

吴江高新产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项目单位：河南淮河港产城发展有限公司



主管部门：淮滨县先进制造业开发区管理委员会



财政部门：淮滨县财政局



目录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 建设地点	1
1.4 项目性质	1
1.5 建设内容与规模	2
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要经济技术指标	2
1.9 项目审批手续	3
1.10 主管部门责任	3
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目事前绩效评估和社会经济效益分析	5
2.1 项目事前绩效评估	5
2.2 社会效益分析	6
2.3 经济效益分析	7
2.4 项目公益性	7
2.5 项目建设背景	8
第三章 项目投资估算与资金筹措方案	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算依据	10
3.3 投资估算	11
3.4 资金筹措方案	16
第四章 项目融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	17
4.3 银行贷款资金	18
4.3 资金规模和期限安排	18
4.4 专项债券使用方向合规性	18
4.5 投资者保护措施	19
第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	19
5.1 现金流入	19
5.2 现金流出	27
5.3 项目现金净流入	34
5.4 专项债券应付本息情况	38
5.5 银行贷款应付本息情况	40
5.6 资金平衡分析	41
5.7 结论	42

第六章 风险分析	43
6.1 风险因素	43
6.2 风险应对措施	43

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

吴江高新产业园建设项目

1.2 项目单位

项目单位：河南淮河港产城发展有限公司

单位住所：河南省信阳市淮滨县栏杆街道办事处栏杆街与
闫河路交叉口 1 号

负责人：胡尧

统一社会信用代码：91411527MA9KHBFA1E

河南淮河港产城发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有单位，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，符合作为吴江高新产业园建设项目申报主体资格。

1.3 建设地点

本项目位于淮滨县立城大道以东平安大道以南。

1.4 项目性质

根据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）文件要求，实行专项债券投向领域“负面清单”管理，本项目既是省级产业园区内的基础设施项目，又属于专项债券支持资本金的行业领域，符合淮滨县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，属于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）支持范围。项目建成后能够产生租赁收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.5 建设内容与规模

本项目总占地面积约 187,438.29 m²，总建筑面积 188,579.33 m²，计容总建筑面积 229,249.14 m²。主要建设内容包括单层厂房 40,669.81 m²（计容建筑面积 81,339.62 m²）、两层厂房 142,099.52 m²、综合服务中心 5,328.00 m²、设备用房 450.00 m²、门卫 32.00 m²。配套建设围墙、大门、道路广场、绿化、消防水池、电力照明和给排水等基础设施。

1.6 建设期

根据《吴江高新产业园建设项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度本项目已于 2023 年 1 月开工，由于资金尚未完成到位导致项目建设延迟，资金到位后预计预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

本项目工程总投资估算为 59,060.00 万元，其中工程费用 49,867.62 万元，工程建设其他费用 4,955.68 万元，基本预备费 1,644.70 万元，建设期利息 2,592.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m²	187,438.29	
2	总建筑面积	m²	188,579.33	
3	计容总建筑面积	m²	229,249.14	

4	其中	单层厂房	m ²	40,669.81	计容建筑面积 81,339.62m ²
5		两层厂房	m ²	142,099.52	
6		综合服务中心	m ²	5,328.00	
7		设备用房	m ²	450.00	
8		门卫	m ²	32.00	
9	建筑基底面积		m ²	113,505.57	
10	建筑密度		%	60.56	
11	容积率		\	1.22	
12	绿化率		%	8.63	
13	道路广场		m ²	57,756.80	
14	机动车停车位		个	377	0.2 辆/100

1.9 项目审批手续

2022 年 3 月 24 日淮滨县发展和改革委员会出具《关于吴江高新产业园建设项目可行性研究报告的批复》（淮发改字〔2022〕27 号），同意吴江高新产业园建设项目建设。

2025 年 9 月 24 日，淮滨县发展和改革委员会作出《关于变更吴江高新产业园建设项目实施主体及资金来源的批复》（淮发改审批〔2025〕100 号），同意项目实施主体与资金来源变更。

1.10 主管部门责任

项目的主管部门和项目单位在依法依规、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。项目的主管部门和项目要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。项

目的主管部门和项目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。

1.11 项目主体及运作模式

1.11.1 项目主体

本项目债券申请单位为河南淮河港产城发展有限公司，主管部门为淮滨县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为河南淮河港产城发展有限公司，项目建设及运营单位均为河南淮河港产城发展有限公司并由其履行国有资产增值和保值任务。

1.11.2 项目运营模式

本项目由河南淮河港产城发展有限公司招标确定施工单位，根据施工进度由河南淮河港产城发展有限公司提出申请报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由淮滨财政局拨付项目建设资金。河南淮河港产城发展有限公司与淮滨县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

项目建成后，河南淮河港产城发展有限公司通过招聘专业运营团队负责对外出租经营。根据规划园区开业后通过招标引入具备财务、税务、融资等专业技术能力机构，在企业入驻园区后为其提供政策指导、资金申请、技术鉴定、咨询策划、法律保障服务、税务筹划、融资服务等，满足入驻企业多层次的

创业发展需求。项目单位通过收取入驻企业租金收入实现项目收益用于偿还专项债券本息。项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

1.11.3 项目资产管理情况

本项目建设后主要形成资产类型主要为厂房面积 182,769.33 m²，综合服务中心 5,328.00 m²，停车位 377 个，设备及门卫用房 482 m²。厂房预估价值 41,801.75 万元，综合服务中心预估价值 1,438.56 万元，设备及门卫用房预估价值 63.02 万元。

上述资产权属归河南淮河港产城发展有限公司，资产对应收入项目和上交财政部分收入项目为租赁收入，经测算本项目租赁收入预计为 155,810.67 万元，扣除运营成本 62,289.52 万元，项目现金净流入 93,521.15 万元后全部上交财政。本项目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，银行贷款融资已经淮滨县发展和改革委员会批复，并取得中原银行股份有限公司淮滨支行贷款意向书。

第二章 项目事前绩效评估和社会经济效益分析

2.1 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《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）的相

关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，对本项目应“予以支持”。

2.2 社会效益分析

（1）项目的建设是推进区域建设、推动产业发展的迫切需要

淮滨县近年来发展迅速，形成了纺织服装特色产业。各类企业纷纷入驻，逐渐形成了一个产业聚集区，与此相对应，淮河大道附近地域迫切需要一个企业培育和成长的环境。在淮滨县产业集聚区内建立纺织科技大厦，将有效地促进小型企业的创立和培育，进一步推动产业的发展。同时，一批初创企业聚集在一起，为风险资本从成果产业化种子期介入创造了很好的条件，这将促进淮滨县乃至信阳市的创业和成果产业化进程。本项目的建设，是推进区域建设和产业发展的迫切需要。

（2）项目的建设是构建新型服务网络的需要，是谋求可

持续发展的重要实践

现在淮滨县产业集聚区内的配套，主要依靠单个厂区内的自主配套，主要表现为食堂和少量宿舍，配套能力和品质较低。工业邻里中心是以工业片区为单位去完成配套服务，较容易形成规模，实现量变到质变。邻里中心自引进新加坡经验直到中国本土化的实践，如今已经成为一种中国最新的商业性服务新业态，形成一种符合中国国情，旨在提供方便快捷和交往平台配套服务的模式。本项目的建设，是构建淮滨县新型服务网络的需要，是谋求可持续发展的重要实践。

2.3 经济效益分析

本项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

2.4 项目公益性

本期项目的建设将促进产业集聚效益的发挥加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济发展。项目的实施，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安管理等，极大地满足各生产企业的生产要求。将对信阳市内人们的生产和生活产生积极影响，为区域内的开发建设提供必

要的基础设施保证。

2.5 项目建设背景

《关于加快改革创新促进高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》。《意见》指出，到 2025 年，河南省高新区总数达 50 家，实现省辖市、济源示范区全覆盖，其中国家高新区达 10 家以上；高新区研究与开发经费占地区生产总值比重达 5.00%以上，万人发明专利拥有量达 20 件以上，高新技术企业占全省高新技术企业总数的 50.00%以上。培育壮大创新型产业集群。支持高新区聚焦高新技术产业和战略性新兴产业等战略重点领域，建设覆盖全产业链条的科研孵化园区，承接国家、省重大科技项目，开展应用示范，发展新技术、新产品、新业态、新模式，不断壮大新兴产业集群。做大做强特色主导产业，以领军企业为龙头，集成相关企业和高等院校、科研院所，开展协同攻关，突破创新链关键核心技术，实现产业链关键产品自主可控，推动价值链向高端发展。加快传统产业转型升级，引导企业广泛应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推进互联网、大数据、人工智能与传统产业深度融合，实现传统产业的智能化、高端化、绿色化发展。

目前淮滨县开发区内的产业与产业之间缺乏关联度、甚至没有关联度，使区域经济效益低下的状况。功能分区无法突显功能，综合配套过于机械，产品缺少使用价值，园区缺少产业氛围，难以做到与市场严丝合缝的对接。在区域内同类化、同

构化和同质化园区比对中缺少定向的市场需求，在没有产业基础和主导产业做支撑的开发建设中，难以形成明显的行业聚集力和竞争力。

淮滨县产业集聚区具体现状如下：

（1）企业间的关联度小，产业链没有形成。由于入园企业生产规模小，技术含量不高，牵动效应不强，难以形成龙头，产业的集聚能力、辐射作用得不到发挥；产业链没有形成，企业缺乏根基于产业集聚区的发展基础，产业集聚区对企业的吸引力和附着力不强。多数企业未能形成与自身产业和区域特色相适应的整体发展格局，产品特色不鲜明，与当地经济发展的关联度较低。

（2）产业结构层次技术水平低。入园企业的项目中属于高新技术的项目较少。入园企业大都是以劳动密集型和中低层次技术为主的传统加工型企业，项目整体规模、水平、档次不高，产品的技术含量和附加值普遍偏低，不同程度地存在雷同。难以形成发挥作为新经济增长点和区域辐射带动的作用。

因此，无论在企业间的关联度还是产业结构层次方面，淮滨县开发区仍有巨大的发展空间。

第三章 项目投资估算与资金筹措方案

3.1 估算范围

结合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通

知》与《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），项目总投资由建设投资、建设期利息和流动资金构成。本项目总投资估算范围包括：建设投资估算（工程费用、工程建设其他费用、预备费用）、建设期利息。

3.2 估算依据

1、土建工程根据类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，按照不同类型的建设结构形式，以单方指标形式计算。

2、设备购置按设备制造厂的报价或近期市场价格估算。

3、安装工程根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入。

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

（1）土地费用：参照市场价格每亩 13.5 万元。

（2）项目建设管理费：参照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计算；

（3）建设项目前期工作咨询费：参照发改价格〔2015〕299 号文计取；

（4）工程勘察费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年 1 月第 3 版）计取；

（5）工程设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年 1 月第 3 版）计取；

（6）环境影响咨询服务费：参照国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入；

（7）工程保险费：参照国家建设部《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164 号文；

（8）工程监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号文规定计入；

（9）劳动安全卫生评审费：参照国家建设部《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164 号文；

（10）招标代理服务费：参照国家发改办价格〔2011〕534 号文计取；

（11）工程造价咨询服务费：参照豫发改〔2008〕2510 号文件计取；

（12）消防安全评估费：参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》（2016 年 8 月 10 日）。

3.3 投资估算

本项目工程总投资估算为 59,060.00 万元，其中工程费用 49,867.62 万元，工程建设其他费用 4,955.68 万元，基本预备费 1,644.70 万元，建设期利息 2,592.00 万元。投资估算明细如下：

表 13-2 项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
一	工程费用	49867.62	0.00	0.00	0.00	49867.62				
	主体工程	43303.32	0.00	0.00	0.00	43303.32				
1	单层标准化厂房	8337.31				8337.31				
1.1	主体建筑	6913.87				6913.87	m ²	40669.81	1700.00	
1.2	装修	406.70				406.70	m ²	40669.81	100.00	
1.3	给排水	81.34				81.34	m ²	40669.81	20.00	
1.4	强弱电	610.05				610.05	m ²	40669.81	150.00	
1.5	消防	325.36				325.36	m ²	40669.81	80.00	
2	两层标准化厂房	33464.44				33464.44				
2.1	主体建筑	29840.90				29840.90	m ²	142099.52	2100.00	
2.2	装修	710.50				710.50	m ²	142099.52	50.00	
2.3	给排水	213.15				213.15	m ²	142099.52	15.00	
2.4	强弱电	1563.09				1563.09	m ²	142099.52	110.00	
2.5	消防	1136.80				1136.80	m ²	142099.52	80.00	
3	综合服务中心	1438.56				1438.56				

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
3.1	主体建筑	1172.16				1172.16	m²	5328.00	2200.00	
3.2	装修	106.56				106.56	m²	5328.00	200.00	
3.3	给排水	21.31				21.31	m²	5328.00	40.00	
3.4	强弱电	106.56				106.56	m²	5328.00	200.00	
3.5	消防	31.97				31.97	m²	5328.00	60.00	
4	辅助用房	59.18				59.18				
4.1	主体建筑	45.00				45.00	m²	450.00	1000.00	
4.2	装修	3.60				3.60	m²	450.00	80.00	
4.3	给排水	0.68				0.68	m²	450.00	15.00	
4.4	强弱电	7.20				7.20	m²	450.00	160.00	
4.5	消防	2.70				2.70	m²	450.00	60.00	
5	门卫室	3.84				3.84	m²	32.00	1200.00	
	室外辅助工程	6564.30	0.00	0.00	0.00	6564.30				
1	大门	3.20				3.20	座	2.00	16000.00	
2	围墙	200.00				200.00	m	2500.00	800.00	
1	道路广场	5255.87				5255.87	m²	57756.80	910.00	
2	绿化	420.57				420.57	m²	16175.92	260.00	
4	消防水池	60.00				60.00	m³	1200.00	500.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
5	给排水	43.50				43.50	km	2.90	150000.00	
6	供配电	204.00				204.00	km	3.40	600000.00	
7	消防	377.16				377.16	m²	188579.33	20.00	
	工程费用小计					49867.62				
二	工程建设其他费用				4955.68	4955.68				
1	土地费用				3794.31	3794.31	281.16 亩			
2	建设管理费				188.54	188.54	参照财建[2016]504 号文计取			
3	项目前期咨询费				39.31	39.31	参照发改价格[2015]299 号文计取			
4	工程勘察费				111.70	111.70	参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年版）计取			
5	工程设计费				294.76	294.76	参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年版）计取			
6	环境影响咨询服务费				19.10	19.10	参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文件计取			
7	工程监理费				261.90	261.90	参照豫建监协〔2015〕19 号文件计取			
8	招标代理服务				35.69	35.69	参照国家发改办价格〔2011〕534 号文计取			
9	工程造价咨询服务费				47.95	47.95	参照豫发改〔2008〕2510 号文件计取			

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
10	施工图审查费				15.56	15.56	参照豫发改收费（2004）1555 号文件计取			
11	劳动安全卫生评审费				24.93	24.93	按第一部分工程费用的 0.1%计取			
12	工程保险费				74.80	74.80	按第一部分工程费用的 0.3%计取			
13	消防安全评估费				47.14	47.14	参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》（2016 年 8 月 10 日）文件规定计入			
	工程建设其他费用小计					4955.68				
	第一+第二部分总和					54823.30				
三	基本预备费				1644.70	1644.70				3%
四	建设投资					56468.00				
五	建设期利息				2592.00	2592.00				
	项目总投资					59060.00				

3.4 资金筹措方案

3.4.1 项目资金来源

本项目总投资 59,060.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 28,000.00 万元，其中 4,000.00 万元用作项目资本金，银行贷款资金 8,000.00 万元，财政配套资金 23,060.00 万元，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
财政资金-资本金	23,060.00	39.05%
专项债券-资本金	4,000.00	6.77%
专项债券	24,000.00	40.64%
银行贷款	8,000.00	13.55%
合计	59,060.00	100.00%

注：若专项债券资金因额度分配限制等原因不能及时到位相应资金缺口由企业通过企业自筹资金、银行贷款等资金补足。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）文件规定。

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 59,060.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	59,060.00	21,000.00	14,000.00	24,060.00

二	资金筹措	59,060.00	21,000.00	14,000.00	24,060.00
1	财政资金	23,060.00	8,000.00	7,000.00	8,060.00
2	专项债券	28,000.00	13,000.00	7,000.00	8,000.00
3	银行贷款	8,000.00	0	0.00	8,000.00

第四章 项目融资方案

4.1 编制依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43号）。
- 2、《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）。
- 3、《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）。
- 4、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）。
- 5、《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》（中共中央办公厅国务院办公厅）。
- 6、吴江高新产业园建设项目可行性研究报告。
- 7、中原银行股份有限公司淮滨支行贷款意向函。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 28,000.00 万元，2023 年拟申请专项债券资金 13,000.00 万元，2024 年拟申请专项债券资金 7,000.00 万元，2025 年拟申请专项债券资金 8,000.00 万元，其中用作资本金 4,000.00 万元，本次申请使用 4,000 万元。

4.3 银行贷款资金

本项目已取得中原银行股份有限公司淮滨支行贷款意向函计划申请使用银行贷款 8,000.00 万元，其中 2025 年拟申请银行贷款 8,000.00 万元。

4.3 资金规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金总额 28,000.00 万元和银行贷款总额 8,000.00 万元，期限三十年，专项债券和银行贷款存续期内均从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。

4.4 专项债券使用方向合规性

本项目建设属于市政产业园范畴，不属于《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）中负面清单中项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于吴江高新产业园建设项目。

1、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。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 现金流入

本项目收入主要为厂房出租收入、综合服务中心出租收入、停车收入及物业费收入。

（1）厂房出租收入

本项目建成后，可供出租的厂房面积为 182,769.33 m²。经查询淮滨周边地区厂房出租调查价格的平均值为 30.53 元/m²/月，出于谨慎性原则，本项目厂房租赁单价在债券存续期内按照 25 元/m²/月测算，参考案例如下：因项目从债券存续期

第三年起始运营，厂房的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00%的增速计算出出租率。运营期第一年出租率按 50.00%计算，之后每年出租率按 每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%出租率计算并保持不变。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%。考虑到物价上涨的因素，基于谨慎性原则，厂房租赁单价按每三年 2.10%的增率进行计算。

序号	租赁信息来源	租赁地点	租赁类型	租赁面积 (m²)	月租金 (元/m²)
1	信阳百姓网	淮滨县新里镇孙庄村	厂房	5,000.00	30.00
2	信阳百姓网	淮滨县清源农林科技开发有限公司	厂房	5,000.00	30.00

(2) 综合服务中心出租收入

本项目建成后，可供出租的综合服务中心面积为 5,328.00 m²。经查询淮滨周边地区办公用房出租调查价格在 25-40 元/m²/月之间，出于谨慎性原则，本项目综合服务中心租赁单价在债券存续期内按照 28 元/m²/月测算，参考案例如下：因项目从债券存续期第三年起始运营，办公用房的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00%的增速 计算出出租率。运营期第一年出租

率按 50.00%计算，之后每年出租率按每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%出租率计算并保持不变。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%。考虑到物价上涨的因素，基于谨慎性原则，办公楼租赁单价按每三年 2.10%的增率进行计算。

信阳市产业园出租情况如下：

序号	单位名称	信息来源	办公区域租赁（元/平方米/月）
1	新时代物流	市场调研	35.00-40.00
2	台商工业园	58	25.00-30.00
3	罗山产业集聚区佳扬电子	市场调研	28.00-33.00
4	汇泽电子产业园	市场调研	30.00-37.00

根据市场调查，获取的淮滨县办公楼租赁信息如下所示：

序号	租赁信息来源	租赁地点	租赁类型	租赁面积（m ² ）	月租金（元/m ² ）
1	58 同城	淮滨县文化路	办公用房	130.00	35.10
2	58 同城	淮滨县淮河大道	办公用房	260.00	34.50
3	58 同城	淮滨县 216 省道	办公用房	130.00	29.40
4	58 同城	淮滨县星河城	办公用房	230.00	32.70

（3）停车位收入

本项目建成后，共设置停车位 377 个，考虑到园区运营的实际情况，每个车位每天利用 1 次，单次收费为 5.00 元，

使用天数为 300 天。因项目从债券存续期第三年起始运营，停车位的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00% 的增速计算出出租率。运营期第一年使用比例按 50.00%计算，之后每年出租率按每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%使用比例计算并保持不变。综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，停车位单次收费增长率按每 3 年 2.10%计算。

停车收费如下表：

位置	收费标准（元/次）	本项目收费标准
城关区	5.00	5.00
顺河街道淮滨路大桥	5.00	
淮滨县景恒停车场	5.00	

（4）物业管理费收入

参照《信阳市物业管理条例》相关规定，厂房物业管理收费价格按 0.50 元/月/m²进行设定，办公用房物业管理收费价格按 1.00 元/月/m²进行设定。厂房的面积为 182,769.33 m²，综合服务中心的面积为 5,328.00 m²。收入按照对应运营期每年的出租厂房和综合服务中心面积之和进行测算，运营期内不考虑物业管理收费价格的增长。

物业费收费参考如下：

序号	单位名称	信息来源	物业服务费（元/平方米/月）
----	------	------	----------------

1	新时代物流	市场调研	1.00
2	鑫达物流	市场调研	0.80
3	台商工业园	58	1.00
4	罗山产业集聚区佳扬电子	市场调研	1.00
5	汇泽电子产业园	市场调研	1.00

本项目建成投入使用后，本项目在资金存续期内运营收入合计 155,810.67 万元。

运营收入预测表

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
收入合计	2,917.36	3,209.08	3,500.82	3,870.63	4,168.37
厂房出租收入	2,741.54	3,015.69	3,289.85	3,638.85	3,918.76
数量（m ² ）	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价（元/m ² /年）	300.00	300.00	300.00	306.30	306.30
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
综合服务中心出租收入	89.51	98.46	107.41	118.81	127.95
数量（m ² ）	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价（元/m ² /年）	336.00	336.00	336.00	343.06	343.06
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
停车位出租收入	28.28	31.10	33.93	37.53	40.42
数量（m ² ）	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价（元/m ² /年）	1500.00	1500.00	1500.00	1531.50	1531.50
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
物业费收入	58.03	63.83	69.63	75.44	81.24
数量（m ² ）	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价（元/m ² /年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/m ² /年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%

（续上表）

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
收入合计	4,466.10	4,861.92	5,165.81	5,469.68	5,582.34

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
厂房出租收入	4,198.67	4,572.63	4,858.42	5,144.21	5,252.24
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	306.30	312.73	312.73	312.73	319.30
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	137.09	149.29	158.63	167.96	171.48
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	343.06	350.26	350.26	350.26	357.62
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	43.30	47.16	50.11	53.06	54.17
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1531.50	1563.66	1563.66	1563.66	1596.50
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	87.04	92.84	98.65	104.45	104.45
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
收入合计	5,582.34	5,582.34	5,697.38	5,697.38	5,697.38
厂房出租收入	5,252.24	5,252.24	5,362.53	5,362.53	5,362.53
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	319.30	319.30	326.00	326.00	326.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	171.48	171.48	175.09	175.09	175.09
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	357.62	357.62	365.13	365.13	365.13
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	54.17	54.17	55.31	55.31	55.31
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1596.50	1596.50	1630.02	1630.02	1630.02
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
收入合计	5,814.83	5,814.83	5,814.83	5,934.75	5,934.75
厂房出租收入	5,475.15	5,475.15	5,475.15	5,590.13	5,590.13
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	332.85	332.85	332.85	339.84	339.84
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	178.76	178.76	178.76	182.52	182.52
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	372.79	372.79	372.79	380.62	380.62
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	56.47	56.47	56.47	57.65	57.65
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1664.26	1664.26	1664.26	1699.20	1699.20
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
收入合计	5,934.75	6,057.18	6,057.18	6,057.18	6,182.19
厂房出租收入	5,590.13	5,707.52	5,707.52	5,707.52	5,827.38
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	339.84	346.98	346.98	346.98	354.26
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	182.52	186.35	186.35	186.35	190.26

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
数量 (m²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m²/年)	380.62	388.61	388.61	388.61	396.78
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	57.65	58.86	58.86	58.86	60.10
数量 (m²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m²/年)	1699.20	1734.89	1734.89	1734.89	1771.32
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45
数量 (m²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m²/年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m²/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
收入合计	6,182.19	6,182.19	6,187.45	6,187.44	155,810.67
厂房出租收入	5,827.38	5,827.38	5,827.38	5,827.38	146,678.23
数量 (m²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	
单价 (元/m²/年)	354.26	354.26	354.26	354.26	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
综合服务中心出租收入	190.26	190.26	194.26	194.26	4,797.01
数量 (m²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	
单价 (元/m²/年)	396.78	396.78	405.11	405.11	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车位出租收入	60.10	60.10	61.36	61.36	1,515.29
数量 (m²)	377.00	377.00	377.00	377.00	
单价 (元/m²/年)	1771.32	1771.32	1808.52	1808.52	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	2,820.15
数量 (m²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	
单价 (元/m²/年)	6.00	6.00	6.00	6.00	
单价 (元/m²/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	

5.2 现金流出

本项目运营期间主要运营成本为燃水电费、工资及福利费、维修费、其他管理费用费用、税金。

1、燃料动力费：项目建成后年耗水量为 997.72 吨，水费收费标准根据信阳市物价管理办公室信价工〔2019〕78 号文件《关于调整信阳市供水集团有限公司自来水销售价格的通知》，并且结合该项目实际情况，水费收费按照 3.50 元/吨测算；年耗电量为 99.55 万千瓦时，当地电价格根据《河南省发展和改革委员会关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2019〕315 号），结合本项目实际情况，本项目电价按照 0.61 元/千瓦时测算。

2、工资福利费：项目劳动定员为 60 人，人均年工资福利按照 4.80 万元/人计算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.90%、2.50%、0.9%、2.00%、2.20%，近五年平均指数 2.10%，出于谨慎性原则按每三年增加 2.10%进行测算。

3、维修费：项目建成后需要对设备设施进行定期维护维修，日常维护费根据项目固定资产折旧的 20%计取，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.90%、2.50%、0.9%、2.00%、2.20%，近五年平均指数 2.10%，出于谨慎性原则以后按每三年增加 3.00%进行测算。

4、其他管理费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议费等，按照当年运营收入的 7%计取。

5、税金：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，增值税进项税按 6.00%，销项税税率按 6.00%测算；不动产租赁按 9.00%，物业费按 6.00%，所得税税率按 25.00%测算，房产税按 12.00%测算，城市维护建设税按增值税的 5.00%计入，教育费附加按增值税的 3.00%计入，地方教育费附加按增值税的 2.00%计入。同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

税费测算如下表：

项目	合计	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.进项税额	1,503.22	38.36	39.59	40.81	43.04	44.29	45.54	47.89	49.17
2.销项税额	13,938.34	260.82	286.90	312.99	346.09	372.72	399.34	434.79	461.96
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	6,572.05	6,324.74	6,052.56	5,749.51	5,421.08	5,067.28	4,680.38	4,267.59
4.增值税应纳税额	5,640.61								
5.附加税	564.06								
6.房产税	18,177.03	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61	520.29	566.63	602.05
7.息税前收益	97,218.36	1,650.30	1,887.63	2,124.97	2,408.37	2,650.59	2,892.79	3,196.84	3,444.03
8.利息	35,073.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,610.28	1,594.08	1,577.88	1,561.68
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	-1,839.93	-1,602.60	-1,365.26	-1,081.86	-829.92	-571.52	-251.27	12.12
11.可弥补亏损		-1,839.93	-3,442.54	-4,807.79	-5,889.65	-6,719.57	-5,451.16	-4,099.83	-2,722.45
12.所得税	3,697.20								
13.税费总额	28,078.90	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61	520.29	566.63	602.05

项目	合计	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
1.进项税额	1,503.22	50.45	51.63	51.63	51.63	52.85	52.85	52.85	54.1
2.销项税额	13,938.34	489.14	499.28	499.28	499.28	509.63	509.63	509.63	520.2
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	3,828.90	3,381.25	2,933.60	2,485.95	2,029.17	1,572.39	1,115.61	649.51
4.增值税应纳税额	5,640.61								
5.附加税	564.06							-	-
6.房产税	18,177.03	637.46	650.85	650.85	650.85	664.51	664.51	664.51	678.47
7.息税前收益	97,218.36	3,691.22	3,764.40	3,764.40	3,764.40	3,839.02	3,839.02	3,839.02	3,915.09
8.利息	35,073.00	1,545.48	1,519.56	1,487.16	1,454.76	1,422.36	1,389.96	1,357.56	1,325.16
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	275.51	374.61	407.01	439.41	546.43	578.83	611.23	719.7
11.可弥补亏损		-1,365.08	-160.55						
12.所得税	3,697.20			101.75	109.85	136.61	144.71	152.81	179.92
13.税费总额	28,078.90	637.46	650.85	752.6	760.7	801.12	809.22	817.32	858.39

项目	合计	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1.进项税额	1,503.22	54.1	54.1	55.39	55.39	55.39	56.71	56.71
2.销项税额	13,938.34	520.2	520.2	530.99	530.99	530.99	542.01	542.01
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	183.41						
4.增值税应纳税额	5,640.61		282.69	475.6	475.6	475.6	485.3	485.3
5.附加税	564.06	-	28.27	47.56	47.56	47.56	48.53	48.53
6.房产税	18,177.03	678.47	678.47	692.72	692.72	692.72	707.26	707.26
7.息税前收益	97,218.36	3,915.09	3,604.13	3,469.49	3,469.49	3,469.49	3,537.88	3,537.88
8.利息	35,073.00	1,292.76	1,260.36	1,227.96	1,166.40	1,085.40	1,004.40	923.4
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	752.1	473.54	371.3	432.86	513.86	663.25	744.25
11.可弥补亏损								
12.所得税	3,697.20	188.02	118.38	92.82	108.21	128.46	165.81	186.06
13.税费总额	28,078.90	866.49	1,107.81	1,308.70	1,324.09	1,344.34	1,406.91	1,427.16

项目	合计	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1.进项税额	1,503.22	56.71	58.06	58.06	58.06	58.93	58.93
2.销项税额	13,938.34	542.01	553.26	553.26	553.26	553.74	553.74
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98						
4.增值税应纳税额	5,640.61	485.3	495.2	495.2	495.2	494.81	494.81
5.附加税	564.06	48.53	49.52	49.52	49.52	49.48	49.48
6.房产税	18,177.03	707.26	722.12	722.12	722.12	722.6	722.6
7.息税前收益	97,218.36	3,537.88	3,607.60	3,607.60	3,607.60	3,591.08	3,591.08
8.利息	35,073.00	842.4	712.8	550.8	388.8	226.8	64.8
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	825.25	1,024.57	1,186.57	1,348.57	1,494.05	1,656.05
11.可弥补亏损							
12.所得税	3,697.20	206.31	256.14	296.64	337.14	373.51	414.01
13.税费总额	28,078.90	1,447.41	1,522.98	1,563.48	1,603.98	1,640.40	1,680.90

综上所述：在资金存续期内运营成本为 62,289.52 万元，
各项成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	288.00	288.00	288.00	294.05	294.05
维护维修费	374.05	374.05	374.05	385.27	385.27
其他运营费用	204.21	224.63	245.06	270.94	291.79
税金	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61
合计	1,267.06	1,321.45	1,375.85	1,462.25	1,517.79

(续上表)

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	294.05	300.23	300.23	300.23	306.53
维护维修费	385.27	396.83	396.83	396.83	408.73
其他运营费用	312.63	340.33	361.61	382.87	390.76
税金	520.29	566.63	602.05	637.46	650.85
合计	1,573.31	1,665.09	1,721.79	1,778.46	1,817.94

(续上表)

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	306.53	306.53	312.97	312.97	312.97
维护维修费	408.73	408.73	420.99	420.99	420.99
其他运营费用	390.76	390.76	398.82	398.82	398.82
税金	752.60	760.70	801.12	809.22	817.32
合计	1,919.69	1,927.79	1,994.97	2,003.07	2,011.17

(续上表)

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	319.54	319.54	319.54	326.25	326.25

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
维护维修费	433.62	433.62	433.62	446.63	446.63
其他运营费用	407.05	407.04	407.04	415.44	415.44
税金	858.39	866.49	1,107.81	1,308.70	1,324.09
合计	2,079.67	2,087.76	2,329.08	2,558.09	2,573.48

(续上表)

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	326.25	333.10	333.10	333.10	340.10
维护维修费	446.63	460.03	460.03	460.03	473.83
其他运营费用	415.44	424.00	424.01	424.01	432.75
税金	1,344.34	1,406.91	1,427.15	1,447.40	1,522.98
合计	2,593.73	2,685.11	2,705.36	2,725.61	2,830.73

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	1,771.17
工资及福利费	340.10	340.10	347.24	347.24	9,156.69
维护维修费	473.83	473.83	488.04	488.04	12,376.01
其他运营费用	432.75	432.75	433.13	433.11	10,906.74
税金	1,563.48	1,603.98	1,640.40	1,680.92	28,078.91
合计	2,871.23	2,911.73	2,969.88	3,010.38	62,289.52

5.3 项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本、税金的预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	2,917.36	1,267.06	1,650.30	1,650.30
第五年	3,209.08	1,321.45	1,887.63	3,537.93

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第六年	3,500.82	1,375.85	2,124.97	5,662.90
第七年	3,870.63	1,462.25	2,408.38	8,071.28
第八年	4,168.37	1,517.79	2,650.58	10,721.86
第九年	4,466.10	1,573.31	2,892.79	13,614.65
第十年	4,861.92	1,665.09	3,196.83	16,811.48
第十一年	5,165.81	1,721.79	3,444.02	20,255.50
第十二年	5,469.68	1,778.46	3,691.22	23,946.72
第十三年	5,582.34	1,817.94	3,764.40	27,711.12
第十四年	5,582.34	1,919.69	3,662.65	31,373.77
第十五年	5,582.34	1,927.79	3,654.55	35,028.32
第十六年	5,697.38	1,994.97	3,702.41	38,730.73
第十七年	5,697.38	2,003.07	3,694.31	42,425.04
第十八年	5,697.38	2,011.17	3,686.21	46,111.25
第十九年	5,814.83	2,079.67	3,735.16	49,846.41
第二十年	5,814.83	2,087.76	3,727.07	53,573.48
第二十一年	5,814.83	2,329.08	3,485.75	57,059.23
第二十二年	5,934.75	2,558.09	3,376.66	60,435.89
第二十三年	5,934.75	2,573.48	3,361.27	63,797.16
第二十四年	5,934.75	2,593.73	3,341.02	67,138.18
第二十五年	6,057.18	2,685.11	3,372.07	70,510.25
第二十六年	6,057.18	2,705.36	3,351.82	73,862.07
第二十七年	6,057.18	2,725.61	3,331.57	77,193.64
第二十八年	6,182.19	2,830.73	3,351.46	80,545.10
第二十九年	6,182.19	2,871.23	3,310.96	83,856.06
第三十年	6,182.19	2,911.73	3,270.46	87,126.52
第三十一年	6,187.45	2,969.88	3,217.57	90,344.09
第三十二年	6,187.44	3,010.38	3,177.06	93,521.15
合计	155,810.67	62,289.52	93,521.15	93,521.15

依据《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）相关政策文件规定“组合使用专项债券和市场化融资的项

目，项目收入实行分账管理”。本项目的收入、成本分账的原则为“优先保障专项债券还本付息满足覆盖倍数要求，剩余收入成本分账至银行贷款等市场化融资”。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目收入按照专项债券和银行贷款占项目融资资金的比例进行分摊，其中，专项债券部分收入、成本分摊比例为 75%，对应的项目收益优先用于专项债券本息偿付，对应专项债券的项目收入合计为 116,858.00 万元，成本合计为 46,717.14 万元，可用于偿还债券本息净收益为 70,140.86 万元。

专项债券对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	2,188.02	950.30	1,237.73	1,237.73
第五年	2,406.81	991.09	1,415.72	2,653.45
第六年	2,625.62	1,031.89	1,593.73	4,247.18
第七年	2,902.97	1,096.69	1,806.29	6,053.46
第八年	3,126.28	1,138.34	1,987.94	8,041.40
第九年	3,349.58	1,179.98	2,169.59	10,210.99
第十年	3,646.44	1,248.82	2,397.62	12,608.61
第十一年	3,874.36	1,291.34	2,583.02	15,191.63
第十二年	4,102.26	1,333.85	2,768.42	17,960.04
第十三年	4,186.76	1,363.46	2,823.30	20,783.34
第十四年	4,186.76	1,439.77	2,746.99	23,530.33
第十五年	4,186.76	1,445.84	2,740.91	26,271.24
第十六年	4,273.04	1,496.23	2,776.81	29,048.05
第十七年	4,273.04	1,502.30	2,770.73	31,818.78
第十八年	4,273.04	1,508.38	2,764.66	34,583.44
第十九年	4,361.12	1,559.75	2,801.37	37,384.81

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第二十年	4,361.12	1,565.82	2,795.30	40,180.11
第二十一年	4,361.12	1,746.81	2,614.31	42,794.42
第二十二年	4,451.06	1,918.57	2,532.50	45,326.92
第二十三年	4,451.06	1,930.11	2,520.95	47,847.87
第二十四年	4,451.06	1,945.30	2,505.77	50,353.64
第二十五年	4,542.89	2,013.83	2,529.05	52,882.69
第二十六年	4,542.89	2,029.02	2,513.87	55,396.55
第二十七年	4,542.89	2,044.21	2,498.68	57,895.23
第二十八年	4,636.64	2,123.05	2,513.60	60,408.83
第二十九年	4,636.64	2,153.42	2,483.22	62,892.05
第三十年	4,636.64	2,183.80	2,452.85	65,344.89
第三十一年	4,640.59	2,227.41	2,413.18	67,758.07
第三十二年	4,640.58	2,257.79	2,382.80	70,140.86
合计	116,858.00	46,717.14	70,140.86	70,140.86

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 25%，项目对应的收益用于银行贷款本息偿付，对应银行贷款的项目收入合计为 38,952.67 万元，成本合计为 15,572.38 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 23,380.29 万元。

银行贷款对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	729.34	316.77	412.58	412.58
第五年	802.27	330.36	471.91	884.48
第六年	875.21	343.96	531.24	1,415.73
第七年	967.66	365.56	602.10	2,017.82
第八年	1,042.09	379.45	662.65	2,680.47
第九年	1,116.53	393.33	723.20	3,403.66
第十年	1,215.48	416.27	799.21	4,202.87
第十一年	1,291.45	430.45	861.01	5,063.88
第十二年	1,367.42	444.62	922.81	5,986.68

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第十三年	1,395.59	454.49	941.10	6,927.78
第十四年	1,395.59	479.92	915.66	7,843.44
第十五年	1,395.59	481.95	913.64	8,757.08
第十六年	1,424.35	498.74	925.60	9,682.68
第十七年	1,424.35	500.77	923.58	10,606.26
第十八年	1,424.35	502.79	921.55	11,527.81
第十九年	1,453.71	519.92	933.79	12,461.60
第二十年	1,453.71	521.94	931.77	13,393.37
第二十一年	1,453.71	582.27	871.44	14,264.81
第二十二年	1,483.69	639.52	844.17	15,108.97
第二十三年	1,483.69	643.37	840.32	15,949.29
第二十四年	1,483.69	648.43	835.26	16,784.55
第二十五年	1,514.30	671.28	843.02	17,627.56
第二十六年	1,514.30	676.34	837.96	18,465.52
第二十七年	1,514.30	681.40	832.89	19,298.41
第二十八年	1,545.55	707.68	837.87	20,136.28
第二十九年	1,545.55	717.81	827.74	20,964.02
第三十年	1,545.55	727.93	817.62	21,781.63
第三十一年	1,546.86	742.47	804.39	22,586.02
第三十二年	1,546.86	752.60	794.27	23,380.29
合计	38,952.67	15,572.38	23,380.29	23,380.29

5.4 专项债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 28,000.00 万元，期限三十年，假设债券利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 29,295.00 万元，债券存续期预期还本付息总额为 57,295.00 万元。

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		13,000.00		13,000.00	585.00	585.00
第二年	13,000.00	7,000.00		20,000.00	900.00	900.00
第三年	20,000.00	8,000.00		28,000.00	1,260.00	1,260.00
第四年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第五年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第六年	28,000.00		130.00	27,870.00	1,260.00	1,390.00
第七年	27,870.00		200.00	27,670.00	1,254.15	1,454.15
第八年	27,670.00		280.00	27,390.00	1,245.15	1,525.15
第九年	27,390.00		280.00	27,110.00	1,232.55	1,512.55
第十年	27,110.00		280.00	26,830.00	1,219.95	1,499.95
第十一年	26,830.00		410.00	26,420.00	1,207.35	1,617.35
第十二年	26,420.00		480.00	25,940.00	1,188.90	1,668.90
第十三年	25,940.00		560.00	25,380.00	1,167.30	1,727.30
第十四年	25,380.00		560.00	24,820.00	1,142.10	1,702.10
第十五年	24,820.00		560.00	24,260.00	1,116.90	1,676.90
第十六年	24,260.00		560.00	23,700.00	1,091.70	1,651.70
第十七年	23,700.00		560.00	23,140.00	1,066.50	1,626.50
第十八年	23,140.00		560.00	22,580.00	1,041.30	1,601.30
第十九年	22,580.00		560.00	22,020.00	1,016.10	1,576.10
第二十年	22,020.00		560.00	21,460.00	990.90	1,550.90
第二十一年	21,460.00		950.00	20,510.00	965.70	1,915.70
第二十二年	20,510.00		1,160.00	19,350.00	922.95	2,082.95
第二十三年	19,350.00		1,400.00	17,950.00	870.75	2,270.75
第二十四年	17,950.00		1,400.00	16,550.00	807.75	2,207.75
第二十五年	16,550.00		1,400.00	15,150.00	744.75	2,144.75
第二十六年	15,150.00		2,050.00	13,100.00	681.75	2,731.75
第二十七年	13,100.00		2,400.00	10,700.00	589.50	2,989.50
第二十八年	10,700.00		2,800.00	7,900.00	481.50	3,281.50
第二十九年	7,900.00		2,800.00	5,100.00	355.50	3,155.50
第三十年	5,100.00		2,800.00	2,300.00	229.50	3,029.50
第三十一年	2,300.00		1,500.00	800.00	103.50	1,603.50
第三十二年	800.00		800.00	-	36.00	836.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		28,000.00	28,000.00		29,295.00	57,295.00

5.5 银行贷款应付本息情况

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 8,000.00 万元，期限三十年，假设银行贷款利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 8,370.00 万元，债券存续期预期还本付息总额为 16,370.00 万元。

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年				-	-	-
第二年	-			-	-	-
第三年	-	8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第四年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第五年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第六年	8,000.00		-	8,000.00	360.00	360.00
第七年	8,000.00		-	8,000.00	360.00	360.00
第八年	8,000.00		80.00	7,920.00	360.00	440.00
第九年	7,920.00		80.00	7,840.00	356.40	436.40
第十年	7,840.00		80.00	7,760.00	352.80	432.80
第十一年	7,760.00		80.00	7,680.00	349.20	429.20
第十二年	7,680.00		80.00	7,600.00	345.60	425.60
第十三年	7,600.00		160.00	7,440.00	342.00	502.00
第十四年	7,440.00		160.00	7,280.00	334.80	494.80
第十五年	7,280.00		160.00	7,120.00	327.60	487.60
第十六年	7,120.00		160.00	6,960.00	320.40	480.40
第十七年	6,960.00		160.00	6,800.00	313.20	473.20
第十八年	6,800.00		160.00	6,640.00	306.00	466.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十九年	6,640.00		160.00	6,480.00	298.80	458.80
第二十年	6,480.00		160.00	6,320.00	291.60	451.60
第二十一年	6,320.00		160.00	6,160.00	284.40	444.40
第二十二年	6,160.00		160.00	6,000.00	277.20	437.20
第二十三年	6,000.00		400.00	5,600.00	270.00	670.00
第二十四年	5,600.00		400.00	5,200.00	252.00	652.00
第二十五年	5,200.00		400.00	4,800.00	234.00	634.00
第二十六年	4,800.00		400.00	4,400.00	216.00	616.00
第二十七年	4,400.00		400.00	4,000.00	198.00	598.00
第二十八年	4,000.00		800.00	3,200.00	180.00	980.00
第二十九年	3,200.00		800.00	2,400.00	144.00	944.00
第三十年	2,400.00		800.00	1,600.00	108.00	908.00
第三十一年	1,600.00		800.00	800.00	72.00	872.00
第三十二年	800.00		800.00	-	36.00	836.00
合计	-	8,000.00	8,000.00		8,370.00	16,370.00

5.6 资金平衡分析

按照《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）要求，本项目收入用于偿还专项债券本息之后，仍有剩余专项收入，使用该剩余专项收入用于偿还银行贷款本息。根据厅字〔2019〕33号“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”的政策规定，本项目收入实行分账管理：将用于偿还专项债券本息的收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保本项目专项债券还本付息资金安全；将剩余可用于偿还银行贷款的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资本息的偿付。

（1）债券资金平衡分析

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 70,140.86 万元，预期专项债券还本付息总额为 57,295.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.22。

（2）银行贷款资金平衡分析

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 23,380.29 万元，预期银行贷款还本付息总额为 16,370.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.43。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 73,665.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 93,521.15 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。

5.7 结论

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 73,665.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 93,521.15 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。

综上所述，吴江高新产业园建设项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

第六章 风险分析

6.1 风险因素

本项目的主要风险因素如下：

1、资金风险。项目单位资金自筹能力有限，本项目来自县财政资金，如出现特殊情况，中断或延误资金供应，将会影响项目建设。

2、工程风险。主要指因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失。

3、财务风险。主要指项目建设超支造成的投资风险。

6.2 风险应对措施

1、工程风险控：首先，通过加强地质、水文勘察测量工作，并在设计和施工阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性措施，可以避免和降低工程风险危害。其次对工程质量进行控制，加强工程质量监理工作的管理，建立本项目的质量控制体系，对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；督促、检查工程建设是否符合国家有关规范和设计图纸的要求；检查工程材料和机电设备是否符合要求；对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证进行控制；对出现违反质量规定的事件，容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。建立并实施质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌

握质量动态，及时处理质量问题。

2、财务控制：对财务风险进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。确定投资控制目标并加以分解，形成投资目标控制体系，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发行偏差及时分析原因，提出改进方案，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。加强进度控制，编制及审核项目实施总进度目标和阶段性目标计划，制定及审核材料供应采购计划，合理安排进度和材料采购，降低建设成本。