

# 新乡市高端装备产业园项目

## 实施方案



日期：二〇二五年十月

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新乡市高端装备产业园项目。

## 1.2 项目参与单位

### 1. 主管部门

新乡市卫滨产业集聚区管理委员会。

### 2. 项目单位

新乡市卫滨投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	新乡市卫滨投资有限公司
成立日期	2009-10-19
注册资本	11500 万元
统一社会信用代码	91410703697300336J
注册地址	新乡市平原路 52 号新大新商厦六层
法定代表人	何恭珂
登记机关	新乡市卫滨区市场监督管理局
经营范围	卫滨区政府授权范围内对城镇基础设施建设、城市市政设施建设，新型住宅社区建设及棚户区项目、特色园区的投资运营及管理；对高效技术、现代物流、高端装备产业的投运营与管理；以参股、控股、债权投资方式进行投资和资产经营管理、资本运营；受托管理和运营政府相关的专项基金、专项资金和国有资产；开展房屋开发及销售。房屋租货、土地开发整理、企业咨询服务、合储服务（不含危化品）、大气污染治理业务；室内外装饰设计、施工；园林绿化工程施工；花卉、苗木、建材、电子设备销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。）

新乡市卫滨投资有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### **1.3 项目性质**

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

### **1.4 建设地点**

新乡市高端装备园区西环以西通海路与卫源街交叉口西南角。

### **1.5 建设规模及内容**

根据《新乡市高端装备产业园项目可行性研究报告》以及新乡市卫滨区发展和改革委员会《关于新乡市高端装备产业园项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2021〕83号）：项目主要建设内容包括：

项目占地面积 138,500.00 平方米（合 207.75 亩），总建筑面积 166,050.00 平方米。

新建生产厂房建筑面积 84,500.00 平方米，仓储物流用房 8,000.00 平方米，服务中心 1,200.00 平方米，综合办公楼 15,000.00 平方米，生产研发楼 26,550.00 平方米，职工餐厅 4,800.00 平方米，公寓 26,000.00 平方米，地下工程 25,000.00 平方米；以及室外给水、排水、供电、景观绿化、道路、地面硬化、围墙、大门等室外配套工程。

## 1.6 项目手续

2021 年 11 月 24 日，新乡市卫滨区发展和改革委员会作出《关于新乡市高端装备产业园项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2021〕83 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

## 1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2022 年 12 月，因环境等多种因素影响造成工程延期，预计完工时间 2025 年 12 月。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资为 69,000.00 万元。

## 1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划占地	m <sup>2</sup>	138,500.00	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	166,050.00	
3	生产厂房	m <sup>2</sup>	84,500.00	
4	仓储物流用房	m <sup>2</sup>	8,000.00	
5	服务中心	m <sup>2</sup>	1,200.00	
6	综合办公楼	m <sup>2</sup>	15,000.00	
7	生产研发楼	m <sup>2</sup>	26,550.00	
8	职工餐厅	m <sup>2</sup>	4,800.00	
9	公寓	m <sup>2</sup>	26,000.00	
10	机动车位	个	1000	

## 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项

债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

### **1.11 项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为新乡市卫滨投资有限公司，主管部门为新乡市卫滨产业集聚区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市卫滨投资有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市卫滨投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市卫滨投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为新乡市卫滨投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的 90.40% 直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的 9.60% 收入用于偿还市场化融资，由新乡市卫滨投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于项目收益收缴，由新乡市卫滨投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡市卫滨投资有限公司根据运营情况及

时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目建设背景

高端装备制造业作为以高端技术为引领，处于价值链高端和产业链核心环节，决定着整个产业链综合竞争力的战略性新兴产业，是现代产业体系的脊梁，是推动工业转型升级的引擎。长期以来我国依靠“引进-落后-再引进”的模式发展，使我国在知识技术密集、附加值高的高精尖领域一直受制于人，近年来随着国家对战略新兴产业的重视和政策上对创新的鼓励与支持，使我国高端装备制造产业取得了瞩目的成就。在加快产业转型升级的大背景下，高端装备制造业既面临机遇也面临挑战。

### 2.2 项目的提出

当前国际产业转移和发展趋势正发生重要变化，作为数字经济三驾马车之一的产业数字化，特别是制造业的产业数字化成为全球焦点。美国、德国、日本等发达国家纷纷开展以新一代网络信息技术为核心驱动力的先进制造计划，并加快实施速度。我国需利用信息科技领域的优势，加速制造业数字化转型，构建以数字化为驱动力的、全新的生产制造和工业服务体系，打造新的产业竞争优势，抢占新一轮国际竞争制高点。

### 2.3 社会效益

通过新乡市高端装备产业园的建设可以很好的改变卫滨区社会面貌。此外，项目的建设有水、电、通讯等相关的配套基础设施，项目

的建设可以很好的改善卫滨区的基础设施状况，这样使卫滨区经济社会面貌得到总体提高。新乡市高端装备产业园目前的发展状况及其未来发展规划的实施，可以对其它服务业等相关行业的发展形成有效拉动，能够有效的解决当地剩余劳动力的就业问题，通过该项目的建设可以增加当地群众收入，成为全面建设小康社会的先行区。

## **2.4 经济效益**

卫滨区依靠自身的区位优势，选择高端装备产业作为新一轮的经济增长点，但采用差异化发展战略，构建新乡市较大规模的高端装备产业园。新乡市高端装备产业园的实施对于促进产业结构战略性调整，提升产业化水平有着重要的意义。新乡市高端装备产业园项目建设符合国家和当地发展规划，有利于促进卫滨区高端装备制造产业集群发展；此外，项目达产年为社会提供上千个就业岗位，每年可为卫滨区增加财政税收上千万元，对区域经济和社会发展具有积极的推动作用。

## **2.5 项目公益性**

本项目引导更多带动力强的龙头企业及龙头项目落户，推动当地高质量发展，可提高当地劳动者就业率。同时，技术中心的入驻企业又可吸纳周边村剩余劳动力，解决劳动就业问题，这对缓解城镇就业压力、促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他工程费用、基本预备费和建设期利息等。

### 3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号
3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
4. 住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）
5. 《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》
6. 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》
7. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）
8. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）
9. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）
10. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
11. 河南省有关造价文件、当地工程造价信息等。

### 3.3 投资估算

本项目估算总投资 69,000.00 万元，其中：工程费用为 52,630.55 万元，工程建设其他费用 9,869.45 万元，基本预备费 3,125.00 万元，建设期利息 3,375.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
第一部分	工程费用	52,630.55
第二部分	工程建设其他费用	9,869.45
第三部分	预备费	3,125.00
第四部分	建设期利息	3,375.00
估算总投资		69,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

### 3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型	二级科目	单位	数量	预估价值(万元)	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
固定资产	生产厂房	m <sup>2</sup>	84,500.00	17,997.00	新乡市卫滨投资有限公司	新乡市卫滨投资有限公司	厂房房租 赁收入、 服务中心 租赁收 入、物流 中心租 赁收入、广 告租赁收 入、停 车位收入	是	84.00%
	仓储物流用房	m <sup>2</sup>	8,000.00	1,680.00					
	综合办公楼	m <sup>2</sup>	15,000.00	4,575.00					
	生产研发楼	m <sup>2</sup>	26,550.00	8,097.75					
	职工餐厅	m <sup>2</sup>	4,800.00	1,344.00					
	公寓	m <sup>2</sup>	26,000.00	6,890.00					

### 3.5 资金筹措计划

#### 1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	9,100.00	13.19%
	政策性金融工具	6,600.00	9.57%
	专项债券资金	3,300.00	4.78%
	小计	19,000.00	<b>27.54%</b>
2.债务资金	专项债券资金	50,000.00	72.46%
	银行贷款	-	-
	小计	50,000.00	72.46%
合计		69,000.00	100.00

除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券部分用做项目资本金，本项目资本金占比 27.54%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

## 2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元						
资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	2,650.00	3,000.00	3,000.00	450.00	9,100.00
	政策性金融工具				6,600.00	6,600.00
	专项债券资金				3,300.00	3,300.00
	小计	2,650.00	3,000.00	3,000.00	10,350.00	19,000.00
2.债务资金	专项债券资金	2,400.00	13,400.00	19,300.00	14,900.00	50,000.00
	小计	2,400.00	13,400.00	19,300.00	14,900.00	50,000.00
合计		<b>5,050.00</b>	<b>16,400.00</b>	<b>22,300.00</b>	<b>25,250.00</b>	<b>69,000.00</b>
占比		<b>7.32%</b>	<b>23.77%</b>	<b>32.32%</b>	<b>36.59%</b>	<b>100.00%</b>

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

### **3.6 债券资金使用合规性**

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

### **3.7 项目资金保障措施**

#### **1.项目分账管理办法**

根据《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），新乡市高端装备产业园项目专项债券资金用作项目资本金，且组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，本项目全部收益的90.40%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；全部收益的9.60%用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿

还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

## 第四章 组合融资方案

### 4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《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）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 项目可行性研究报告。

### 4.2 项目融资使用计划

#### 1. 专项债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 53,300.00 万元，已于 2022 年已发行 2,400.00 万元，2023 年已发行 13,400.00 万元，2024 年已发行

19,300.00 万元，2025 年计划申请使用 18,200.00 万元，2025 年已使用债券资金 8,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

## 2.政策性金融工具使用计划

项目使用政策性金融工具为 6,600.00 万元，借款利率按照人民银行最新发布的 2025 年最新贷款 LPR 利率 1.2 倍 4.20% 测算。

### 4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

### 4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

### 1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

### 2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

## 4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按照商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。

项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

#### 1.应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,400.00		2,400.00	4.00%	96.00	96.00
第 2 年	2,400.00	13,400.00		15,800.00	4.00%	632.00	632.00
第 3 年	15,800.00	19,300.00		35,100.00	4.00%	1,404.00	1,404.00
第 4 年	35,100.00	18,200.00		53,300.00	4.00%	2,132.00	2,132.00
第 5 年	53,300.00			53,300.00	4.00%	2,132.00	2,132.00
第 6 年	53,300.00		24.00	53,276.00	4.00%	2,132.00	2,156.00
第 7 年	53,276.00		158.00	53,118.00	4.00%	2,131.04	2,289.04
第 8 年	53,118.00		351.00	52,767.00	4.00%	2,124.72	2,475.72
第 9 年	52,767.00		533.00	52,234.00	4.00%	2,110.68	2,643.68
第 10 年	52,234.00		533.00	51,701.00	4.00%	2,089.36	2,622.36
第 11 年	51,701.00		557.00	51,144.00	4.00%	2,068.04	2,625.04
第 12 年	51,144.00		691.00	50,453.00	4.00%	2,045.76	2,736.76
第 13 年	50,453.00		884.00	49,569.00	4.00%	2,018.12	2,902.12
第 14 年	49,569.00		1,066.00	48,503.00	4.00%	1,982.76	3,048.76
第 15 年	48,503.00		1,066.00	47,437.00	4.00%	1,940.12	3,006.12
第 16 年	47,437.00		1,066.00	46,371.00	4.00%	1,897.48	2,963.48
第 17 年	46,371.00		1,066.00	45,305.00	4.00%	1,854.84	2,920.84
第 18 年	45,305.00		1,066.00	44,239.00	4.00%	1,812.20	2,878.20
第 19 年	44,239.00		1,066.00	43,173.00	4.00%	1,769.56	2,835.56
第 20 年	43,173.00		1,066.00	42,107.00	4.00%	1,726.92	2,792.92
第 21 年	42,107.00		1,138.00	40,969.00	4.00%	1,684.28	2,822.28
第 22 年	40,969.00		1,540.00	39,429.00	4.00%	1,638.76	3,178.76
第 23 年	39,429.00		2,119.00	37,310.00	4.00%	1,577.16	3,696.16

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 24 年	37,310.00		2,665.00	34,645.00	4.00%	1,492.40	4,157.40
第 25 年	34,645.00		2,665.00	31,980.00	4.00%	1,385.80	4,050.80
第 26 年	31,980.00		2,785.00	29,195.00	4.00%	1,279.20	4,064.20
第 27 年	29,195.00		3,455.00	25,740.00	4.00%	1,167.80	4,622.80
第 28 年	25,740.00		4,420.00	21,320.00	4.00%	1,029.60	5,449.60
第 29 年	21,320.00		5,330.00	15,990.00	4.00%	852.80	6,182.80
第 30 年	15,990.00		5,330.00	10,660.00	4.00%	639.60	5,969.60
第 31 年	10,660.00		5,090.00	5,570.00	4.00%	426.40	5,516.40
第 32 年	5,570.00		3,750.00	1,820.00	4.00%	222.80	3,972.80
第 33 年	1,820.00		1,820.00		4.00%	72.80	1,892.80
合计		<b>53,300.00</b>	<b>53,300.00</b>			<b>49,569.00</b>	<b>102,869.00</b>

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 2.政策性金融工具应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目计划使用市场化融资金额 6,600.00 万元。市场化融资金额为中国农业发展银行提供的政策性银行基金，作为政策性金融工具列示与项目资本金，借款金额用于新乡市高端装备产业园项目，借款金额为 6,600.00 万元。

根据 2025 年 9 月 22 日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告，贷款市场报价利率（LPR）为：5 年期以上 LPR 为 3.5%。本项目为区县级项目，借款利率按 5 年期以上的 LPR1.2 倍进行测算，即借款利率为 4.20%。

用于本项目的政策性金融工具的还本付息情况如下：

**表 5-2 政策性金融工具应付本息情况表**

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		6,600.00		6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第 2 年	6,600.00			6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第 3 年	6,600.00			6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第 4 年	6,600.00			6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第 5 年	6,600.00			6,600.00	4.20%	277.20	277.20
第 6 年	6,600.00		66.00	6,534.00	4.20%	277.20	343.20
第 7 年	6,534.00		66.00	6,468.00	4.20%	274.43	340.43
第 8 年	6,468.00		66.00	6,402.00	4.20%	271.66	337.66
第 9 年	6,402.00		66.00	6,336.00	4.20%	268.88	334.88
第 10 年	6,336.00		66.00	6,270.00	4.20%	266.11	332.11
第 11 年	6,270.00		132.00	6,138.00	4.20%	263.34	395.34
第 12 年	6,138.00		132.00	6,006.00	4.20%	257.80	389.80
第 13 年	6,006.00		132.00	5,874.00	4.20%	252.25	384.25
第 14 年	5,874.00		132.00	5,742.00	4.20%	246.71	378.71
第 15 年	5,742.00		132.00	5,610.00	4.20%	241.16	373.16
第 16 年	5,610.00		132.00	5,478.00	4.20%	235.62	367.62
第 17 年	5,478.00		132.00	5,346.00	4.20%	230.08	362.08
第 18 年	5,346.00		132.00	5,214.00	4.20%	224.53	356.53
第 19 年	5,214.00		132.00	5,082.00	4.20%	218.99	350.99
第 20 年	5,082.00		132.00	4,950.00	4.20%	213.44	345.44
第 21 年	4,950.00		330.00	4,620.00	4.20%	207.90	537.90
第 22 年	4,620.00		330.00	4,290.00	4.20%	194.04	524.04
第 23 年	4,290.00		330.00	3,960.00	4.20%	180.18	510.18
第 24 年	3,960.00		330.00	3,630.00	4.20%	166.32	496.32
第 25 年	3,630.00		330.00	3,300.00	4.20%	152.46	482.46
第 26 年	3,300.00		660.00	2,640.00	4.20%	138.60	798.60
第 27 年	2,640.00		660.00	1,980.00	4.20%	110.88	770.88
第 28 年	1,980.00		660.00	1,320.00	4.20%	83.16	743.16
第 29 年	1,320.00		660.00	660.00	4.20%	55.44	715.44
第 30 年	660.00		660.00		4.20%	27.72	687.72
合计		<b>6,600.00</b>	<b>6,600.00</b>			<b>6,444.90</b>	<b>13,044.90</b>

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从借款日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 5.2 经营现金流分析

### 1. 基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对项目有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
- (7) 根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑居民消费价格上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50% 的平均增长率逐年递增。
- (8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第一年（即债券存续的第 5 年），收益期 29 年。

### 2. 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位及建设单位均为新乡市卫滨投资有限公司，项目运营单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。项目资金到位后由财政部门负责将其拨付给新乡市卫滨产业

园区开发有限公司。项目运营期内，新乡市卫滨产业园区开发有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政。

### 3.项目运营收入分析

本项目运营期收入主要厂房租赁收入、服务中心租赁收入、物流中心租赁收入、广告租赁收入、停车位收入等：

#### (1) 厂房租赁收入

厂房建筑面积为 84,500.00 平方米。周边厂房出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	红旗区产业园	30.00
2	牧野区产业园	30.00
3	平原示范区产业园	30.00

基于谨慎性原则，本项目厂房出租价格每月按 27.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

#### (2) 服务中心租赁收入

服务中心建筑面积为 1,200.00 平方米。周边厂房出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	红旗区产业园	30.00
2	牧野区产业园	30.00
3	平原示范区产业园	30.00

基于谨慎性原则，本项目服务中心出租价格每月按 27.00 元/平方

米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

### （3）仓储物流用房收入

仓储物流建筑面积为 8,000.00 平方米。周边厂房出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	红旗区产业园	30.00
2	牧野区产业园	30.00
3	平原示范区产业园	30.00

基于谨慎性原则，本项目仓储物流用房出租价格每月按 27.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

### （4）综合办公楼租赁收入

综合办公楼建筑面积为 15,000.00 平方米。周边办公楼出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	卫滨区国宇大厦	42.30
2	卫滨区商业综合体	46.20
3	牧野区万达广场	60.00

基于谨慎性原则，本项目办公楼出租价格每月按 32.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租

率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

#### （5）生产研发楼租赁收入

生产研发楼建筑面积为 26,550.00 平方米。周边办公楼出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	卫滨区国宇大厦	42.30
2	卫滨区商业综合体	46.20
3	牧野区万达广场	60.00

基于谨慎性原则，本项目办公楼出租价格每月按 32.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

#### （6）餐厅出租租赁收入

餐厅楼建筑面积为 4,800.00 平方米。周边厂房出租价格如下：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	红旗区产业园	30.00
2	牧野区产业园	30.00
3	平原示范区产业园	30.00

基于谨慎性原则，本项目餐厅出租价格每月按 27.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营

期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算

#### （7）公寓出租租赁收入

公寓楼建筑面积为 26,000.00 平方米。周边办公楼出租价格如下

序号	出租厂房位置	出租价格（元/平方米/月）
1	卫滨区国宇大厦	42.30
2	卫滨区商业综合体	46.20
3	牧野区万达广场	60.00

基于谨慎性原则，本项目公寓出租价格每月按 27.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

#### （8）机动车停车位租赁收入

本项目共规划机动车位停车位 900 个。通过周边县区已发行的调查数据得出以下数据租赁单价情况如下：

序号	发行批次	项目名称	租金（元/个/月）
1	2021年4月批次	新乡市红旗区小店镇智能装备产业园项目	360
2	2021年8月批次	新乡智能机器人产业园项目	360
3	2021年8月批次	新乡市智能制造创业园建设项目	200
4	均价		306.67

基于谨慎性原则，本项目机动车停车位租赁价格每月按 250.00 元/个进行测算；运营期价格不再增长。运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年出

租率按 90.00% 进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00% 进行测算。

#### （9）广告位收入

项目建成后预计可提供广告位 40 个，规格：14 米宽×5 米高、 12 米宽×11 米高、 10 米宽×5 米高等。出租率从经营期第一年按 70%， 第二年按 80%， 第三年 90%， 以后每年按 95% 计算。经营期每个广告牌 2,000.00 元/月计算， 增长率按每 3 年增长 5.00% 进行测算。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
<b>1</b>	<b>厂房租赁收入</b>	万元	1,916.46	2,190.24	2,464.02	2,730.96	2,730.96	2,730.96
	单价	元/平方米/月	27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35
	建筑面积	平方米	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>2</b>	<b>服务中心租赁收入</b>	万元	27.22	31.10	34.99	38.78	38.78	38.78
	单价	元/平方米/月	27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35
	建筑面积	平方米	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3</b>	<b>仓储物流租赁收入</b>	万元	181.44	207.36	233.28	258.55	258.55	258.55
	单价	元/平方米/月	27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35
	建筑面积	平方米	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>4</b>	<b>综合办公楼租赁收入</b>	万元	403.20	460.80	518.40	574.56	574.56	574.56
	单价	元/平方米/月	32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60
	建筑面积	平方米	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>5</b>	<b>生产研发楼租赁收入</b>	万元	713.66	815.62	917.57	1,016.97	1,016.97	1,016.97
	单价	元/平方米/月	32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60
	建筑面积	平方米	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>6</b>	<b>餐厅租赁收入</b>	万元	108.86	124.42	139.97	155.13	155.13	155.13
	单价	元/月	27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35

序号	项目	单位	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
	数量	平方米	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>7</b>	<b>公寓租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>589.68</b>	<b>673.92</b>	<b>758.16</b>	<b>840.29</b>	<b>840.29</b>	<b>840.29</b>
	单价	元/平方米/月	27.00	27.00	27.00	28.35	28.35	28.35
	建筑面积	平方米	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>8</b>	<b>停车位租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>189.00</b>	<b>216.00</b>	<b>243.00</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>
	单价	元//月	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量	个	900	900	900	900	900	900
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>9</b>	<b>广告位租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>67.20</b>	<b>76.80</b>	<b>86.40</b>	<b>95.76</b>	<b>95.76</b>	<b>95.76</b>
	单价	元//月	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	数量	个	40	40	40	40	40	40
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>10</b>	<b>合计</b>		<b>4,196.72</b>	<b>4,796.26</b>	<b>5,395.79</b>	<b>5,967.50</b>	<b>5,967.50</b>	<b>5,967.50</b>

(续)

序号	项目	单位	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
<b>1</b>	<b>厂房租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>2,867.74</b>	<b>2,867.74</b>	<b>2,867.74</b>	<b>3,011.28</b>	<b>3,011.28</b>	<b>3,011.28</b>
	单价	元/平方米/月	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26
	建筑面积	平方米	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>2</b>	<b>服务中心租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>40.73</b>	<b>40.73</b>	<b>40.73</b>	<b>42.76</b>	<b>42.76</b>	<b>42.76</b>
	单价	元/平方米/月	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26
	建筑面积	平方米	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	单位	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
<b>3</b>	<b>仓储物流租赁收入</b>	万元	271.50	271.50	271.50	285.09	285.09	285.09
	单价	元/平方米/月	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26
	建筑面积	平方米	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>4</b>	<b>综合办公楼租赁收入</b>	万元	603.29	603.29	603.29	633.38	633.38	633.38
	单价	元/平方米/月	35.28	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04
	建筑面积	平方米	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>5</b>	<b>生产研发楼租赁收入</b>	万元	1,067.82	1,067.82	1,067.82	1,121.09	1,121.09	1,121.09
	单价	元/平方米/月	35.28	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04
	建筑面积	平方米	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>6</b>	<b>餐厅租赁收入</b>	万元	162.90	162.90	162.90	171.05	171.05	171.05
	单价	元/月	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26
	数量	平方米	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>7</b>	<b>公寓租赁收入</b>	万元	882.38	882.38	882.38	926.55	926.55	926.55
	单价	元/平方米/月	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26	31.26
	建筑面积	平方米	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>8</b>	<b>停车位租赁收入</b>	万元	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50
	单价	元//月	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量	个	900	900	900	900	900	900
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>9</b>	<b>广告位租赁收入</b>	万元	100.55	100.55	100.55	105.58	105.58	105.58
	单价	元//月	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,315.25	2,315.25	2,315.25

序号	项目	单位	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
	数量	个	40	40	40	40	40	40
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
10	合计		6,253.41	6,253.41	6,253.41	6,553.28	6,553.28	6,553.28

(续)

序号	项目	单位	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	厂房租赁收入	万元	3,161.55	3,161.55	3,161.55	3,319.53	3,319.53	3,319.53
	单价	元/平方米/月	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
	建筑面积	平方米	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	服务中心租赁收入	万元	44.90	44.90	44.90	47.14	47.14	47.14
	单价	元/平方米/月	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
	建筑面积	平方米	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	仓储物流租赁收入	万元	299.32	299.32	299.32	314.28	314.28	314.28
	单价	元/平方米/月	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
	建筑面积	平方米	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	综合办公楼租赁收入	万元	665.02	665.02	665.02	698.19	698.19	698.19
	单价	元/平方米/月	38.89	38.89	38.89	40.83	40.83	40.83
	建筑面积	平方米	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	生产研发楼租赁收入	万元	1,177.08	1,177.08	1,177.08	1,235.80	1,235.80	1,235.80
	单价	元/平方米/月	38.89	38.89	38.89	40.83	40.83	40.83
	建筑面积	平方米	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	单位	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
6	餐厅租赁收入	万元	179.59	179.59	179.59	188.57	188.57	188.57
	单价	元/月	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
	数量	平方米	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7	公寓租赁收入	万元	972.78	972.78	972.78	1,021.39	1,021.39	1,021.39
	单价	元/平方米/月	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
	建筑面积	平方米	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
8	停车位租赁收入	万元	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50	256.50
	单价	元//月	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量	个	900	900	900	900	900	900
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
9	广告位租赁收入	万元	110.85	110.85	110.85	116.40	116.40	116.40
	单价	元//月	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,552.56	2,552.56	2,552.56
	数量	个	40	40	40	40	40	40
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
10	合计		6,867.59	6,867.59	6,867.59	7,197.80	7,197.80	7,197.80

(续)

序号	项目	单位	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
1	厂房租赁收入	万元	3,485.22	3,485.22	3,485.22	3,659.58	3,659.58	3,659.58
	单价	元/平方米/月	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99
	建筑面积	平方米	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	服务中心租赁收入	万元	49.49	49.49	49.49	51.97	51.97	51.97
	单价	元/平方米/月	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99

序号	项目	单位	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
	建筑面积	平方米	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3</b>	<b>仓储物流租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>329.96</b>	<b>329.96</b>	<b>329.96</b>	<b>346.47</b>	<b>346.47</b>	<b>346.47</b>
	单价	元/平方米/月	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99
	建筑面积	平方米	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>4</b>	<b>综合办公楼租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>733.08</b>	<b>733.08</b>	<b>733.08</b>	<b>769.67</b>	<b>769.67</b>	<b>769.67</b>
	单价	元/平方米/月	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01
	建筑面积	平方米	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>5</b>	<b>生产研发楼租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>1,297.55</b>	<b>1,297.55</b>	<b>1,297.55</b>	<b>1,362.32</b>	<b>1,362.32</b>	<b>1,362.32</b>
	单价	元/平方米/月	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01
	建筑面积	平方米	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>6</b>	<b>餐厅租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>197.98</b>	<b>197.98</b>	<b>197.98</b>	<b>207.88</b>	<b>207.88</b>	<b>207.88</b>
	单价	元/月	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99
	数量	平方米	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>7</b>	<b>公寓租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>1,072.38</b>	<b>1,072.38</b>	<b>1,072.38</b>	<b>1,126.02</b>	<b>1,126.02</b>	<b>1,126.02</b>
	单价	元/平方米/月	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99
	建筑面积	平方米	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>8</b>	<b>停车位租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>
	单价	元//月	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量	个	900	900	900	900	900	900
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	单位	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
9	广告位租赁收入	万元	122.22	122.22	122.22	128.33	128.33	128.33
	单价	元//月	2,680.19	2,680.19	2,680.19	2,814.20	2,814.20	2,814.20
	数量	个	40	40	40	40	40	40
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
10	合计		7,544.38	7,544.38	7,544.38	7,908.74	7,908.74	7,908.74

(续)

序号	项目	单位	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	合计
1	厂房租赁收入	万元	3,842.60	3,842.60	3,842.60	4,034.30	4,034.30	92,874.70
	单价	元/平方米/月	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88	
	建筑面积	平方米	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	84,500.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	服务中心租赁收入	万元	54.57	54.57	54.57	57.29	57.29	1,318.91
	单价	元/平方米/月	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88	
	建筑面积	平方米	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3	仓储物流租赁收入	万元	363.80	363.80	363.80	381.95	381.95	8,792.89
	单价	元/平方米/月	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88	
	建筑面积	平方米	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
4	综合办公楼租赁收入	万元	808.15	808.15	808.15	848.50	848.50	19,535.42
	单价	元/平方米/月	47.26	47.26	47.26	49.62	49.62	
	建筑面积	平方米	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
5	生产研发楼租赁收入	万元	1,430.42	1,430.42	1,430.42	1,501.85	1,501.85	34,577.70
	单价	元/平方米/月	47.26	47.26	47.26	49.62	49.62	

序号	项目	单位	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	合计
	建筑面积	平方米	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	26,550.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
<b>6</b>	<b>餐厅租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>218.28</b>	<b>218.28</b>	<b>218.28</b>	<b>229.17</b>	<b>229.17</b>	<b>5,275.73</b>
	单价	元/月	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88	
	数量	平方米	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
<b>7</b>	<b>公寓租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>1,182.34</b>	<b>1,182.34</b>	<b>1,182.34</b>	<b>1,241.32</b>	<b>1,241.32</b>	<b>28,576.79</b>
	单价	元/平方米/月	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88	
	建筑面积	平方米	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
<b>8</b>	<b>停车位租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>256.50</b>	<b>7,317.00</b>
	单价	元//月	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
	数量	个	900	900	900	900	900	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
<b>9</b>	<b>广告位租赁收入</b>	<b>万元</b>	<b>134.74</b>	<b>134.74</b>	<b>134.74</b>	<b>141.48</b>	<b>141.48</b>	<b>3,256.65</b>
	单价	元//月	2,954.91	2,954.91	2,954.91	3,102.66	3,102.66	
	数量	个	40	40	40	40	40	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
<b>10</b>	<b>合计</b>		<b>8,291.40</b>	<b>8,291.40</b>	<b>8,291.40</b>	<b>8,692.36</b>	<b>8,692.36</b>	<b>201,525.79</b>

#### 4.项目运营成本分析

本项目成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、管理费、其他费用和税费。

##### （1）燃料及动力费

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，满负荷时每年外购燃料动力费 74.00 万元计算。年用水量为 4.83 万吨，每吨 2.40 元；用电量为 52.00 万度，每度电 1.20 元。

##### （2）工资及福利费

本项目建成后，项目设定管理人员 60 人，人均工资按 54,000.00 元/年。福利费按工资的 14.00% 计提，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.50%，工资在项目运营后按照每年 2.50% 的增长率进行测算；福利费按工资的 14.00% 进行计算。

##### （3）管理和其他费用

本项目的其他费用为按当年收入的 1.00% 进行估算。

##### （4）税费

增值税及附加：按照项目出租收入减去项目运营过程中的进项税按照 9.00% 的增值税税率进行测算，同时考虑流转税附加（城市建设维护税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育费附加 2.00%）；

房产税：房屋和仓库需要交纳房产税，按照出租收入的 12% 进行预测。

企业所得税：按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的 25.00% 进行预测。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
燃料及动力费	51.79	60.68	69.96	75.70	77.59	79.53	81.52
职工及福利费	369.36	378.59	388.06	397.76	407.70	417.89	428.33
管理及其他费用	41.97	47.96	53.96	59.68	59.68	59.68	62.53
税费	651.27	582.85	773.03	955.98	953.03	949.99	1,040.86
增值税	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	344.77	394.03	443.28	490.24	490.24	490.24	513.73
进项税额	344.77	394.03	443.28	490.24	490.24	490.24	513.73
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
房产税	433.82	495.79	557.77	618.19	618.19	618.19	649.14
所得税	217.45	87.06	215.26	337.79	334.84	331.80	391.72
合计	1,114.39	1,070.08	1,285.01	1,489.12	1,498.00	1,507.09	1,613.24

(续)

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年
燃料及动力费	83.56	85.65	87.78	89.98	92.23	94.54	96.90	99.32
职工及福利费	439.04	450.02	461.27	472.80	484.63	496.74	509.16	521.89
管理及其他费用	62.53	62.53	65.53	65.53	65.53	68.68	68.68	68.68
税费	1,037.67	1,034.41	1,129.62	1,126.19	1,122.67	1,222.37	1,218.68	1,214.89
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
销项税额	513.73	513.73	538.36	538.36	538.36	564.17	564.17	564.17
进项税额	513.73	513.73	538.36	538.36	538.36	564.17	564.17	564.17
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	649.14	649.14	681.60	681.60	681.60	715.62	715.62	715.62
所得税	388.53	385.27	448.02	444.59	441.07	506.75	503.06	499.27
合计	<b>1,622.80</b>	<b>1,632.61</b>	<b>1,744.20</b>	<b>1,754.50</b>	<b>1,765.06</b>	<b>1,882.33</b>	<b>1,893.42</b>	<b>1,904.78</b>

(续)

项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
燃料及动力费	101.81	104.35	106.96	109.64	112.37	115.19	118.07	121.01
职工及福利费	534.95	548.32	562.02	576.08	590.47	605.24	620.37	635.87
管理及其他费用	71.98	71.98	71.98	75.44	75.44	75.44	79.09	79.09
税费	1,319.54	1,315.57	1,311.49	2,073.54	2,068.91	2,064.17	2,211.22	2,206.24
增值税	-	-	-	598.47	598.15	597.83	627.00	626.66
销项税额	591.29	591.29	591.29	619.76	619.76	619.76	649.68	649.68
进项税额	591.29	591.29	591.29	21.29	21.61	21.93	22.68	23.02
城市维护建设税	-	-	-	41.89	41.87	41.85	43.89	43.87
教育费附加	-	-	-	17.95	17.94	17.93	18.81	18.80
地方教育费附加	-	-	-	11.97	11.96	11.96	12.54	12.53
房产税	751.37	751.37	751.37	788.88	788.88	788.88	828.32	828.32
所得税	568.17	564.20	560.12	614.38	610.11	605.72	680.66	676.06
合计	<b>2,028.28</b>	<b>2,040.22</b>	<b>2,052.45</b>	<b>2,834.70</b>	<b>2,847.19</b>	<b>2,860.04</b>	<b>3,028.75</b>	<b>3,042.21</b>

(续)

项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	合计
燃料及动力费	124.04	127.14	130.32	133.58	136.92	140.34	2,908.47
职工及福利费	651.76	668.05	684.75	701.88	719.42	737.41	15,459.83
管理及其他费用	79.09	82.91	82.91	82.91	86.92	86.92	2,015.26
税费	2,201.13	2,355.45	2,350.08	2,344.57	2,506.12	2,759.08	44,100.64
增值税	626.31	656.94	656.58	656.20	688.29	687.89	7,020.34
销项税额	649.68	681.11	681.11	681.11	714.04	714.04	16,555.19
进项税额	23.37	24.17	24.53	24.91	25.75	26.15	9,534.85
城市维护建设税	43.84	45.99	45.96	45.93	48.18	48.15	491.42
教育费附加	18.79	19.71	19.70	19.69	20.65	20.64	210.61
地方教育费附加	12.53	13.14	13.13	13.12	13.77	13.76	140.41
房产税	828.32	869.74	869.74	869.74	913.14	913.14	21,022.24
所得税	671.34	749.93	744.97	739.89	822.09	1,075.50	15,215.62
合计	<b>3,056.02</b>	<b>3,233.56</b>	<b>3,248.07</b>	<b>3,262.95</b>	<b>3,449.39</b>	<b>3,723.76</b>	<b>64,484.22</b>

### 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 90.40%用作专项债券的偿还，9.60%用作市场化融资的偿债计划。本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
项目收益	100.00%	137,041.57	3,082.33	3,726.18	4,110.78	4,478.38	4,469.50	4,460.41	4,640.17	4,630.61
专项债券对应项目收益	90.40%	123,885.59	2,786.43	3,368.47	3,716.15	4,048.46	4,040.43	4,032.21	4,194.71	4,186.07

项目	占比	合计	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
市场化融资对应项目收益	9.60%	13,155.98	295.90	357.71	394.63	429.92	429.07	428.20	445.46	444.54

续表

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
项目收益	4,620.80	4,809.08	4,798.78	4,788.22	4,985.26	4,974.17	4,962.81	5,169.52	5,157.58	5,145.35
专项债券对应项目收益	4,177.20	4,347.41	4,338.10	4,328.55	4,506.68	4,496.65	4,486.38	4,673.25	4,662.45	4,651.40
市场化融资对应项目收益	443.60	461.67	460.68	459.67	478.58	477.52	476.43	496.27	495.13	493.95

续表

项目	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年
项目收益	4,709.68	4,697.19	4,684.34	4,879.99	4,866.53	4,852.72	5,057.84	5,043.33	5,028.45	5,242.97	4,968.60
专项债券对应项目收益	4,257.55	4,246.26	4,234.64	4,411.51	4,399.34	4,386.86	4,572.29	4,559.17	4,545.72	4,739.64	4,491.61
市场化融资对应项目收益	452.13	450.93	449.70	468.48	467.19	465.86	485.55	484.16	482.73	503.33	476.99

## 5.净收益分析

项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下

运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第1年			
第2年			
第3年			
第4年			
第5年	4,196.72	1,114.39	3,082.33
第6年	4,796.26	1,070.08	3,726.18
第7年	5,395.79	1,285.01	4,110.78
第8年	5,967.50	1,489.12	4,478.38
第9年	5,967.50	1,498.00	4,469.50
第10年	5,967.50	1,507.09	4,460.41
第11年	6,253.41	1,613.24	4,640.17
第12年	6,253.41	1,622.80	4,630.61
第13年	6,253.41	1,632.61	4,620.80
第14年	6,553.28	1,744.20	4,809.08
第15年	6,553.28	1,754.50	4,798.78
第16年	6,553.28	1,765.06	4,788.22
第17年	6,867.59	1,882.33	4,985.26
第18年	6,867.59	1,893.42	4,974.17
第19年	6,867.59	1,904.78	4,962.81
第20年	7,197.80	2,028.28	5,169.52
第21年	7,197.80	2,040.22	5,157.58
第22年	7,197.80	2,052.45	5,145.35
第23年	7,544.38	2,834.70	4,709.68
第24年	7,544.38	2,847.19	4,697.19
第25年	7,544.38	2,860.04	4,684.34

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 26 年	7,908.74	3,028.75	4,879.99
第 27 年	7,908.74	3,042.21	4,866.53
第 28 年	7,908.74	3,056.02	4,852.72
第 29 年	8,291.40	3,233.56	5,057.84
第 30 年	8,291.40	3,248.07	5,043.33
第 31 年	8,291.40	3,262.95	5,028.45
第 32 年	8,692.36	3,449.39	5,242.97
第 33 年	8,692.36	3,723.76	4,968.60
<b>合计</b>	<b>201,525.79</b>	<b>64,484.22</b>	<b>137,041.57</b>

## 6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
<b>一、经营活动产生的现金</b>								
经营活动收入	<b>201,525.79</b>					4,196.72	4,796.26	5,395.79
经营活动支出（含税费）	<b>64,484.22</b>					1,114.39	1,070.08	1,285.01
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>137,041.57</b>					<b>3,082.33</b>	<b>3,726.18</b>	<b>4,110.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金</b>								
建设成本支出 (含建设期利息)	<b>69,000.00</b>	5,050.00	16,400.00	22,300.00	25,250.00			
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-69,000.00</b>	<b>-5,050.00</b>	<b>-16,400.00</b>	<b>-22,300.00</b>	<b>-25,250.00</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金</b>								
财政资金	<b>9,100.00</b>	2,650.00	3,000.00	3,000.00	450.00			
债券资金	<b>53,300.00</b>	2,400.00	13,400.00	19,300.00	18,200.00			
银行借款	<b>6,600.00</b>				6,600.00			
偿还债券本金	<b>53,300.00</b>						24.00	158.00
偿还银行借款本金	<b>6,600.00</b>						66.00	66.00
支付运营期债券利息	<b>45,305.00</b>					2,132.00	2,132.00	2,131.04
支付银行借款利息	<b>5,336.10</b>					277.20	277.20	274.43
<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>65,058.90</b>	<b>5,050.00</b>	<b>16,400.00</b>	<b>22,300.00</b>	<b>25,250.00</b>	<b>-2,409.20</b>	<b>-2,451.20</b>	<b>-2,313.47</b>

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
四、净现金流量	133,100.47					673.13	1,274.98	1,797.31
五、累计现金流量	133,100.47					673.13	1,948.11	3,745.42

(续)

年度	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	5,967.50	5,967.50	5,967.50	6,253.41	6,253.41	6,253.41	6,553.28	6,553.28
经营活动支出(含税费)	1,489.12	1,498.00	1,507.09	1,613.24	1,622.80	1,632.61	1,744.20	1,754.50
经营活动产生的现金净额	4,478.38	4,469.50	4,460.41	4,640.17	4,630.61	4,620.80	4,809.08	4,798.78
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出 (含建设期利息)								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	351.00	533.00	533.00	557.00	691.00	884.00	1,066.00	1,066.00
偿还银行借款本金	66.00	66.00	66.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
支付运营期债券利息	2,124.72	2,110.68	2,089.36	2,068.04	2,045.76	2,018.12	1,982.76	1,940.12
支付银行借款利息	271.66	268.88	266.11	263.34	257.80	252.25	246.71	241.16
融资活动产生的现金净额	-2,111.38	-1,912.56	-1,888.47	-1,906.38	-1,744.56	-1,518.37	-1,295.47	-1,247.28

年度	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
四、净现金流量	2,367.00	2,556.94	2,571.94	2,733.79	2,886.05	3,102.43	3,513.61	3,551.50
五、累计现金流量	6,112.43	8,669.36	11,241.30	13,975.09	16,861.14	19,963.57	23,477.18	27,028.68

(续)

年度	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	6,553.28	6,867.59	6,867.59	6,867.59	7,197.80	7,197.80	7,197.80	7,544.38	7,544.38
经营活动支出（含税费）	1,765.06	1,882.33	1,893.42	1,904.78	2,028.28	2,040.22	2,052.45	2,834.70	2,847.19
经营活动产生的现金净额	4,788.22	4,985.26	4,974.17	4,962.81	5,169.52	5,157.58	5,145.35	4,709.68	4,697.19
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出 (含建设期利息)									
投资活动产生的现金净额									
三、筹资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,138.00	1,540.00	2,119.00	2,665.00
偿还银行借款本金	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	330.00	330.00	330.00	330.00
支付运营期债券利息	1,897.48	1,854.84	1,812.20	1,769.56	1,726.92	1,684.28	1,638.76	1,577.16	1,492.40
支付银行借款利息	235.62	230.08	224.53	218.99	213.44	207.90	194.04	180.18	166.32
融资活动产生的现金净额	-1,199.10	-1,150.92	-1,102.73	-1,054.55	-1,006.36	-1,084.18	-622.80	31.66	676.28

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
<b>四、净现金流量</b>	<b>3,589.12</b>	<b>3,834.34</b>	<b>3,871.44</b>	<b>3,908.26</b>	<b>4,163.16</b>	<b>4,073.40</b>	<b>4,522.55</b>	<b>4,741.34</b>	<b>5,373.47</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>30,617.80</b>	<b>34,452.14</b>	<b>38,323.58</b>	<b>42,231.84</b>	<b>46,395.00</b>	<b>50,468.40</b>	<b>54,990.95</b>	<b>59,732.29</b>	<b>65,105.76</b>

(续)

年度	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>									
经营活动收入	7,544.38	7,908.74	7,908.74	7,908.74	8,291.40	8,291.40	8,291.40	8,692.36	8,692.36
经营活动支出（含税费）	2,860.04	3,028.75	3,042.21	3,056.02	3,233.56	3,248.07	3,262.95	3,449.39	3,723.76
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>4,684.34</b>	<b>4,879.99</b>	<b>4,866.53</b>	<b>4,852.72</b>	<b>5,057.84</b>	<b>5,043.33</b>	<b>5,028.45</b>	<b>5,242.97</b>	<b>4,968.60</b>
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设成本支出 (含建设期利息)									
<b>投资活动产生的现金净额</b>									
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	2,665.00	2,785.00	3,455.00	4,420.00	5,330.00	5,330.00	5,090.00	3,750.00	1,820.00
偿还银行借款本金	330.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00			
支付运营期债券利息	1,385.80	1,279.20	1,167.80	1,029.60	852.80	639.60	426.40	222.80	72.80
支付银行借款利息	152.46	138.60	110.88	83.16	55.44	27.72			
<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>796.74</b>	<b>707.20</b>	<b>1,516.32</b>	<b>2,647.24</b>	<b>3,761.76</b>	<b>4,002.68</b>	<b>4,663.60</b>	<b>3,527.20</b>	<b>1,747.20</b>

年度	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
四、净现金流量	5,481.08	5,587.19	6,382.85	7,499.96	8,819.60	9,046.01	9,692.05	8,770.17	6,715.80
五、累计现金流量	70,586.84	76,174.03	82,556.88	90,056.84	98,876.44	107,922.45	117,614.50	126,384.67	133,100.47

### 5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 137,041.57 万元，融资本息合计 115,913.90 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.18。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。具体如下。

金额单位：人民币万元

融资类型	收入金额	成本金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	182,179.31	58,293.73	123,885.58	53,300.00	102,869.00	1.20
市场化融资	19,346.48	6,190.49	13,155.99	6,600.00	13,044.90	1.01
合计	<b>201,525.79</b>	<b>64,484.22</b>	<b>137,041.57</b>	<b>59,900.00</b>	<b>115,913.90</b>	<b>1.18</b>

#### 1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 123,885.58 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.20。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		96.00	96.00	
2023 年		632.00	632.00	
2024 年		1,404.00	1,404.00	
2025 年		2,132.00	2,132.00	
2026 年		2,132.00	2,132.00	2,786.43
2027 年	24.00	2,132.00	2,156.00	3,368.47
2028 年	158.00	2,131.04	2,289.04	3,716.15
2029 年	351.00	2,124.72	2,475.72	4,048.46

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2030 年	533.00	2,110.68	2,643.68	4,040.43
2031 年	533.00	2,089.36	2,622.36	4,032.21
2032 年	557.00	2,068.04	2,625.04	4,194.71
2033 年	691.00	2,045.76	2,736.76	4,186.07
2034 年	884.00	2,018.12	2,902.12	4,177.20
2035 年	1,066.00	1,982.76	3,048.76	4,347.41
2036 年	1,066.00	1,940.12	3,006.12	4,338.10
2037 年	1,066.00	1,897.48	2,963.48	4,328.55
2038 年	1,066.00	1,854.84	2,920.84	4,506.68
2039 年	1,066.00	1,812.20	2,878.20	4,496.65
2040 年	1,066.00	1,769.56	2,835.56	4,486.38
2041 年	1,066.00	1,726.92	2,792.92	4,673.25
2042 年	1,138.00	1,684.28	2,822.28	4,662.45
2043 年	1,540.00	1,638.76	3,178.76	4,651.40
2044 年	2,119.00	1,577.16	3,696.16	4,257.55
2045 年	2,665.00	1,492.40	4,157.40	4,246.26
2046 年	2,665.00	1,385.80	4,050.80	4,234.64
2047 年	2,785.00	1,279.20	4,064.20	4,411.51
2048 年	3,455.00	1,167.80	4,622.80	4,399.34
2049 年	4,420.00	1,029.60	5,449.60	4,386.86
2050 年	5,330.00	852.80	6,182.80	4,572.29
2051 年	5,330.00	639.60	5,969.60	4,559.17
2052 年	5,090.00	426.40	5,516.40	4,545.72
2053 年	3,750.00	222.80	3,972.80	4,739.64
2054 年	1,820.00	72.80	1,892.80	4,491.61
<b>本项目合计</b>	<b>53,300.00</b>	<b>49,569.00</b>	<b>102,869.00</b>	<b>123,885.59</b>
<b>本息覆盖倍数</b>	<b>1.20</b>			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由自有资金进行支付。

## 2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目

预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 13,155.99 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年		277.20	277.20	
2026 年		277.20	277.20	295.90
2027 年		277.20	277.20	357.71
2028 年		277.20	277.20	394.63
2029 年		277.20	277.20	429.92
2030 年	66.00	277.20	343.20	429.07
2031 年	66.00	274.43	340.43	428.20
2032 年	66.00	271.66	337.66	445.46
2033 年	66.00	268.88	334.88	444.54
2034 年	66.00	266.11	332.11	443.60
2035 年	132.00	263.34	395.34	461.67
2036 年	132.00	257.80	389.80	460.68
2037 年	132.00	252.25	384.25	459.67
2038 年	132.00	246.71	378.71	478.58
2039 年	132.00	241.16	373.16	477.52
2040 年	132.00	235.62	367.62	476.43
2041 年	132.00	230.08	362.08	496.27
2042 年	132.00	224.53	356.53	495.13
2043 年	132.00	218.99	350.99	493.95
2044 年	132.00	213.44	345.44	452.13
2045 年	330.00	207.90	537.90	450.93
2046 年	330.00	194.04	524.04	449.70
2047 年	330.00	180.18	510.18	468.48
2048 年	330.00	166.32	496.32	467.19
2049 年	330.00	152.46	482.46	465.86
2050 年	660.00	138.60	798.60	485.55

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2051 年	660.00	110.88	770.88	484.16
2052 年	660.00	83.16	743.16	482.73
2053 年	660.00	55.44	715.44	503.33
2054 年	660.00	27.72	687.72	476.99
<b>本项目合计</b>	<b>6,600.00</b>	<b>6,444.90</b>	<b>13,044.90</b>	<b>13,155.98</b>
<b>本息覆盖倍数</b>	<b>1.01</b>			

#### 5.4 总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.18 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括租赁收入、停车位租赁收入、等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

**控制措施：**项目单位将协调各单位，有序推进项目实施，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上

述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《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）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

## 7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

## 7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。