

西工经开区君融科技产业园建设项目 实施方案

项目单位：洛阳钰丰建设开发有限公司



主管部门：洛阳西工经济技术开发区管理委员会



财政部门：洛阳市西工区财政局



日期：二〇二五年十月

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	3
1.7 总投资及资金筹措计划	4
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	7
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	9
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	10
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
3.4 专项债券形成资产情况	16
第四章 项目组合融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 项目融资计划	18
4.3 债券信息披露	19
4.4 专项债券投资者保护措施	19
4.5 市场化融资偿还责任	20

第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... 22

 5.1 应付债券本息情况 22

 5.2 经营现金流分析 25

 5.3 项目本息覆盖倍数 52

 5.4 总体评价结果 55

第六章 风险分析..... 56

 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 56

 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 56

 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 57

第七章 事前绩效评估 59

 7.1 事前绩效评估方法 59

 7.2 事前绩效评估内容 60

 7.3 事前绩效评估结论 60

第一章 项目概况

1.1 项目名称

西工经开区君融科技产业园建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳西工经济技术开发区管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳钰丰建设开发有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳钰丰建设开发有限公司		
法定代表人	任强力	成立日期	2011-07-11
注册资本	伍仟万圆整	营业期限	2011-07-11 至 2031-07-10
统一社会信用代码	91410300579213047D		
注册地址	洛阳市西工区工业园区经九路一号		
经营范围	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营；各类工程建设活动；旅游业务；职业中介活动（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）一般项目：土地整治服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；五金产品零售；电子元器件零售；热力生产和供应；建筑材料销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；停车场服务（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	河南洛阳工业园区招商引智部持股 90.00%，河南洛阳工业园区营商服务部持股 10.00%。		

项目公司无存量隐性债务，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

项目建设地点位于西工经开区内，西至小浪底专用线，北至红山路，南至道北六路大道，东至衡山路。

1.5 建设规模及内容

本项目为西工经开区君融科技产业园建设项目，总用地约 169.63 亩，总建筑面积约 25.74 万 m²，建设标准化厂房等主体工程建筑、装饰、安装等，以及园区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

表 1-2 主要技术经济一览表

地块一经济技术指标表				
项目		数量	单位	备注
总用地面积		57,365.00	m ²	86.05 亩
总建筑面积		130,435.00	m ²	
地上建筑面积		113,530.00	m ²	
其中	商业办公建筑面积	7,584.00	m ²	
	研发中心建筑面积	7,584.00	m ²	
	综合服务建筑面积	13,440.00	m ²	
	标准化厂房建筑面积	84,672.00	m ²	

地块一经济技术指标表				
	开闭所建筑面积	250.00	m ²	
	地下建筑面积	16,905.00	m ²	
	建筑占地面积	16,554.00	m ²	
	容积率	1.98		
	建筑密度	28.86%		
	绿地率	30.01%		
	机动车停车位	536	辆	含充电车位 54 辆
其中	地上机动车位	53	辆	
	地下机动车位	483	辆	
地块二经济技术指标表				
	项目	数量	单位	备注
	总用地面积	55,720.00	m ²	83.58 亩
	总建筑面积	126,947.00	m ²	
	地上建筑面积	110,672.00	m ²	
其中	商业办公建筑面积	7,080.00	m ²	
	研发中心建筑面积	7,080.00	m ²	
	综合服务建筑面积	11,760.00	m ²	
	标准化厂房建筑面积	84,672.00	m ²	
	公厕建筑面积	80.00	m ²	
	地下建筑面积	16,275.00	m ²	
	建筑占地面积	16,216.00	m ²	
	容积率	1.99		
	建筑密度	29.10%		
	绿地率	30.01%		
	机动车停车位	515	辆	含充电车位 51 辆
其中	地上机动车位	50	辆	
	地下机动车位	465	辆	

1.6 建设期

本项目建设期限为 24 个月，开工日期 2024 年 5 月，预计完工日期 2026 年 4 月。

1.7 总投资及资金筹措计划

本项目总投资 78,602.19 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 35,602.19 万元，资本金来源于自筹资金 32,602.19 万元、专项债券资金 3,000.00 万元；项目剩余建设资金 43,000.00 万元，资金来源于市场化融资 6,000.00 万元，专项债券资金 37,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
资本金	自筹资金	5,000.00	5,000.00	22,602.19	32,602.19	41.48%
	专项债券资金		3,000.00		3,000.00	3.82%
建设资金	专项债券资金	30,400.00	6,600.00		37,000.00	47.07%
	市场化融资		6,000.00		6,000.00	7.63%
合计		35,400.00	20,600.00	22,602.19	78,602.19	100.00%
占比		45.04%	26.21%	28.76%	100.00%	

除专项债券、市场化融资及自筹资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市西工区发展和改革委员会《关于西工经开区君融科技产业园建设项目可行性研究报告的批复》（西发改审批〔2023〕12 号）、《关于西工经开区君融科技产业园建设项目可行性研究报告变更的批复》（西发改审批〔2025〕81 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。

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 PPP 项目，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。同时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情况。

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。

1.项目分账管理办法

根据《西工经开区君融科技产业园建设项目融资管理办法》，西工经开区君融科技产业园建设项目组合使用专项债券和市场化融资进

行项目建设资金筹措，管理办法适用于西工经开区君融科技产业园建设项目。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目标准化厂房出租收入、办公用房出租收入、充电桩服务费收入、停车位出租收入，实行整体收入按照 15：85 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

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。安阳市住房和城乡建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳钰丰建设开发有限公司，主管部门为洛阳西工经济技术开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位和运营单位均为洛阳钰丰建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳钰丰建设开发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，由洛阳钰丰建设开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳钰丰建设开发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

洛阳工业园区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、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察河南重要讲话精神，认真落实中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持新发展理念，紧紧围绕“工业强区”战略，以贯彻落实全区工业经济大会精神为中心，按照“强主导、提品位、增效益”的总要求，强化省级经开区和自创区辐射区两个载体、强化项目引进建设，提升园区基础设施和创新创业氛围，坚持把实现园区“二次创业”作为推进转型升级、高质量发展的突破口和总抓手，聚焦提高亩均效益，着力构建以先进装备制造和生物制造、现代物流、科技服务、临空优势产业为主的“1+4”现代产业体系，推动新型工业化和信息化的深度融合发展，努力将园区打造成为中国制造 2025 创新创业基地、欧亚路桥重要节点和航空港商务核心区。

目前，本项目工业园区内其他厂房多为单层简易钢构厂房，建筑本体破旧，基础设施老化，配套设施设备严重不足，导致现有老厂房租金价格过低，管理相对混乱，符合园区产业政策的优质企业急需扩大再生产，对配套设施完善的产业园区需求较大。

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《中国制造 2025 河南行动纲要》、《河南省补短板 “982” 工程实施方案》、《洛阳市贯彻落实稳住经济一揽子政策措施的实施方案》等政策文件要求。

2.3 社会效益

工业园区以先进科技及高端制造为主导产业，但由于工业园区内其他厂房多为单层简易钢构厂房，建筑本体破旧，基础设施老化，配套设施设备严重不足，导致现有老厂房租金价格过低，管理相对混乱，符合园区产业政策的优质企业急需扩大再生产，对配套设施完善的产业园区需求较大。本项目定位为以科技研发、高端制造产业为主的高端科技型产业园区，采用钢筋混凝土高、多层框架结构，定制化与标准化相结合，并安装有智能控制、光伏利用等智能低碳设施，设施设备标准均高于洛阳市及周边其他园区。

标准厂房与配套设施的提升能为投资办厂的商家提供完备的生产，生活和经营场所。外来客商带来的资金和技术、设备，直接在标准厂房内安装完善，很快就可以投入生产运营，减少了基本建设繁杂的审批及建设程序。通过标准厂房建设，对外来办厂投资者搭建平台，推动了招商引资工作。园区配套设施的提升完善，也为园区招商引资创造一个良好的投资环境。

2.4 经济效益

新兴产业是经济发展的新增长点，是扩大内需增加有效供给的重要途径，是可持续发展的接续动力。以发展壮大为目标，完善金融、

财政等配套支持政策，加强开放协同合作，不断完善提升产业链条，推进机器人及智能制造、新能源、生物医药、现代物流、电子商务、金融六大新兴产业集聚发展，为转型升级和跨越发展增添活力。

2.5 项目公益性

就业一直是党政关心、社会关注、人民关切的热点问题。本项目的实施，可直接带动就业人员上千人。项目实施后，拟入住企业可吸纳西工区区域内及其周边地区剩余劳动力，解决城乡居民劳动就业问题，这对缓解洛阳市城乡就业压力、促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算为工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 2.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（2008版）；
- 5.国家计委计价格〔2002〕10号文颁发的《工程勘察设计收费管理规定》（2018年1月第3版）；
- 6.豫建设标〔2014〕29号文河南省住房和城乡建设厅关于贯彻《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 7.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
- 8.工程建设其他费用按照国家下发的取费标准和当地建设部门的其他费用估算标准。

3.3 投资估算表

项目总投资为 78,602.19 万元，其中：建筑安装工程费用 55,936.09 万元，工程建设其他费用 13,643.72 万元，基本预备费 5,566.38 万元，建设期利息 3,456.00 万元。

表 3-1 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	48,974.08	5,018.91	1,943.10		55,936.09			
1	君融科技-1 地块 技术综合楼	2,654.40				2,654.40	m ²	7,584.00	3,500.00
1.1	研发楼	4,032.00				4,032.00	m ²	13,440.00	3,000.00
1.2	研发中心	2,654.40				2,654.40	m ²	7,584.00	3,500.00
1.3	电力开闭所	37.50				37.50	m ²	250.00	1,500.00
1.4	标准化厂房	11,007.36				11,007.36	m ²	84,672.00	1,300.00
1.5	地下建筑	3,719.10				3,719.10	m ²	16,905.00	2,200.00
1.6	厂区停车场	115.20				115.20	m ²	2,560.00	450.00
2	君融科技-2 地块 技术中心	2,478.00				2,478.00	m ²	7,080.00	3,500.00
2.1	研发楼	3,528.00				3,528.00	m ²	11,760.00	3,000.00
2.2	研发中心	2,478.00				2,478.00	m ²	7,080.00	3,500.00
2.3	公厕	12.00				12.00	m ²	80.00	1,500.00
2.4	标准化厂房	11,007.36				11,007.36	m ²	84,672.00	1,300.00
2.5	地下建筑	3,580.50				3,580.50	m ²	16,275.00	2,200.00
2.6	厂区停车场	112.50				112.50	m ²	2,500.00	450.00
3	充电桩			630.00		630.00	个	105	60,000.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
4	光伏设备			983.10		983.10	KWP	6,554.00	1,500.00
5	高压电源引入			200.00		200.00	套	4	500,000.00
6	园区电气工程		1,930.35			1,930.35	m ²	257,380.00	75.00
7	园区给排水工程		1,029.52			1,029.52	m ²	257,380.00	40.00
8	园区消防工程		900.83			900.83	m ²	257,380.00	35.00
9	园区暖通工程		1,158.21			1,158.21	m ²	257,380.00	45.00
10	园区道路及硬化	954.58				954.58	m ²	43,390.00	220.00
11	绿化	373.18				373.18	m ²	33,925.00	110.00
12	围墙、大门	230.00				230.00	m	2,300.00	1,000.00
13	门禁及监控系统			130.00		130.00	项	1	1,300,000.00
二	第二部分 建设工程其他费用				13,643.72	13,643.72			
1	建设用地费	按 40.00 万元/亩			6,785.2	6,785.20	亩	169.63	400,000.00
2	项目建设管理费	财建〔2016〕504 号文			587.49	587.49			
3	工程监理费	按国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文			560.31	560.31			
4	建设项目前期工作咨询费（可研等）	国家计委计价格〔1999〕1283 号、发改价格〔2015〕299 号			104.89	104.89			
5	工程勘察费	按改价格〔2015〕299 号文、计价格〔2002〕10 号文件为基础，参考市场价格估算			391.55	391.55			
6	工程设计费	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，参考市场价格估算			852.89	852.89			
7	施工图审查费	豫建设〔2019〕57 号,即建筑面积 1.60 元/ m ²			41.18	41.18	m ²	257,382.00	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
8	施工图预算编制费	工程设计费的 10.00%			85.29	85.29			
9	造价咨询服务费	豫发改收费（2008）2510 号文			142.12	142.12			
10	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局计价格（2002）125 号文			23.98	23.98			
11	场地准备费及临时设施费	建标（2017）1 号文，第一部分工程费的 0.50—2.00%，按 1.00%计算			559.36	559.36			
12	工程保险费	工程费的 0.30%			167.81	167.81			
13	地震安全性评价费				10.00	10.00			暂估
14	城市基础设施配套费	洛政办（2017）95 号			1,733.83	1,733.83	m ²	257,382.00	
15	人防异地建设费	按计价格（2000）474 号、河南省人防办、发改委、建设厅豫防办（2009）100 号，6B 级人防按建筑面积 5.00%,1,200.00 元/ m ²			1,544.29	1,544.29	m ²	257,382.00	
16	招标代理服务费	豫发改收费（2011）627 号文、发改价格（2015）299 号			53.52	53.52			
三	第一、二部分工程费用合计	55,936.09			13,643.72	69,579.81			
四	预备费				5,566.38	5,566.38			
1	基本预备费	第一、第二部分费用合计的 8.00%计取			5,566.38	5,566.38			
2	涨价预备费								
五	建设期利息				3,456.00	3,456.00			
六	建设项目总投资	55,936.09			22,666.10	78,602.19			

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

表 3-2 专项债券形成资产情况表

金额单位：人民币万元

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	标准化厂房	84,672.00 m²	11,007.36	洛阳钰丰建设开发有限公司	洛阳钰丰建设开发有限公司	标准化厂房出租收入	是	0.82
	商业办公建筑、研发中心、综合服务楼	28,608.00 m²	12,692.40	洛阳钰丰建设开发有限公司	洛阳钰丰建设开发有限公司	办公用房出租收入	是	
	停车位	946 个	630.00	洛阳钰丰建设开发有限公司	洛阳钰丰建设开发有限公司	充电桩服务费收入	是	
	充电桩	150 个	112.50	洛阳钰丰建设开发有限公司	洛阳钰丰建设开发有限公司	停车位出租收入	是	

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《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.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

12.《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）；

13.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资 78,602.19 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 35,602.19 万元，资本金来源于自筹资金 32,602.19 万元、专项债券资金 3,000.00 万元；项目剩余建设资金 43,000.00 万元，资金来源于市场化融资 6,000.00 万元，专项债券资金 37,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 35,602.19 万元，占比 45.29%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 40,000.00 万元。其中，专项债券用作资本金的需求为 3,000.00 万元，用作建设资金的需求为 40,000.00 万元。2024 年已发行 30,400.00 万元，2025 年计划使用 9,600.00 万元；

2025 年 2 月已发行 6,400.00 万元，本次申请使用 3,200.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。

3.市场化融资资金使用计划

签订的借款合同用于西工经开区君融科技产业园建设项目建设，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 30 年，借款利率按照 4.20%计算。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 专项债券投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目

单位未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。

4.5 市场化融资偿还责任

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

一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1. 本次申请债券

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 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,400.00		30,400.00	4.50%	1,368.00	1,368.00
第 2 年	30,400.00	9,600.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 6 年	40,000.00		304.00	39,696.00	4.50%	1,800.00	2,104.00
第 7 年	39,696.00		400.00	39,296.00	4.50%	1,786.32	2,186.32
第 8 年	39,296.00		400.00	38,896.00	4.50%	1,768.32	2,168.32
第 9 年	38,896.00		400.00	38,496.00	4.50%	1,750.32	2,150.32
第 10 年	38,496.00		400.00	38,096.00	4.50%	1,732.32	2,132.32
第 11 年	38,096.00		704.00	37,392.00	4.50%	1,714.32	2,418.32
第 12 年	37,392.00		800.00	36,592.00	4.50%	1,682.64	2,482.64
第 13 年	36,592.00		800.00	35,792.00	4.50%	1,646.64	2,446.64
第 14 年	35,792.00		800.00	34,992.00	4.50%	1,610.64	2,410.64
第 15 年	34,992.00		800.00	34,192.00	4.50%	1,574.64	2,374.64
第 16 年	34,192.00		800.00	33,392.00	4.50%	1,538.64	2,338.64
第 17 年	33,392.00		800.00	32,592.00	4.50%	1,502.64	2,302.64
第 18 年	32,592.00		800.00	31,792.00	4.50%	1,466.64	2,266.64
第 19 年	31,792.00		800.00	30,992.00	4.50%	1,430.64	2,230.64
第 20 年	30,992.00		800.00	30,192.00	4.50%	1,394.64	2,194.64
第 21 年	30,192.00		1,712.00	28,480.00	4.50%	1,358.64	3,070.64

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 22 年	28,480.00		2,000.00	26,480.00	4.50%	1,281.60	3,281.60
第 23 年	26,480.00		2,000.00	24,480.00	4.50%	1,191.60	3,191.60
第 24 年	24,480.00		2,000.00	22,480.00	4.50%	1,101.60	3,101.60
第 25 年	22,480.00		2,000.00	20,480.00	4.50%	1,011.60	3,011.60
第 26 年	20,480.00		3,520.00	16,960.00	4.50%	921.60	4,441.60
第 27 年	16,960.00		4,000.00	12,960.00	4.50%	763.20	4,763.20
第 28 年	12,960.00		4,000.00	8,960.00	4.50%	583.20	4,583.20
第 29 年	8,960.00		4,000.00	4,960.00	4.50%	403.20	4,403.20
第 30 年	4,960.00		4,000.00	960.00	4.50%	223.20	4,223.20
第 31 年	960.00		960.00	0.00	4.50%	43.20	1,003.20
合计		40,000.00	40,000.00			41,850.00	81,850.00

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。

2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 6,000.00 万元，签订的借款合同用于西工经开区君融科技产业园建设项目建设，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 30 年，借款利率按照 4.20% 计算。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年		0.00		0.00	4.20%	0.00	0.00
第 2 年	0.00	6,000.00		6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 6 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 7 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 8 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 9 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 10 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 11 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 12 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 13 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 14 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 15 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 16 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 17 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 18 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 19 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 20 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 21 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 22 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 23 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 24 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 25 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 26 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 27 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 28 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 29 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 30 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 31 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.20%	252.00	6,252.00
合计		6,000.00	6,000.00			7,560.00	13,560.00

注：假设第一年起始点为发行日，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，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，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.项目运营收益分析

1) 项目收入

表 5-3 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	标准化厂房	标准化厂房出租收入	127,599.90	70.38%
2	商业办公建筑、研发中心、综合服务楼	办公用房出租收入	44,618.55	24.62%
3	停车位	充电桩服务费收入	5,080.45	2.80%
4	充电桩	停车位出租收入	4,378.50	2.20%
合计			181,677.40	100.00%

(1) 标准化厂房出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的标准化厂房建筑面积为 166,000.00m²。

②价格：本项目厂房出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ² / 天)	单价 (元/m ² /月)
1	西工区-王城大道快速路	厂房	2,400.00	1.00	30.00
2	伊阙收费站 (G36 宁洛高速入口)	厂房	3,800.00	0.80	24.00
3	涧西区-火炬大桥	厂房	3,000.00	1.00	30.00
平均值				0.93	28.00

[修改此页](#)
[删除此页](#)
[置顶](#)
[删除于2012-06-17](#)
[279人已浏览](#)



000000



电话联系TA

厂房特色： 个人厂房，原房东，高速路口，国道州站，邻近机场

[返回首页](#)
[个人中心](#)
[营销中心](#)
[帮助中心](#)
[联系我们](#)
[网站地图](#)

免費發布

☆ 888

4.8.95



地址：伊阙收费站(G36宁洛高速入口)-洛阳市伊川县





西工区及其附近辖区内三家厂房的出租价格分别为 30.00 元/m²/月、24.00 元/m²/月、30.00 元/m²/月。三家厂房出租价格的平均值为 28.00 元/ m²/月。基于谨慎性原则，暂定本项目标准化厂房租赁价格为 21.00 元/ m²/月，考虑物价上涨因素的影响，之后按照每三年增长 5.00%的增长率进行增长，本项目标准化厂房租赁增长到 26.81 元/ m²/月不再变化。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

(2) 办公用房出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的办公用房建筑面积为 53,000.00m²。

②价格：本项目办公用房出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	单价 (元/ m ² /天)	单价 (元/ m ² /月)
1	西工区-华源凯旋广场	办公用房	110.00	1.27	38.10

序号	位置	类型	面积 (m ²)	单价 (元/ m ² /天)	单价 (元/ m ² / 月)
2	西工区-芳林路-芳林大厦	办公用房	180.00	1.07	32.10
3	西工区-新都汇-君临商务	办公用房	120.00	0.97	29.10
平均值				1.10	33.10

西工区内三家办公用房的出租价格分别为 38.10 元/m²/月、32.10 元/m²/月、29.10 元/m²/月。三家办公用房出租价格的平均值为 33.10 元/m²月。基于谨慎性原则，暂定办公用房租赁价格为 23.00 元/m²/月，考虑物价上涨因素的影响，之后每三年按照 5.00%的增长率增长，办公用房租赁价格增长到 29.36 元/m²/月不再变化。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

（3）充电桩服务费收入

①数量：根据可行性研究报告，本项目规划建设 35.00KW 的直流充电桩 105 个。

②价格：根据车主指南查询到的结果如下：

序号	位置	单价（元/度）
1	西工区纱厂西路 86 号	0.60
2	洛阳市瀛洲路公共充电站	0.80
3	洛龙区开元大道 286 号	0.60
平均值		0.67


车主指南
 ICARHUY.COM.CN

请输入关键词

搜索

[汽车头条](#)
[车型库](#)
[车主工具](#)
[用车养车](#)
[违章查询](#)
[车险车险](#)
[汽车用品](#)

车主指南 > 全国充电桩 > 西工方充电桩 > 洛阳德众汽车广场充电桩

选择城市

洛阳市级 西工区 瀍河回族区 涧西区 偃龙区 伊川县

说明：本数据为充电桩的实时位置及使用情况，仅供参考

查看附近充电桩

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

元亨苹果专卖店

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

洛阳德众汽车广场充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

洛阳德众汽车广场充电桩

简介：洛阳德众汽车广场充电桩，位于河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，拥有快充和慢充充电桩2个，快充桩功率为30kW，慢充桩功率为7kW，可使用微信扫码APP支付。
 快充数量：2个 慢充充电桩品牌：特斯拉
 慢充数量：0个 慢充充电桩品牌：特斯拉
 充电桩详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩
 支付方式：微信扫码APP
 充电桩：00:00-24:00 (8.0000元/小时)
 服务费：00:00-24:00 (8.0000元/小时)
 停车费：不詳
 开放时间：周一至周五00:00-24:00


车主指南
 ICARHUY.COM.CN

请输入关键词

搜索

[汽车头条](#)
[车型库](#)
[车主工具](#)
[用车养车](#)
[违章查询](#)
[车险车险](#)
[汽车用品](#)

车主指南 > 全国充电桩 > 洛阳市充电桩 > 河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

选择城市

洛阳市级 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 许昌市 漯河市 三门峡市
 南阳市 商丘市 信阳市 周口市 驻马店市

说明：本数据为充电桩的实时位置及使用情况，仅供参考

查看附近充电桩

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

元亨苹果专卖店

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

洛阳德众汽车广场充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 充电桩：快充：0个，慢充：0个
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

简介：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，位于河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，拥有快充和慢充充电桩2个，快充桩功率为30kW，慢充桩功率为7kW，可使用微信扫码APP支付。
 快充数量：0个 慢充充电桩品牌：特斯拉
 慢充数量：0个 慢充充电桩品牌：特斯拉
 充电桩详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩
 支付方式：微信扫码APP
 充电桩：00:00-24:00 (8.0000元/小时)
 服务费：00:00-24:00 (8.0000元/小时)
 停车费：不詳
 开放时间：00:00-24:00-40



据车主指南网查询到的信息，西工区及其周边区充电桩收费均价为 0.67 元/度，基于谨慎性，本项目充电桩按照 0.60 元/度价格收费，每天充电 3.00 小时，每年 300 天计算，运营期内充电桩服务费价格不增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

(4) 停车位出租收入

①数量：根据可行性研究报告，本项目规划建设非机动车停车位 946 个。

②根据 58 同城查询西工区停车位出租价格如下：

序号	位置	单价（元/月）
1	西工区金谷园西路	200.00
2	洛阳市西工区沙场西路 62 号	200.00
3	洛阳市西工区棉麻路 8 号	200.00
平均值		200.00

[首页](#) | [登录/注册](#) | [个人中心](#) | [商家中心](#) | [帮助中心](#) | [联系我们](#) | [网站导航](#)

58同城·房产

[洛阳58同城](#) > [洛阳房产频道](#) > [洛阳车位出租](#) > [西工车位出租](#) > [洛阳火车站车位出租](#)

(出租) 可充电车位, 地下停车位, 带充电桩, 自家车位, 小区环境好

[查看地图](#)
[随时入住](#)
[更新于2023-05-05](#)
[3人已浏览](#)

200 元/月 0.22元/m²/天 (价格可面议)

30m² 建筑面积 **地下车库** 车位类型 **面议** 支付方式

区 域: 西工区 - 洛阳火车站
 地 址: 河南省洛阳市西工区金谷路西路 [地图](#)

张凤霞

个人

从业14年10月

[查看认证](#)

微信扫码咨询

https://luoyang.58.com/fangchan/50003697896331.xhtml?pid=18QM7Wk7v8eeEIJ3hw2CA%3D%3D&houseid=2488571646310409&gps=26&positionType...

[首页](#) | [登录/注册](#) | [个人中心](#) | [商家中心](#) | [帮助中心](#) | [联系我们](#) | [网站导航](#)

58同城·房产

[洛阳58同城](#) > [洛阳房产频道](#) > [洛阳车位出租](#) > [西工车位出租](#) > [洛阳火车站车位出租](#)

(出租) 保利大都会负二层18号楼电梯正对位置

[查看地图](#)
[随时入住](#)
[更新于2023-05-05](#)
[1人已浏览](#)

200 元/月 0.42元/m²/天 (价格可面议)

16m² 建筑面积 **地下车库** 车位类型 **面议** 支付方式

区 域: 西工区 - 洛阳火车站
 地 址: 河南省洛阳市西工区纱厂西路62号 [地图](#)

胡先生

个人

从业14年10月

[查看认证](#)

微信扫码咨询

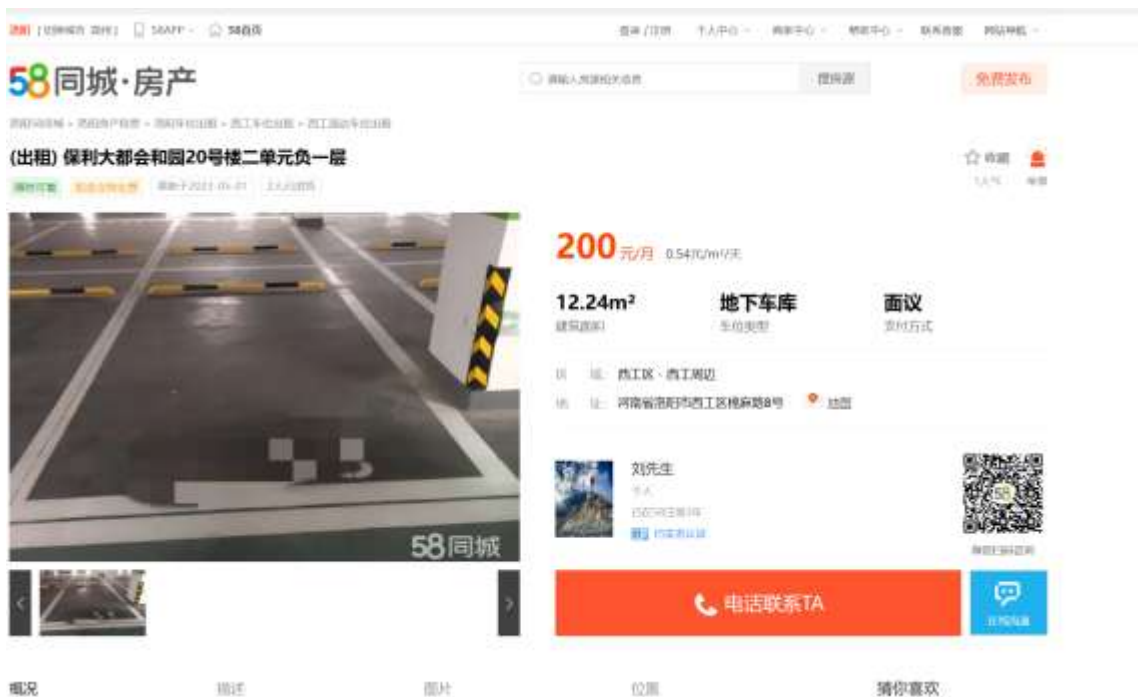
概况

描述

图片

位置

猜你喜欢



西工区内三个停车位平均出租价格为 200.00 元/月，考虑到项目地区差异，本项目停车位出租价格取值为 150.00 元/月，运营期内价格不考虑增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

2) 项目支出

项目运营成本主要包括以下几项：

2.1) 工资及福利费

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 60 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2019 年、2020 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,395.00 元和 39,463.00 元，基于以上数据，故假设本项目人均工资及福利按 6.40 万元/年/人计算。同时，考虑物价上涨因素，工资及福利费费用支出每年增长 2.00%，增长至 11.15 万元/年/人时不再增长。

2.2) 燃料及动力费

①电费：本项目年耗电量 20.46 万 kwh，根据河南省电网销售价格表，电价按照 0.61 元/kwh 测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始电费按照 2.00%的增长率增长。

②水费：本项目年耗水量 0.29 万吨，根据当地非居民用水价格，水价按照 4.70 元/吨测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始水费按照 2.00%的增长率增长。

2.3) 维修护理费

项目运营期的第一年修理费按固定资产总额的 0.50%进行测算，考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始以 2.00%的增长率进行测算。

2.4) 充电桩重置费用

本项目充电桩预计使用年限为 10 年，到期后需要重新投入资金建设，运营期重置两次，基于谨慎性原则，105 个充电桩建设成本按照 1,450.00 万元测算。

2.5) 管理及其他费用

管理及其他费用按照每年项目收入总额的 2.50%进行测算，随收入的增加而增加。

2.6) 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《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；销项税不动产租赁收入按 9.00%测算，充电桩服务费收入按 13.00%测算；房产税按租金收入的 12.00%测算；附加税按 10.00%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。

表 5-3 项目税费表

金额单位：人民币万元

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
增值税应纳税额	4,379.72								
销项税	15,165.88	352.15	377.31	402.46	447.43	473.75	473.75	495.75	495.75
进项税-项目投资	9,045.38	9,045.38							
进项税-运营成本	2,034.56	53.28	54.54	55.80	57.43	58.75	59.64	60.93	61.85
待抵扣税金		8,746.50	8,423.73	8,077.07	7,687.07	7,272.07	6,857.96	6,423.14	5,989.24
附加税	437.96								
房产税	18,959.81	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73
利息	46,710.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,146.50	2,124.90	2,103.30	2,081.70
折旧	67,260.48	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	9,018.27	-1,605.11	-1,357.98	-1,110.97	-656.56	-384.73	-379.29	-143.54	-138.42
所得税应纳税额	3,732.26								
税费合计	27,514.05	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73

(续)

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
增值税应纳税额										
销项税	495.75	518.92	519.01	519.01	543.35	543.35	543.35	568.92	568.92	568.92

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
进项税-项目投资										
进项税-运营成本	62.80	64.16	65.15	66.15	67.59	68.63	69.69	71.23	72.36	73.51
待抵扣税金	5,556.29	5,101.53	4,647.67	4,194.81	3,719.05	3,244.33	2,770.67	2,272.98	1,776.42	1,281.01
附加税										
房产税	616.73	647.63	647.63	647.63	680.09	680.09	680.09	714.17	714.17	714.17
利息	2,060.10	2,025.00	1,981.80	1,938.60	1,895.40	1,852.20	1,809.00	1,765.80	1,722.60	1,679.40
折旧	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	-134.05	126.42	153.05	177.94	457.66	482.21	505.96	797.15	820.34	842.74
所得税应纳税额		31.61	38.26	44.49	114.42	120.55	126.49	199.29	205.09	210.69
税费合计	616.73	679.24	685.89	692.12	794.51	800.64	806.58	913.46	919.26	924.86

(续)

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
增值税应纳税额			491.83	490.59	489.33	488.04	486.72	485.39	484.02	482.63	481.21
销项税	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92
进项税-项目投资											
进项税-运营成本	74.68	75.87	77.09	78.33	79.59	80.88	82.20	83.53	84.90	86.29	87.71
待抵扣税金	786.77	293.72									
附加税			49.18	49.06	48.93	48.80	48.67	48.54	48.40	48.26	48.12
房产税	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
利息	1,636.20	1,552.50	1,444.50	1,336.50	1,228.50	1,120.50	945.00	729.00	513.00	297.00	81.00
折旧	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	864.95	927.47	472.47	559.64	646.62	732.83	886.36	1,079.57	1,272.61	1,465.45	1,657.48
所得税应纳税额	216.24	231.87	118.12	139.91	161.66	183.21	221.59	269.89	318.15	366.36	414.37
税费合计	930.41	946.04	1,373.30	1,393.73	1,414.09	1,434.22	1,471.15	1,517.99	1,564.74	1,611.42	1,657.87

3) 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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	营业收入	181,677.40	4,210.32	4,511.05	4,811.78	5,352.48	5,667.33	5,667.33	5,933.80	5,933.80
1	标准化厂房出租收入（万元）	127,599.90	2,928.24	3,137.40	3,346.56	3,733.51	3,953.12	3,953.12	4,150.33	4,150.33
	①单价		21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
	②面积		166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份		12	12	12	12	12	12	12	12
2	办公用房出租收入（万元）	44,618.55	1,023.96	1,097.10	1,170.24	1,305.55	1,382.35	1,382.35	1,451.61	1,451.61

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
	①单价（元/平方米/月）		23.00	23.00	23.00	24.15	24.15	24.15	25.36	25.36
	②面积		53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份		12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服务费收入（万元）	5,080.45	138.92	148.84	158.76	168.68	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④天数		300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数		105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时长		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	停车位出租收入（万元）	4,378.50	119.20	127.71	136.22	144.74	153.25	153.25	153.25	153.25
	①单价		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	②个数		946	946	946	946	946	946	946	946
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月数		12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出（万元）	62,425.08	1,336.10	1,389.70	1,443.42	1,529.71	1,586.23	1,602.39	1,654.71	1,671.19
1	工资及福利费（万元）	14,904.00	384.00	391.80	399.60	407.40	415.80	424.20	432.60	441.00
2	燃料及动力费（万元）	519.36	13.84	14.08	14.31	14.54	14.78	15.01	15.24	15.48

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
	电费	466.49	12.48	12.69	12.89	13.09	13.30	13.50	13.71	13.91
	水费	52.87	1.36	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51	1.53	1.57
3	维护修理费（万元）	13,495.70	347.90	354.86	361.96	369.20	376.58	384.11	391.79	399.63
4	充电桩重置成用	1,450.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	管理及其他费用（万元）	4,541.97	105.26	112.78	120.29	133.81	141.68	141.68	148.35	148.35
6	税费（万元）	27,514.05	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73
三	净收益	119,252.32	2,874.22	3,121.35	3,368.36	3,822.77	4,081.10	4,064.94	4,279.09	4,262.61

（续）

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
一	营业收入	5,933.80	6,214.46	6,215.48	6,215.48	6,510.33	6,510.33	6,510.33	6,819.95	6,819.95	6,819.95
1	标准化厂房出租收入（万元）	4,150.33	4,358.30	4,358.30	4,358.30	4,577.02	4,577.02	4,577.02	4,806.50	4,806.50	4,806.50
	①单价	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81
	②面积	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	办公用房出租收入（万元）	1,451.61	1,524.30	1,524.30	1,524.30	1,600.43	1,600.43	1,600.43	1,680.57	1,680.57	1,680.57
	①单价（元/平方米/月）	25.36	26.63	26.63	26.63	27.96	27.96	27.96	29.36	29.36	29.36

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
	②面积	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服务费收入 (万元)	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时长	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	停车位出租收入 (万元)	153.25	153.25	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27
	①单价	150.00	150.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
	②个数	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出 (万元)	1,688.42	1,775.41	1,799.65	1,824.19	1,952.45	1,977.23	2,002.62	2,137.05	2,162.86	2,189.26
1	工资及福利费 (万元)	450.00	459.00	468.00	477.60	487.20	496.80	507.00	517.20	527.40	538.20
2	燃料及动力费 (万元)	15.72	15.95	16.19	16.42	16.67	16.90	17.15	17.58	18.03	18.48

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
	电费	14.12	14.32	14.53	14.73	14.94	15.14	15.35	15.75	16.16	16.57
	水费	1.60	1.63	1.66	1.69	1.73	1.76	1.80	1.83	1.87	1.91
3	维护修理费（万元）	407.62	415.77	424.09	432.57	441.22	450.04	459.04	468.22	477.58	487.13
4	充电桩重置成用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	管理及其他费用（万元）	148.35	155.36	155.39	155.39	162.76	162.76	162.76	170.50	170.50	170.50
6	税费（万元）	616.73	679.33	685.98	692.21	794.60	800.73	806.67	913.55	919.35	924.95
三	净收益	4,245.38	4,439.05	4,415.83	4,391.29	4,557.88	4,533.10	4,507.71	4,682.90	4,657.09	4,630.69

（续表）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	营业收入	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95
1	标准化厂房出租收入（万元）	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50
	①单价	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81
	②面积	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	办公用房出租收入	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	(万元)											
	①单价 (元/平方米/月)	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36
	②面积	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服务 费收入 (万元)	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时 长	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	停车位出 租收入 (万元)	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27
	①单价	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
	②个数	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	④月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出 (万元)	2,215.80	2,252.74	2,701.99	2,744.62	2,787.38	2,830.72	2,891.30	2,962.39	3,033.61	3,104.98	3,176.96
1	工资及福利费(万元)	549.00	559.80	571.20	582.60	594.00	606.00	618.00	630.60	643.20	655.80	669.00
2	燃料及动力费(万元)	18.93	19.37	19.82	20.27	20.73	21.18	21.63	22.09	22.54	22.99	23.44
	电费	16.98	17.39	17.80	18.21	18.62	19.03	19.44	19.85	20.26	20.66	21.07
	水费	1.95	1.98	2.02	2.06	2.11	2.15	2.19	2.24	2.28	2.33	2.37
3	维护修理费(万元)	496.87	506.81	516.95	527.29	537.84	548.60	559.57	570.76	582.18	593.82	605.70
4	充电桩重置成用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	管理及其他费用 (万元)	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50
6	税费(万元)	930.50	946.26	1,373.52	1,393.96	1,414.31	1,434.44	1,471.60	1,518.44	1,565.19	1,611.87	1,658.32
三	净收益	4,604.15	4,567.21	4,117.96	4,075.33	4,032.57	3,989.23	3,928.65	3,857.56	3,786.34	3,714.97	3,642.99

4) 项目分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 85.00%用作专项债券的偿还，15.00%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

表 5-5 分账收益表

金额单位：人民币万元

项目	占比	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
项目收益	100.00%	119,252.32	2,874.22	3,121.35	3,368.36	3,822.77	4,081.10	4,064.94	4,279.09	4,262.61
专项债券对应项目收益	85.00%	101,364.51	2,443.09	2,653.15	2,863.11	3,249.35	3,468.94	3,455.20	3,637.23	3,623.22
市场化融资对应项目收益	15.00%	17,887.81	431.13	468.20	505.25	573.42	612.16	609.74	641.86	639.39

(续)

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
项目收益	4,245.38	4,439.05	4,415.83	4,391.29	4,557.88	4,533.10	4,507.71	4,682.90	4,657.09	4,630.69
专项债券对应项目收益	3,608.57	3,773.19	3,753.46	3,732.60	3,874.20	3,853.14	3,831.55	3,980.47	3,958.53	3,936.09
市场化融资对应项目收益	636.81	665.86	662.37	658.69	683.68	679.96	676.16	702.43	698.56	694.60

(续)

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
项目收益	4,604.15	4,567.21	4,117.96	4,075.33	4,032.57	3,989.23	3,928.65	3,857.56	3,786.34	3,714.97	3,642.99
专项债券对应 项目收益	3,913.53	3,882.13	3,500.27	3,464.03	3,427.68	3,390.85	3,339.35	3,278.93	3,218.39	3,157.72	3,096.54
市场化融资对 应项目收益	690.62	685.08	617.69	611.30	604.89	598.38	589.30	578.63	567.95	557.25	546.45

3.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 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	181,677.40			4,210.32	4,511.05	4,811.78	5,352.48	5,667.33	5,667.33	5,933.80	5,933.80
经营活动支出（含税费）	62,425.08			1,336.10	1,389.70	1,443.42	1,529.71	1,586.23	1,602.39	1,654.71	1,671.19
经营活动产生的现金净额	119,252.32			2,874.22	3,121.35	3,368.36	3,822.77	4,081.10	4,064.94	4,279.09	4,262.61
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	78,602.19	35,400.00	20,600.00	22,602.19							
投资活动产生的现金净额	-78,602.19	-35,400.00	-20,600.00	-22,602.19							
三、融资活动产生的现金											
自筹资金	32,602.19	5,000.00	5,000.00	22,602.19							
债券资金	40,000.00	30,400.00	9,600.00	-							
银行借款	6,000.00	-	6,000.00	-							
偿还债券本金	40,000.00						304.00	400.00	400.00	400.00	400.00

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
偿还银行借款本金	6,000.00										
支付运营期债券利息	38,682.00			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,786.32	1,768.32	1,750.32	1,732.32
支付银行借款利息	7,308.00			252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净额	-13,387.81	35,400.00	20,600.00	20,550.19	-2,052.00	-2,052.00	-2,356.00	-2,438.32	-2,420.32	-2,402.32	-2,384.32
四、净现金流量	27,262.32			822.22	1,069.35	1,316.36	1,466.77	1,642.78	1,644.62	1,876.77	1,878.29
五、累计现金流量	27,262.32			822.22	1,891.57	3,207.93	4,674.70	6,317.48	7,962.10	9,838.87	11,717.16

(续)

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
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	5,933.80	6,214.46	6,215.48	6,215.48	6,510.33	6,510.33	6,510.33	6,819.95	6,819.95	6,819.95
经营活动支出 (含税费)	1,688.42	1,775.41	1,799.65	1,824.19	1,952.45	1,977.23	2,002.62	2,137.05	2,162.86	2,189.26
经营活动产生的现金净额	4,245.38	4,439.05	4,415.83	4,391.29	4,557.88	4,533.10	4,507.71	4,682.90	4,657.09	4,630.69
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 (含建设期利息)										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
自筹资金										
债券资金										

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
银行借款										
偿还债券本金	704.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	1,714.32	1,682.64	1,646.64	1,610.64	1,574.64	1,538.64	1,502.64	1,466.64	1,430.64	1,394.64
支付银行借款利息	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净额	-2,670.32	-2,734.64	-2,698.64	-2,662.64	-2,626.64	-2,590.64	-2,554.64	-2,518.64	-2,482.64	-2,446.64
四、净现金流量	1,575.06	1,704.41	1,717.19	1,728.65	1,931.24	1,942.46	1,953.07	2,164.26	2,174.45	2,184.05
五、累计现金流量	13,292.22	14,996.63	16,713.82	18,442.47	20,373.71	22,316.17	24,269.24	26,433.50	28,607.95	30,792.00

(续)

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95
经营活动支出 (含税费)	2,215.80	2,252.74	2,701.99	2,744.62	2,787.38	2,830.72	2,891.30	2,962.39	3,033.61	3,104.98	3,176.96
经营活动产生的现金净额	4,604.15	4,567.21	4,117.96	4,075.33	4,032.57	3,989.23	3,928.65	3,857.56	3,786.34	3,714.97	3,642.99
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出 (含建设期利息)											
投资活动产生的现金净额											

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
三、融资活动产生的现金											
自筹资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	1,712.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	3,520.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	960.00
偿还银行借款本金											6,000.00
支付运营期债券利息	1,358.64	1,281.60	1,191.60	1,101.60	1,011.60	921.60	763.20	583.20	403.20	223.20	43.20
支付银行借款利息	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净额	-3,322.64	-3,533.60	-3,443.60	-3,353.60	-3,263.60	-4,693.60	-5,015.20	-4,835.20	-4,655.20	-4,475.20	-7,255.20
四、净现金流量	1,281.51	1,033.61	674.36	721.73	768.97	-704.37	-1,086.55	-977.64	-868.86	-760.23	-3,612.21
五、累计现金流量	32,073.51	33,107.12	33,781.48	34,503.21	35,272.18	34,567.81	33,481.26	32,503.62	31,634.76	30,874.53	27,262.32

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在西工经开区君融科技产业园建设项目项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 119,252.32 万元，融资本息 95,410.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.25。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	标准化厂房出租收入、办公用房出租收入、充电桩服务费收入、停车位出租收入	154,425.79	101,364.51	40,000.00	81,850.00	1.24
市场化融资	标准化厂房出租收入、办公用房出租收入、充电桩服务费收入、停车位出租收入	27,251.61	17,887.81	6,000.00	13,560.00	1.32
合计		181,677.40	119,252.32	46,000.00	95,410.00	1.25

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 101,364.51 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,368.00	1,368.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	2,443.09
第 4 年		1,800.00	1,800.00	2,653.15

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	2,863.11
第 6 年	304.00	1,800.00	2,104.00	3,249.35
第 7 年	400.00	1,786.32	2,186.32	3,468.94
第 8 年	400.00	1,768.32	2,168.32	3,455.20
第 9 年	400.00	1,750.32	2,150.32	3,637.23
第 10 年	400.00	1,732.32	2,132.32	3,623.22
第 11 年	704.00	1,714.32	2,418.32	3,608.57
第 12 年	800.00	1,682.64	2,482.64	3,773.19
第 13 年	800.00	1,646.64	2,446.64	3,753.46
第 14 年	800.00	1,610.64	2,410.64	3,732.60
第 15 年	800.00	1,574.64	2,374.64	3,874.20
第 16 年	800.00	1,538.64	2,338.64	3,853.14
第 17 年	800.00	1,502.64	2,302.64	3,831.55
第 18 年	800.00	1,466.64	2,266.64	3,980.47
第 19 年	800.00	1,430.64	2,230.64	3,958.53
第 20 年	800.00	1,394.64	2,194.64	3,936.09
第 21 年	1,712.00	1,358.64	3,070.64	3,913.53
第 22 年	2,000.00	1,281.60	3,281.60	3,882.13
第 23 年	2,000.00	1,191.60	3,191.60	3,500.27
第 24 年	2,000.00	1,101.60	3,101.60	3,464.03
第 25 年	2,000.00	1,011.60	3,011.60	3,427.68
第 26 年	3,520.00	921.60	4,441.60	3,390.85
第 27 年	4,000.00	763.20	4,763.20	3,339.35
第 28 年	4,000.00	583.20	4,583.20	3,278.93
第 29 年	4,000.00	403.20	4,403.20	3,218.39
第 30 年	4,000.00	223.20	4,223.20	3,157.72
第 31 年	960.00	43.20	1,003.20	3,096.54
合计	40,000.00	41,850.00	81,850.00	101,364.51
本息覆盖倍数	1.24			

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。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 17,887.81 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		0.00	0.00	
第 2 年		252.00	252.00	
第 3 年		252.00	252.00	431.13
第 4 年		252.00	252.00	468.20
第 5 年		252.00	252.00	505.25
第 6 年		252.00	252.00	573.42
第 7 年		252.00	252.00	612.16
第 8 年		252.00	252.00	609.74
第 9 年		252.00	252.00	641.86
第 10 年		252.00	252.00	639.39
第 11 年		252.00	252.00	636.81
第 12 年		252.00	252.00	665.86
第 13 年		252.00	252.00	662.37
第 14 年		252.00	252.00	658.69
第 15 年		252.00	252.00	683.68
第 16 年		252.00	252.00	679.96
第 17 年		252.00	252.00	676.16
第 18 年		252.00	252.00	702.43
第 19 年		252.00	252.00	698.56
第 20 年		252.00	252.00	694.60
第 21 年		252.00	252.00	690.62

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 22 年		252.00	252.00	685.08
第 23 年		252.00	252.00	617.69
第 24 年		252.00	252.00	611.30
第 25 年		252.00	252.00	604.89
第 26 年		252.00	252.00	598.38
第 27 年		252.00	252.00	589.30
第 28 年		252.00	252.00	578.63
第 29 年		252.00	252.00	567.95
第 30 年		252.00	252.00	557.25
第 31 年	6,000.00	252.00	6,252.00	546.45
合计	6,000.00	7,560.00	13,560.00	17,887.81
本息覆盖倍数	1.32			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在西工经开区君融科技产业园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。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。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、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。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，自筹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。