

医药成果转化工业园（一期）
实施方案



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	3
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	4
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算表	13
3.4 专项债券形成资产情况	18
第四章 项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据	19
4.2 项目融资计划	20
4.3 债券信息披露	20

4.4 投资者保护措施	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	22
5.1 应付融资本息情况	22
5.2 经营现金流分析	23
5.3 项目本息覆盖倍数	55
5.4 总体评价结果	56
第六章 风险分析	57
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	57
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	57
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	58
第七章 事前绩效评估	60
7.1 事前绩效评估方法	60
7.2 事前绩效评估内容	60
7.3 事前绩效评估结论	61

第一章 项目概况

1.1 项目名称

医药成果转化工业园（一期）（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。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡高新医药科技发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡高新医药科技发展有限公司		
法定代表人	凌宪俊	成立日期	2020-09-18
注册资本	3000 万元人民币	营业期限	2020-09-18 至无固定期限
统一社会信用代码	91410700MA9FQQ886P		
注册地址	河南省新乡市高新区华兰大道 470 号		
经营范围	医学研究和试验发展；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	股权穿透后新乡高新医药科技发展有限公司持股 100.00%		

新乡高新医药科技发展有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目建设地点位于新乡市南二环防护绿地以北、新青街防护绿地以东，规划路以西区域。

1.5 建设规模及内容

建设规模：项目总占地约 36.25 亩（24,169.96 平方米），总建筑面积 35,452.51 平方米，其中地上建筑面积 35,252.51 平方米，地下建筑面积 200 平方米。项目容积率 1.46，建筑密度 47.44%。

建设内容：建筑面积 35,452.51 平方米，主要建设质检综合楼、孵化中心、制剂生产车间、综合库房、库房、展示中心等，其中综合库房 8,476.49 平方米，包含库房 946.00 平方米，展示中心 1,212.00 平方米。项目配套建设道路和其相关配套设施建设等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	规划占地	亩	36.25	24,169.96 平方米
2	总建筑面积	平方米	35,452.51	
2.1	质检综合楼	平方米	6,392.69	5 层
2.2	孵化中心	平方米	5,180.17	3 层
2.3	制剂生产车间	平方米	12,737.86	3 层
2.4	综合库房	平方米	8,476.49	4 层
2.5	门卫	平方米	67.26	
2.6	连廊	平方米	240.04	2 层

序号	指标名称	单位	数量	备注
2.7	库房	平方米	946.00	
2.8	展示中心	平方米	1,212.00	
2.9	地下面积	平方米	200	
3	容积率		1.46	
4	绿化面积		2,777.29	
5	建筑密度		47.44%	
6	绿地率		11.49%	
7	大车位		10	
8	小车位		66	
9	总投资	万元	15,996.91	
10	建设年限	年	2	

1.6 建设期

本项目建设期限为 24 个月。实际开工时间 2021 年 9 月，实际完工时间为 2024 年 1 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 15,996.91 万元。其中：财政资金 3,996.91 万元，专项债券资金 12,000.00 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

项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	2,000.00	1,996.91	3,996.91	24.99%
专项债券资金	6,000.00	6,000.00	12,000.00	75.01%
合计	8,000.00	7,996.91	15,996.91	100.00%
投资比例	50.01%	49.99%	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管理委员会《关于医药成果转化工业园（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2020〕92号）、《关于医药成果转化工业园（一期）可行性研究报告变更的批复》（新开经〔2026〕178号）。依据新开经〔2026〕178号变更批复，项目对用地规模、建设内容、总投资进行优化调整，总占地面积由55.3亩调整为36.25亩，总建筑面积调整为35,452.51平方米，项目总投资由16,206.00万元变更为15,966.91万元。原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

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

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合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡高新医药科技发展有限公司，主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡高新医药科技发展有限公司，项目建设及运营单位均为新乡高新医药科技发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡高新医药科技发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由新乡高新医药科技发展有限公司负责将项

目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡高新医药科技发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

随着现代生命科学快速发展，以及生物技术与信息、材料、能源等技术加速融合，高通量测序、基因组编辑和生物信息分析等现代生物技术突破与产业化快速演进，生物经济正加速成为继信息经济后新的经济形态，对人类生产生活产生深远影响。靶向药物、细胞治疗、基因检测、智能型医疗器械、可穿戴即时监测设备、远程医疗、健康大数据等新技术加速普及应用，智慧医疗、精准医疗正在改变着传统的疾病预防、检测、治疗模式，为提高人民群众健康质量提供了新的手段。

在美欧等政府的引导下，全球资本市场越来越青睐生物领域，风险投资、上市融资、并购重组金额屡创新高。依托发达国家科研机构 and 人才密集的优势，波士顿基因城、莱茵河畔生物谷等一批现代生物产业集群，业已成为全球生物产业创新发展的策源地。面对激烈的全球竞争环境，我国要发挥好资源优势、市场优势、人才优势和经济规模优势，抓紧建设生物经济强国，在新一轮全球产业竞争中谋得有利位势。

2017年10月18日，习近平总书记在十九大报告中提出：“实施健康中国战略”，人民健康是民族昌盛和国家富强的重要标志。要完善国民健康政策，为人民群众提供全方位全周期健康服务。坚持预防为主，深入开展爱国卫生运动，倡导健康文明生活方式，预防控制重大疾病。

2019年6月，国务院印发《国务院关于实施健康中国行动的意见》指出，人民健康是民族昌盛和国家富强的重要标志，预防是最经济最有效的健康策略。要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持改革创新，贯彻新时代卫生与健康工作方针，服务方式从以治病为中心转变为以人民健康为中心，建立健全健康教育体系，普及健康知识，引导群众建立正确健康观，加强早期干预，形成有利于健康的生活方式、生态环境和社会环境，延长健康寿命，为全方位全周期保障人民健康、建设健康中国奠定坚实基础。

河南省2017年印发《“健康中原2030”规划纲要》，推进健康中原建设，是全面建成小康社会、实现社会主义现代化的重要保障，是提高全省人民健康素质，实现健康与经济社会协调、可持续发展的重要发展战略。当前，河南经济社会建设蓝图已经绘就，我省正处于蓄势崛起、跨越发展的关键时期，健康领域的改革发展将为我省经济社会建设打造新引擎、注入新动力。

《“健康中原2030”规划纲要》是今后15年推进健康中原建设的宏伟蓝图，是全省人民共同奋斗的行动指南，也是制定公共健康政策、引导社会力量发展健康服务业的重要依据。

新乡市2016年3月29日印发《新乡市大健康产业发展规划（2016-2020年）》（简称规划），《规划》以大健康产业研发为中心，发展精品医药、高端医疗及设备、智慧健康、健康养老、健康旅游、健康文化等方向，优化产业结构，促进经济平衡、协调、前瞻

性、可持续发展，促进小康社会全面建成。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中华人民共和国促进科技成果转化法》《促进科技成果转移转化行动方案》《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《“十三五”生物产业发展规划》《2020 年度河南省生物医药产业发展工作方案》《新乡市千亿产业集群培育工程实施意见》等政策文件要求。

2.3 社会效益

目前新乡市已有一些生物医药企业在此投资建厂，使新乡市的生物医药产业逐渐形成规模。但从整体上看，企业的研发力量薄弱，功能配套不足，许多先进的技术和产品生产还处于空白。该项目园区建成后，有利于形成产业集群，吸引大型生物医药企业来此落户，从而促进产业向更高层次发展，同时促进新乡市生物医药产业有较大的飞跃。

高新区依靠自身的区位优势，选择生物医药产业作为新一轮的经济增长点，但采用差异化发展战略，构建新乡市较大规模的生物医药产业园。本项目的实施对于促进产业结构战略性调整，提升产业化水平有着重要的意义。

通过医药成果转化工业园（一期）的建设可以很好的改变高新区社会面貌。此外，项目的建设有水、电、通讯等相关的配套基础设施，因此项目的建设可以很好的改善高新区的基础设施状况，这样使高新区经济社会面貌得到总体提高。

医药成果转化工业园（一期）目前的发展状况及其未来发展规划的实施，可以对其它相关行业的发展形成有效拉动，能够有效的解决当地剩余劳动力的就业问题，通过该项目的建设可以增加当地群众收入，成为全面建设小康社会的先行区。

2.4 经济效益

本项目的实施，可以降低生产成本，节约资源，提高经济效益，这是增加企业市场竞争力的最有效的措施之一。该项目的建设，本着投资少、产品质量高、成本低、效益好的指导思想，满足工艺和产品的先进性和可靠性，为企业注入新的活力，有利于企业的自身发展。同时项目需劳动定员百余人，同时带动了相关行业的发展，为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。

2.5 项目公益性

本项目属于市政和产业园区基础设施类有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支持投向领域，项目以搭建生物医药成果转化公共载体为核心定位，不以追求商业利润最大化为目标，在实现项目收益融资自求平衡的前提下，重点服务区域生物医药产业公共发展需求，具备显著公益属性。新乡高新区生物医药产业基础雄厚，集聚华兰生物等一批龙头企业，拥有大量医药研发创新成果，但现有厂房多为通用型厂房，缺少适配医药行业规范的质检、孵化、中试生产专业化载体，大量科研成果停留在实验室阶段，难以实现落地产业化，本项目建设质检综合楼、医药孵化中心、制剂生产车间、专业库房等专业化硬件载体，面向中小医药创新企业、科研团队提供合规的

研发、检测、中试、生产空间，解决医药成果“小试容易、中试难、落地难”的现实痛点，属于服务科技创新的公共产业平台，发挥公共基础设施的支撑作用。项目契合郑洛新国家自主创新示范区、新乡市生物与新医药千亿级产业集群培育的政策导向，立足新乡高新区主导生命科学与生物技术产业定位，完善生物医药产业链孵化、中试、生产配套体系，降低初创医药企业落地门槛，吸引生物医药创新项目集聚，带动区域生物医药产业延链、补链、强链，推动地方战略性新兴产业高质量发展，服务地方经济社会发展大局，具备显著公共社会效益。项目建成运营后，可吸纳百余个直接就业岗位，同时带动上下游研发服务、检验检测、医药仓储、物业服务等配套服务业发展，拓展本地就业渠道，吸纳技术人员、产业工人就业，缓解本地就业压力，增加群众收入，助力地方稳就业、保民生。本项目运营收入来源为房屋出租收入、停车场收入、广告收入、运营补贴等，项目产生的全部专项收入，优先用于偿还本次专项债券本息，剩余收益用于园区设施维护更新、园区公共配套运维，不以市场化商业盈利为首要目的，不进行股东利润分配，收益闭环服务于本项目公共功能持续运转，符合专项债“有一定收益的公益性项目”的核心要求。项目建设用地为国有工业用地，通过建设标准化医药产业载体，实现土地集约高效利用，避免中小医药企业零散拿地、重复建设，提高国有土地、国有资产利用效率，项目配套建设道路、绿化、给排水、消防等公共基础设施，完善片区配套条件，提升高新区片区整体承载能力，惠及片区企业及产业发展。综上，本项目虽然存在经营性现金流收益，但建设出

发点是补齐区域生物医药产业公共载体短板、服务科技创新与产业集群发展，社会公共效益突出，属于有一定收益的公益性项目，符合专项债券项目申报政策要求。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6.《襄城县建设工程基准价格信息》；
- 7.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 15,996.91 万元，其中：工程费用 12,280.63 万元，其他费用 1,655.21 万元，基本预备费 1,051.07 万元，建设期利息 810 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					主要经济指标		
		单位	数量	指标（元/平方）	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用		35,452.51		11,200.63	1,951.41	683.19		12,280.63
1	土建工程		35,452.51		10,853.75	1,321.41	233.19		10,853.75
1.1	质检综合楼	m ²	6,392.69	3,100.00	1,981.73	271.69	47.95		1,981.73
	建筑工程	m ²	6,392.69	2,100.00	1,342.46				1,342.46
	安装工程	m ²	6,392.69	500.00	319.63	271.69	47.95		319.63
	装饰工程		6,392.69	500.00	319.63				319.63
1.2	孵化中心	m ²	5,180.17	3,100.00	1,605.85	220.16	38.85		1,605.85
	建筑装饰工程	m ²	5,180.17	2,100.00	1,087.84				1,087.84
	安装工程	m ²	5,180.17	500.00	259.01	220.16	38.85		259.01
	装饰工程		5,180.17	500.00	259.01				259.01
1.3	制剂生产车间	m ²	12,737.86	3,600.00	4,585.63	541.36	95.53		4,585.63
	建筑工程	m ²	12,737.86	2,100.00	2,674.95				2,674.95
	安装工程	m ²	12,737.86	500.00	636.89	541.36	95.53		636.89
	装饰工程		12,737.86	1,000.00	1,273.79				1,273.79

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					主要经济指标		
		单位	数量	指标（元/平方）	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.4	综合库房		8,476.49	2,400.00	2,034.36	288.20	50.86		2,034.36
	建筑工程		8,476.49	1,800.00	1,525.77				1,525.77
	安装工程		8,476.49	400.00	339.06	288.20	50.86		339.06
	装饰工程		8,476.49	200.00	169.53				169.53
1.5	门卫	m²	67.26	2,000.00	13.45				13.45
1.6	连廊	m²	240.04	2,200.00	52.81				52.81
1.7	库房	m²	946.00	2,400.00	227.04				227.04
1.8	展示中心	m²	1,212.00	2,400.00	290.88				290.88
1.9	地下室面积	m²	200.00	3,100.00	62.00				62.00
2	货梯	部	8	10 万/部			80.00		80.00
3	电梯	部	4	25 万/部			100.00		100.00
4	总图工程				346.87	630.00	270.00		1,246.87
4.1	室外给排水工程	项	1	3,000,000.00		210.00	90.00		300.00
4.2	室外供电工程（含变压器）	项	1	3,500,000.00		245.00	105.00		350.00
4.3	室外供热工程	项	1	2,500,000.00		175.00	75.00		250.00
4.4	景观绿化工程	m²	2,777.29	250.00	69.43				69.43
4.5	道路及硬化工程	m²	5,000.00	350.00	175.00				175.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					主要经济指标		
		单位	数量	指标（元/平方）	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.6	大门	个	2	100,000.00	20.00				20.00
4.7	围墙	m	916.00	900.00	82.44				82.44
	工程费用合计				11,200.63	1,951.41	683.19		12,280.63
二	工程其他费用								
1	征地费	亩	36.25	220,000.00				797.50	797.50
2	人防费		383.56	1,500.00				57.53	57.53
3	城市基础设施配套费		35,452.51					276.19	276.19
3.1	质检综合楼部分		6,392.69	107.00					
3.2	其余部分		28,859.82	72.00					
4	勘察费		35,452.51	5.00				17.73	17.73
5	设计		35,452.51	30.00				106.36	106.36
6	施工图设计审查费		35,452.51	3.00				10.64	10.64
7	监理费							122.81	122.81
8	建设单位管理费用							184.21	184.21
9	可研报告费							8.00	8.00
10	环境影响评价费							5.00	5.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					主要经济指标		
		单位	数量	指标（元/平方）	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
11	工程造价咨询费							49.12	49.12
12	工程招标代理服务费							12.28	12.28
13	节能报告编制费							7.85	7.85
	工程其他费用小计							1,655.21	1,655.21
	第一,二部分费用合计				11,200.63	1,951.41	683.19	1,655.21	13,935.84
三	预备费							1,051.07	1,051.07
1	基本预备费							1,051.07	1,051.07
四	第一、二、三部分合计				11,200.63	1,951.41	683.19	2,706.28	14,986.91
五	建设期利息							810.00	810.00
六	建设投资				11,200.63	1,951.41	683.19	3,516.28	15,796.91
七	流动资金								200.00
八	总投资								15,996.91

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目建成后形成的资产内容主要为质检综合楼、孵化中心、制剂生产车间、综合库房等。项目配套建设道路和其相关配套设施建设等。

经预估，项目建成后形成资产价值为 15,996.91 万元，项目资产权益归属于项目单位，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 51,810.57 万元，其中：经营收入涉及停车场收入、交易配送区出租收入、配套区出租收入、服务管理收入和充电桩收入，成本及相关税费为 14,978.32 万元，总收益为 36,832.25 万元。

本项目建成后项目经营收入扣除经营成本及相关税费后，上缴财政现金净收入占收入总额的比例为 67.28%。

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 项目融资计划

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。其中：2021 年已发行 6,000.00 万元，2022 年已发行 6,000.00 万元。其中，2021 年已发行的债券按照票面利率 4.00% 测算，期限 30 年，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息；2022 年已发行的债券，假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

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 应付融资本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目已发行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		6,000.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 2 年	6,000.00	6,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 6 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 7 年	12,000.00		60.00	11,940.00	4.00%	480.00	540.00
第 8 年	11,940.00		60.00	11,880.00	4.00%	477.60	537.60
第 9 年	11,880.00		60.00	11,820.00	4.00%	475.20	535.20
第 10 年	11,820.00		60.00	11,760.00	4.00%	472.80	532.80
第 11 年	11,760.00		60.00	11,700.00	4.00%	470.40	530.40
第 12 年	11,700.00		120.00	11,580.00	4.00%	468.00	588.00
第 13 年	11,580.00		120.00	11,460.00	4.00%	463.20	583.20
第 14 年	11,460.00		120.00	11,340.00	4.00%	458.40	578.40
第 15 年	11,340.00		120.00	11,220.00	4.00%	453.60	573.60
第 16 年	11,220.00		120.00	11,100.00	4.00%	448.80	568.80
第 17 年	11,100.00		120.00	10,980.00	4.00%	444.00	564.00
第 18 年	10,980.00		120.00	10,860.00	4.00%	439.20	559.20
第 19 年	10,860.00		120.00	10,740.00	4.00%	434.40	554.40
第 20 年	10,740.00		120.00	10,620.00	4.00%	429.60	549.60
第 21 年	10,620.00		120.00	10,500.00	4.00%	424.80	544.80
第 22 年	10,500.00		300.00	10,200.00	4.00%	420.00	720.00
第 23 年	10,200.00		300.00	9,900.00	4.00%	408.00	708.00
第 24 年	9,900.00		300.00	9,600.00	4.00%	396.00	696.00

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 25 年	9,600.00		300.00	9,300.00	4.00%	384.00	684.00
第 26 年	9,300.00		300.00	9,000.00	4.00%	372.00	672.00
第 27 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.00%	360.00	960.00
第 28 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.00%	336.00	936.00
第 29 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.00%	312.00	912.00
第 30 年	7,200.00		6,600.00	600.00	4.00%	288.00	6,888.00
第 31 年	600.00		600.00		4.00%	24.00	624.00
合计		12,000.00	12,000.00			12,780.00	24,780.00

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

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）根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，部分费用按照 2.2%的增长率进行预测；

（8）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。

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	停车场	停车场收入	862.62	1.66%
2	孵化中心	孵化中心出租收入	5,022.82	9.69%
3	质检综合楼	质检综合楼出租收入	7,151.55	13.80%
4	制剂生产车间	制剂生产车间出租收入	14,249.87	27.50%
5	综合库房	综合库房出租收入	8,219.06	15.86%
6	物业服务	物业服务费收入	1,840.05	3.55%
7	广告位	广告收入	2,722.21	5.25%
8	财政补贴	运营补贴	11,742.39	22.66%
合计			51,810.57	100.00%

（1）项目建设必要性

①项目的建设符合国家发展政策及规划发展要求。

该项目的建设属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年版）》中第一类“鼓励类”建设的项目，符合国家相关产业政策。

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“积极培育战略性新兴产业。坚持战略需求和市场机制相结合，重点推动生物医药、先进材料”“发展千亿级新兴产业：生物医药。重点发展化学创新药、现代中药等优势产品积极发展生物技术药物和医疗器械，加快重大新药和疫苗创制，建成国内一流的新型医药产业基地。”

《“十三五”生物产业发展规划》中明确要求：构建生物医药新体系。把握精准医学模式推动药物研发革命的趋势性变化，立足基因技术和细胞工程等先进技术带来的革命性转变，加快新药研发速度，提升药物品质，更好满足临床用药和产业向中高端发展的需求。到 2020 年，实现医药工业销售收入 4.5 万亿元，增加值占全国工业增加值 3.6%。

加速新药创制和产业化以临床用药需求为导向，依托高通量测序、基因组编辑、微流控芯片等先进技术，促进转化医学发展，在肿瘤、重大传染性疾病、神经精神疾病、慢性病及罕见病等领域实现药物原始创新。加快创制新型抗体、蛋白及多肽等生物药。发展治疗性疫苗，核糖核酸（RNA）干扰药物，适配子药物，以及干细胞、嵌合抗原受体 T 细胞免疫疗法（CAR-T）等生物治疗产品。推动抗体/多肽-小分子偶联、生物大分子纯化、缓控释制剂、靶向制剂等可规模化技术，完善质量控制和安全性评价技术，加快高端药物产业化速度。推动中药提取物、中药配方颗粒的规范化发展，完善基于药材源头的全过程质量可溯源体系建设，创制一批临床价值大、科学价值强的中药新品种。支持具有自主知识产权、市场前景广阔的海洋创新药物，构建海洋生物医药中高端产业链。

加快发展精准医学新模式以临床价值为核心，在治疗适应症与新靶点验证、临床前与临床试验、产品设计优化与产业化等全程进行精准监管，提供安全有效的数据信息，实现药物精准研发。以个人基因组信息为基础，结合蛋白质组、代谢组等相关内环境信息，整合不同

数据层面的生物学信息库，利用基因测序、影像、大数据分析等手段，在产前胎儿罕见病筛查、肿瘤、遗传性疾病等方面实现精准的预防、诊断和治疗。对特定患者量身设计最佳诊疗方案，在正确的时间、给予正确的药物、使用正确的剂量和给药途径，达到个体化治疗的目的。

推动医药产业转型升级以提升药物品质为目标，加快推广化学原料药绿色制备和清洁生产，积极推进化学仿制药一致性评价，不断提高原料药和制剂产品质量技术水平，推动产业从原料药出口向终端产品出口的转变。持续推进中药技术标准化，提升中药质量及全产业链的规模化协调发展，开展基于互联网+中药材种植养殖平台建设，推广中药材无公害种植和综合利用、中药质量溯源检定、中药工业先进制造技术、中药健康产品制造技术和药材废渣利用，提高中药产品质量和安全水平。促进单克隆抗体、长效重组蛋白、第三代胰岛素等高技术含量生物类似药的发展，提高我国患者的药物可及性。开发药物结晶设备和传感器、先进粉体工程设备、新型超临界萃取和色谱分离设备、新型固体制剂生产在线检测设备和自控系统、高密度流加式和连续培养生物反应器、蛋白质大规模纯化设备以及冷链储存运输系统等制药装备，加快制药装备的升级换代，提升装备的自动化、数字化和智能化水平，切实提升包材和辅料的品质，加强产业综合配套能力。

该项目的建设符合国家产业政策及规划发展要求及《新乡市城市总体规划》（2011-2020年）（2017年修订）的相关规划，有利于促进

新乡市生物医药行业的发展。

②项目的实施是增加全社会就业的需要

我国人口众多，富有劳动力。随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市农民，同时随着高校扩招，每年有数百万的大学毕业生面临就业，我国就业形势严峻。21世纪以来，我国陆续推出了一系列的体制改革措施和政策安排，对提高社会就业、促进经济发展起到了积极的作用。当前，我国正处于经济体制转轨和产业结构战略性调整的关键时期，劳动力供求总量矛盾和结构性矛盾都很突出，就业形势十分严峻。解决好就业问题，特别是解决好当前国有企业下岗职工再就业的困难，已成为我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务。该项目需劳动定员百余人，同时带动了相关行业的发展，为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。

③项目的建设是国家大力发展生物医药等高新技术产业的需要

“十三五”期间，在产业发展上，国家继续坚持发展高新技术产业的政策和投资方向，面向市场，发挥优势，扬长避短，突出特色，重点和优先发展高新技术产业和产品，如：

新特药类：包括心脏血管疾病、糖尿病、肝炎、恶性肿瘤、老年病、肾脏病、风湿病、皮肤病等治疗和抗感染新药等。

中药类：包括中药资源特别是名贵药材开发、中药单味有效成份分析、复方药物有效成份分析及组方、验方研究、开发和中药制离、制剂技术开发等。

基因工程类：包括重组人体细胞集落刺激因子、干扰素、人骨生

成素、基因工程疫苗、快速诊断试剂，采用微生物和动植物细胞大规模培养、提取生物技术产品、动植物组培快繁、基因育种、发酵片生产技术及产品、药用动植物细胞工程产品等。

为适应国家大力发展新生物医药等高新技术产品的产业政策，促进新特生物医药等高新技术产业发展，通过实施本项目，新乡高新区紧紧抓住本地工业基础好，各类专业技术人才济济以及资源、区位、交通、人文优势显著等优越条件，加大园区建设力度，构建产业发展平台，为生物医药企业的发展、科技成果的孵化及转化成现实生产力提供良好的条件和优质的服务。

④项目的建设是促进高新区产业集群发展，合理规划功能区的需要

新乡高新区成立于 1992 年，2012 年 8 月被国务院批准为国家级高新区，2016 年 4 月被国务院批准为郑洛新国家自主创新示范区。新乡高新区经历了由小到大，由慢到快的发展历程，现已初具规模。主要表现在以下几方面：

高新区功能设置基本完善且已逐步形成高效快捷的服务体系。

高新区有关优惠扶持政策和管理服务职能逐步落实。为高新区未来的发展奠定了良好的基础。

高新区水、电、路、通信、热力、天然气设施成龙配套，供应充足，资源价格合理低廉，投资环境大为改善。

入区企业各种经济技术指标逐年提高，2020 年 1-7 月，高新区规模以上工业增加值同比增长 3.9%，高出全市平均水平 1.4 个百分点，增速居全市第 4 位。大型企业增长 9.15%，中型企业增长 3.93%，小微型企业

增长 4.4%，随着疫情逐步趋缓，各类型企业逐步恢复生产，均有增长。

大型企业增长 9.15%，中型企业增长 3.93%，小微型企业增长 4.4%，随着疫情逐步趋缓，各类型企业逐步恢复生产，均有增长。

新乡高新区拥有国家级孵化器创业中心 2 家；拥有高新技术企业 85 家，占全市高新技术企业的 34%，数量居全市第一；拥有创新研发平台 165 家，其中国家级各类企业技术中心和国家级工程实验室等国家级创新平台 16 个、拥有省级工程（技术）研究中心和企业技术中心等省级创新平台 89 家。

新乡高新区整体规划设计 2,880 亩，投资逾百亿的新乡万华生命科学产业城项目已经启动。项目将构建生产、生活、生态三生融合发展的现代化生命科学产业新城，以生物医药、医疗器械、精准医疗、动物保健、功能性食品为五大发展方向。依托新乡高新区扎实的产业基础，以及万华控股集团丰富的产业运营经验，新乡万华生科城立足生命科学产业通过“基地+基金”、“入驻+合作”的模式，构建生命科学产业集群发展的新格局，倾力打造生命科学产业新城。

⑤项目的建设是促进企业发展的需要

在市场经济条件下，企业的生存与发展的命脉是市场，要想在激烈的竞争中使企业立足于不败之地，关键是产品质量，且成本要低，并形成规模，本项目的实施，可以降低生产成本，节约资源，提高经济效益，这是增加企业市场竞争力的最有效的措施之一。该项目的建设，本着投资少、产品质量高、成本低、效益好的指导思想，满足工艺和产品的先进性和可靠性，为企业注入新的活力，有利于企业的自身发展。

综上所述，本项目的建设符合世界发展趋势，是国家大力推进的新方向，顺应人类文明发展进程，具有广阔的市场前景、优越的客观区域条件，具有为其它同类园区难以复制的独特优势，既具产业超前性，又具有现实市场基础。

(2) 孵化中心出租收入

参考 58 同城网站新乡市厂房出租价格，如下表：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/m ² /年）
1	红旗区高速口旁厂房	365.00
2	中德产业园附近厂房	365.00
3	卫滨区恒大广场附近厂房	730.00
4	均价	547.50

58 同城网站出租价格截图如下：



孵化中心建筑面积 5,180.17 平方米，按 26 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

(3) 质检综合楼出租收入

参考 58 同城网站新乡市综合楼出租价格，如下表：

序号	综合楼位置	出租价格（元/m ² /年）
1	牧野区-万达广场附近	562.10
2	卫滨区-新乡站附近	514.65
3	卫滨区-中心医院附近	427.05
4	均价	501.26

58 同城网站出租价格截图如下：



出租精装修写字楼工位联合办公核心商圈
牧野-万达广场 写字楼 可容纳19-38工位
精装修独栋 (共13)
130m² 1.54元/m²/天
月租金6000元/月

标准写字楼精装修核心商圈联合办公工位
卫滨-新乡站 写字楼 可容纳37-74工位
精装修独栋 (共13)
245m² 1.41元/m²/天
月租金近1.04万/月

出租卫滨淘宝城现成精装修，桌椅齐全消防合格培训教...
卫滨-中心医院 写字楼 可容纳25-50工位
商业综合体低区 (共252)
200m² 1.17元/m²/天
月租金7000元/月

质检综合楼总建筑面积 6,402.90 平方米，按 30 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

(4) 制剂生产车间出租收入

参考 58 同城网站新乡市生产车间出租价格，如下表：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	价格 (元/m ² /月)
1	新乡市红旗区午阳路与新飞大道南交叉口	厂房	1,300.00	30.00
2	新乡市红旗区午阳路与新飞大道南交叉口	厂房	310.00	33.30
3	新乡市红旗区化工路与新一街交叉口	厂房	1,000.00	30.00
4	新乡市红旗区午阳路与新飞大道南交叉口	厂房	535.00	30.00

序号	位置	类型	面积 (m²)	价格 (元/m²/月)
5	新乡市红旗区海尔海创智谷	厂房	1,200.00	36.00
平均值				31.86

58 同城网站出租价格截图如下：



1300平方米一楼厂房出租

红旗-红旗周边 | 午阳路与新飞大道南交叉口-新乡市-红旗区-S... | 可办环评

钢结构 九成新

丁先云

1300 m²
建筑面积

1元/m²/天
3.6万/月

价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票



310平方米五楼厂房出租

红旗-红旗周边 | 午阳路与新飞大道南交叉口-新乡市-红旗区-S... | 可办环评

钢结构 九成新

丁先云

310 m²
建筑面积

1.11元/m²/天
1万/月

价格可面议 随时可看



出租高新区1000平至1万平厂房，可办公可做仓储，价格优惠

红旗-红旗周边 | 化工路/新一街(路口)-新乡市-红旗区-化工路 | 可办环评

钢结构 全新

刘秀娜

1000 m²
建筑面积

1元/m²/天
1.19万/月

随时入驻 随时可看



535平方米厂房出租

红旗-红旗周边 | 午阳路与新飞大道南交叉口-新乡市红旗区 | 可办环评

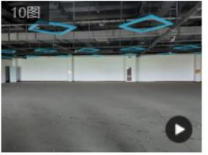
钢结构 九成新

丁先云

535 m²
建筑面积

1元/m²/天
1.59万/月

价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票



精装修 | 空间开阔 | 采光通透 | 交通便利 | 适合轻加工组装

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

郭祥君

1200 m²
建筑面积

1.2元/m²/天
4.14万/月

高速路口 雨棚 月台 食堂 宿舍

制剂生产车间建筑面积 12,737.86 平方米，基于谨慎性原则，按 30 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

(5) 综合库房出租收入

参考 58 同城网站新乡市库房出租价格，如下表：

序号	位置	类型	面积（㎡）	价格（元/㎡/月）
1	新乡市牧野区东环路与荣校路西北角	仓库	300.00	30.00
2	新乡市牧野区河南师范大学小麻雀免调试麻将机（新濮公路店）	仓库	30.00	35.10
3	新乡市平原新区桥北乡马庄村	仓库	1,500.00	24.00
4	新乡市新乡县朗公庙镇 S229	仓库	300.00	28.20
5	新乡市红旗区经六路	仓库	327.00	28.50
平均值				29.16

58 同城网站出租价格截图如下：



定国湖 牧野区新濮路 仓库 300平米

牧野-定国湖

河南省新乡市牧野区东环路与荣校路西北角

300 ㎡
建筑面积

1元/㎡/天
9000元/月

物流仓库 电商仓库



新濮公路30平首层普仓出租

牧野-河南师范大学

小麻雀免调试麻将机(新濮公路店)

30 ㎡
建筑面积

1.17元/㎡/天
1050元/月



【仓库厂房推荐】新乡市平原新区桥北乡马庄1500平框架房带电

平原示范区-滨湖大道

平原新区

1500 ㎡ | 可分租
建筑面积

0.8元/㎡/天
3.6万/月

价格可面议



新乡工程学院旁临街商铺出租

新乡县 - 万德隆 | 河南省新乡市新乡县朗公庙镇S229

钢混结构 起租面积300m²

丁先云

300 ㎡
建筑面积

8500元/月
0.94元/㎡/天

价格可面议 随时入驻 随时可看



临近大路，交通便利，电商物流首选

红旗-红旗周边

红旗区

327 ㎡
建筑面积

9288元/月
0.95元/㎡/天

高速附近 物流仓库 电商仓库 证件齐全

综合库房建筑面积 8,476.49 平方米，其中包含库房和展示中心。基于谨慎性原则，按 26 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3%。出租率运营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以

后每年按 95%计算。

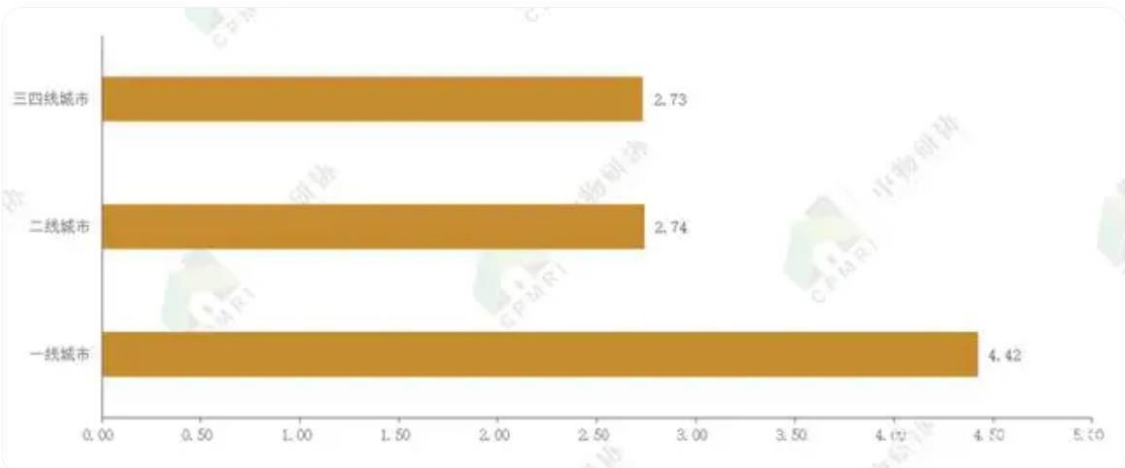
(6) 物业服务费收入

因新乡市高新区周边工业园物业费价格案例较少，经调研周边产业园案例物业服务费标准如下所示：

序号	案例	物业费（元/m ² /月）
1	新乡市红旗电子新材料产业园（一期）建设项目	2.00
2	新乡智能机器人产业园项目	1.50
3	新乡电源产业园区科技孵化产业园项目	1.50

同时，根据网络公开查询

（<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1683048601010588494&wfr=spider&for=pc>），目前不同城市的管理服务费收费标准如下所示：



参考上文数据，基于合理和谨慎性原则，物业服务费收费面积按照出租面计算，按每月每平方米 1.5 元计算。

(7) 停车场收入

本项目设计停车位 76 个，根据《河南省定价目录》、《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）有关规定，结合成本监审情况，停车费收入标准如下：机动车停车前

30 分钟免费，4 小时以内（含免费时段）5 元，以后每小时加收 1 元（不足 1 小时的按 1 小时计费），全天 24 小时为一个收费周期，最高收费 20 元。停车超过一个收费周期的，按每小时 1 元加收，累计不得超过 20 元/天。停车超过一个月的，可由双方协商适当减免停车费用。

根据网络查询，新乡部分停车场收费情况如下：

①文庙

收费标准：

- ①停车前30分钟内免费；
- ②停车时长超过30分钟至3小时（含3小时）按5元/辆收费；
- ③停车时长在3小时以上，每超出1小时，在前3小时的基础上累计加收1元，不足1小时按1小时计费；
- ④全天24小时为一个收费周期，最高收费20元。

设置：停车位100个；

其中：小型车72个； SUV28个；

场库地址：新乡市平原路与新生巷交叉口南20米路西。

文庙

河南省新乡市红旗区新生巷华彬阳光广场东侧

②如意停车场

收费标准：

- ①停车前30分钟内免费；
- ②小型车：前4小时5元，每增加1小时加1元；
- ③大型车：前4小时10元，每增加1小时加1元；

设置：停车位188个；

场库地址：新乡市红旗区平原博物馆南侧与东如意街交叉口路西。

③卫河智慧停车场（即将投入使用）

收费标准：

- ① 停车前30分钟内免费；
- ② 4小时以内（含免费时段）5元，以后每小时加收1元（不足1小时的按1小时计费）；
- ③ 全天24小时为一个收费周期，最高收费20元。

设置：停车位291个（含10个残疾人车位）；

场库地址：牧野大道与平原路交叉口东北角。

数据来源：https://mp.weixin.qq.com/s/NSTpYARrSVoVazrB_ZV

IfA。

参考以上收费标准，基于谨慎性原则，本次测算停车位按照平均每次收费5元，每天周转次数按照2次计算，出租价格按照10元/天计算，每三年增长3%，年365天。出租率运营期第一年按80%，第二年按85%，第三年90%，第四年90%，以后每年按95%计算。

（8）广告收入

经查询的广告收费如下：

媒体	牧野广场	百货大楼	银马保利城	华南手机	分众楼宇
面积	144 平米	166 平米	174 平米	102 平米	300 处
位置	牧野十字	百大十字	饮马口十字	胖东来十字	见分布图
时间	7:30/12:00 14:00/20:30	9:00/12:00 14:10/20:20	9:00/12:00 14:30/20:30	7:30/12:30 14:10/20:20	
时长	11.5 小时	9 小时	9 小时	11 小时	

新乡市电子屏与楼宇媒体单时段价格

广告媒体	1 个月	2-5 个月	6-11 月	12 月
牧野广场单月价格	18,000 元	17,000.00 元	16,000.00 元	15,000.00 元
百货大楼单月价格	15,000.00 元	14,000.00 元	13,000.00 元	12,000.00 元
银马保利城单月价格	10,000.00 元	9,000.00 元	8,000.00 元	7,000.00 元
华南手机单月价格	9,000.00 元	8,000.00 元	7,000.00 元	6,000.00 元

广告媒体	1 个月	2-5 个月	6-11 月	12 月
四屏联播	42,000.00 元	40,000.00 元	38,000.00 元	3,6000.00 元
分众楼宇单月价格	13,600.00 元	12,800.00 元	12,000.00 元	11,000.00 元

因新乡市高新区周边工业园广告费价格案例较少，经调研周边广告费标准如下所示：



门禁广告 新乡市社区广告，周/面（刊例价1.2折，两周十面起投）

面向地区：新乡市

分类：社区

收费模式：cpt

广告投放注意事项：以上报价是一周一面的报价，要求两周十面起投

广告资源表：[下载](#)

价格：¥430.00

[获取底价](#)

[加入购物车](#)

新乡电梯广告投放

面向地区：新乡市

分类：电梯

收费模式：cpd

广告投放注意事项：微信电话咨询 提前预约 20框一周起投

价格：¥80.00

[获取底价](#)

[加入购物车](#)





门禁灯箱广告_新乡社区广告（两周/面）

面向地区：新乡市

分类：社区

收费模式：cpt

广告投放注意事项：以上报价为：一个灯箱两周一面的报价；要求：数量10个起投，半个月起投，制作费100一面

广告资源表：[下载](#)

价格：¥1200.00

获取底价

加入购物车

依据上述案例，本项目设立广告位 80 个，基于谨慎性原则，出租单价按照 30 元/天计算。每三年增长 3%，年 365 天。出租率运营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

（9）运营补贴

根据新乡高新技术产业开发区管理委员会（甲方）与新乡高新医药科技发展有限公司签订的运营补贴协议，该项目建成投运后，甲方同意就该项目对乙方给予运营补贴，在项目运营期内每年补贴该项目 404.91 万元的运营资金。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）外购燃料动力费

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，满负荷时项目耗电量为 373.26 万度，耗水量为 3.18 万吨，电费 0.70 元/度，水费 4 元/吨；因本项目房屋主要为出租，自身耗用的水电费按照整体水电费的 20%计算。第二年开始相应费用按照 2.2%的增长比例进行测算。

（2）工资福利费

项目设定管理人员 30 人，参照河南统计年鉴新乡市 2017、2018、2019 年平均工资，基于谨慎性原则，人均工资按 40,000 元/年，同时福利费按工资总额的 14% 计算。第二年开始相应费用按照 2.2% 的增长比例进行测算。

单位：元		(yuan)									
市	City	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
郑 州 市	Zhengzhou	18832	22326	24686	27533	30853	33495	37998	43085	49488	51357
开 封 市	Kaifeng	16049	19153	21609	24902	28671	32628	35249	38030	41226	43304
洛 阳 市	Luoyang	16363	20583	23271	25208	29500	31613	34139	36510	37282	41828
平 顶 山 市	Pingdingshan	17091	19374	21514	23807	25853	27980	29925	32821	35797	37563
安 阳 市	Anyang	16226	18477	20324	23003	26824	28357	31081	33038	36369	38297
鹤 壁 市	Hebi	13023	16635	18662	20581	24440	31292	34392	37548	39529	42646
新 乡 市	Xinxiang	16014	18852	21116	23552	26455	28837	30935	34669	38784	41373
焦 作 市	Jiaozuo	14171	16736	19511	22369	24714	31142	31837	33968	33975	37475
濮 阳 市	Puyang	13536	16222	18807	20489	22789	25077	27898	30357	34668	33664

（3）其他费用

包括管理费、修理费用，为便于计算税费，测算可以将修理费和管理费拆分。其中管理费按照工资总额的 30% 计算，修理费用按照总投资的 0.2% 计算。第二年开始相应费用按照 2.2% 的增长比例进行测算。

（4）项目税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、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》、《中华人民共和国城市建设税法》、《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，本项目增值税销项税额建筑物出租收入、广告收入和停车场收入按 9% 测算，物业服务费收入按 6% 测算；增值税进项税电费、维修费按 13% 测算，

水费按 9%测算，管理及其他费用按 6%测算；房产税按 12%测算；城市建设维护税、教育附加、地方教育附加分别按 7%、3%、2%测算；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 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
1	增值税	530.64									
	销项税	3,260.65	84.85	89.93	95.01	97.75	102.98	102.98	105.96	105.96	105.96
	建设期进项	1,320.85	1,320.85								
	运营期进项	1,409.16	35.24	36.02	36.81	37.62	38.45	39.29	40.16	41.04	41.95
	待抵扣进项税		1,271.24	1,217.33	1,159.13	1,099.00	1,034.47	970.78	904.98	840.06	776.05
2	附加税	53.07									
3	房产税	3,813.92	98.18	104.32	110.46	113.77	120.09	120.09	123.69	123.69	123.69
	折旧	15,463.67	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23
	债券利息	12,060.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	477.60	475.20	472.80	470.40
	利润总额	-15,273.98	-666.19	-627.28	-588.64	-573.37	-533.73	-543.74	-524.47	-535.05	-545.91
4	所得税	-									
5	税费合计	4,397.63	98.18	104.32	110.46	113.77	120.09	120.09	123.69	123.69	123.69

续表

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税										
	销项税	109.03	109.03	109.03	112.18	112.18	112.18	115.44	115.44	115.44	118.78
	建设期进项										

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	运营期进项	42.87	43.81	44.78	45.76	46.77	47.80	48.85	49.92	51.02	52.14
	待抵扣进项税	709.89	644.67	580.42	514.00	448.59	384.21	317.62	252.10	187.68	121.04
2	附加税										
3	房产税	127.40	127.40	127.40	131.21	131.21	131.21	135.14	135.14	135.14	139.18
	折旧	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23
	债券利息	468.00	463.20	458.40	453.60	448.80	444.00	439.20	434.40	429.60	424.80
	利润总额	-526.72	-535.78	-545.14	-523.56	-533.53	-543.85	-522.23	-533.21	-544.54	-523.10
4	所得税										
5	税费合计	127.40	127.40	127.40	131.21	131.21	131.21	135.14	135.14	135.14	139.18

续表

序号	项目	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	增值税		8.77	66.57	65.35	64.09	66.38	65.07	63.73	66.04	64.64
	销项税	118.78	118.78	122.23	122.23	122.23	125.79	125.79	125.79	129.46	129.46
	建设期进项										
	运营期进项	53.29	54.46	55.66	56.88	58.14	59.41	60.72	62.06	63.42	64.82
	待抵扣进项税	55.55									
2	附加税		0.88	6.66	6.54	6.41	6.64	6.51	6.37	6.60	6.46
3	房产税	139.18	139.18	143.34	143.34	143.34	147.65	147.65	147.65	152.09	152.09
	折旧	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23	533.23

序号	项目	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
	债券利息	420.00	408.00	396.00	384.00	372.00	360.00	336.00	312.00	288.00	24.00
	利润总额	-535.14	-541.24	-518.48	-524.33	-530.57	-502.25	-497.33	-492.79	-452.73	-209.08
4	所得税										
5	税费合计	139.18	148.83	216.57	215.23	213.84	220.67	219.23	217.75	224.73	223.19

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 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
一	营业收入	51,810.57	1,452.46	1,513.98	1,575.48	1,608.69	1,672.04	1,672.04	1,708.18	1,708.18	1,708.18
1	停车场收入	862.62	22.19	23.58	24.97	25.71	27.14	27.14	27.96	27.96	27.96
	停车位数量（个）		76	76	76	76	76	76	76	76	76
	收费标准（元/次）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61
	时间（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2	孵化中心出租收入	5,022.82	129.30	137.38	145.46	149.82	158.15	158.15	162.87	162.87	162.87
	面积（m ² ）		5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17

序号	项目	合计	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
	价格（元/m²/月）		26.00	26.00	26.00	26.78	26.78	26.78	27.58	27.58	27.58
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3	质检综合楼出租收入	7,151.55	184.11	195.62	207.12	213.34	225.19	225.19	231.97	231.97	231.97
	面积（m²）		6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69
	价格（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4	制剂生产车间出租收入	14,249.87	366.85	389.78	412.71	425.09	448.70	448.70	462.21	462.21	462.21
	面积（m²）		12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86
	价格（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
5	综合库房出租收入	8,219.06	211.57	224.80	238.02	245.16	258.78	258.78	266.51	266.51	266.51
	面积（m²）		8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49
	价格（元/m²/月）		26.00	26.00	26.00	26.78	26.78	26.78	27.58	27.58	27.58
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
6	物业服务费收入	1,840.05	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45

序号	项目	合计	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
	数量 (m²)		35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51
	价格 (元/m²/月)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
7	广告收入	2,722.21	70.08	74.46	78.84	81.21	85.72	85.72	88.30	88.30	88.30
	广告位数量 (个)		80	80	80	80	80	80	80	80	80
	收费标准 (元/次)		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83
	时间 (天/年)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率		80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
8	运营补贴	11,742.39	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91
二	成本支出	14,978.32	362.81	374.78	386.87	396.26	408.79	415.14	425.23	431.87	438.64
1	外购燃料动力费	2,191.14	54.80	56.01	57.24	58.50	59.78	61.10	62.44	63.82	65.22
	电费	10,447.05	261.28	267.03	272.90	278.91	285.04	291.32	297.72	304.27	310.97
	数量 (万度)		373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26
	价格 (元/度)		0.70	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80	0.82	0.83
	水费	508.59	12.72	13.00	13.29	13.58	13.88	14.18	14.49	14.81	15.14
	数量 (万吨)		3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
	价格 (元/吨)		4.00	4.09	4.18	4.27	4.36	4.46	4.56	4.66	4.76
	自用比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2	工资福利费	5,469.41	136.80	139.81	142.89	146.03	149.24	152.52	155.88	159.31	162.81

序号	项目	合计	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
3	其他费用	2,920.14	73.03	74.64	76.28	77.96	79.68	81.43	83.22	85.05	86.92
	管理费用	1,640.94	41.04	41.94	42.87	43.81	44.77	45.76	46.76	47.79	48.84
	修理费	1,279.24	31.99	32.70	33.42	34.15	34.90	35.67	36.46	37.26	38.08
4	税费	4,397.63	98.18	104.32	110.46	113.77	120.09	120.09	123.69	123.69	123.69
三	净收益	36,832.25	1,089.65	1,139.20	1,188.61	1,212.43	1,263.25	1,256.90	1,282.95	1,276.31	1,269.54

续表

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	营业收入	1,745.28	1,745.28	1,745.28	1,783.48	1,783.48	1,783.48	1,822.91	1,822.91	1,822.91	1,863.41
1	停车场收入	28.80	28.80	28.80	29.67	29.67	29.67	30.57	30.57	30.57	31.49
	停车位数量（个）	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	收费标准（元/次）	10.93	10.93	10.93	11.26	11.26	11.26	11.60	11.60	11.60	11.95
	时间（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	孵化中心出租收入	167.77	167.77	167.77	172.79	172.79	172.79	177.99	177.99	177.99	183.30
	面积（m ² ）	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17
	价格（元/m ² /月）	28.41	28.41	28.41	29.26	29.26	29.26	30.14	30.14	30.14	31.04
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	质检综合楼出租收入	238.89	238.89	238.89	246.03	246.03	246.03	253.39	253.39	253.39	260.97

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	面积 (m²)	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69
	价格 (元/m²/月)	32.78	32.78	32.78	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77	35.81
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	制剂生产车间出租收入	476.00	476.00	476.00	490.23	490.23	490.23	504.90	504.90	504.90	520.00
	面积 (m²)	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86
	价格 (元/m²/月)	32.78	32.78	32.78	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77	35.81
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	综合库房出租收入	274.53	274.53	274.53	282.75	282.75	282.75	291.25	291.25	291.25	299.95
	面积 (m²)	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49
	价格 (元/m²/月)	28.41	28.41	28.41	29.26	29.26	29.26	30.14	30.14	30.14	31.04
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	物业服务费收入	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45
	数量 (m²)	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51
	价格 (元/m²/月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
7	广告收入	90.93	90.93	90.93	93.65	93.65	93.65	96.45	96.45	96.45	99.34

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	广告位数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	收费标准（元/次）	32.78	32.78	32.78	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77	35.81
	时间（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
8	运营补贴	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91
二	成本支出	449.28	456.36	463.60	474.80	482.36	490.09	501.90	509.97	518.22	530.69
1	外购燃料动力费	66.66	68.12	69.62	71.15	72.72	74.32	75.95	77.62	79.33	81.08
	电费	317.81	324.80	331.95	339.25	346.71	354.34	362.14	370.10	378.25	386.57
	数量（万度）	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26
	价格（元/度）	0.85	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.04
	水费	15.47	15.81	16.16	16.52	16.88	17.25	17.63	18.02	18.41	18.82
	数量（万吨）	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
	价格（元/吨）	4.87	4.97	5.08	5.19	5.31	5.42	5.54	5.67	5.79	5.92
	自用比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2	工资福利费	166.39	170.05	173.79	177.61	181.52	185.51	189.59	193.76	198.02	202.38
3	其他费用	88.83	90.79	92.79	94.83	96.91	99.05	101.22	103.45	105.73	108.05
	管理费用	49.92	51.02	52.14	53.29	54.46	55.66	56.88	58.13	59.41	60.72
	修理费	38.92	39.77	40.65	41.54	42.45	43.39	44.34	45.32	46.32	47.33
4	税费	127.40	127.40	127.40	131.21	131.21	131.21	135.14	135.14	135.14	139.18

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
三	净收益	1,296.00	1,288.92	1,281.68	1,308.68	1,301.12	1,293.39	1,321.01	1,312.94	1,304.69	1,332.72

续表

序号	项目	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
一	营业收入	1,863.41	1,863.41	1,905.15	1,905.15	1,905.15	1,948.35	1,948.35	1,948.35	1,992.80	1,992.80
1	停车场收入	31.49	31.49	32.44	32.44	32.44	33.42	33.42	33.42	34.42	34.42
	停车位数量（个）	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	收费标准（元/次）	11.95	11.95	12.31	12.31	12.31	12.68	12.68	12.68	13.06	13.06
	时间（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	孵化中心出租收入	183.30	183.30	188.80	188.80	188.80	194.46	194.46	194.46	200.31	200.31
	面积（m²）	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17	5,180.17
	价格（元/m²/月）	31.04	31.04	31.97	31.97	31.97	32.93	32.93	32.93	33.92	33.92
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	质检综合楼出租收入	260.97	260.97	268.77	268.77	268.77	276.86	276.86	276.86	285.17	285.17
	面积（m²）	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,392.69
	价格（元/m²/月）	35.81	35.81	36.88	36.88	36.88	37.99	37.99	37.99	39.13	39.13
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	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
4	制剂生产车间出租收入	520.00	520.00	535.54	535.54	535.54	551.66	551.66	551.66	568.21	568.21
	面积（m ² ）	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86	12,737.86
	价格（元/m ² /月）	35.81	35.81	36.88	36.88	36.88	37.99	37.99	37.99	39.13	39.13
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	综合库房出租收入	299.95	299.95	308.93	308.93	308.93	318.21	318.21	318.21	327.78	327.78
	面积（m ² ）	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49	8,476.49
	价格（元/m ² /月）	31.04	31.04	31.97	31.97	31.97	32.93	32.93	32.93	33.92	33.92
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	物业服务费收入	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45	63.45
	数量（m ² ）	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51	35,252.51
	价格（元/m ² /月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
7	广告收入	99.34	99.34	102.31	102.31	102.31	105.38	105.38	105.38	108.55	108.55
	广告位数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	收费标准（元/次）	35.81	35.81	36.88	36.88	36.88	37.99	37.99	37.99	39.13	39.13
	时间（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	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
8	运营补贴	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91	404.91
二	成本支出	539.30	557.75	634.49	642.34	650.35	666.78	675.15	683.70	700.93	709.87
1	外购燃料动力费	82.86	84.68	86.55	88.45	90.40	92.39	94.42	96.50	98.62	100.79
	电费	395.07	403.76	412.65	421.72	431.00	440.48	450.18	460.08	470.20	480.55
	数量（万度）	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26	373.26
	价格（元/度）	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.18	1.21	1.23	1.26	1.29
	水费	19.23	19.66	20.09	20.53	20.98	21.44	21.92	22.40	22.89	23.39
	数量（万吨）	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
	价格（元/吨）	6.05	6.18	6.32	6.46	6.60	6.74	6.89	7.04	7.20	7.36
	自用比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2	工资福利费	206.83	211.38	216.03	220.78	225.64	230.60	235.67	240.85	246.15	251.57
3	其他费用	110.43	112.86	115.34	117.88	120.47	123.12	125.83	128.60	131.43	134.32
	管理费用	62.05	63.42	64.82	66.24	67.70	69.19	70.71	72.27	73.86	75.48
	修理费	48.38	49.44	50.53	51.64	52.78	53.94	55.12	56.34	57.58	58.84
4	税费	139.18	148.83	216.57	215.23	213.84	220.67	219.23	217.75	224.73	223.19
三	净收益	1,324.11	1,305.66	1,270.66	1,262.81	1,254.80	1,281.57	1,273.20	1,264.65	1,291.87	1,282.93

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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	51,810.57		1,452.46	1,513.98	1,575.48	1,608.69	1,672.04	1,672.04	1,708.18	1,708.18
2	经营活动支出（含税费）	14,978.32		362.81	374.78	386.87	396.26	408.79	415.14	425.23	431.87
	经营活动产生的现金净额	36,832.25		1,089.65	1,139.20	1,188.61	1,212.43	1,263.25	1,256.90	1,282.95	1,276.31
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,996.91	15,996.91								
	投资活动产生的现金净额	-15,996.91	-15,996.91								
三	融资活动产生的现金	-									
1	财政资金	3,996.91	3,996.91								
3	债券资金	12,000.00	12,000.00								
3	偿还债券本金	11,400.00						0.00	60.00	60.00	60.00
4	支付运营期债券利息	12,516.00		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	477.60	475.20
	融资活动产生的现金净额	-7,919.09	15,996.91	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-540.00	-537.60	-535.20
四	净现金流量	12,916.25		609.65	659.20	708.61	732.43	783.25	716.90	745.35	741.11
五	累计现金流量	12,916.25		609.65	1,268.85	1,977.46	2,709.89	3,493.14	4,210.04	4,955.39	5,696.50

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	1,708.18	1,745.28	1,745.28	1,745.28	1,783.48	1,783.48	1,783.48	1,822.91	1,822.91	1,822.91	1,863.41
2	经营活动支出（含税费）	438.64	449.28	456.36	463.60	474.80	482.36	490.09	501.90	509.97	518.22	530.69
	经营活动产生的现金净额	1,269.54	1,296.00	1,288.92	1,281.68	1,308.68	1,301.12	1,293.39	1,321.01	1,312.94	1,304.69	1,332.72
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											
1	财政资金											
3	债券资金											
3	偿还债券本金	60.00	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	支付运营期债券利息	472.80	470.40	468.00	463.20	458.40	453.60	448.80	444.00	439.20	434.40	429.60
	融资活动产生的现金净额	-532.80	-530.40	-588.00	-583.20	-578.40	-573.60	-568.80	-564.00	-559.20	-554.40	-549.60
四	净现金流量	736.74	765.60	700.92	698.48	730.28	727.52	724.59	757.01	753.74	750.29	783.12
五	累计现金流量	6,433.24	7,198.84	7,899.76	8,598.24	9,328.52	10,056.04	10,780.63	11,537.64	12,291.38	13,041.67	13,824.79

续表

序号	项目	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
一	经营活动产生的现金										

序号	项目	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	经营活动收入	1,863.41	1,863.41	1,905.15	1,905.15	1,905.15	1,948.35	1,948.35	1,948.35	1,992.80	1,992.80
2	经营活动支出（含税费）	539.30	557.75	634.49	642.34	650.35	666.78	675.15	683.70	700.93	709.87
	经营活动产生的现金净额	1,324.11	1,305.66	1,270.66	1,262.81	1,254.80	1,281.57	1,273.20	1,264.65	1,291.87	1,282.93
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										
1	财政资金										
3	债券资金										
3	偿还债券本金	120.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	600.00	600.00	600.00	6,600.00
4	支付运营期债券利息	424.80	420.00	408.00	396.00	384.00	372.00	360.00	336.00	312.00	288.00
	融资活动产生的现金净额	-544.80	-720.00	-708.00	-696.00	-684.00	-672.00	-960.00	-936.00	-912.00	-6,888.00
四	净现金流量	779.31	585.66	562.66	566.81	570.80	609.57	313.20	328.65	379.87	-5,605.07
五	累计现金流量	14,604.10	15,189.76	15,752.42	16,319.23	16,890.03	17,499.60	17,812.80	18,141.45	18,521.32	12,916.25

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		240.00	240.00	
第 2 年		480.00	480.00	
第 3 年		480.00	480.00	1,089.65
第 4 年		480.00	480.00	1,139.20
第 5 年		480.00	480.00	1,188.61
第 6 年		480.00	480.00	1,212.43
第 7 年	60.00	480.00	540.00	1,263.25
第 8 年	60.00	477.60	537.60	1,256.90
第 9 年	60.00	475.20	535.20	1,282.95
第 10 年	60.00	472.80	532.80	1,276.31
第 11 年	60.00	470.40	530.40	1,269.54
第 12 年	120.00	468.00	588.00	1,296.00
第 13 年	120.00	463.20	583.20	1,288.92
第 14 年	120.00	458.40	578.40	1,281.68
第 15 年	120.00	453.60	573.60	1,308.68
第 16 年	120.00	448.80	568.80	1,301.12
第 17 年	120.00	444.00	564.00	1,293.39
第 18 年	120.00	439.20	559.20	1,321.01
第 19 年	120.00	434.40	554.40	1,312.94
第 20 年	120.00	429.60	549.60	1,304.69
第 21 年	120.00	424.80	544.80	1,332.72
第 22 年	300.00	420.00	720.00	1,324.11
第 23 年	300.00	408.00	708.00	1,305.66

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 24 年	300.00	396.00	696.00	1,270.66
第 25 年	300.00	384.00	684.00	1,262.81
第 26 年	300.00	372.00	672.00	1,254.80
第 27 年	600.00	360.00	960.00	1,281.57
第 28 年	600.00	336.00	936.00	1,273.20
第 29 年	600.00	312.00	912.00	1,264.65
第 30 年	6,600.00	288.00	6,888.00	1,291.87
第 31 年	600.00	24.00	624.00	1,282.93
合计	12,000.00	12,780.00	24,780.00	36,832.25
本息覆盖倍数	1.49			

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 36,832.25 万元，应付债券本金及利息合计 24,780.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 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的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目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。