

许昌市魏都区财政局

许昌市魏都区关于 2026 年第二批政府债券 项目重大事项变更情况的公告

根据《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法(试行)〉的通知》(财预〔2018〕209号)和《河南省财政厅关于印发〈河南省政府债券项目重大事项变更操作指引〉的通知》(豫财债〔2023〕35号)等有关规定,现对许昌市魏都区部分政府债券项目重大事项进行变更。变更项目信息汇总如下(详见附件)。

特此公告。

附件: 1. 2026年第二批政府债券项目重大事项变更情况表
2. 重大事项变更专项债券项目实施方案、财务评价报告、法律意见书及信用评级报告

2026 年 8 月 30 日



2026年第二季度专项债券项目重大事项变更情况对照表

单位： 万元

序号	省辖市	县区	项目名称	债券发行情况				变更前项目基本情况			变更内容	变更后项目基本情况		
				债券代码	债券简称	债券全称	发行金额	项目总投资	其中：专项 债券总申请	其中：市场 化融资金额		项目总投资	其中：专项 债券总申请	其中：市 场 化融资金额
1	2	3	4	7	8	9	13	20=21+22+23+ 24+25	22	23	32	41=42+43+44 +45+46+47+48+49+50	43	44
1	许昌市	魏都区	许昌市魏都区电力电 气成套装备及其配套 产业园项目	2571373	25河南债 111	2025年河南省城乡发 展专项债券 （二十四期）—— 2025年河南省 政府专项债券（九十 七期）（新	3,400.00	28,178.56	8,000.00	16,000.00	项目总投资、项目单 位、建设地点、建设 内容	25,279.21	8,000.00	16,000.00

许昌市魏都区电力电气成套装备及其配套 产业园项目

实施方案

项目单位：许昌政通可优数字产业园有限公司

主管部门：许昌市魏都区国有资产监督管理局

财政部门：许昌市魏都区财政局

二〇二六年三月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目所属行业	1
1.3 项目单位	1
1.4 主管部门	1
1.5 项目性质	2
1.6 项目变更内容	2
1.7 建设地点	2
1.8 建设规模及内容	2
1.9 项目建设期	3
1.10 项目总投资	3
1.11 项目投资估算表	4
1.12 资产形成情况	8
1.13 资产合规性	8
1.14 项目主体及运作模式	8
1.15 债券资金使用合规性说明	10
第二章项目社会经济效益	12
2.1 项目背景	12
2.2 效益分析	18
第三章项目投资估算与资金筹措	20
3.1 编制依据	20
3.2 估算范围	20
3.3 估算说明	21
3.4 投资估算	22
3.5 资金筹措计划	23
3.6 资金使用计划	24
3.7 债券资金保障措施	24
第四章项目专项债券融资方案	27
4.1 编制依据	27
4.2 融资使用计划	28
4.3 投资者保护措施	29
4.4 市场化融资还款责任	30
第五章项目收益与融资自求平衡分析	31
5.1 基本假设条件及依据	31
5.2 项目运营收益分析	31
5.3 项目运营成本分析	41
5.4 相关税费	44
5.5 净收益分析	47
5.6 项目应付债券本息情况	48
5.7 项目本息覆盖倍数	52
5.8 总体评价结果	56

第六章风险分析	57
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	57
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	58
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	59
第七章还款保障情况	60
7.1 还款责任及保障	60
7.2 项目资产管理	60
7.3 项目收入管理	60
7.4 资金管理方案	61
第八章信息披露计划	63
第九章事前绩效评估	64
9.1 事前绩效评估工作开展情况	64
9.2 评估结论	66

第一章项目概况

1.1 项目名称

许昌市魏都区电力电气成套装备及其配套产业园项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目所属行业

产业园区基础设施

1.3 项目单位

本项目的项目单位是许昌政通可优数字产业园有限公司。

名称	许昌政通可优数字产业园有限公司
成立日期	2022 年 04 月 11 日
注册资本	10000 万元
统一社会信用代码	91411002MA9L2TNK2C
注册地址	魏都区西大街道办事处办公楼四楼 406-408 房间
法定代表人	杨一鸣
登记机关	许昌市市场监督管理局魏都分局

许昌政通可优数字产业园有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有独资企业，不存在市场化转型尚未完成问题，不存在隐性债务，符合中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《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》关于“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不得作为项目单位”的规定，符合作为项目单位的法定条件。

1.4 主管部门

本项目主管部门是许昌市魏都区国有资产监督管理局。

1.5 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号文）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。

1.6 项目变更内容

变更前后项目基本情况对比表		
内容	变更前	变更后
项目名称	许昌市魏都区电力电气成套装备及其配套产业园项目	许昌市魏都区电力电气成套装备及其配套产业园项目
债券申请单位	许昌市魏武产业投资集团有限公司	许昌政通可优数字产业园有限公司
项目建设地点	三水路以东、和景街以南、劳动路以西地块	许昌市魏都区新绿街以南，杏林路以西
建设规模及内容	本项目总占地面积约 58448 m ² （约合 87.67 亩），总建筑面积约 101265.00 m ² ，均为地上建筑，标准化厂房 67080.00 m ² 、仓库 23175.00 m ² 、科研服务楼 9880.00 m ² 、设备及辅助用房 1130.00 m ² ，同时配套停车位、大门及围墙等室外配套设施。	本项目总占地面积约 59188 m ² （约合 88.78 亩），总建筑面积约 86052.54 m ² ，均为地上建筑，标准化厂房 82404.38 m ² 、综合服务楼 3039.87 m ² 、配套辅助用房 608.29 m ² ，同时配套停车位、大门及围墙等室外配套设施。
总投资	28178.56 万元	25279.21 万元

1.7 建设地点

本项目位于许昌市魏都区新绿街以南，杏林路以西。

1.8 建设规模及内容

本项目总占地面积约 59188 m²（约合 88.78 亩），总建筑面积约 86052.54 m²，均为地上建筑，标准化厂房 82404.38 m²、综合服务楼 3039.87 m²、配套辅助用房 608.29 m²，同时配套停车位、大门及围墙

等室外配套设施。

1.9 项目建设期

本项目建设期 24 个月。

1.10 项目总投资

项目总投资为 25279.21 万元，其中：工程费用 17862.95 万元，工程建设其他费用 5123.61 万元，预备费 1121.09 万元，建设期利息 1171.56 万元。

1.11 项目投资估算表

表 1-1 投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	17562.95	300	0	17862.95			
(一)	本次建设	17562.95	300	0	14804.78			
1	主体工程	15118.95	0	0	12060.78	m²	69391.66	
1.1	混凝土厂房	1505.47			0	m²	7527.36	2000
1.2	钢结构厂房	12729.09			11176.4	m²	74877.02	1700
1.3	办公楼（5F）	759.97			759.97	m²	3039.87	2500
1.4	门卫室兼消防控制室	7.50			7.5	m²	50	1500
1.5	16#（餐厅）	96.01			96.01	m²	384.04	2500
1.6	开闭所	20.91			20.91	m²	174.25	1200
2	室外工程	2444.0	0	0	2444			
2.1	道路广场	806.46			806.46	m²	28802.31	280
2.2	景观绿化	31.52			31.52	m²	1576.22	200
2.4	大门	10.00			10	项	2	50000
2.5	室外公用工程	1596.00			1596.01			230
	给水	138.78			138.78	m²	69391.66	20
其中	排水	208.17			208.17	m²	69391.66	30
	消防	346.96			346.96	m²	69391.66	50

	电气工程	693.92			693.92	m²	69391.66	100
	暖通工程	208.17			208.17	m²	69391.66	30
3	设备购置	0	300	0	300			
3.1	变压器		100		100	项	1	1000000
3.2	电力电缆及配电设施		50		50	项	1	500000
3.3	充电桩		150		150	个	30	50000
	工程费用合计	17562.95	300	0	17862.95			
二	工程建设其他费用							
1	项目建设管理费			266.39	266.39	项目总投资（不含建设管理费本身）	23999.5	
2	工程勘察费			32.65	32.65	工程费用	17862.95	
3	工程设计费			176.63	176.63	工程费用	17862.95	
4	工程造价咨询服务费			62.52	62.52	工程费用	17862.95	
5	项目前期工作咨询费			32.4	32.4	工程费用	17862.95	
6	招标代理服务费等			31.07	31.07	工程费用	17862.95	

7	环境影响咨询服务费			1	1	项	1	10000
8	工程监理费			278.66	278.66	工程费用	17862.95	
9	场地准备及临时设施费			35.73	35.73	工程费用	17862.95	
10	工程保险费			53.59	53.59	工程费用	17862.95	
11	土地购置			3564.94	3564.94	项	1	35649367.5
12	城市基础设施配套费			624.52	624.52	m²	69391.66	90
	工程费用合计			5123.61	5123.61			
	第一、第二部分费用合计	17562.95	300	5123.61	22986.56			
三	基本预备费			1121.09	1121.09			
四	建设投资（一+二+三）	17562.95	300	6416.26	24279.21			
	其中：可抵扣固定资产进项税额	1545.61	34.51	152.56	1732.68			

五	建设期利息				1171.56			
六	总投资（四+五）				25279.21			

1.12 资产形成情况

本项目建成后，形成专项债资产标准化厂房 82404.38 m²、综合服务楼 3039.87 m²、配套辅助用房 608.29 m²，同时配套停车位、大门及围墙等室外配套设施。预估价值为 17862.95 万元，专项债资产归属于许昌政通可优数字产业园有限公司，由许昌政通可优数字产业园有限公司持有。

上述资产产生的收入包括厂房租赁收入、办公用房租赁收入、充电桩收入、物业费收入，资产产生支出为外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税费等项目运营支出，项目收入扣除支出后将全部上报许昌市魏都区财政局。

1.13 资产合规性

本项目资产登记单位为许昌政通可优数字产业园有限公司、建设及运营单位为许昌政通可优数字产业园有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。

1.14 项目主体及运作模式

(1) 项目主体及运作模式

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为许昌政通可优数字产业园有限公司，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务

及其项目的具体运行工作。

本项目债券资金申请和使用单位为许昌政通可优数字产业园有限公司，负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。许昌政通可优数字产业园有限公司应不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。本项目申请债券资金到位后，许昌政通可优数字产业园有限公司依据项目进度向许昌市魏都区财政局提出债券资金使用申请，许昌市魏都区财政局依据申请拨付债券资金。

本项目资产登记单位为许昌政通可优数字产业园有限公司，为国有独资公司。资产登记单位保证本项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目单位保证：本项目资产不会进行任何抵质押、担保或同一资产重复性融资及其他组合融资等影响本项目权益的风险操作。

本项目建成后，独立运营，独立核算。项目收入进入许昌政通可优数字产业园有限公司的基本账户，许昌政通可优数字产业园有限公司定期把债券本息转入许昌市魏都区财政局指定账户，不存在应由许昌政通可优数字产业园有限公司自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

本项目运营期间政府补贴收入用于弥补项目运营期成本，不用于偿还市场化融资本息，项目单位要加强项目监管，保障资金安全、规范高效使用。

（2）项目主管部门职责

本项目主管部门为许昌市魏都区国有资产监督管理局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法依规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、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按本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。

1.15 债券资金使用合规性说明

《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）明确：

（一）实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金（《地方政府专项债券禁止类项目清单》详见附件1）。专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

附件1：地方政府专项债券禁止类项目清单

一、完全无收益的项目

二、楼堂馆所

- （一）党政机关办公用房、技术用房；
- （二）党校（行政学院）；
- （三）培训中心；
- （四）行政会议中心；
- （五）干部职工疗养院；
- （六）其他各类楼堂馆所。

三、形象工程和政绩工程

- （一）巨型雕塑；
- （二）过度化的景观提升和街区亮化工程；
- （三）文化庆典和主题论坛场地设施；
- （四）其他各类形象工程和政绩工程。

四、房地产等项目

- （一）除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；
- （二）主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施。

五、一般竞争性产业项目

一般竞争性产业是指市场能够有效配置资源、供需平衡、竞争充分，且不存在足以影响价格的企业或消费者的产业领域。

本项目投向领域不属于“负面清单”，符合专项债券投向领域。

本项目债券资金不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

第二章项目社会效益

2.1 项目背景

（1）政策背景

国家层面，《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（国发〔2010〕32号）明确，结合我国国情与科技、产业基础，高端装备制造产业是现阶段重点培育的战略性新兴产业之一。《中国制造2025》提出实施高端装备创新工程，围绕大型飞机、航空发动机及燃气轮机等领域，推进创新和产业化专项与重大工程，旨在提升自主设计、系统集成能力，突破技术瓶颈，目标到2025年，提高自主知识产权高端装备市场占有率，降低核心技术对外依存度，推动重要领域装备达到国际领先水平。

《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》指出，实施智能制造、绿色制造工程，发展服务型制造新模式，推动制造业高端化、智能化、绿色化，培育先进制造业集群，助力航空航天、船舶与海洋工程装备等产业创新。《“十四五”信息化和工业化深度融合发展规划》聚焦设计、工艺等环节关键共性技术攻关，加速工业技术软件化，在机械、汽车等领域建设数字化车间与智能工厂，构建数字孪生系统，推进基于模型的系统工程规模应用，依托工业互联网实现装备预测性维护。

河南省层面，《河南省人民政府办公厅转发省国土资源厅、建设厅关于节约集约利用土地推进标准厂房建设意见的通知》（豫政办〔2006〕60号）规定，电子电器、生物工程等无污染项目及除工艺限

制外的制造、加工业，须进多层标准厂房区生产，各地不得单独供地。

《关于促进产业集聚区和开发区改革创新发展的实施意见》提出，到2025年，全省产业集聚区和开发区优化空间与功能布局，完善创新创业体系，形成高端化、绿色化、智能化、融合化产业体系，提升战略性新兴产业和生产性服务业比重，实现产城深度融合。

2021年，《关于支持标准厂房建设的意见》（豫发改工业〔2021〕919号）明确，围绕项目落地建定制化标准厂房，推动厂房与项目、企业、生产线精准对接，支持企业组建“联合体”招标代建，促进产业链企业集聚；制定2021-2023年全省新建标准厂房2500万平方米、盘活改造500万平方米的目标（2023年新建650万平方米、盘活改造220万平方米），焦作市此期间任务130万平方米。《河南省装备制造业转型升级行动计划》强调，按高端化、智能化等方向及“创新驱动、智能转型”思路，推进装备制造业升级，培育国际竞争力龙头企业。

《设计河南建设中长期规划（2022-2035年）》《设计河南建设行动方案（2022-2025年）》将工业设计作为重点，推动其渗透制造业全链条，赋能先进制造业强省建设。高端装备研发设计上，提升大型成套装备设计能力，突破综采综掘等核心技术，补齐数控机床等装备研发短板；新能源汽车研发设计上，提升产品智能化水平，加快智能网联汽车零部件开发，优化基础设施布局，推动充电设施共享与智能网联汽车规模化推广。

许昌市层面，《许昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和

二〇三五年远景目标纲要》明确，许昌定位先进制造业与现代服务业深度融合的产业高地，强化先进制造优势，推进产业升级，打造先进装备制造基地，实施制造业高质量发展行动，壮大战略性新兴产业，优化提升装备制造等产业；巩固电力装备等领域优势，壮大电力装备产业集群，目标 2025 年装备制造产业规模达 2000 亿元，建成特色装备制造制造业基地。

2019 年 2 月，《许昌市智能电力装备产业发展行动方案》规划“一谷两区三中心”，建设智能电力装备产业链与集群，打造国内一流、国际先进的制造基地。魏都区当前引进浙江、广东等地及与许继集团合作的企业，未来重点引进温州电子电气产业集群，助力许昌千亿级产业集群建设与本地产业升级。

《许昌市人民政府关于加快新能源产业发展的实施意见》强调电力电气产业作用，鼓励技术研发，许昌市电力电气装配产业园可加强与本地企业、科研机构合作，推动产业升级。《许昌市“十四五”能源发展规划》鼓励电力电气产业开发清洁能源，产业园可引进相关技术，推动绿色低碳发展。《许昌市关于加快推进电动汽车充电基础设施建设的实施方案》要求加快充电设施建设，产业园可引进相关技术，促进产业多元化。

《许昌市先进制造业集群培育行动方案（2022—2025 年）》提出，到 2025 年培育 6 个重大先进制造业集群（千亿级 4 个、500 亿级 2 个），打造 15 个现代化产业链；装备制造集群将做强电力装备千亿级产业链，形成错位发展格局，做大智能制造装备产业链，目标产业

规模达 2500 亿元，建成国内影响力特色装备制造基地。

环保与节能领域，《许昌市大气污染防治行动计划实施方案》要求产业园遵守法规，减少污染物排放。《许昌市人民政府关于加快推进工业绿色发展的实施意见》鼓励电力电气产业研发绿色技术，产业园可推动产业绿色发展。《许昌市节能减排实施方案》鼓励电力电气产业研发节能技术，产业园可引进相关技术，促进可持续发展。

（2）项目提出

当前，许昌市委市政府立足城市发展实际与产业特色，作出“两融五城四跃升”的总体战略部署，其中明确提出打造“智能电力的龙头之城”的关键发展目标，为全市电力电气产业发展指明了方向。魏都区作为许昌市的核心城区之一，同时也是国内电力电气装备行业领军企业——许继集团的总部所在地，在电力电气产业发展方面有着天然的区位优势与深厚的历史积淀，理应在落实全市战略部署中担当重任、走在前列。

建设电力电气成套装备及其配套产业园，正是魏都区积极响应市委市政府战略号召的具体行动。通过产业园这一重要载体，魏都区能够将自身的产业优势与全市的战略规划紧密结合，进一步聚焦电力电气产业细分领域，整合各类资源要素，推动产业集中集聚集约发展，助力许昌市“智能电力的龙头之城”建设取得实质性突破，同时也为魏都区自身明确了清晰的产业发展路径，确保区域产业规划与上级战略同频共振、协同推进。

经过多年发展，魏都区电力电气产业已形成一定规模，在部分领

域具备较强的竞争力，但在产业链完整性与产业集聚度方面仍存在提升空间。当前，区域内电力电气产业相关企业较为分散，上下游企业之间的协作不够紧密，部分关键零部件依赖外部采购，不仅增加了企业的生产成本，也降低了产业链的抗风险能力；同时，产业集聚所带来的技术共享、资源互补、人才流动等优势未能充分发挥，制约了产业整体竞争力的提升。

本项目的提出，恰好为解决上述问题提供了有效方案。产业园将围绕电力电气成套装备生产这一核心，有针对性地吸引上下游配套企业入驻，涵盖零部件生产、设备组装、技术研发、物流运输、售后服务等多个环节，实现产业链的纵向延伸与横向拓展。通过企业的集中入驻，能够推动上下游企业就近开展合作，形成“原材料供应—零部件生产—成套装备组装—产品销售—售后服务”的完整产业链条，有效降低企业的物流成本与协作成本；同时，大量相关企业集聚在一起，能够促进技术交流与创新合作，加快新技术、新工艺的推广应用，形成强大的产业集聚效应，进一步提升魏都区电力电气产业的整体影响力与市场竞争力。

同时许继集团作为国内电力系统自动化及继电保护装置、配电网自动化、电力电子设备等领域的知名企业，在行业内拥有极高的品牌知名度、先进的技术水平与庞大的市场份额，是魏都区电力电气产业发展的“领头雁”。长期以来，许继集团的发展为魏都区培育了一批电力电气产业相关人才，带动了部分配套企业的成长，为区域产业发展奠定了坚实基础。

然而，以往许继集团与本地配套企业的合作多为零散式、自发性的，未能形成系统化、规模化的配套体系，龙头企业的带动效应未能充分释放。建设电力电气成套装备及其配套产业园，将以服务许继集团发展为重要出发点，围绕许继集团的生产需求与技术标准，精准引入与之匹配的配套企业。一方面，能够为许继集团提供近距离、高质量的配套服务，缩短供应链半径，提高生产效率，降低采购成本，助力许继集团进一步巩固行业领先地位；另一方面，借助许继集团的品牌影响力与行业资源，能够吸引更多优质的上下游企业入驻园区，这些企业在与许继集团的合作过程中，能够快速提升自身的技术水平与管理能力，实现协同发展。同时，许继集团的技术研发优势也能辐射到园区内其他企业，推动整个园区产业技术水平的提升，形成“龙头引领、配套跟进、协同发展”的良好产业生态。

当前，魏都区正处于经济结构调整与产业转型升级的关键时期，传统产业面临着转型升级的压力，新兴产业的培育与发展需要更多优质项目的支撑。电力电气产业作为国家战略性新兴产业，具有技术含量高、附加值高、市场前景广阔等特点，是推动区域经济高质量发展的重要引擎。

本项目的建设，将成为魏都区调整优化产业结构的重要突破口。通过引入一批高新技术企业与战略性新兴产业项目，能够有效提升区域产业的科技含量与创新水平，降低对传统产业的依赖，推动产业结构向高端化、智能化、绿色化方向转型。同时，产业园的建设将带动大量就业岗位的产生，吸引高素质人才流入，为区域经济发展注入新

的活力；此外，产业园的发展还将拉动相关产业的增长，如物流运输、金融服务、信息技术等，形成多元化的经济增长点，进一步增强魏都区的经济实力与综合竞争力，实现区域经济在数量、体量、质量上的全面突破。

2.2 效益分析

（1）社会效益

本项目的实施，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，对智能新材料制造产业深入挖掘，促进智能新材料制造产业发展，对形成当地支柱产业具有重要意义。

（2）公益效益

项目所在地政府及当地居民是项目的直接受益者，在新材料产业蓬勃发展的时代下，本项目的建设可为广大居民间接的提供大量可以安置就业的劳动岗位，吸纳安置需要的就业人群，为当地减轻就业压力，更好的为稳定社会、促进社会和谐发展做出贡献。同时可以助力中国制造战略合作项目，运用新材料创新制造，改善人民的生活品质，适应项目的建设与可持续性发展。

（3）经济效益

本项目的建设，可为当地引进国内外相关产业企业，为当地各产业发展提供场地。本项目建设标准化厂房和配套基础设施，是整个产业园区持续开发的重要工作之一，有益于魏都区扩大生产规模、从而提高魏都区整体工业化水平。同时也有力的完善城市功能，改善城市面貌，提高当地招商引资的软硬环境。

综上所述，本项目的建设符合国家和省市相关政策和魏都区经济技术开发区总体规划，同时，本项目能够进一步改善产业区投资环境，促进产业发展，从而推进魏都区高质量发展，具有明显的社会效益、公益效益和经济效益。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 编制依据

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- (3) 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文）；
- (4) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162号）；
- (5) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2026〕504号）；
- (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) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (9) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》及相应配套文件；
- (10) 国家建设部批准颁发的建筑、结构、给排水、电气、暖通等工程设计规范；
- (11) 本项目设计文本、图纸和相关的技术资料；
- (12) 项目单位提供的其它相关资料。

3.2 估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息等。

3.3 估算说明

建设项目总投资由第一部分工程费用、第二部分工程建设其它费用、第三部分工程预备费及建设期利息组成。

(1) 工程费用

估算费用包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 工程建设其他费用

本项目工程其他费用包括建设管理费、工程监理费、前期工作咨询费、工程勘察费、设计费等。

1) 项目建设管理费：参照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

2) 工程勘察、设计费：执行发改价格〔2015〕299号，参照中设协字〔2019〕7号计入；

3) 工程监理费：执行发改价格〔2015〕299号，参照豫建监协〔2015〕19号文件规定计入；

4) 建设项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299号，参照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计入；

5) 环境影响咨询服务费：执行发改价格〔2015〕299号，参照豫发改收费〔2011〕627号文规定计入。

6) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299号，参照国家计委计价格〔2002〕1980号文及豫招协〔2023〕2号规定计入；

7) 工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35号文件计入；

8) 场地准备及临时设施费、劳动安全卫生评审费、工程保险费：参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入；

9) 工程保险费：参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入；

10) 土地费用：按市场价格计入；

11) 城市基础设施配套费：参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入；

（3）预备费

以第一部分“工程费用”总额和第二部分“工程建设其他费用”总额之和为基数，乘以基本预备费率 5% 计算。

（4）建设期利息

本项目申请债券利率按照 4.5% 计算，市场化融资利率按照 5% 计入。

3.4 投资估算

项目总投资为 25279.21 万元，其中：工程费用 17862.95 万元，工程建设其他费用 5123.61 万元，预备费 1121.09 万元，建设期利息 1171.56 万元。投资估算如下表所示：

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	17862.95	70.66%
2	工程建设其他费用	5123.61	20.27%

3	基本预备费	1121.09	4.43%
4	建设期利息	1171.56	4.63%
5	总投资	25279.21	100.00%

3.5 资金筹措计划

本项目总投资为 25279.21 万元，资金来源为单位自筹资金、申请地方政府专项债券资金和市场化融资资金。其中，单位自筹资金 1279.21 万元，占总投资的 5.06%；申请地方政府专项债券 8000.00 万元，占总投资的 31.65%；市场化融资资金 16000.00 万元，占总投资的 63.29%。

本项目资本金为 9279.21 万元，占比 36.71%，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）关于项目资本金最低比例的要求。资本金来源为单位自筹资金和专项债券资金。

其中，单位自筹资金为 1279.21 万元，专项债券用作项目资本金为 8000.00 万元。

表 3-2 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
单位自筹资金	1279.21	5.06%
专项债券资金	8000.00	31.65%
其中：用作项目资本金	8000.00	31.65%
市场化融资资金	16000.00	63.29%
总投资	25279.21	100%

3.6 资金使用计划

本项目总投资25279.21万元，其中，单位自筹资金1279.21万元，占总投资的5.06%；申请地方政府专项债券8000.00万元，占总投资的31.65%；市场化融资资金16000.00万元，占总投资的63.29%。本项目建设期专项债券利息以及市场化融资利息由自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目计划申请使用政府专项债券资金 8000.00 万元，2025 年河南省专项债券（二十四至九十七期）已发行 3400.00 万元，票面利率 2.42%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本，已兑付本金不再计息。剩余 4600.00 万元计划本年度申请使用。

本项目市场化融资资金16000.00万元，计划本年度使用16000.00万元。

本项目自筹资金1279.21万元，占总投资的5.06%，其中1171.56万元用于支付建设期利息，107.65万元用于项目投资。本项目建设期专项债券利息由自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

表 3-2 分年度资金需求计划

资金	合计	第一年	第二年
自筹资金	1279.21	179.21	1100.00
市场化融资	16000.00	0.00	16000.00
资本金专项债	8000.00	3400.00	4600.00
总投资（万元）	25279.21	3579.21	21700.00

3.7 债券资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加

强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（1）项目分账管理办法

本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，项目收益为其他经营性专项收入。本项目收入保障偿还债券和配套市场化融资的本金、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。

本项目收入实行分账管理，关于项目收益收缴，项目收入由许昌政通可优数字产业园有限公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定缴入市场化融资偿债专户。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。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。

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) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；
- (10) 中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）；
- (11) 财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知（财预〔2020〕94 号）；

（12）河南省财政厅关于印发《河南省地方政府专项债券项目发行资料评审工作方案》的通知（豫财债〔2021〕52号）；

（13）《项目可行性研究报告》；

（14）《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）；

（15）《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）；

（16）河南省财政厅《关于做好用作项目资本金专项债券发行准备工作的通知》（豫财债〔2025〕106号）。

4.2 融资使用计划

本项目总投资为 25279.21 万元，资金来源为单位自筹资金、申请地方政府专项债券资金和市场化融资资金。其中，单位自筹资金 1279.21 万元，占总投资的 5.06%；申请地方政府专项债券 8000.00 万元，占总投资的 31.65%；市场化融资资金 16000.00 万元，占总投资的 63.29%。

1. 资本金及来源

本项目资本金为 9279.21 万元，占比 36.71%，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）关于项目资本金最低比例的要求。资本金来源为单位自筹资金和专项债券资金。

其中，单位自筹资金为 1279.21 万元，专项债券用作项目资本金为 8000.00 万元。

2.债券资金使用计划

本项目使用政府专项债券资金 8000.00 万元，其中，用作资金本的专项债金额为 8000.00 万元，已申请使用 3400.00 万元，本年度申请使用 4600.00 万元。

本项目债券存续期限 30 年，假设债券票面利率 4.50%，存续期内按约定计息，到期一次性偿还全部本金。

3.市场化融资资金使用计划

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 16000.00 万元，本年度申请使用 16000.00 万元；本项目银行贷款利率按 5.00%测算。

4.3 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）、《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、财政部门、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。

4.4 市场化融资还款责任

本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保障措施，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。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，收益期 28 年。

5.2 项目运营收益分析

本项目主要收入包含厂房租赁收入、办公用房租赁收入、充电桩收入、物业费收入。具体测算如下：

1.房屋租赁收入

(1) 定价依据

本项目租赁单价主要参考市场调查及项目实际情况。

①市场价格

根据对许昌及周边不同类型物业租赁市场调查：普通厂房租赁单

价在 30 元/m²·月，办公楼租赁价格为 30-48 元/m²·月。详见下表。

表 5-1：周边普通厂房出租价格一览表

序号	位置	建筑类型	出租面积 (m²)	出租价格 (元/m²·月)	数据来源
1	长葛市石固镇	常温仓库	1500	30	58 同城
2	魏都区建安大道 1516 号	厂房	1666	30	58 同城
3	建安区万象路与昌盛路	厂房	2500	30	58 同城
4	建安区	仓库	800	30	物联网仓



可通大车，价格实惠，稳定可靠

长葛其他-长葛周边

石固镇

1500㎡
建筑面积

1元/㎡/天
4.5万/月

03-13



个人厂房，独立院子，临靠国道出行方便

许昌县 - 许昌城区 | 许昌市建安区万象路与昌盛路交叉口南150米 | 1

2500㎡ | 可分租
建筑面积

1元/㎡/天
7.5万/月

58 同城

李先生 个人房东

高速路口 宿舍



出租许昌市建安双龙湖许继瑞祥路附近厂房

建安-双龙湖

河南省许昌市魏都区建安大道1516号

1666㎡ | 可分租
建筑面积

1元/㎡/天
5万/月

02-12



优质好仓

3 许昌仓库 已满租

河南 - 许昌市 - 建安区

常温库 | 水泥 | 戊类消防 | 层高5.00米

起租面积 800 ㎡ | 可租面积 0 ㎡

¥ 1.00
元/㎡·天 起

我要看仓

表 5-2：周边办公用房出租价格一览表

序号	地点	租赁单价 (元/月/m²)	依据来源
1	洛阳顺兴信息通讯产业园	30.00	58同城
2	南阳宛城区京东（南阳）数字经济产业园	30.00	
3	许昌魏都区西北城区高新技术产业园内写字楼	37.80	
4	郑州中原数字经济产业园	39-48	
5	平均值	35.45	

[注册](#) | [忘记密码](#) | [58APP](#) | [58商厦](#)

[zhigao711\(3\)](#) 退出
 [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](#)
[洛阳房产信息](#)
[洛阳写字楼出租](#)
[洛阳写字楼出租](#)
[洛阳商业写字楼出租](#)

(出租) 顺兴产业园大小面积100平到4000平都有

[洛阳写字楼](#)
[租房](#)
[房屋出租](#)
[房屋出售](#)
[房屋求购](#)
[房屋转让](#)
[房屋抵押](#)
[房屋租赁](#)
[房屋买卖](#)

更新于2024-01-11

1元/m²/天 1.5万/月 (价格可面议)

500m²

建筑面积

75~150个

约容纳工位数

豪华装修

装修程度

地址: 洛阳顺兴产业园(顺兴园区)

地址: 顺兴区 - 顺兴路顺兴城 顺兴路43号

张怡

洛阳顺兴地产置业有限公司

主理顺兴 - 顺兴路顺兴城 顺兴路43号

微信扫码联系

点击查看电话

在线咨询

[注册](#) | [忘记密码](#) | [58APP](#) | [58商厦](#)

[zhigao711\(3\)](#) 退出
 [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](#)
[洛阳房产信息](#)
[洛阳写字楼出租](#)
[洛阳写字楼出租](#)
[洛阳商业写字楼出租](#)

(出租) 出租魏都西北城区高新技术产业园内写字楼

[洛阳写字楼](#)
[租房](#)
[房屋出租](#)
[房屋出售](#)
[房屋求购](#)
[房屋转让](#)
[房屋抵押](#)
[房屋租赁](#)
[房屋买卖](#)

更新于2024-01-11

1.26元/m²/天 128.36万/月

33956.64m²

建筑面积

4244~8489个

约容纳工位数

精装修

装修程度

地址: 华银纸业包装公司-南院

地址: 魏都区 - 西北城区 河南省许昌市魏都区东隅...

侯先生

个人 已在58注册13年

已实名认证

微信扫码联系

点击查看电话

在线咨询

33



②本项目市场定位

本项目已洽谈部分房屋意向租赁企业：浙江尼肯电气科技股份有限公司、七星电气股份有限公司、三利电气科技有限公司、河南长松电气设备有限公司、浙江大朴电气有限公司、河南袍尔电气有限公司、上海俊鸟企业管理合伙企业（有限合伙）等，确定本项目未来可以实现租赁，经市场调研，建设单位与潜在承租方多次协商，除满足国家相关法律法规，房屋建筑、用水、用电、消防、环保、节能等工程建设强制性标准外，按照潜在承租方要求的厂房、设备等质量标准建设。

因此，在市场调研数据测算基础上，结合本项目实际情况，根据审慎性原则，确定本次测算厂房租赁价格为 26 元/m²·月，办公用房租赁价格为 28 元/m²·月。

（2）调价机制

本项目合作周期较长，运营期不可避免出现因通货膨胀、物价上涨等因素导致预期收益的浮动，为了保护租赁双方的合法利益，在项目具体实施过程中，可在双方签订的租赁协议中约定调价机制：房屋

租赁价格根据运营期内的物价指数变动情况（许昌市统计局公布的CPI数值），对基准租赁价格进行调整，设置相应的调整周期及触发机制。

按照审慎性原则，考虑到项目经营收入波动对还款的影响，本次测算保守估计，租赁价格按照每3年上涨5%计入。

（3）收入测算

本项目厂房可租赁面积共计82404.38 m²，办公等用房留存400 m²自用，可租赁面积为2639.87 m²。

本项目测算保守估计，运营期第一年负荷为80.00%，第二年负荷为85.00%，第三年负荷为90.00%，第四年负荷为95.00%，以后每年负荷均为100%。按照上述租赁价格，经测算，计算期内，厂房租赁收入为87681.04万元，办公用房租赁收入为3047.04万元。

2.充电桩收入

本项目共建成30个机动车充电桩，充电桩收费价格包括电费及服务费用，电费按国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（kWh）收取。经查询许昌市周边地区充电服务费收费情况如下：

充电站：许昌南海雅苑小区充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：5个
充电费	00:00~24:00:1.0000
服务费	00:00~24:00：0.6000元/小时
支付方式	特来电APP
详细地址	河南省许昌市魏都区文峰中路河南省许昌市魏都区天宝路与文峰路交叉口向北400米路东南海雅苑小区
充电站：许昌河湾新家园充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	00:00~24:00:1.0000
服务费	00:00~24:00:1.0000元/小时
支付方式	特来电APP
详细地址	河南省许昌市魏都区八一路与八龙路交叉口向西200米路北河湾新家园

参考市场收费标准，并基于谨慎性考虑，本项目充电服务费价格暂按0.30 元/kWh 测算，暂不考虑增长。

年度充电桩运营收入按下式计算：

$$R=C \times \gamma \times \alpha \times 365 \times t / 10000$$

式中：R——充电桩年营业额（万元）；

C——充电桩数量；

γ ——充电桩综合有效利用率；

α ——单个充电桩日满负荷可充电量（kw•h）；

t——单价。

随着“碳达峰碳中和”的不断推进，在政策驱动及市场拉动消费的同步推进下，许昌市的新能源汽车保有量不断增加，而充电桩一直处于供小于求的状态。

基于谨慎性原则，充电桩单桩利用率按照第一年 10%，第二年 10.5%，第三年及之后 11%计算。

经计算，运营期内充电桩服务费收入共计 2899.77 万元。

3. 物业费收入

因目前许昌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。

参考项目 1：许继集团有限公司智能电网产业园，位于许昌市魏武大道东侧，尚德路北侧。该项目占地面积 159.13 亩，总建筑面积 112373.8 m²，其中厂房建筑面积 94633 m²，办公及其他建筑面积 17740.8 m²。该产业园物业管理按专业分包给两家物业公司，分别为安保服务公司，保洁服务公司。通过调查了解，本项目物业管理费综合单价为 1.3 元/平方米/月。

参考项目 2：许昌远东传动轴股份有限公司汽车传动系智能制造产业园一期，位于许昌市魏武大道以东，农大路以北，许州路以西。该项目占地面积 301.68 亩，共建设 4 栋厂房，总建筑面积 102465.47 m²，其中厂房建筑面积 91225 m²，办公及其他建筑面积 11240.47 m²。该产业园物业管理由一家物业公司承担，该产业园办公、生活建筑物业费单价为 1.5 元/平方米/月，厂房物业费单价为 0.9 元/平方米·月。

参考上述价格，本项目物业费暂按 1.0 元/m²·月计入。经计算，运营期内物业服务收入为 2806.39 万元。

综上，运营期内收入共计 96434.24 万元，本项目收入实施分账管理，本项目调整后银行贷款期限为 20 年，因此债券存续期第三年至第二十年的专项收入的 15.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；债券存续期第三年至第二十年的专

项收入的 85.00%用于偿还市场化融资本息，债券存续期第二十一年至第三十年的专项收入全部用于偿还专项债券的还本付息。因此，项目收入中 48334.62 万元用于偿还专项债券，项目收入中 48099.62 万元用于偿还市场化融资。

本项目建成投入使用后，在债券存续期间将实现运营收入如下：

项目运营收入分析表

	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷				80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	厂房租赁收入	87681.04			2056.81	2185.36	2313.91	2564.59	2699.57	2699.57	2835.04	2835.04	2835.04	2976.45	2976.45	2976.45	3125.76
	出租面积m²				82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38
	收费标准（元/m²/月）				26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67	30.10	30.10	30.10	31.61
2	办公综合用房租赁收入	3047.04			70.96	75.39	79.83	88.48	93.13	93.13	97.79	97.79	97.79	102.67	102.67	102.67	107.80
	出租面积m²				2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87
	收费标准（元/m²/月）				28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03
3	物业费收入	2806.39			81.64	86.75	91.85	96.95	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05
	物业收入				81.64	86.75	91.85	96.95	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05
	面积				85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25
	物业单价				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
4	充电桩收入	2899.77			94.61	99.34	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07
	负荷率				10.00%	10.50%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	数量				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用电量				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电时间				24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	总计收入（万元）	96434.24			2304.02	2446.84	2589.66	2854.09	2998.82	2998.82	3138.95	3138.95	3138.95	3285.24	3285.24	3285.24	3439.68

	项目	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	厂房租赁收入	87681.04	3125.76	3125.76	3282.00	3282.00	3282.00	3446.15	3446.15	3446.15	3618.21	3618.21	3618.21	3799.17	3799.17	3799.17	3912.89
	出租面积m²		82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38	82404.38
	收费标准（元/m²/月）		31.61	31.61	33.19	33.19	33.19	34.85	34.85	34.85	36.59	36.59	36.59	38.42	38.42	38.42	39.57
2	办公综合用房租赁收入	3047.04	107.80	107.80	113.19	113.19	113.19	118.86	118.86	118.86	124.81	124.81	124.81	131.05	137.61	137.61	144.49
	出租面积m²		2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87	2639.87
	收费标准（元/m²/月）		34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	41.37	43.44	43.44	45.61
3	物业费收入	2806.39	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05
	物业收入		102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05	102.05
	面积		85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25	85044.25
	物业单价		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
4	充电桩收入	2899.77	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07	104.07
	负荷率		11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用电量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电时间		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	总计收入（万元）	96434.24	3439.68	3439.68	3601.31	3601.31	3601.31	3771.13	3771.13	3771.13	3949.14	3949.14	3949.14	4136.34	4142.90	4142.90	4263.50

5.3 项目运营成本分析

（1）外购燃料动力费

本项目燃料动力主要是公用部分的用水用电，包括室外绿化、道路的浇洒用水，室外照明等用电，根据计算，本项目正常年份公用部分的用水为 4.62 万吨/年，用电为 15.56 万 kWh/年；用水价格为 4.5 元/吨，用电价格为 0.66 元/kWh。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员 35 人，其中管理人员 5 人，工资暂定 6 万元/年，技术服务人员 10 人，工资暂定 5.4 万元/年，保洁保安人员 20 人，工资暂定 5 万元/年，考虑物价上涨因素，运营期开始人员工资每三年增长 5%。

（3）修理费

本项目建设内容大多为房屋建筑物，以及仓库设备等，修理费主要用于建筑构筑物维护以及固定资产设备维修，房屋建筑物寿命较长，日常维护消耗较少。参考河南省近期已发行同类型专项债项目并结合项目实际情况，基于谨慎性原则考虑，本项目修理费按照项目固定资产原值的 0.2% 计算。考虑物价上涨因素，维修费用每三年增长 5%。

（4）其他费用

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2008 年）中“其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。其他费用一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率计取，其他

费用综合费率取 8%~12%”。本项目其他费用按照燃料动力费、工资、修理费的 10%计取。

（5）设备重置成本

结合项目具体情况，本项目设备包括变配电、供排水设备以及充电桩等。本项目运营期 28 年，年限较长，因此考虑在运营期第 16 年进行设备重置。参考同类型项目，重置费用按照资产原值计算。

本项目建成投入使用后，在债券存续期间运营成本如下：

项目运营成本分析表

单位：万元

序号	债券存续期	总计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	电费	287.56			10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27
2	水费	582.12			20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79
3	修理费	1116.27			32.23	32.23	32.23	33.84	33.84	33.84	35.53	35.53	35.53	37.31	37.31	37.31	39.18
4	工资及福利费	6372.02			184.00	184.00	184.00	193.20	193.20	193.20	202.86	202.86	202.86	213.00	213.00	213.00	223.65
5	其他费用	835.79			24.73	24.73	24.73	25.81	25.81	25.81	26.95	26.95	26.95	28.14	28.14	28.14	29.39
6	设备重置费	300.00															
	合计	9493.76			272.02	272.02	272.02	283.91	283.91	283.91	296.40	296.40	296.40	309.51	309.51	309.51	323.28

序号	债券存续期	总计	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	电费	287.56	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27	10.27
2	水费	582.12	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79
3	修理费	1116.27	39.18	39.18	41.14	41.14	41.14	43.20	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	50.01
4	工资及福利费	6372.02	223.65	223.65	234.83	234.83	234.83	246.57	246.57	246.57	258.90	258.90	258.90	271.85	271.85	271.85	285.44
5	其他费用	835.79	29.39	29.39	30.70	30.70	30.70	32.08	32.08	32.08	33.53	33.53	33.53	35.05	35.05	35.05	36.65
6	设备重置费	300.00			300.00												
	合计	9493.76	323.28	323.28	637.73	337.73	337.73	352.91	352.91	352.91	368.85	368.85	368.85	385.59	385.59	385.59	403.16

5.4 相关税费

1. 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9% 计取；设备购置进项税率按 13% 计取；服务类进项税率按 6% 计取；预备费进项税率按 9% 计取；运营期经营成本进项税率按 13% 计取。

综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

2. 附加税

(1) 城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

(4) 房产税：费率 12%，计费基数为租赁税后收入。

(5) 企业所得税：费率 25%，计费基数为净利润。

详见下表：

收入税金表

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
—	营业收入	96434.24			2304.02	2446.84	2589.66	2854.09	2998.82	2998.82	3138.95	3138.95	3138.95	3285.24	3285.24	3285.24	3439.68
1	运营收入	96434.24			2304.02	2446.84	2589.66	2854.09	2998.82	2998.82	3138.95	3138.95	3138.95	3285.24	3285.24	3285.24	3439.68
2	运营补贴	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含税收入	88619.93			2118.36	2249.64	2380.92	2623.65	2756.56	2756.56	2885.12	2885.12	2885.12	3019.33	3019.33	3019.33	3161.02
二	增值税及附加	17428.24			255.33	271.29	287.25	318.37	335.12	335.12	351.94	445.93	624.11	654.79	654.79	654.79	687.19
1	增值税（销项）	7814.31			185.66	197.20	208.74	230.44	242.26	242.26	253.83	253.83	253.83	265.91	265.91	265.91	278.66
2	进项税额（年初）	7690.07			1678.80	1499.27	1308.20	1105.59	881.41	645.41	409.41	161.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营进项税	189.28			6.13	6.13	6.13	6.26	6.26	6.26	6.40	6.40	6.40	6.55	6.55	6.55	6.70
4	当年抵扣额	1868.08			185.66	197.20	208.74	230.44	242.26	242.26	253.83	168.38	6.40	6.55	6.55	6.55	6.70
5	进项税额（年末）	6011.27			1499.27	1308.20	1105.59	881.41	645.41	409.41	161.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年交纳增值税额	5946.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85.45	247.43	259.36	259.36	259.36	271.96
7	城建税（7%）	297.35			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.27	12.37	12.97	12.97	12.97	13.60
8	教育费附加（3%）	178.38			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.56	7.42	7.78	7.78	7.78	8.16
9	地方教育费附加（2%）	118.94			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.71	4.95	5.19	5.19	5.19	5.44
10	房产税12%	10887.34			255.33	271.29	287.25	318.37	335.12	335.12	351.94	351.94	351.94	369.49	369.49	369.49	388.03

序号	项目	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
—	营业收入	96434.24	3439.68	3439.68	3601.31	3601.31	3601.31	3771.13	3771.13	3771.13	3949.14	3949.14	3949.14	4136.34	4142.90	4142.90	4263.50
1	运营收入	96434.24	3439.68	3439.68	3601.31	3601.31	3601.31	3771.13	3771.13	3771.13	3949.14	3949.14	3949.14	4136.34	4142.90	4142.90	4263.50
2	运营补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	不含税收入	88619.93	3161.02	3161.02	3309.31	3309.31	3309.31	3465.10	3465.10	3465.10	3628.42	3628.42	3628.42	3800.16	3806.18	3806.18	3916.82
二	增值税及附加	17428.24	687.19	687.19	721.06	721.06	721.06	756.69	756.69	756.69	794.03	794.03	794.03	833.29	834.67	834.67	859.87
1	增值税（销项）	7814.31	278.66	278.66	292.00	292.00	292.00	306.03	306.03	306.03	320.72	320.72	320.72	336.18	336.72	336.72	346.68
2	进项税额（年初）	7690.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营进项税	189.28	6.70	6.70	6.87	6.87	6.87	7.04	7.04	7.04	7.21	7.21	7.21	7.40	7.40	7.40	7.60
4	当年抵扣额	1868.08	6.70	6.70	6.87	6.87	6.87	7.04	7.04	7.04	7.21	7.21	7.21	7.40	7.40	7.40	7.60
5	进项税额（年末）	6011.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年交纳增值税额	5946.23	271.96	271.96	285.13	285.13	285.13	298.99	298.99	298.99	313.51	313.51	313.51	328.78	329.32	329.32	339.08
7	城建税（7%）	297.35	13.60	13.60	14.26	14.26	14.26	14.95	14.95	14.95	15.68	15.68	15.68	16.44	16.47	16.47	16.95
8	教育费附加（3%）	178.38	8.16	8.16	8.55	8.55	8.55	8.97	8.97	8.97	9.41	9.41	9.41	9.86	9.88	9.88	10.17
9	地方教育费附加（2%）	118.94	5.44	5.44	5.70	5.70	5.70	5.98	5.98	5.98	6.27	6.27	6.27	6.58	6.59	6.59	6.78
10	房产税12%	10887.34	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	427.80	427.80	427.80	449.16	449.16	449.16	471.63	472.41	472.41	486.89

5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 96434.24 万元，运营成本为 9493.76 万元、相关税费 24220.53 万元，净收益合计 62719.95 万元。

表 5-3 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	项目收益
1	0.00	0.00	0	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	2304.02	272.02	255.33	1776.67
4	2446.84	272.02	271.29	1903.53
5	2589.66	272.02	287.25	2030.39
6	2854.09	283.91	318.37	2251.81
7	2998.82	283.91	335.12	2379.79
8	2998.82	283.91	335.12	2379.79
9	3138.95	296.40	434.95	2407.60
10	3138.95	296.40	573.10	2269.45
11	3138.95	296.40	756.44	2086.11
12	3285.24	309.51	820.74	2154.99
13	3285.24	309.51	830.74	2144.99
14	3285.24	309.51	840.74	2134.99
15	3439.68	323.28	910.21	2206.19
16	3439.68	323.28	920.21	2196.19
17	3439.68	323.28	930.21	2186.19
18	3601.31	637.73	937.41	2026.17
19	3601.31	337.73	1032.41	2231.17
20	3601.31	337.73	1052.41	2211.17
21	3771.13	352.91	1137.79	2280.43
22	3771.13	352.91	1157.79	2260.43
23	3771.13	352.91	1157.79	2260.43
24	3949.14	368.85	1226.31	2353.98
25	3949.14	368.85	1226.31	2353.98
26	3949.14	368.85	1226.31	2353.98
27	4136.34	385.59	1298.37	2452.38
28	4142.90	385.59	1301.05	2456.26
29	4142.90	385.59	1301.05	2456.26
30	4263.50	403.16	1345.71	2514.63

合计	96434.24	9493.76	24220.53	62719.95
----	----------	---------	----------	----------

5.6 项目应付债券本息情况

1. 专项债券还本付息

本项目计划申请使用政府专项债券资金 8000.00 万元，2025 年河南省专项债券（二十四至九十七期）已发行 3400.00 万元，票面利率 2.42%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本，已兑付本金不再计息。已申请专项债券还本付息情况如下：

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	利率	应付利息	还本付息 合计
1	0	3400	0	3400	2.42%	82.28	82.28
2	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
3	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
4	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
5	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
6	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
7	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
8	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
9	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
10	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
11	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
12	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
13	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
14	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
15	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
16	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
17	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
18	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
19	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
20	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
21	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
22	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
23	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
24	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
25	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
26	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
27	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28

28	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
29	3400	0	0	3400	2.42%	82.28	82.28
30	3400	0	3400	0	2.42%	82.28	3482.28
合计		3400	3400			2468.40	5868.40

本年度申请债券还本付息如下：

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	利率	应付利息	还本付息合计
1	0	4600	0	4600	4.50%	207.00	207.00
2	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
3	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
4	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
5	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
6	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
7	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
8	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
9	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
10	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
11	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
12	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
13	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
14	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
15	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
16	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
17	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
18	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
19	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
20	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
21	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
22	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
23	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
24	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
25	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
26	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
27	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
28	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
29	4600	0	0	4600	4.50%	207.00	207.00
30	4600	0	4600	0	4.50%	207.00	4807.00
合计		4600	4600			6210.00	10810.00

综上所述，在本项目债券存续期内，偿还本金共计 8000.00 万元，应付利息共计 8678.40 万元，还本付息合计 16678.40 万元。本项目债

券存续期还本付息合计如下：

年度	偿还本金	应付利息	本息合计
1	0.00	82.28	82.28
2	0.00	289.28	289.28
3	0.00	289.28	289.28
4	0.00	289.28	289.28
5	0.00	289.28	289.28
6	0.00	289.28	289.28
7	0.00	289.28	289.28
8	0.00	289.28	289.28
9	0.00	289.28	289.28
10	0.00	289.28	289.28
11	0.00	289.28	289.28
12	0.00	289.28	289.28
13	0.00	289.28	289.28
14	0.00	289.28	289.28
15	0.00	289.28	289.28
16	0.00	289.28	289.28
17	0.00	289.28	289.28
18	0.00	289.28	289.28
19	0.00	289.28	289.28
20	0.00	289.28	289.28
21	0.00	289.28	289.28
22	0.00	289.28	289.28
23	0.00	289.28	289.28
24	0.00	289.28	289.28
25	0.00	289.28	289.28
26	0.00	289.28	289.28
27	0.00	289.28	289.28
28	0.00	289.28	289.28
29	0.00	289.28	289.28
30	3400.00	289.28	3689.28
31	4600.00	207.00	4807.00
合计	8000.00	8678.40	16678.40

2.市场化融资还本付息

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	利率	应付利息	还本付息 合计
1	0.00	16000.00	0.00	16000.00	5.00%	800.00	800.00
2	16000.00	0.00	0.00	16000.00	5.00%	800.00	800.00
3	16000.00	0.00	320.00	15680.00	5.00%	800.00	1120.00

4	15680.00	0.00	320.00	15360.00	5.00%	784.00	1104.00
5	15360.00	0.00	320.00	15040.00	5.00%	768.00	1088.00
6	15040.00	0.00	480.00	14560.00	5.00%	752.00	1232.00
7	14560.00	0.00	640.00	13920.00	5.00%	728.00	1368.00
8	13920.00	0.00	640.00	13280.00	5.00%	696.00	1336.00
9	13280.00	0.00	640.00	12640.00	5.00%	664.00	1304.00
10	12640.00	0.00	640.00	12000.00	5.00%	632.00	1272.00
11	12000.00	0.00	800.00	11200.00	5.00%	600.00	1400.00
12	11200.00	0.00	800.00	10400.00	5.00%	560.00	1360.00
13	10400.00	0.00	800.00	9600.00	5.00%	520.00	1320.00
14	9600.00	0.00	800.00	8800.00	5.00%	480.00	1280.00
15	8800.00	0.00	800.00	8000.00	5.00%	440.00	1240.00
16	8000.00	0.00	1600.00	6400.00	5.00%	400.00	2000.00
17	6400.00	0.00	1600.00	4800.00	5.00%	320.00	1920.00
18	4800.00	0.00	1600.00	3200.00	5.00%	240.00	1840.00
19	3200.00	0.00	1600.00	1600.00	5.00%	160.00	1760.00
20	1600.00	0.00	1600.00	0.00	5.00%	80.00	1680.00
合计		16000.00	16000.00			11224.00	27224.00

3.项目整体还本付息

年度	总计本息支付		
	偿还本金	应付利息	本息合计
1	0.00	82.28	82.28
2	0.00	1089.28	1089.28
3	320.00	1089.28	1409.28
4	320.00	1089.28	1409.28
5	320.00	1073.28	1393.28
6	480.00	1057.28	1537.28
7	640.00	1041.28	1681.28
8	640.00	1017.28	1657.28
9	640.00	985.28	1625.28
10	640.00	953.28	1593.28
11	800.00	921.28	1721.28
12	800.00	889.28	1689.28
13	800.00	849.28	1649.28
14	800.00	809.28	1609.28
15	800.00	769.28	1569.28
16	1600.00	729.28	2329.28
17	1600.00	689.28	2289.28
18	1600.00	609.28	2209.28
19	1600.00	529.28	2129.28
20	1600.00	449.28	2049.28
21	0.00	369.28	369.28

22	0.00	289.28	289.28
23	0.00	289.28	289.28
24	0.00	289.28	289.28
25	0.00	289.28	289.28
26	0.00	289.28	289.28
27	0.00	289.28	289.28
28	0.00	289.28	289.28
29	0.00	289.28	289.28
30	3400.00	289.28	3689.28
31	4600.00	207.00	4807.00
合计	24000.00	19902.40	43902.40

5.7 项目本息覆盖倍数

经测算，在许昌市魏都区电力电气成套装备及其配套产业园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可以全部实现，在项目期限内，项目相关收益为 62719.95 万元，整体本息为 43902.40 万元，项目整体本息覆盖倍数为 1.43。其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.74；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 1.24。具体如下：

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 28997.24 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.74。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-4 项目专项债券本息覆盖倍数测算表

单位：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	
1	0.00	82.28	82.28	0.00
2	0.00	289.28	289.28	0.00

3	0.00	289.28	289.28	253.73
4	0.00	289.28	289.28	271.97
5	0.00	289.28	289.28	290.20
6	0.00	289.28	289.28	321.85
7	0.00	289.28	289.28	340.21
8	0.00	289.28	289.28	340.21
9	0.00	289.28	289.28	339.39
10	0.00	289.28	289.28	311.76
11	0.00	289.28	289.28	275.09
12	0.00	289.28	289.28	282.21
13	0.00	289.28	289.28	280.21
14	0.00	289.28	289.28	278.21
15	0.00	289.28	289.28	285.42
16	0.00	289.28	289.28	283.42
17	0.00	289.28	289.28	281.42
18	0.00	289.28	289.28	257.06
19	0.00	289.28	289.28	283.06
20	0.00	289.28	289.28	279.06
21	0.00	289.28	289.28	2280.43
22	0.00	289.28	289.28	2260.43
23	0.00	289.28	289.28	2260.43
24	0.00	289.28	289.28	2353.98
25	0.00	289.28	289.28	2353.98
26	0.00	289.28	289.28	2353.98
27	0.00	289.28	289.28	2452.38
28	0.00	289.28	289.28	2456.26
29	0.00	289.28	289.28	2456.26
30	3400.00	289.28	3689.28	2514.63
31	4600.00	207.00	4807.00	0.00
合计	8000.00	8678.40	16678.40	28997.24
本息覆盖倍数	1.74			

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企业自有资金进行支付。

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

可用于偿还市场化融资的项目相关收益为 33722.71 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 5-5 项目市场化融资本息覆盖倍数测算表

年度	银行融资本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0	800.00	800.00	0.00
2	0	800.00	800.00	0.00
3	320	800.00	1120.00	1522.94
4	320	784.00	1104.00	1631.56
5	320	768.00	1088.00	1740.19
6	480	752.00	1232.00	1929.96
7	640	728.00	1368.00	2039.58
8	640	696.00	1336.00	2039.58
9	640	664.00	1304.00	2068.21
10	640	632.00	1272.00	1957.69
11	800	600.00	1400.00	1811.02
12	800	560.00	1360.00	1872.78
13	800	520.00	1320.00	1864.78
14	800	480.00	1280.00	1856.78
15	800	440.00	1240.00	1920.77
16	1600	400.00	2000.00	1912.77
17	1600	320.00	1920.00	1904.77
18	1600	240.00	1840.00	1769.11
19	1600	160.00	1760.00	1948.11
20	1600	80.00	1680.00	1932.11
合计	16000	11224.00	27224.00	33722.71
本息覆盖倍数	1.24			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

3.项目整体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，存续期内可用于偿还项目相关收益为 62719.95 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.43。本息

覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-6 项目整体本息覆盖倍数测算表

年度	总计本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	82.28	82.28	0.00
2	0.00	1089.28	1089.28	0.00
3	320.00	1089.28	1409.28	1776.67
4	320.00	1089.28	1409.28	1903.53
5	320.00	1073.28	1393.28	2030.39
6	480.00	1057.28	1537.28	2251.81
7	640.00	1041.28	1681.28	2379.79
8	640.00	1017.28	1657.28	2379.79
9	640.00	985.28	1625.28	2407.60
10	640.00	953.28	1593.28	2269.45
11	800.00	921.28	1721.28	2086.11
12	800.00	889.28	1689.28	2154.99
13	800.00	849.28	1649.28	2144.99
14	800.00	809.28	1609.28	2134.99
15	800.00	769.28	1569.28	2206.19
16	1600.00	729.28	2329.28	2196.19
17	1600.00	689.28	2289.28	2186.19
18	1600.00	609.28	2209.28	2026.17
19	1600.00	529.28	2129.28	2231.17
20	1600.00	449.28	2049.28	2211.17
21	0.00	369.28	369.28	2280.43
22	0.00	289.28	289.28	2260.43
23	0.00	289.28	289.28	2260.43
24	0.00	289.28	289.28	2353.98
25	0.00	289.28	289.28	2353.98
26	0.00	289.28	289.28	2353.98
27	0.00	289.28	289.28	2452.38
28	0.00	289.28	289.28	2456.26
29	0.00	289.28	289.28	2456.26
30	3400.00	289.28	3689.28	2514.63
31	4600.00	207.00	4807.00	0.00
合计	24000.00	19902.40	43902.40	62719.95
本息覆盖倍数	1.43			

5.8 总体评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.43；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.74；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.24。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

(1) 工期拖延风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

(2) 资金到位风险及控制措施

风险识别：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金

保障。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

风险识别：如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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。

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。

综上所述，通过预测本项目存在的各项风险，制定相关的风险防范措施，能够有效地控制本项目的风险，确保本项目顺利实施，

确保本项目发行的政府专项债券如期还本付息。

第七章还款保障情况

7.1 还款责任及保障

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，实行收入分账管理，保障项目按时进行还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目主管部门须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

本项目主管部门为许昌市魏都区国有资产监督管理局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金、银行贷款资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于项目单位自筹资金和专项债券资金。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由魏都区财政局统一管理；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任；本项目收入专款专用，分账管理。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、融资本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申

请，并报送相关要件，审核后拨付。

融资本息偿付主要包括债券本息偿付和市场化融资本息偿付：

关于债券本息偿付，由魏都区财政局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。

关于市场化融资本息偿付，项目单位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。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章信息披露计划

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第九章事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《中华人民共和国预算法实施条例》（2020 修订）、《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）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）、《财政部关于印发<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：

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1. 评估目的

本项目拟通过本次事前绩效评估，评估论证本项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，加强项目资金绩效管理，提高项目债券资金使用效益。

2. 评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，评估方式主要包括资料分析、聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问

卷调查等方式。

1) 资料分析。是指通过查阅本项目相关文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及实施方案等资料，为评估结论提供支撑。

2) 聘请专家。是指邀请技术、管理和财务等方面的专家参与事前评估工作，提供专业支持。

3) 网络调查。是指通过互联网及相关媒体开展调查，向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

4) 电话咨询。是指通过电话对专业人士、评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议。

5) 召开座谈会。是指由第三方机构组织特定人员或专家座谈，对评估项目集中发表意见和建议。

6) 问卷调查。是指调查者运用统一设计的问卷向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

3.评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<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）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据进行论证。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。**本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。**