

平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）
项目实施方案



日期：二〇二六年九月

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	2
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	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	8
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	12
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	14
3.4 专项债券形成资产情况	23
第四章 项目专项债券融资方案	25
4.1 编制依据	25
4.2 债券使用计划及期限	26
4.3 债券信息披露	26
4.4 投资者保护措施	27
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	28

5.1 应付债券本息情况	28
5.2 经营现金流分析	36
5.3 项目本息覆盖倍数	65
5.4 总体评价结果	66
第六章 风险分析	67
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	67
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	67
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	68
第七章 事前绩效评估	70
7.1 事前绩效评估方法	70
7.2 事前绩效评估内容	71
7.3 事前绩效评估结论	71

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）项目（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华区政府国有资产监督管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为平顶山市兴源产业园区建设有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	平顶山市兴源产业园区建设有限公司		
法定代表人	周岩	成立日期	2022 年 6 月 7 日
注册资本	2000 万人民币	营业期限	2022-06-07 至无固定期限
统一社会信用代码	91410402MA9LC99U5Y		
注册地址	河南省平顶山市新华区青石路青石山办事处 1 号院西楼 101 室		
经营范围	一般项目：电池制造；电池零配件生产；电池销售；园区管理服务；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；市政设施管理；土地整治服务；商务代理代办服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；集贸市场管理服务；城市绿化管理；光伏设备及元器件制造；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；太阳能热发电产品销售；太阳能热发电装备销售；太阳能热利用产品销售；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	平顶山市新华区国有资产管理办公室 100.00%持股。		

项目单位不是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，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目位于龙门大道内。其中，A地块位于规划经二路与创新路交叉口东南角；C地块位于龙门大道与创业路西南角。



1.5 建设规模及内容

本项目总用地面积 95,802.28 m²，总建筑面积 121,476.15 m²，配建产业园区配套基础设施。其中，A地块（创新路与规划经二路交叉口东南角地块）：总用地面积 38,065.86 m²，新建总建筑面积 44,357.16 m²。

新建 1 栋生产厂房 A1 建筑面积 21,360.22 m²、新建 1 栋生产厂房 A2 建筑面积 21,272.89 m²、新建 1 栋辅助用房 A 建筑面积 880.89 m²、新建 1 栋设备用房 A 建筑面积 678.60 m²、新建 1 栋化学品库 A 建筑面积 164.56 m²、园区内硬化道路绿化及配套给排水电力工程等。

C 地块（创业路与龙门大道交叉口西南地块）：总用地面积 57,736.42 m²，新建总建筑面积 77,118.99 m²。新建标准化厂房 9 栋、研发楼 1 栋、园区内硬化道路、绿化及配套给排水电力工程等。

配建产业园区配套基础设施：产业园区配套道路，含道路工程、公用工程及绿化工程等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	面积	单位
1	A 地块		
1.1	总用地面积	38,065.86	m ²
1.2	总建筑面积	44,357.16	m ²
1.2.1	生产厂房 A1	21,360.22	m ²
1.2.2	生产厂房 A2	21,272.89	m ²
1.2.3	辅助用房 A	880.89	m ²
1.2.4	设备用房 A	678.60	m ²
1.2.5	化学品库 A	164.56	m ²
1.3	绿地率	20.00%	
1.4	建筑密度	41.50%	
1.5	容积率	1.149	
2	C 地块		
2.1	总用地面积	57,736.42	m ²
2.2	总建筑面积	77,118.99	m ²
2.2.1	标准化厂房	67,518.99	m ²
2.2.2	研发楼	9,600.00	m ²
2.3	绿地率	20.00%	

序号	名称	面积	单位
2.4	建筑密度	41.75%	
2.5	容积率	1.34	
3	园区配套基础设施建设	2,436.00	m
3.1	规划路（规划经二路-龙门大道）	631.00	m
3.2	规划经一路（创业路-创新路）	605.00	m
3.3	规划经二路（创业路-平煤铁路桥）	1,200.00	m

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2023 年 6 月，受资金因素影响，预计完工时间 2026 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 62,873.64 万元。其中：自筹资金 17,073.64 万元，专项债券资金 45,800.00 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

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
资本金	自筹资金				17,073.64	17,073.64	27.16%
	小计				17,073.64	17,073.64	27.16%
建设资金	专项债券资金	3,000.00	5,800.00		37,000.00	45,800.00	72.84%
	小计	3,000.00	5,800.00		37,000.00	45,800.00	72.84%
合计		3,000.00	5,800.00		54,073.64	62,873.64	100.00%
占比		4.77%	9.22%		86.00%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 27.16%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条，《国务院关于加强固定资产投资项目

资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得平顶山市新华区发展和改革委员会《关于平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2022〕37号），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。

本项目已取得平顶山市新华区发展和改革委员会《关于平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）项目可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2022〕69号），同意对融资渠道进行调整。

本项目已取得平顶山市新华区发展和改革委员会《关于平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）项目可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2026〕46号），同意对融资渠道调整。

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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公

园等商业设施。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，组织开展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平顶山市兴源产业园区建设有限公司，主管部门为新华区政府国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为平顶山市兴源产业园区建设有限公司，项目建设及运营单位均为平顶山市兴源产业园区建设有限公司。

关于项目债券资金使用，由平顶山市兴源产业园区建设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，由平顶山市兴源产业园区建设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，由平顶山市兴源产业园区建设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

本项目旨在打造新能源新材料生产研发基地，以发展高新生物技术为特色，努力把园区建设成为产业集聚、充满活力、特色鲜明、配套完善、产城融合的现代高新技术产业园区。项目建成后，借助平顶山市转型发展大势，发挥集聚优势，吸引新兴产业、高端制造企业进驻，最终发展成为新华区乃至平顶山市区的产业承载基地。

基于以上，提出了本项目的建设。

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》、《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》、《中共平顶山市委关于制定全市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》等政策文件要求。

2.3 社会效益

随着国家“大众创业、万众创新”发展政策的大力倡导，发展产业经济、推动产业转型升级已经成为重中之重。一大波的创新型产业园，带着企业孵化、资源共享、金融服务、人才协作等方面的园区办公优势，如雨后春笋般崛起，不断挑战着传统办公、生产市场。

产业园区是对外开放、招商引资、创新发展的重要载体，并塑造了全新的商业生态系统，以促进行业集聚为目的，为企业提供全生命

周期发展契机，带动当地技术创新、提升产业生产能力、提高资本运作活跃程度。同时，在产业园区政策频出、地方政府不断加码的背景下，企业入驻产业园成为一种趋势，可快速实现转型升级，引领企业良性发展。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记视察河南重要讲话精神，按照《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）要求，认真落实省委、省政府关于推进县域经济高质量发展的决策部署，综合运用法律、行政、经济、市场等手段，打牢产业集聚区规划“一张图”、用地政策体系“一张网”两项基础，打赢存量低效用地盘活、工业用地“标准地”出让两场攻坚战，开展产业集聚区土地高效利用评价，促进节地水平、产出效益双提升，助推产业集聚区“二次创业”和县域经济高质量发展。

以产业转型升级为核心，完善优化功能布局，吸引集聚创新资源，大力推进开放招商，加强区域产业协作，培育壮大优势特色产业集群。发展质量较高的产业集聚区着力提高创新体系效率，加快主导产业向中高端迈进，加强新兴产业和生产性服务业布局，促进生产型制造向服务型制造转变，增强核心竞争力，培育具有国内外影响力的引领型产业集群，打造区域经济增长极。发展水平较低产业集聚区着力增强综合承载能力，培育创新创业生态，完善产业配套体系，加大精准招商力度，加快传统制造业改造升级，推动主导产业特色化、集群化发展。

2022 年，平顶山市推动传统产业高新化，发展新兴产业，壮大创新龙头企业，实现创新主体的量质齐升。平顶山市立足科技创新与产业发展需求，推动产业链与创新链深度融合，把有限的创新资源集聚到主导产业上，搭建企业需要的平台，引进企业急需的人才，组织产业链关键核心技术的攻关，提高科技对产业发展的支撑引领作用。

2.4 经济效益

区域产业带动发展具备一定的区域优势和产业基础。在叶县产业集聚区现有产业发展的带动下，该项目园区得以形成并发展壮大，一方面，现有的产业基础为该项目形成提供了条件；另一方面随着该项目建成后的发展又会促进现有产业的不断升级及效益的提升。

产业园区是对外开放、招商引资、创新发展的重要载体，并塑造了全新的商业生态系统：以促进行业集聚为目的，为企业提供全生命周期发展契机，带动当地技术创新、提升资料生产能力、提高资本运作活跃程度，同时在产业园区政策频出，地方政府不断加码的背景下，企业入驻产业园成为一种趋势，可快速实现转型升级，引领企业良性发展。

建立标准化厂房集聚园，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气等为社会大生产提供的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好地解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。因此，

建立标准化厂房集聚园区，集中安排产业项目，符合产业布局规律和企业 在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

新时期的经济增长点是指适应我国社会经济发展的客观需求和广大居民消费结构变化的新趋势，加快发展那些市场需求量大、产业关联度高、经济效益好、带动作用强的产业和产品。积极培育和扶持新的经济增长点，是调整和优化经济结构的重要方面和必然选择。从我国现实情况看，新的经济增长点应具有以下特点：一要符合经济增长方式转变的要求，有利于经济增长的集约化；二要与市场需求结构及其变化趋势相一致，需求量大；三要有利于产业结构优化升级，产业关联度高可促进较多的相关产业发展；四要投资收效快，能形成经济的良性循环。

目前，园区内一期标准化厂房 1、2、3、4、5、6#楼已交付使用，7#楼主体、人防已通过验收，现进行内墙粉刷及水电施工。园区共入驻企业 14 家，全程实行“店小二式”“保姆式”服务，实现“园区事情园区办”，营造高效营商环境，为园区项目发展减堵点、减障碍。园区在以新能源、新材料、智能制造高新技术产业为主攻方向的基础上，优先发展锂离子电池新能源产业链项目，以河南恒一锂能、河南国碳纳米等企业为龙头，以构链、延链、补链、强链为抓手，陆续带动负极材料、锂电池 Pck 组装等一大批上下游配套企业入驻，达到了“聚企成链、聚链成群”的效果。

随着园区二期建设，园区整体规模的扩大，有利于园区内企业与企业之间开展协作联合，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方

便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率，同时也符合产业布局规律和企业城镇聚集的规律。

项目建设可以对加快招商引资项目落地投产速度、提高企业办事效率起到积极作用，帮助企业做大做强，让企业来得安心、干得放心，不断铸就发展“硬实力”，擦亮“新华区”招牌。

项目的建设和运营，将创造就业机会，改善当地居民的就业结构和比例，提高就业者的收入。与工程相关的建筑、物流、储运等行业也会在一定程度上繁荣当地经济，提高居民的整体收入水平，又能够缩小贫富收入差距。

项目可间接地促进周边地区的工业、服务业、运输业、建筑业等相关产业的发展。地区收入的增加，能够有效提高当地居民的消费水平，改善消费结构。

2.5 项目公益性

平顶山市新华区高新技术产业园区（二期）项目建成后将形成一个生态、绿色的以新能源、新材料、高新技术为重点的高新技术产业集聚区，有利于提升新华区新形象，助力新华区新兴产业不断前行，促进经济高质量发展。

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

本项目投资估算内容包括工程费用、建设工程其他费用、基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

(1) 工程费用根据工程设计方案，并参考现行市场材料价格和平顶山市工程造价指数信息进行调整；

(2) 工程建设其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定：

1) 项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定计入；

3) 工程造价咨询服务费：按豫价协〔2022〕6号文规定计入；

4) 建设项目前期工作咨询费：按国家发展改革委299号文（发改价格〔2015〕299号）规定计入；

5) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的0.50%计取；

6) 城市配套基础费：按平政〔2009〕69号计取；

7) 招标代理服务费：按发改价格〔2015〕299号、豫发改收费〔2011〕627号规定计入；

8) 地质灾害危险性评估：按《地质灾害危险性评估收费管理办法（试行稿）》（国土资源部地质环境司2005年4月）计入；

9) 环境影响咨询服务费：按国家计委〔2002〕125号、发改价格

〔2011〕534号规定计入；

10) 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。

(3) 基本预备费按第一、二部分费用之和的 3.00%估算。

3.3 投资估算表

本项目总投资估算 62,873.64 万元，其中工程建设费 50,310.11 万元，工程建设其他费 8,353.62 万元，基本预备费 1,759.91 万元，建设期利息 2,450.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
一	第一部分工程费用								
1	A 地块（创新路与规划经二路交叉口东南角地块）	15,471.44	3,190.27	343.50	-	19,005.21			
1.1	生产厂房 A1	7,048.88	939.84	120.00	-	8,108.72	m²	21,360.22	3,796.18
1.1.1	土建工程	5,340.06				5,340.06	m²	21,360.22	2,500.00
1.1.2	装饰工程	1,708.82				1,708.82	m²	21,360.22	800.00
1.1.3	给排水工程		256.32			256.32	m²	21,360.22	120.00
1.1.4	建筑电气工程		320.40			320.40	m²	21,360.22	150.00
1.1.5	建筑暖通工程		149.52			149.52	m²	21,360.22	70.00
1.1.6	建筑消防工程		213.60			213.60	m²	21,360.22	100.00
1.1.7	电梯			120.00		120.00	部	4	300,000.00
1.2	生产厂房 A2	7,020.05	936.00	120.00	-	8,076.05	m²	21,272.89	3,796.40
1.2.1	土建工程	5,318.22				5,318.22	m²	21,272.89	2,500.00
1.2.2	装饰工程	1,701.83				1,701.83	m²	21,272.89	800.00
1.2.3	给排水工程		255.27			255.27	m²	21,272.89	120.00
1.2.4	建筑电气工程		319.09			319.09	m²	21,272.89	150.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
1.2.5	建筑暖通工程		148.91			148.91	m²	21,272.89	70.00
1.2.6	建筑消防工程		212.73			212.73	m²	21,272.89	100.00
1.2.7	电梯			120.00		120.00	部	4	300,000.00
1.3	辅助用房 A	229.03	38.76	-	-	267.79	m²	880.89	3,039.99
1.3.1	土建工程	211.41				211.41	m²	880.89	2,400.00
1.3.2	装饰工程	17.62				17.62	m²	880.89	200.00
1.3.3	给排水工程		10.57			10.57	m²	880.89	120.00
1.3.4	建筑电气工程		13.21			13.21	m²	880.89	150.00
1.3.5	建筑暖通工程		6.17			6.17	m²	880.89	70.00
1.3.6	建筑消防工程		8.81			8.81	m²	880.89	100.00
1.4	设备用房 A	176.43	38.86	51.00	-	266.29	m²	678.60	3,924.11
1.4.1	土建工程	162.86				162.86	m²	678.60	2,400.00
1.4.2	装饰工程	13.57				13.57	m²	678.60	200.00
1.4.3	给排水工程		8.14			8.14	m²	678.60	120.00
1.4.4	建筑电气工程		10.18			10.18	m²	678.60	150.00
1.4.5	建筑暖通工程		4.75			4.75	m²	678.60	70.00
1.4.6	建筑消防工程		6.79			6.79	m²	678.60	100.00
1.4.7	消防水池设备及安装		9.00	51.00		60.00	项	1.00	600,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
1.5	化学品库 A	54.30	6.42	-	-	60.72	m²	164.56	3,689.84
1.5.1	土建工程	41.14				41.14	m²	164.56	2,500.00
1.5.2	装饰工程	13.16				13.16	m²	164.56	800.00
1.5.3	给排水工程		1.65			1.65	m²	164.56	100.00
1.5.4	建筑电气工程		1.97			1.97	m²	164.56	120.00
1.5.5	建筑暖通工程		1.15			1.15	m²	164.56	70.00
1.5.6	建筑消防工程		1.65			1.65	m²	164.56	100.00
1.6	成品岗亭	10.00				10.00	座	2	50,000.00
1.7	绿化工程	152.26				152.26	m²	7,613.17	200.00
1.8	道路、广场及停车场地	483.58				483.58	m²	14,654.08	330.00
1.9	室外综合管网		890.69			890.69	m²	22,267.25	400.00
1.10	污水处理设施		150.00			150.00	项	1	1,500,000.00
1.11	围墙		119.70			119.70	m	798.00	1,500.00
1.12	大门		70.00			70.00	座	2	350,000.00
1.13	土石方工程	296.91				296.91	m³	49,485.62	60.00
1.14	电动车充电桩			52.50		52.50	台	15	35,000.00
2	C 地块（创业路与龙门大道 交叉口西南地块）	17,024.58	5,320.76	1,210.00	-	23,555.34			
2.1	标准化厂房					17,149.59	m²	67,518.99	2,539.97

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
2.1.1	土建工程	13,503.80				13,503.80	m²	67,518.99	2,000.00
2.1.2	给排水工程		675.19			675.19	m²	67,518.99	100.00
2.1.3	建筑电气工程		1,012.78			1,012.78	m²	67,518.99	150.00
2.1.4	建筑暖通工程		472.63			472.63	m²	67,518.99	70.00
2.1.5	建筑消防工程		675.19			675.19	m²	67,518.99	100.00
2.1.6	电梯			810.00		810.00	部	27	300,000.00
2.2	研发楼					2,443.20	m²	9,600.00	2,545.00
2.2.1	土建工程	1,920.00				1,920.00	m²	9,600.00	2,000.00
2.2.2	给排水工程		96.00			96.00	m²	9,600.00	100.00
2.2.3	建筑电气工程		144.00			144.00	m²	9,600.00	150.00
2.2.4	建筑暖通工程		67.20			67.20	m²	9,600.00	70.00
2.2.5	建筑消防工程		96.00			96.00	m²	9,600.00	100.00
2.2.6	电梯			120.00		120.00	部	4	300,000.00
2.3	绿化工程	487.96				487.96	m²	24,397.75	200.00
2.4	道路、广场及停车场地	662.48				662.48	m²	22,082.81	300.00
2.5	室外综合管网		1,859.22			1,859.22	m²	46,480.56	400.00
2.7	围墙		152.55			152.55	m	1,017.00	1,500.00
2.8	大门		70.00			70.00	座	2	350,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
2.9	土石方工程	450.34				450.34	m3	75,057.35	60.00
2.10	电动车充电桩			280.00		280.00	台	80	35,000.00
3	变配电室及供配电系统、监控系统		2,972.00			2,972.00	项	1	29,720,000.00
4	国防光缆改移		500.00			500.00	项	1	5,000,000.00
5	园区配套基础设施工程	2,328.76	1,948.80	-	-	4,277.56			
5.1	规划路（规划经二路——龙门大道）					1,588.08			
5.1.1	车行道（61cm 厚=4+3+18+18+18）	340.74				340.74	m²	7,572.00	450.00
5.1.2	人行道（28cm 厚=6+2+20）	113.58				113.58	m²	3,786.00	300.00
5.1.3	树池（含格栅）	6.30				6.30	套	210	300.00
5.1.4	混凝土侧石（100×15×35）	18.93				18.93	m	1,262.00	150.00
5.1.5	给水工程		94.65			94.65	m	631.00	1,500.00
5.1.6	雨水工程		107.27			107.27	m	631.00	1,700.00
5.1.7	污水工程		113.58			593.63	m	631.00	1,800.00
5.1.8	电力工程		189.30			189.30	m	631.00	3,000.00
5.1.9	土石方工程	98.44				98.44	m³	16,406.00	60.00
5.1.10	绿化工程	25.24				25.24	m²	1,262.00	200.00
5.2	规划经一路（创业路——创新路）					1,547.06			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
5.2.1	车行道（61cm 厚=4+3+18+18+18）	326.70				326.70	m²	7,260.00	450.00
5.2.2	人行道（28cm 厚=6+2+20）	108.90				108.90	m²	3,630.00	300.00
5.2.3	树池（含格栅）	6.00				6.00	套	200	300.00
5.2.4	混凝土侧石（100×15×35）	18.15				18.15	m	1,210.00	150.00
5.2.5	给水工程		90.75			90.75	m	605.00	1,500.00
5.2.6	雨水工程		102.85			102.85	m	605.00	1,700.00
5.2.7	污水工程		108.90			593.63	m	605.00	1,800.00
5.2.8	电力工程		181.50			181.50	m	605.00	3,000.00
5.2.9	土石方工程	94.38				94.38	m³	15,730.00	60.00
5.2.10	绿化工程	24.20				24.20	m²	1,210.00	200.00
5.3	规划经二路（创业路——平煤铁路桥）					2,484.83			
5.3.1	车行道（61cm 厚=4+3+18+18+18）	648.00				648.00	m²	14,400.00	450.00
5.3.2	人行道(28cm 厚=6+2+20)	216.00				216.00	m²	7,200.00	300.00
5.3.3	树池（含格栅）	12.00				12.00	套	400	300.00
5.3.4	混凝土侧石（100×15×35）	36.00				36.00	m	2,400.00	150.00
5.3.5	给水工程		180.00			180.00	m	1,200.00	1,500.00
5.3.6	雨水工程		204.00			204.00	m	1,200.00	1,700.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
5.3.7	污水工程		216.00			593.63	m	1,200.00	1,800.00
5.3.8	电力工程		360.00			360.00	m	1,200.00	3,000.00
5.3.9	土石方工程	187.20				187.20	m³	31,200.00	60.00
5.3.10	绿化工程	48.00				48.00	m²	2,400.00	200.00
	第一部分工程建设费用小计	34,824.78	13,931.83	1,553.50	-	50,310.11			
二	第二部分工程建设其它费用								
1	项目建设管理费				407.48	407.48	项目总投资 (不含建设管理费本身)	57,978.36	
2	工程勘察费				150.93	150.93	第一部分费用	50,310.11	0.30%
3	地质灾害危险性评估				40.00	40.00	项		
4	工程设计费				645.88	645.88	第一部分费用	50,310.11	
5	工程造价咨询服务费				226.40	226.40	建安工程费	50,310.11	0.45%
6	可行性研究报告费				40.00	40.00	项目总投资	50,310.11	
7	场地准备及临时设施费				150.93	150.93	第一部分费用	50,310.11	0.30%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
8	环境影响咨询服务费				16.09	16.09	第一部分工程费用	50,310.11	
9	工程监理费				578.57	578.57	第一部分费用	50,310.11	1.15%
10	招标代理服务费				50.66	50.66	第一部分工程费用	50,310.11	0.035%
11	城市基础配套费				1,457.71	1,457.71	总建筑面积	121,476.15	120.00
12	土地费用				4,311.08	4,311.08	亩	143.70	300,000.00
13	农民工工资保函				72.45	72.45	第一部分费用	50,310.11	
14	施工方案评审费				10.00	10.00	第一部分费用	50,310.11	
15	勘测丈量费				18.00	18.00	第一部分费用	50,310.11	
16	定线费				6.00	6.00	第一部分费用	50,310.11	
17	检测及监测费用				80.00	80.00	项	1	
18	地基稳定性评价报告				20.00	20.00	第一部分费用		
19	修建性详细规划				36.44	36.44	第一部分费用		
20	控制性详细规划				20.00	20.00	第一部分费用		

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
21	水土保持方案				15.00	15.00	第一部分费用		
	第二部分工程建设其他费用				8,353.62	8,353.62			
三	基本预备费				1,759.91	1,759.91	一+二 部分工程费用	58,663.73	3.00%
四	建设期贷款利息				2,450.00	2,450.00			3.50%
五	项目总投资	34,824.78	13,931.83	1,553.50	12,563.53	62,873.64			

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

本项目形成资产为 A 地块（创新路与规划经二路交叉口东南角地块），总用地面积 38,065.86 m²，新建总建筑面积 44357.16 m²。新建 1 栋生产厂房 A1 建筑面积 21360.22 m²、新建 1 栋生产厂房 A2 建筑面积 21272.89 m²、新建 1 栋辅助用房 A 建筑面积 880.89 m²、新建 1 栋设备用房 A 建筑面积 678.60 m²、新建 1 栋化学品库 A 建筑面积 164.56 m²、园区内硬化道路绿化及配套给排水电力工程等。C 地块（创业路与龙门大道交叉口西南地块）：总用地面积 57736.42 m²，新建总建筑面积 77118.99 m²。新建标准化厂房 9 栋，研发楼 1 栋、园区内硬化道路绿化及配套给排水电力工程等。配建产业园区配套基础设施：产业园区配套道路，含道路工程、公用工程及绿化工程等。预计价值

为 50,310.11 万元，资产权益归属和资产持有单位为平顶山市兴源产业园区建设有限公司，收益主要为租赁收入，上缴财政，上缴比例为 100.00%。

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 45,800.00 万元。其中：2023 年已申请使用 3,000.00 万元，2024 年已申请使用 5,800.00 万元，2026 年计划申请使用 37,000.00 万元，已申请使用 4,500.00 万元，本次申请使用 32,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，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。

已发行债券信息如下：

序号	发行时间	发行额	期限	利率	还本付息方式
1	2023-8-24	3,000.00	30	3.00%	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。
2	2024-7-16	2,800.00	30	2.60%	
3	2024-9-25	3,000.00	30	2.21%	
4	2026-3-25	2,000.00	30	2.53%	到期还本
5	2026-7-23	2,500.00	30	2.36%	到期还本

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

1.2023 年 8 月 24 日已发行 3,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	3.00%	90.00	90.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	3.00%	90.00	90.00
第 3 年	3,000.00			3,000.00	3.00%	90.00	90.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	3.00%	90.00	90.00
第 5 年	3,000.00			3,000.00	3.00%	90.00	90.00
第 6 年	3,000.00		30.00	2,970.00	3.00%	90.00	120.00
第 7 年	2,970.00		30.00	2,940.00	3.00%	89.10	119.10
第 8 年	2,940.00		30.00	2,910.00	3.00%	88.20	118.20
第 9 年	2,910.00		30.00	2,880.00	3.00%	87.30	117.30
第 10 年	2,880.00		30.00	2,850.00	3.00%	86.40	116.40
第 11 年	2,850.00		60.00	2,790.00	3.00%	85.50	145.50
第 12 年	2,790.00		60.00	2,730.00	3.00%	83.70	143.70
第 13 年	2,730.00		60.00	2,670.00	3.00%	81.90	141.90
第 14 年	2,670.00		60.00	2,610.00	3.00%	80.10	140.10
第 15 年	2,610.00		60.00	2,550.00	3.00%	78.30	138.30
第 16 年	2,550.00		60.00	2,490.00	3.00%	76.50	136.50
第 17 年	2,490.00		60.00	2,430.00	3.00%	74.70	134.70
第 18 年	2,430.00		60.00	2,370.00	3.00%	72.90	132.90
第 19 年	2,370.00		60.00	2,310.00	3.00%	71.10	131.10
第 20 年	2,310.00		60.00	2,250.00	3.00%	69.30	129.30
第 21 年	2,250.00		150.00	2,100.00	3.00%	67.50	217.50
第 22 年	2,100.00		150.00	1,950.00	3.00%	63.00	213.00
第 23 年	1,950.00		150.00	1,800.00	3.00%	58.50	208.50
第 24 年	1,800.00		150.00	1,650.00	3.00%	54.00	204.00
第 25 年	1,650.00		150.00	1,500.00	3.00%	49.50	199.50

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 26 年	1,500.00		300.00	1,200.00	3.00%	45.00	345.00
第 27 年	1,200.00		300.00	900.00	3.00%	36.00	336.00
第 28 年	900.00		300.00	600.00	3.00%	27.00	327.00
第 29 年	600.00		300.00	300.00	3.00%	18.00	318.00
第 30 年	300.00		300.00		3.00%	9.00	309.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,092.50	5,092.50

2.2024 年 7 月 16 日发行 2,800.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年		2,800.00		2,800.00	2.60%	72.80	72.80
第 3 年	2,800.00			2,800.00	2.60%	72.80	72.80
第 4 年	2,800.00			2,800.00	2.60%	72.80	72.80
第 5 年	2,800.00			2,800.00	2.60%	72.80	72.80
第 6 年	2,800.00		-	2,800.00	2.60%	72.80	72.80
第 7 年	2,800.00		28.00	2,772.00	2.60%	72.80	100.80
第 8 年	2,772.00		28.00	2,744.00	2.60%	72.07	100.07
第 9 年	2,744.00		28.00	2,716.00	2.60%	71.34	99.34
第 10 年	2,716.00		28.00	2,688.00	2.60%	70.62	98.62
第 11 年	2,688.00		28.00	2,660.00	2.60%	69.89	97.89
第 12 年	2,660.00		56.00	2,604.00	2.60%	69.16	125.16
第 13 年	2,604.00		56.00	2,548.00	2.60%	67.70	123.70
第 14 年	2,548.00		56.00	2,492.00	2.60%	66.25	122.25
第 15 年	2,492.00		56.00	2,436.00	2.60%	64.79	120.79
第 16 年	2,436.00		56.00	2,380.00	2.60%	63.34	119.34
第 17 年	2,380.00		56.00	2,324.00	2.60%	61.88	117.88
第 18 年	2,324.00		56.00	2,268.00	2.60%	60.42	116.42
第 19 年	2,268.00		56.00	2,212.00	2.60%	58.97	114.97
第 20 年	2,212.00		56.00	2,156.00	2.60%	57.51	113.51
第 21 年	2,156.00		56.00	2,100.00	2.60%	56.06	112.06
第 22 年	2,100.00		140.00	1,960.00	2.60%	54.60	194.60
第 23 年	1,960.00		140.00	1,820.00	2.60%	50.96	190.96

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 24 年	1,820.00		140.00	1,680.00	2.60%	47.32	187.32
第 25 年	1,680.00		140.00	1,540.00	2.60%	43.68	183.68
第 26 年	1,540.00		140.00	1,400.00	2.60%	40.04	180.04
第 27 年	1,400.00		280.00	1,120.00	2.60%	36.40	316.40
第 28 年	1,120.00		280.00	840.00	2.60%	29.12	309.12
第 29 年	840.00		280.00	560.00	2.60%	21.84	301.84
第 30 年	560.00		280.00	280.00	2.60%	14.56	294.56
第 31 年	280.00		280.00		2.60%	7.28	287.28
合计		2,800.00	2,800.00			1,692.60	4,492.60

3.2024 年 9 月 25 日发行 3,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年		3,000.00		3,000.00	2.21%	66.30	66.30
第 3 年	3,000.00			3,000.00	2.21%	66.30	66.30
第 4 年	3,000.00			3,000.00	2.21%	66.30	66.30
第 5 年	3,000.00			3,000.00	2.21%	66.30	66.30
第 6 年	3,000.00		-	3,000.00	2.21%	66.30	66.30
第 7 年	3,000.00		30.00	2,970.00	2.21%	66.30	96.30
第 8 年	2,970.00		30.00	2,940.00	2.21%	65.64	95.64
第 9 年	2,940.00		30.00	2,910.00	2.21%	64.97	94.97
第 10 年	2,910.00		30.00	2,880.00	2.21%	64.31	94.31
第 11 年	2,880.00		30.00	2,850.00	2.21%	63.65	93.65
第 12 年	2,850.00		60.00	2,790.00	2.21%	62.99	122.99
第 13 年	2,790.00		60.00	2,730.00	2.21%	61.66	121.66
第 14 年	2,730.00		60.00	2,670.00	2.21%	60.33	120.33
第 15 年	2,670.00		60.00	2,610.00	2.21%	59.01	119.01
第 16 年	2,610.00		60.00	2,550.00	2.21%	57.68	117.68
第 17 年	2,550.00		60.00	2,490.00	2.21%	56.36	116.36
第 18 年	2,490.00		60.00	2,430.00	2.21%	55.03	115.03
第 19 年	2,430.00		60.00	2,370.00	2.21%	53.70	113.70
第 20 年	2,370.00		60.00	2,310.00	2.21%	52.38	112.38

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 21 年	2,310.00		60.00	2,250.00	2.21%	51.05	111.05
第 22 年	2,250.00		150.00	2,100.00	2.21%	49.73	199.73
第 23 年	2,100.00		150.00	1,950.00	2.21%	46.41	196.41
第 24 年	1,950.00		150.00	1,800.00	2.21%	43.10	193.10
第 25 年	1,800.00		150.00	1,650.00	2.21%	39.78	189.78
第 26 年	1,650.00		150.00	1,500.00	2.21%	36.47	186.47
第 27 年	1,500.00		300.00	1,200.00	2.21%	33.15	333.15
第 28 年	1,200.00		300.00	900.00	2.21%	26.52	326.52
第 29 年	900.00		300.00	600.00	2.21%	19.89	319.89
第 30 年	600.00		300.00	300.00	2.21%	13.26	313.26
第 31 年	300.00		300.00		2.21%	6.63	306.63
合计		3,000.00	3,000.00			1,541.50	4,541.50

4.2026 年 3 月 25 日已发行 2,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年		2,000.00		2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 5 年	2,000.00			2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 6 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 7 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 8 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 9 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 10 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 11 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 12 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 13 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 14 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 15 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 16 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 17 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 18 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 19 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 20 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 21 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 22 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 23 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 24 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 25 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 26 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 27 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 28 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 29 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 30 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 31 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 32 年	2,000.00		-	2,000.00	2.53%	50.60	50.60
第 33 年	2,000.00		2,000.00		2.53%	50.60	2,050.60
合计		2,000.00	2,000.00			1,518.00	3,518.00

5.2026 年 7 月 23 日已发行 2,500.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年		2,500.00		2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 5 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 6 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 7 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 8 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 9 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 10 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 11 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 12 年	2,500.00		-	2,500.00	2.36%	59.00	59.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 13 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 14 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 15 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 16 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 17 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 18 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 19 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 20 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 21 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 22 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 23 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 24 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 25 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 26 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 27 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 28 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 29 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 30 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 31 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 32 年	2,500.00			2,500.00	2.36%	59.00	59.00
第 33 年	2,500.00		2,500.00		2.36%	59.00	2,559.00
合计		2,500.00	2,500.00			1,770.00	4,270.00

6.未发行部分还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年		32,500.00		32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 5 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 6 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 7 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 9 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 10 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 11 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 12 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 13 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 14 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 15 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 16 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 17 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 18 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 19 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 20 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 21 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 22 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 23 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 24 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 25 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 26 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 27 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 28 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 29 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 30 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 31 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 32 年	32,500.00			32,500.00	4.00%	1,300.00	1,300.00
第 33 年	32,500.00		32,500.00		4.00%	1,300.00	33,800.00
合计		32,500.00	32,500.00			39,000.00	71,500.00

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	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	90.00	90.00
第 2 年	3,000.00	5,800.00		8,800.00	229.10	229.10
第 3 年	8,800.00			8,800.00	229.10	229.10
第 4 年	8,800.00	37,000.00		45,800.00	1,638.70	1,579.70
第 5 年	45,800.00			45,800.00	1,638.70	1,638.70
第 6 年	45,800.00		30.00	45,770.00	1,638.70	1,668.70
第 7 年	45,770.00		88.00	45,682.00	1,637.80	1,725.80
第 8 年	45,682.00		88.00	45,594.00	1,635.51	1,723.51
第 9 年	45,594.00		88.00	45,506.00	1,633.21	1,721.21
第 10 年	45,506.00		88.00	45,418.00	1,630.93	1,718.93
第 11 年	45,418.00		118.00	45,300.00	1,628.64	1,746.64
第 12 年	45,300.00		176.00	45,124.00	1,625.45	1,801.45
第 13 年	45,124.00		176.00	44,948.00	1,620.86	1,796.86
第 14 年	44,948.00		176.00	44,772.00	1,616.28	1,792.28
第 15 年	44,772.00		176.00	44,596.00	1,611.70	1,787.70
第 16 年	44,596.00		176.00	44,420.00	1,607.12	1,783.12
第 17 年	44,420.00		176.00	44,244.00	1,602.54	1,778.54
第 18 年	44,244.00		176.00	44,068.00	1,597.95	1,773.95
第 19 年	44,068.00		176.00	43,892.00	1,593.37	1,769.37
第 20 年	43,892.00		176.00	43,716.00	1,588.79	1,764.79
第 21 年	43,716.00		266.00	43,450.00	1,584.21	1,850.21
第 22 年	43,450.00		440.00	43,010.00	1,576.93	2,016.93
第 23 年	43,010.00		440.00	42,570.00	1,565.47	2,005.47
第 24 年	42,570.00		440.00	42,130.00	1,554.02	1,994.02
第 25 年	42,130.00		440.00	41,690.00	1,542.56	1,982.56
第 26 年	41,690.00		590.00	41,100.00	1,531.11	2,121.11
第 27 年	41,100.00		880.00	40,220.00	1,515.15	2,395.15
第 28 年	40,220.00		880.00	39,340.00	1,492.24	2,372.24
第 29 年	39,340.00		880.00	38,460.00	1,469.33	2,349.33
第 30 年	38,460.00		880.00	37,580.00	1,446.42	2,326.42
第 31 年	37,580.00		580.00	37,000.00	1,423.51	2,003.51
第 32 年	37,000.00			37,000.00	1,409.60	1,409.60
第 33 年	37,000.00		37,000.00		1,409.60	38,409.60

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
合计		45,800.00	45,800.00		47,614.60	93,355.60

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；

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	厂房	厂房租赁收入	120,653.85	79.86%
2	配套用房及研发楼	配套用房、研发楼租赁收入	13,829.21	9.15%
3	——	物业费管理收入	4,850.91	3.21%
4	停车位	机动车停车位收入	2,284.66	1.51%
5	广告牌	广告收入	4,471.50	2.96%
6	充电桩	充电桩收入	4,998.73	3.31%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
合计			151,088.86	100.00%

(1) 厂房租赁收入

①数量

项目建成后可租赁厂房面积 110,152.10 m²，其中 A 地块 42,633.11 m²，C 地块 67,518.99 m²。

②价格

根据项目附近区域市场调查，获取的厂房租赁信息如下所示：

序号	位置	来源	租金（元/m ² /月）
1	新华区高新技术产业园一期	市调	28.50
2	平顶山市高新区电力产业园	58	30.00
3	平顶山高新区黄河路祁营村口	58	30.00
4	平顶山鲁山张店乡	58	30.00
5	平顶山郏县郑尧高速郏县站附近厂房	中国房产网	30.00
6	平均值		29.70

出租方（甲方）：平顶山市新高投产业新城有限公司

地址：河南省平顶山市新华区青石路1号院

承租方（乙方）：

地址：

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规及有关规定，甲、乙双方经自愿平等、协商一致，就甲方将其办公及职工服务用房出租给乙方使用的有关事宜达成如下协议：

一、租赁物情况：

（一）甲方出租的租赁物位于新华区高新技术产业园区（一期）标准化厂房5号楼。

（二）5号楼建筑面积共13011.67平方米。

二、租赁起付日期和租赁期限：

（一）5号楼起租时间为2023年6月1日至2024年5月31日，租赁期1年。

三、租金及支付方式

（一）每月每平方米租金为28.5元，每月租金合计370832.595元，租金每年支付一次，每年租金共计4449991.14元。

（二）合同签订后3日内，乙方向甲方支付第一年租赁租金，以后于每年2月28日前的3个月内将当年租金支付完毕，先支

平顶山

[切换城市]

58APP

58首页

登录 / 注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系客服

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

平顶山58同城 > 平顶山房产信息 > 平顶山厂房出租 > 卫东厂房出租

(出租) 高新区电力产业园厂房出租

高速路口 查看 咨询 更新于2026-03-27

12万/月

1元/m²/天

4000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区 域：卫东

地 址：华拓电力工业园

地图

郭女士

个人

已在58注册12年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城

平顶山

[切换城市]

58APP

58首页

登录 / 注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系客服

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

平顶山58同城 > 平顶山房产信息 > 平顶山厂房出租 > 平顶山周边厂房出租 > 其它厂房出租

(出租) 其它 高新区黄河路南祁营村口 仓库 1300平米

查看 更新于2026-01-26

3.9万/月

1元/m²/天

1300m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区 域：平顶山周边 - 其它

地 址：黄河路南祁营村口

地图

王先生

个人

已在58注册14年

已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城

基础信息

内部详情

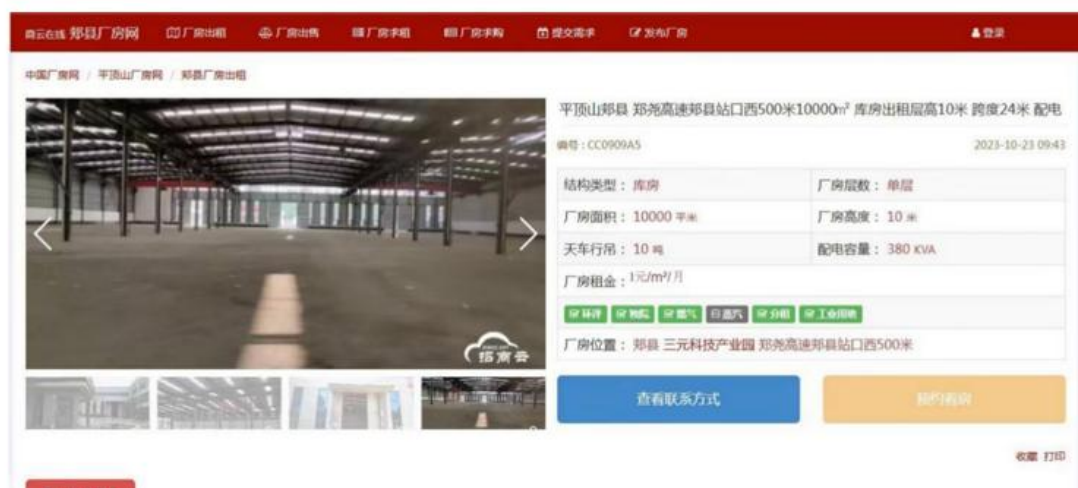
描述

配套

图片

位置

猜你喜欢



③ 负荷率

40

(2) 配套用房、研发楼租赁收入

①数量

本项目可供出租的配套生活用房面积为 11,324.05 m²，其中 A 地块 1,724.05 m²，C 地块 9,600.00 m²。

②价格

根据项目附近区域市场调查，获取的用房租赁单价信息如下所示：

序号	项目	来源	租金（元/m ² /月）
1	平顶山市基泰大厦	58	39.00
2	平顶山市佳田新天地大厦	58	39.99
3	平顶山良基地产	58	30.00
4	平顶山鹰城广场	58	31.80
5	平顶山盛润广场	市调	30.00
6	平均值		34.16

58同城·房产

平顶山58同城 > 平顶山房产信息 > 平顶山写字楼出租 > 新华写字楼出租 > 仙商购物广场写字楼出租

(出租) 基泰50至500平 精装写字楼出租

纯写字楼 新楼 价格可面议 精装修 可分割 更新于2026-03-30

☆ 收藏 31人气 举报

1.3元/m²/天 1.95万/月 (价格可面议)

500m² 建筑面积

66~133个 约容纳工位数

精装修 装修程度

楼盘：基泰

地址：新华 - 仙商购物广场 基泰大厦 地图

席培林 ★★★★★ 主售商：湛河区北渡购物广场等 查看TA的房源

微信扫码看房

点击查看电话 在线沟通



101661475



(出租) 平顶山市新华区建设路与朝阳路交汇处佳田新天地

商业综合体 新房 随时入驻 随时可看 可分割 办公家具 更新于2026-04-14



1.33 元/m²/天 1.06万/月

264.79m² 44~88个 简装
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼 盘：佳田新天地
地 址：新华 - 仙商购物广场 realme真我客服中心(平...

关新亮 主售商圈：湛河区平顶山站等 查看TA的房源>



微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

(出租) 平顶山站西侧良基地产

纯写字楼 新房 精装修 可注册 独栋 办公家具 更新于2025-11-18



1 元/m²/天 1200元/月

40m² 6~13个 豪华装修
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼 盘：良基地产(河南中基工程管理有限公司)
地 址：湛河 - 平顶山站 火车站西侧良基大厦 地图

温先生 个人 已在58注册5年 已实名认证



微信扫码拨号

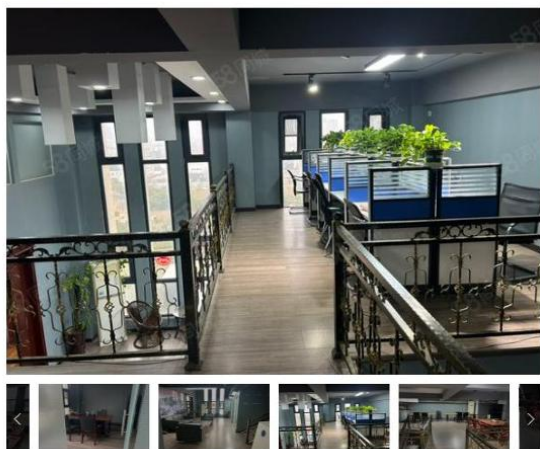
点击查看电话

在线沟通

广告位

(出租) 鹰城广场附近300平办公室出租

纯写字楼 新房 精装修 更新于2026-03-02

☆ 收藏
7人气 举报

1.06元/m²/天 9500元/月

300m²

建筑面积

37~75个

约容纳工位数

精装修

装修程度

楼 盘：金石大厦

地 址：新华·市政广场 金石大厦



赵林森 ★★☆☆☆

主营方向：湛河区北渡购物广场等 查看TA的房源



微信扫码拨号

点击查看电话



在线沟通

(出租) 盛润广场新城区CBD中心稀有纯办公楼

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2026-04-08

☆ 收藏
0人气 举报

1元/m²/天 9000元/月

300m²

建筑面积

40~80个

约容纳工位数

精装修

装修程度

楼 盘：盛润广场

地 址：新华·仙商购物广场 平顶山市新华区长安大...



张先生

个人 已在58注册15年

已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话



在线沟通

上述办公用房市场调查价格的平均值为 34.16 元/m²/月，根据谨慎性原则，综合预测基础和增长率，我们假设该项目建成后研发楼的出租价格为 30 元/m²/月，增长率按每年 2.20%测算，达到 40 元/m²/月后不再增加。

③负荷率

运营期研发楼出租率第 1—4 年分别按照 70.00%、80.00%、

90.00%、95.00%，以后各年度保持 95.00%不变。

(3) 物业管理收入

①数量

项目建成后可租赁厂房面积 110,152.10 m²，其中 A 地块 42,633.11 m²，C 地块 67,518.99 m²。

本项目可供出租的配套生活用房面积为 11,324.05 m²，其中 A 地块 1,724.05 m²，C 地块 9,600.00 m²。

本项目可收取物业费厂房面积为 110,152.10 m²，配套生活用房面积为 11,324.05 m²。

②价格

项目建成后，建设单位每年可以向入驻企业收取一定的物业管理费。因目前平顶山市对园区物业并无相关收费标准的规定，故本项目采用周边地区同行业相关收费标准取值。

序号	位置	来源	物业管理费（元/m ² /月）
1	平顶山市高新技术产业开发区	市调	1.30
2	平顶山智慧科技产业园区	市调	1.50
3	叶县标准化厂房	市调	1.10
4	建宏国际大厦	市调	2.00
5	新华区西建材写字楼	市调	1.60
6	新华区中兴路工行大厦	市调	2.10

出于谨慎性考虑，本项目参考以上项目标准及结合实际情况拟定厂房物业管理收费价格为 1.20 元/m²/月，产品检验验收用房及办公生活用房管理收费价格为 1.50 元/m²/月。物业服务面积按租赁建筑面积计。物业管理收费价格暂不考虑增长。

（4）机动车停车位收入

①数量

本项目设有停车位 376 个，其中设置电动车专用充电车位 95 个，普通停车位 281 个。本项目可收费停车位数量为 281 个。

②收费标准

为保证入驻园区企业正常生产及办公需求，本项目所建停车位仅供入驻园区企业及园区管理方使用，且使用停车位均需上缴停车费，因此本园区停车位以月租金的形式收取。

根据平顶山地区停车位单价的调研数据，本项目以停车位出租单价 250 元/个/月进行预测停车位出租收入。

地区	位置	价格
平顶山地区	鲁山县顺城路东段车位	200.00 元/个/月
	新华区联盟路市政广场	300.00 元/个/月
	卫东区恒宇东城停车场	330.00 元/个/月

③负荷率

本项目建成后，停车位出租比例按照前四年负荷率为 70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，以后均为 95%。

（5）广告费收入

园区建成后可投放广告位 55 个，A 地块设 25 个，C 地块设 30 个。参考参照艾瑞咨询发布的《2019 年中国户外广告市场研究报告》以及对平顶山市广告行业市场调研情况（如下表所示），保守测算，本项目每块广告牌收费标准暂按 30000 元/年计取，运营期广告费定价不考虑增长。本项目建成后，广告位出租比例按照前三年负荷率为 60.00%、

70.00%、80.00%，以后均为 80.00%。

根据市场调查，广告收费标准如下所示：

序号	广告类型	收费标准
1	户外墙体广告	6,000.00-9,000.00 元/月
2	道路立柱广告	6.00-18.00 万元/年
3	户外 LED 广告	3,000.00-4,500.00 元/月
4	普通户外广告牌	6,000.00 元/月

（6）充电桩收入

充电桩收费价格包括电费及服务费两项费用，电费按照国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取。本项目仅考虑服务费收入，参考周边市县现状充电桩收费标准。

周边市县充电桩收取服务费价格

序号	充电桩位置	服务费（元/kwh）
1	平顶山新城区祥云路供电营业大厅公共充电站	0.80
2	平顶山新华路公共充电站	0.80
3	平顶山华辰公共充电站	0.80

项目建成后可在厂区内投放 95 个功率为 120kW 电动车充电桩，单个充电桩每度电收取管费为 0.8 元，假设单个充电桩每天充电 1.50 小时；考虑充电桩的利用率为 35.00%。

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

本项目电价 0.50 元/kwh，水价 2.90 元/立方米，项目由建设单位承担的年耗电量为 1.26 万 kwh，年耗水量 0.15 万吨。外购燃料动力费用为 0.63 万元/年。

（2）工资及福利费

本项目预计用工人数为 34 人。其中：日常事务管理和收费 6 人，每人每年 5.00 万元；其他人员 28 人，其中：环境卫生保持人员 20 人，日常保养维修人员 5 人，其他应急人员 3 人，每人每年 3.60 万元。工资福利费为工资的 14.00%。

（3）修理费

本项目年修理费用取固定资产折旧费的 2.00% 计算。

（4）其他费用

本项目其他费用是管理和组织营运生产活动产生的费用，按当年营业收入的 1.00% 计入成本。

（5）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》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《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，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00% 测算，管理及其他费用按 6.00% 测算；建设工程投资进项税按 9.00% 测算，其他工程费按 6.00% 测算；物业收入销项税按 6.00% 测算，综合楼出租、停车收入和广告费收入销项税按 9.00% 测算，充电桩收入按照 13% 计算；城建税按 7.00% 测算，教育费附加按 3.00% 测算，地方教育附加按 2.00% 测算；房产税按 12.00% 测算；所得税税率按 25.00% 测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

测算明细如下：

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	7,743.21									
	销项税	13,652.47	304.49	351.33	399.93	428.93	437.21	445.61	454.27	463.06	472.09
	建设期进项	5,658.63	5,658.63								
	运营期进项	250.63	7.53	7.84	8.17	8.37	8.42	8.48	8.53	8.59	8.65
	待抵扣进项税		5,361.67	5,018.18	4,626.42	4,205.86	3,777.07	3,339.94	2,894.20	2,439.73	1,976.29
2	附加税	929.22									
3	房产税	16,137.91	345.14	403.17	463.54	500.01	511.04	522.25	533.79	545.51	557.55
	折旧	60,777.91	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79
	摊销										
	债券利息	45,427.70	1,638.70	1,638.70	1,637.80	1,635.51	1,633.21	1,630.93	1,628.64	1,625.45	1,620.86
	利润总额	20,746.19	-956.47	-493.32	-12.32	275.55	357.82	441.38	527.36	615.45	707.35
4	所得税	5,552.11	-	-	-	68.89	89.46	110.35	131.84	153.86	176.84
5	税费合计	30,362.45	345.14	403.17	463.54	568.90	600.50	632.60	665.63	699.37	734.39

(续)

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					435.96	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15
	销项税	481.25	490.66	493.76	494.74	495.74	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96
	建设期进项										
	运营期进项	8.71	8.78	8.80	8.80	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81
	待抵扣进项税	1,503.75	1,021.87	536.91	50.97						
2	附加税					52.32	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46
3	房产税	569.77	582.31	586.45	587.75	589.08	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37
	折旧	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79
	摊销										
	债券利息	1,616.28	1,611.70	1,607.12	1,602.54	1,597.95	1,593.37	1,588.79	1,584.21	1,576.93	1,565.47
	利润总额	800.55	896.05	930.60	944.61	906.54	907.12	911.70	916.28	923.56	935.02
4	所得税	200.14	224.01	232.65	236.15	226.64	226.78	227.93	229.07	230.89	233.76
5	税费合计	769.91	806.32	819.10	823.90	1,304.00	1,361.76	1,362.91	1,364.05	1,365.87	1,368.74

(续)

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	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15	487.15
	销项税	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96	495.96
	建设期进项										
	运营期进项	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81	8.81

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
	待抵扣进项税										
2	附加税	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46	58.46
3	房产税	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37	589.37
	折旧	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79	2,095.79
	摊销										
	债券利息	1,554.02	1,542.56	1,531.11	1,515.15	1,492.24	1,469.33	1,446.42	1,423.51	1,409.60	1,409.60
	利润总额	946.47	957.93	969.38	985.34	1,008.25	1,031.16	1,054.07	1,076.98	1,090.89	1,090.89
4	所得税	236.62	239.48	242.35	246.34	252.06	257.79	263.52	269.25	272.72	272.72
5	税费合计	1,371.60	1,374.46	1,377.33	1,381.32	1,387.04	1,392.77	1,398.50	1,404.23	1,407.70	1,407.70

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	151,088.86	3,348.33	3,874.78	4,420.71	4,746.01	4,837.93	4,931.35	5,027.55	5,125.14	5,225.49
1	厂房租赁收入	120,653.85	2,590.78	3,026.45	3,479.70	3,753.39	3,836.27	3,920.40	4,007.05	4,094.95	4,185.36
	面积		110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10

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
	单价		28.00	28.62	29.25	29.89	30.55	31.22	31.91	32.61	33.33
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、研发楼租赁收入	13,829.21	285.37	333.31	383.17	413.36	422.40	431.69	441.24	450.93	460.87
	面积		11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05
	单价		30.00	30.66	31.33	32.02	32.72	33.44	34.18	34.93	35.70
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	物业费管理收入	4,850.91	125.30	143.21	161.10	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05
①	厂房物业管理费收入	4,298.63	111.03	126.90	142.76	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69
	面积		110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10
	单价		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
②	配套用房、研发楼物业管理费收入	552.28	14.27	16.31	18.34	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36
	面积		11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05
	单价		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	机动车停车位收入	2,284.66	59.01	67.44	75.87	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09
	数量		281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	租金		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

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
5	广告收入	4,471.50	115.50	132.00	148.50	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75
	数量		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	单价		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	充电桩收入	4,998.73	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37
	数量		95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	功率		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电时长		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	服务费		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	天数		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	负荷率		35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
二	成本支出	37,432.38	570.31	633.61	699.44	808.05	840.57	873.60	907.60	942.31	978.33
1	燃料动力费	19.14	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
①	水费	12.76	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	用水量		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	水价		2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
②	电费	6.38	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	用电量		0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	电费		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35

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
2	工资福利费	4,324.19	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11
①	管理人员	870.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	数量		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年薪		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
②	其他人员	2,923.20	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
	数量		28	28	28	28	28	28	28	28	28
	年薪		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
③	福利费	531.05	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31
3	维护修理费	1,215.68	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92
4	管理及其他费用	1,510.92	33.48	38.75	44.21	47.46	48.38	49.31	50.28	51.25	52.25
5	税费	30,362.45	345.14	403.17	463.54	568.90	600.50	632.60	665.63	699.37	734.39
三	净收益	113,656.48	2,778.02	3,241.17	3,721.27	3,937.96	3,997.36	4,057.75	4,119.95	4,182.83	4,247.16

(续)

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	5,327.35	5,431.86	5,466.31	5,477.15	5,488.25	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71
1	厂房租赁收入	4,277.03	4,371.21	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07
	面积	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10
	单价	34.06	34.81	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

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
2	配套用房、研发楼租赁收入	471.06	481.39	491.98	502.82	513.92	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38
	面积	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05
	单价	36.49	37.29	38.11	38.95	39.81	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	物业费管理收入	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05
①	厂房物业管理费收入	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69
	面积	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
②	配套用房、研发楼物业管理费收入	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36
	面积	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05
	单价	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	机动车停车位收入	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09
	数量	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	租金	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告收入	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75
	数量	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00

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
	单价	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	充电桩收入	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37
	数量	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	功率	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电时长	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	服务费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	负荷率	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
二	成本支出	1,014.87	1,052.33	1,065.45	1,070.36	1,550.57	1,608.36	1,609.51	1,610.65	1,612.47	1,615.34
1	燃料动力费	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
①	水费	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	用水量	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	水价	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
②	电费	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	用电量	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	电费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
2	工资福利费	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11
①	管理人员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

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
	数量	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年薪	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
②	其他人员	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
	数量	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
	年薪	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
③	福利费	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31
3	维护修理费	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92
4	管理及其他费用	53.27	54.32	54.66	54.77	54.88	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91
5	税费	769.91	806.32	819.10	823.90	1,304.00	1,361.76	1,362.91	1,364.05	1,365.87	1,368.74
三	净收益	4,312.48	4,379.53	4,400.86	4,406.79	3,937.68	3,882.35	3,881.20	3,880.06	3,878.24	3,875.37

(续)

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	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71
1	厂房租赁收入	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07	4,395.07
	面积	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10
	单价	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、研发楼租赁收入	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38	516.38
	面积	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05

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
	单价	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	物业费管理收入	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05
①	厂房物业管理费收入	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69
	面积	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10	110,152.10
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
②	配套用房、研发楼物业管理费收入	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36
	面积	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05	11,324.05
	单价	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	机动车停车位收入	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09
	数量	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	租金	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告收入	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75	156.75
	数量	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	单价	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

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
6	充电桩收入	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37	172.37
	数量	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
	功率	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电时长	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	服务费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	负荷率	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
二	成本支出	1,618.20	1,621.06	1,623.93	1,627.92	1,633.64	1,639.37	1,645.10	1,650.83	1,654.30	1,654.30
1	燃料动力费	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
①	水费	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	用水量	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	水价	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
②	电费	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	用电量	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	电费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
2	工资福利费	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11	149.11
①	管理人员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	数量	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	年薪	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

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
②	其他人员	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80
	数量	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
	年薪	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
③	福利费	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31	18.31
3	维护修理费	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92	41.92
4	管理及其他费用	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91	54.91
5	税费	1,371.60	1,374.46	1,377.33	1,381.32	1,387.04	1,392.77	1,398.50	1,404.23	1,407.70	1,407.70
三	净收益	3,872.51	3,869.65	3,866.78	3,862.79	3,857.07	3,851.34	3,845.61	3,839.88	3,836.41	3,836.41

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动现金流入	151,088.86					3,348.33	3,874.78	4,420.71
2	经营活动现金流出	37,432.38					570.31	633.61	699.44
-	经营活动产生的现金净额	113,656.48					2,778.02	3,241.17	3,721.27

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出	62,873.64	3,000.00	5,800.00	-	54,073.64			
-	投资活动产生的现金净额	-62,873.64	-3,000.00	-5,800.00	-	-54,073.64			
三	筹资活动产生的现金								
1	财政资金	17,073.64	-	-	-	17,073.64			
2	债券资金	45,800.00	3,000.00	5,800.00	-	37,000.00			
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	45,800.00						30.00	88.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	45,427.70					1,638.70	1,638.70	1,637.80
8	支付银行借款利息								
-	筹资活动产生的现金净额	10,055.54				54,073.64	-1,638.70	-1,668.70	-1,725.80
四	净现金流量	22,428.78					1,139.32	1,572.47	1,995.47
五	累计现金流量	22,428.78					1,139.32	2,711.79	4,707.26

(续)

序号	项目	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
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动现金流入	4,746.01	4,837.93	4,931.35	5,027.55	5,125.14	5,225.49	5,327.35	5,431.86	5,466.31

序号	项目	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
2	经营活动现金流出	808.05	840.57	873.60	907.60	942.31	978.33	1,014.87	1,052.33	1,065.45
-	经营活动产生的现金净额	3,937.96	3,997.36	4,057.75	4,119.95	4,182.83	4,247.16	4,312.48	4,379.53	4,400.86
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出									
-	投资活动产生的现金净额									
三	筹资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	88.00	88.00	88.00	118.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,635.51	1,633.21	1,630.93	1,628.64	1,625.45	1,620.86	1,616.28	1,611.70	1,607.12
8	支付银行借款利息									
-	筹资活动产生的现金净额	-1,723.51	-1,721.21	-1,718.93	-1,746.64	-1,801.45	-1,796.86	-1,792.28	-1,787.70	-1,783.12
四	净现金流量	2,214.45	2,276.15	2,338.82	2,373.31	2,381.38	2,450.30	2,520.20	2,591.83	2,617.74
五	累计现金流量	6,921.71	9,197.86	11,536.68	13,909.99	16,291.37	18,741.67	21,261.87	23,853.70	26,471.44

(续)

序号	项目	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
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动现金流入	5,477.15	5,488.25	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71
2	经营活动现金流出	1,070.36	1,550.57	1,608.36	1,609.51	1,610.65	1,612.47	1,615.34	1,618.20	1,621.06
-	经营活动产生的现金净额	4,406.79	3,937.68	3,882.35	3,881.20	3,880.06	3,878.24	3,875.37	3,872.51	3,869.65
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出									
-	投资活动产生的现金净额									
三	筹资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	176.00	176.00	176.00	176.00	266.00	440.00	440.00	440.00	440.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,602.54	1,597.95	1,593.37	1,588.79	1,584.21	1,576.93	1,565.47	1,554.02	1,542.56
8	支付银行借款利息									
-	筹资活动产生的现金净额	-1,778.54	-1,773.95	-1,769.37	-1,764.79	-1,850.21	-2,016.93	-2,005.47	-1,994.02	-1,982.56
四	净现金流量	2,628.25	2,163.73	2,112.98	2,116.41	2,029.85	1,861.31	1,869.90	1,878.49	1,887.09
五	累计现金流量	29,099.69	31,263.42	33,376.40	35,492.81	37,522.66	39,383.97	41,253.87	43,132.36	45,019.45

(续)

序号	项目	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	经营活动现金流入	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71	5,490.71
2	经营活动现金流出	1,623.93	1,627.92	1,633.64	1,639.37	1,645.10	1,650.83	1,654.30	1,654.30
-	经营活动产生的现金净额	3,866.78	3,862.79	3,857.07	3,851.34	3,845.61	3,839.88	3,836.41	3,836.41
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出								
-	投资活动产生的现金净额								
三	筹资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	590.00	880.00	880.00	880.00	880.00	580.00		37,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	1,531.11	1,515.15	1,492.24	1,469.33	1,446.42	1,423.51	1,409.60	1,409.60
8	支付银行借款利息								
-	筹资活动产生的现金净额	-2,121.11	-2,395.15	-2,372.24	-2,349.33	-2,326.42	-2,003.51	-1,409.60	-38,409.60
四	净现金流量	1,745.67	1,467.64	1,484.83	1,502.01	1,519.19	1,836.37	2,426.81	-34,573.19

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
五	累计现金流量	46,765.12	48,232.76	49,717.59	51,219.60	52,738.79	54,575.16	57,001.97	22,428.78

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		90.00	90.00	
第 2 年		229.10	229.10	
第 3 年		229.10	229.10	
第 4 年		1,638.70	1,638.70	
第 5 年		1,638.70	1,638.70	2,778.02
第 6 年	30.00	1,638.70	1,668.70	3,241.17
第 7 年	88.00	1,637.80	1,725.80	3,721.27
第 8 年	88.00	1,635.51	1,723.51	3,937.96
第 9 年	88.00	1,633.21	1,721.21	3,997.36
第 10 年	88.00	1,630.93	1,718.93	4,057.75
第 11 年	118.00	1,628.64	1,746.64	4,119.95
第 12 年	176.00	1,625.45	1,801.45	4,182.83
第 13 年	176.00	1,620.86	1,796.86	4,247.16
第 14 年	176.00	1,616.28	1,792.28	4,312.48
第 15 年	176.00	1,611.70	1,787.70	4,379.53
第 16 年	176.00	1,607.12	1,783.12	4,400.86
第 17 年	176.00	1,602.54	1,778.54	4,406.79
第 18 年	176.00	1,597.95	1,773.95	3,937.68
第 19 年	176.00	1,593.37	1,769.37	3,882.35
第 20 年	176.00	1,588.79	1,764.79	3,881.20
第 21 年	266.00	1,584.21	1,850.21	3,880.06
第 22 年	440.00	1,576.93	2,016.93	3,878.24
第 23 年	440.00	1,565.47	2,005.47	3,875.37

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	440.00	1,554.02	1,994.02	3,872.51
第 25 年	440.00	1,542.56	1,982.56	3,869.65
第 26 年	590.00	1,531.11	2,121.11	3,866.78
第 27 年	880.00	1,515.15	2,395.15	3,862.79
第 28 年	880.00	1,492.24	2,372.24	3,857.07
第 29 年	880.00	1,469.33	2,349.33	3,851.34
第 30 年	880.00	1,446.42	2,326.42	3,845.61
第 31 年	580.00	1,423.51	2,003.51	3,839.88
第 32 年		1,409.60	1,409.60	3,836.41
第 33 年	37,000.00	1,409.60	38,409.60	3,836.41
合计	45,800.00	47,614.60	93,414.60	113,656.48
本息覆盖倍数	1.22			

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

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 113,656.48 万元，应付债券本金及利息合计 93,414.60 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22。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；项目单位将严格按照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

导致项目单位的运营成本改变，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。