义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目

实施方案

项目单位：义马市产业集聚区建设开发有限公司

主管部门：义马市先进制造业开发区管理委员会

财政部门：义马市财政局

编制时间：二〇二六年四月

项目内容摘要

项目名称	义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目
所属行业	产业园区基础设施
项目单位	义马市产业集聚区建设开发有限公司
主管部门	义马市先进制造业开发区管理委员会
建设地点	本项目位于义马市泰山南路东侧、鸿业化工北侧
项目建设范围及内容	本项目用地面积为81333.33㎡（约122亩），总建筑面积为99200.00㎡。主要建设标准化厂房69000.00㎡，仓库18000.00㎡，综合服务中心3000.00㎡，研发实验楼6000.00㎡，食堂2000.00㎡，设备及辅助用房1200.00㎡。同时建设室外工程包括污水处理站、管道架空支架工程、道路广场硬化、绿化、大门、围墙、电力、通信等基础设施工程。
建设周期	本项目建设期24个月。
总投资规模及资金筹措计划	本项目总投资为35266.81万元，其中，工程费用26345.37万元，工程建设其他费用5184.08万元，基本预备费2522.36万元，建设期利息1215.00万元。 资金来源为项目单位自筹资金和申请使用政府专项债券资金。财政配套资金17266.81万元，占总投资的48.96%，拟申请专项债券18000.00万元，占总投资的51.04%。
政府专项债券资金申请计划	本项目拟申请政府专项债券资金18000.00万元，计划2024年申请9000.00万元，2025年申请9000.00万元。

政府专项债券存续期限及还本付息计划	本项目债券存续期限30年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年付息一次，30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。
项目收入来源及本息覆盖倍数	本项目收入来源主要有建筑租赁收入、物业服务收入、充电桩收入等。本项目计算期内本息合计为36832.50万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为49450.14万元。本息覆盖倍数为1.34。

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目所属行业.....1
1.3 项目单位.....1
1.4 主管部门.....1
1.5 项目性质.....1
1.6 建设地点.....2
1.7 建设规模及内容.....2
1.8 建设期.....3
1.9 项目手续办理和当前进展.....3
1.10 项目总投资.....3
1.11 项目主体及运作模式.....3
1.12 债券资金使用合规性说明.....6
第二章 项目效益.....7
2.1 项目背景.....7
2.2 效益分析.....8
2.3 项目公益性.....9
第三章 项目投资估算与资金筹措.....11
3.1 编制依据.....11
3.2 估算范围.....11
3.3 估算说明.....11

3.4 投资估算.....13
3.5 资金筹措计划.....18
3.6 资金使用计划.....18
3.7 债券资金保障措施.....19
第四章 项目专项债券融资方案.....20
4.1 编制依据.....20
4.2 债券申请使用计划及期限.....21
4.3 投资者保护措施.....22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....24
5.1 基本假设条件及依据.....24
5.2 项目运营收益分析.....24
5.3 项目运营成本分析.....35
5.4 相关税费.....39
5.5 净收益预测.....41
5.6 现金流量分析.....42
5.7 项目应付债券本息情况.....45
5.8 项目本息覆盖倍数.....46
5.9 总体评价结果.....48
第六章 风险分析.....49
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....49
6.2 影响项目正常经营的风险及控制措施.....50
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....51

第七章 还款保障情况.....52
7.1 还款责任及保障.....52
7.2 项目资产管理.....52
7.3 项目收入管理.....52
7.4 资金管理方案.....53
第八章 信息披露计划.....55
第九章 事前绩效评估.....56
9.1 事前绩效评估工作开展情况.....56
9.2 评估结论.....58

第一章 项目概况

1.1 项目名称

义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目所属行业

产业园区基础设施

1.3 项目单位

本项目项目单位是义马市产业集聚区建设开发有限公司。

名称	义马市产业集聚区建设开发有限公司
统一社会信用代码	91411281596287515N
机构性质	本级全资国企
负责人	平倩倩
机构地址	义马市银杏路西段科技大厦 8 楼
登记机关	义马市市场监督管理局

义马市产业集聚区建设开发有限公司无存量无隐性债务，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。

1.4 主管部门

本项目主管部门是义马市先进制造业开发区管理委员会。

1.5 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《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号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.6 建设地点

本项目位于义马市泰山南路东侧、鸿业化工北侧。

1.7 建设规模及内容

根据《义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》和义马市发展和改革委员会《关于义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目信息变更的批复》（义发改【2026】39号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目用地面积为81333.33㎡（约122亩），总建筑面积为99200.00㎡。主要建设标准化厂房69000.00㎡，仓库18000.00㎡，综合服务中心3000.00㎡，研发实验楼6000.00㎡，食堂2000.00㎡，设备及辅助用房1200.00㎡。同时建设室外工程包括污水处理站、管道架空支架工程、道路广场硬化、绿化、大门、围墙、电力、通信等基础设施工程。

表1-1 建设内容和规模一览表

序号	名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	㎡	81333.33	约122.00亩
2	总建筑面积	㎡	99200.00	
2.1	标准化厂房	㎡	69000.00	3F
2.2	仓库	㎡	18000.00	2F
2.3	综合服务中心	㎡	3000.00	3F
2.4	研发实验楼	㎡	6000.00	6F
2.5	食堂	㎡	2000.00	2F
2.6	设备及辅助用房	㎡	1200.00	1F

序号	名称	单位	数量	备注
3	建筑基底面积	㎡	36200.00	
4	道路及硬化面积	㎡	38626.67	
5	绿化面积	㎡	6506.67	
6	容积率	/	1.22	
7	建筑密度	%	44.51%	
8	绿地率	%	8.00%	
9	办公及服务设施用房占地面积比例	%	5.52%	≤7%
10	办公及服务设施用房建筑面积比例	%	5.04%	≤15%
11	机动车停车位	个	198	
12	充电桩	个	40	

1.8 建设期

本项目建设期 24 个月。

1.9 项目手续办理和当前进展

已取得可行性研究报告批复，批复单位为义马市发展和改革委员会。（详见《关于义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目信息变更的批复》（义发改【2026】39 号）。

1.10 项目总投资

本项目总投资为 35266.81 万元，其中，工程费用 26345.37 万元，工程建设其他费用 5184.08 万元，基本预备费 2522.36 万元，建设期利息 1215.00 万元。

1.11 项目主体及运作模式

（1）债券资金申请单位

本项目债券资金申请单位和资金使用单位为义马市产业集聚区建设开发有限公司。

义马市产业集聚区建设开发有限公司根据项目施工进度向义马

市财政局申请资金使用，审批通过后，由义马市财政局将对应金额的债券资金拨付至义马市产业集聚区建设开发有限公司，再由义马市产业集聚区建设开发有限公司支付至项目施工单位。

关于项目收益收缴，由义马市产业集聚区建设开发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。

关于资金管理，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

关于债券本息偿付，由义马市产业集聚区建设开发有限公司根据运营情况将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（2）项目建设单位

本项目的建设单位为义马市产业集聚区建设开发有限公司。

义马市产业集聚区建设开发有限公司作为建设单位，委托有相应资质的招标代理机构通过公开招标的方式确定本项目的勘察、设计、施工、监理等单位。公开招标信息在国家及地方指定的报刊、信息网或其它媒体发布，中标单位应具备相应的资质及能力。

（3）项目运营主体

本项目的运营主体为义马市产业集聚区建设开发有限公司。

义马市产业集聚区建设开发有限公司作为本项目的运营主体，承担义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目运营责任，获得本项目的运营收入、支付相应的运营成本，进行专

户管理，项目运营净收益用于偿还项目债券的本息。

（4）项目资产登记单位

本项目资产登记单位为义马市产业集聚区建设开发有限公司。

在债券存续期间，资产登记单位应按照国有资产登记管理的相关规定，及时对项目形成的资产登记入账，建立或完善资产的检查、维护制度，采取定期与不定期的方法对资产进行盘点和检查。在本项目全部债券还本付息完成前，资产登记单位保证项目资产权属清晰、安全完整，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。

（5）项目投资合作方

本项目由项目单位负责投融资，资金来源为申请专项债券资金及政府项目单位自筹资金。本项目不涉及投资合作方。

（6）项目主管部门

本项目主管部门为义马市先进制造业开发区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项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按本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。

1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第二章 项目效益

2.1 项目背景

义马市先进制造业开发区作为义马市经济发展的主阵地、主战场、主引擎，在促进全市转变发展方式、扩大开放，以及实现创新发展、绿色增长和区域带动等方面发挥着重要作用。当前和今后一个时期，我国发展仍然处于重要战略机遇期，开发区面临的外部环境和肩负的历史使命正在发生深刻变化。面对新形势，必须进一步发挥开发区改革创新引领作用，着力推动构建优势互补、高质量发展的区域经济布局，不断提升产业基础能力和产业链水平，形成高质量发展的新动力源。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，融入新发展格局，锚定“两个确保”、落实“十大战略”。以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，统筹发展与安全，加快推进产品结构调整、产业布局优化和落后产能压减；**加强技术创新突破，大力发展化工新材料和精细化学品**；加快产业数字化转型，提高本质安全和清洁生产水平，推动义马化工产业高端化、园区化、绿色化、一体化发展。

一是统筹兼顾，科学发展。规划秉承“五个统筹”的重要思想，采用新思路、新体制、新机制、新方式，坚持以人为本的科学发展观，在充分考虑开发区土地规模、人口规模、资源环境、市场条件和历史

文化的前提下，实事求是、科学定位，全面统筹经济、生态、社会效益，既满足近期园区发展要求，又兼顾远期发展的战略目标。

二是高效节约、持续发展。在开发区发展过程中坚持用循环经济的发展模式来改变传统经济的线性发展模式，通过不同产业间的组合和补充，建设现代园区，充分利用资源和能源，最大限度地减少污染物的产生和排放，实行全过程控制，实现环境与经济发展的“共赢”。

三是转变方式、集约发展。从区域生产力和科学技术水平、人力资源，以及资本市场的实际情况出发，正确处理开发区发展中存在的问题，优化园区产业结构，拓宽产业链条，将生产和消费、产业的上下游联系起来，优化产业结构，节约集约利用资源，做到“科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、资源优势得到充分发挥”。

四是自主创新、跨越发展。提高开发区自主创新能力是保持开发区经济快速长期平稳发展的重要支撑，是调整产业结构、转变经济增长方式的重要支撑，也是提高区域经济竞争力和高风险能力的重要支撑。

五是突出特色、差异发展。独具特色的开发区才能在经济发展中呈现出强大的竞争优势。因此，最大限度地将园区可利用的各种资源集中到有限的几个发展战略的关键上去，形成区域经济的差异化优势及园区特色，并积极发展园区经济特色，创造园区经济发展的后劲。

2.2 效益分析

义马市今后一个时期经济社会发展的重点和思路是：把加快发展

作为主题，以经济结构的战略性调整为主线，积极实施科教兴市，开放劳动、城市化和可持续发展战略，大力调整产业结构，主攻工业，强化农业，突出抓好旅游业和非公有制经济的发展，加强基础设施建设，积极推进“东引西进”和对外开放，加速观念创新、体制创新、科技创新和管理创新，努力提高经济的竞争力和经济增长的质量私效益。把义马市基本建设成为科技、教育比较发达的现代化工业城市。为实现这一目标，招商引资和项目建设重中之重。建立化工新材料产业孵化园，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展城内外市场，吸引市内外、省内外，国内外的资本，人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使化工新材料产业孵化园成为义马市招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

2.3 项目公益性

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准厂房的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

“十四五”时期义马市仍将处于产业结构调整、发展方式转变、增长动力转换的重要拐点上，必须把握“新常态”下的新机遇，让创业创新成为经济增长的“倍增器”、发展方式的“转换器”。项目的建设为返乡大学生、个体户以及中小企业提供场地和优惠政策支持，将有利于加快形成大众创业、万众创新生动局面，促进社会的就业，有利于经济社会的健康发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 编制依据

⑴《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

⑵《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

⑶《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

⑷《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑸《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

⑹《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

⑺《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

⑻ 最新义马市工程造价信息；

⑼ 河南省有关的造价文件。

3.2 估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息等。

3.3 估算说明

项目投资按照国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的要求和规定进行编制。

⑴建安工程费用：根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和义马市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

⑵建筑材料价格均依据义马市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

⑶其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）土地费用：本项目土地费用23万元/亩。

（2）建设单位管理费：参照财政部〔2016〕504号文件规定计入。

（3）工程监理费：按河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）计入。

（4）前期工作咨询费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）相关规定，前期工作咨询费用实行市场调节价格，本项目根据原政府指导价以及当地市场情况和项目已发生费用进行估算。

（5）工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定计入。

（6）设计费：参照《建筑设计服务计费指导》（2015修订）规定计入。

（7）环境影响咨询服务费：按照市场价计入。

（8）工程招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980号文相关内容计入。

（9）工程造价咨询费：按照中价协〔2013〕35号文规定计入。

（10）场地准备费及临时设施费：按工程费用的0.5%计取。

（11）工程保险费：按工程费用的0.3%计入；

⑷基本预备费：按第一、二部分费用合计的 8%计入；

⑸建设期利息：利率暂按 4.5%计取。

3.4 投资估算

本项目总投资为 35266.81 万元，其中，工程费用 26345.37 万元，工程建设其他费用 5184.08 万元，基本预备费 2522.36 万元，建设期利息 1215.00 万元。投资估算如下表所示：

表 3-1 总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	第一部分工程费用	**21215.53**	**4384.84**	**745.00**	**0.00**	**26345.37**				
（一）	**建筑工程**	**17548.00**	**4126.00**	**0.00**	**0.00**	**21674.00**	㎡	**99200.00**		
1.2	**标准化厂房**	**11730.00**	**2760.00**	**0.00**	**0.00**	14490.00	㎡	**69000.00**	**2100**	
1.2.1	土建	11730.00				11730.00	㎡	69000.00	1700	
1.2.2	安装		2760.00			2760.00	㎡	69000.00	400	
1.3	**仓库**	**3060.00**	**720.00**	**0.00**		**3780.00**	㎡	**18000.00**	**2100**	
1.3.1	土建	3060.00				3060.00	㎡	18000.00	1700	
1.3.2	安装		720.00			720.00	㎡	18000.00	400	
1.4	**综合服务中心**	**690.00**	**150.00**	**0.00**		**840.00**	㎡	**3000.00**	**2800**	
1.4.1	土建	540.00				540.00	㎡	3000.00	1800	
1.4.2	安装		150.00			150.00	㎡	3000.00	500	
1.4.3	装饰	150.00				150.00	㎡	3000.00	500	
1.5	**研发实验楼**	**1440.00**	**360.00**	**0.00**		**1800.00**	㎡	**6000.00**	**3000**	
1.5.1	土建	1080.00				**1080.00**	㎡	6000.00	1800	
1.5.2	安装		360.00			**360.00**	㎡	6000.00	600	
1.5.3	装饰	360.00				**360.00**	㎡	6000.00	600	
1.6	**食堂**	**460.00**	**100.00**	**0.00**		**560.00**	㎡	**2000.00**	**2800**	
1.6.1	土建	360.00				**360.00**	㎡	2000.00	1800	
1.6.2	安装		100.00			**100.00**	㎡	2000.00	500	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.6.3	装饰	100.00				**100.00**	㎡	2000.00	500	
1.7	**设备及辅助用房**	**168.00**	**36.00**	**0.00**		**204.00**	㎡	**1200.00**	**1700**	
1.7.1	土建	168.00				**168.00**	㎡	1200.00	1400	
1.7.2	安装		36.00			**36.00**	㎡	1200.00	300	
（二）	**设备购置**			**745.00**		**745.00**				
1	变配电设备			105.00		105.00	项	3.00	350000	
2	给排水设备			300.00		300.00	项	1.00	300000	
3	充电桩			160.00		160.00	个	40	40000	
4	电梯			180.00		180.00	部	12.00	150000	
（三）	**配套工程**	**3667.53**	**258.84**	**0.00**		**3926.37**				
1	绿化	173.08	9.11			182.19	㎡	6506.67	280.00	
2	道路及广场	1112.45	123.61			1236.05	㎡	38626.67	320.00	
3	大门	8.50	1.50			10.00	个	2	50000.00	
4	围墙	65.71	16.43			82.13	m	1368.91	600.00	
5	给水	6.75	15.75			22.50	m	450	500	
6	排水	13.50	31.50			45.00	m	500	900	
7	强电	6.48	15.12			21.60	m	480	450	
8	弱电	4.32	10.08			14.40	m	480	300	
9	消防	6.75	15.75			22.50	m	450	500	
10	污水处理站	200.00	20.00			220.00				
11	管道架空支架工程	2070.00				2070.00	㎡	18000.00	1150	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	第一部分工程费用小计	**21215.53**	**4384.84**	**745.00**		**26345.37**				
二	**第二部分工程建设其他费用**				**5184.08**	**5184.08**				
1	土地费用				2806.00	2806.00	亩	122.00	230000	
2	项目建设管理费				346.47	346.47	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	30647.15		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场计入
3	工程勘察费				210.76	210.76	第一部分工程费用	26345.37	0.80%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
4	工程设计费				721.37	721.37	第一部分工程费用	26345.37		依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
5	工程监理费				501.53	501.53	第一部分工程费用	26345.37		依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场计入
6	建设项目前期工作咨询费				47.21	47.21	第一部分工程费用	26345.37		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
7	节能报告费用				14.16	14.16	第一部分工程费用	26345.37		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
8	环境影响咨询服务费				13.27	13.27	第一部分工程费用	26345.37		计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
										号文件规定计入
9	招标代理服务费				38.72	38.72	第一部分工程费用	26345.37		依据国家发改办价格〔2011〕534号文并结合市场计入
10	工程造价咨询服务费				148.48	148.48	建安工程费用	25600.37	0.58%	豫发改收费〔2008〕2510号并结合市场计入
11	劳动安全卫生评审费				26.35	26.35	第一部分工程费用	26345.37	0.10%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
12	场地准备及临时设施费				131.73	131.73	第一部分工程费用	26345.37	0.50%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
13	工程保险费				79.04	79.04	第一部分工程费用	26345.37	0.30%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
14	人防易地建设费				99.00	99.00	民用建筑面积的6%	660.00	1500.00	
三	**基本预备费**				**2522.36**	**2522.36**	**第一、二部分费用合计**	**31529.46**	**8%**	
四	**建设期利息**				**1215.00**	**1215.00**		18000.00	4.50%	
五	**总投资**					**35266.81**				

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 35266.81 万元，资金来源为项目单位自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中项目单位自筹资金 17266.81 万元，申请使用专项债券 18000.00 万元。本项目资本金占比 48.96%，符合《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。

本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及项目单位自筹资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表 3-2 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
项目单位自筹资金	17266.81	48.96%
专项债券	18000.00	51.04%
总投资	35266.81	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资35266.81万元，其中项目单位自筹资金17266.81万元，申请使用专项债券18000.00万元。本项目建设期专项债券利息由项目单位自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目申请使用专项债券18000.00万元，计划2024年计划申请使用专项债券9000.00万元，2025年计划申请使用专项债券9000.00万元。具体项目资金需求计划详见下表。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	第 1 年	第 2 年
专项债券（万元）	18000.00	9000.00	9000.00
项目单位自筹资金（万元）	17266.81	8430.91	8835.90
总投资（万元）	35266.81	17430.91	17835.90

3.7 债券资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（1）本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，本级政府将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确财政部门、主管部门、项目单位以及各相关部门职责，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，确保债券资金合规使用；

（2）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（5）编制应急预案，防范资金风险；

（6）加强债券资金使用监管，组织专项债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》（2018 修正）；

（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）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）

（7）《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）；

（8）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

（9）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）

（10）财政部关于贯彻落实《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》的通知（财预〔2018〕167 号）

（11）中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》（厅字〔2019〕33 号）；

（12）《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）

（13）《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）

（14）财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）

（15）《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）

（16）财政部《关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法的通知》（财预〔2021〕5 号）

（17）财政部关于印发《地方政府债券信用评级管理暂行办法》的通知（财库〔2021〕8 号）

（18）财政部办公厅 国家发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）

（19）财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）

（20）项目《可行性研究报告》等。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请计划

本项目拟申请政府专项债券资金 18000.00 万元，计划 2024 年申请 9000.00 万元，2025 年申请 9000.00 万元。

（2）使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金18000.00万元，计划2024年申请9000.00万元，2025年申请9000.00万元。

（3）期限及还本付息计划

本项目债券存续期限30年，假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年付息一次，30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。

4.3 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、财政部门、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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 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）对申请人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申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

5.2 项目运营收益分析

项目建成后，主要的收入项包括建筑租赁收入、物业服务收入、充电桩收入等。

（一）建筑租赁收入

1、标准化厂房租赁收入

根据本项目可研报告，本项目标准化厂房可租赁面积 69000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目标准化厂房租赁价格按照 18 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁

单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内标准化厂房租赁收入合计为 43934.28 万元。



图 5-1 周边地区标准化厂房租赁单价

表 5-1 河南同类型项目标准化厂房租赁价格情况一览表

序号	名称	位置	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡/天）
1	洛阳市西工园区标准化厂房建设项目	洛阳市	2000.00	1.05
2	麒麟西路 1500 平标准化车间	南阳市	1500.00	1.00
3	源汇豫中南建材市场标准化厂房建设项目	漯河市	500.00	1.00
4	义马市高端装备制造园区建设项目	义马市	35000	0.93

2、仓库租赁收入

根据本项目可研报告，本项目仓库可租赁面积 18000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目仓库租赁价格按照 18 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营

年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内仓库租赁收入合计为 11461.12 万元。



图 5-2 周边地区仓库租赁单价

表 5-2 河南同类型项目仓库租赁价格情况一览表

序号	名称	位置	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡/天）
1	洛阳市西工园区标准化厂房建设项目	洛阳市	1000.00	1.05
2	麒麟西路 1500 平标准化车间	南阳市	800.00	1.00
3	源汇豫中南建材市场标准化厂房建设项目	漯河市	500.00	1.00

3、综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁收入

根据本项目可研报告，本项目综合服务中心可租赁面积 3000.00 ㎡，研发实验楼可租赁面积 6000.00 ㎡，食堂可租赁面积 2000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁价格按照 20 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁收入合计为 7782.24 万元。



图 5-3 周边地区同类型房屋租赁单价

二、物业费收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。中国物业管理协会发布的《2021 产业园区物业管理发展报告》中：一线城市产业园区物业平均物业费为 5.26 元/（平方米·月）；二线城市产业园区物业平均物业费为 3.06 元/（平方米·月）；三四线城市产业园区物业平均物业费为 2.66 元/（平方米·月）。



创基智谷产业园前期物业管理服务项目招标公告

发布机构：河南金杰招标代理有限公司　发布日期：2022-02-16 16:07　访问次数：5520

根据《物业管理条例》、《河南省前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，创基智谷产业园前期物业管理服务项目已由相关部门批准建设，现已具备前期物业招标条件，招标人：焦作市创基高端智能产业园有限公司，对创基智谷产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，欢迎合格的投标人前来投标。

招标项目内容：

1.1项目名称：创基智谷产业园前期物业管理服务项目

1.2项目位置：河南省焦作市城乡一体化示范区文汇路东、神州路北

1.3项目概况：建设用地面积62502.4平方米；总建筑面积79274.8平方米(其中多层丁类厂房建筑面积61492.6平方米，一层丁类厂房建筑面积3123.9平方米，车库及设备用房建筑面积14406.4平方米，自行车棚建筑面积252平方米)；容积率1.27；首层占地面积39687.1平方米；绿地率16.6%；建筑系数63.5%；停车位368个（其中车库内停车位340个，地面停车28个）（具体详见招标文件要求）。

1.4招标内容：①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务③物业管理区域绿化和养护服务④物业管理区域清洁卫生服务⑤物业管理区域秩序维护服务⑥特约服务。

1.5物业服务类型：厂房物业服务。



创基智谷产业园前期物业管理服务项目中标结果公告

发布机构：河南金杰招标代理有限公司　发布日期：2022-03-09 10:40　访问次数：4509

河南金杰招标代理有限公司受焦作市创基高端智能产业园有限公司的委托，就创基智谷产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，按规定程序进行了开标、评标、定标，现将中标结果公告如下：

一、项目名称：创基智谷产业园前期物业管理服务项目

二、招标方式：公开招标

三、评标信息：

评标日期：2022年3月8日

评标地点:河南金杰招标代理有限公司评标厅

评标委员会: 张新民、姜涛、刘长才、王鑫、汪媛

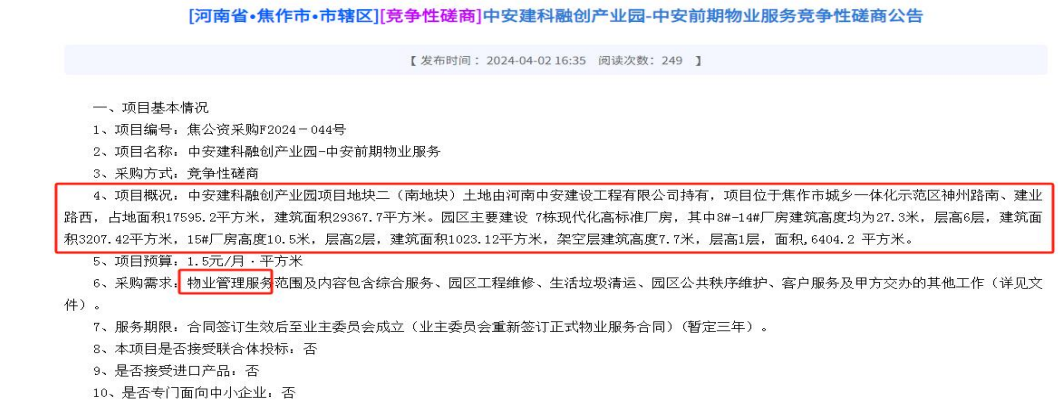
四、中标结果公示如下:

中标单位: 焦作市华阳物业管理有限公司

中标价:多层丁类厂房（商业办公区4层）1.80元/月·平方米、一层丁类厂房（商业区1层）1.20元/月·平方米

中标内容:①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务③物业管理区域绿化和养护服务④物业管理区域清洁卫生服务⑤物业管理区域秩序维护服务⑥特约服务。

焦作城乡一体化示范区创基智谷产业园前期物业管理服务中标结果公告



[河南省•焦作市•市辖区][竞争性磋商]中安建科融创产业园-中安前期物业服务竞争性磋商公告

【发布时间：2024-04-02 16:35　阅读次数：249】

一、项目基本情况

1、项目编号：焦公资采购F2024－044号

2、项目名称：中安建科融创产业园-中安前期物业服务

3、采购方式：竞争性磋商

4、项目概况：中安建科融创产业园项目地块二（南地块）土地由河南中安建设工程有限公司持有，项目位于焦作市城乡一体化示范区神州路南、建业路西，占地面积17595.2平方米，建筑面积29367.7平方米。园区主要建设 7栋现代化高标准厂房，其中8#-14#厂房建筑高度均为27.3米，层高6层，建筑面积3207.42平方米，15#厂房高度10.5米，层高2层，建筑面积1023.12平方米，架空层建筑高度7.7米，层高1层，面积，6404.2 平方米。

5、项目预算：1.5元/月·平方米

6、采购需求：物业管理服务范围及内容包含综合服务、园区工程维修、生活垃圾清运、园区公共秩序维护、客户服务及甲方交办的其他工作（详见文件）。

7、服务期限：合同签订生效后至业主委员会成立（业主委员会重新签订正式物业服务合同）（暂定三年）。

8、本项目是否接受联合体投标：否

9、是否接受进口产品：否

10、是否专门面向中小企业：否



[河南省•焦作市•市辖区][竞争性磋商]中安建科融创产业园-中安前期物业服务成交公告

【发布时间：2024-04-23 16:15　阅读次数：116】

一、项目基本情况

1、采购项目编号：焦公资采购F2024－044号

2、采购项目名称：中安建科融创产业园-中安前期物业服务

3、采购方式：竞争性磋商

4、采购公告发布日期：2024年04月02日

5、评审日期：2024年04月23日

二、成交情况

中标单位：河南中安融创科技园区管理有限公司

中标单价：1元/月·平方米

服务期限：合同签订生效后至业主委员会成立（业主委员会重新签订正式物业服务合同）（暂定三年）

焦作城乡一体化示范区中安建科融创产业园-中安前期物业服务成交公告

招标网 zhaobiao.cn　发布频道 [切换分站]　用户发布　请输入搜索关键词　搜索　高级搜索

热门搜索：工程服务　换热制冷　装饰装修　弱电　工程施工　园林景观绿化　施工准备

用户发布 | 招标信息 | 采招信息 | 企业信息 | 招募信息 | 更多资讯

招标网>用户发布>中标公告>许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

发布日期：2020年11月25日　地区：河南省许昌市　举报　收藏

公告标题：许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

中 标 结 果 公 示

招标人名称：许昌东创云谷园区管理服务有限公司

项目名称：许昌中德高新技术产业园

招标方式：公开招标 开标时间：2020年11月25日9时00分

中标候选人：河南安盈物业服务有限公司许昌市分公司

中 标 价：工业用房：1.80元／月·㎡

公示时间：2020年11月25日-----11月27日

公示媒体：中国招标网 河南省房地产开发综合管理平台

许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示



洛阳中德产业园前期物业管理服务招标项目中标候选人公示

河南诚安工程管理咨询有限公司受洛阳慧创园区管理服务有限公司的委托，就洛阳中德产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，按规定程序进行了开标、评标，现就本次招标的中标候选人公示如下：

一、招标项目名称及招标编号：

项目名称：洛阳中德产业园前期物业管理服务项目

项目编号: HNCA2020-ZB05-053

二、招标项目概况：

1.建设地点：洛阳市伊滨区中信路与东赫街交叉口东南角

2.项目概况：本项目位于洛阳市伊滨区中信路与东赫街交叉口东南角，东至安澜街绿化控制线，西至东赫街，南至梁村路用地界，北至中信路；项目规划为 33幢多层工业生产厂房，共计137套，套内面积：500~1500㎡，占地面积：127303.59㎡、 总建筑面积：119491.98㎡，其中：标准化厂房 40套，面积25688.68，独栋化厂房96套，面积91093.18，绿化率约为10.09%。

3.招标内容：①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务 ③物业管理区域绿化养护服务 ④物业管理区域清洁卫生服务 ⑤物业管理区域秩序维护服务 ⑥特约服务。

4.物业服务类型：本次招标物业服务类型为多层工业生产厂房。

三、招标公告媒体及日期：

公告媒体：本次招标公告同时在本次招标公告同时在、《河南省电子招标投标公共服务平台》上发布上发布。

公告日期：2020年5月22日

四、评标信息：

评标日期：2020年6月16日9时00分（北京时间）

评标地点：洛阳市伊滨区开元大道与孝文大道南200米商会大厦A座5楼小会议室。

评标委员会名单：王帅飞、张铮、陈军、任武斌、沈杰

中标人候选人信息：

第一中标候选人名称：河南安盈物业服务有限公司

投标报价：标准化厂房1.3元/月·平方米；独栋厂房1.5元/月·平方米

地址：郑州市郑东新区农业东路北如意西路东1幢1层106号

洛阳中德产业园前期物业管理服务招标项目中标信息

参考周边产业园区物业服务中标结果公告，产业园物业服务收费在 1 元/㎡/月-1.8 元/㎡/月之间。结合本项目所在位置及服务对象，基于谨慎性原则，本项目物业服务价格按照 1.00 元/㎡/月测算。经测算，本项目运营期内物业服务收入合计为 3466.63 万元。

三、充电桩收入

根据三门峡市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知（三发改价管〔2018〕441 号）：“我市充电服务费按充电的计量单位(千瓦时)收取,纯电动公交车最高标准为 0.45 元/千瓦时；社会车辆最高标准为：直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内予以下浮，下浮幅度不限。”

本项目充电服务费按 0.5 元/千瓦时计入。

根据可行性研究报告，本项目充电桩个数共计 40 个，年服务天数为 365 天，输出功率为 60KW。基于谨慎性原则，本项目充电桩日有效充电时长为 1.5 小时，平均桩数利用率为从运营期第一年起依次为 30%、40%、50%，以后年份稳定在 50%。

则充电桩日耗电量=充电桩输出功率*日有效充电时长

年充电服务收入=充电服务费单价*充电桩日耗电量*平均桩数利用率*年工作天数

经计算，债券存续期内充电桩收入为 932.94 万元。

综上，本项目债券存续期内收入合计 67577.21 万元。

表 5-3 项目运营收入估算表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	**营业收入（含税）**	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
	运营负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（一）	**建筑租赁收入**	**63177.63**			1500.24	1714.56	1928.88	1986.75	1986.75	1986.75	2046.35	2046.35	2046.35	2107.74	2107.74	2107.74	2170.97	2170.97
1	**标准化厂房租赁收入**	**43934.28**			1043.28	1192.32	1341.36	1381.60	1381.60	1381.60	1423.05	1423.05	1423.05	1465.74	1465.74	1465.74	1509.71	1509.71
	面积（㎡）	69000.00			48300.00	55200.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00			18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
2	**仓库租赁收入**	**11461.12**			272.16	311.04	349.92	360.42	360.42	360.42	371.23	371.23	371.23	382.37	382.37	382.37	393.84	393.84
	面积（㎡）	18000.00			12600.00	14400.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00			18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
3	**综合服务中心租赁收入**	**2122.43**			50.40	57.60	64.80	66.74	66.74	66.74	68.75	68.75	68.75	70.81	70.81	70.81	72.93	72.93
	面积（㎡）	3000.00			2100.00	2400.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
4	**研发实验楼租赁收入**	**4244.86**			100.80	115.20	129.60	133.49	133.49	133.49	137.49	137.49	137.49	141.62	141.62	141.62	145.87	145.87
	面积（㎡）	6000.00			4200.00	4800.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
5	**食堂租赁收入**	**1414.95**			33.60	38.40	43.20	44.50	44.50	44.50	45.83	45.83	45.83	47.21	47.21	47.21	48.62	48.62
	面积（㎡）	2000.00			1400.00	1600.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
（二）	**物业服务费收入**	**3466.63**			82.32	94.08	105.84	109.02	109.02	109.02	112.29	112.29	112.29	115.65	115.65	115.65	119.12	119.12
	面积（㎡）	**98000.00**			68600.00	78400.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00
	收费标准（元/㎡/月）	**1.00**			1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13
（三）	**充电桩收入**	**932.94**			19.71	26.28	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
	负荷率				30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	运营天数	**365.00**			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	个数	**40.00**			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	服务费单价（元/kwh）	**0.50**			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩输出功率（kw）	**60.00**			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效充电时长	**1.50**			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

（续）

序号	名称	合计	运营期														
			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
一	**营业收入（含税）**	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
	运营负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（一）	**建筑租赁收入**	63177.63	2170.97	2236.10	2236.10	2236.10	2303.18	2303.18	2303.18	2372.28	2372.28	2372.28	2443.45	2443.45	2443.45	2516.75	2516.75

1	**标准化厂房租赁收入**	43934.28	1509.71	1555.00	1555.00	1555.00	1601.65	1601.65	1601.65	1649.70	1649.70	1649.70	1699.19	1699.19	1699.19	1750.17	1750.17
	面积（㎡）	69000.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
2	**仓库租赁收入**	11461.12	393.84	405.65	405.65	405.65	417.82	417.82	417.82	430.36	430.36	430.36	443.27	443.27	443.27	456.57	456.57
	面积（㎡）	18000.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
3	**综合服务中心租赁收入**	2122.43	72.93	75.12	75.12	75.12	77.37	77.37	77.37	79.70	79.70	79.70	82.09	82.09	82.09	84.55	84.55
	面积（㎡）	3000.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
4	**研发实验楼租赁收入**	4244.86	145.87	150.24	150.24	150.24	154.75	154.75	154.75	159.39	159.39	159.39	164.17	164.17	164.17	169.10	169.10
	面积（㎡）	6000.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
5	**食堂租赁收入**	1414.95	48.62	50.08	50.08	50.08	51.58	51.58	51.58	53.13	53.13	53.13	54.72	54.72	54.72	56.37	56.37
	面积（㎡）	2000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
（二）	**物业服务费收入**	3466.63	119.12	122.70	122.70	122.70	126.38	126.38	126.38	130.17	130.17	130.17	134.07	134.07	134.07	138.10	138.10
	面积（㎡）	98000.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00
	收费标准（元/㎡/月）	1.00	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19	1.23	1.23	1.23	1.27	1.27	1.27	1.30	1.30
（三）	**充电桩收入**	932.94	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
	负荷率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	个数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	服务费单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩输出功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效充电时长	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

5.3 项目运营成本分析

本项目运营维护成本主要包括燃料及动力费、维修费、职工薪酬、管理及其他费用、设备重置费。具体内容和测算数额如下：

（1）燃料及动力费

运营期内燃料及动力主要为工作人员的水、电。本项目年用水量为 0.83 万 m³，根据河南省发展改革委《关于三门峡市城市供水价格调整的通知》(三发改价管[2020]341 号)，水费单价按照非居民用水 4.00 元/吨计算；项目年用电量为 33.51 万 kwh，电价根据河南省发展和改革委员会《国家发展改革委关于进一步完善分时电价机制的通知》（发改价格〔2021〕1093 号）文件规定，工商业及其他用电执行 0.61 元/kWh。经测算本项目运营期内燃料及动力费为 689.09 万元。

（2）维修费

本项目维修费主要为建构筑物以及设施设备的维护养护，本项目建构筑物维修费按照固定资产价值的 0.2%计算，设备设施维修费按照固定资产价值的 2%计算。建构筑物固定资产价值为 26129.79 万元，设备设施固定资产价值为 659.29 万元。经测算本项目债券存续期内维修费为 1897.92 万元。

（3）职工薪酬

本项目拟配置职工 15 人，人均综合薪酬（含工资及福利等）暂定为 5.18 万元/人/年，考虑通货膨胀因素，综合薪酬每三年增长 3%，经测算债券存续期内职工薪酬为 2572.83 万元。

（4）管理及其他费用

主要包括项目管理机构为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，本项目管理及其

他费用按以上成本的8%计入。经测算本项目运营期内管理及其他费用为412.79万元。

（5）设备重置费

本项目在运营期第15年进行设备重置，设备重置率为100%。设备购置费用745.00万元。经测算债券存续期内设备重置费用为745.00万元。

本项目债券存续期内经营成本合计6317.63万元。

本项目运营成本详见下表：

表 5-4 项目经营成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**经营成本**	6317.63			180.32	180.32	180.32	182.84	182.84	182.84	185.44	185.44	185.44	188.11	188.11	188.11	190.86	190.86
1.1	**外购燃料与动力费**	6134.05			173.99	173.99	173.99	176.51	176.51	176.51	179.11	179.11	179.11	181.78	181.78	181.78	184.53	184.53
1.1.1	**水费**	183.58			6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.1.2	**电费**	689.09			23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
1.2	**维修费**	96.28			3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3	**职工薪酬**	592.81			20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
1.4	**管理及其他费用**	1897.92			65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45
1.5	**设备重置费**	2572.83			77.76	77.76	77.76	80.09	80.09	80.09	82.50	82.50	82.50	84.97	84.97	84.97	87.52	87.52
2	折旧费	412.79			13.36	13.36	13.36	13.54	13.54	13.54	13.74	13.74	13.74	13.93	13.93	13.93	14.14	14.14
3	摊销费	745.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利息支出	24622.18			869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20

（续）

序号	名称	合计	运营期														
			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	**经营成本**	6317.63	935.86	193.70	193.70	193.70	196.62	196.62	196.62	199.63	199.63	199.63	202.73	202.73	202.73	205.92	205.92
1.1	**外购燃料与动力费**	6134.05	929.53	187.37	187.37	187.37	190.29	190.29	190.29	193.30	193.30	193.30	196.40	196.40	196.40	199.59	199.59
1.1.1	**水费**	183.58	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.1.2	**电费**	689.09	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
1.2	**维修费**	96.28	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3	**职工薪酬**	592.81	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
1.4	**管理及其他费用**	1897.92	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45
1.5	**设备重置费**	2572.83	87.52	90.15	90.15	90.15	92.85	92.85	92.85	95.63	95.63	95.63	98.50	98.50	98.50	101.46	101.46
2	折旧费	412.79	14.14	14.35	14.35	14.35	14.56	14.56	14.56	14.79	14.79	14.79	15.02	15.02	15.02	15.25	15.25
3	摊销费	745.00	745.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利息支出	24622.18	869.20	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44

5.4 相关税费

（1）增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（〔2019〕39 号），本项目各项税费取值：

1）租金收入增值税销项税税率取 9%；

2）物业服务费收入增值税销项税税率为 6%；

3）工程施工增值税进项税税率取 9%；

4）工程建设其他费用增值税进项税税率取 6%；

5）设备购置增值税进项税税率为 13%；

6）附加税包括城市维护建设税取 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

7）房产税取 12%。

经测算，债券存续期内，本项目增值税、税金及附加总计 10565.33 万元。

（2）所得税

本项目所得税税率为 25%，本项目计算期内所得税总和为 1244.11 万元。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

表 5-5 增值税、税金及附加表

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
二	**增值税、税金及附加**	10565.33			180.03	205.75	231.47	238.41	238.41	238.41	245.56	245.56	245.56	252.93	252.93	252.93	260.52	260.52
1	**当年缴纳增值税额**	2712.74			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	0.00	**0.00**
1.1	销项税	5465.53			129.65	148.38	167.12	172.07	172.07	172.07	177.18	177.18	177.18	182.44	182.44	182.44	187.86	187.86
1.2	进项税				129.65	148.38	167.12	172.07	172.07	172.07	177.18	177.18	177.18	182.44	182.44	182.44	187.86	187.86
1.2.1	运营成本进项税	113.95			6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
-	正常运营成本进项税	113.95			6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.2.2	可抵扣固定资产进项税（年初）				2569.22	2445.90	2303.85	2143.06	1977.32	1811.58	1645.83	1474.98	1304.13	1133.28	957.18	781.07	604.96	423.43
1.2.3	可抵扣固定资产进项税（年末）				2445.90	2303.85	2143.06	1977.32	1811.58	1645.83	1474.98	1304.13	1133.28	957.18	781.07	604.96	423.43	241.90
2	**税金及附加**	7852.59			**180.03**	**205.75**	**231.47**	**238.41**	**238.41**	**238.41**	**245.56**	**245.56**	**245.56**	**252.93**	**252.93**	**252.93**	**260.52**	**260.52**
2.1	城市维护建设税	135.64			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	81.38			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加	54.25			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	7581.32			180.03	205.75	231.47	238.41	238.41	238.41	245.56	245.56	245.56	252.93	252.93	252.93	260.52	260.52

序号	名称	运营期														
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
二	**增值税、税金及附加**	260.52	407.73	474.15	474.15	488.52	488.52	488.52	503.32	503.32	503.32	518.57	518.57	518.57	534.28	534.28
1	**当年缴纳增值税额**	0.00	**126.73**	187.11	**187.11**	192.85	**192.85**	192.85	**198.77**	198.77	**198.77**	204.87	**204.87**	204.87	**211.15**	211.15
1.1	销项税	187.86	193.44	193.44	193.44	199.18	199.18	199.18	205.10	205.10	205.10	211.20	211.20	211.20	217.48	217.48
1.2	进项税	187.86	66.71	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.2.1	运营成本进项税	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
-	正常运营成本进项税	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.2.2	可抵扣固定资产进项税（年初）	241.90	60.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	可抵扣固定资产进项税（年末）	60.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**税金及附加**	**260.52**	**281.00**	**287.04**	**287.04**	**295.67**	**295.67**	**295.67**	**304.55**	**304.55**	**304.55**	**313.70**	**313.70**	**313.70**	**323.13**	**323.13**
2.1	城市维护建设税	0.00	6.34	9.36	9.36	9.64	9.64	9.64	9.94	9.94	9.94	10.24	10.24	10.24	10.56	10.56
2.2	教育费附加	0.00	3.80	5.61	5.61	5.79	5.79	5.79	5.96	5.96	5.96	6.15	6.15	6.15	6.33	6.33
2.3	地方教育附加	0.00	2.53	3.74	3.74	3.86	3.86	3.86	3.98	3.98	3.98	4.10	4.10	4.10	4.22	4.22
2.4	房产税	260.52	268.33	268.33	268.33	276.38	276.38	276.38	284.67	284.67	284.67	293.21	293.21	293.21	302.01	302.01

5.5 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 67577.21 万元，运营成本为 6317.63 万元、相关税费 11809.44 万元，净收益合计 49450.14 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

年度	项目预期收入	项目预期支出				净收益
		经营成本	增值税、税金及附加	所得税	相关税费	
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	1602.27	180.32	180.03	0.00	180.03	1241.92
第 4 年	1834.92	180.32	205.75	0.00	205.75	1448.85
第 5 年	2067.57	180.32	231.47	0.00	231.47	1655.78
第 6 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 7 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 8 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 9 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 10 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 11 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 12 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 13 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 14 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 15 年	2322.95	190.86	260.52	0.00	260.52	1871.56
第 16 年	2322.95	190.86	260.52	0.00	260.52	1871.56
第 17 年	2322.95	935.86	260.52	0.00	260.52	1126.56
第 18 年	2391.65	193.70	407.73	0.00	407.73	1790.21
第 19 年	2391.65	193.70	474.15	0.00	474.15	1723.80
第 20 年	2391.65	193.70	474.15	0.00	474.15	1723.80
第 21 年	2462.41	196.62	488.52	0.00	488.52	1777.27
第 22 年	2462.41	196.62	488.52	0.00	488.52	1777.27
第 23 年	2462.41	196.62	488.52	60.31	548.83	1716.96
第 24 年	2535.30	199.63	503.32	84.20	587.53	1748.14
第 25 年	2535.30	199.63	503.32	94.33	597.65	1738.02
第 26 年	2535.30	199.63	503.32	104.45	607.78	1727.89
第 27 年	2610.37	202.73	518.57	133.82	652.39	1755.25
第 28 年	2610.37	202.73	518.57	154.07	672.64	1735.00

年度	项目预期收入	项目预期支出				净收益
		经营成本	增值税、税金及附加	所得税	相关税费	
第 29 年	2610.37	202.73	518.57	174.32	692.89	1714.75
第 30 年	2687.70	205.92	534.28	209.18	743.45	1738.32
第 31 年	2687.70	205.92	534.28	229.43	763.70	1718.07
合计	67577.21	6317.63	10565.33	1244.11	11809.44	49450.14

5.6 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：

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期															
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	**经营活动净现金流量**	**49450.14**			**1241.92**	**1448.85**	**1655.78**	**1707.36**	**1707.36**	**1707.36**	**1760.48**	**1760.48**	**1760.48**	**1815.20**	**1815.20**	**1815.20**	**1871.56**	**1871.56**
1.1	现金流入	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
1.1.1	营业收入	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
1.1.2	补贴收入																	
1.1.3	其他流入																	
1.2	现金流出	18127.06			360.35	386.07	411.79	421.25	421.25	421.25	431.00	431.00	431.00	441.04	441.04	441.04	451.38	451.38
1.2.1	经营成本	6317.63			180.32	180.32	180.32	182.84	182.84	182.84	185.44	185.44	185.44	188.11	188.11	188.11	190.86	190.86
1.2.2	增值税	2712.74																
1.2.3	税金及附加	7852.59			180.03	205.75	231.47	238.41	238.41	238.41	245.56	245.56	245.56	252.93	252.93	252.93	260.52	260.52
1.2.5	所得税	1244.11																
2	**投资活动净现金流量**	**-34051.82**	**-17025.91**	**-17025.91**														
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	34051.82	17025.91	17025.91														
2.2.1	建设投资	34051.82	17025.91	17025.91														
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	
3	**筹资活动净现金流量**	**-1565.68**	**17025.91**	**17025.91**	**-810.00**	**-810.00**	**-810.00**	**-900.00**	**-985.95**	**-977.85**	**-969.75**	**-961.65**	**-1043.55**	**-1121.40**	**-1105.20**	**-1089.00**	**-1072.80**	**-1056.60**
3.1	现金流入	35266.82	17430.91	17835.91														
3.1.1	项目资本金投入	17266.82	8430.91	8835.91														
3.1.2	维持运营投资																	
3.1.3	建设投资借款	18000.00	9000.00	9000.00														
3.1.4	流动资金借款																	
3.1.5	短期借款																	
3.2	现金流出	36832.50	405.00	810.00	810.00	810.00	810.00	900.00	985.95	977.85	969.75	961.65	1043.55	1121.40	1105.20	1089.00	1072.80	1056.60
3.2.1	各种利息支出	18832.50	405.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	805.95	797.85	789.75	781.65	773.55	761.40	745.20	729.00	712.80	696.60
3.2.2	偿还借款本金	18000.00						90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3.2.3	股利分配																	
4	**净现金流量**	**13832.64**			**431.92**	**638.85**	**845.78**	**807.36**	**721.41**	**729.51**	**790.73**	**798.83**	**716.93**	**693.80**	**710.00**	**726.20**	**798.76**	**814.96**
5	**累计盈余资金**				**431.92**	**1070.76**	**1916.54**	**2723.90**	**3445.31**	**4174.82**	**4965.55**	**5764.39**	**6481.32**	**7175.12**	**7885.13**	**8611.33**	**9410.09**	**10225.06**

序号	项目	合计															
			第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	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
1	**经营活动净现金流量**	**49450.14**	**1126.56**	**1790.21**	**1723.80**	**1723.80**	**1777.27**	**1777.27**	**1716.96**	**1748.14**	**1738.02**	**1727.89**	**1755.25**	**1735.00**	**1714.75**	**1738.32**	**1718.07**
1.1	现金流入	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
1.1.1	营业收入	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
1.1.2	补贴收入																
1.1.3	其他流入																
1.2	现金流出	18127.06	1196.38	601.43	667.85	667.85	685.14	685.14	745.45	787.16	797.28	807.41	855.12	875.37	895.62	949.37	969.62
1.2.1	经营成本	6317.63	935.86	193.70	193.70	193.70	196.62	196.62	196.62	199.63	199.63	199.63	202.73	202.73	202.73	205.92	205.92
1.2.2	增值税	2712.74		126.73	187.11	187.11	192.85	192.85	192.85	198.77	198.77	198.77	204.87	204.87	204.87	211.15	211.15
1.2.3	税金及附加	7852.59	260.52	281.00	287.04	287.04	295.67	295.67	295.67	304.55	304.55	304.55	313.70	313.70	313.70	323.13	323.13
1.2.5	所得税	1244.11							60.31	84.20	94.33	104.45	133.82	154.07	174.32	209.18	229.43
2	**投资活动净现金流量**	**-34051.82**															
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	34051.82															
2.2.1	建设投资	34051.82															
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
3	**筹资活动净现金流量**	**-1565.68**	**-1040.40**	**-1024.20**	**-1008.00**	**-991.80**	**-1245.60**	**-1487.25**	**-1446.75**	**-1406.25**	**-1365.75**	**-1775.25**	**-2164.50**	**-2083.50**	**-2002.50**	**-1921.50**	**-940.50**
3.1	现金流入	35266.82															
3.1.1	项目资本金投入	17266.82															
3.1.2	维持运营投资																
3.1.3	建设投资借款	18000.00															
3.1.4	流动资金借款																
3.1.5	短期借款																
3.2	现金流出	36832.50	1040.40	1024.20	1008.00	991.80	1245.60	1487.25	1446.75	1406.25	1365.75	1775.25	2164.50	2083.50	2002.50	1921.50	940.50
3.2.1	各种利息支出	18832.50	680.40	664.20	648.00	631.80	615.60	587.25	546.75	506.25	465.75	425.25	364.50	283.50	202.50	121.50	40.50
3.2.2	偿还借款本金	18000.00	360.00	360.00	360.00	360.00	630.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1350.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	900.00
3.2.3	股利分配																
4	**净现金流量**	**13832.64**	**86.16**	**766.01**	**715.80**	**732.00**	**531.67**	**290.02**	**270.21**	**341.89**	**372.27**	**-47.36**	**-409.25**	**-348.50**	**-287.75**	**-183.18**	**777.57**
5	**累计盈余资金**		**10311.22**	**11077.23**	**11793.03**	**12525.03**	**13056.70**	**13346.72**	**13616.93**	**13958.83**	**14331.09**	**14283.74**	**13874.49**	**13525.99**	**13238.24**	**13055.07**	**13832.64**

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目应付债券本息

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	0.00	9000.00	0.00	9000.00	4.50%	405.00	405.00
第 2 年	9000.00	9000.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 4 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18000.00	0.00	90.00	17910.00	4.50%	810.00	900.00
第 7 年	17910.00	0.00	180.00	17730.00	4.50%	805.95	985.95
第 8 年	17730.00	0.00	180.00	17550.00	4.50%	797.85	977.85
第 9 年	17550.00	0.00	180.00	17370.00	4.50%	789.75	969.75
第 10 年	17370.00	0.00	180.00	17190.00	4.50%	781.65	961.65
第 11 年	17190.00	0.00	270.00	16920.00	4.50%	773.55	1043.55
第 12 年	16920.00	0.00	360.00	16560.00	4.50%	761.40	1121.40
第 13 年	16560.00	0.00	360.00	16200.00	4.50%	745.20	1105.20
第 14 年	16200.00	0.00	360.00	15840.00	4.50%	729.00	1089.00
第 15 年	15840.00	0.00	360.00	15480.00	4.50%	712.80	1072.80
第 16 年	15480.00	0.00	360.00	15120.00	4.50%	696.60	1056.60
第 17 年	15120.00	0.00	360.00	14760.00	4.50%	680.40	1040.40
第 18 年	14760.00	0.00	360.00	14400.00	4.50%	664.20	1024.20
第 19 年	14400.00	0.00	360.00	14040.00	4.50%	648.00	1008.00
第 20 年	14040.00	0.00	360.00	13680.00	4.50%	631.80	991.80
第 21 年	13680.00	0.00	630.00	13050.00	4.50%	615.60	1245.60
第 22 年	13050.00	0.00	900.00	12150.00	4.50%	587.25	1487.25
第 23 年	12150.00	0.00	900.00	11250.00	4.50%	546.75	1446.75

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 24 年	11250.00	0.00	900.00	10350.00	4.50%	506.25	1406.25
第 25 年	10350.00	0.00	900.00	9450.00	4.50%	465.75	1365.75
第 26 年	9450.00	0.00	1350.00	8100.00	4.50%	425.25	1775.25
第 27 年	8100.00	0.00	1800.00	6300.00	4.50%	364.50	2164.50
第 28 年	6300.00	0.00	1800.00	4500.00	4.50%	283.50	2083.50
第 29 年	4500.00	0.00	1800.00	2700.00	4.50%	202.50	2002.50
第 30 年	2700.00	0.00	1800.00	900.00	4.50%	121.50	1921.50
第 31 年	900.00	0.00	900.00	0.00	4.50%	40.50	940.50
合计		18000.00	18000.00			18832.50	36832.50

5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 36832.50 万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 49450.14 万元。本息覆盖倍数为 1.34。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	0.00	405.00	405.00	0.00
第 2 年	0.00	810.00	810.00	0.00
第 3 年	0.00	810.00	810.00	1295.45
第 4 年	0.00	810.00	810.00	1508.28
第 5 年	0.00	810.00	810.00	1721.12
第 6 年	90.00	810.00	900.00	1774.51

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	180.00	805.95	985.95	1774.51
第 8 年	180.00	797.85	977.85	1774.51
第 9 年	180.00	789.75	969.75	1829.50
第 10 年	180.00	781.65	961.65	1829.50
第 11 年	270.00	773.55	1043.55	1829.50
第 12 年	360.00	761.40	1121.40	1886.15
第 13 年	360.00	745.20	1105.20	1886.15
第 14 年	360.00	729.00	1089.00	1886.15
第 15 年	360.00	712.80	1072.80	1944.49
第 16 年	360.00	696.60	1056.60	1834.05
第 17 年	360.00	680.40	1040.40	1011.36
第 18 年	360.00	664.20	1024.20	1790.57
第 19 年	360.00	648.00	1008.00	1790.57
第 20 年	360.00	631.80	991.80	1790.57
第 21 年	630.00	615.60	1245.60	1845.91
第 22 年	900.00	587.25	1487.25	1845.91
第 23 年	900.00	546.75	1446.75	1744.18
第 24 年	900.00	506.25	1406.25	1776.81
第 25 年	900.00	465.75	1365.75	1766.68
第 26 年	1350.00	425.25	1775.25	1756.56
第 27 年	1800.00	364.50	2164.50	1785.40
第 28 年	1800.00	283.50	2083.50	1765.15
第 29 年	1800.00	202.50	2002.50	1744.90
第 30 年	1800.00	121.50	1921.50	1770.01
第 31 年	900.00	40.50	940.50	1749.76
合计	18000.00	18832.50	36832.50	49450.14
本息覆盖倍数	1.34			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.34，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 49450.14 万元，应付债券本金及利息合计 36832.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。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，使项目收益减少。

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

（2）资金到位风险及控制措施

风险识别：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是建筑租赁收入、物业服务收入、充电桩收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金

保障。

（3）原材料上涨风险及控制措施

风险识别：如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2 影响项目正常经营的风险及控制措施

（1）收支平衡风险及控制措施

风险识别：收支平衡风险是指对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《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）的规定，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。

（2）市场风险及控制措施

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门义马市先进制造业开发区管理委员会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。

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目主管部门须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

7.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为义马市先进制造业开发区管理委员会。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由义马市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申

请，并报送相关要件，审核后拨付。

关于债券本息偿付，由义马市财政局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。

运营成本严格按计划支出，计划外支出及时上报审批。

第八章 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，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（http：//www.chinabond.com.cn/）详细披露。

第九章 事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《中华人民共和国预算法实施条例》（2020 修订）、《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）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61 号）等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：

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

本项目拟通过本次事前绩效评估，评估论证本项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，加强项目资金绩效管理，提高项目债券资金使用效益。

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，评估方式主要包括资料分析、聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问

卷调查等方式。

1）资料分析。是指通过查阅本项目相关文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及实施方案等资料，为评估结论提供支撑。

2）聘请专家。是指邀请技术、管理和财务等方面的专家参与事前评估工作，提供专业支持。

3）网络调查。是指通过互联网及相关媒体开展调查，向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

4）电话咨询。是指通过电话对专业人士、评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议。

5）召开座谈会。是指由第三方机构组织特定人员或专家座谈，对评估项目集中发表意见和建议。

6）问卷调查。是指调查者运用统一设计的问卷向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位义马市产业集聚区建设开发有限公司制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据进行论证。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。**本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。**