

2025 年汉中市
城固县智造机加产业园一期项目专项债券
实施方案

主 管 部 门：城固县三合循环经济产业园区管理委员会

同级财政部门：城固县财政局

实 施 单 位：城固县园区投资建设有限公司

编 制 日 期：二〇二五年八月

目录

前言	1
一、项目基本情况	2
（一）区域及相关单位概况	2
（二）项目情况	2
（三）经济社会效益分析	4
（四）项目立项、批复情况	6
（五）项目实施绩效目标	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	9
（一）项目投资概算	9
（二）资金筹措方案	11
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	13
（一）与项目相关的收支情况	13
（二）资金测算平衡表	27
（三）其他需要说明的事项	30
四、项目风险评估及控制措施	30
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	30
（二）主要风险控制措施	31
五、债券发行方案	32
（一）发行依据	32
（二）发行计划	33
（三）发行场所	34
（四）品种和数量	34
（五）时间安排	34
（六）上市安排	34
（七）兑付安排	34
（八）发行费	34
（九）招投标	34
（十）分销	35
（十一）发行款缴纳	35

六、信息披露计划 35

 （一）每期债券发行日五个工作日之前披露 35

 （二）每期债券发行结束当日披露 35

 （三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露 36

 （四）每期债券兑付日五个工作日之前披露 36

 （五）每期债券存续期内定期披露内容 36

 （六）每期债券存续期内随时披露内容 36

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。近年来，国家及各级地方对智能制造产业高度重视，先后发布了《智能制造发展规划（2016-2020 年）》《智能制造工程实施指南（2016-2020 年）》等一系列鼓励扶持政策。此外，《“十四五”智能制造发展规划》指出，到 2025 年，规模以上制造业企业基本普及数字化，重点行业骨干企业初步实现智能转型。到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化，骨干企业基本实现智能转型。智能制造装备市场竞争力显著提升，国内市场满足率超过 70%。为认真贯彻落实《“十四五”智能制造发展规划》、《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020）》等相关政策。根据陕西省财政厅统一部署，组织各市、县（区）相关部门、财政局开展 2025 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

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。本次发行产业园区建设专项债券（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）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目经营收入，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）区域及相关单位概况

1.项目概况

十八大以来，随着深化改革、推进依法治国等各项决策部署的全面落实，极大激发市场活力和内在潜能；秦巴山片区扶贫攻坚、南水北调对口协作、陕西省主体功能区规划等政策推进实施，拓宽了城固县经济发展空间；汉中城固机场正式通航，西成客专、阳安铁路扩能改造、108 国道城固过境段改线工程加快建设，县域立体交通网络更趋优化，极大提升城固的区位优势 and 开放程度；城固县三次产业基础坚实，发展前景广阔，近几年经济社会发展稳中有进、持续向好，各级共识共力共建步伐越来越快，智能制造产业将成为城固乃至汉中产业转型升级、实现超越腾飞的重大引擎和重要增长点。伴随工业化和城市化进程，区位优势使城固县社会经济步入新时代，城固县智造机加产业园（一期）建设项目按照“集聚发展，优化产业，典型示范”的发展思路，把产业区建设成为合理布局，优化资源配置，促进产业集群和企业集群，为先进生产力发展提供载体，充分利用城固资源、能源、人力成本优势以及产业基础优势，满足不断高涨的市场需求。项目的建设，将对于加快城固县产业结构优化升级，大力推进新型工业化发展进程，带动城固国民经济可持续发展具有积极意义。

2.城固县园区投资建设有限公司概况

城固县园区投资建设有限公司成立于 2021 年 8 月，经 2021 年第 9 次县政府常务会议确定，由城固县投资控股集团有限责任公司认缴 5,000 万元出资成立，为城固县投控集团全资子公司，公司类型为国有独资有限责任公司，主管部门为城固县三合循环经济产业园区管理委员会，主要负责统一管理全县各类工业园区，统筹抓好园区规划建设、招商引资、企业服务等工作。

（二）项目情况

1.项目名称

城固县智造机加产业园一期建设项目（下称“本项目”）。

2.建设状态

本项目为在建项目（续发项目）。

3.建设单位

城固县园区投资建设有限公司。

4.项目建设规模及内容

城固县智造机加产业园一期项目位于城固县柳林镇古城村，主要新建单、多层厂房、综合服务楼等建筑，项目概算总投资 121,973.72 万元，规划总用地面积 284,865.61 m²（合 422.197 亩）。共建 33 栋建筑物，总建筑面积：284,865.61 m²，设生态机动车停车位 650 个，配套建设道路、绿化、电力、给排水、消防等附属工程。该项目是城固县重点建设项目，因土地报批分期下达，且投资大，建设任务重，城固县园区投资建设有限公司采用 A 区、B 区分期建设方式实施。A 区概算总投资 7,660.42 万元，主要建设钢框架结构标准厂房及配套综合服务用房，总建筑面积 24,286.61 m²。其中：生产厂房建筑面积 21,857.95 m²；配套综合服务楼建筑面积 2,428.66 m²，设生态机动车停车位 228 个，配套建设电力、给排水、通讯及安防、道路、绿化等附属工程。B 区概算总投资 114,313.30 万元，主要建设单、多层厂房，综合服务楼等建筑，总建筑面积 260,579.00 平方米，设生态机动车停车位 422 个，配套建设道路、绿化、电气、给排水、消防等工程。

因该项目 B 区区域较大，建设周期长，为了加快推进项目建设、方便管理，在实施过程中，将该区域进行了重新划分，以 B 区区间路为界，区间路以北仍称为 B 区、区间路以南则称为 C 区，只是将名称变化，其区域范围和项目内容均无变化，现在所说的 A 区、B 区、C 区都在第一次方案披露的 422.197 亩土地建设范围之内。

其中城固县智造机加产业园一期项目包含的 C 片区，规划总用地面积为 112,409.47 平方米，规划总建筑面积 183,457.94 平方米，建设厂房 10 栋面积 182,497.94 平方米，设备中心一栋面积 960 平方米，分两期建设其中一期地块为 C1 建设 1#~4#厂房及设备中心用房建筑面积 70494.82 平方米，二期地块为 C2 建设 5#~10#栋厂房，面积 112,981.12 平方米。

5.项目建设地点

本项目建设地址位于城固县柳林镇古城村，地块东起柳林镇新盈海物流园，西临天谷药业，北临 108 国道，南至古城南路。

6.项目建设工期及具体建设进度安排

原计划建设期为 2021 年 10 月-2023 年 11 月，现延长至 2025 年 12 月 31 日。本项目延长工程建设期的原因如下：

（1）建设体量大。本项目划分 A 区、B 区、C 区分批实施，总投资 121,973.72 万元、共建 33 栋建筑物、总建筑面积达 284,865.61m²。设生态机动车停车位 650 个，配套建设道路、绿化、电力、给排水、消防等附属工程。目前 A 区已建成投产、B 区、C 区已部分完成并投入使用、剩余工程正在抓紧实施。

(2) 政策因素。从 2024 年起，文物保护的相关政策法规明确要求，对于大型项目必须进行文物勘探。但是具备文勘资质的队伍不多，文勘工作量大，本项目排队待勘探时间周期过长，造成智造机加产业园 B 区、C 区项目部分项目延期。

(3) 更换施工企业。本项目原中标施工单位西安建工绿色建筑集团有限公司，由于自身经营情况不善，资金链断裂，导致施工现场处于停工状态，为防范风险项目实施单位（城固县园区投资建设有限公司）迅速启动清退程序，2023 年 11 月跟西安建工绿色建筑集团有限公司达成退场协议，清退程序结束后将本项目进行重新发包，2024 年 7 月新的中标施工单位，中建六局进场施工。施工单位遭遇的法律风险，属于不可抗力引起本项目建设周期延长。

（三）经济社会效益分析

本项目的建设，将充分发挥城固县智造机加产业园的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施，为招商引资提供优越的平台，为区域经济发展提供强劲的动力。在城固县总体发展的指引下，响应国家对创新发展的政策要求，努力完成工业发展的转型，同时积极创造劳动就业机会，解决城市剩余劳动力就业问题。因此，本项目的顺利实施意义重大、影响深远，具有一定的社会效益、经济效益和环境效益。

1.社会效益分析

（1）有利于资源聚集，实现集群化发展

企业的成长需要多方面的资源支持，而且不同类型的企业需要不同的资源，处于不同成长阶段的企业对资源的要求也各不相同。因此，对这些资源的整合方式、整合力度、整合技巧的要求非常高。单个的初创期企业很少有能力去完成这么大的工作量，即使整合，其能量也很有限，而付出的成本却相当高昂。但产业园区却具有这方面的明显优势，它能以优化的方式将各类资源组合起来，以较低的成本提供给成长的中小企业。随着企业的发展，构成产业集群，加速中小企业集群的形成和发展。

（2）有利于节约资源，降低创业商务成本

按照市场经济的规则组建起来的产业园区在为企业服务时，非常重视“经济”或“节约”的原则。由于企业成长所面对的资源是有限的，在这种情况下，通过产业园区这一平台对资源进行“归类”和“集成”，让众多的企业同时分享到这些资源，这样就大大减少了单个企业所需的资源，也有效防止了初创企业对资源的浪费，从而起到了节约资源和降低成本的作用。帮助创业者解决企业创业过程中遇到的各种问题，如提供低租金的场地和共享设施，代办企业设立手续，代理政府部分职能，沟通政府与企业的联系，落实政府的高技术产业的优惠政策；

而且可以为创业者提供技术、人才、企业管理、市场信息、法律援助等孵化服务，还可以为企业集团化、企业国际化提供一系列的服务，从而大大降低科技企业创办的商务成本。

（3）有利于促进中小企业的发展壮大

产业集聚发展模式，是提升产业竞争力的一项非常有效的、非自觉的制度选择。在激烈的市场竞争中，中小企业面临着国内外大型企业在技术、资金、规模和品牌上的优势，单打独斗难以取胜，采取产业集聚的方式，以整个群体的竞争力，联手走向市场，是当代提升经济竞争力的有效途径。本项目的建设，立足于城固县得天独厚的区位优势和市场发展需求，将填补城固县大型“拎包入住”产业园区运营空白，为携带先进管理经验和雄厚资本回乡发展的人才提供广阔舞台。同时，也有利于降低企业运营成本，减少企业在厂房、配套设施和后勤服务方面的投入，使其以轻资产模式全面投入到企业研发生产中去，助推城固制造业全面革新升级。

2.经济效益分析

本项目的顺利实施有利于推动区域经济的发展，创造新的就业机会；促进科学研究的发展，协助当地经济振兴；促进当地企业发展，协助目标工业的发展和增长；促进当地多种经济的发展。本项目通过经营性设施出租和出售获得收益，经营收入预期为 169,383.49 万元，而项目运营费用预期为 19,518.11 万元，项目收益预期为 149,865.38 万元，足以支撑 40,000.00 万元专项债券还本付息，具有较高的偿债覆盖率，经济收益良好。

综上，城固县智造机加产业园一期建设项目综合收益较高，盈利能力稳定，可以确保后期收益，保证债券的还本付息。

3.环境效益分析

本项目实施后，原生态景观基本消失，取而代之的植物是人工栽培的花草树木等，其生态景观发生明显变化，为防止和减缓转变后可能对本区域生态环境产生不利影响，主要采取以下生态影响减缓措施：规划区内建设生态绿化带、园区中心公共绿地、各地块内的集中绿地以及街道绿化构成的绿地生态系统。生态绿化带配置以本地常见密植乔木形成系列领域感。园区中心绿地及行道街头绿化选用抗污、吸污树种，如银杏、广玉兰等以减少工业大气污染。区域内道路规划绿地率按《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-1997）所定的指标执行，规划中还对临街建筑提出退让要求，退让的用地主要用于景观绿化和生态建设。

本项目施工期间在采取防治措施后所产生各类噪声、废水、废气等对区域的环境质量影响较小，且随着工程结束其影响也随之消除。运营期间项目在采取一系列污染防治措施后各类污染物均可达标排放，排放量小，对环境的污染负荷甚小。本项目通过采取相关减缓措施，

使本区域功能明确，以绿化构成的自然景观和人工开发的路网骨架构成视觉网架，城市格局给人以清新、靓丽的感觉。故项目具有较好的环境效益。

（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	城固县发展和改革局《关于城固县智造机加产业园一期建设项目建议书的批复》	城发改审批发（2021）217 号	
2	城固县发展和改革局《关于城固县智造机加产业园一期建设项目可行性研究报告的批复》	城发改审批发（2021）218 号	
3	城固县发展和改革局《关于城固县智造机加产业园一期建设项目初步设计报告的批复》	城发改审批发（2021）258 号	
4	城固县人民政府《关于城固县园区投资建设有限公司受让国有土地使用权的批复》	城政地审字（2021）133 号	
5	城固县自然资源局《关于城固县智造机加产业园一期建设项目土地规划情况说明的复函》	城自然资函（2021）500 号	
6	城固县自然资源局《关于城固县智造机加产业园（一期）建设项目规划说明的函》	城自然资函（2021）506 号	
7	重大决策（事项）社会稳定风险评估工作方案		
8	建设项目环境影响登记表	备案号：202161072200000140	
9	国有建设用地使用权出让合同（城固县智造机加产业园一期A区）	电 子 监 管 号:6107222021B00522	
10	城固县自然资源局柳林镇古城村宗地规划设计条件		
11	中华人民共和国不动产权证书	陕（2022）城固县不动产权第 0000308 号	
12	中华人民共和国不动产权证书	陕（2024）城固县不动产权第 0002680 号	
13	中华人民共和国不动产权证书	陕（2024）城固县不动产权第 0002682 号	
14	《建设项目建设用地规划许可证》（城固县智造机加产业园一期A区）	地字第 610722202100038 号	
15	《建设工程规划许可证》（城固县智造机加产业园一期建设项目A区2#3#5#6#厂房）	建字第 610722202100039 号	
16	《建设工程施工许可证》（城固县智造机加产业园一期A区）	编号 610722202206080101	
17	中标通知书（城固县智造机加产业园一期A区）		

序号	批复文件	批文号	备注
18	总承包合同（城固县智造机加产业园一期A区）		
19	国有建设用地使用权出让合同（城固县智造机加产业园一期B区）	电子监管号： 6107222022B00402	
20	城固县自然资源局《108国道以南宗地规划设计条件》		
21	中华人民共和国不动产权证书	陕（2022）城固县不动产权第 0002394 号	
22	中华人民共和国不动产权证书	陕（2024）城固县不动产权第 0002679 号	
23	《建设项目建设用地规划许可证》（城固县智造机加产业园一期B区）	地字第 610722202200006 号	
24	《建设工程规划许可证》（城固县智造机加产业园一期建设项目B区）	建字第 6107222025GG0015511 号	
25	《建设工程施工许可证》（城固县智造机加产业园一期B区）	编号 610722202303230101	
26	《建设工程施工许可证》（城固县智造机加产业园一期B区）	编号 610722202408220101	
27	中标通知书（城固县智造机加产业园一期B区）		
28	总承包合同（城固县智造机加产业园一期B区）		
29	国有建设用地使用权出让合同（城固县智造机加产业园一期C区）	电子监管号： 6107222023B00386	
30	中华人民共和国不动产权证书	陕（2024）城固县不动产权第 0002681 号	
31	《建设项目建设用地规划许可证》（城固县智造机加产业园一期C区）	地字第 610722202400001 号	
32	《建设工程规划许可证》（城固县智造机加产业园一期建设项目C区）	建字第 610722202400014 号	
33	《建设工程施工许可证》（城固县智造机加产业园一期C区）	编号 610722202408290101	
34	中标通知书（城固县智造机加产业园一期C区）		
35	总承包合同（城固县智造机加产业园一期C区）		

（五）项目实施绩效目标

工作组依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）以及陕

西省财政厅《政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》要求开展了城固县智造机加产业园一期建设项目事前评估工作。评估工作人员在正式评估和打分的基础上，认为城固县智造机加产业园一期建设项目评分结果为优，应予以支持。项目一期共建 33 栋建筑物，其中 17 栋单层厂房，8 栋多层厂房，5 栋企业独栋，1 栋综合服务楼，1 栋宿舍楼，1 栋配套服务中心，及相关的供配电、给排水、消防、弱电设施、道路、绿化配套设施。本项目的实施有利于优化资源配置、促进经济增长方式转变，有利于提高对财政收入的贡献份额和支撑能力，具有十分重要的意义。本项目的绩效指标详见表 1-2。

表 1-2 绩效指标表

项目名称	城固县智造机加产业园一期建设项目					
主管单位	城固县三合循环经济产业园区管理委员会		实施期限	2021 年—2025 年		
资金金额 (万元)	实施期资金总额		121,973.72 万元			
	其中：资本金		61,973.72 万元			
	债券资金		40,000.00 万元			
	其他融资		20,000.00 万元			
总体指标	实施期总目标					
	项目拟新建 33 栋建筑物，总建筑面积：284,865.61 m²，及相关的供配电、给排水、消防、弱电设施、道路、绿化配套设施。本项目的建设，有利于降低企业运营成本，减少企业在厂房、配套设施和后勤服务方面的投入，使其以轻资产模式全面投入到企业研发生产中去，助推城固制造业全面革新升级。为社会提供大量的就业岗位，有效解决城乡居民的就业难题，增加当地居民收入，实现当地群众在家门口就业致富的愿望。					
	一级指标	二级指标	指标内容		指标值	备注
	产出指标	数量指标	总用地面积（亩）		422.197	
			总建筑面积（平方米）		284,865.61	
			厂房建筑面积（平方米）		248,414.61	
			综合楼建筑面积（平方米）		20,844.00	
			宿舍建筑面积（平方米）		12,002.00	
			配套服务中心建筑面积（平方米）		3,605.00	
		质量指标	项目建成合格率		100%	
			工程验收合格率		100%	
			债券资金使用合规率		100%	
		时效指标	债券发行后年度使用率		100%	

项目名称	城固县智造机加产业园一期建设项目				
			按规定及时、规范披露信息程度	100%	
			及时足额还本付息程度	100%	
			竣工日期	2025 年末	
	成本指标		初设批复投资偏离度（±%）	≤10.00%	
			服务企业（户）	>200	
			带动就业人口（人）	>5,000.00	
	效益指标	社会效益	收益覆盖融资本息倍数	1.73	
			债券存续期内项目收益（万元）	149,865.38	
			债券存续期末现金结余（万元）	68,880.86	
	满意度指标	服务对象满意度指标	民众满意度	≥95%	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1. 编制依据及原则

（1）编制依据

- 1）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 2）《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）；
- 3）《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；
- 4）《陕西省建筑工程消耗量定额（2004）》《陕西省及建筑装饰工程价目表（2009）》及相关取费文件；
- 5）本概算差价按 2015 年《汉中工程造价管理信息》发布的当期材料信息价计取；
- 6）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》第三版。

（2）编制原则

- 1）满足项目建设需要。筹措资金的基本要求是满足项目建设的需要，筹资的期限尽量与建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，资金投放与运用同项目建设的需要紧密衔接；
- 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。资金筹措要满足项目建设的需要，并选择低成本、高效益的筹资渠道与筹资方式，最大限度地降低资金的使用成本和筹资过程中的费用。

2. 项目总投资、分年度支出计划及当年支出计划

项目总投资 121,973.72 万元，其中工程费用 97,551.27 万元，工程建设其他费用 13,117.16 万元，预备费 8,590.81 万元，建设期利息 2,714.48 万元。项目的投资估算详见表 2-1。

表 2-1 城固县智造机加产业园一期建设项目投资估算明细表

序号	工程费用名称	金额（万元）
一	工程费用	97,551.27
1.1	单层厂房	14,297.15
1.2	多层厂房	58,827.16
1.3	综合服务楼	9,869.91
1.4	沿街商业	1,233.06
1.5	企业独栋	2,247.66
1.6	宿舍楼	4,849.62
1.7	室外工程费	5,426.70
1.8	设备及工器具购置	800.00
二	工程建设其他费	13,117.16
1	土地费	8,443.94
2	建设单位管理费	2,007.61
3	可行性研究费	58.53
4	勘察设计费	1,771.53
5	其他规费	835.55
三	预备费	8,590.81
四	建设期利息	2,714.48
五	总投资	121,973.72

表 2-2 分年度投资计划表（静态投资）

单位：万元

序号	项目	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	97,551.27	19,510.25	4,156.00	48,018.82	25,866.20
2	工程建设其他费	13,117.16	2,623.43	800.50	8,530.04	1,163.19
3	预备费	8,590.81	2,508.40	816.00	4,575.27	691.14
静态支出合计		119,259.24	24,642.08	5,772.50	61,124.13	27,720.53

表 2-3 项目 2025 年分月度投资计划

序号	项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
1	工程费用	25,866.20	1,293.31	1,293.31	1,293.31	1,293.31	1,293.31	2,586.62
2	工程建设其他费	1,163.19	58.16	58.16	58.16	58.16	58.16	116.32
3	预备费	691.14	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	69.11
支出合计		27,720.53	1,386.03	1,386.03	1,386.03	1,386.03	1,386.03	2,772.05

（续表）

序号	项目	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	工程费用	2,586.62	2,586.62	2,586.62	3,879.93	2,586.62	2,586.62
2	工程建设其他费	116.32	116.32	116.32	174.48	116.32	116.31
3	预备费	69.11	69.11	69.11	103.67	69.11	69.12
支出合计		2,772.05	2,772.05	2,772.05	4,158.08	2,772.05	2,772.05

（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，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度。

筹措资金必须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，提高资金的使用效益。

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 121,973.72 万元。资金来源为申请政府专项债券、项目单位根据项目建设进度投入资本金、银行贷款。其中资金筹措中地方政府发行专项债券 40,000.00 万元、资本金 61,973.72 万元、其他融资 20,000.00 万元。

本项目资本金 61,973.72 万元，根据项目进度逐步到位。

表 2-4 项目筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	金额	占比	分年度投资计划			
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	项目总投资	121,973.72	100.00%	24,985.22	6,514.78	61,863.21	28,610.51
1	项目资本金	61,973.72	51.00%	4,985.22	3,514.78	52,863.21	610.51
1.1	自有资金	61,973.72	51.00%	4,985.22	3,514.78	52,863.21	610.51
2	专项债券	40,000.00	33.00%	20,000.00		9,000.00	11,000.00
3	其它融资	20,000.00	16.00%		3,000.00		17,000.00

3.专项债券的拟发行计划

按照已披露的项目实施方案，本项目原计划 2023 年发行 36,200.00 万元，原发行计划详见表 2-5。项目已于 2022 年发行 20,000.00 万元（其中第一次发行 3,800.00 万元，第二次续发安排 16,200.00 万元）。

因为 2023 年度陕西省专项债券受财政部下达额度影响，2023 年未能发行专项债券需求 20,000.00 万元。

2024 年从城固县体育运动中心地下公共停车场建设项目调整专项债券 9,000.00 万元,发行期限 20 年。

2025 年城固县智造机加产业园一期项目仍有建设需求，所以 2025 年仍有发行需求，需求金额为 11,000.00 万元，更新后的发行计划详见表 2-6。

表 2-5 城固县智造机加产业园一期建设项目专项债券--原发行计划

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	3,800.00	15 年期
2023 年	36,200.00	15 年期
合计	40,000.00	——

表 2-6 城固县智造机加产业园一期建设项目专项债券--新发行计划

发行年份	发行金额（万元）	发行期限	备注
2022 年	3,800.00	15 年期	已发行
2022 年	16,200.00	15 年期	已发行
2024 年	9,000.00	20 年期	调整
2025 年	11,000.00	15 年期	续发安排
合计	40,000.00	——	——

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

城固县智造机加产业园一期建设项目于 2022 年第一次发行专项债券 3,800.00 万元，债券发行利率为 3.28%，发行期限 15 年；2022 年第二次发行专项债券 16,200.00 万元，债券发行利率为 3.22%，发行期限 15 年；2024 年从其他项目调整专项债券 9,000.00 万元，债券发行利率为 3.18%，发行期限 20 年。按照本项目专项债券发行计划，2025 年本期发行的专项债券 11,000.00 万元，预测利率 3.00%，发行期限 15 年。前期已发债券及本年拟发行债券均已纳入测算。

本项目原披露的项目实施方案发行期限为 15 年，由于 2024 年从其他项目调整的专项债券期限为 20 年，按照原项目实施方案的测算方法预测增加年度的预期收入和预期支出。本项目现披露实施方案收入支出测算与原披露实施方案相比无变动。

1.项目未来预期的各项收入预测

本项目预期收入为经营性设施所带来的租赁收入及管理费用收入，运营期间，标准厂房、配套综合服务楼、公寓、配套服务中心及停车位等经营设施按照租赁方式运营，达产租赁期间考虑 5.00%的空置率。

鉴于目前国内严峻的创业形势，需要以一定的租金定价压力促使入驻企业更快更好的实现成果转化达到实际创收，同时利用高标准的定价将部分劣质企业拒之门外；智造机加产业园对入驻企业达到预设条件的将以税收、科研奖补等方式进行招商引资奖励，为入驻企业中高效发展的企业提供实惠支持，但收支两条线，交是交，奖是奖，这是本质区别。故为了园区更好的发展，相关租金价格标准有别于其他园区。

基于以上背景，本项目业务活动收入预测如下：

(1) 项目租金收入

1) 综合服务楼出租收入

本项目的综合服务楼出租面积为 9,083.76 m²，运营期第一至五年出租单价按 25.00 元/(m²·月)，以后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

2) 宿舍楼出租收入

本项目的宿舍楼出租面积为 12,002.00 m²，运营期第一至五年出租单价按 16.00 元/(m²·月)，以后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

3) 停车场收入

本项目共有停车位 650.00 个，自留 10%用于运营单位自持使用，在建设期阶段属于配套免费，进入正式运营期第一至五年按照 2000 元/个出租使用，之后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

4) 配套服务中心出租收入

本项目的配套服务中心出租面积为 3,605.00 m²，运营期第一至五年出租单价按 40.00 元/(m²·月)，之后每年按 3%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

5) 单层标准厂房出租收入

本项目单层厂房出租面积为 49,112.61 m²，运营期第一至五年出租单价按 27.00 元/(m²·月)，之后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

6) 多层标准厂房出租收入

本项目多层厂房出租面积为 192,557.00 m²，运营期第一至五年出租单价按 29.00 元/(m²·月)，之后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

7) 企业独栋厂房出租收入

本项目的企业独栋出租面积为 6,745.00 m²，运营期第一至五年出租单价按 30.00 元/(m²·月)，之后每年按 2%递增；出租率第一至六年按照 50%、60%、70%、80%、90%、95%测算，第六年后稳定在 95%。

(2) 管理服务收入

本项目管理服务费（主要包含物业管理等服务费用），计算期第 1-5 年按当年出租面积的 0.9 元/m²*月计算，之后每年按 2%递增测算。

综上所述，本项目运营期预期收入共计 169,383.49 万元。其中出租收入 164,194.77 万元，管理服务收入 5,188.72 万元，具体详见表 3-1。

表 3-1 项目预期收入表（2026 年-2043 年）

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	项目租金收入	164,194.77	4,664.02	5,596.82	6,529.63	7,462.44	8,395.24	9,040.50	9,222.68	9,410.21
1.1	综合服务楼租金收入	4,791.74	136.26	163.51	190.76	218.01	245.26	264.06	269.35	274.73
	出租率（%）		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.50	26.01	26.53
	综合服务楼(m²)		9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76
1.2	宿舍楼租金收入	4,052.09	115.22	138.26	161.31	184.35	207.39	223.29	227.81	232.33
	出租率（%）		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.32	16.65	16.98
	宿舍楼(m²)		12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00
1.3	停车位收入	2,057.36	58.50	70.20	81.90	93.60	105.30	113.37	115.64	117.95
	出租率（%）		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	收费标准(元/年)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,040.00	2,080.80	2,122.42
	停车位（个）		585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
1.4	配套服务中心租金收入	3,209.53	86.52	103.82	121.13	138.43	155.74	169.32	174.42	179.63
	出租率（%）		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	41.20	42.44	43.71

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	配套服务中心(m²)		3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00
1.5	单层厂房租金收入	27,980.39	795.62	954.75	1,113.87	1,273.00	1,432.12	1,541.92	1,572.71	1,604.07
	出租率 (%)		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.54	28.09	28.65
	单层厂房(m²)		49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61
1.6	多层厂房租金收入	117,833.90	3,350.49	4,020.59	4,690.69	5,360.79	6,030.89	6,493.25	6,622.77	6,756.67
	出租率 (%)		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.58	30.17	30.78
	多层厂房(m²)		192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00
1.7	企业独栋租金收入	4,269.76	121.41	145.69	169.97	194.26	218.54	235.29	239.98	244.83
	出租率 (%)		50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.60	31.21	31.84
	企业独栋(m²)		6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00
2	管理及服务费	5,188.72	147.48	176.97	206.47	235.96	265.46	286.43	292.66	298.89
	单价(元/m²/月)		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.92	0.94	0.96
	服务面积(m²)		136,552.69	163,863.22	191,173.76	218,484.30	245,794.83	259,450.10	259,450.10	259,450.10
3	项目预期收入合计	169,383.49	4,811.50	5,773.79	6,736.10	7,698.40	8,660.70	9,326.93	9,515.34	9,709.10

(续表：)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	项目租金收入	9,599.32	9,793.42	9,991.22	10,191.94	10,398.63	10,609.14	10,822.39	10,822.39	10,822.39	10,822.39
1.1	综合服务楼租金收入	280.22	285.81	291.51	297.41	303.31	309.42	315.53	315.53	315.53	315.53
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	27.06	27.60	28.15	28.72	29.29	29.88	30.47	30.47	30.47	30.47
	综合服务楼(m²)	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76	9,083.76
1.2	宿舍楼租金收入	236.98	241.77	246.55	251.48	256.54	261.61	266.80	266.80	266.80	266.80
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	17.32	17.67	18.02	18.38	18.75	19.12	19.50	19.50	19.50	19.50
	宿舍楼(m²)	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00	12,002.00
1.3	停车位收入	120.31	122.72	125.17	127.68	130.23	132.83	135.49	135.49	135.49	135.49
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	收费标准(元/年)	2,164.86	2,208.16	2,252.32	2,297.37	2,343.32	2,390.19	2,437.99	2,437.99	2,437.99	2,437.99
	停车位 (个)	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
1.4	配套服务中心租金收入	185.02	190.57	196.28	202.16	208.24	214.49	220.94	220.94	220.94	220.94
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	45.02	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19	53.76	53.76	53.76	53.76

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	配套服务中心(m²)	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00
1.5	单层厂房租金收入	1,636.54	1,669.01	1,702.61	1,736.20	1,770.91	1,806.74	1,842.58	1,842.58	1,842.58	1,842.58
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	29.23	29.81	30.41	31.01	31.63	32.27	32.91	32.91	32.91	32.91
	单层厂房(m²)	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61	49,112.61
1.6	多层厂房租金收入	6,890.58	7,028.87	7,169.36	7,312.04	7,459.12	7,608.39	7,759.85	7,759.85	7,759.85	7,759.85
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	31.39	32.02	32.66	33.31	33.98	34.66	35.35	35.35	35.35	35.35
	多层厂房(m²)	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00	192,557.00
1.7	企业独栋租金收入	249.67	254.67	259.74	264.97	270.28	275.66	281.20	281.20	281.20	281.20
	出租率 (%)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	单价(元/m²/月)	32.47	33.12	33.78	34.46	35.15	35.85	36.57	36.57	36.57	36.57
	企业独栋(m²)	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00	6,745.00
2	管理及服务费	302.00	308.23	314.45	320.68	326.91	336.25	342.47	342.47	342.47	342.47
	单价(元/m²/月)	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.08	1.10	1.10	1.10	1.10
	服务面积(m²)	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10	259,450.10
3	项目预期收入合计	9,901.32	10,101.65	10,305.67	10,512.62	10,725.54	10,945.39	11,164.86	11,164.86	11,164.86	11,164.86

2.与项目实施发生的各类支出预测

本项目经营支出为运营维护经营性设施相关支出，主要包括运营支出和经营税收支出，其中运营支出包括职工薪酬福利费、动力费、管理费用、修理费、其他费用等。

（1）运营支出

1）职工薪酬福利费

本项目配置 60 名工作人员，其中管理人员 10 名，工资及福利费按 5,200.00 元/月计，员工 30 名，工资及福利费按 4,200.00 元/月计，物业服务人员 20 名，工资及福利费按 3,000.00 元/月计，运营期初年工资费用 238.00 万元，每年按 2%递增。

2）动力费

本项目燃料动力费为外购的水、电，主要考虑项目运营期间，办公及物业用电包括管理用房及室外照明用电 65.45 万度，年耗通水主要是办公人员用水及绿化道路洒水，年耗水量 1.66 万吨；电按 1.00 元/度、水按 3.00 元/吨计算，则年燃料及动力费 70.43 万元。

3）管理费用

项目管理费用主要是办公及印刷费、邮寄费、会议费等杂费，年度管理费按照当年项目预期收入的 0.50%计算。

4）修理费

运营期第一年度项目修理费按工程费用的 0.15%计算，每年递增 1%。

5）其他费用

项目的其他费用主要是为园区做宣传，为招商引资做准备的相关支出，按收入的 0.10%计算。

（2）经营税收支出

项目的增值税按收入的 5%计算，税金及附加包含城建税、教育费附加、地方教育费附加，税率依次为 5%、3%、2%。

综上所述，本项目运营期经营支出共计 19,518.11 万元，其中项目运营支出 10,202.00 万元，经营税费支出 9,316.11 万元。具体详见表 3-2。

表 3-2 项目运营支出表（2026 年-2043 年）

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营支出	10,202.00	483.63	495.62	507.74	519.95	532.28	542.95	550.89	558.96
1.1	职工薪酬福利费	5,057.96	238.00	242.76	247.62	252.57	257.62	262.77	268.03	273.39
1.2	动力费	1,267.74	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43
1.3	管理费用	846.91	24.06	28.87	33.68	38.49	43.30	46.63	47.58	48.55
1.4	修理费	2,860.01	146.33	147.79	149.27	150.76	152.27	153.79	155.33	156.88
1.5	其他费用	169.38	4.81	5.77	6.74	7.70	8.66	9.33	9.52	9.71
2	经营税收支出	9,316.11	264.64	317.56	370.49	423.41	476.34	512.99	523.35	534.01
3	项目经营支出合计	19,518.11	748.27	813.18	878.23	943.36	1,008.62	1,055.94	1,074.24	1,092.97

(续表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	运营支出	567.14	575.51	584.03	592.67	601.51	610.52	619.65	619.65	619.65	619.65
1.1	职工薪酬福利费	278.85	284.43	290.12	295.92	301.84	307.88	314.04	314.04	314.04	314.04
1.2	动力费	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43	70.43
1.3	管理费用	49.51	50.51	51.53	52.56	53.63	54.73	55.82	55.82	55.82	55.82
1.4	修理费	158.45	160.04	161.64	163.25	164.88	166.53	168.20	168.20	168.20	168.20
1.5	其他费用	9.90	10.10	10.31	10.51	10.73	10.95	11.16	11.16	11.16	11.16
2	经营税收支出	544.58	555.59	566.81	578.19	589.91	602.00	614.06	614.06	614.06	614.06
3	项目经营支出合计	1,111.72	1,131.10	1,150.84	1,170.86	1,191.42	1,212.52	1,233.71	1,233.71	1,233.71	1,233.71

（3）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，预计本项目债券总发行费用为 31.00 万元，其中 2025 年债券发行费用为 11.00 万元。

（4）债券利息

城固县智造机加产业园一期专项债项目属于续发项目，已于 2022 年第一次发行专项债券 3,800.00 万元，债券发行利率为 3.28%；2022 年第二次发行专项债券 16,200.00 万元，债券发行利率为 3.22%；2024 年从其他项目调整专项债券 9,000.00 万元，债券发行利率为 3.18%。按照本项目专项债券发行计划，2025 年本期发行的专项债券 11,000.00 万元，按利率 3.00% 预计每年利息支出，10 年期及以上按照每半年支付利息，到期一次还本。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-3 2022-2043 年债券利息支出预测表（债券存续期）

单位：万元

年份	期初债券 余额	本期发行	本期付息合计					债券还本	期末债券余额
			2022 年债券付 息（3,800.00）	2022 年债券付息 （16,200.00）	2024 年调整债券 付息（9,000.00）	2025 年本期发行债券 付息（11,000.00）	利息小计		
2022 年		20,000.00	62.32	260.82			323.14		20,000.00
2023 年	20,000.00		124.64	521.64			646.28		20,000.00
2024 年	20,000.00	9,000.00	124.64	521.64			646.28		29,000.00
2025 年	29,000.00	11,000.00	124.64	521.64	143.10		789.38		40,000.00
2026 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2027 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2028 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2029 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2030 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2031 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2032 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2033 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2034 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2035 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00

年份	期初债券 余额	本期发行	本期付息合计					债券还本	期末债券余额
			2022 年债券付 息（3,800.00）	2022 年债券付息 （16,200.00）	2024 年调整债券 付息（9,000.00）	2025 年本期发行债券 付息（11,000.00）	利息小计		
2036 年	40,000.00		124.64	521.64	286.20	330.00	1,262.48		40,000.00
2037 年	40,000.00		62.32	260.82	286.20	330.00	939.34	20,000.00	20,000.00
2038 年	20,000.00				286.20	330.00	616.20		20,000.00
2039 年	20,000.00				286.20	330.00	616.20		20,000.00
2040 年	20,000.00				286.20	330.00	616.20	11,000.00	9,000.00
2041 年	9,000.00				286.20		286.20		9,000.00
2042 年	9,000.00				286.20		286.20		9,000.00
2043 年	9,000.00				143.10		143.10	9,000.00	
合计	——	40,000.00	1,869.60	7,824.60	5,151.60	4,950.00	19,795.80	40,000.00	——

（5）银行贷款利息

本项目拟向银行贷款，贷款金额为 20,000.00 万元。

2023 年已贷入 3,000.00 万元，按照借款合同约定，从 2023 年至 2031 年每年偿还贷款本金 100.00 万元，2032 年偿还贷款本金 2,100.00 万元，贷款期限共计 10 年，借款利率为 5 年期以上得 LPR（3.20%）减 110.00 基点，按月付息。

2025 年计划贷款金额为 17,000.00 万元，从 2027 年开始还本至 2031 年还清，计划 2027 年至 2028 年每年还款 3,200.00 万元，2029 年还款 3,400.00 万元，2030 年至 2031 年每年还款 3,600.00 万元，贷款期限共计 7 年，贷款利率暂按照 4.85% 计算。

贷款利息支出如表 3-4 所示。

表 3-4 2023-2032 年专项借款还本付息预测表

单位：万元

年度	本期借款	应还利息	应还本金	还本付息合计
2023 年	3,000.00	96.00	100.00	196.00
2024 年		92.80	100.00	192.80
2025 年	17,000.00	89.60	100.00	189.60
2026 年		910.90	100.00	1,010.90
2027 年		907.70	3,300.00	4,207.70
2028 年		749.30	3,300.00	4,049.30
2029 年		590.90	3,500.00	4,090.90
2030 年		422.80	3,700.00	4,122.80
2031 年		245.00	3,700.00	3,945.00
2032 年		67.20	2,100.00	2,167.20
合计	20,000.00	4,172.20	20,000.00	24,172.20

(二) 资金测算平衡表

表 3-5 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2022 年	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	291,657.21	24,985.22	6,614.78	61,963.21	28,710.51	4,811.50	5,773.79	6,736.10	7,698.40	8,660.70	9,326.93	9,515.34
1	业务活动现金流入	169,383.49	-	-	-	-	4,811.50	5,773.79	6,736.10	7,698.40	8,660.70	9,326.93	9,515.34
1.1	项目租金收入	164,194.77					4,664.02	5,596.82	6,529.63	7,462.44	8,395.24	9,040.50	9,222.68
1.2	管理及服务费	5,188.72					147.48	176.97	206.47	235.96	265.46	286.43	292.66
2	融资活动现金流入	60,000.00	20,000.00	3,000.00	9,000.00	28,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	40,000.00	20,000.00		9,000.00	11,000.00							
2.2	其他融资款	20,000.00	-	3,000.00		17,000.00							
3	资本金投入	61,973.72	4,985.22	3,514.78	52,863.21	610.51							
4	其他资金	300.00	-	100.00	100.00	100.00							
二	现金流出	222,776.35	24,985.22	6,614.78	61,963.21	28,710.51	3,021.65	6,283.36	6,190.01	6,296.74	6,393.90	6,263.42	4,503.92
1	项目建设支出	119,259.24	24,642.08	5,772.50	61,124.13	27,720.53							
2	业务活动现金流出	19,518.11					748.27	813.18	878.23	943.36	1,008.62	1,055.94	1,074.24
2.1	运营支出	10,202.00					483.63	495.62	507.74	519.95	532.28	542.95	550.89
2.2	经营税费支出	9,316.11					264.64	317.56	370.49	423.41	476.34	512.99	523.35
3	融资活动现金流出	83,999.00	343.14	842.28	839.08	989.98	2,273.38	5,470.18	5,311.78	5,353.38	5,385.28	5,207.48	3,429.68
3.1	债券发行费用	31.00	20.00	-	-	11.00	-						

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.2	偿还债券本金	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	19,795.80	323.14	646.28	646.28	789.38	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48
3.4	偿还其他融资本金	20,000.00		100.00	100.00	100.00	100.00	3,300.00	3,300.00	3,500.00	3,700.00	3,700.00	2,100.00
3.5	支付其他融资利息	4,172.20		96.00	92.80	89.60	910.90	907.70	749.30	590.90	422.80	245.00	67.20
三	当期现金结余	68,880.86	-	-	-	-	1,789.85	-509.57	546.09	1,401.66	2,266.80	3,063.51	5,011.42
四	期初现金			-	-	-	-	1,789.85	1,280.28	1,826.37	3,228.03	5,494.83	8,558.34
五	期末现金合计	68,880.86	-	-	-	-	1,789.85	1,280.28	1,826.37	3,228.03	5,494.83	8,558.34	13,569.76

(续表)

序号	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	9,709.10	9,901.32	10,101.65	10,305.67	10,512.62	10,725.54	10,945.39	11,164.86	11,164.86	11,164.86	11,164.86
1	业务活动现金流入	9,709.10	9,901.32	10,101.65	10,305.67	10,512.62	10,725.54	10,945.39	11,164.86	11,164.86	11,164.86	11,164.86
1.1	项目租金收入	9,410.21	9,599.32	9,793.42	9,991.22	10,191.94	10,398.63	10,609.14	10,822.39	10,822.39	10,822.39	10,822.39
1.2	其他收入	298.89	302.00	308.23	314.45	320.68	326.91	336.25	342.47	342.47	342.47	342.47
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款											
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
4	其他资金											

序号	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
二	现金流出	2,355.45	2,374.20	2,393.58	2,413.32	22,110.20	1,807.62	1,828.72	12,849.91	1,519.91	1,519.91	10,376.81
1	项目建设支出											
2	业务活动现金流出	1,092.97	1,111.72	1,131.10	1,150.84	1,170.86	1,191.42	1,212.52	1,233.71	1,233.71	1,233.71	1,233.71
2.1	运营支出	558.96	567.14	575.51	584.03	592.67	601.51	610.52	619.65	619.65	619.65	619.65
2.2	经营税费支出	534.01	544.58	555.59	566.81	578.19	589.91	602.00	614.06	614.06	614.06	614.06
3	融资活动现金流出	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48	20,939.34	616.20	616.20	11,616.20	286.20	286.20	9,143.10
3.1	债券发行费用											
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	20,000.00	-	-	11,000.00	-	-	9,000.00
3.3	支付债券利息	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,262.48	939.34	616.20	616.20	616.20	286.20	286.20	143.10
3.4	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	7,353.65	7,527.12	7,708.07	7,892.35	-11,597.58	8,917.92	9,116.67	-1,685.05	9,644.95	9,644.95	788.05
四	期初现金	13,569.76	20,923.41	28,450.53	36,158.60	44,050.95	32,453.37	41,371.29	50,487.96	48,802.91	58,447.86	68,092.81
五	期末现金合计	20,923.41	28,450.53	36,158.60	44,050.95	32,453.37	41,371.29	50,487.96	48,802.91	58,447.86	68,092.81	68,880.86

说明：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。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目可达到的偿债资金覆盖率为 1.78 倍，还本付息资金有充分保障。

（三）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.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批复，政府主管部门批复初步设计后可能会有小幅度的变动，影响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

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是国家、陕西省对工业园区政策的变化影响营业收入，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、洪水风险等。

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，从而给经营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。

2.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、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

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.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应

采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.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。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7.按照国家相关政策文件，提高园区的运营服务水平，确保尽早收益。

8.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。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，为将来提供优质的运营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。

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

本项目 2025 年申请发行专项债券 11,000.00 万元。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	发行额度	发行期限
2025 年	11,000.00	15 年期
合计	11,000.00	——

（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

城固县智造机加产业园一期建设项目专项债券计划 2025 年发行 15 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 11,000.00 万元，发行面值 100 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%，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. 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。

4. 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）每期债券每个付息日五个工作日之前披露

付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

- 1.陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2.项目施工/运营最新情况说明。
- 3.项目跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。