

石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力 孵化基地（标准厂房）项目实施方案

实施单位：石嘴山市尉元信泰新材料生产力促进中心（有限公司）

主管部门：石嘴山市大武口区发展和改革局

财政部门：石嘴山市大武口区财政局

编制日期：二〇二六年四月

专项债券信息摘要

基本信息				
项目名称	石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地（标准厂房）项目			
项目估算投资	42570.85 万元			
项目建设期	17 个月（2025 年 8 月-2026 年 12 月）			
项目资本金	21570.85 万元			
发行专项债券信息				
	发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
第一期 （已发行）	2025 年	15000 万元	30 年	2.03% （发行利率）
第二期 （本次发行）	2026 年	6000 万元	30 年	2.60% （测算利率）
合计		21000 万元		
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。			
特殊条款安排	无			

目 录

专项债券信息摘要.....	0
第一章 项目所在区域基本情况.....	1
一、石嘴山市大武口区概况.....	1
二、行政区划.....	1
三、经济发展状况.....	2
四、财政收支情况.....	3
五、债务情况.....	3
第二章 项目基本情况.....	4
一、项目情况.....	4
二、项目背景.....	5
第三章 经济社会效益分析.....	7
一、项目经济效益分析.....	7
二、项目社会效益分析.....	7
第四章 绩效评估分析.....	9
一、事前绩效评估情况.....	9
二、绩效目标.....	13
第五章 项目投资估算及资金筹措方案	15
一、投资估算.....	15
二、资金筹措方案.....	17
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	22
一、预期收入.....	22
二、债务还本付息情况.....	29
三、偿债指标计算.....	32
四、资金测算平衡情况.....	32
五、其他事项说明.....	34
第七章 敏感性分析及评价.....	38
一、敏感性分析.....	38
二、总体评价.....	38

第一章 项目所在区域基本情况

一、石嘴山市大武口区概况

石嘴山市位于宁夏银川平原的北部，居宁蒙陕三省（区）交汇处，是贯通西北与华北的要塞。市域东与内蒙古鄂尔多斯相邻；南与银川市相连；西依贺兰山与内蒙古阿拉善盟毗邻；北与内蒙古乌海市接壤。石嘴山市距首府银川 80 公里，是宁夏第二大城市，市域土地总面积约 5310 平方公里，占宁夏土地面积的 10.25%。其中市辖区面积 2262 平方公里，现辖大武口区、惠农区、平罗县。

大武口区隶属于宁夏回族自治区石嘴山市，是石嘴山市政治、经济、文化、商贸和信息中心。位于宁夏北部，是因煤而立、因工而兴的老工业城市，是宁夏工业重镇石嘴山市党政机关所在地，被中央文明委命名为全国创建文明城市工作"先进城区"。大武口区位于宁夏回族自治区北部，是石嘴山市市委和市人民政府机构所在地。

二、行政区划

大武口区位于东经 106 度 05 分至 30 分、北纬 38 度 17 分至 51 分之间，西、北与内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗接壤、东与惠农区接壤、南与平罗县接壤，成立于 1973 年 6 月，目前下辖 2 个经济开发区、10 个街道办事处、12 个行政村和 51 个社区居委会。区域面积 1008 平方公里，其中城市建成区面积 80 平方公里。

三、经济发展状况

2025 年大武口区实现生产总值 208.10 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 2.61 亿元，增长 6.0%；第二产业增加值 82.87 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 122.61 亿元，增长 4.2%。

2025 年，大武口区农林牧渔业总产值 6.31 亿元，增长 5.8%。农业产值 2.22 亿元，同比增长 8.4%，占农林牧渔业总产值比重为 35.26%，拉动农林牧渔业总产值 2.9 个百分点；林业产值 589 万元，同比下降 22.8%，占农林牧渔业总产值比重为 0.93%，下拉农林牧渔业总产值 0.3 个百分点；牧业产值 0.84 亿元，同比增长 10.3%，占农林牧渔业总产值比重为 13.34%，拉动农林牧渔业总产值 1.2 个百分点；渔业产值 2.57 亿元，同比增长 4%，占农林牧渔业总产值比重为 40.74%，拉动农林牧渔业总产值 1.6 个百分点；农林牧渔服务业产值 0.61 亿元，同比增长 4.1%，占农林牧渔业总产值比重为 9.73%，拉动农林牧渔业总产值 0.4 个百分点。

2025 年，大武口区规模以上工业增加值同比增长 5.7%，比全区平均水平（6.9%）低 1.2 个百分点，与全市平均水平（5.3%）低 0.4 个百分点。其中，采矿业增加值同比下降 3.8%，下拉规上工业增速 0.7 个百分点，占规上工业增加值比重为 16.6%。制造业增加值同比增加 7.7%，拉动规上工业增速 5 个百分点，占规上工业增加值比重为 65.3%。电力热力燃气及水生产和供应业同比增长 8.5%，拉动规上工业增速 1.4 个百分点，占规上工业增加值比重为 18.1%。从重点监测的九大重点行业看，呈现“五增四降”。电子元件和电子器材制造业增长 46.6%，专用设备制造业增长 17.4%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 9.5%，有色金属压延加工业增长 7.9%，电力、热力生产和供应业增长 5.8%；电气机械和器材制造业下降 6.5%，煤炭开采及洗

选业下降 7.1%，化学原料和化学制品制造业下降 17.7%，非金属矿物制品业下降 26.4%。

四、财政收支情况

大武口区 2021 年至 2025 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 大武口区财政收支情况表

单位：万元

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2021	202160	170,061	6316	5648
2022	251375	208021	4311	3006
2023	293646	241702	7019	6454
2024	275758	218459	28669	17138
2025	37213	222268	123610	95690

五、债务情况

2025 年，地方政府债务限额 323,790 万元，其中：一般债务限额 217,063 万元，专项债务限额为 106,727 万元。政府法定债务余额为 313,029 万元，其中：一般债务余额为 213,559 万元，专项债务余额为 99,470 万元。专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

第二章 项目基本情况

一、项目情况

（一）项目单位及单位性质

石嘴山市尉元信泰新材料生产力促进中心（有限公司），石嘴山市大武口区所属全资国企。

（二）项目基本情况

1.项目名称

石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地（标准厂房）项目。

2.项目建设规模及内容

本项目规划用地 364241 m²（约合 547 亩），规划总建筑面积：124144 m²。其中：A 区占地 227 亩，规划建筑面积 53412 m²，厂房面积为：44980 m²，办公建筑面积：8432 m²。B 区占地 320 亩，规划建筑面积 70732 m²，厂房面积为：62300 m²，办公建筑面积：8432 m²。共设有大型停车位：216 辆；小型轿车：115 辆。

3.投资总额

本项目估算总投资 42570.85 万元。其中：工程费用 38069.65 万元，其他费用 2474.02 万元，预备费 2027.18 万元。

二、项目背景

在国家大力推动高质量发展，积极培育新质生产力的宏观政策背景下，石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地（标准厂房）项目的实施具有深厚的政策与现实基础。

从国家层面来看，科技部印发的《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》明确指出，要聚焦“四个面向”，做好“高”“新”文章，双轮驱动科技创新与体制机制创新。鼓励高新区在战略前沿布局，壮大战略性新兴产业，实施重大项目与新技术应用示范工程，促进跨界融合，打造具有全球竞争力的产业集群，并强化跨区域产业链协作。这为石嘴山高新区发展高新技术产业、培育新质生产力提供了顶层设计与方向指引，凸显国家对高新技术产业开发区在创新发展、产业升级方面的高度重视与战略布局，为项目的开展营造了有利的政策大环境，意味着石嘴山高新区在承接国家战略，推进产业创新发展进程中，能够获得更多来自国家层面的政策、资金、技术等资源支持。

轻工业领域相关政策也对石嘴山产业发展有着间接但重要的影响。《关于推动轻工业高质量发展的指导意见》旨在提升轻工业综合实力，完善产业链现代化水平，推进数字化转型等。石嘴山在发展特色优势产业过程中，部分产业如葡萄酒、枸杞深加工等轻工业领域，可参考该指导意见，利用孵化基地（标准厂房）项目，在轻工业创新升级、产业集聚等方面进行探索实践，推动相关产业朝着高质量方向发展，实现与国家产业政策协同共进。

从宁夏地方层面而言，2024年5月20日国务院新闻办新闻发布会宁夏专场中，宁夏强调对内深化改革，形成适配新质生产力的生产关系；对外扩大开放，争取国家支持，加强多方合作，推动资源汇聚转化。宁夏一方面重视传统产业改造，将其作为培育新质生产力的主阵地；另一方面加快培育壮大新兴产业、超前布局未来产业，通过高科技、高效能、绿色化推动特色优

势产业转型升级，重塑竞争优势。石嘴山作为宁夏重要的工业城市，在贯彻宁夏整体发展战略时，该项目的实施能够成为落实地方政策的关键抓手。一方面助力传统产业如煤炭、冶金等通过技术改造、设备更新等方式在新的产业载体中实现转型升级；另一方面为新兴产业和未来产业，如新能源半导体、新材料等提供发展空间，吸引相关企业入驻，推动产业结构优化，契合宁夏培育新质生产力、促进产业高质量发展的政策导向。

具体到石嘴山市，人民政府办公室印发的《石嘴山市推动资源型地区高质量发展“十四五”落实方案》明确，到 2025 年产业转型示范市建设要取得明显成效，在资源能源保障、创新生态优化、绿色低碳经济体系构建、公共服务覆盖、开放型经济发展、民生福祉增进等方面全面发力，推进宁夏东北部（石嘴山—宁东）产业转型升级示范区建设，创建国家“十四五”资源枯竭城市可持续发展示范区。石嘴山曾是国家“一五”和“三线”建设时期重要的煤炭工业基地，但随着煤炭资源日益枯竭，面临经济下滑、生态环境压力等问题。该项目实施是石嘴山实现产业转型的重要举措，通过建设新质生产力孵化基地（标准厂房），能够吸引高新技术企业、创新型企业集聚，促进产业多元化发展，改变以往过度依赖煤炭工业的单一产业格局，推动经济可持续增长；同时，在基地建设与企业入驻运营过程中，注重绿色低碳技术应用与生态环境保护，助力石嘴山构建绿色低碳经济体系，实现资源型地区的高质量发展，达成“十四五”规划目标。

第三章 经济社会效益分析

一、项目经济效益分析

在产业发展促进方面，项目建成后能提升高新区产业承载能力，为高新技术企业提供优质孵化平台，吸引高科技企业和项目入驻，推动现有企业技术创新与产业升级，形成产业集群。如 2024 年大武口区高技术制造业增加值增长 1.4 倍，规上工业企业增至 85 家，项目将延续这一发展势头，助力新材料等优势产业壮大，加速电子芯片产业园等新兴产业项目落地，优化产业结构。

对区域经济带动上，项目作为公益类项目，能创造大量就业岗位，缓解当地就业压力，带动相关配套产业发展，增加税收。同时，优化城市空间布局，提升城市形象，改善环境，为区域经济持续增长注入动力，助力石嘴山实现资源型地区高质量发展目标。

从投资与资金平衡看，项目总投资 42570.85 万元，其中专项债券 21000 万元。债券存续期内，累计可实现收入 70583.76 万元，扣除运营成本、税费后，可偿债收益 42196.01 万元，覆盖专项债还本付息金额 34815.00 万元，偿债覆盖率 1.21，资金测算累计现金结余 7915.76 万元，实现收益与融资自求平衡，投资收益有保障。

二、项目社会效益分析

石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地（标准厂房）项目的实施，将对当地及周边区域产生显著的社会效益。该项目将极大提升高新区的产业承载能力。通过建设高标准、现代化的厂房和办公设施，为高新技术企业提供了优质的孵化和发展平台。这不仅有助于吸引更多的高科技

企业和项目入驻高新区，还能促进现有企业的技术创新和产业升级，从而推动整个区域的产业优化和经济发展。

项目将促进就业和人才培养。随着高新企业的不断入驻和产业的快速发展，将创造大量的就业机会，缓解当地就业压力。同时，项目还将带动相关配套产业的发展，形成更加完善的产业链条，为更多人提供就业机会。此外，通过与高校和科研机构的合作，项目还将培养一批高素质的技术和管理人才，为区域经济的可持续发展提供人才保障。项目将推动科技创新和成果转化。孵化基地作为科技创新的重要载体，将吸引更多的科研人员和团队入驻，开展前沿技术的研发和应用。通过产学研合作和科技成果转化，将推动一批具有自主知识产权的高新技术产品走向市场，提升区域科技创新能力。

最后，项目还将促进区域经济的协调发展。通过优化资源配置和产业布局，将推动高新区与周边区域的产业协同和优势互补，形成更加紧密的区域经济合作关系，共同推动区域经济的繁荣发展。

第四章 绩效评估分析

一、事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）提供适宜生产空间，促进新质生产力培育与发展

新质生产力的培育需要特定的环境和条件。标准厂房能够提供适宜的生产空间，满足新兴产业企业在初创期和发展期的需求。配套完善的基础设施、公共服务平台以及专业的孵化服务，能够加速新质生产力的成长壮大，培育出一批具有核心竞争力的创新型企业，为石嘴山经济发展注入新动能。

（2）推动产业集聚发展，提升产业竞争力

目前石嘴山地区轻工业企业分布较为分散，缺乏有效的产业集聚和协同效应。建设新质生产力孵化基地，能够整合资源，引导企业集中入驻，形成完整的产业链条，实现上下游企业之间的紧密合作与资源共享，降低企业生产成本，提高生产效率和创新能力，促进产业集群化发展。

通过打造专业化、现代化的新质生产力孵化基地，能够吸引先进的技术、设备和管理经验，提升园区内企业的整体素质和竞争力。同时，园区还可以提供完善的基础设施和公共服务平台，为企业创新发展提供有力支持，推动石嘴山轻工业向高端化、智能化、绿色化方向迈进。

（3）优化城市空间布局，促进就业与经济增长

建设新质生产力孵化基地有利于优化城市空间布局，将工业生产与城市生活区域合理划分，减少工业生产对城市居民生活的影响。同时，通

过园区的规划建设，可以提升城市形象，改善城市环境，为城市的可持续发展创造良好条件。

轻工业多为劳动密集型产业，项目建成后将创造大量就业岗位，吸纳当地劳动力就业，缓解就业压力。同时，企业的入驻和发展将带来税收增长，带动相关配套产业发展，形成产业带动效应，促进区域经济持续增长，助力石嘴山经济社会发展。

2.项目实施的公益性

石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地（标准厂房）项目在公益性方面扮演着重要角色。该项目不仅是区域经济发展的催化剂，更是提升地方创新能力和产业升级的关键一环。

该项目通过规划用地 364241 m²（约合 547 亩），建设大规模的标准厂房和办公区域，为高新技术企业和创新型企业提供了优质的物理空间。这些厂房和办公区域的规划与设计充分考虑了企业的实际需求，有助于降低企业的运营成本，提高生产效率。

项目所打造的孵化基地，为初创企业和中小企业提供了重要的孵化平台。通过提供技术、资金、市场等多方面的支持，帮助这些企业快速成长，进而推动整个区域的经济活力。此外，孵化基地还有助于吸引更多的高端人才和创新资源，为地方经济的持续发展注入新的动力。项目在规划中还充分考虑了环保和可持续性，致力于打造一个绿色、环保的产业园区。这不仅有助于改善区域环境，提升居民生活质量，更是对地方生态环境保护的积极贡献。

3.项目实施的收益性

项目收益稳定且可持续，主要来源于厂房租赁、服务用房租赁及停车费收入。债券存续期 30 年内，预计累计收入 70583.76 万元。其中，厂房按 12

元/平米/月计费，服务用房按 0.4 元/m³/天计费，停车费按现行标准收取，收入每 5 年上涨 10%。

扣除总运营成本 9147.85 万元、相关税费 19239.90 万元后，可偿债收益 42196.01 万元，专项债本息 34815.00 万元，偿债覆盖率 1.21，债务保障倍数大于 1.2，预期收入能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，具备良好的偿债能力和收益保障。项目收益优先用于专项债券本息偿还，资金纳入政府性基金预算管理，确保专款专用。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

该项目已通过石嘴山市大武口区发展和改革局备案，并取得备案证书，备案证项目代码：2502-640202-99-01-568748。本项目不涉及拖欠工程欠款和农民工工资等情况，项目实施单位不涉及地方政府隐性债务问题。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目备案总投资为 42570.85 万元，项目资金来源为单位自筹资金以及申请地方政府专项债券资金。其中单位自筹资金 21570.85 万元，由项目实施单位通过申请专项补助资金、政策性金融工具或集团公司注资的方式自筹，届时根据项目实施进度保障如期到位；申请地方政府专项债券资金 21000 万元，2025 年 7 月已发行 15000 万元，2026 年 5 月（本次）计划发行 6000 万元。本项目在建设条件、技术方案措施、建设资金、落实和建设可能性等方面均是可行的。

（四）债券资金需求合理性

本项目总投资为 42570.85 万元，债券需求额度 21000 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券额度的要求。本项目技术

条件成熟，目前项目已取得备案证书，投资建设能较快形成有效投资。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件中第（五）条的要求，“机场项目最低资本金比例维持 25% 不变，其他基础设施项目维持 20% 不变。其中，公路（含政府收费公路）路、城建、物流、生态保护、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。”本项目资本金比例 50.67%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于园区基础设施建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券需求总额 21000 万元，2025 年 7 月已发行 15000 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.03%，2026 年 5 月（本次）计划发行 6000 万元，发行期限为 30 年，谨慎考虑测算利率 2.60%。因此，本项目利息总计 13815.00 万元，债券本息合计 34815.00 万元。在债券存续期内，按半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

债券存续期内，本项目累计可实现收入 70583.76 万元，总运营成本 9147.85 万元，相关税费 19239.90 万元。扣除上述费用后可偿债收益为 42196.01 万元；债券存续期内专项债还本付息金额合计为 34815.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.21，债务保障倍数大于 1.20。项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

二、绩效目标

（一）设定情况

本项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

表 4-1 绩效评价目标表

项目名称		石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地(标准厂房)项目			
项目目标	本项目旨在通过建设高标准、现代化的生产力孵化基地，推动石嘴山国家级高新技术产业开发区的产业升级与创新发展。绩效目标包括：在规划用地 364241 m²内，高效完成 124144 m²的总建筑面积建设，确保 A、B 两区厂房及办公区域功能完善，满足企业入驻需求；同时，严格控制总投资在 42570.85 万元以内，优化资源配置，提高资金使用效率，促进项目快速落地并产生经济效益，为区域经济发展注入新活力，带动就业，提升高新技术产业的集聚度和竞争力。				
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	建设数量	100%	高效完成 124144 m²的总建筑面积建设	可研报告
		投资完成率	100%	总投资完成率 100%	实地调研
		资金使用率	100%	总资金使用率 100%	实地调研
	质量指标	工程验收合格率	100%	工程验收合格率 100%	实地调研

项目名称		石嘴山国家级高新技术产业开发区新质生产力孵化基地(标准厂房)项目			
	时效指标	开工时效	2025年8月开工	2025年8月开工	实地调研
		完工时效	2026年12月底前完工	2026年12月完工	实地调研
		建设资金到位率	100%	建设期资金到位率100%	实地调研
	成本指标	总投资	±10%	总投资控制在±10%范围内	实地调研
效益指标	经济效益指标	产业发展	促进	促进产业发展	实地调研
	社会效益指标	招商环境	优化	优化招商环境	实地调研
	生态效益指标	减碳排放量	符合	实际减碳量	实地调研
	可持续影响指标	偿债能力	≥1.2	偿债备付率≥1.2	《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥95%	满意度≥95%	社会公众认知

（二）审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

第五章 项目投资估算及资金筹措方案

一、投资估算

（一）项目合规情况

- 1.项目备案证：项目代码 2502-640202-99-01-568748；
- 2.国有土地使用证：宁（2025）石嘴山市不动产权第 D0003318 号、宁（2026）石嘴山市不动产权第 D0002296 号；
- 3.建设工程规划许可证：建字第 640202202500028G 号、乡字第 6402022025XG0004529 号；
- 4.建筑工程施工许可证：编号 640204202511060101、编号 640204202604100201、编号 640204202604130101、编号 640204202604100101。

（二）项目投资估算依据

- 1.项目建设单位提供的资料及文件
- 2.《中华人民共和国民法典》
- 3.《中华人民共和国环境保护法》
- 4.《建筑防火通用规范》GB55037-2022
- 5.《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）
- 6.《民用建筑通用规范》GB55031-2022
- 7.《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 8.《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
- 9.《建筑环境通用规范》GB55016-2021
- 10.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021
- 11.《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

- 12.《建筑抗震设计规范 GB50011-2010（2016 年版）
- 13.《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019
- 14.《无障碍设计规范》GB50763-2012
- 15.《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021。

（三）项目总投资

根据本项目备案证，本项目估算总投资 42570.85 万元。其中：工程费用 38069.65 万元，其他费用 2474.02 万元，预备费 2027.18 万元。

（四）专项债券利率

本项目发行债券总额 21000.00 万元，2025 年 7 月已发行 15000.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.03%；计划 2026 年 5 月（本次）发行 6000.00 万元，发行期限均为 30 年，参照已发行的 30 年期政府专项债券利率，本项目 30 年期利率以 2.60% 进行测算，利息总计 13815.00 万元，债券本息合计 34815.00 万元。偿债方式为在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

表 5-1 近期政府专项债券发行情况

发行日期	债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
2026-04-09	2026 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 (五期)-2026 年宁夏回族自治区政府专项债券 (七期)	11.7903	30	2.51%
2026-02-26	2026 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券 (一期)	26.9975	30	2.51%
2026-02-26	2026 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券 (二期)	111.0025	30	2.51%

发行日期	债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
2025-12-11	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 (二十二期)-2025 年宁夏回族自治区政府专 项债券(三十二期)	5.5704	30	2.46%
2025-09-29	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 (十七期)-2025 年宁夏回族自治区政府专项 债券(二十四期)	4.0222	30	2.51%
2025-09-08	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 (十三期)-2025 年宁夏回族自治区政府专项 债券(二十期)	11.2296	30	2.34%
2025-08-27	2025 年宁夏回族自治区政府专项债券(十二 期)	23.0000	30	2.33%
2025-07-17	2025 年宁夏回族自治区政府专项债券(十一 期)	10.0000	30	2.05%
2025-07-04	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 (四期)-2025 年宁夏回族自治区政府专项债 券(四期)	3.0500	30	2.03%
2025-02-13	2025 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券 (一期)	44.0000	30	2.02%
2025-02-13	2025 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券 (二期)	94.0000	30	2.02%

二、资金筹措方案

(一) 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.符合经济效益。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，提高资金的使用效果。

（二）资金来源

本项目总投资为 42570.85 万元，项目建设所需资金由项目单位自筹、申请发行地方政府专项债券解决。其中申请地方政府专项债券资金 21000 万元，2025 年 7 月已发行 15000 万元，2026 年 5 月（本次）计划发行 6000 万元；单位自筹资金 21570.85 万元，由项目实施单位通过申请专项补助资金、政策性金融工具或集团公司注资的方式自筹，届时根据项目实施进度保障如期到位。

表 5-1 本项目资金筹措计划表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政配套资金	发行专项债券用于项目资本金	单位自筹资金	专项债券	市场化融资
42570.85	0	0	21570.85	21000.00	0
占总投资比例 (%)	-	-	50.67%	49.33%	-
	50.67%			49.33%	

（三）项目分年度融资情况

1.专项债券

表 5-2 专项债券融资计划表（单位：万元）

合计	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
21000.00	15000.00	30	6000.00	30

2.市场化融资

本项目无市场化融资。

（四）项目实施计划

本项目已完成前期准备工作并取得备案证书，项目规划建设期为 17 个月，从 2025 年 8 月开工，预计于 2026 年 12 月底竣工。

截至目前，项目已完成新质生产力 A-1 厂房单体建设，厂房外部道路硬化及天然气管网建设；正在进行附属配套设施建设。新质生产力 B-1 项目厂房单体建设、厂房外部道路硬化，天然气管网及设备基础施工等工程，正在进行厂区监控、厂区环氧地坪，厂区地磅房等建设。

（五）资金筹措及使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

表 5-3 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2025 年	2026 年	合计
资本金	财政配套资金	0.00	0.00	0.00
	单位自筹资金	0.00	21570.85	21570.85
	其他资金	0.00	0.00	0.00
专项债券资金	新增专项债	15000.00	6000.00	21000.00
	调整专项债	0.00	0.00	0.00
合计		15000.00	27570.85	43208.35

（六）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）和《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）进行管理和使用。具体如下：

1.专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的本项目工程建设。

2.项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强本项目专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

3.项目资金的分配和管理，可根据本项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

4.专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于本项目，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。项目收入优先用于偿还专项债券本息。

（七）项目投后管理

项目资产登记。根据项目备案信息，项目静态总投资 42570.85 万元，预计 90%形成固定资产，约为 38313.77 万元。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产为国有资产，权益登记在大武口区所属的全资国有企业石嘴山市尉元信泰新材料生产力促进中心（有限公司）名下。项目建设及运营过程中严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。



石嘴山市尉元信泰新材料生产力促进中心（有限公司）股权穿透图

项目收入归集。项目资产收入为厂房租赁收入、服务用房租赁收入、停车费收入，项目收入由项目单位负责收取缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收入

(一) 项目收入

1.项目收入区间

本项目专项债存续期为 30 年，2025 年 7 月已发行 15000 万元，2026 年 5 月（本次）发行 6000 万元，从发行成功起开始计息，专项债券存续期为 2025 年 7 月-2056 年 5 月。项目建成后当年就能投入使用并产生收益，在债券存续期内，预计运营期为 29 年 5 个月，即 2027 年 1 月-2056 年 5 月，运营期内产生的项目收入优先用于专项债券资金的还本付息。

2.项目收入内容

项目规划用地 364302 m²，规划总建筑面积 124144 m²。其中：A 区规划建筑面积 53412 m²，厂房面积为 44980 m²，服务用房面积 8432 m²。B 区规划建筑面积 70732 m²，厂房面积为 62300 m²，服务用房面积 8432 m²。

项目厂房租赁收入：项目自 2027 年起投产运营，投产第一年以 60%出租率保守估算，往后面年上涨 10%，2031 年全部出租。厂房租金标准参照《关于印发〈石嘴山高新区科技企业孵化器企业（项目）管理办法〉的通知》（石高管发〔2021〕62 号），承重型厂房按照 12 元/m²/月计费。

石嘴山高新技术产业开发区 管理委员会文件

石高管发〔2021〕62号

关于印发《石嘴山高新区科技企业孵化器 企业（项目）管理办法》的通知

高新区科技企业孵化器各入驻企业：

为进一步加强孵化器规范管理，强化考核评价结果运用切实提升入驻企业质量效益，依据石嘴山高新区管委会2021年第9次主任办公会会议精神，重新修订了《石嘴山高新区科技企业孵化器企业（项目）管理办法》，现将《石嘴山高新区科技企业孵化器企业（项目）管理办法》予以印发，请认真贯彻执行。

2. 自觉遵守国家、自治区、石嘴山市、高新区（大武口区）相关法律、法规、政策和规定；

3. 依法纳税；

4. 按照投资协议约定完成固定资产投资、工业总产值、社会就业、科技企业申报等指标；

5. 妥善保管、使用科技企业孵化器提供的厂房、设备等，按时缴纳科技企业孵化器使用费；

6. 服从国家行业管理和科技企业孵化器主体管理。

7. 遵守社会公德，自觉履行国家社会义务。

第十三条 高新区科技企业孵化器入驻企业（项目）按照以下标准缴纳科技企业孵化器使用费：

（一）初创期。自企业（项目）入驻之日起2年为初创期，享受科技企业孵化器使用费减免政策。高新区中小企业孵化园按照科技企业孵化器使用费标准（**承重型厂房12元/平米/月**；非承重型厂房10元/平米/月）实行阶梯优惠扶持。1-6个月，使用费全免；7-12个月，使用费按2元/平米/月；13-18个月，使用费按5元/平米/月；19-24个月，使用费按8元/平米/月。中小企业服务中心企业（项目）实行使用费、水电物业费综合费用按月包干缴纳，标准为15元/平米/月，实行减免一年使用费扶持，减免期间须缴纳物业管理费（1元/平米/月）。科技创新服务平台企业（项目）使用费按15元/平米/月标准按年预交，水电物业费、供暖费、网络费等费用根据实际支出计算分摊。

（二）成长期。企业（项目）初创期后2年为成长期，按照科技企业孵化器使用费标准（**承重型厂房12元/平米/月**；非承重型厂房10元/平米/月）收取使用费。

（三）成熟期。企业（项目）成长期满后为成熟期，企业（项目）应当从科技企业孵化器出孵。特殊情况未出孵的，经高新区管委会主任办公会研究同意继续使用科技企业孵化器的，使用费按照市场价格执行。

第十四条 高新区科技企业孵化器入驻企业（项目）实行年度绩效评估制度。绩效评估包括经济发展、科技进步、促进社会就业、遵纪守法四个方面。每年12月下旬，高新区管委会组成绩效评估工作组对当年入驻企业（项目）进行绩效评估。评估分为“优秀、良好、合格、不合格”四个等次。

第十五条 高新区科技企业孵化器入驻企业（项目）实行考核奖励制度。获得年度绩效评估“优秀”等次的，一次性奖励10万元（使用费）。获得国家高新技术企业的，一次性奖励10万元（使用费）。首次入驻的，一次性奖励7万元（使用费）。获得自治区科技小巨人企业、一次性奖励5万元（使用费）。获得科技型中小企业或自治区专精特新示范企业，一次性奖励3万元（使用费）。上述奖励可用于下一年度使用费预交抵顶。

高新区科技企业孵化器入驻企业（项目）实行考核惩罚制度。获得年度绩效评估“不合格”等次的，责令限期3个月内退出科技企业孵化器，逾期不退的，强制清退，清退期间的使用费在原有标准上翻番。

- 1 -

- 7 -

- 8 -

服务用房租赁收入：项目自2027年起投产运营，投产第一年以60%出租率保守估算，往后面年上涨10%，2031年全部出租。服务用房租赁单价参考周边大武口区周边县（区）类似园区市场价格，按照0.4元/m²/天计费。

安居客 | 商铺写字楼 银川

请输入房源相关信息

搜房源

银川房产网 > 银川写字楼出租 > 贺兰写字楼出租 > 朔方北街写字楼出租 > 贺兰现代农业科技示范园区

高速口汽修广仓储物流中心商务楼整栋出租-免租期6个月

商业综合体 价格可面议 随时入驻 随时可看 可注册 独栋 可分割 免费车位 更新于2026-04-17



2.34万/月

0.43元/m²/天

生成房源报告

1800m²

270~540个

毛坯

建筑面积

推荐工位数

装修

楼盘：贺兰现代农业科技示范园区

位置：贺兰-朔方北街-京藏高速公路



官金平

★★★★☆

所属公司：万昌林

置业顾问编码：916401003178068465



微信扫码咨询

电话联系TA

基础信息

日租：	0.43元/m ² /天	性质：	二手写字楼
月租：	2.34万/月	面积：	1800m ²
付款：	押2付12	类型：	商业综合体
起租期：	1个月起租/免租期6个月	楼层：	独栋/共4层
装修：	毛坯	使用率：	90.0%
工位数：	270~540个	注册：	可注册
楼盘：	贺兰现代农业科技示范园区	分割：	可分割，最小分割面积1800m ²
地址：	贺兰-朔方北街-京藏高速公路	物业费：	暂无数据

附近房源

	银川写字楼天源财汇中心C座独立单... 贺兰-朔方南街 天源财汇中心(办公) 1.2元/m ² /天 39m ²
	银川写字楼天源财汇中心C座独立办... 贺兰-海亮 天源财汇中心(办公) 1.22元/m ² /天 20~30m ² 可分割
	天源财汇中心C座独立办公室出租2人... 贺兰-朔方南街 天源财汇中心(办公) 2.22元/m ² /天 10~15m ² 可分割

23

停车费收入：本项目共设有大型停车位 216 辆、小型轿车停车位 115 辆。停车费收费标准参照石嘴山市现行停车费标准，大型汽车白天 4 元/车/次，夜间 6 元/车/次，中型及以下汽车白天 2 元/车/次，夜间 4 元/车/次。本项目车位使用频次按照白天 2 车次/天，夜间 1 车次/天计算。车位使用率按照白天 80%，夜间 40%计算。

同时考虑通货膨胀因素，从宁夏回族自治区全区价格上涨指数来看，根据《宁夏统计年鉴》（2024），近十年宁夏全区居民价格指数年均上涨 2% 以上。因此以上收入均以每 5 年上涨 10%进行增长，即从 2031 年起，开始收入增长。经计算，本项目债券存续期内，收入合计 70583.76 万元。

表 6-1 项目运营收入明细表

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	厂房租赁收入	58051.77	0.00	0.00	926.90	1081.38	1235.87	1390.35	1544.83	1699.32
1.1	租赁面积	/	0.00	0.00	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	租赁单价	/	0.00	0.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	158.40
1.3	出租率	/	0.00%	0.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
2	小型车位收入	766.62	0.00	0.00	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	21.86
2.1	车位数量	/	0.00	0.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.2	白天车费单价	/	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20
2.3	车次	/	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.4	使用率	/	0.00%	0.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.5	夜间车费单价	/	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.40
2.6	车次	/	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.7	使用率	/	0.00%	0.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
2.8	全年开放天数	/	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	大型车位收入	2639.85	0.00	0.00	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	75.27
3.1	车位数量	/	0.00	0.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3.2	白天车费单价	/	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.40
3.3	白天停车车次车次	/	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.4	使用率	/	0.00%	0.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.5	夜间车费单价	/	0.00	0.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60
3.6	夜间停车车次	/	0.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.7	使用率	/	0.00%	0.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.8	全年开放天数	/	0.00	0.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	服务用房租赁收入	9125.51	0.00	0.00	145.70	169.99	194.27	218.56	242.84	267.13
4.1	租赁面积	/	0.00	0.00	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
4.2	租赁单价	/	0.00	0.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	158.40
4.3	入住率	/	0.00%	0.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
运营收入合计		70583.76	0.00	0.00	1160.90	1339.67	1518.44	1697.21	1875.97	2063.57
厂房租赁收入		4793.27	0.00	0.00	76.53	89.29	102.04	114.80	127.55	140.31
小型车位收入		75.97	0.00	0.00	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	2.17
大型车位收入		261.61	0.00	0.00	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	7.46
服务用房租赁收入		5828.02	0.00	0.00	95.85	110.62	125.38	140.14	154.90	170.39
销项增值税		10958.86	0.00	0.00	181.14	208.65	236.17	263.69	291.20	320.32

序号	项目	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	厂房租赁收入	58051.77	1699.32	1699.32	1699.32	1699.32	1869.25	1869.25	1869.25	1869.25
1.1	租赁面积	/	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	租赁单价	/	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
1.3	出租率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	小型车位收入	766.62	21.86	21.86	21.86	21.86	24.05	24.05	24.05	24.05
2.1	车位数量	/	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.2	白天车费单价	/	2.20	2.20	2.20	2.20	2.42	2.42	2.42	2.42
2.3	车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.5	夜间车费单价	/	4.40	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	4.84
2.6	车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
2.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	大型车位收入	2639.85	75.27	75.27	75.27	75.27	82.80	82.80	82.80	82.80
3.1	车位数量	/	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3.2	白天车费单价	/	4.40	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	4.84
3.3	白天停车车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.5	夜间车费单价	/	6.60	6.60	6.60	6.60	7.26	7.26	7.26	7.26
3.6	夜间停车车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	服务用房租赁收入	9125.51	267.13	267.13	267.13	267.13	293.84	293.84	293.84	293.84
4.1	租赁面积	/	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
4.2	租赁单价	/	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
4.3	入住率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
运营收入合计		70583.76	2063.57	2063.57	2063.57	2063.57	2269.93	2269.93	2269.93	2269.93
厂房租赁收入		4793.27	140.31	140.31	140.31	140.31	154.34	154.34	154.34	154.34
小型车位收入		75.97	2.17	2.17	2.17	2.17	2.38	2.38	2.38	2.38
大型车位收入		261.61	7.46	7.46	7.46	7.46	8.21	8.21	8.21	8.21
服务用房租赁收入		5828.02	170.39	170.39	170.39	170.39	187.43	187.43	187.43	187.43
销项增值税		10958.86	320.32	320.32	320.32	320.32	352.35	352.35	352.35	352.35

序号	项目	合计	17	18	19	20	21	22	23	24
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	厂房租赁收入	58051.77	1869.25	2056.17	2056.17	2056.17	2056.17	2056.17	2261.79	2261.79
1.1	租赁面积	/	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	租赁单价	/	174.24	191.66	191.66	191.66	191.66	191.66	210.83	210.83
1.3	出租率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	小型车位收入	766.62	24.05	26.45	26.45	26.45	26.45	26.45	29.09	29.09
2.1	车位数量	/	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.2	白天车费单价	/	2.42	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.93	2.93
2.3	车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.5	夜间车费单价	/	4.84	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.86	5.86
2.6	车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
2.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	大型车位收入	2639.85	82.80	91.08	91.08	91.08	91.08	91.08	100.19	100.19
3.1	车位数量	/	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3.2	白天车费单价	/	4.84	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.86	5.86
3.3	白天停车车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.5	夜间车费单价	/	7.26	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	8.78	8.78
3.6	夜间停车车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	服务用房租赁收入	9125.51	293.84	323.22	323.22	323.22	323.22	323.22	355.54	355.54
4.1	租赁面积	/	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
4.2	租赁单价	/	174.24	191.66	191.66	191.66	191.66	191.66	210.83	210.83
4.3	入住率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
运营收入合计		70583.76	2269.93	2496.92	2496.92	2496.92	2496.92	2496.92	2746.61	2746.61
厂房租赁收入		4793.27	154.34	169.78	169.78	169.78	169.78	169.78	186.75	186.75
小型车位收入		75.97	2.38	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.88	2.88
大型车位收入		261.61	8.21	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.93	9.93
服务用房租赁收入		5828.02	187.43	206.17	206.17	206.17	206.17	206.17	226.78	226.78
销项增值税		10958.86	352.35	387.59	387.59	387.59	387.59	387.59	426.35	426.35

序号	项目	合计	25	26	27	28	29	30	31	32
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	厂房租赁收入	58051.77	2261.79	2261.79	2261.79	2487.97	2487.97	2487.97	2487.97	2487.97
1.1	租赁面积	/	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	租赁单价	/	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
1.3	出租率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	小型车位收入	766.62	29.09	29.09	29.09	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
2.1	车位数量	/	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
2.2	白天车费单价	/	2.93	2.93	2.93	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22
2.3	车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2.5	夜间车费单价	/	5.86	5.86	5.86	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44
2.6	车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
2.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	大型车位收入	2639.85	100.19	100.19	100.19	110.21	110.21	110.21	110.21	110.21
3.1	车位数量	/	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3.2	白天车费单价	/	5.86	5.86	5.86	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44
3.3	白天停车车次	/	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.4	使用率	/	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.5	夜间车费单价	/	8.78	8.78	8.78	9.66	9.66	9.66	9.66	9.66
3.6	夜间停车车次	/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.7	使用率	/	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.8	全年开放天数	/	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	服务用房租赁收入	9125.51	355.54	355.54	355.54	391.10	391.10	391.10	391.10	391.10
4.1	租赁面积	/	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
4.2	租赁单价	/	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
4.3	入住率	/	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
运营收入合计		70583.76	2746.61	2746.61	2746.61	3021.28	3021.28	3021.28	3021.28	3021.28
厂房租赁收入		4793.27	186.75	186.75	186.75	205.43	205.43	205.43	205.43	205.43
小型车位收入		75.97	2.88	2.88	2.88	3.17	3.17	3.17	3.17	3.17
大型车位收入		261.61	9.93	9.93	9.93	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92
服务用房租赁收入		5828.02	226.78	226.78	226.78	249.46	249.46	249.46	249.46	249.46
销项增值税		10958.86	426.35	426.35	426.35	468.98	468.98	468.98	468.98	468.98

（二）项目运营成本

本项目建设完成后，运营水电费由承租方自行承担，故仅涉及厂房运维、3名运维管理人员工资福利以及管理费用成本，本项目维护费参照《建筑工程预算定额管理规定》按固定资产总投资的0.5%计提，3名运维管理人员年年均工资及福利按照8万元/人/年（含五险一金）计算，管理费按照其他成本费用总和得10%计提。同时考虑通货膨胀因素，从宁夏回族自治区全区价格上涨指数来看，根据《宁夏统计年鉴》（2024），近十年宁夏全区居民价格指数年均上涨2%以上。因此以上成本均以每5年上涨10%进行增长，即从2031年起，开始成本增长。经计算，本项目债券存续期内，运营成本共计9147.85万元。

表 6-2 项目运营成本明细表

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	运营成本	9147.85	0.00	0.00	237.13	237.13	237.13	237.13	237.13	260.84
1	厂房运维费	7390.35	0.00	0.00	191.57	191.57	191.57	191.57	191.57	210.73
2	人员工资及福利	925.87	0.00	0.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	26.40
3	管理及其他费	831.62	0.00	0.00	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	23.71
二	总成本费用	9147.85	0.00	0.00	237.13	237.13	237.13	237.13	237.13	260.84
三	进项增值税	465.39	0.00	0.00	12.06	12.06	12.06	12.06	12.06	13.27
4	维修费	418.32	0.00	0.00	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	11.93
5	管理及其他费	47.07	0.00	0.00	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.34

序号	项目	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	运营成本	9147.85	260.84	260.84	260.84	260.84	286.92	286.92	286.92	286.92
1	厂房运维费	7390.35	210.73	210.73	210.73	210.73	231.80	231.80	231.80	231.80
2	人员工资及福利	925.87	26.40	26.40	26.40	26.40	29.04	29.04	29.04	29.04
3	管理及其他费	831.62	23.71	23.71	23.71	23.71	26.08	26.08	26.08	26.08
二	总成本费用	9147.85	260.84	260.84	260.84	260.84	286.92	286.92	286.92	286.92
三	进项增值税	465.39	13.27	13.27	13.27	13.27	14.60	14.60	14.60	14.60
4	维修费	418.32	11.93	11.93	11.93	11.93	13.12	13.12	13.12	13.12
5	管理及其他费	47.07	1.34	1.34	1.34	1.34	1.48	1.48	1.48	1.48

序号	项目	合计	17	18	19	20	21	22	23	24
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一	运营成本	9147.85	286.92	315.61	315.61	315.61	315.61	315.61	347.18	347.18
1	厂房运维费	7390.35	231.80	254.98	254.98	254.98	254.98	254.98	280.48	280.48
2	人员工资及福利	925.87	29.04	31.94	31.94	31.94	31.94	31.94	35.14	35.14
3	管理及其他费	831.62	26.08	28.69	28.69	28.69	28.69	28.69	31.56	31.56
二	总成本费用	9147.85	286.92	315.61	315.61	315.61	315.61	315.61	347.18	347.18
三	进项增值税	465.39	14.60	16.06	16.06	16.06	16.06	16.06	17.66	17.66
4	维修费	418.32	13.12	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	15.88	15.88
5	管理及其他费	47.07	1.48	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.79	1.79

序号	项目	合计	25	26	27	28	29	30	31	32
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	运营成本	9147.85	347.18	347.18	347.18	381.89	381.89	381.89	381.89	381.89
1	厂房运维费	7390.35	280.48	280.48	280.48	308.52	308.52	308.52	308.52	308.52
2	人员工资及福利	925.87	35.14	35.14	35.14	38.65	38.65	38.65	38.65	38.65
3	管理及其他费	831.62	31.56	31.56	31.56	34.72	34.72	34.72	34.72	34.72
二	总成本费用	9147.85	347.18	347.18	347.18	381.89	381.89	381.89	381.89	381.89
三	进项增值税	465.39	17.66	17.66	17.66	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43
4	维修费	418.32	15.88	15.88	15.88	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46
5	管理及其他费	47.07	1.79	1.79	1.79	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97

(三) 相关税费

本项目工程建设费按照 6% 税率计提进项税，工程建设其他费用为按照 9% 计提进项税，预备费按照 9% 税率计提进项税，工程建设进项税合计为 2526.54 万元。

表 6-3 工程建设进项税测算表

序号	名称	费用（万元）	增值税率	进项税额
一	工程费	38069.65	6%	2154.89
二	其他费	2474.02	9%	204.28
三	预备费	2027.18	9%	167.38
合计		42570.85	/	2526.54

根据国家税务总局颁布的增值税《税率税目表》，城市维护建设费以增值税额为税基，税率按 5%计征；教育费附加以增值税额为税基，税率按 3%计征；地方教育费附加以增值税额为税基，税率按 2%计征；房产税按厂房租赁收入（不含税收入）的 12%税率计提，不抵扣；城镇土地使用税，按项目实际占地面积（364302 m²）3 元/m²/年计提，不抵扣。本项目运营期共计缴纳相关税费 19239.90 万元。

表 6-4 增值税明细表

项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增值税	7966.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	7197.57	0.00	0.00	114.92	134.08	153.23	172.38	191.54	210.69
土地使用税	3278.72	0.00	0.00	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29
税金及附加	796.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	398.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	239.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	159.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期初可抵扣税额	19679.44	2526.54	2526.54	2526.54	2357.47	2160.88	1936.77	1685.15	1406.01
进项税额	465.39	0.00	0.00	12.06	12.06	12.06	12.06	12.06	13.27
销项税额	10958.86	0.00	0.00	181.14	208.65	236.17	263.69	291.20	320.32
期末留抵税额	17152.90	2526.54	2526.54	2357.47	2160.88	1936.77	1685.15	1406.01	1098.96

项目	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
增值税	7966.92	0.00	0.00	0.00	129.25	337.76	337.76	337.76	337.76
房产税	7197.57	210.69	210.69	210.69	210.69	231.76	231.76	231.76	231.76
土地使用税	3278.72	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29
税金及附加	796.69	0.00	0.00	0.00	12.93	33.78	33.78	33.78	33.78
城市维护建设税	398.35	0.00	0.00	0.00	6.46	16.89	16.89	16.89	16.89
教育费附加	239.01	0.00	0.00	0.00	3.88	10.13	10.13	10.13	10.13
地方教育附加	159.34	0.00	0.00	0.00	2.59	6.76	6.76	6.76	6.76
期初可抵扣税额	19679.44	1098.96	791.91	484.85	177.80	0.00	0.00	0.00	0.00
进项税额	465.39	13.27	13.27	13.27	13.27	14.60	14.60	14.60	14.60
销项税额	10958.86	320.32	320.32	320.32	320.32	352.35	352.35	352.35	352.35
期末留抵税额	17152.90	791.91	484.85	177.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	合计	17	18	19	20	21	22	23	24
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
增值税	7966.92	337.76	371.53	371.53	371.53	371.53	371.53	408.69	408.69
房产税	7197.57	231.76	254.94	254.94	254.94	254.94	254.94	280.43	280.43
土地使用税	3278.72	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29
税金及附加	796.69	33.78	37.15	37.15	37.15	37.15	37.15	40.87	40.87
城市维护建设税	398.35	16.89	18.58	18.58	18.58	18.58	18.58	20.43	20.43
教育费附加	239.01	10.13	11.15	11.15	11.15	11.15	11.15	12.26	12.26
地方教育附加	159.34	6.76	7.43	7.43	7.43	7.43	7.43	8.17	8.17
期初可抵扣税额	19679.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
进项税额	465.39	14.60	16.06	16.06	16.06	16.06	16.06	17.66	17.66
销项税额	10958.86	352.35	387.59	387.59	387.59	387.59	387.59	426.35	426.35
期末留抵税额	17152.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	合计	25	26	27	28	29	30	31	32
		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
增值税	7966.92	408.69	408.69	408.69	449.56	449.56	449.56	449.56	449.56
房产税	7197.57	280.43	280.43	280.43	308.47	308.47	308.47	308.47	308.47
土地使用税	3278.72	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29	109.29
税金及附加	796.69	40.87	40.87	40.87	44.96	44.96	44.96	44.96	44.96
城市维护建设税	398.35	20.43	20.43	20.43	22.48	22.48	22.48	22.48	22.48
教育费附加	239.01	12.26	12.26	12.26	13.49	13.49	13.49	13.49	13.49
地方教育附加	159.34	8.17	8.17	8.17	8.99	8.99	8.99	8.99	8.99
期初可抵扣税额	19679.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
进项税额	465.39	17.66	17.66	17.66	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43
销项税额	10958.86	426.35	426.35	426.35	468.98	468.98	468.98	468.98	468.98
期末留抵税额	17152.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。

债券存续期内，本项目累计可实现收入 70583.76 万元，总运营成本 9147.85 万元，相关税费 19239.90 万元，故可偿债收益为 42196.01 万元，总债务还本付息为 34815.00 万元。项目可偿债收益大于总债务本息。

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目申请发债 21000 万元，2025 年 7 月已发行 15000 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.03%，2026 年 5 月（本次）计划发行 6000 万元，发

债期限 30 年，参照最新专项债发行利率，谨慎考虑本次专项债券发行利率暂定为 2.60%，利息总计 13815.00 万元，债券本息合计 34815.00 万元。专项债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

（二）市场化融资还本付息情

本项目暂无市场化融资。

（三）总体债务还本付息情况

本项目自 2025 年专项债发行成功起，开始计息，专项债券利息总计 13815.00 万元，2055 年偿还专项债券本金 15000 万元，2056 年偿还专项债券本金 6000 万元，债券本息合计 34815.00 万元。如下表所示：

表 6-5 项目还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032
2025年发行专项债										
1	本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	9135.00	152.25	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
3	利率	/	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%
4	本息合计	24135.00	152.25	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
2026年发行专项债										
1	本金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	4680.00	0.00	78.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
3	利率	/	0.00%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
4	本息合计	10680.00	0.00	78.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
合计										
1	本金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	13815.00	152.25	382.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	本息合计	34815.00	152.25	382.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50

序号	项目	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
2025年发行专项债										
1	本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	9135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
3	利率	/	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%
4	本息合计	24135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
2026年发行专项债										
1	本金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	4680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
3	利率	/	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
4	本息合计	10680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
合计										
1	本金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	本息合计	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50

序号	项目	合计	17	18	19	20	21	22	23	24
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
2025年发行专项债										
1	本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	9135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
3	利率	/	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%
4	本息合计	24135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
2026年发行专项债										
1	本金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	4680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
3	利率	/	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
4	本息合计	10680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
合计										
1	本金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	本息合计	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50

序号	项目	合计	25	26	27	28	29	30	31	32
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
2025年发行专项债										
1	本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	0.00
2	利息	9135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	152.25	0.00
3	利率	/	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	2.03%	0.00%
4	本息合计	24135.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	15152.25	0.00
2026年发行专项债										
1	本金	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00
2	利息	4680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	78.00
3	利率	/	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
4	本息合计	10680.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	6078.00
合计										
1	本金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	6000.00
2	利息	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	308.25	78.00
3	本息合计	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	15308.25	6078.00

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

- (1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=99.12%；
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.21；
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.01；
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.21；
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.01。

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

四、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 113154.61 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 7915.76 万元的累计现金结余。

表 6-5 项目现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	70583.76	0.00	0.00	1160.90	1339.67	1518.44	1697.21	1875.97	2063.57
2	经营活动现金流出	9147.85	0.00	0.00	237.13	237.13	237.13	237.13	237.13	260.84
3	相关税费	19239.90	0.00	0.00	224.21	243.37	262.52	281.67	300.83	319.98
4	经营活动产生现金流量净额	42196.01	0.00	0.00	699.57	859.18	1018.79	1178.41	1338.02	1482.75
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	42036.10	14847.75	27188.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(42036.10)	(14847.75)	(27188.35)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量净额									
1	筹资活动现金流入	42570.85	15000.00	27570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	21000.00	15000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	单位自筹资金	21570.85	0.00	21570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	34815.00	152.25	382.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
2.1	偿还债务支付的现金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	偿还利息所支付的现金	13815.00	152.25	382.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	筹资活动产生的现金流量净额	7755.85	14847.75	27188.35	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)
四	初期现金	127996.80	0.00	0.00	0.00	239.07	637.75	1196.04	1913.95	2791.47
五	期内现金净增加额	15601.76	0.00	0.00	239.07	398.68	558.29	717.91	877.52	1022.25
六	期末现金余额	7915.76	0.00	0.00	239.07	637.75	1196.04	1913.95	2791.47	3813.72

序号	项目	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	70583.76	2063.57	2063.57	2063.57	2063.57	2269.93	2269.93	2269.93	2269.93
2	经营活动现金流出	9147.85	260.84	260.84	260.84	260.84	286.92	286.92	286.92	286.92
3	相关税费	19239.90	319.98	319.98	319.98	462.16	712.58	712.58	712.58	712.58
4	经营活动产生现金流量净额	42196.01	1482.75	1482.75	1482.75	1340.58	1270.42	1270.42	1270.42	1270.42
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	42036.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(42036.10)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量净额									
1	筹资活动现金流入	42570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	单位自筹资金	21570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
2.1	偿还债务支付的现金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	偿还利息所支付的现金	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	筹资活动产生的现金流量净额	7755.85	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)
四	初期现金	127996.80	3813.72	4835.98	5858.23	6880.48	7760.56	8570.48	9380.41	10190.33
五	期内现金净增加额	15601.76	1022.25	1022.25	1022.25	880.08	809.92	809.92	809.92	809.92
六	期末现金余额	7915.76	4835.98	5858.23	6880.48	7760.56	8570.48	9380.41	10190.33	11000.25

序号	项目	合计	17	18	19	20	21	22	23	24
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	70583.76	2269.93	2496.92	2496.92	2496.92	2496.92	2496.92	2746.61	2746.61
2	经营活动现金流出	9147.85	286.92	315.61	315.61	315.61	315.61	315.61	347.18	347.18
3	相关税费	19239.90	712.58	772.91	772.91	772.91	772.91	772.91	839.27	839.27
4	经营活动产生现金流量净额	42196.01	1270.42	1408.39	1408.39	1408.39	1408.39	1408.39	1560.16	1560.16
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	42036.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(42036.10)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量净额									
1	筹资活动现金流入	42570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	单位自筹资金	21570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
2.1	偿还债务支付的现金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	偿还利息所支付的现金	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50
3	筹资活动产生的现金流量净额	7755.85	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)
四	初期现金	127996.80	11000.25	11810.18	12758.07	13705.97	14653.86	15601.76	16549.65	17649.32
五	期内现金净增加额	15601.76	809.92	947.89	947.89	947.89	947.89	947.89	1099.66	1099.66
六	期末现金余额	7915.76	11810.18	12758.07	13705.97	14653.86	15601.76	16549.65	17649.32	18748.98

序号	项目	合计	25	26	27	28	29	30	31	32
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	70583.76	2746.61	2746.61	2746.61	3021.28	3021.28	3021.28	3021.28	3021.28
2	经营活动现金流出	9147.85	347.18	347.18	347.18	381.89	381.89	381.89	381.89	381.89
3	相关税费	19239.90	839.27	839.27	839.27	912.27	912.27	912.27	912.27	912.27
4	经营活动产生现金流量净额	42196.01	1560.16	1560.16	1560.16	1727.11	1727.11	1727.11	1727.11	1727.11
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	42036.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(42036.10)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量净额									
1	筹资活动现金流入	42570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	单位自筹资金	21570.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	34815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	15308.25	6078.00
2.1	偿还债务支付的现金	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	6000.00
2.2	偿还利息所支付的现金	13815.00	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	460.50	308.25	78.00
3	筹资活动产生的现金流量净额	7755.85	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(460.50)	(15308.25)	(6078.00)
四	初期现金	127996.80	18748.98	19848.64	20948.31	22047.97	23314.58	24581.19	25847.80	12266.66
五	期内现金净增加额	15601.76	1099.66	1099.66	1099.66	1266.61	1266.61	1266.61	(13581.14)	(4350.89)
六	期末现金余额	7915.76	19848.64	20948.31	22047.97	23314.58	24581.19	25847.80	12266.66	7915.76

五、其他事项说明

（一）项目建设主要风险因素

本项目主要风险因素为工程技术风险、资金偿付风险、经营风险、市场风险等。

1.工程技术风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。本项涉及的到的工程方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

2.资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目实施单位的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，项目实施单位不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。项目实施单位加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保项目的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，

发行人还将设立偿债资金专户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3.经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。项目实施单位从事园区基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施单位的业务会产生不利影响，从而影响项目实施单位的盈利能力。项目实施单位所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。同时，项目实施单位将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对项目盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

4.市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。项目实施单位主要经营领域涉及园区基础设施建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，

宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

控制措施：项目实施单位在现有的政策条件下将在努力提升项目可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对项目实施单位经营和盈利造成的不利影响。

（二）还款保障措施

1.合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

2.及时信息披露

按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，在专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

3.建立债务风险应急处置预案

根据《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）和《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）等文件的相关要求，

实施单位要加强专项债资金管理，从制度层面建立地方政府专项债风险防控措施及风险应急处置预案，进一步细化专项债风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控专项债风险并完善应急处置机制。

第七章 敏感性分析及评价

一、敏感性分析

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取选择正负 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如表 8-1 所示。

表 8-1 压力测试表

单位：万元

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%
可偿债收益	33756.81	35866.61	37976.41	40086.21	42196.01
专项债券本息	34815.00	34815.00	34815.00	34815.00	34815.00
专项债本息覆盖倍数	0.97	1.03	1.09	1.15	1.21
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				-
	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	
可偿债收益	44305.82	46415.62	48525.42	50635.22	
专项债券本息	34815.00	34815.00	34815.00	34815.00	
总债务还本付息覆盖倍数	1.27	1.33	1.39	1.45	

二、总体评价

经过以上压力测试，本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，并具备一定的抗风险能力。