

新乡高新区双自联动创新示范产业园 实施方案



日期：二〇二六年二月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 建设期.....	4
1.7 总投资及资金筹措.....	3
1.8 项目手续.....	4
1.9 债券资金使用合规性.....	4
1.10 项目资金保障措施.....	5
1.11 主管部门责任.....	5
1.12 项目主体及运作模式.....	5
第二章 项目社会效益	7
2.1 项目的提出.....	7
2.2 政策背景.....	8
2.3 社会效益.....	9
2.4 经济效益.....	10
2.5 项目公益性.....	11
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围.....	12
3.2 估算说明.....	12
3.3 投资估算表.....	12
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况.....	12
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据.....	17
4.2 债券使用计划及期限.....	18
4.3 债券信息披露.....	18
4.4 投资者保护措施.....	19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	20

5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流分析	21
5.3 项目本息覆盖倍数	51
5.4 总体评价结果	52
第六章 风险分析	53
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	53
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	53
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	54
第七章 事前绩效评估	56
7.1 事前绩效评估方法	56
7.2 事前绩效评估内容	57
7.3 事前绩效评估结论	57

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区双自联动创新示范产业园（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局
机构性质	行政单位（管委会内设机构）
负责人	张超
机构地址	河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼

新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

项目建设地点位于新乡市高新区新一街与柳青路西北角，德源路与关堤街东北角。

1.5 建设规模及内容

本项目规划总用地面积 131,086.89 平方米（约合 196.63 亩），总建筑面积约 213,751.00 平方米。地上建筑面积约 207,111.00 平方米，其中研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米；晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房建筑面积 96,058.00 平方米；甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米；企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米；智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米；宿舍建筑面积 14,784.00 平方米；接待中心建筑面积 2,654.00 平方米；地下建筑面积 6,640.00 平方米；以及相关配套工程等。

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	数值	单位	备注
1	总用地面积	131,086.89	m ²	约 196.63 亩
2	总建筑面积	213,751.00	m ²	
2.1	地上建筑面积	207,111.00	m ²	
2.1.1	研发楼	17,640.00	m ²	
2.1.2	模组生产车间	9,450.00	m ²	
2.1.3	综合楼	8,820.00	m ²	
2.1.4	晶圆厂房	22,580.00	m ²	含变配电室

序号	项目名称	数值	单位	备注
2.1.5	CUB	6,120.00	m ²	含开闭所等设备用房
2.1.6	1#封装厂房	17,280.00	m ²	含变配电室
2.1.7	2#封装厂房	16,128.00	m ²	含变配电室
2.1.8	3#封装厂房	14,655.00	m ²	含变配电室
2.1.9	4#封装厂房	14,655.00	m ²	含变配电室
2.1.10	丙类厂房	4,640.00	m ²	
2.1.11	甲类仓库	500.00	m ²	
2.1.12	固废仓	954.00	m ²	
2.1.13	门卫	90.00	m ²	
2.1.14	智能制造中心	22,864.00	m ²	
2.1.15	接待中心	2,654.00	m ²	
2.1.16	宿舍	14,784.00	m ²	
2.1.17	企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	33,297.00	m ²	
2.2	地下建筑面积	6,640.00	m ²	
2.2.1	人防工程	4,600.00	m ²	
2.2.2	污水处理站	2,040.00	m ²	
4	电梯	46.00	部	
5	道路及硬化工程	32,527.82	m ²	含地面停车位
6	照明、亮化及智能化	213,751.00	m ²	
7	供、排水及消防工程	213,751.00	m ²	
8	供电工程（强弱电）	213,751.00	m ²	含变压器
9	绿化及景观	26,217.38	m ²	
10	围墙	3,110.00	m	
11	大门	2.00	座	
12	停车位	643.00	个	
13	充电桩	276.00	个	双枪，单枪功率 60kW，充电终端数量 276×2=552 个

1.6 建设期

本项目计划建设周期 48 个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 123,663.83 万元，其中，财政资金 48,663.83 万

元，专项债券资金 75,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
财政资金	500.00	500.00	15,000.00	32,663.83	48,663.83	39.35%
专项债券资金	1,000.00		30,000.00	44,000.00	75,000.00	60.65%
合计	1,500.00	500.00	45,000.00	76,663.83	123,663.83	100.00%
占比	1.21%	0.40%	36.39%	61.99%	100.00%	

除以上列示资金来源外，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。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得新乡高新技术产业开发区经济发展局文件《关于新乡高新区双自联动创新示范产业园可行性研究报告的批复》（新开经〔2022〕201号）、《关于变更新乡高新区双自联动创新示范产业园可行性研究报告的批复》（新开经〔2024〕135号）、《关于变更新乡高新区双自联动创新示范产业园可行性研究报告的批复》（新开经〔2026〕18号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、建设周期及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，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、房地产等项目、一般竞争

性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、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。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡高新技术产业开发区

区管理委员会商务局，项目建设及运营单位均为新乡高新产业发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局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，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局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 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

高新区位于新乡市东南部，与主城区连为一体，是新乡市区与省会郑州深度融合发展的重点区域。新乡高新区是“国家创新创业特色载体”“国家火炬计划生物医药特色产业基地”“河南省‘两业’融合试点园区”“河南省制造业高质量发展综合评价试点区”“河南省区域双创基地”“河南省民营经济示范城市试点”，该区拥有华兰生物工程股份有限公司、河南科隆集团、新飞集团、河南天丰集团、河南省高远公路养护技术有限公司、新乡艾迪威汽车科技有限公司、新乡拓新药业股份有限公司等知名企业。全区拥有各类企业 7,900 余家，其中工业企业 930 余家，已形成高端装备制造、生物医药和氢能“2+1”主导产业。截至 2023 年底，全区省级以上创新平台累计达到 159 家，数量居全市第 1 位；累计培育高新技术企业 158 家、科技型中小企业 285 家、创新型中小企业 93 家、瞪羚企业 4 家，高新技术企业和科技型中小企业数量居全市第 1 位，成功创建全省首批科技成果转移转化示范区。

新乡已进入转型升级的关键阶段，迫切需要转换到以创新驱动为主、资源消耗少、科技含量高、环境质量优的集约型发展方式上来。另一方面，新乡科技综合实力雄厚，高等院校和科研机构云集，专利申请及授权量连续多年居中部第一，完全有能力、有条件通过全面改革创新破除创新创业障碍，在中部地区率先实现创新驱动引领转型发展。

本项目围绕经济社会发展战略的重大需求，主要通过发挥新乡国家自主创新示范区核心区示范引领、辐射带动作用及创建中国（河南）自由贸易试验区新乡开放创新联动区有利契机，着力在“平台+基地”建设、制度创新、企业发展和项目落地等方面加强协作联动，加快产业体系现代化、国际化，吸引全球高端创新要素和资源，打造以智能制造、联合研发、数控加工等技术应用、服务配套等产业为主导，体现创新协同、生态智慧、开放共享、复合活力的专业科技园区。加快布局重大科技和产业创新基础设施，联合建设以互联网、智能贸易平台、智能制造等创新联合实验室。围绕重大技术装备、通用航空等先进材料等领域，推进双自联动创新示范产业园建设，打造全市领先的创新平台集群，支持大数据、互联网、人工智能、区块链等产业创新平台建设，推动装备制造产业及供应链体系的发展。为新一代信息技术创立公共平台，加速先进技术创新落地应用，培育壮大创新主体，引导双自联动创新示范产业园区建设，把创新作为引领发展的第一动力，培育引进新业态，构建开放共享、富含活力的专业科技园区。

在此背景下，建设单位提出了本项目的建设，旨在科技创新、龙头带动、产业集聚、产学研用、应用示范、金融服务、市场推广、政策支持等方面发力，持续提升园区内企业创新能力，提高行业影响力，促进产业集聚度。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四

个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《中国制造 2025》《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《2022 年河南省数字经济发展工作方案》《新乡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《关于印发新乡市加快数字化转型推动制造业高端化智能化绿色化发展行动计划（2023—2025 年）的通知》（新政〔2023〕24 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

智能制造是推动制造业高质量发展的主攻方向，是创造新动能、打造新优势，不断增强核心竞争力，产业迈向中高端的关键举措。随着制造业智能化、自动化产业升级，研发产品的性能也需要不断优化升级，只有以技术创新和市场开发为驱动，不断研发新产品，提升产品精密化程度，将产品质量水平提升到同类产品的领先水准，提高生产的灵活性和适应性，契合关键零部件国产化的需求，才能在与高端企业的竞争中获得优势，打造成为产业层次高端、创新能力突出、产业生态完善的精密制造产业链。

新乡高新区双自联动创新示范产业园将充分发挥自创区、自贸区“双自联动”政策叠加优势，以提升区域创新体系整体效能为目标，以深化改革和创新驱动为动力，以政策系统集成和全产业链创新为抓手，着力在“平台+基地”建设、制度创新、企业发展和项目落地等方面加强协作联动。通过“产业创新赋能”“保税+金融服务”“供应链+互联网”“智能贸易+数字服务”“联合实验+智能芯片”等融

合发展，推动“科技+”“保税+”“供应链+”“金融+”等理念在高新区的融合应用，为产业创新中心深度赋能经济、生活、治理领域数字化转型构建智慧底座，全面提高区域生产力水平，加速全产业数字化转型，并通过招引质态优、成长性好、科技含量高的精密制造企业及上下游配套企业，重点打造集设计、研发、制造和销售于一体的综合型精密制造生产基地，形成从原材料、功能部件、整机到诸多领域应用覆盖的完整产业链系统，有效推动高新区精密制造产业及供应链体系的发展，更有效提升“双自联动”的服务水平，为高新区的科技能力提供更强有力支撑。

2.4 经济效益

项目的建设将直接促进新乡市产业结构的多元化和高级化。半导体产业作为高新技术产业的核心，其产业链长、关联度高，能够带动上下游产业的协同发展。通过引进和培育半导体产业相关企业，将形成完整的产业链条，从而推动电子信息、新材料等相关产业的快速发展，进一步壮大新乡市的高新技术产业规模。

同时，该项目的建设还将推动新乡市传统产业的转型升级。高新技术产业具有技术含量高、附加值高、污染排放低等特点，通过引进高新技术产业，可以引导传统产业向高端化、智能化、绿色化方向转变。例如，传统产业可以通过引入半导体技术，实现产品的智能化升级，提高产品的附加值和竞争力。

此外，该项目的建设还将有助于提升新乡市在全球产业链中的地位。随着全球产业链的重新布局和分工，高新技术产业已成为全球产

业链的核心。通过建设双自联动创新示范产业园，新乡市将能够吸引更多的国际资本和技术，融入全球产业链的高端环节，提升在全球产业链中的地位和影响力。

综上所述，本项目的建设对于优化产业结构、提升经济竞争力具有重要意义。通过引进和培育高新技术产业，将推动新乡市产业结构的多元化和高级化，促进传统产业的转型升级，提升在全球产业链中的地位和影响力，为新乡市的经济发展注入新的活力和动力。

2.5 项目公益性

本项目建设不仅可以使区域内的土地得到较好的利用，促进新乡高新区经济发展，产生良好经济效益；同时可以对项目区域周围的经济发展产生较大的辐射作用，创造较多的就业机会，减轻社会就业压力，是大力发展产业集群，优化规划城市功能布局的需要，有利于提升城市承载能力，增加社会经济效益。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
2. 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
3. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
4. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
5. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
6. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
7. 《新乡市建设工程造价信息》；
8. 河南省其他相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 123,663.83 万元，其中：工程费用 97,481.38 万元，工程其他费用 13,318.47 万元，预备费用 8,863.98 万元，建设期利息 4,000.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
一	工程费用	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89		97,481.38			
(一)	地上建筑工程	45,828.12	22,118.72		12,546.89		80,493.73			
1	研发楼	4,057.20	1,058.40		1,234.80		6,350.40	m ²	17,640.00	3,600.00
2	模组生产车间	2,079.00	567.00		661.50		3,307.50	m ²	9,450.00	3,500.00
3	综合楼	2,028.60	529.20		617.40		3,175.20	m ²	8,820.00	3,600.00
4	晶圆厂房	4,967.60	11,059.10				16,026.70	m ²	22,580.00	
4.1	建筑工程	4,967.60					4,967.60	m ²	22,580.00	2,200.00
4.2	百级、千级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		7,606.30				7,606.30	m ²	5,851.00	13,000.00
4.3	万级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		3,452.80				3,452.80	m ²	4,316.00	8,000.00
5	CUB	1,346.40	367.20		183.60		1,897.20	m ²	6,120.00	3,100.00
6	1#封装厂房	3,801.60	1,036.80		1,209.60		6,048.00	m ²	17,280.00	3,500.00
7	2#封装厂房	3,548.16	967.68		1,128.96		5,644.80	m ²	16,128.00	3,500.00
8	3#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	m ²	14,655.00	3,500.00
9	4#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	m ²	14,655.00	3,500.00
10	丙类厂房	1,020.80	278.40		232.00		1,531.20	m ²	4,640.00	3,300.00
11	甲类仓库	110.00	30.00		25.00		165.00	m ²	500.00	3,300.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
12	固废仓	209.88	47.70		47.70		305.28	m ²	954.00	3,200.00
13	门卫	18.90	2.70		2.70		24.30	m ²	90.00	2,700.00
14	智能制造中心	5,030.08	1,371.84		1,600.48		8,002.40	m ²	22,864.00	3,500.00
15	接待中心	583.88	159.24		185.78		928.90	m ²	2,654.00	3,500.00
16	宿舍	3,252.48	887.04		1,034.88		5,174.40	m ²	14,784.00	3,500.00
17	仓储运转中心、企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	7,325.34	1,997.82		2,330.79		11,653.95	m ²	33,297.00	3,500.00
(二)	地下建筑工程	2,048.40	452.56	672.77			3,173.73	m ²	6,640.00	
1	人防工程	1,518.00	322.00				1,840.00	m ²	4,600.00	4,000.00
2	污水处理站	530.40	130.56	672.77			1,333.73	m ²	2,040.00	3,240.00
(三)	基础配套设施	9,949.92		3,864.00			13,813.92			
1	电梯			1,380.00			1,380.00	部	46.00	300,000.00
2	道路及硬化工程	1,138.47					1,138.47	m ²	32,527.82	350.00
3	照明、亮化及智能化	641.25					641.25	m ²	213,751.00	30.00
4	供、排水及消防工程	2,778.76					2,778.76	m ²	213,751.00	130.00
5	供电工程(强弱电)	4,275.02					4,275.02	m ²	213,751.00	200.00
6	绿化及景观	786.52					786.52	m ²	26,217.38	300.00
7	围墙	279.90					279.90	m	3,110.00	900.00
8	大门	50.00					50.00	座	2.00	250,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
9	充电桩			2,484.00			2,484.00	个	276.00	90,000.00
二	工程建设其他费用					13,318.47	13,318.47			
1	土地费用					7,865.20	7,865.20			
2	建设单位管理费					762.88	762.88			
3	建设工程监理费					1,181.38	1,181.38			
4	建设项目前期工作咨询费					30.00	30.00			
5	工程勘察设计费					1,498.44	1,498.44			
6	招标代理服务费					74.79	74.79			
7	工程造价咨询服务费					292.95	292.95			
8	工程保险费					292.44	292.44			
9	场地准备费及临时设施费					974.81	974.81			
10	消防设施及电气安全检测服务费					37.41	37.41			
11	劳动安全卫生评审费					292.44	292.44			
12	水土保持补偿费					15.73	15.73			
三	预备费					8,863.98	8,863.98			
四	建设期利息					4,000.00	4,000.00			
五	总投资	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89	26,182.45	123,663.83			

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 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米，晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房建筑面积 96,058.00 平方米，甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米，智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米，宿舍建筑面积 14,784.00 平方米，接待中心建筑面积 2,654.00 平方米，以及相关配套工程等。

经预估，项目建成后形成资产价值为 123,663.83 万元，项目资产权益归属于项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，资产登记在项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

本项目债券存续期内预计总收入为 271,816.98 万元，经营成本及相关税费 62,720.27 万元，总收益 209,096.71 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 78.78%。

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》；
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. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 《国务院办公厅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）；

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中：

2024 年已发行 1,000.00 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%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

2026 年计划使用 30,000.00 万元，2027 年计划使用 44,000.00 万元；本次申请使用 30,000.00 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，到期还本并支付最后一期利息。

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。

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

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 2 年	1,000.00	-		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 3 年	1,000.00	30,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第 4 年	31,000.00	44,000.00		75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第 5 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第 6 年	75,000.00		10.00	74,990.00	4.00%	3,000.00	3,010.00
第 7 年	74,990.00		10.00	74,980.00	4.00%	2,999.60	3,009.60
第 8 年	74,980.00		10.00	74,970.00	4.00%	2,999.20	3,009.20
第 9 年	74,970.00		10.00	74,960.00	4.00%	2,998.80	3,008.80
第 10 年	74,960.00		10.00	74,950.00	4.00%	2,998.40	3,008.40
第 11 年	74,950.00		20.00	74,930.00	4.00%	2,998.00	3,018.00
第 12 年	74,930.00		20.00	74,910.00	4.00%	2,997.20	3,017.20
第 13 年	74,910.00		20.00	74,890.00	4.00%	2,996.40	3,016.40
第 14 年	74,890.00		20.00	74,870.00	4.00%	2,995.60	3,015.60
第 15 年	74,870.00		20.00	74,850.00	4.00%	2,994.80	3,014.80
第 16 年	74,850.00		20.00	74,830.00	4.00%	2,994.00	3,014.00
第 17 年	74,830.00		20.00	74,810.00	4.00%	2,993.20	3,013.20
第 18 年	74,810.00		20.00	74,790.00	4.00%	2,992.40	3,012.40
第 19 年	74,790.00		20.00	74,770.00	4.00%	2,991.60	3,011.60
第 20 年	74,770.00		20.00	74,750.00	4.00%	2,990.80	3,010.80
第 21 年	74,750.00		50.00	74,700.00	4.00%	2,990.00	3,040.00
第 22 年	74,700.00		50.00	74,650.00	4.00%	2,988.00	3,038.00
第 23 年	74,650.00		50.00	74,600.00	4.00%	2,986.00	3,036.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 24 年	74,600.00		50.00	74,550.00	4.00%	2,984.00	3,034.00
第 25 年	74,550.00		50.00	74,500.00	4.00%	2,982.00	3,032.00
第 26 年	74,500.00		100.00	74,400.00	4.00%	2,980.00	3,080.00
第 27 年	74,400.00		100.00	74,300.00	4.00%	2,976.00	3,076.00
第 28 年	74,300.00		100.00	74,200.00	4.00%	2,972.00	3,072.00
第 29 年	74,200.00		100.00	74,100.00	4.00%	2,968.00	3,068.00
第 30 年	74,100.00		100.00	74,000.00	4.00%	2,964.00	3,064.00
第 31 年	74,000.00		-	74,000.00	4.00%	2,960.00	2,960.00
第 32 年	74,000.00		30,000.00	44,000.00	4.00%	2,960.00	32,960.00
第 33 年	44,000.00		44,000.00	-	4.00%	1,760.00	45,760.00
合计		75,000.00	75,000.00			89,730.00	164,730.00

注：假设各年的起始点为发行日，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。

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

期4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5年），收益期29年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	模组生产车间、晶圆厂房、1#封装厂房、丙类仓库、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类仓库、甲类仓库、固废仓、智能制造中心、企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	60.87%
2	研发楼、综合楼、接待中心	办公用房出租收入	40,594.02	14.93%
3	宿舍	宿舍用房出租收入	14,981.50	5.52%
4	停车位	停车位收入	9,402.10	3.46%
5	充电桩	充电桩收入	33,247.92	12.23%
6	双自联动创新示范产业园	物业服务收入	8,130.43	2.99%
合计			271,816.98	100.00%

需求分析：

（1）行业增长趋势

随着全球数字化转型加速，物联网（IOT）、人工智能（AI）、5G通信、云计算、大数据、自动驾驶汽车等新兴技术的广泛应用，对高性能、低功耗、小型化半导体产品的需求激增，推动了行业的整体增长。

国际贸易环境变化促使一些国家和地区加速半导体供应链的本地化和多样化，减少对单一市场的依赖，这促进了新兴市场的半导体企业发展，增强了全球供应链的韧性。新乡市作为河南省的重要城市，近年来积极推进产业结构调整和转型升级，对高新技术产业的需求日

益增长。本项目的建设将推动新乡市高新技术产业的发展。

（2）目标市场定位

新乡市高新区全区拥有院士工作站 1 家、博士后研发基地 1 家、博士后流动站 4 个、省级研发平台 38 家、市级工程技术研究中心 31 家，河南省创新试点企业 7 家、高新技术企业 86 家。且新乡市有高校 11 所，在校生 19 万人，是中西部地区高校数量较多的非省会城市之一。

项目主要面向半导体产业的上下游企业，包括芯片设计、制造、封装测试等环节的企业，以及相关的研发机构、高校等。项目将依托新乡高新区的产业基础和创新资源，打造具有区域特色的半导体产业集群，吸引国内外优秀企业入驻。

（3）市场需求预测

新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求主要来源于当前半导体产业的快速发展以及新乡市乃至河南省对高新技术产业的需求增长。随着科技的快速发展，半导体市场的需求正呈现出持续增长的趋势。根据权威机构预测，未来几年内，全球半导体市场规模有望继续扩大，增长率将保持在较高水平。除了传统的电子产品领域，半导体在未来还将进一步拓展其应用领域。例如，在医疗领域，半导体技术可以用于制造医疗设备和仪器，提高医疗诊断和治疗水平；在能源领域，半导体可以用于制造智能电网、新能源发电设备等，推动能源转型和可持续发展；在交通领域，半导体可以用于制造自动驾驶汽车、智能交通系统等，提高交通效率和安全性。

新乡高新区为国家级高新区，是“国家创新创业特色载体”“国

家火炬计划生物医药特色产业基地”“河南省‘两业’融合试点园区”“河南省制造业高质量发展综合评价试点区”“河南省区域双创基地”“河南省民营经济示范城市试点”。全区拥有各类企业 7900 余家，其中工业企业 930 余家，已形成高端装备制造、生物医药和氢能“2+1”主导产业。

新乡高新区的设立，为所在区域乃至整个中部地区的“专精特新”企业在资金支持、数字化、创新协同、市场拓展方面提供了良好的平台和发展基础。在培育“专精特新”企业时，从企业调研、整体设计、培育库建设、服务平台建设、生态营造等环节入手，挖掘本地中小企业现状特征、发展潜力、发展诉求，有针对性地进行整体发展思路与政策设计、完善梯度培育机制，并匹配要素供给所需公共服务平台，营造良好氛围。

半导体产业作为技术密集型行业，技术更新换代迅速。新乡高新区拥有良好的产业基础和创新资源，为半导体产业园的建设提供了有力支持。同时，新乡市及周边地区对高新技术产业的需求也为项目提供了广阔的市场空间。项目将借助新乡市的区位优势和政策支持，积极引进国内外优秀企业和研发机构，形成具有竞争力的半导体产业集群。

综上所述，新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求前景广阔，具有较大的增长潜力和市场容量。项目的建设将满足当前半导体产业的快速发展需求，同时推动新乡市高新技术产业的发展和产业结构的转型升级。

运营收入分析：

(1) 净化厂房仓库出租收入

①数量

本项目新建模组生产车间 9,450.00 平方米，晶圆厂房 22,580.00 平方米，1#封装厂房 17,280.00 平方米，2#封装厂房 16,128.00 平方米，3#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，4#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，丙类仓库 4,640.00 平方米，甲类仓库 500.00 平方米，固废仓 954.00 平方米，智能制造中心 22,864.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心 33,297.00 平方米，可出租建筑面积共计 157,003.00 平方米。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域厂房出租情况如下：

	新乡厂房面积1100，可分割出租出售，手续齐全带房本 红旗-新悦城 新乡高新技术创业服务中心2号创业园-新乡市... 可办环评 框架结构 全新 A 阎武经 高速公路	1100㎡ 建筑面积	1.12元/㎡/天 7000元/月	03-06
	园区厂房，政府孵化企业发展，租金减免，房源有限 红旗-红旗周边 新乡高新区火炬园-新乡市红旗区 可办环评 钢结构、框架结构 全新 A 单吉娟 高速公路 月台 食堂 宿舍	1000㎡ 建筑面积	1.2元/㎡/天 1.98万/月	今天
	政府园区 多项政策扶持 交通便利 红旗-宝龙广场 新东创业园-新乡市红旗区 可办环评 钢结构 全新 A 郭祥君 高速公路 雨棚 月台 食堂	900㎡ 建筑面积	0.9元/㎡/天 2.03万/月	今天
	政府园区直招 多项政策低成本 无中介费 红旗-红旗周边 海尔海创智谷-新乡市红旗区 可办环评 钢结构 九成新 A 郭祥君 高速公路 雨棚 月台 食堂	1000㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 2.27万/月	02-24

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡高新技术创业服务中心 2 号产业园	厂房	1,100.00	33.60
2	新乡高新区火炬园	厂房	1,000.00	36.00
3	新东创业园	厂房	900.00	27.00
4	新乡海尔海创智谷	厂房	1,000.00	30.00
平均值				31.65

项目周边地区厂房平均租赁价格为 31.65 元/m²/月，参考上述项目周边地区厂房平均租赁价格，结合本项目实际情况，暂定本项目厂房租赁价格按 26.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85% 测算，第四年及以后年度按 95% 测算。

(2) 办公用房出租收入

① 数量

本项目新建研发楼 17,640.00 平方米，综合楼 8,820.00 平方米，接待中心 2,654.00 平方米。扣除物业管理用房，可出租面积共计 28,614.00 平方米，满足入驻企业研发办公需求。

② 价格

通过 58 同城查询项目周边区域办公用房出租情况如下：

云心科技园平原路商圈全新装修写字楼 智能联合办公 ...

红旗-胖东来 | 云心科技园 | 可容纳9-18工位

纯写字楼 中区(共10层)

郭威 云心科技

55m² | 可分割
建筑面积

1.21元/m²/天
2000元/月

纯写字楼 可注册 免费车位 随时入驻 随时可看



急租宝龙商业区270平，紧邻电梯口高品质装修独立直... 05-28

红旗-宝龙广场 | 星海中心 | 可容纳33-67工位

纯写字楼 低区(共30层)

刘向辉 克达房产

270㎡
建筑面积

1.17元/㎡/天
9500元/月

纯写字楼
新房
可注册
办公家具
随时入驻
随时可看



国宇大厦精装修办公室大小面积都有提供办公家具房租... 今天

卫滨-铁路西 | 国宇大厦 | 可容纳28-56工位

纯写字楼 高区(共13层)

郭威 云心科技

170㎡ | 可分割
建筑面积

1.18元/㎡/天
6000元/月

纯写字楼
新房
可注册
办公家具
免费车位
随时入驻
随时可看



房东直租 宝龙大学城写字楼 跨境大厦 21格式 112平 1小时前

红旗-宝龙广场 | 互联网大厦 | 可容纳12-24工位

纯写字楼 低区(共40层)

王源西 冠皓房产

95㎡ | 可分割
建筑面积

1.23元/㎡/天
3500元/月

免租1个月
纯写字楼
新房
可注册
随时入驻
随时可看

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡市云心科技园	办公	55.00	36.30
2	新乡市星海中心	办公	270.00	35.10
3	新乡市国宇大厦	办公	170.00	35.40
4	新乡市互联网大厦		95.00	36.90
平均值				35.93

综上所述，项目周边地区办公用房平均租赁价格为 35.93 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目办公研发等配套用房租赁价格按 35.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

(3) 宿舍用房出租收入

① 数量

宿舍用房属于生活用房，本项目可用于出租的宿舍建筑面积共计 14,784.00 平方米。

② 价格

通过 58 同城查询项目周边区域生活用房出租情况如下：

	<p>整租 宝龙钻石公寓精装一室现每月只需1100</p> <p>1室 38m² 市政府 宝龙钻石公寓 来自经纪人: 谢慈娇</p>	10-29	1100元/月
	<p>整租 金谷阳光地带电梯2楼LOFT东西齐全拎包入住精装修</p> <p>1室 47m² 新悦城 金谷阳光地带 来自经纪人: 安家地产 周瑞旗</p>	12-04	1500元/月
	<p>整租 万达旁 双气 海德壹号 南户 双面采光</p> <p>1室 53.00m² 万达广场 中建海德壹号 来自经纪人: 张伟</p>	11-15	1350元/月

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡市宝龙钻石公寓	生活用房	38.00	28.95
2	新乡市新悦城金谷阳光地带	生活用房	47.00	31.91
3	新乡市中建海德壹号	生活用房	53.00	25.47
平均值				28.78

项目周边地区生活用房平均租赁价格为 28.78 元/m²/月，参考上述项目周边地区生活用房平均租赁价格，结合本项目实际情况，本项目宿舍用房租价格按 25.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

(4) 停车位收入

① 数量

本项目根据产业园区整体规划，新建停车位共计 643 个，满足园

区往来车辆的停车需求。

②价格

根据《河南省机动车停放服务收费管理实施细则》《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530号）、《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改收费〔2017〕549号），按照停车设施的性质和特点，机动车停放服务收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

根据网络查询《关于凤泉区凤凰山森林公园朝阳停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕69号）、《关于新乡高铁站公交公司停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕70号）、《关于新乡市体育中心机动车停放服务标准的通知》（新发改收费〔2022〕323号）等文件，新乡市部分停车场收费情况如下：

序号	停车场名称	收费标准
1	新乡市凤泉区朝阳停车场	小型机动车停车前30分钟免费，超过30分钟后计次收费，小型车辆5.00元/次、中型车辆8.00元/次、大型车辆10.00元/次，停车超过24小时的按上述标准重新计费
2	新乡高铁站公交公司停车场	前30分钟免费，4小时以内5.00元/车/次，以后每小时加收1.00元
3	新乡体育中心停车场	30分钟内（含30分钟）免费；超过30分钟至4小时（含4小时）按每辆3元收费；在4小时以上，每超出两小时，在4小时收费基础上累计加收1元

依据上述分析，结合本项目实际情况，本项目停车位收费暂定为12.00元/个/天。考虑物价上涨因素，本项目运营期内每三年单个停车位收费增长1.00元/天；考虑节假日等因素的影响，全年按照330天运营时间进行测算。

③负荷率

随着新乡市国民经济和社会的快速发展，居民收入的不断提高，

汽车已成为现阶段新乡市居民的消费热点之一。近年来，新乡市汽车保有量也呈快速增长态势，快速增长的小汽车和社会经济活动日益频繁，停车供应与需求分布不均衡。

本项目建成后，随着进驻企业的增加，产品的原材料及成品需要大型车辆进行运输，同时外来车辆进入园区办理事务需要停车位进行停车。基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

（5）充电桩收入

①数量

本项目规划配置 276 台双枪快充充电桩，设备额定总功率为 120kW，单枪充电功率为 60kW；基于双枪设计的配置特性，项目充电枪终端数量按 $276 \times 2 = 552$ 个计算。

②价格

根据国家发展改革委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。

通过车主指南网查询新乡市部分充电桩服务费收费价格如下：

河南省新乡市牧野区中同路新乡供电公司检修公司
停车场充电站

电桩数: 快充: 0个, 慢充: 6个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市牧野区中同路石榴园大药房有限公司东100米

河南省新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大
门东停车场充电站

电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市牧野区宏力大道168号京广铁路地下通道东

河南省新乡市红旗区科隆大道新乡供电公司停车场
充电站

电桩数: 快充: 0个, 慢充: 6个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市红旗区科隆大道与牧野大道交叉口东100米

河南省新乡市凤泉区府路潞王供电营业厅停车场
充电站

电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市凤泉区府路155号文化广场对面

序号	地点	服务费
1	新乡市牧野区中同路新乡供电公司检修公司停车场充电站	0.80 元/kWh
2	新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大门东停车场充电站	0.80 元/kWh
3	新乡市红旗区科隆大道新乡供电公司停车场充电站	0.80 元/kWh
4	新乡市凤泉区府路潞王供电营业厅停车场充电站	0.80 元/kWh

综上所述, 结合本项目实际情况, 暂定本项目充电服务费为 0.60 元/kWh, 单个充电桩每天按照使用 3 小时计算, 运营期内充电服务费暂不考虑增长; 考虑节假日等因素的影响, 全年按照 330 天运营时间进行计算。

③ 负荷率

截至 2022 年 3 月底, 全国新能源汽车保有量达 891.50 万辆, 占汽车总量的 2.90%。其中纯电动汽车保有量 724.50 万辆, 占新能源汽车总量的 81.27%。2022 年 1-3 月全国新注册新能源汽车 111 万辆, 其中 90% 均为纯电动汽车, 2022 年第一季度纯电动汽车销售量是 2021 年第一季度销售量的 188.49%, 根据中国汽车工业协会预测, 今后 5 至 8 年, 我国将有大量国 IV 标准及以下的在用车辆逐步面临淘汰替换, 给新能源汽车市场带来较大的发展空间。未来 5 年我国电动汽车

产销复合增速预计将至少保持在 40%以上，且 2021 年全国新注册登记新能源汽车与 2020 年相比增长 151.61%。由此可见随着未来国内电动汽车的大量增加，对充电桩的需求也相当迫切。

基于谨慎性原则，暂定本项目运营期第一年负荷率为 40%，每年增长 5%，最高增长至 60%。

(6) 物业服务收入

①数量

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费用，项目可出租建筑面积共计 20,0401.00 平方米，即可收取物业服务费面积为 20,0401.00 平方米。

②价格

参考新乡 365 淘宝网站新乡市物业管理费收费价格如下：

序号	楼盘名称	均价 (元/m ²)	物业费 (元/m ²)
1	新乡宝龙世家	6500	1.4
2	美好城	高层 5000 洋房 6500	1.25
3	开元华都	复式 6900 公寓 7300	住宅 1.8 商业 3
4	百福蓝葆湾	4400	1.28
5	晖祥江山	住宅 4500 商业 6500起	住宅 1.18 商业 1.6
6	新美城上领地	3850	高层 1.05
7	润华金地广场	4900	Loft 1.5
8	润田金域蓝湾	4600	1.17
9	建业壹号城邦	6000	1.28 (一、二期) 1.6 (三、四期)
10	建业联盟新城	5000-5500	别墅 1.8 洋房 1.28
11	宏明鼎业花园	4400	1
12	盛大凯旋城	顶层 5600 平层 5800	1.2
13	诚城三英里	高层 4700 小高层 5000	高层 1.3
14	诚城常青藤	5800	1.3
15	绿茵河畔	洋房 3500 别墅 4500	1层 0.4 2-6层 0.7 7-11层 0.9

16	中波褐石公园	7800	1.32
17	松江帕提欧	6500-7000	住宅 1.05 商业 1.48
18	水木兰亭	4700	1.25
19	华天公馆	5800	住宅 1.2 商业 2
20	万嘉尚都国际	4900	1.25
21	新乡正商城	5100-5600	住宅 1.3 商业 2.5
22	长顺家园	4500左右	1.2
23	林溪湾	小户型 5300 大户型 5000	1.2
24	伟业中央公园	7000	住宅 1.2 商业 1.6
25	大景城	商铺1.2万-2万	住宅 1.2 商业 1.5
26	忆通未来城	5750	住宅 1.25 商业 1.63
27	上海公馆	6200	1.26
28	深业世纪新城	4950	1.48
29	亿源和谐城	6000	1
30	隆基新道城	5000	1.2
31	豫峰朗庭	5800	1.2
32	信跃盛世家园	4100	1.1
33	雍宁华府	3800	高层 1.18 多层 0.45
34	万汇金宸国际	7200	1.2
35	豫飞金色城邦	4300	1.2
36	新科状元城	4800	1.2
37	明大拉斐国际	住宅 5500起	住宅 1.28 商业 2
38	星海传说	4300	1.2

参考新乡优房网新乡市物业管理费收费价格如下：

项目名称	400电话	物业公司	物业费
央棠	400-0373-011转1001	康桥物业	待定
忆通·壹公馆	400-0373-011转1083	河南忆通服务有限公司	1.95元
中梁·新乐府	400-0373-011转1164	中梁物业	待定
理想国·北金	400-0373-011转1159	喜之园物业	待定
忆通·未来城	400-0373-011转1017	河南忆通物业服务服务有限公司	1.25元
鑫沄龙禧	400-0373-011转1086	新乡市鸿宸物业管理有限公司	1.58元
宏铭时代华庭	400-0373-011转1020	爱佳物业	0.98元
长德大象城	400-0373-011转1031	辰象物业	1.8元
万嘉·尚都国际	400-0373-011转1096	万嘉物业	1.20元
盛世新城	400-0373-011转1039	润泽物业	洋房1.28元；高层1.2元
北辰悦府	400-0373-011转1097	鼎新物业	1.25元
润田金城蓝湾	400-0373-011转1053	万家灯火物业	1.17元
绿茵河畔	400-0373-011转1062	惠发物业	1.2元
万汇国际广场	400-0373-011转1071	德林物业	住宅1.2元；商铺待定

诚城凤凰谷	400-0373-011转1072	诚城物业	待定
宇信·凯旋公馆	400-0373-011转1080	宇信物业	1.85元
润华·翡翠山	400-0373-011转1012	格瑞斯物业	高层预计在1.5元
孟电·观澜壹号	400-0373-011转1021	自持物业	1元
诚城·三英里	400-0373-011转1024	诚城物业	高层1.3元；洋房2元
建业·春天里	400-0373-011转1034	河南建业物业管理有限公司	1.96元
靖业·云溪九里	400-0373-011转1037	家弘物业	待定
东湖湾	400-0373-011转1038	顺之康物业	待定
建业·联盟新城四期	400-0373-011转1073	河南建业物业管理有限公司	1.98元
天宝华庭	400-0373-011转1154	宝华物业	高层1.25元；中式庭院1.7元
新乡碧桂园	400-0373-011转1084	碧桂园物业管理有限公司	待定
润华·翡翠国际II	400-0373-011转1003	格瑞斯物业	待定
亿通·壹世界	400-0373-011转1006	河南亿通服务有限公司	1.3元
新乡正商金域世家	400-0373-011转1007	正商物业	1.95元
松江柏提欧	400-0373-011转1008	德弘基物业	住宅1.05元；商铺1.48元
兰亭大厦	400-0373-011转1010	珠海东启物业	2元
润华金地广场	400-0373-011转1015	格瑞斯物业	写字楼2.5元；公寓2元
新乡宝龙广场	400-0373-011转1023	宝龙物业	住宅1.4元；公寓2.6元
星海国际	400-0373-011转1026	星海物业	1.58元
万汇金宸国际	400-0373-011转1029	德麟物业	1.2元
新乡正商城	400-0373-011转1030	正商物业	1.3元
龙湖景庭	400-0373-011转1042	华中物业	1.28元

参考新乡市周边产业区办公楼物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/m ² /月）
1	亿通壹公馆	1.95
2	新乡正商进金域世家	1.95
3	星海国际	1.58
平均值		1.82

参考新乡市周边产业园区厂房物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/m ² /月）
1	新乡中德产业园	1.20
2	新乡高新区火炬园	1.00
3	万华生科城	1.60
平均值		1.27

基于上述价格参考案例，结合本项目实际情况，基于谨慎性原则，暂定本项目物业服务管理收费标准统一为 1.00 元/m²/月，同时考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

3. 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料及动力费

本项目建成后主要用于出租，能源消耗由租赁方自己承担，项目单位不另外补助或收取费用；本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电消耗，根据可行性研究报告，本项目年用电量 92.85 万 kWh，年用水量 0.79 万 m³。

电费价格参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646号），按照 0.70 元/度进行测算；水费价格参考新乡市场价格，按 3.75 元/m³测算。考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2%进行测算。

(2) 工资及福利费

本项目建成后，本项目计划人员定额 30 人，其中管理人员 5 人，后勤服务人员 25 人。参考当地平均工资水平，本项目管理人员平均工资福利费暂按 6.00 万元/人/年测算，后勤服务人员平均工资福

利费暂按 5.00 万元/人/年测算；考虑物价上涨因素，工资及福利费按每年增加 2%进行测算。

（3）运营维护修理费

本项目为日常运营修理维护及固定资产大修等相关费用，运营期第一年按照折旧摊销的 3%测算，后续每年增长 2%。

（4）管理及其他费用

管理及其他费用是指在项目运营期内日常经营管理活动发生的其他费用，该费用按照年工资福利费的 10%测算，运营期内随着工资福利费的增长而增长。

（5）设备重置费用

依据可行性研究报告，本项目设备购置投资约 4,536.77 万元。计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。基于谨慎性原则，本项目在债券整体存续期第 17 年至第 20 年分别计取 1,150.00 万元的设备重置费用，共计 4,600.00 万元。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税法实施条例》《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，本项目增值税进项税水费按 9%测算，电费、运营维护修理费和设备重置费用按 13%测算，管理及其他费用按 6%测

算；增值税销项税租赁收入和停车位收入按 9%测算，物业服务收入按 6%测算，充电桩收入按 13%测算；附加税税率 12%，房产税税率 12%；企业所得税按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	第 13 年
1	增值税	11,667.69									
	销项税	23,312.22	464.25	533.06	601.87	698.66	709.98	709.98	739.31	739.31	739.31
	建设期进项（按负数列示）	-10,210.77	-10,210.77								
	运营期进项（按负数列示）	-1,433.76	-23.32	-23.78	-24.26	-24.74	-25.24	-25.74	-26.26	-26.79	-27.32
2	附加税	1,400.13									
3	房产税	24,334.33	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	754.65	754.65	754.65
	折旧	123,663.83	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	85,410.00	3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	利润总额	18,195.25	-2,736.71	-2,013.82	-1,290.70	-259.51	-168.52	-176.05	139.09	131.64	124.03
4	所得税	6,504.68							34.77	32.91	31.01
5	税费合计	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66

（续表）

序号	项目	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	第 23 年
1	增值税							313.80	803.88	803.24	837.79
	销项税	770.01	770.01	770.01	802.25	802.25	802.25	835.89	835.89	835.89	871.09
	建设期进项（按负数列示）										

序号	项目	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	第 23 年
	运营期进项 (按负数列示)	-27.87	-28.42	-28.99	-161.87	-162.47	-163.07	-163.69	-32.01	-32.65	-33.30
2	附加税							37.66	96.47	96.39	100.53
3	房产税	792.32	792.32	792.32	832.06	832.06	832.06	873.66	873.66	873.66	917.34
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	利润总额	454.62	446.67	438.54	-364.71	-373.21	-381.89	-58.28	1,023.85	1,015.88	1,390.47
4	所得税	113.66	111.67	109.64					255.96	253.97	347.62
5	税费合计	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

(续表)

序号	项目	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
1	增值税	837.12	836.44	872.70	871.99	871.27	909.22	908.47	907.71	947.43	946.63
	销项税	871.09	871.09	908.04	908.04	908.04	946.73	946.73	946.73	987.23	987.23
	建设期进项 (按负数列示)										
	运营期进项 (按负数列示)	-33.97	-34.65	-35.34	-36.05	-36.77	-37.51	-38.26	-39.02	-39.80	-40.60
2	附加税	100.45	100.37	104.72	104.64	104.55	109.11	109.02	108.93	113.69	113.60
3	房产税	917.34	917.34	963.19	963.19	963.19	1,011.35	1,011.35	1,011.35	1,061.91	1,061.91
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	利润总额	1,382.09	1,373.49	1,766.95	1,759.92	1,752.68	2,166.01	2,158.30	2,150.36	2,578.24	3,765.82

序号	项目	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
4	所得税	345.52	343.37	441.74	439.98	438.17	541.50	539.58	537.59	644.56	941.46
5	税费合计	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60

4.净收益分析

本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，具体测算数据见下表：

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	第 13 年
一	营业收入	271,816.98	5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
1	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	3,184.02	3,673.87	4,163.72	4,886.25	4,886.25	4,886.25	5,131.45	5,131.45	5,131.45
	面积 (m ²)		157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)		26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	40,594.02	781.16	901.34	1,021.52	1,198.78	1,198.78	1,198.78	1,258.80	1,258.80	1,258.80
	面积 (m ²)		28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	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	第 13 年
3	宿舍用房出租收入	14,981.50	288.29	332.64	376.99	442.41	442.41	442.41	464.49	464.49	464.49
	面积 (m ²)		14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	9,402.10	165.51	190.97	216.43	262.05	262.05	262.05	282.21	282.21	282.21
	数量 (个)		643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	33,247.92	786.93	885.30	983.66	1082.03	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)		552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格 (元/kWh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	8,130.43	156.31	180.36	204.41	239.88	239.88	239.88	251.30	251.30	251.30
	面积 (m ²)		200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00

序号	项目	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	第 13 年
	价格 (元/m ² /月)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	62,720.27	834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
1	燃料动力费	2,636.27	67.96	69.32	70.71	72.12	73.56	75.03	76.54	78.07	79.63
1.1	水费	114.87	2.96	3.02	3.08	3.14	3.20	3.26	3.33	3.40	3.47
1.2	电费	2,521.40	65.00	66.30	67.63	68.98	70.36	71.77	73.21	74.67	76.16
2	工资及福利费	6,012.79	155.00	158.10	161.26	164.49	167.78	171.14	174.56	178.05	181.61
3	运营维护修理费	4,963.10	127.93	130.49	133.10	135.76	138.48	141.25	144.08	146.96	149.90
4	管理及其他费用	601.28	15.50	15.81	16.13	16.45	16.78	17.11	17.46	17.81	18.16
5	设备重置费用	4,600.00									
6	税费	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66
三	净收益	209,096.71	4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69

(续表)

序号	项目	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	第 23 年
一	营业收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
1	净化厂房仓库出租收入	5,387.40	5,387.40	5,387.40	5,657.67	5,657.67	5,657.67	5,940.46	5,940.46	5,940.46	6,237.57
	面积 (m ²)	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)	30.10	30.10	30.10	31.61	31.61	31.61	33.19	33.19	33.19	34.85

序号	项目	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	第 23 年
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,321.76	1,321.76	1,321.76	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,457.46	1,457.46	1,457.46	1,530.20
	面积 (m ²)	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68	46.91
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	487.75	487.75	487.75	512.19	512.19	512.19	537.80	537.80	537.80	564.77
	面积 (m ²)	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	302.37	302.37	302.37	322.53	322.53	322.53	342.69	342.69	342.69	362.84
	数量 (个)	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552

序号	项目	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	第 23 年
	价格 (元/kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	265.01	265.01	265.01	278.72	278.72	278.72	292.43	292.43	292.43	306.13
	面积 (m ²)	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格 (元/m ² /月)	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
1	燃料动力费	81.22	82.84	84.49	86.18	87.91	89.67	91.47	93.30	95.16	97.06
1.1	水费	3.54	3.61	3.68	3.75	3.83	3.91	3.99	4.07	4.15	4.23
1.2	电费	77.68	79.23	80.81	82.43	84.08	85.76	87.48	89.23	91.01	92.83
2	工资及福利费	185.24	188.94	192.72	196.57	200.50	204.51	208.60	212.77	217.03	221.37
3	运营维护修理费	152.90	155.96	159.08	162.26	165.51	168.82	172.20	175.64	179.15	182.73
4	管理及其他费用	18.52	18.89	19.27	19.66	20.05	20.45	20.86	21.28	21.70	22.14
5	设备重置费用				1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00			
6	税费	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

序号	项目	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	第 23 年
三	净收益	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33

(续表)

序号	项目	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
一	营业收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
1	净化厂房仓库出租收入	6,237.57	6,237.57	6,549.00	6,549.00	6,549.00	6,876.54	6,876.54	6,876.54	7,220.19	7,220.19
	面积 (m ²)	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)	34.85	34.85	36.59	36.59	36.59	38.42	38.42	38.42	40.34	40.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,530.20	1,530.20	1,606.86	1,606.86	1,606.86	1,687.10	1,687.10	1,687.10	1,771.59	1,771.59
	面积 (m ²)	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)	46.91	46.91	49.26	49.26	49.26	51.72	51.72	51.72	54.31	54.31
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	564.77	564.77	593.08	593.08	593.08	622.75	622.75	622.75	653.93	653.93
	面积 (m ²)	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	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
4	停车位收入	362.84	362.84	383.00	383.00	383.00	403.16	403.16	403.16	423.32	423.32
	数量 (个)	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格 (元/kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	306.13	306.13	322.12	322.12	322.12	338.12	338.12	338.12	354.11	354.11
	面积 (m ²)	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格 (元/m ² /月)	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
1	燃料动力费	99.00	100.98	103.00	105.06	107.16	109.30	111.49	113.72	116.00	118.32

序号	项目	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
1.1	水费	4.31	4.40	4.49	4.58	4.67	4.76	4.86	4.96	5.06	5.16
1.2	电费	94.69	96.58	98.51	100.48	102.49	104.54	106.63	108.76	110.94	113.16
2	工资及福利费	225.80	230.32	234.93	239.63	244.42	249.31	254.30	259.39	264.58	269.87
3	运营维护修理费	186.38	190.11	193.91	197.79	201.75	205.79	209.91	214.11	218.39	222.76
4	管理及其他费用	22.58	23.03	23.49	23.96	24.44	24.93	25.43	25.94	26.46	26.99
5	设备重置费用										
6	税费	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60
三	净收益	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00

5.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。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	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
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	271,816.98		5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
2	经营活动支出（含税费）	62,720.27		834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
	经营活动产生的现金净额	209,096.71		4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69
二	投资活动产生的现金											

序号	项目	合计	建设期	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
1	建设成本支出（含建设期利息）	123,663.83	123,663.83									
	投资活动产生的现金净额	123,663.83	123,663.83									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	48,663.83	48,663.83									
2	债券资金	75,000.00	75,000.00									
3	偿还债券本金	75,000.00			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00
4	支付运营期债券利息	85,410.00		3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	融资活动产生的现金净额	-36,746.17	123,663.83	3,000.00	3,010.00	3,009.60	-3,009.20	-3,008.80	-3,008.40	-3,018.00	-3,017.20	-3,016.40
四	净现金流量	48,686.71	-	1,527.56	2,240.45	2,963.57	3,994.76	4,085.75	4,078.22	4,348.59	4,343.00	4,337.29
五	累计现金流量	48,686.71	-	1,527.56	3,768.01	6,731.58	10,726.34	14,812.09	18,890.31	23,238.90	27,581.90	31,919.19

（续表）

序号	项目	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	第 23 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
2	经营活动支出（含税费）	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
	经营活动产生的现金净额	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										

序号	项目	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	第 23 年
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	50.00	50.00	50.00
4	支付运营期债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	融资活动产生的现金净额	-3,015.60	-3,014.80	-3,014.00	-3,013.20	-3,012.40	-3,011.60	-3,010.80	-3,040.00	-3,038.00	-3,036.00
四	净现金流量	4,585.23	4,579.27	4,573.17	3,879.56	3,871.06	3,862.38	3,872.19	4,178.28	4,172.94	4,419.33
五	累计现金流量	36,504.42	41,083.69	45,656.86	49,536.42	53,407.48	57,269.86	61,142.05	65,320.33	69,493.27	73,912.60

(续表)

序号	项目	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
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
2	经营活动支出(含税费)	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
	经营活动产生的现金净额	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										

序号	项目	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
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金	50.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	30,000.00	44,000.00
4	支付运营期债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	融资活动产生的现金净额	-3,034.00	-3,032.00	-3,080.00	-3,076.00	-3,072.00	-3,068.00	-3,064.00	-2,960.00	-32,960.00	-45,760.00
四	净现金流量	4,413.72	4,407.95	4,616.78	4,612.22	4,607.51	4,879.56	4,874.52	4,969.33	-24,749.48	-37,858.00
五	累计现金流量	78,326.32	82,734.27	87,351.05	91,963.27	96,570.78	101,450.34	106,324.86	111,294.19	86,544.71	48,686.71

5.3 项目本息覆盖倍数

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40.00	40.00	
第 2 年		40.00	40.00	
第 3 年		1,240.00	1,240.00	
第 4 年		3,000.00	3,000.00	
第 5 年		3,000.00	3,000.00	4,527.56
第 6 年	10.00	3,000.00	3,010.00	5,250.45
第 7 年	10.00	2,999.60	3,009.60	5,973.17
第 8 年	10.00	2,999.20	3,009.20	7,003.96
第 9 年	10.00	2,998.80	3,008.80	7,094.55
第 10 年	10.00	2,998.40	3,008.40	7,086.62
第 11 年	20.00	2,998.00	3,018.00	7,366.59
第 12 年	20.00	2,997.20	3,017.20	7,360.20
第 13 年	20.00	2,996.40	3,016.40	7,353.69
第 14 年	20.00	2,995.60	3,015.60	7,600.83
第 15 年	20.00	2,994.80	3,014.80	7,594.07
第 16 年	20.00	2,994.00	3,014.00	7,587.17
第 17 年	20.00	2,993.20	3,013.20	6,892.76
第 18 年	20.00	2,992.40	3,012.40	6,883.46
第 19 年	20.00	2,991.60	3,011.60	6,873.98
第 20 年	20.00	2,990.80	3,010.80	6,882.99
第 21 年	50.00	2,990.00	3,040.00	7,218.28
第 22 年	50.00	2,988.00	3,038.00	7,210.94
第 23 年	50.00	2,986.00	3,036.00	7,455.33
第 24 年	50.00	2,984.00	3,034.00	7,447.72

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	50.00	2,982.00	3,032.00	7,439.95
第 26 年	100.00	2,980.00	3,080.00	7,696.78
第 27 年	100.00	2,976.00	3,076.00	7,688.22
第 28 年	100.00	2,972.00	3,072.00	7,679.51
第 29 年	100.00	2,968.00	3,068.00	7,947.56
第 30 年	100.00	2,964.00	3,064.00	7,938.52
第 31 年	-	2,960.00	2,960.00	7,929.33
第 32 年	30,000.00	2,960.00	32,960.00	8,210.52
第 33 年	44,000.00	1,760.00	45,760.00	7,902.00
合计	75,000.00	89,730.00	164,730.00	209,096.71
本息覆盖倍数	1.27			

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财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 209,096.71 万元，应付债券本金及利息合计 164,730.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 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 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目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：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；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 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，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，保证还本付息资金。

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。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。**