

2025年宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化 厂房建设项目专项债券实施方案

主管部门：宝鸡市陈仓区工业和信息化局

财政部门：陈仓区财政局

实施单位：宝鸡秦建绿色轨道交通有限公司

编制时间：二零二五年八月



目录

前言1

一、项目基本情况 2

 （一）项目所在区域基本情况 2

 （二）项目概况 2

 （三）效益分析 4

 （四）项目立项、批复情况 5

 （五）项目实施绩效目标 5

二、项目投资估算及资金筹措方案 7

 （一）项目概算 7

 （二）资金筹措方案 10

三、项目预期收入、成本及融资平衡情况 12

 （一）与项目相关的收支情况 12

 （二）其他需要说明的事项 25

四、项目风险评估及控制措施 25

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 25

 （二）主要风险控制措施 26

五、债券发行方案 27

 （一）发行依据 27

 （二）发行计划 28

 （三）发行场所 28

 （四）品种和数量 28

 （五）时间安排 28

 （六）上市安排 28

 （七）兑付安排 28

 （八）发行费 28

 （九）招投标 28

六、信息披露计划 29

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。

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2025年宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目专项债券（以下简称“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，积极探索地方园区建设的又一重大举措。本次专项债券还本付息资金来源源于宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房租赁收入、附属用房租赁收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理等收入，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。

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目对促进陈仓区乃至宝鸡市新材料产业结构、技术结构、组织结构的调整优化有着积极的推动意义。

宝鸡市陈仓区委、区政府高度重视项目建设选址、版图规划，该项目位于陕西省关中平原西端，南邻西宝高速公路，北靠陇海铁路，西距宝鸡市行政中心10多公里，东距省会西安150公里，交通极为便利，区位优势明显，项目交通可达性好。该项目周围道路、水、电等基础设施已基本建成，适宜项目建设。

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目符合国家相关产业政策、是活跃区域经济的重大举措，为宝鸡经济发展、后续企业入园、产业规模聚集起到良好的作用；不仅满足本市企业的要求，更要是可以吸引全国的高成长型企业落户园区有效增加地方财政收入，提供就业机会，拉动消费品市场，带动地区经济，促进国民经济发展。

项目建成后具有良好的社会效益和经济效益，建议上级领导机关和相关部门尽快批准实施，并给予相应的政策支持和投资扶持，使项目早日发挥社会效益和经济效益。

一、项目基本情况

（一）项目所在区域基本情况

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目位于陕西省关中平原西端，南邻西宝高速公路，北靠陇海铁路，西距宝鸡市行政中心10多公里，东距省会西安150多公里，交通极为便利，区位优势明显，项目交通可达性好。宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目总占地面积200亩，总建筑面积160,948.26平方米，项目分为两部分，第一部分，标准化厂房项目，建筑面积142,838.72平方米；第二部分，附属设施用房项目，本部分总建筑面积18,109.54平方米。

（二）项目概况

- 1. 项目名称：宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目
- 2. 建设性质：新建
- 3. 项目主管部门：宝鸡市陈仓区工业和信息化局

宝鸡市陈仓区工业和信息化局是宝鸡市陈仓区政府工作部门，主要负责推进信息化与工业化融合、监测工业经济运行、管理工业和信息化领域固定资产投资，统筹中小企业发展服务及工业园区规划建设；同时承担网络安全保障、电信资源分配及通信基础设施管理职责。

- 4. 项目实施及运营单位：宝鸡秦建绿色轨道交通有限公司

宝鸡秦建绿色轨道交通有限公司成立于2021年08月18日，注册资本为5,000万元，由陈仓区财政局全额出资成立，控股比例100%，属国有独资公司。该公司主要负责宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目建设及后期运营，经营范围包含：一般项目：城市轨道交通设备制造；轨道交通通信信号系统开发；轨道交通绿色复合材料销售；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；铁路运输辅助活动；铁路运输设备销售；高铁设备、配件销售；合成材料制造（不含危险化学品）；玻璃制造；玻璃纤维增强塑料制品制造等。许可项目：铁路运输基础设备制造；建设工程施工。

- 5. 建设地点：陈仓区阳平镇第六寨村16号。

- 6. 项目建设内容

本项目建设用地面积200亩，建设标准化厂房(单层)83000.00平方米，标准化厂房(双层)40000.00平方米，标准化厂房(三层)35000.00平方米，附属设施用房20000.00平方米，园区内道路面积37000.00平方米，绿化面积36500.00平方米。建设停车位400个，设置充电桩40个，建设污水处理站一个以及相关附属管网设施，日处理能力3000.00立方米/日。建设电力、雨水、污水、暖通、燃气、通信等综合管线建设，并配套建设监控设施、标识标线、指挥控制系统等基础设施。

- 7. 项目总投资：90,000.66万元。其中：工程建设费用66,031.85万元，占比73.37%;建设工程其他费用15,397.35万元，占比17.11%，预备费及建设期利息费用8,571.46万元，占比9.52%。

- 8. 项目进展情况

目前，1#~7#标准化厂房基本建成，部分厂房正在进行配套工程建设；8~36#标准化厂房小部分即将建成，大部分处于正在建设阶段。同时为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作尽量提前进行，允许有一定程度交叉。

9. 项目建设期

项目建设存在延期情况，原因为在施工准备阶段，施工单位发现场地内存在一条南北贯穿施工红线范围的 $\Phi 508\text{mm}$ 天然气主管道。该管道横穿拟建厂房核心区域、埋深严重不足，如管道上方通行车辆将导致管体受压变形、焊缝开裂，存在燃气泄漏爆炸等重大安全风险，导致基础与主体结构无法按图施工，工程难以开工。同时因天然气迁改涉及市政规划审批、停气保供协调、路由重新设计等程序性审批因素，影响项目建设工期。鉴于上述天然气主管道对项目建设构成实质性施工障碍，宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目延期建设，并对建设计划进行调整。

(1) 原方案建设计划情况：项目建设期24个月，即2023年1月-2024年12月，具体安排如下：

①前期准备阶段：2023年1-5月，完成项目立项、可行性研究、环境影响评估、工程建设行政许可、项目初步设计及施工图设计等前期准备工作。

②施工及装修阶段：2023年6月-2024年11月，共18个月，主要完成厂房、附属设施用房主体工程及车位、充电桩等配套设施的建设。

③竣工验收阶段：2024年12月组织竣工验收，并交付使用。

(2) 新方案建设计划情况：项目建设期共计48个月，即2023年1月-2026年12月，具体安排如下：

①前期准备阶段：2023年1-5月，完成项目立项、可行性研究、环境影响评估、工程建设行政许可、项目初步设计及施工图设计等前期准备工作。

②已建工程阶段：2023年6月-2024年7月，共14个月，完成1#~7#标准化厂房建设及6~36#标准化厂房小部分建设。

③后续施工及装修阶段：2024年8月-2026年11月，共28个月，主要完成8~36#标准化厂房、附属设施用房主体工程及车位、充电桩等配套设施的建设。

④竣工验收阶段：2026年12月组织竣工验收，并交付使用。



项目区位图



项目效果图

（三）效益分析

1. 社会效益分析

本项目按照“产业集群、企业集聚、土地节约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的原则，在宝鸡市陈仓区集中建设一批标准化厂房，形成独具特色的新材料产业园，主要为陈仓区周边的企业集聚发展和外来企业投资项目提供生产经营场所。

项目的建设有利于扩大就业，维护社会和谐稳定；有利于优化资源配置，解决企业用地难问题；有利于优化生产力布局，促进企业发展；有利于培育产业集群，建设高标准新材料产业园；有利于加快陈仓区新材料产业的发展，促进陈仓区经济社会全面发展。

2. 经济效益分析

项目实施后，通过引入新材料制造企业，可以提供就业岗位150多个，运营期该项目债券存续期内项目收益102,478.90万元，因此本项目具有良好的经济效益。

本项目估算总投资90,000.66万元，项目建设所用的大部分建材和部分设备将由本地区供应，这将给当地的建筑业和设备制造业带来发展机遇，可直接促进区域经济的发展。

3. 生态效益分析

本项目在工程设计和建设中将依据国家现行的有关环境保护标准、规范，严格控制污染物的排放量，并严格执行环保工程与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的“三同时”制度。加强环境管理，在本项目建成后，将排放的“三废”和噪声对周围环境的影响降到最低限度，符合有关要求。但项目建设周期较长、规模较大，因此在项目运作期间，仍需请环保部门对本项目作进一步环境影响评价，以便采取更加经济合理的措施而达到对有关污染物治理的标准要求。

建立该产业园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。园区规划发展重点是发展技术含量高、附加值大、市场前景好、带动性强、低耗能、物耗小、

无污染或污染轻的新材料产业项目。据此，园区在招商引资时通过严把项目的环境门槛，把重污染项目拒之门外，从环境保护的角度促进国民经济结构调整、企业技术进步和工业清洁生产协调和统一。同时，以重点项目途径发展工业，有利于通过公共环保设施的配套完善，集中进行环境的综合治理，降低环境治理成本。还有利于强化环境管理工作，通过集中的环境管理和服务使环境保护得以落到实处。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目立项、批复情况

序号	文件名称	文件批号
1	《宝鸡市陈仓区发展和改革局关于宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目建议书的批复》	宝陈发改农字（2022）328 号
2	《宝鸡市陈仓区发展和改革局关于宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》	宝陈发改农字（2022）333 号
3	《宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目环境影响登记表》	备案号：202361030400000043
4	《宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目社会稳定风险评估备案登记表》	2022 年 7 月 18 日
5	《关于宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目建设用地的预审意见》	宝市自然资陈函（2022）61 号
6	《宝鸡市陈仓区发展和改革局关于宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目初步设计的批复》	宝陈发改农字（2022）711 号
7	《土地证》	陕（2022）宝鸡市不动产权第 0242565 号
8	《建设用地规划许可证》	地字第 610304202120018 号
9	《建设工程规划许可证》	建字第 610304202130021 号
10	《建筑工程施工许可证》	610304202303100311

（五）项目实施绩效目标

本项目建设用地面积 200 亩，建设标准化厂房(单层)83,000.00 平方米，标准化厂房(双层)40,000.00 平方米，标准化厂房(三层)35,000.00 平方米，附属设施用房 20,000.00 平方米，园区内道路面积 37,000.00 平方米，绿化面积 36,500.00 平方米。建设停车位 400 个，设置充电桩 40 个，建设污水处理站一个以及相关附属管网设施，日处理能力 3,000.00 立方米/日。建设电力、雨水、污水、暖通、燃气、通信等综合管线建设，并配套建设监控设施、标识标线、指挥控制系统等基础设施。

2022 年 11 月 19 日，专业咨询公司对宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目进行事前绩效评估报告，并出具了评估报告。根据报告内容，该公司按照《财政部关于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）等相关文件的规定，依照评估准备（包括成立评估组织机构、编制工作方案等）、评估资料收集、正式评定、形成评估结论（编制和提交评估报告）等四个阶段评估流程，遵循“科学性、规范性、客观性和公正性”的原则，同时按照项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险，严格执行规定的程序，采用定性与定量分析相结合的方法进行评估。评估认为：本项目

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，实施计划科学可行，保障措施有力，可借鉴的经验成熟。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相较于匹配，风险可控，资金来源合法合规，能及时足额到位，筹资监管机制较为明确，项目社会效益、经济效益好，促进地方经济发展作用明显。整体评价结论为优秀，建议予以支持。

表 1-2 绩效指标表

项目名称		宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目		
主管部门	宝鸡市陈仓区工业和信息化局		实施期限	2023 年 1 月-2026 年 12 月
资金金额 (万元)	实施期资金 总额:	90,000.66	年度资金总额:	22,000.00
	其中: 财政拨款	45,000.66	其中:财政拨款	2,000.00
	专项债券资金	45,000.00	专项债券资金	20,000.00
总体目标	实施期总目标		年度总目标	
	本项目建设用地面积 200 亩,建设标准化厂房(单层)83000 平方米,标准化厂房(双层)40000 平方米,标准化厂房(三层)35000 平方米,附属设施用房 20000 平方米,园区内道路面积 37000 平方米,绿化面积 36500 平方米。建设停车位 400 个,设置充电桩 40 个,建设污水处理站一个以及相关附属管网设施,日处理能力 3000 立方米/日。建设电力、雨水、污水、暖通、燃气、通信等综合管线建设,并配套建设监控设施、标识标线、指挥控制系统等基础设施。		2025 计划建设标准化厂房 70000 平方米,包含双层、三层厂房及附属设施用房,园区内道路面积 10000 平方米,绿化面积 16500 平方米,建设停车位 100 个。建设电力、雨水、污水、暖通、燃气、通信等综合管线建设,并配套建设监控设施、标识标线、指挥控制系统等基础设施。	
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	控制投资建设资金成本	≤90,000.66 万元
		社会成本	对当地社会成本影响	小
		生态环境成本	对当地生态环境成本影响	小
	产出指标	数量指标	指标 1: 占地总面积 (亩)	200.00
			指标 2: 总建筑面积 (平方米)	160,948.26
			指标 3: 车位数 (个)	400
			指标 4: 充电桩 (个)	40
		质量指标	指标 1: 资金使用合规率	100%
			指标 2: 项目按计划完工率	100%
			指标 3: 项目验收合格率	100%
		时效指标	指标 1: 资金拨付及时率	100%
			指标 2: 项目预算执行率	100%
			指标 3: 项目完工执行率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 债券存续期内项目收益 (万元)	≥102,478.90
			债券存续期末现金余额 (万元)	≥35,423.90

			指标 2：增加就业岗位	≥150 人
		社会效益指标	指标 1：提升当地基础设施建设水平	显著提升
			指标 2：促进制造业高质量发展	100%
		生态效益指标	指标 1：促进工业与周边环境整合发展	100%
		可持续影响指标	指标 1：完善基础设施建设、提高制造业品质	100%
			指标 2：促进社会经济高质量发展	持续增加
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：社会满意度	≥95%
			指标 2：当地居民的满意度	≥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

根据下述文件相关要求进行编制：

- 1、国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 2、建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；
- 3、陕西省建设厅《陕西省建筑装饰工程、安装工程、市政工程、园林工程消耗量定额 2009》；
- 4、《陕西省建筑装饰工程价目表 2009》；
- 5、《陕西省安装工程价目表 2009》；
- 6、《陕西省市政工程价目表 2009》；
- 7、《陕西省园林绿化工程价目表 2009》；
- 8、《陕西省建设工程工程量清单计价规则 2009》；
- 9、《宝鸡市建筑动态与价格信息》2023 年第 2 期；
- 10、《陕西工程造价管理信息（材料信息价）》2023 年第 5 期；
- 11、《陕西省建筑工程综合概预算定额》；
- 12、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 13、陕西省现行有关文件及取费标准。

2. 项目总投资、分年度支出计划

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目总投资金额 90,000.66 万元,其中：工程建设费用 66,031.85 万元;建设工程其他费用 15,397.35 万元,预备费及建设期利息费用 8,571.46 万元。

表 2-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	费用金额
一	工程费用	66,031.85
1	标准化厂房 1#~5#	5,481.44
2	标准化厂房 6~11#	4,195.73
3	标准化厂房 12#~36#	30,906.81
4	附属设施用房	4,099.17

5	室外配套工程	21,348.70
二	建设工程其他费	15,397.35
三	预备费	4,071.46
四	建设期利息	4,500.00
五	总投资	90,000.66

因项目延期建设，故对分年度投资计划进行调整。

(1) 原方案分年度投资计划：

表 2-2 建设项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	工程或费用名称	费用金额	2023 年	2024 年
一	工程费用	66,031.85	13,000.01	53,031.84
1	标准化厂房 1#~5#	5,481.44	1,328.19	4,153.24
2	标准化厂房 6~11#	4,195.73	1,016.66	3,179.07
3	标准化厂房 12#~36#	30,906.81	7,488.95	23,417.86
4	附属设施用房	4,099.17	993.26	3,105.91
5	室外配套工程	21,348.70	5,172.95	16,175.75
二	建设工程其他费	15,397.35	2,000.00	13,397.35
三	预备费	4,071.46	600.00	3,471.46
四	建设期利息	4,500.00	2,200.00	2,300.00
五	总投资	90,000.66	17,800.00	72,200.66

(2) 新方案分年度投资计划：

表 2-2 建设项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	工程或费用名称	费用金额	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	工程费用	66,031.84	10,280.00	9,500.00	19,000.00	27,251.84
1	标准化厂房 1#~5#	5,481.44	2,853.36	1,788.61	747.11	92.35
2	标准化厂房 6~11#	4,195.73	1,653.20	603.64	1,571.87	367.02
3	标准化厂房 12#~36#	30,906.81	1,811.65	3,446.56	13,212.53	12,436.07
4	附属设施用房	4,099.17	638.17	589.75	558.71	2,312.55
5	室外配套工程	21,348.70	3,323.62	3,071.44	2,909.78	12,043.86
二	建设工程其他费	15,397.35	1,500.00	1,500.00	1,600.00	10,797.35
三	预备费	4,071.46	200.00	700.00	900.00	2,271.46
四	建设期利息	4,500.00	0.00	360.25	425.50	3,714.25
五	总投资	90,000.66	11,980.00	12,060.25	21,925.50	44,034.91

表 2-3 建设项目 2025 年分月度投资估算计划表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	工程费用	19,000.00	1520.00	1520.00	2,090.00	2,090.00	2,090.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,140.00	1,140.00	570.00
1	标准化厂房 1#~5#	747.11	59.77	59.77	82.18	82.18	82.18	67.24	67.24	67.24	67.24	44.83	44.83	22.41
2	标准化厂房 6~11#	1,571.87	125.75	125.75	172.91	172.91	172.91	141.47	141.47	141.47	141.47	94.31	94.31	47.16
3	标准化厂房 12#~36#	13,212.53	1057.00	1057.00	1,453.38	1,453.38	1,453.38	1,189.13	1,189.13	1,189.13	1,189.13	792.75	792.75	396.38
4	附属设施用房	558.71	44.70	44.70	61.46	61.46	61.46	50.28	50.28	50.28	50.28	33.52	33.52	16.76
5	室外配套工程	2,909.78	232.78	232.78	320.08	320.08	320.08	261.88	261.88	261.88	261.88	174.59	174.59	87.29
二	建设工程其他费	1,600.00	128.00	128.00	176.00	176.00	176.00	144.00	144.00	144.00	144.00	96.00	96.00	48.00
三	预备费	900.00	72.00	72.00	99.00	99.00	99.00	81.00	81.00	81.00	81.00	54.00	54.00	27.00
四	建设期利息	425.50	34.04	34.04	46.81	46.81	46.81	38.30	38.30	38.30	38.30	25.53	25.53	12.77
五	总投资	21,925.50	1754.04	1754.04	2,411.81	2,411.81	2,411.81	1,973.30	1,973.30	1,973.30	1,973.30	1,315.53	1,315.53	657.77

（二）资金筹措方案

因项目延期建设，故对专项债券资金筹措方案中的资金筹措计划、拟发行计划、到位及使用及结余情况进行调整。

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设的需要。建设单位筹措资金的基本要求是满足项目建设的需要。筹措不足，会影响建设单位项目的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

（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，严格履行各类合同条款，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。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而项目建设的最终目的是提高经济效益为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，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，使企业保持良好的财务状况，提高企业资金的使用效果。

（4）本工程项目经济评价主要依据国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》、财税〔2015〕78 号文“关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》通知”等有关规定。财务评价主要计算指标为：财务内部收益率、投资回收期、财务净现值、投资利润率。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资90,000.66万元，其中自有资金45,000.66万元，来源于财政预算资金，占总投资的50.00%，申请地方政府专项债券资金45,000.00万元，占总投资的50.00%。

（1）原方案资金筹措计划表：

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

发行年份	总金额	财政资金	债券资金
2023 年	16,000.00	6,000.00	10,000.00
2024 年	74,000.66	39,000.66	35,000.00
合计	90,000.66	45,000.66	45,000.00

（2）新方案资金筹措计划表：

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

发行年份	总金额	财政资金	债券资金	发行期限
2023 年	12,000.00	2,000.00	10,000.00	20 年
2024 年	12,100.00	7,100.00	5,000.00	20 年
2025 年	22,000.00	2,000.00	20,000.00	20 年
2026 年	43,900.66	33,900.66	10,000.00	20 年
合计	90,000.66	45,000.66	45,000.00	-

3. 专项债券的拟发行计划

（1）原方案专项债券拟发行计划：

本项目计划2023年发行20年期专项债券45,000.00万元（其中：2023年申请发行20年期专项债券10,000.00万元；2024年申请发行20年期专项债券35,000.00万元），债券票面利率4.50%，每年分上下半年两次付息，到期一次还本。

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2023 年	10,000.00	20 年
2024 年	35,000.00	20 年
合计	45,000.00	20 年

（2）新方案专项债券拟发行计划：

本项目计划发行20年期专项债券45,000.00万元（其中：2023年已发行20年期专项债券10,000.00万元；2024年已发行20年期专项债券5,000.00万元；2025年申请发行20年期专项债券20,000.00万元；2026年申请发行20年期专项债券10,000.00万元），2023年、2024年已发行债券票面利率分别为2.95%、2.61%，2025年、2026年拟发行债券票面利率按照3.0%计算，每年分上下半年两次付息，到期一次还本。

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2023 年	10,000.00	20 年
2024 年	5,000.00	20 年
2025 年	20,000.00	20 年
2026 年	10,000.00	20 年
合计	45,000.00	-

4. 项目建设资金的到位及使用、结余情况

（1）原方案项目建设资金的到位及使用、结余情况：

本项目资金来源主要为项目自有资金和发行专项债券，自有资金 45,000.66 万元，来源为财政预算资金，占总投资的 50.00%，根据项目建设进度，2023 年到位 6,000.00 万元，2024 年到位 39,000.66 万元，并投入使用。

（2）新方案项目建设资金的到位及使用、结余情况：

本项目资金来源主要为项目自有资金和发行专项债券，自有资金 45,000.66 万元，来源

为财政预算资金，占总投资的 50.00%，根据项目建设进度，2023 年到位 2,000.00 万元，2024 年到位 7,100.00 万元，并全部投入使用。

三、项目预期收入、成本及融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1. 项目预期收入预测

项目预期收入原方案与新方案一致。

（1）原方案项目预期收入

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目收入主要来源于厂房租赁收入、附属设施用房租赁收入、停车费收入、物业费收入。

根据可研及我们的市场调研，了解部分招商意向协议得知，建成后项目出租参考宝鸡市周边金河工业园、姜谭工业园等厂房租赁标准，同时考虑本项目所在区域地理位置情况。

①厂房租赁收入

本项目厂房建筑面积 142,838.72 平方米，运营期第 1-3 年，24 元/平方米/月，以后每三年增加 3 元。运营期第 1 年达租率 70%，以后每年按照增幅 10%计算。

表 3-1 周边园区厂房租金情况

单位：元/㎡/月

序号	园区名称	位置	租金价格
1	金河工业园	宝鸡市金台区金河镇	25
2	姜谭工业园	宝鸡市渭滨区巨福东路	27
3	宝鸡东高新	宝鸡市高新区凤凰路	28

②附属设施用房租赁收入

附属设施用房建筑面积 18,109.54 平方米，运营期第 1-3 年，28 元/平方米/月，以后每三年增加 3 元。运营期第 1 年达租率 70%，以后每年按照增幅 10%计算。

表 3-2 周边园区配套用房租金情况

单位：元/㎡/月

序号	园区名称	位置	租金价格
1	金河工业园	宝鸡市金台区金河镇	30
2	姜谭工业园	宝鸡市渭滨区巨福东路	31
3	宝鸡东高新	宝鸡市高新区凤凰路	35

③停车费收入

依据《宝鸡市机动车停放服务收费管理办法》，本项目为政府投资建设的停车设施，停车位 400 个，收费按照政府定价。

当日 8:00—20:00，小型车辆按 3 元/次，运营期第 1-5 年，每车位可停放车辆 3 次/天，负荷率为 40%；运营期第 6-10 年，每车位可停放车辆 4 次/天，负荷率为 50%；运营期第 11-15 年，每车位可停放车辆 5 次/天，负荷率为 60%；运营期第 16-20 年，每车位可停放车辆 5

次/天，负荷率为 70%。

当日 20:00—次日 8:00，小型车辆按 5 元/次，每车位可停放车辆 1 次/天，以后每五年增加 1 元。运营期第 1-5 年，负荷率为 30%，以后每五年增加 10%；

表 3-1 项目预期收入表

单位：万元

年份	总计	厂房租赁收入	附属用房收入	停车场收入
2025	3,380.02	2,879.63	425.94	74.46
2026	3,710.58	3,167.59	468.53	74.46
2027	4,074.19	3,484.35	515.38	74.46
2028	5,014.01	4,311.88	627.66	74.46
2029	5,376.11	4,627.97	673.67	74.46
2030	5,424.29	4,627.97	673.67	122.64
2031	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2032	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2033	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2034	6,583.12	5,656.41	804.06	122.64
2035	6,642.98	5,656.41	804.06	182.50
2036	6,642.98	5,656.41	804.06	182.50
2037	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2038	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2039	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2040	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2041	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2042	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2043	8,422.10	7,199.07	999.65	223.38
2044	8,422.10	7,199.07	999.65	223.38
合计	126,898.81	108,459.82	15,424.08	3,014.90

(2) 新方案项目预期收入

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目收入主要来源于厂房租赁收入、附属设施用房租赁收入、停车费收入、物业费收入。

根据可研及我们的市场调研，了解部分招商意向协议得知，建成后项目出租参考宝鸡市周边金河工业园、姜谭工业园等厂房租赁标准，同时考虑本项目所在区域地理位置情况。

①厂房租赁收入

本项目厂房建筑面积 142,838.72 平方米，运营期第 1-3 年，24 元/平方米/月，以后每三年增加 3 元。运营期第 1 年达租率 70%，以后每年按照增幅 10%计算。

表 3-1 周边园区厂房租金情况

单位：元/㎡/月

序号	园区名称	位置	租金价格
1	金河工业园	宝鸡市金台区金河镇	25
2	姜谭工业园	宝鸡市渭滨区巨福东路	27
3	宝鸡东高新	宝鸡市高新区凤凰路	28

②附属设施用房租赁收入

附属设施用房建筑面积 18,109.54 平方米，运营期第 1-3 年，28 元/平方米/月，以后每三年增加 3 元。运营期第 1 年达租率 70%，以后每年按照增幅 10%计算。

表 3-2 周边园区配套用房租金情况

单位：元/㎡/月

序号	园区名称	位置	租金价格
1	金河工业园	宝鸡市金台区金河镇	30
2	姜谭工业园	宝鸡市渭滨区巨福东路	31
3	宝鸡东高新	宝鸡市高新区凤凰路	35

③停车费收入

依据《宝鸡市机动车停放服务收费管理办法》，本项目为政府投资建设的停车设施，停车位 400 个，收费按照政府定价。

当日 8:00—20:00，小型车辆按 3 元/次，运营期第 1-5 年，每车位可停放车辆 3 次/天，负荷率为 40%；运营期第 6-10 年，每车位可停放车辆 4 次/天，负荷率为 50%；运营期第 11-15 年，每车位可停放车辆 5 次/天，负荷率为 60%；运营期第 16-20 年，每车位可停放车辆 5 次/天，负荷率为 70%。

当日 20:00—次日 8:00，小型车辆按 5 元/次，每车位可停放车辆 1 次/天，以后每五年增加 1 元。运营期第 1-5 年，负荷率为 30%，以后每五年增加 10%；

表 3-1 项目预期收入表

单位：万元

年份	总计	厂房租赁收入	附属用房收入	停车场收入
2027	3,380.02	2,879.63	425.94	74.46
2028	3,710.58	3,167.59	468.53	74.46
2029	4,074.19	3,484.35	515.38	74.46
2030	5,014.01	4,311.88	627.66	74.46
2031	5,376.11	4,627.97	673.67	74.46
2032	5,424.29	4,627.97	673.67	122.64
2033	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2034	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2035	6,003.70	5,142.19	738.87	122.64
2036	6,583.12	5,656.41	804.06	122.64
2037	6,642.98	5,656.41	804.06	182.50

2038	6,642.98	5,656.41	804.06	182.50
2039	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2040	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2041	7,222.39	6,170.63	869.26	182.50
2042	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2043	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2044	7,842.68	6,684.85	934.45	223.38
2045	8,422.10	7,199.07	999.65	223.38
2046	8,422.10	7,199.07	999.65	223.38
合计	126,898.81	108,459.82	15,424.08	3,014.90

2. 项目运营支出预测

项目预期成本因融资利息及发行手续费变化,企业所得税变化,项目运营支出结果变化。

(1) 原方案项目运营支出预测:

本项目建成后主要业务支出是职工薪酬、管理维护费、租赁收入税费、停车费收入税费、充电桩收入税费、物业收入税费、企业所得税。

①职工薪酬

本项目建成后由宝鸡秦建绿色轨道交通有限公司负责运营管理,工作人员定额 8 人,每人每年 6 万元。薪酬每五年上涨一次,涨幅为 5%。

②管理维护费

按固定资产原值的 0.05%测算第一年费用,以后每五年涨幅 3%。

③租赁收入税费:增值税和城市维护建设及附加税按照 1%计算,房产税按照 12%计算,综合税率按照 13%计算。

④企业所得税按照应纳税利润总额的 25%计算。

表 3-2 项目运营成本支出表

单位: 万元

年度	合计	职工薪酬	管理维护费	厂房租赁税金	附属设施用房租赁税金	停车收入税金	企业所得税
2025	514.46	48.00	33.02	374.35	55.37	3.72	0.00
2026	557.43	48.00	33.02	411.79	60.91	3.72	0.00
2027	604.70	48.00	33.02	452.97	67.00	3.72	0.00
2028	727.87	48.00	34.01	560.54	81.60	3.72	0.00
2029	774.94	48.00	34.01	601.64	87.58	3.72	0.00
2030	779.75	50.40	34.01	601.64	87.58	6.13	0.00
2031	855.08	50.40	34.01	668.49	96.05	6.13	0.00
2032	856.10	50.40	35.03	668.49	96.05	6.13	0.00
2033	856.10	50.40	35.03	668.49	96.05	6.13	0.00
2034	1,053.97	50.40	35.03	735.33	104.53	6.13	122.55
2035	1,073.07	52.92	35.03	735.33	104.53	9.13	136.13

2036	1,073.85	52.92	36.08	735.33	104.53	9.13	135.87
2037	1,275.20	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	261.89
2038	1,275.20	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	261.89
2039	1,275.20	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	261.89
2040	1,491.10	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	396.69
2041	1,491.10	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	396.69
2042	1,491.10	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	396.69
2043	1,748.69	55.57	37.16	935.88	129.95	11.17	578.96
2044	2,001.82	55.57	37.16	935.88	129.95	11.17	832.09
合计	21,776.73	1,034.43	705.29	14,099.78	2,005.13	150.75	3,781.36

(2) 新方案项目运营支出预测:

本项目建成后主要业务支出是职工薪酬、管理维护费、租赁收入税费、停车费收入税费、充电桩收入税费、物业收入税费、企业所得税。

(1) 职工薪酬

本项目建成后由宝鸡秦建绿色轨道交通有限公司负责运营管理,工作人员定额 8 人,每人每年 6 万元。薪酬每五年上涨一次,涨幅为 5%。

(2) 管理维护费

按固定资产原值的 0.05%测算第一年费用,以后每五年涨幅 3%。

(3) 租赁收入税费:增值税和城市维护建设及附加税按照 1%计算,房产税按照 12%计算,综合税率按照 13%计算。

(4) 企业所得税按照应纳税利润总额的 25%计算。

表 3-2 项目运营成本支出表**单位: 万元**

年度	合计	职工薪酬	管理维护费	厂房租赁税金	附属设施用房租赁税金	停车收入税金	企业所得税
2027	514.46	48.00	33.02	374.35	55.37	3.72	0.00
2028	557.43	48.00	33.02	411.79	60.91	3.72	0.00
2029	604.70	48.00	33.02	452.97	67.00	3.72	0.00
2030	727.87	48.00	34.01	560.54	81.60	3.72	0.00
2031	809.73	48.00	34.01	601.64	87.58	3.72	34.79
2032	825.38	50.40	34.01	601.64	87.58	6.13	45.63
2033	1,026.73	50.40	34.01	668.49	96.05	6.13	171.65
2034	1,027.50	50.40	35.03	668.49	96.05	6.13	171.40
2035	1,027.50	50.40	35.03	668.49	96.05	6.13	171.40
2036	1,228.84	50.40	35.03	735.33	104.53	6.13	297.42
2037	1,247.94	52.92	35.03	735.33	104.53	9.13	311.01
2038	1,248.73	52.92	36.08	735.33	104.53	9.13	310.74
2039	1,450.08	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	436.77

2040	1,450.08	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	436.77
2041	1,450.08	52.92	36.08	802.18	113.00	9.13	436.77
2042	1,665.97	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	571.57
2043	1,665.97	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	571.57
2044	1,756.03	55.57	37.16	869.03	121.48	11.17	661.63
2045	1,973.69	55.57	37.16	935.88	129.95	11.17	803.96
2046	2,161.19	55.57	37.16	935.88	129.95	11.17	991.46
合计	24,419.91	1,034.43	705.29	14,099.78	2,005.13	150.75	6,424.54

（二）融资活动的预期资金收支情况

1. 发行债券取得的资金

本项目为续发项目，项目共计划发行债券筹集资金共 45,000 万元，其中：2023 年已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元；2024 年已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元；2025 年申请发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元；2026 年申请发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元。

2. 发行费

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1% 预计，预计债券发行费用为 45.00 万元（其中 2023 年、2024 年已分别支付发行费 10 万元、5 万元）。

3. 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，计划发行 20 年期专项债券 45,000.00 万元（其中：2023 年已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 2.95%，利息合计为 5,900.00 万元；2024 年已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，发行利率为 2.61%，利息合计为 2,610.00 万元。

2025 年申请发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元；2026 年申请发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元；票面利率按照 3.0% 计算，每年分上下半年两次付息，到期一次还本。债券利息支出如下表所示：

表 3-3 债券利息支出测算表

单位：万元

年份	合计	2023 年发行 1 亿元	2024 年发行 0.5 亿元	2025 年计划发行 2 亿元	2026 年计划发行 1 亿元
2024 年	360.25	295.00	65.25	—	—
2025 年	425.50	295.00	130.50	—	—
2026 年	1,175.50	295.00	130.50	600.00	150.00
2027 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2028 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2029 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2030 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2031 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00

2032 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2033 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2034 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2035 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2036 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2037 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2038 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2039 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2040 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2041 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2042 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2043 年	1,325.50	295.00	130.50	600.00	300.00
2044 年	965.25	—	65.25	600.00	300.00
2045 年	900.00	—	—	600.00	300.00
2046 年	150.00	—	—	—	150.00
合计	26,510.00	5,900.00	2,610.00	12,000.00	6,000.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 50.00%，符合投资需求，债券利率按照 2023 年、2024 年已发行债券票面利率分别为 2.95%、2.61%，2025 年、2026 年拟发行债券票面利率按照 3.0% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为申请发行 20 年期专项债券 45,000.00 万元（其中：2023 年已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元；2024 年已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元；2025 年申请发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元；2026 年申请发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元），债券总利息为 26,510.00 万元。资金测算平衡如下：

(1) 原方案资金平衡表:

表 3-4-1 资金平衡表（2023 年-2032 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	216,899.47	16,000.00	74,000.66	3,380.02	3,710.58	4,074.19	5,014.01	5,376.11	5,424.29	6,003.70	6,003.70
1	业务活动现金流入	126,898.81	0.00	0.00	3,380.02	3,710.58	4,074.19	5,014.01	5,376.11	5,424.29	6,003.70	6,003.70
2	融资活动现金流入	90,000.66	16,000.00	74,000.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	资本金	45,000.66	6,000.00	39,000.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	发行债券	45,000.00	10,000.00	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	192,822.38	15,855.00	71,153.16	2,539.46	2,582.43	2,629.70	2,752.87	2,799.94	2,804.75	2,880.08	2,881.10
1	业务活动现金流出	21,776.73	0.00	0.00	514.46	557.43	604.70	727.87	774.94	779.75	855.08	856.10
2	项目建设现金流出	85,500.66	15,600.00	69,900.66	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	85,545.00	255.00	1,252.50	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00
3.1	偿还债券本金	45,000.00	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	40,500.00	225.00	1,237.50	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00
3.3	支付债券发行费	45.00	30.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	0.00	145.00	2,847.50	840.56	1,128.15	1,444.49	2,261.14	2,576.17	2,619.54	3,123.63	3,122.61
四	期初现金	0.00	0.00	145.00	2,992.50	3,833.07	4,961.21	6,405.70	8,666.84	11,243.00	13,862.54	16,986.17
五	期末现金	24,077.08	145.00	2,992.50	3,833.07	4,961.21	6,405.70	8,666.84	11,243.00	13,862.54	16,986.17	20,108.77

表 3-4-2 资金平衡表（2033 年-2043 年）

单位：万元

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	6,003.70	6,583.12	6,642.98	6,642.98	7,222.39	7,222.39	7,222.39	7,842.68	7,842.68	7,842.68	8,422.10	8,422.10
1	业务活动现金流入	6,003.70	6,583.12	6,642.98	6,642.98	7,222.39	7,222.39	7,222.39	7,842.68	7,842.68	7,842.68	8,422.10	8,422.10
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	发行债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	2,881.10	3,078.97	3,098.07	3,098.85	3,300.20	3,300.20	3,300.20	3,516.10	3,516.10	3,516.10	13,548.69	37,789.32
1	业务活动现金流出	856.10	1,053.97	1,073.07	1,073.85	1,275.20	1,275.20	1,275.20	1,491.10	1,491.10	1,491.10	1,748.69	2,001.82
2	项目建设现金流出	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	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	11,800.00	35,787.50
3.1	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	35,000.00
3.2	支付债券利息	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	1,800.00	787.50
3.3	支付债券发行费	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	3,122.61	3,504.15	3,544.91	3,544.12	3,922.19	3,922.19	3,922.19	4,326.59	4,326.59	4,326.59	-5,126.59	-29,367.22
四	期初现金	20,108.77	23,231.38	26,735.53	30,280.44	33,824.56	37,746.75	41,668.94	45,591.13	49,917.72	54,244.31	58,570.90	53,444.30
五	期末现金	23,231.38	26,735.53	30,280.44	33,824.56	37,746.75	41,668.94	45,591.13	49,917.72	54,244.31	58,570.90	53,444.30	24,077.08

说明：1、项目存续期内，预期总收入 216,899.47 万元，预期总成本 192,822.38 万元，拟申请政府专项债券 45,000.00 万元，建设期利息由自有资金统筹安排，本金在融资到期时一次性偿还。根据目前市场行情审慎考虑，二十年融资预测利率以 4.50% 计算，融资专项债存续期内发行费、本息共计 85,545.00 万元。

2、按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期内能够产生持续稳定的净现金流。本项目偿债资金来源为厂房租赁收入、附属设施用房租赁收入、停车费收入，预计用于融资平衡的相关业务收入为 126,898.81 万元，用于融资平衡的相关业务支出为 21,776.73 万元。项目本息覆盖倍数 1.23，还本付息有充足的保障。

3、债券到期后项目现金结余为 24,077.08 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

(2) 新方案资金平衡表:

表 3-4-1 资金平衡表（2023 年-2034 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	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	216,899.47	12,000.00	12,100.00	22,000.00	43,900.66	3,380.02	3,710.58	4,074.19	5,014.01	5,376.11	5,424.29	6,003.70	6,003.70
1	业务活动现金流入	126,898.81	0.00	0.00	0.00	0.00	3,380.02	3,710.58	4,074.19	5,014.01	5,376.11	5,424.29	6,003.70	6,003.70
2	自有资金流入	45,000.66	2,000.00	7,100.00	2,000.00	33,900.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券资金流入	45,000.00	10,000.00	5,000.00	20,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	181,475.57	11,990.00	12,065.25	21,945.50	41,506.16	1,839.96	1,882.93	1,930.20	2,053.37	2,135.23	2,150.88	2,352.23	2,353.00
1	业务活动现金流出	24,419.91	0.00	0.00	0.00	0.00	514.46	557.43	604.70	727.87	809.73	825.38	1,026.73	1,027.50
2	项目建设现金流出	85,500.66	11,980.00	11,700.00	21,500.00	40,320.66	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	71,555.00	10.00	365.25	445.50	1,185.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50
3.1	偿还债券本金	45,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	支付债券利息	26,510.00	0.00	360.25	425.50	1,175.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50
3.3	支付债券发行费	45.00	10.00	5.00	20.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	-	10.00	34.75	54.50	2,394.50	1,540.06	1,827.65	2,143.99	2,960.64	3,240.88	3,273.41	3,651.47	3,650.71
四	期初现金	-	0.00	10.00	44.75	99.25	2,493.75	4,033.82	5,861.46	8,005.45	10,966.09	14,206.97	17,480.37	21,131.84
五	期末现金	35,423.90	10.00	44.75	99.25	2,493.75	4,033.82	5,861.46	8,005.45	10,966.09	14,206.97	17,480.37	21,131.84	24,782.55

表 3-4-2 资金平衡表（2035 年-2046 年）

单位：万元

序号	项目	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	6,003.70	6,583.12	6,642.98	6,642.98	7,222.39	7,222.39	7,222.39	7,842.68	7,842.68	7,842.68	8,422.10	8,422.10
1	业务活动现金流入	6,003.70	6,583.12	6,642.98	6,642.98	7,222.39	7,222.39	7,222.39	7,842.68	7,842.68	7,842.68	8,422.10	8,422.10
2	自有资金流入	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	债券资金流入	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	2,353.00	2,554.34	2,573.44	2,574.23	2,775.58	2,775.58	2,775.58	2,991.47	12,991.47	7,721.28	22,873.69	12,311.19
1	业务活动现金流出	1,027.50	1,228.84	1,247.94	1,248.73	1,450.08	1,450.08	1,450.08	1,665.97	1,665.97	1,756.03	1,973.69	2,161.19
2	项目建设现金流出	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	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	11,325.50	5,965.25	20,900.00	10,150.00
3.1	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	5,000.00	20,000.00	10,000.00
3.2	支付债券利息	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	1,325.50	965.25	900.00	150.00
3.3	支付债券发行费	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	3,650.71	4,028.78	4,069.54	4,068.75	4,446.81	4,446.81	4,446.81	4,851.21	-5,148.79	121.40	-14,451.59	-3,889.09
四	期初现金	24,782.55	28,433.26	32,462.04	36,531.57	40,600.32	45,047.13	49,493.95	53,940.76	58,791.98	53,643.19	53,764.59	39,313.00
五	期末现金	28,433.26	32,462.04	36,531.57	40,600.32	45,047.13	49,493.95	53,940.76	58,791.98	53,643.19	53,764.59	39,313.00	35,423.90

说明：1、项目存续期内，预期总收入 216,899.47 万元，预期总成本 181,475.57 万元，拟申请政府专项债券 45,000.00 万元，建设期利息由自有资金统筹安排，本金在融资到期时一次性偿还。根据目前市场行情审慎考虑，二十年融资预测利率以 3.00% 计算（2023 年、2024 年已发行债券票面利率按照 2.95%、2.61% 计算），融资专项债存续期内发行费、本息共计 71,555.00 万元。

2、按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期内能够产生持续稳定的净现金流。本项目偿债资金来源为厂房租赁收入、附属设施用房租赁收入、停车费收入，预计用于融资平衡的相关业务收入为 126,898.81 万元，用于融资平衡的相关业务支出为 24,419.91 万元。项目本息覆盖倍数 1.43，还本付息有充足的保障。

3、债券到期后项目现金结余为 35,423.90 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

（二）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。本项目若提前偿还本金，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. 项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3. 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。

4. 收入变动风险

本项目收入变动风险主要是地方政府对租金、物业、停车收费标准的调控，影响本项目收入，导致偿债能力减弱。

5. 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。

6. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确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。

7. 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、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。

8. 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、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9. 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。

10. 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. 由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。
2. 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。
3. 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。
4. 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以项目区周边人流生活水平为标准，制定合理的价格。
9. 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。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件，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。

10. 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

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目, 2025 年申请发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，债券票面利率按照 3.0%估算。债券发行计划见下表：

表 5-1 债券发行计划表（单位：万元）

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	20,000.00	20 年

（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

宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目, 申请发行 20 年期专项债券 45,000.00 万元（其中：2023 年已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元；2024 年已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元；2025 年申请发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元；2026 年申请发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元）。20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 45,000.00 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

利息每年分上下半年两次支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

2023 年债券发行手续费为承销面值的 1%，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（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 分钟内为填制债券托管申请书时间。

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，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（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，本次发行金台区金河工业园区精密制造产业标准化厂房建设项目专项债券全套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、兑付日五个工作日之前披露

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. 宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目专项债券”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“宝鸡市陈仓区新材料产业园标准化厂房建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。