



内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目
实施方案

日期：二〇二三年七月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 项目变更内容.....	2
1.5 建设地点.....	3
1.6 建设规模及内容.....	3
1.7 建设期.....	4
1.8 总投资及资金筹措.....	5
1.9 项目手续.....	5
1.10 债券资金使用合规性.....	6
1.11 项目资金保障措施.....	6
1.12 主管部门责任.....	7
1.13 项目主体及运作模式.....	7
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目的提出.....	9
2.2 政策背景.....	9
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
第四章 项目专项债券融资方案	18
4.1 编制依据.....	18
4.2 债券使用计划及期限.....	19
4.3 债券信息披露.....	19
4.4 投资者保护措施.....	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	21

5.1 应付债券本息情况	21
5.2 经营现金流分析	22
5.3 项目本息覆盖倍数	39
5.4 总体评价结果	40
第六章 风险分析	41
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	41
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	41
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	42
第七章 事前绩效评估	44
7.1 事前绩效评估方法	44
7.2 事前绩效评估内容	45
7.3 事前绩效评估结论	45

第一章 项目概况

1.1 项目名称

内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1. 主管部门

本项目主管部门为内黄县财政局。

2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为内黄县城市投资开发集团有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	内黄县城市投资开发集团有限公司		
法定代表人	鑑玉峰	成立日期	2005-03-28
注册资本	60,000.00 万元	营业期限	2005-03-28 至无固定期限
统一社会信用代码	914105277721845243		
注册地址	内黄县城南大街 478 号		
经营范围	投融资及资产经营管理；政府重大建设项目投资与管理；战略新兴产业、现代服务业和高新技术产业的投资与运营；股权投资与资本运作；产业集聚区建设项目投资与管理；房屋租赁、房地产项目投资与管理。内黄县城市投资开发集团有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	内黄县财政局持股 100.00%		

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，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 项目变更内容

为充分利用有效资源及政府资金，平衡内黄县县属国有平台公司之间的有效资产及投融资工作，对加快专项债使用进度，尽早形成实物工作量，本项目对项目债券申请单位进行了变更。具体变更前后项目基本情况对比表如下：

变更前后项目基本情况对比表		
内容	变更前	变更后
债券申请单位	安阳豫达产业投资有限公司	内黄县城市投资开发集团有限公司
项目建设地点	内黄县张沈路南侧、安内快速路北侧、西外环东侧	内黄县张沈路南侧、安内快速路北侧、西外环东侧
建设规模及内容	<p>本项目总规划用地面积 232,947.82 m²（约合 349.46 亩），计容建筑面积 257,230.00 m²，总建筑面积 140,842.00 m²，具体规模如下：标准化厂房建筑面积 116,388.00 m²，地上 1 层，轻钢结构；综合楼建筑面积 6,408.00 m²，地上 4 层，框架结构；宿舍楼建筑面积 10,600.00 m²，地上 4 层，框架结构；餐厅建筑面积 2,060.00 m²，地上 2 层，框架结构；展示展览中心建筑面积 2,450.00 m²，地上 1 层，框架结构；综合站房建筑面积 900.00 m²，地上 1 层，框架结构；配件配套用房建筑面积 1,500.00 m²，地上 1 层，框架结构；淋雨房建筑面积 400.00 m²，地上 1 层，框架结构；门卫建筑面积 136.00 m²，地上 1 层，框架结构；同时修建大门、围墙等配套设施以及项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，并完善项目区内给水、排水、消防、供电通信及区外桥梁等基础设施建设。</p>	<p>本项目总规划用地面积 232,947.82 m²（约合 349.46 亩），计容建筑面积 257,230.00 m²，总建筑面积 140,842.00 m²，具体规模如下：标准化厂房建筑面积 116,388.00 m²，地上 1 层，轻钢结构；综合楼建筑面积 6,408.00 m²，地上 4 层，框架结构；宿舍楼建筑面积 10,600.00 m²，地上 4 层，框架结构；餐厅建筑面积 2,060.00 m²，地上 2 层，框架结构；展示展览中心建筑面积 2,450.00 m²，地上 1 层，框架结构；综合站房建筑面积 900.00 m²，地上 1 层，框架结构；配件配套用房建筑面积 1,500.00 m²，地上 1 层，框架结构；淋雨房建筑面积 400.00 m²，地上 1 层，框架结构；门卫建筑面积 136.00 m²，地上 1 层，框架结构；同时修建大门、围墙等配套设施以及项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，并完善项目区内给水、排水、消防、供电通信及区外桥梁等基础设施建设。</p>

变更前后项目基本情况对比表		
内容	变更前	变更后
总投资（万元）	56,218.22	56,218.22
资金来源	财政预算资金 23,218.22 万元，专项债券资金 33,000.00 万元。	财政预算资金 23,218.22 万元，专项债券资金 33,000.00 万元。

1.5 建设地点

本项目建设地点位于内黄县张沈路南侧、安内快速路北侧、西外环东侧。

1.6 建设规模及内容

本项目总规划用地面积 232,947.82 m²（约合 349.46 亩），计容建筑面积 257,230.00 m²，总建筑面积 140,842.00 m²，具体规模如下：标准化厂房建筑面积 116,388.00 m²，地上 1 层，轻钢结构；综合楼建筑面积 6,408.00 m²，地上 4 层，框架结构；宿舍楼建筑面积 10,600.00 m²，地上 4 层，框架结构；餐厅建筑面积 2,060.00 m²，地上 2 层，框架结构；展示展览中心建筑面积 2,450.00 m²，地上 1 层，框架结构；综合站房建筑面积 900.00 m²，地上 1 层，框架结构；配件配套用房建筑面积 1,500.00 m²，地上 1 层，框架结构；淋雨房建筑面积 400.00 m²，地上 1 层，框架结构；门卫建筑面积 136.00 m²，地上 1 层，框架结构；同时修建大门、围墙等配套设施以及项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，并完善项目区内给水、排水、消防、供电通信及区外桥梁等基础设施建设。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1	主体工程			

序号	工程名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1.1	1#厂房	m ²	44,973.52	2,200.00
1.2	2#厂房	m ²	93,926.15	2,200.00
1.3	3#仓库	m ²	43,565.00	2,200.00
1.4	办公楼	m ²	4,387.44	2,800.00
1.5	食堂	m ²	2,645.34	2,800.00
1.6	宿舍楼	m ²	2,926.17	2,800.00
1.7	门卫室	m ²	320.87	2,500.00
1.8	地磅房	m ²	29.00	2,600.00
1.9	研发展示中心	m ²	13,260.00	2,800.00
1.10	消防泵房	m ²	300.00	2,000.00
1.11	消防水池	m ³	360.00	1,500.00
2	配套工程			
2.1	道路硬化	m ²	56,444.61	300.00
2.2	园区绿化	m ²	27,464.41	120.00
2.3	道路照明	套	120	4,500.00
2.4	室外综合管网			
其中	给水工程	m ²	206,333.00	20.00
	排水工程	m ²	206,333.00	25.00
	电力工程	m ²	206,333.00	60.00
	通信工程	m ²	206,333.00	10.00
	暖通工程	m ²	206,333.00	5.00
2.5	围墙	m	2,000.00	600.00
2.6	大门	座	4	100,000.00
3	设施设备			
3.1	电梯	部	4	300,000.00
3.2	消防设备	套	1	1,200,000.00
3.3	变配电设备	套	1	3,500,000.00

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2023 年 10 月，预计完工时间 2025 年 9 月。

1.8 总投资及资金筹措

本项目总投资 56,218.22 万元，其中：财政预算资金 23,218.22 万元，专项债券资金 33,000.00 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

序号	资金来源	第 1 年	第 2 年	金额	占比
资本金	财政预算资金	15,000.00	8,218.22	23,218.22	41.30%
建设资金	专项债券资金	16,500.00	16,500.00	33,000.00	58.70%
合计		31,500.00	24,718.22	56,218.22	100.00%
占比		56.03%	43.97%	100.00%	

除专项债券资金及财政预算资金外，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。

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 41.30%，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。

1.9 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得内黄县发展和改革委员会《关于内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（内发改审办〔2022〕098 号）的批复，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。

本项目已取得内黄县发展和改革委员会《关于内黄县高端精密制

造标准化厂房建设项目实施主体变更请示的批复》（内发改〔2023〕31号）的批复，为推进项目建设管理的顺利展开，依据项目有关手续履行情况，原则同意将内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目实施主体变更为内黄县城市投资开发有限公司，由内黄县城市投资开发有限公司负责项目后期招标建设及竣工验收等工作。

1.10 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，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。

1.11 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组

织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.12 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。

1.13 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内黄县城市投资开发集团有限公司，主管部门为内黄县财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内黄县城市投资开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为内黄县城市投资开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由内黄县城市投资开发集团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，由内黄县城市投资开发集团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，由内黄县城市投资开发集团有限公司根据运营情况及时向内黄县财政局上缴项目运营收益，由内黄县城市投资开发集团有限公司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

当前，大气污染的危害性日益显现，国家环境治理保护上力度空前。内黄县积极适应新常态，加快培育新能源产业，规划了占地5,000亩的新能源电动车产业园，目前已签约落地新能源电动车企业四家，实现了集群集聚发展。汽车零部件产业是一个产业链长，关联度高的产业，具有覆盖面广、科技含量高等特点。随着我国汽车业的快速发展，全国许多地方纷纷把汽车零部件产业作为经济发展的重点，一股零部件产业集群建设的热潮正在全国各地兴起。我国的零部件产业园区的现状可以看到，零部件行业的产业集群已经初见雏形。

本项目产业园通过标准化厂房的建设，可以逐渐地壮大园区规模，同时在园区内聚集了较多的零部件企业，逐渐完善汽车产业链的各个环节。这些产业集群的建设不仅可有效实现产业的集聚发展，也将有效的发展当地汽车零部件产业的壮大发展。

本项目的产业延伸可以提高当地产品的经济附加值和深加工层次，提高产业的经济效益，将当地资源优势转化为经济优势，真正推进汽车零部件产业的“强链、补链、延链”。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合河南省发展和改革委员会《关于印发2017年河南省加快产业集聚区建设专项工作方案的通知》、《河南省人民政

府关于加快产业集聚区科学发展若干政策》、河南省人民政府办公厅《2014年河南省加快产业集聚区建设专项工作方案的通知》等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目的实施，是坚持以人为本，坚持科学发展观的具体实践，项目实施后，不仅能在短期内为项目地及周边居民带来就业和收入机会，且从长期来看，对居民收入和就业的意义重大。

内黄县先进制造业开发区是一个区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政或市场等多种手段，集聚多种生产要素，适应市场竞争和产业升级的新要求，提高工业的集约化程度，满足城市化进程合理集聚的趋势，在一定的空间范围内进行科学整合，使之成为结构合理、产业特色鲜明、集群竞争优势显著、功能布局优化的现代化产业分工协作生产区。

同时，本项目的建设可引进更多富有科技成果的企业，对汽车制造业深入挖掘，促进轮毂智能制造产业发展，对形成当地支柱产业具有重要意义。

2.4 经济效益

本项目建设所需的大部分建筑材料和设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇，直接促进区域经济的发展。

本项目建设后项目区可空缺较多岗位，对产成品的加工、包装、存储的人力资源，项目工程建成后可以解决几千余人的就业问题。

题，将吸纳内黄县及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题。这对缓解城镇就业压力、促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用，对改善当地居民的整体生活水平有不可忽视的作用，对带动城市经济实力也有卓越贡献。

2.5 项目公益性

本项目区布置有污水处理站及废弃处理等设施，可以有效地改善本地块及周边的生态环境，对防治工业污染、保护和改善区域环境质量，具有显著的生态环境效益。

本项目的实施将直接、间接带动就业几百人，能够增加贫困、低收入、下岗等人员的收入，对推动地区经济发展，维护社会秩序，建立和谐社会起到积极重要的作用。

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

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；
- 5.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 9.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 10.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 11.河南省有关造价文件、安阳工程造价信息（2021年第3期）。

3.3 投资估算表

本项目总投资 56,218.22 万元，其中：工程费用 39,304.75 万元，工程建设其他费用 10,686.66 万元，基本预备费 3,999.31 万元，建设期利息 2,227.50 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	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	33,582.36	4,672.10	1,050.30		39,304.75	69.91%				
1	主体建筑	28,139.14	4,672.10			32,811.24	58.36%				
1.1	标准化厂房	22,113.72	3,491.64			25,605.36	45.55%				
1.1.1	建筑工程	22,113.72				22,113.72	39.34%	m ²	116,388.00	1,900.00	
1.1.2	安装工程		3,491.64			3,491.64	6.21%	m ²	116,388.00	300.00	
1.2	综合楼	1,602.00	320.40			1,922.40	3.42%				
1.2.1	建筑工程	1,602.00				1,602.00	2.85%	m ²	6,408.00	2,500.00	
1.2.2	安装工程		320.40			320.40	0.57%	m ²	6,408.00	500.00	
1.3	宿舍楼	2,650.00	530.00			3,180.00	5.66%				
1.3.1	建筑工程	2,650.00				2,650.00	4.71%	m ²	10,600.00	2,500.00	
1.3.2	安装工程		530.00			530.00	0.94%	m ²	10,600.00	500.00	
1.4	餐厅	515.00	119.48			634.48	1.13%				
1.4.1	建筑工程	515.00				515.00	0.92%	m ²	2,060.00	2,500.00	
1.4.2	安装工程		119.48			119.48	0.21%	m ²	2,060.00	580.00	含燃气工程安装及燃气自动报警弱电系统等
1.5	展示展览中心	612.50	122.50			735.00	1.31%				

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
1.5.1	建筑工程	612.50				612.50	1.09%	m ²	2,450.00	2,500.00	
1.5.2	安装工程		122.50			122.50	0.22%	m ²	2,450.00	500.00	
1.6	综合站房	198.00	27.00			225.00	0.40%				
1.6.1	建筑工程	198.00				198.00	0.35%	m ²	900.00	2,200.00	
1.6.2	安装工程		27.00			27.00	0.05%	m ²	900.00	300.00	
1.7	配件配套用房	330.00	45.00			375.00	0.67%				
1.7.1	建筑工程	330.00				330.00	0.59%	m ²	1,500.00	2,200.00	
1.7.2	安装工程		45.00			45.00	0.08%	m ²	1,500.00	300.00	
1.8	淋雨房	88.00	12.00			100.00	0.18%				
1.8.1	建筑工程	88.00				88.00	0.16%	m ²	400.00	2,200.00	
1.8.2	安装工程		12.00			12.00	0.02%	m ²	400.00	300.00	
1.9	门卫	29.92	4.08			34.00	0.06%				
1.9.1	建筑工程	29.92				29.92	0.05%	m ²	136.00	2,200.00	
1.9.2	安装工程		4.08			4.08	0.01%	m ²	136.00	300.00	
2	室外公用工程	4,906.83				4,906.83	8.73%				
2.1	道路	2,354.28				2,354.28	4.19%	m ²	78,476.08	300.00	含停车位铺装
2.2	绿化	335.44				335.44	0.60%	m ²	27,953.74	120.00	
2.3	给水工程	281.68				281.68	0.50%	m ²	140,842.00	20.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
2.4	排水工程	352.11				352.11	0.63%	m ²	140,842.00	25.00	
2.5	电力工程	985.89				985.89	1.75%	m ²	140,842.00	70.00	
2.6	消防工程	281.68				281.68	0.50%	m ²	140,842.00	20.00	
2.7	弱电工程	112.67				112.67	0.20%	m ²	140,842.00	8.00	
2.8	围墙	193.06				193.06	0.34%	m	1,931.00	1,000.00	
2.9	大门	10.00				10.00	0.02%	个	2.00	50,000.00	
3	设备设施			1,050.30		1,050.30	1.87%				
3.1	变配电设备			845.05		845.05	1.50%	m ²	140,842.00	60.00	含变配电、高压电缆敷设费用
3.2	燃气及暖通设备			89.00		89.00	0.16%	项	1.00	890,000.00	
3.3	机动车充电桩			114.29		114.29	0.20%	个	38.00	30,000.00	
3.4	非机动车充电桩			1.96		1.96	0.00%	个	20.00	1,000.00	
4	桥梁工程	536.39				536.39	0.95%	m ²	468.00	10,800.00	
4.1	填方	2.82				2.82	0.01%	m ³	70.50	40.00	
4.2	挖方	5.29				5.29	0.01%	m ³	105.80	50.00	
4.3	上部结构	317.68				317.68	0.57%				含空心板及桥面
4.3.1	桥面铺装	121.68				121.68	0.22%	m ²	468.00	260.00	
4.3.2	泄水管	24.00				24.00	0.04%	套	40.00	600.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
4.3.3	集中排水管	120.00				120.00	0.21%	m	200.00	600.00	
4.3.4	护栏	52.00				52.00	0.09%	m	52.00	1,000.00	
4.4	下部结构	210.60				210.60	0.37%	m ²	468.00	450.00	含桥台、支座、垫石
二	工程建设其他费用				10,686.66	10,686.66	19.01%				
1	土地费用				7,688.05	7,688.05	13.68%	亩	349.46	220,000.00	
2	建设单位管理费				346.44	346.44	0.62%	工程费用	39,304.75	0.88%	
3	工程监理费				557.97	557.97	0.99%	工程费用	39,304.75	1.42%	
4	前期工作咨询费				43.70	43.70	0.08%	工程费用	39,304.75	0.11%	
5	工程勘察费				117.91	117.91	0.21%	工程费用	39,304.75	0.30%	
6	工程设计费				847.52	847.52	1.51%	工程费用	39,304.75	2.16%	
7	招标代理服务				53.34	53.34	0.09%	工程费用	39,304.75	0.14%	
8	工程造价咨询服务费				74.68	74.68	0.13%	工程费用	39,304.75	0.19%	
9	场地准备及临时设施费				196.51	196.51	0.35%	工程费用	39,304.75	0.50%	
10	工程保险费				117.91	117.91	0.21%	工程费用	39,304.75	0.30%	
11	人防易地建设费				220.09	220.09	0.39%	建筑面积	1,467.24	1,500.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
12	城市基础设施配套费				422.53	422.53	0.75%	建筑面积	140,842.00	30.00	
	工程费用+工程建设其他费用	33,582.36	4,672.10	1,050.30	10,686.66	49,991.41	88.92%				
三	基本预备费				3,999.31	3,999.31	7.11%	一+二	49,991.41	8.00%	
四	建设投资	33,582.36	4,672.10	1,050.30	14,685.97	53,990.72	96.04%				
五	建设期利息				2,227.50	2,227.50	3.96%				
六	项目总投资	33,582.36	4,672.10	1,050.30	16,913.47	56,218.22	100.00%	四+五			

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。

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. 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 33,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 16,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年计划使用 16,500.00 万元；本次申请使用 6,500.00 万元。

项目	2023 年	2024 年	合计
1. 计划使用	16,500.00	16,500.00	33,000.00
其中：已发行	10,000.00		10,000.00
本次申请	6,500.00		6,500.00
未使用		16,500.00	16,500.00
2. 期限	30 年	30 年	
3. 测算利率	4.50%	4.50%	
4. 付息方式	半年一次	半年一次	
5. 还本方式	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。		
6. 备注	本项目在 2023 年 1 月“2023 年河南省专项债券四期（城乡发展专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.30%。		

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还，工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

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	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		16,500.00		16,500.00	4.50%	742.50	742.50
第 2 年	16,500.00	16,500.00		33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 3 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 6 年	33,000.00		165.00	32,835.00	4.50%	1,485.00	1,650.00
第 7 年	32,835.00		330.00	32,505.00	4.50%	1,477.58	1,807.58
第 8 年	32,505.00		330.00	32,175.00	4.50%	1,462.73	1,792.73
第 9 年	32,175.00		330.00	31,845.00	4.50%	1,447.88	1,777.88
第 10 年	31,845.00		330.00	31,515.00	4.50%	1,433.03	1,763.03
第 11 年	31,515.00		495.00	31,020.00	4.50%	1,418.18	1,913.18
第 12 年	31,020.00		660.00	30,360.00	4.50%	1,395.90	2,055.90
第 13 年	30,360.00		660.00	29,700.00	4.50%	1,366.20	2,026.20
第 14 年	29,700.00		660.00	29,040.00	4.50%	1,336.50	1,996.50
第 15 年	29,040.00		660.00	28,380.00	4.50%	1,306.80	1,966.80
第 16 年	28,380.00		660.00	27,720.00	4.50%	1,277.10	1,937.10
第 17 年	27,720.00		660.00	27,060.00	4.50%	1,247.40	1,907.40
第 18 年	27,060.00		660.00	26,400.00	4.50%	1,217.70	1,877.70
第 19 年	26,400.00		660.00	25,740.00	4.50%	1,188.00	1,848.00
第 20 年	25,740.00		660.00	25,080.00	4.50%	1,158.30	1,818.30
第 21 年	25,080.00		1,155.00	23,925.00	4.50%	1,128.60	2,283.60
第 22 年	23,925.00		1,650.00	22,275.00	4.50%	1,076.63	2,726.63
第 23 年	22,275.00		1,650.00	20,625.00	4.50%	1,002.38	2,652.38

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 24 年	20,625.00		1,650.00	18,975.00	4.50%	928.13	2,578.13
第 25 年	18,975.00		1,650.00	17,325.00	4.50%	853.88	2,503.88
第 26 年	17,325.00		2,475.00	14,850.00	4.50%	779.63	3,254.63
第 27 年	14,850.00		3,300.00	11,550.00	4.50%	668.25	3,968.25
第 28 年	11,550.00		3,300.00	8,250.00	4.50%	519.75	3,819.75
第 29 年	8,250.00		3,300.00	4,950.00	4.50%	371.25	3,671.25
第 30 年	4,950.00		3,300.00	1,650.00	4.50%	222.75	3,522.75
第 31 年	1,650.00		1,650.00		4.50%	74.25	1,724.25
合计		33,000.00	33,000.00			34,526.25	67,526.25

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。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	标准化厂房租赁收入	103,487.84	79.73%
2	综合楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心	办公及生活用房出租收入	22,939.45	17.67%
3	主体建筑	物业管理费收入	3,375.91	2.60%
合计			129,803.20	100.00%

(1) 标准化厂房租赁收入

①数量：

本项目建成后可供出租的厂房面积为 116,388.00 m²。

②价格：

根据市场调查，项目周边厂房出租价格情况如下：

序号	租赁信息来源	租赁地点	类型	面积 (m ²)	月租金 (元/m ²)
1	58 同城	安阳县中华路	厂房	500.00	30.00
2	58 同城	文峰区武夷西路	厂房	1,500.00	26.70
3	58 同城	殷都区安钢大道	厂房	1,000.00	30.00
4	平均值				28.90

参照当地的周边出租情况，基于谨慎考虑，本项目预测期第一年标准化厂房出租价格按 25.00 元/m²/月计算；考虑此后的通货膨胀等因素，预测期内每三年租金上浮 5.00%，上涨至 30.39 元/m²/月不再上涨。

③负荷率：

本项目运营期内第一年出租率按照 60.00% 计算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00% 不再增长。

(2) 办公及生活用房出租收入

本项目办公及生活用房主要包括办公楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心等建筑。

①数量：

本项目建成后可供出租的办公楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心面积为 21,518.00 m²。

②价格：

根据市场调查，项目周边办公、商铺等用房出租价格情况如下：

序号	租赁地点	类型	月租金 (元/m ²)
1	内黄县陶瓷园区	办公综合楼	30.00
2	内黄县装备制造产业园	办公综合楼	30.00
3	内黄县农村产业融合发展示范园	办公综合楼	30.00
4	内黄县枣乡大道商业街	商铺	62.40
5	内黄县朝阳路	商铺	57.90
6	平均值		42.06

参照当地的周边出租情况，基于谨慎考虑，本项目办公及生活用房在预测期第一年出租价格按 30.00 元/m²/月计算；考虑此后的通货膨胀等因素，预测期内每三年租金上浮 5.00%，上涨至 36.47 元/m²/月不再上涨。

③负荷率：

本项目运营期内第一年出租率按照 60.00% 计算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00% 不再增长。

(3) 物业管理费收入

①数量：

本项目标准化厂房及仓库、办公及生活用房租赁面积为137,906.00 m²，物业费按建筑面积计算，该部分包含地块内基础条件，公共秩序维护及保洁服务。

②价格：

该部分收费标准多为居住小区内，本项目为工业用地，其维护成本会比一般住宅小区内更加麻烦，故此本项目用房的物业管理费将按照国家标准的一级物业费上浮收取，物业费按0.80元/m²/月测算，预测期内暂不增长。

③负荷率：

本项目运营期内第一年负荷率按照60.00%计算，之后每年增长10.00%，增长至90.00%不再增长。

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

本项目房屋以租赁形式运营，水、电费用由租赁企业承担，项目单位负责项目区公共设施用电、用水，依据项目用水量、用电量计算，项目公共区域用电量44.19万度，室外道路、项目公共区域用水量3.04万 m³/年。

水费价格参考《安阳市发展和改革委员会关于改革调整安阳市城区公共供水价格的通知》（安发改价格〔2017〕22号文）按照4.00元/m³；电费价格参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商

业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646号）按照 0.56 元/度进行测算。考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2.10%进行测算。

（2）工资及福利费

本项目经营管理预计用工人数为 40 人，其中管理人员 5 人、普通员工 35 人。

结合当地工资水平，管理人员人均年工资按 5.00 万元计算，普通员工人均年工资按 4.50 万元计算；工资福利费按工资金额的 14.00% 计提。考虑物价上涨因素，本项目工资及福利费按每年增长 2.10% 进行测算。

（3）修理费

本项目为经营期内固定资产日常修理费用，同时也考虑固定资产大修及设备更新费用，该项目按各年折旧的 10.00% 计取；考虑物价上涨因素，固定资产修理费按每年增加 2.10% 进行测算。

考虑到各项设备的更新换代以及各项设备在未来可能会因技术、行业的发展而价格降低，或材料价格上涨而上涨等不可预计因素影响，因此计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。本项目于运营期第 16 年进行设备重置，设备重置成本为 1,050.30 万元。

（4）管理及其他费用

本项目包括为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，管理及其他费用为除上述成本费用之外的其他开支，根据项目特性本项目

管理及其他费用按总营业收入的 5.00%计取。

(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、房产税和企业所得税。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%，电费、修理费按 13%测算，管理费用按 6%测算；销项税不动产出租收入按 9%测算，物业管理费收入按 6%测算；房产税按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	增值税	4,499.23									
	销项税	10,630.02	215.84	251.81	287.79	339.61	339.61	339.61	356.24	356.24	356.24
	建设期进项	4,641.87	4,641.87								
	运营期进项	1,488.92	32.88	34.66	36.45	38.79	39.36	39.94	41.10	41.71	42.32
	待抵扣进项税额		4,458.91	4,241.76	3,990.42	3,689.60	3,389.35	3,089.68	2,774.54	2,460.01	2,146.09
2	附加税	449.92									
3	房产税	13,918.57	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99
	折旧摊销	54,344.28	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	32,298.75	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,477.58	1,462.73	1,447.88	1,433.03	1,418.18
	利润总额	4,223.94	-1,566.00	-1,204.21	-842.60	-319.94	-322.18	-317.20	-143.29	-138.73	-134.38
4	所得税	2,486.76									
5	税费合计	21,354.48	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99

(续表)

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税							101.30	343.13	342.39	341.63
	销项税	373.72	373.72	373.72	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	建设期进项										
	运营期进项	43.55	44.20	44.85	46.15	167.67	47.54	48.25	48.98	49.72	50.48
	待抵扣进项税额	1,815.92	1,486.40	1,157.53	811.57	587.13	242.56				
2	附加税							10.13	34.31	34.24	34.16
3	房产税	489.31	489.31	489.31	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82
	折旧摊销	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	1,395.90	1,366.20	1,336.50	1,306.80	1,277.10	1,247.40	1,217.70	1,188.00	1,158.30	1,128.60
	利润总额	55.07	73.82	92.35	297.67	-734.59	333.52	340.95	334.07	351.18	368.04
4	所得税	13.77	18.45	23.09	74.42		83.38	85.24	83.52	87.79	92.01
5	税费合计	503.08	507.76	512.40	588.24	513.82	597.20	710.49	974.78	978.24	981.62

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	增值税	340.85	340.06	339.25	338.42	337.58	336.72	335.84	334.94	334.03	333.09
	销项税	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11
	建设期进项										
	运营期进项	51.26	52.05	52.86	53.69	54.53	55.39	56.27	57.17	58.08	59.02
	待抵扣进项税额										
2	附加税	34.09	34.01	33.93	33.84	33.76	33.67	33.58	33.49	33.40	33.31
3	房产税	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	折旧摊销	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	1,076.63	1,002.38	928.13	853.88	779.63	668.25	519.75	371.25	222.75	74.25
	利润总额	406.88	467.74	528.31	588.60	648.59	745.41	879.05	1,012.37	1,145.37	1,278.04
4	所得税	101.72	116.94	132.08	147.15	162.15	186.35	219.76	253.09	286.34	319.51
5	税费合计	990.48	1,004.83	1,019.08	1,033.23	1,047.31	1,070.56	1,103.00	1,135.34	1,167.59	1,199.73

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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	129,803.20	2,639.03	3,078.87	3,518.71	4,150.52	4,150.52	4,150.52	4,351.89	4,351.89	4,351.89
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	标准化厂房租赁收入	103,487.84	2,095.20	2,444.40	2,793.60	3,299.94	3,299.94	3,299.94	3,464.62	3,464.62	3,464.62
	数量（万m ² ）		11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数（个）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	22,939.45	464.40	541.80	619.20	731.43	731.43	731.43	768.12	768.12	768.12
	数量（万m ² ）		2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
	单价(元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	月数(个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	3,375.91	79.43	92.67	105.91	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量(万m ²)		13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价(元/m ² /月)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数(个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	45,922.22	846.09	924.14	1,002.37	1,111.52	1,121.18	1,131.05	1,173.36	1,183.65	1,194.15
1	燃料及动力费	1,453.62	36.91	37.69	38.48	39.29	40.11	40.95	41.81	42.69	43.59
	水费	479.07	12.16	12.42	12.68	12.95	13.22	13.50	13.78	14.07	14.37
	电费	974.55	24.75	25.27	25.80	26.34	26.89	27.45	28.03	28.62	29.22
2	工资及福利费	8,193.43	208.05	212.42	216.88	221.43	226.08	230.83	235.68	240.63	245.68
3	修理费	8,430.52	187.39	191.33	195.35	199.45	203.64	207.92	212.29	216.75	221.30
4	管理及其他费用	6,490.17	131.95	153.94	175.94	207.53	207.53	207.53	217.59	217.59	217.59
5	税费合计	21,354.48	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99
三	净收益	83,880.98	1,792.94	2,154.73	2,516.34	3,039.00	3,029.34	3,019.47	3,178.53	3,168.24	3,157.74

(续表)

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入	4,563.69	4,563.69	4,563.69	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
	出租率	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 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	标准化厂房租赁收入	3,638.11	3,638.11	3,638.11	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39
	数量 (万 m ²)	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	806.43	806.43	806.43	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83
	数量 (万 m ²)	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	单价 (元/m ² /月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量 (万 m ²)	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,252.55	1,268.18	1,283.99	1,382.38	2,369.92	1,414.89	1,540.32	1,817.01	1,833.13	1,849.43
1	燃料及动力费	44.50	45.44	46.39	47.36	48.36	49.37	50.41	51.47	52.55	53.65
	水费	14.67	14.98	15.29	15.61	15.94	16.27	16.61	16.96	17.32	17.68
	电费	29.83	30.46	31.10	31.75	32.42	33.10	33.80	34.51	35.23	35.97
2	工资及福利费	250.84	256.11	261.49	266.98	272.59	278.31	284.15	290.12	296.21	302.43
3	修理费	225.95	230.69	235.53	240.48	1,295.83	250.69	255.95	261.32	266.81	272.41
4	管理及其他费用	228.18	228.18	228.18	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
5	税费合计	503.08	507.76	512.40	588.24	513.82	597.20	710.49	974.78	978.24	981.62
三	净收益	3,311.14	3,295.51	3,279.70	3,403.99	2,416.45	3,371.48	3,246.05	2,969.36	2,953.24	2,936.94

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	营业收入	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	标准化厂房租赁收入	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39
	数量 (万 m ²)	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价 (元/m ² /月)	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83
	数量 (万 m ²)	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	单价 (元/m ² /月)	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量 (万 m ²)	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,871.49	1,899.31	1,927.32	1,955.52	1,983.94	2,021.84	2,069.23	2,116.84	2,164.68	2,212.74

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	燃料及动力费	54.78	55.93	57.11	58.31	59.53	60.78	62.06	63.36	64.69	66.05
	水费	18.05	18.43	18.82	19.22	19.62	20.03	20.45	20.88	21.32	21.77
	电费	36.73	37.50	38.29	39.09	39.91	40.75	41.61	42.48	43.37	44.28
2	工资及福利费	308.78	315.26	321.88	328.64	335.54	342.59	349.78	357.13	364.63	372.29
3	修理费	278.13	283.97	289.93	296.02	302.24	308.59	315.07	321.69	328.45	335.35
4	管理及其他费用	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32
5	税费合计	990.48	1,004.83	1,019.08	1,033.23	1,047.31	1,070.56	1,103.00	1,135.34	1,167.59	1,199.73
三	净收益	2,914.88	2,887.06	2,859.05	2,830.85	2,802.43	2,764.53	2,717.14	2,669.53	2,621.69	2,573.63

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	129,803.20		2,639.03	3,078.87	3,518.71	4,150.52	4,150.52	4,150.52	4,351.89	4,351.89	4,351.89
2	经营活动支出（含税 费）	45,922.22		846.09	924.14	1,002.37	1,111.52	1,121.18	1,131.05	1,173.36	1,183.65	1,194.15
	经营活动产生的现金 净额	83,880.98		1,792.94	2,154.73	2,516.34	3,039.00	3,029.34	3,019.47	3,178.53	3,168.24	3,157.74

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	56,218.22	56,218.22									
	投资活动产生的现金净额	-56,218.22	-56,218.22									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	23,218.22	23,218.22									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	银行借款											
4	财政垫资											
5	归还财政垫资											
6	偿还债券本金	33,000.00					165.00	330.00	330.00	330.00	330.00	495.00
7	偿还银行借款本金											
8	支付债券利息	32,298.75		1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,477.58	1,462.73	1,447.88	1,433.03	1,418.18
9	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-9,080.53	56,218.22	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,650.00	-1,807.58	-1,792.73	-1,777.88	-1,763.03	-1,913.18
四	净现金流量	18,582.23		307.94	669.73	1,031.34	1,389.00	1,221.77	1,226.75	1,400.66	1,405.22	1,244.57
五	累计现金流量	18,582.23		307.94	977.67	2,009.01	3,398.01	4,619.78	5,846.52	7,247.18	8,652.39	9,896.96

(续表)

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	4,563.69	4,563.69	4,563.69	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
2	经营活动支出 (含税费)	1,252.55	1,268.18	1,283.99	1,382.38	2,369.92	1,414.89	1,540.32	1,817.01	1,833.13	1,849.43
	经营活动产生的现金净额	3,311.14	3,295.51	3,279.70	3,403.99	2,416.45	3,371.48	3,246.05	2,969.36	2,953.24	2,936.94
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	财政垫资										
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	1,155.00
7	偿还银行借款本金										
8	支付债券利息	1,395.90	1,366.20	1,336.50	1,306.80	1,277.10	1,247.40	1,217.70	1,188.00	1,158.30	1,128.60
9	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2,055.90	-2,026.20	-1,996.50	-1,966.80	-1,937.10	-1,907.40	-1,877.70	-1,848.00	-1,818.30	-2,283.60
四	净现金流量	1,255.24	1,269.31	1,283.20	1,437.19	479.35	1,464.08	1,368.35	1,121.36	1,134.94	653.34

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
五	累计现金流量	11,152.20	12,421.51	13,704.71	15,141.90	15,621.25	17,085.33	18,453.68	19,575.04	20,709.98	21,363.32

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
2	经营活动支出 (含税费)	1,871.49	1,899.31	1,927.32	1,955.52	1,983.94	2,021.84	2,069.23	2,116.84	2,164.68	2,212.74
	经营活动产生的现金净额	2,914.88	2,887.06	2,859.05	2,830.85	2,802.43	2,764.53	2,717.14	2,669.53	2,621.69	2,573.63
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	财政垫资										
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	2,475.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	1,650.00
7	偿还银行借款本金										

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
8	支付债券利息	1,076.63	1,002.38	928.13	853.88	779.63	668.25	519.75	371.25	222.75	74.25
9	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2,726.63	-2,652.38	-2,578.13	-2,503.88	-3,254.63	-3,968.25	-3,819.75	-3,671.25	-3,522.75	-1,724.25
四	净现金流量	188.26	234.69	280.93	326.98	-452.20	-1,203.72	-1,102.61	-1,001.72	-901.06	849.38
五	累计现金流量	21,551.57	21,786.26	22,067.18	22,394.16	21,941.96	20,738.24	19,635.63	18,633.91	17,732.85	18,582.23

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		742.50	742.50	
第 2 年		1,485.00	1,485.00	
第 3 年		1,485.00	1,485.00	1,792.94
第 4 年		1,485.00	1,485.00	2,154.73
第 5 年		1,485.00	1,485.00	2,516.34
第 6 年	165.00	1,485.00	1,650.00	3,039.00
第 7 年	330.00	1,477.58	1,807.58	3,029.34
第 8 年	330.00	1,462.73	1,792.73	3,019.47
第 9 年	330.00	1,447.88	1,777.88	3,178.53
第 10 年	330.00	1,433.03	1,763.03	3,168.24
第 11 年	495.00	1,418.18	1,913.18	3,157.74
第 12 年	660.00	1,395.90	2,055.90	3,311.14
第 13 年	660.00	1,366.20	2,026.20	3,295.51
第 14 年	660.00	1,336.50	1,996.50	3,279.70
第 15 年	660.00	1,306.80	1,966.80	3,403.99
第 16 年	660.00	1,277.10	1,937.10	2,416.45
第 17 年	660.00	1,247.40	1,907.40	3,371.48
第 18 年	660.00	1,217.70	1,877.70	3,246.05
第 19 年	660.00	1,188.00	1,848.00	2,969.36
第 20 年	660.00	1,158.30	1,818.30	2,953.24
第 21 年	1,155.00	1,128.60	2,283.60	2,936.94
第 22 年	1,650.00	1,076.63	2,726.63	2,914.88
第 23 年	1,650.00	1,002.38	2,652.38	2,887.06
第 24 年	1,650.00	928.13	2,578.13	2,859.05

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	1,650.00	853.88	2,503.88	2,830.85
第 26 年	2,475.00	779.63	3,254.63	2,802.43
第 27 年	3,300.00	668.25	3,968.25	2,764.53
第 28 年	3,300.00	519.75	3,819.75	2,717.14
第 29 年	3,300.00	371.25	3,671.25	2,669.53
第 30 年	3,300.00	222.75	3,522.75	2,621.69
第 31 年	1,650.00	74.25	1,724.25	2,573.63
合计	33,000.00	34,526.25	67,526.25	83,880.98
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财政预算资金进行支付。

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 83,880.98 万元，应付债券本金及利息合计 67,526.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。