元。

(五) 时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

(六) 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

(七) 兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

(八) 发行费

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1.00‰，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，从宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目自有经费中安排支付。

(九) 招投标

1. 招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2. 标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

(十) 分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券付息、兑付日五个工作之前披露

还本付息公告。

（四）每期债券存续期内定期披露内容

1. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目施工/运营最新情况说明。
- 3.“宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目专项债券”跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“宝鸡市蟠龙新区新材料特色产业园建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。