

# 新乡市智慧岛数字经济产业园

## 实施方案

财政部门：新乡市红旗区财政局



主管部门：新乡红旗区先进制造业开发区管理委员会



项目单位：新乡市东晟开发建设投资有限公司



编制日期：二〇二二年十一月

# 目录

第一章 项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 项目单位.....	2
1.3 项目性质.....	2
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 建设期.....	3
1.7 项目总投资.....	3
1.8 主管部门责任.....	4
1.9 项目手续办理情况.....	4
第二章 项目社会效益.....	5
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	6
2.3 社会效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算依据.....	7
3.3 编制方法.....	8
3.4 投资估算.....	8
3.5 建设资金来源情况.....	11
3.6 项目资本金安排情况.....	11
3.7 债券资金使用合规性.....	11
3.8 项目资金保障措施.....	12
第四章 项目专项债券融资方案.....	13
4.1 编制依据.....	13
4.2 债券使用和还款计划.....	14
4.3 投资者保护措施.....	16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	18
5.1 项目运营模式.....	18
5.2 经营现金流.....	18
5.3 经营现金流出.....	31
5.4 净收益预测.....	42
5.5 融资本息.....	43
5.6 资金平衡分析.....	54
第六章 风险分析.....	56
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	56
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	56
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	57
第七章 事前绩效评估.....	58
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况.....	58
7.2 事前绩效评估结论.....	58

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新乡市智慧岛数字经济产业园。

## 1.2 项目单位

新乡市东晟开发建设投资有限公司。

## 1.3 项目性质

本项目是具有一定收益的公益性项目。

## 1.4 建设地点

本项目建设地点位于新乡市红旗区东卓路与新东大道十字路口西南角。

## 1.5 建设规模及内容

本项目规划占地面积约 47290.20 平方米（约 70.93 亩），总建筑面积 148193.21 平方米，其中地上建筑面积 133944.65 平方米，地下建筑面积 14248.56 平方米，主要建设内容包括 4 栋标准厂房、1 栋生产辅助用房、1 栋智慧岛大厦、配电房、门卫房等；配套建设道路、绿化、给排水、变配电、暖通、消防等设施。主要经济指标如下：

主要经济技术指标表一

指标		计量单位	数量	备注
	建设用地面积	m <sup>2</sup>	41310.00	61.96 亩
	总建筑面积	m <sup>2</sup>	109628.18	
	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	105399.05	
其中	标准厂房	m <sup>2</sup>	98446.12	
	生产辅助用房	m <sup>2</sup>	6763.36	餐厅 438.76 平方米，设于 A5#生产辅助用房一楼西侧
	开闭所+配电室	m <sup>2</sup>	189.57	

指标	计量单位	数量	备注
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	4039.56	不计容
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	17781.77	
容积率		2.55	≥1.0
绿化率		8%	≤15%
停车数量（小车）	个	263	
其中	地上停车位	个	135
	地下停车位	个	128
停车数量（大车）	个	81	
停车数量（非机动车）	个	199	

主要经济技术指标表二

项目	单位	建筑面积	备注
规划地面积	m <sup>2</sup>	5980.20	约合 8.97 亩
总建筑面积（地上）	m <sup>2</sup>	28545.60	
其中	智慧岛大厦	m <sup>2</sup>	28527.60
	门卫房	m <sup>2</sup>	18.00
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	10209.00	
容积率	-	4.77	
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	1875.50	
绿地率	%	22.30	
机动车停车位	个	316	
其中	地下机动车停车位	个	296
	地上机动车停车位	个	20
非机动车停车位	个	386	

## 1.6 建设期

本项目计划安排 43 个月。项目已于 2023 年 6 月开工，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

## 1.7 项目总投资

项目总投资 65,000.00 万元，其中建设投资 62,466.40 万元，建设期利息 2,000.00 万元，流动资金 533.60 万元。

建设投资中工程费用 56,499.48 万元，其他费用 2,992.33 万元，预备费用 2,974.59 万元。

## 1.8 主管部门责任

本项目主管部门为新乡红旗区先进制造业开发区管理委员会，主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目单位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。项目主管部门和项目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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

## 1.9 项目手续办理情况

1.2022 年 11 月 6 日，新乡市红旗区发展和改革委员会出具的《关于新乡市智慧岛数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（红发改〔2022〕83 号），同意项目建设。

2.2022 年 10 月 16 日，新乡市国土资源局二分局出具了《关于新乡市智慧岛数字经济产业园办理用地和规划选址预审意见的回复函》（新国资二预审函〔2022〕004 号），注明该项目不涉及新增用地，符合土地利用总体规划，按照现行的自然资源政策无需办理用地预审意见。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

#### 1.项目的建设是实现创新驱动发展的需要

以推进全面创新改革试验为契机，建立新乡市智慧岛数字经济产业园，对新乡全面深化改革、率先高标准全面建成小康社会和国家中心城市具有重大的现实意义和深远的历史意义。

加快推进全面创新改革是贯彻国家战略、落实省委部署的重大举措。加快推进全面创新改革既是贯彻落实中央和省委战略部署的重大举措，又是加快建设国家中心城市、发挥城市带头带动引领示范辐射作用的具体体现。

加快推进全面创新改革是破解发展难题、增强发展动力的战略选择。新乡已进入转型升级的关键阶段，迫切需要转换到以创新驱动为主、资源消耗少、科技含量高、环境质量优的集约型发展方式上来。另一方面，新乡科技综合实力雄厚，高等院校和科研机构云集，专利申请及授权量连续多年居中部第一，完全有能力、有条件通过全面创新改革破除创新创业障碍，在中部地区率先实现创新驱动引领型发展。

#### 2.项目的建设是推动新兴产业发展，提升红旗区创新能力的需要

党的十九大报告强调，创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑，要推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，实现前瞻性基础研究、引领性原创成果重大突破，强化知识产权创造、保护、运用等等。科技创新日新月异，面对新形势、新变化，此次红旗区建设数字经济产业园是积极响应十九大报告的新要求，着力推动新兴产业发展，提升区域创新能力，实施知识产权战

略等。

## 2.2 经济效益

本项目属于有一定收益的公益性项目，在运营期，项目各项建设内容产生的净收益能够有效覆盖项目投资运营成本，并产生一定的收益，减轻政府短期财政投资压力。

同时，本项目固定资产投能够对区域经济的发展形成良性的带动作用，促进财政税收增加、带动企业投资加速、居民收入提升以及消费升级，经济效益显著。

## 2.3 社会效益

新乡智慧岛数字经济产业园是以高端智能产业为核心的公共服务基础设施建设项目，是城市数字公共服务体系的重要组成部分。

随着新乡市经济的高速发展，逐步转变经济发展方式，以智能化、数字化为核心，推动建立新的经济增长及深化供给侧改革，满足人民群众对数字经济的需求，建立完善的数字经济公共服务基础设施已成为新乡市改革发展迫切需要解决的问题。

新乡市智慧岛数字经济产业园的建设和运营，将有效完善新乡市数字公共服务基础设施，促进新乡市数字公共服务体系的建立和完善，满足新乡市居民、企业和政府管理部门对数字经济的需求。本项目建设内容较多，项目进入运营期后，数字经济产业园服务的对象包括政府相关部门、企业和广大群众，不仅有利于打造服务型政府、创新型政府，优化政府的行政管理，也能够进一步提高新乡地区居民生活质量与新乡市经济的发展质量，完善地区社会公共服务体系。

综上所述，本项目具有显著的公益性。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目总投入资金估算范围主要由建设投资、建设期利息组成，其中，建设投资主要包括：建筑工程费用、设备及工器具购置费用、与工程建设相关的费用（含前期咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、监理费、基础设施配套费等相关费用）、基本预备费用等。

### 3.2 估算依据

本项目的投资估算，主要依据建筑设计方案、相关图纸及河南省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。

1. 《河南省市政工程预算定额》（HAAI-31-2016）；
2. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
3. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
4. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
5. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
6. 《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 1-6 月人工费、机械人工费管理费指数的通知》（豫建消技〔2022〕2 号）；
7. 河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件；
8. 国家、河南省、新乡市有关行业规范及定额等；
9. 同类工程概预算及造价经济技术指标；
10. 其它费用按有关规定计取。其中：
  - (1) 建设单位管理费：按照财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》计取；
  - (2) 工程前期咨询费：参照计价格〔1999〕1283 号文件及豫

价房字〔1999〕337号文件规定计入；

（3）工程设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

（4）工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

（5）工程监理费：参照国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号文件和豫建监协〔2015〕19号文计入；

（6）施工图审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算；

（7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2008〕2510号）；

（8）城市基础设施配套费：依据《新乡市城市基础设施配套费征收管理办法》规定，按建设项目的建筑面积计征，征收标准为每平方米120元，咨询新乡市相关部门后确定以72元/平方米计入。

### 3.3 编制方法

1.建筑工程及安装工程费用按综合指标法并参考近期完工的同类项目工程造价进行估算。

2.设备购置费按项目建设单位提供的资料进行估算。

3.工程建设其它费用按照河南省工程建设其它费用定额计算。

4.预备费用按工程费用与工程其他费用之和的5%计算。

### 3.4 投资估算

项目总投资65,000.00万元，其中建设投资62,367.38万元，建设期利息2,080.00万元，流动资金552.62万元。

建设投资中工程费用56,417.97万元，其他费用2,979.53万元，预备费用2,969.88万元。建设投资估算表如下：

### 建设投资估算表（概算法）

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	取值标准	比例 (%)
1	工程费用	48,756.39	7,039.18	703.91		56,499.48		90.45
1.1	主体工程	35,551.84				35,551.84		56.91
	标准厂房	18,704.76				18,704.76	1900 元/m <sup>2</sup>	29.94
	生产辅助用房	1,690.84				1,690.84	2500 元/m <sup>2</sup>	2.71
	开闭所+配电室	37.91				37.91	2000 元/m <sup>2</sup>	0.06
	智慧岛大厦	9,699.38				9,699.38	3400 元/m <sup>2</sup>	15.53
	门卫房	4.50				4.50	2500 元/m <sup>2</sup>	0.01
	地下建筑面积	5,414.45				5,414.45	3800 元/m <sup>2</sup>	8.67
1.2	装饰装修	12,508.66				12,508.66		20.02
	标准厂房	5,906.77				5,906.77	600 元/m <sup>2</sup>	9.46
	生产辅助用房	608.70				608.70	900 元/m <sup>2</sup>	0.97
	智慧岛大厦	5,705.52				5,705.52	2000 元/m <sup>2</sup>	9.13
	门卫房	2.70				2.70	1500 元/m <sup>2</sup>	0.00
	地下建筑面积	284.97				284.97	200 元/m <sup>2</sup>	0.46
1.3	公用工程	695.89	7,039.18	703.91		8,438.98		13.51
	道路及场地硬化	556.74				556.74	350 元/m <sup>2</sup>	0.89
	绿化工程	139.15				139.15	300 元/m <sup>2</sup>	0.22
	给排水系统		1,481.93	148.19		1,630.12	100 元/m <sup>2</sup>	2.61

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	取值标准	比例 (%)
	电器系统		2,504.47	250.45		2,754.92	169 元/m <sup>2</sup>	4.41
	暖通系统		1,333.74	133.37		1,467.11	90 元/m <sup>2</sup>	2.35
	消防系统		1,630.13	163.01		1,793.14	110 元/m <sup>2</sup>	2.87
	充电桩		88.91	8.89		97.80	5110 元/套	0.16%
2	工程建设其他费用				2,992.33	2,992.33		4.79
2.1	前期工程咨询费				35.69	35.69		0.06
2.2	三通一平费				141.87	141.87	30 元/m <sup>2</sup>	0.23
2.3	工程造价咨询费				226.00	226.00	0.40%	0.36
2.4	地质勘探费				118.55	118.55	8 元/m <sup>2</sup>	0.19
2.5	建设单位管理费				452.00	452.00	0.80%	0.72
2.6	设计费				518.68	518.68	35 元/m <sup>2</sup>	0.83
2.7	监理费				395.50	395.50	0.70%	0.63
2.8	施工图审查费				37.05	37.05	2.5 元/m <sup>2</sup>	0.06
2.9	基础设施配套费				1,066.99	1,066.99	72 元/m <sup>2</sup>	1.71
3	预备费				2,974.59	2,974.59		4.76
3.1	基本预备费				2,974.59	2,974.59		4.76
3.2	涨价预备费							0.00
4	建设投资合计	48,756.39	7,039.18	703.91	5,966.92	62,466.40		100.00
	比例 (%)	78.05	11.27	1.13	9.55	100.00		100.00

### **3.5 建设资金来源情况**

本项目总投资 65,000.00 万元，资金来源为拨付财政资金和申请使用地方政府专项债券资金。本项目申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，占总投资的 76.92%；财政拨付配套资金 15,000.00 万元，占总投资的 23.08%。

分年度计划投资额

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政资金（万元）	500.00		14,500.00		15,000.00
专项债券（万元）	1,400.00		27,800.00	20,800.00	50,000.00
总投资（万元）	1,900.00		42,300.00	20,800.00	65,000.00

### **3.6 项目资本金安排情况**

本项目计划使用财政资金 15,000.00 万元，占总投资的 23.08%。除专项债券外，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

### **3.7 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不存在上述负面清单情况。

### **3.8 项目资金保障措施**

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范资金风险。

## 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. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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. 《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）；
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. 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办[2017]39号）；
9. 《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）；
10. 《河南省财政厅关于加强新增政府专项债券储备项目库管理的通知》（豫财债[2019]18号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 财政部《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）；

14.《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

15.项目单位提供的有关基础数据、技术资料等。

## 4.2 债券使用和还款计划

本项目申请使用债券资金总额50,000.00万元，其中：2023年计划申请使用1,400.00万元、2025年计划申请使用27,800.00万元、2026年计划申请使用20,800.00万元，假设预计债券利率均为4.5%；已于2023年使用债券资金1,400.00万元、2025年使用债券资金7,000.00万元，债券期限均为30年，每半年付息一次，本金分期偿还，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%。

本次申请政府专项债券资金20,800.00万元，具体如下：

①本次申请政府专项债券资金4,900.00万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）新乡市新东区智慧停车场建设项目债券中4,900.00万元资金用途调整至本项目，期限30年，2052年10月29日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）债券采取分期偿还本金，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%。

②本次申请政府专项债券资金2,100.00万元，为2024年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）新乡市

红旗区停车场建设项目债券中 2,100.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2039 年 7 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

③本次申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）新乡 3D 打印产业园（三期）项目债券中 4,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 6 月 30 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

④本次申请政府专项债券资金 1,000.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 1,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 4 月 28 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省社会事业专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

⑤本次申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 2,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 3 月 9 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十

一期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

⑥本次申请政府专项债券资金3,000.00万元,为2022年河南省城乡发展专项债券(二期)--河南省政府专项债(二期)河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中3,000.00万元资金用途调整至本项目,期限15年,2037年1月17日到期,预计债券测算利率为4.5%,于2022年河南省城乡发展专项债券(二期)--河南省政府专项债(二期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

⑦本次申请政府专项债券资金3,800.00万元,为2020年河南省交通基础设施专项债券二期-2020年河南省政府专项债券三十四期河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中3,800.00万元资金用途调整至本项目,期限15年,2035年8月14日到期,预计债券测算利率为4.5%,于2020年河南省交通基础设施专项债券二期-2020年河南省政府专项债券三十四期债券到期一次性偿还3,800.00万元本金。

剩余尚未申请使用债券资金20,800.00万元,计划2026年申请使用,债券期限为30年,假设预计债券利率为4.5%,每半年付息一次,本金于2055年到期日一次性偿还。

#### 4.3 投资者保护措施

##### 1.按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益,首先在源头上要做到资金按需申请使用。本项目将严格依据《国务院关于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)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)等相关法律法规要求,按需合理申请使用债券资金,同时资

金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

## 2.按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。建设期债券利息由财政资金解决。

## 3.积极配合债券存续期内信息披露工作

本次申请专项债券将全部用于项目建设，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息及时公开。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为新乡市东晟开发建设投资有限公司，为新乡红旗区先进制造业开发区管理委员会设立的全资国企，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

### 5.2 经营现金流入

数字经济是继农业经济、工业经济之后的主要经济形态。“十四五”时期，随着新一轮科技革命和产业变革深入发展，我国数字经济发展正转向深化应用、规范发展、普惠共享的新阶段，市场前景广阔。随着数字产业化实力进一步增强，数字技术新业态层出不穷，一批大数据、云计算、人工智能企业创新发展，产业生产体系更加完备，正向全球产业链中高端跃进。数据显示，2020年，数字产业化占数字经济的比重为19.1%。

产业数字化规模加速增长。产业数字化，即传统产业由于应用数字技术所带来的生产数量和生产效率提升 2020 年我国产业数字化增

加值规模约为 31.70 万亿元，占 GDP 比重为 31.2%，同比名义增长 10.3%。产业数字化加速增长，在成为数字经济发展强大引擎的同时，也缓解了疫情对我国实体经济的负面冲击。中商产业研究院预测，2022 年我国产业数字化规模将达 41.52 万亿元。数字产业化，即信息产业，具体业态包括电子信息制造业、电信业、软件和信息技术服务业、互联网行业等。近 2020 年，数字产业化增加值规模达 7.5 万亿元，占 GDP 比重 7.3%，名义增长 5.3%。中商产业研究院预测，2022 年我国数字产业化规模将达 9.3 万亿元。**5G** 技术与大数据、人工智能等技术相结合，将赋能各行各业向数字化，网络化和智能化转型，助推数字经济高质量发展的同时驱动国内经济更好地创新发展。同时，以数字技术为代表的新一代信息技术与能源技术交叉融合，数字经济在绿色低碳发展领域呈现广阔应用前景。

本项目将加快本地区企业推进数字化转型。推动数字产业化，培育壮大 **5G**、大数据、云计算、软件和信息技术服务等数字经济核心产业，着力提升新型显示和智能终端、智能传感器、新一代人工智能等产业。加快产业数字化，推动规模以上工业企业研发设计、生产制造、经营管理、销售服务全流程全链条数字化改造，建设 8 个以上智能车间和工厂。实施“**1+N**”工业互联网平台培育行动，推动天博物联网研究院工业互联网平台应用推广，加快心连心集团、泰隆电力等细分行业平台建设，新增上云企业 2000 家。重点培育工程包括，中电科二十二所、天博物联网研究院、芯睿电子、百合光电、新科隆电器、河南若邻智能系统等重点企业开拓 **5G** 中高频产品市场，补齐补强 **5G** 核心元器件产业链。支持黄河科技网信产业有限公司等企业在 **5G** 网络架构、网络设备、智能终端设备等方面加快发展 **5G** 软件服务业。依托心连心化工集团、白鹭化纤、科隆集团、河南万向等龙头

企业，建设一批升级版智能工厂、智能车间。支持装备制造企业、信息技术企业向智能制造系统解决方案供应商转型，培育一批智能制造系统解决方案提供商和服务平台。到 2025 年，打造 10 家智能制造标杆企业，100 个智能车间。

本项目的建设将面向辖区及周边地区，吸引大批数字化和数字化、智能化转型需求的企业入驻，新乡数字经济产业园将立足新乡、辐射中原、服务全国，加速形成新乡数字经济产业集聚新高地，打造豫北数字经济发展新引擎，在促进新乡市建设国家创新高地上彰显新作为、在优势再造换道领跑上取得新成效，更好为河南数字化转型发展和现代化河南建设贡献新乡数字力量。

### 1.项目收益来源

项目建成后收入来源于建成场地的出租、物业管理服务以及停车位收入。场地的出租包括标准厂房、生产服务用房、智慧岛大厦的出租。

### 2.项目收入基本假设条件和依据

#### (1) 标准厂房、生产服务用房出租收入

本项目建成后，对外可出租标准厂房建筑面积 **98446.12 m<sup>2</sup>**、生产服务用房建筑面积 **6763.36 m<sup>2</sup>**。参考周边同类型项目出租租金调查情况，基于谨慎性原则，本项目新建标准厂房、生产服务用房出租价格按照 **25 元/m<sup>2</sup>/月** 估算，考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 **5%**，租金涨至 **30 元/m<sup>2</sup>/月** 不再增长。

为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，具体见下表：

本地厂房、生产辅助用房出租价格情况表

序号	项目位置	项目类别	出租价格（元/m <sup>2</sup> /月）
1	新乡市牧野区吕村建材大市场	标准厂房	27.38

序号	项目位置	项目类别	出租价格（元/m <sup>2</sup> /月）
2	新乡市红旗区工业园	园区厂房	33.46
3	新乡市红旗区新乡高新区火炬园	标准厂房	18.25
	均价		26.36

参考网站出租价格截图如下：

58同城·房产  
新乡58同城 > 新乡房产信息 > 新乡厂房出租 > 物联厂房出租 > 二院厂房出租  
(出租) 现房有证，毛坯大厂房，即买即入驻，高速口，价格低，有环评  
高速路口 | 物联网 | 带租 | 月租 | 费用 | 优惠 | 价格可面议 | 随时入驻 | 随时可看 | 更新于2022-11-14 | 221人已浏览  
  
2.02 万/月 0.9元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)  
750m<sup>2</sup> 建筑面积 标准厂房 300m<sup>2</sup> 起租面积  
区域：牧野区 - 二院 地址：昌村建材大市场-新乡市牧野区  
赵明 ★★★★☆  
电话联系TA

58同城·房产  
新乡58同城 > 新乡房产信息 > 新乡厂房出租 > 新乡县厂房出租 > 万德隆厂房出租  
(出租) 厂房，仓库可生产办公研发，有环评，地段佳，配套成熟，面积多  
高速路口 | 带租 | 月租 | 费用 | 优惠 | 价格可面议 | 随时入驻 | 随时可看 | 更新于2022-10-31 | 108人已浏览  
  
3.63 万/月 1.1元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)  
1100m<sup>2</sup> 建筑面积 园区厂房 300m<sup>2</sup> 起租面积  
区域：新乡县区 - 万德隆 地址：红旗区工业园-新乡市红旗区  
张少武 ★★★★☆  
电话联系TA  
免费发布

58同城·房产  
新乡58同城 > 新乡房产信息 > 新乡厂房出租 > 卫滨厂房出租 > 新乡站厂房出租  
(出租) 工业厂房，50年产权，有房本，可环评，水电齐全，随时入驻  
高速路口 | 带租 | 月租 | 费用 | 优惠 | 价格可面议 | 随时入驻 | 随时可看 | 更新于2022-11-14 | 10人已浏览  
  
1.62 万/月 0.6元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)  
900m<sup>2</sup> 建筑面积 标准厂房 300m<sup>2</sup> 起租面积  
区域：卫滨区 - 新乡站 地址：新乡高新区火炬园-新乡市红旗区  
王世忠 ★★★★☆  
电话联系TA  
免费发布

预计项目运营期前 2 年厂房、服务用房出租率分别为 70%、80%，第 3 年开始达到 90%。

## （2）智慧岛大厦出租收入

本项目建成后，对外可出租智慧岛大厦建筑面积 28527.60 m<sup>2</sup>。

参考周边同类型项目出租租金调查情况，基于谨慎性原则，本项目新建智慧岛大厦出租价格按照 30 元/m<sup>2</sup>/月估算，考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%，租金涨至 35 元/m<sup>2</sup>/月不再增长。

为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，

具体见下表：

### 本地项目周边写字楼出租价格情况表

序号	项目位置	项目类别	出租价格（元/m <sup>2</sup> /月）
1	新乡市红旗区靖业新闻大厦	写字楼	34.98
2	新乡市红旗区云心科技园	写字楼	31.63
3	新乡市卫滨区国宇大厦	写字楼	41.67
	均价		36.09

参考网站出租价格截图如下：

安居客 | 商铺写字楼 新乡

请输入房源相关信息 搜索房源

出租红旗宝龙广场纯写字楼

58同城 房屋 租售 办公家具 更新于2022-09-16

5500 元/月 1.15元/m<sup>2</sup>/天  
160m<sup>2</sup> 21~42个 精装修  
建筑面积 约容纳工位数  
楼盘：靖业跨境电商大厦  
位置：红旗-宝龙广场-河南省新乡市红旗区洪门镇新中大道与金穗大道交叉口靖业新闻大厦  
地图  
经纪人：张经理 小人照片 高德地图  
经纪人已实名认证  
扫一扫，进详情  
电话联系TA

58同城·房产

58同城 房产 租售 办公家具 更新于2022-11-16

(出租) 肥东来旁云心科技园 精装修整层出租 大面积可分割 环境优美  
经纪人：郭威 5分  
1.04 元/m<sup>2</sup>/天 2.5万/月 (价格可面议)  
800m<sup>2</sup> 133~266个 奢华装修  
建筑面积 约容纳工位数  
楼盘：云心科技园  
地址：红旗区 - 肥东来 云心科技园-新乡市红旗区  
地图  
经纪人：郭威 ★★★★★  
电话联系TA  
看房地图

58同城·房产

58同城 房产 租售 办公家具 更新于2022-11-16

(出租) 怡园商城 国宇大厦精装修高品质写字楼 提供员工工位 包拎入驻  
经纪人：郭威 5分  
1.37 元/m<sup>2</sup>/天 3500元/月 (价格可面议)  
85m<sup>2</sup> 14~28个 精装修  
建筑面积 约容纳工位数  
楼盘：国宇大厦  
地址：卫滨区 - 新乡站 国宇大厦-新乡市卫滨区  
地图  
经纪人：郭威 ★★★★★  
电话联系TA  
看房地图

预计项目运营期前 2 年智慧岛大厦出租率分别为 70%、80%，第 3 年开始达到 90%。

### (3) 物业服务收入

本项目物业服务总建筑面积 148193.21 m<sup>2</sup>，出租的房产按照市场价格收取物业费。本项目收取的物业管理费主要包含项目区内的监

控、安全巡逻、公共部位的卫生清理、 垃圾的清理及外运等。为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，具体见下表：

本项目周边产业园区物业费收费情况表

序号	项目名称	项目位置	物业费（元/m <sup>2</sup> /月）
1	新乡中德产业园	红旗区新东大道与科隆大道交汇处	1.2
2	泰投科创产业园	高新区新飞大道与南环路交汇处向东 300 米	1.5
3	新乡宝龙广场	红旗区金穗大道与新二街交汇处南 50 米路东	1.4
均价			1.37

参考周边产业园区物业收费标准，本项目运营期单价按 1.3 元/m<sup>2</sup>/月计算，按照预计出租率估算使用面积。考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%。

#### (4) 停车位收入

根据公开调查数据，河南省城乡居民 44.6%的家庭拥有家用汽车，2021 年末新乡市民用汽车保有量 134.31 万辆，比上年末增长 5.7%。本项目建成后，随着入驻企业的增加，将有大量停车位需求，同时外来车辆进入园区办理事务也需要停车位泊车，所以本项目地上、地下划设小车停车位 579 个，大车停车位 81 个，共计 660 个停车位，满足车辆泊车需求。

参照《河南省定价目录》和《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改收费〔2017〕549 号）有关规定，经调查新乡市区域内收费情况如下：

序号	地点	收费标准
1	新乡高铁东站公交公司停车场	机动车停车前 30 分钟免费，4 小时以内（含免费时段）5 元，以后每小时加收 1 元（不足 1 小时的按 1 小时计费），全天 24 小时为一个收费周期，最高收费 20 元。停车超过一个收费周期的，按每小时 1 元加收，累计不得超过 20 元/天。停车超过一个月的，可由双方协商适当减免停车费用。
2	凤泉区凤凰山森林公园朝阳停车场	机动车停车前 30 分钟免费，超过 30 分钟后计次收费，小型车辆（9 座以下）5 元/次、中型车辆（10-19 座）8 元/次、大型车辆（20 座

序号	地点	收费标准
		以上) 10 元/次, 停车超过 24 小时的按上述标准重新计费。
3	新乡市金穗大道与 新中大道东北角的 商会大厦	停车 30 分钟内免费, 之后计费标准是白天 5 元 (4 小时/次), 夜间 10 元 (12 小时/次)
4	金穗大道上互联网 大厦	前 20 分钟免费, 超过 20 分钟小车 5 元/车/次, 大车 10 元/次

出于谨慎考虑, 本项目小车停车位每次收费 5 元、大车停车位每次收费 10 元, 假设本项目运营期内停车收费保持稳定。

基于谨慎原则考虑, 假设每个车位每天平均使用 2 次, 项目运营前 2 年车位使用负荷率为 70%、80%, 第 3 开始车位使用负荷率 90%。

### (5) 补贴收入

根据新乡市红旗区人民政府下发的《关于对新乡市智慧岛数字经  
济产业园项目进行财政补贴的通知》, 运营期内由区财政对本项目给  
予每年 1600 万元的补贴资金。

综上, 运营期各年收入汇总如下:

## 项目各年收入汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2023~2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年运营收入(含税)		4,879.45	5,347.94	5,816.43	6,015.89	6,015.89	6,015.89	6,224.62	6,224.62	6,224.62
1.1	场地出租收入(万元/年)		2,928.30	3,346.62	3,764.95	3,953.20	3,953.20	3,953.20	4,150.73	4,150.73	4,150.73
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)		2,067.37	2,362.71	2,658.05	2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,930.23	2,930.23	2,930.23
	面积(m <sup>2</sup> )		98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)		142.03	162.32	182.61	191.74	191.74	191.74	201.31	201.31	201.31
	面积(m <sup>2</sup> )		6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)		718.90	821.59	924.29	970.51	970.51	970.51	1,019.19	1,019.19	1,019.19
	面积(m <sup>2</sup> )		28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	建设期 2023~2026 年	运营期								
			1 2027 年	2 2028 年	3 2029 年	4 2030 年	5 2031 年	6 2032 年	7 2033 年	8 2034 年	9 2035 年
			161.83	184.95	208.06	219.27	219.27	219.27	230.47	230.47	230.47
1.2	物业服务费收入 (万元/年)		161.83	184.95	208.06	219.27	219.27	219.27	230.47	230.47	230.47
	面积 (m <sup>2</sup> )		148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		1.30	1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.44	1.44	1.44
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车位收入 (万元/ 年)		189.32	216.37	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42
1.3.1	小车停车位收入		147.93	169.07	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20
	车位数 (个)		579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00
	日停车次数 (次)		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准 (元/次)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用负荷 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	大车停车位收入		41.39	47.30	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22
	车位数 (个)		81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	日停车次数 (次)		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准 (元/次)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	使用负荷 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	补贴收入		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00

续表 1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年运营收入(含税)	6,443.45	6,443.45	6,443.45	6,585.02	6,585.02	6,585.02	6,597.82	6,597.82	6,597.82	6,610.63
1.1	场地出租收入(万元/年)	4,358.36	4,358.36	4,358.36	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)	3,076.95	3,076.95	3,076.95	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65
	面积(m <sup>2</sup> )	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.94	28.94	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)	211.39	211.39	211.39	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13
	面积(m <sup>2</sup> )	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.94	28.94	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)	1,070.02	1,070.02	1,070.02	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34
	面积(m <sup>2</sup> )	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	34.73	34.73	34.73	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	运营期										
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.2	物业服务费收入(万元/年)	241.67	241.67	241.67	254.48	254.48	254.48	267.28	267.28	267.28	280.09	280.09
	面积 (m <sup>2</sup> )	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.51	1.51	1.51	1.59	1.59	1.59	1.67	1.67	1.67	1.75	1.75
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车位收入(万元/年)	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42
1.3.1	小车停车位收入	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20
	车位数(个)	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00
	日停车次数(次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准(元/次)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用负荷(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	大车停车位收入	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22
	车位数(个)	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	日停车次数(次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准(元/次)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	使用负荷(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	补贴收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00

续表 2

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	合计	
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
1	年运营收入(含税)	6,610.63	6,625.03	6,625.03	6,625.03	6,639.43	6,639.43	6,639.43	6,655.44	6,655.44	184,580.37
1.1	场地出租收入(万元/年)	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	123,707.78
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	87,706.57
	面积(m <sup>2</sup> )	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	6,025.49
	面积(m <sup>2</sup> )	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	29,975.72
	面积(m <sup>2</sup> )	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2	物业服务费收入(万元/年)	280.09	294.49	294.49	294.49	308.89	308.89	308.89	324.90	324.90	7,494.56

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	合计	
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
	面积 (m <sup>2</sup> )	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.75	1.84	1.84	1.84	1.93	1.93	1.93	2.03	2.03	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	停车位收入 (万元/年)	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	6,978.03	
1.3.1	小车停车位收入	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	5,452.40	
	车位数 (个)	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	
	日停车次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	收费标准 (元/次)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	使用负荷 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3.2	大车停车位收入	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	1,525.63	
	车位数 (个)	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	
	日停车次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	收费标准 (元/次)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	使用负荷 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.4	补贴收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	46,400.00	

## 5.3 经营现金流出

本项目运营成本主要包括员工薪酬、燃料及动力费、维修维护费和其他运营费用。项目融资成本（详见项目融资还本付息情况表）不计算在项目运营成本中。本项目运营成本测算如下：

### 1. 员工薪酬

本项目计划配备劳动人员 10 人，其中服务人员 6 人、技术人员 2 人、管理人员 2 人。年均薪酬参考 2021 年河南省城镇非私营单位“租赁和商务服务业” 年平均工资 56702 元，暂定员工平均年薪 5.7 万元/人。考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%。

### 2. 燃料及动力费

本项目的燃料及动力费主要包含水、电支出。出租部分的燃料动力费由承租方负责，计入运营成本的燃料动力费主要是物业办公用水、电和公共区域用电及公共绿地用水。预计用电量为 337.07 万 Kwh/年，电价标准按 0.61 元/度计算；预计年消耗水 1.86 万吨，水费收费标准按非居民用水单价为 3.75 元/ m<sup>3</sup> 计算。假设运营期内电价、水价保持稳定不变。

### 3. 维修维护费

本项目建成后，运营期修理费包含房屋建筑物主体及装修工程维修，以及项目区内道路维护费用。初始运营期按照年固定资产折旧 15% 估算。考虑物价增长因素，以后每 3 年一次增长 5%。

### 4. 其他运营费用

其他运营费用主要是包括办公费、教育培训费、宣传推介广告费等，按收入总额（不包含政府补贴收入）的 3% 估算。

### 5. 折旧摊销费

本项目建设支出包括房屋建筑物、土地费用等，综合折旧摊销年

限按 30 年估算，残值率 5%。

根据上述分析，本项目运营期各项成本费用预测如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期		运营期							
		2023-20 26年	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2	总成本费用		4,754.13	4,756.15	4,744.08	4,740.66	4,707.46	4,674.24	4,641.53	4,560.48	4,479.44
2.1	员工薪酬		57.00	57.00	57.00	59.85	59.85	59.85	62.84	62.84	62.84
2.2	电力消耗		205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61
2.3	水消耗		6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
2.4	维修维护费		284.62	284.62	284.62	298.85	298.85	298.85	313.79	313.79	313.79
2.5	其他运营费用		98.38	112.44	126.49	132.48	132.48	132.48	138.74	138.74	138.74
	付现经营成本		652.59	666.65	680.70	703.77	703.77	703.77	727.96	727.96	727.96
2.6	资产折旧摊销		1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45
2.7	专项债利息		2,250.00	2,238.76	2,213.43	2,188.09	2,154.89	2,121.67	2,065.97	1,984.92	1,903.88
2.8	减：进项税		45.91	46.71	47.50	48.65	48.65	48.65	49.85	49.85	49.85

续表 1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	总成本费用	4,238.93	4,145.29	4,085.38	4,082.08	4,055.93	4,043.96	4,052.13	4,040.16	4,019.68	4,020.35
2.1	员工薪酬	65.98	65.98	65.98	69.28	69.28	69.28	72.74	72.74	72.74	76.38
2.2	电力消耗	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61
2.3	水消耗	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
2.4	维修维护费	329.48	329.48	329.48	345.95	345.95	345.95	363.25	363.25	363.25	381.41
2.5	其他运营费用	145.30	145.30	145.30	149.55	149.55	149.55	149.93	149.93	149.93	150.32
	付现经营成本	753.35	753.35	753.35	777.37	777.37	777.37	798.51	798.51	798.51	820.70
2.6	资产折旧摊销	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45
2.7	专项债利息	1,639.23	1,545.59	1,485.68	1,459.54	1,433.39	1,421.42	1,409.45	1,397.48	1,377.00	1,356.53
2.8	减：进项税	51.10	51.10	51.10	52.28	52.28	52.28	53.28	53.28	53.28	54.33

续表 2

序号	项目	运营期										合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29		
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年		
2	总成本费用	3,960.50	3,952.79	3,908.69	3,864.59	3,828.04	3,768.19	3,708.34	3,701.34	3,669.84	121,194.80	
2.1	员工薪酬	76.38	80.20	80.20	80.20	84.21	84.21	84.21	88.42	88.42	2,062.28	
2.2	电力消耗	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	5,962.69	
2.3	水消耗	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	202.42	
2.4	维修维护费	381.41	400.48	400.48	400.48	420.50	420.50	420.50	441.53	441.53	10,298.05	
2.5	其他运营费用	150.32	150.75	150.75	150.75	151.18	151.18	151.18	151.66	151.66	4,145.38	
	付现经营成本	820.70	844.02	844.02	844.02	868.48	868.48	868.48	894.20	894.20	22,670.82	
2.6	资产折旧摊销	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	55,026.05	
2.7	专项债利息	1,296.68	1,266.75	1,222.65	1,178.55	1,118.70	1,058.85	999.00	967.50	936.00	45,018.20	
2.8	减：进项税	54.33	55.43	55.43	55.43	56.59	56.59	56.59	57.81	57.81		

## 8.相关税费

### (1) 增值税

国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%；《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

本项目场地租赁、停车位收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%。同时考虑建设期固定资产投入的增值税进项税抵扣和运营期燃料动力费及管理费用的进项税抵扣。

### (2) 税金及附加

城市建设维护税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 3%、地方教育费附加按增值税的 2% 计算。

房产税按不动产租赁不含税出租收入的 12% 计算。

### (3) 所得税

本项目所得稅率为 25%。

税金及附加情况表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2023-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
3.1	应交增值税										
3.1.1	进项税	5,080.54	45.91	46.71	47.50	48.65	48.65	48.65	49.85	49.85	49.85
3.1.2	销项税		266.58	304.66	342.74	358.92	358.92	358.92	375.87	375.87	375.87
3.2	税金及附加		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96
3.2.1	城市维护建设税										
3.2.2	教育费附加										
3.2.3	地方教育附加										
3.2.4	房产税		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96

续表1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
3.1	应交增值税							40.41	352.44	352.44	352.12
3.1.1	进项税	51.10	51.10	51.10	52.28	52.28	52.28	53.28	53.28	53.28	54.33

序号	项目	运营期										
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
3.1.2	销项税	393.64	393.64	393.64	405.00	405.00	405.00	405.72	405.72	405.72	406.45	406.45
3.2	税金及附加	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	498.84	536.28	536.28	536.24	536.24
3.2.1	城市维护建设税							2.83	24.67	24.67	24.65	24.65
3.2.2	教育费附加							1.21	10.57	10.57	10.56	10.56
3.2.3	地方教育附加							0.81	7.05	7.05	7.04	7.04
3.2.4	房产税	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99

续表2

序号	项目	运营期									合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
3.1	应交增值税	352.12	351.83	351.83	351.83	351.49	351.49	351.49	351.18	351.18	4,613.97
3.1.1	进项税	54.33	55.43	55.43	55.43	56.59	56.59	56.59	57.81	57.81	
3.1.2	销项税	406.45	407.26	407.26	407.26	408.08	408.08	408.08	408.99	408.99	
3.2	税金及附加	536.24	536.21	536.21	536.21	536.16	536.16	536.16	536.13	536.13	14,172.74
3.2.1	城市维护建设税	24.65	24.63	24.63	24.63	24.60	24.60	24.60	24.58	24.58	
3.2.2	教育费附加	10.56	10.55	10.55	10.55	10.54	10.54	10.54	10.54	10.54	
3.2.3	地方教育附加	7.04	7.04	7.04	7.04	7.03	7.03	7.03	7.02	7.02	

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	合计
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
3.2.4	房产税	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	

### 所得税情况表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		2023-20 26年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
4.1	年运营收入（含税）		4,879.45	5,347.94	5,816.43	6,015.89	6,015.89	6,015.89	6,224.62	6,224.62	6,224.62	
4.2	减：销项税		266.58	304.66	342.74	358.92	358.92	358.92	375.87	375.87	375.87	
4.3	税金及附加		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96	
4.4	总成本费用		4,754.13	4,756.15	4,744.08	4,740.66	4,707.46	4,674.24	4,641.53	4,560.48	4,479.44	
5	利润总额		-463.64	-81.31	315.12	481.10	514.30	547.52	750.26	831.31	912.35	
5.1	弥补以前年度亏损				315.12	229.83						
5.2	应纳税所得额		-463.64	-81.31		251.27	514.30	547.52	750.26	831.31	912.35	
6	所得税					62.82	128.58	136.88	187.57	207.83	228.09	

续表1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
4.1	年运营收入(含税)	6,443.45	6,443.45	6,443.45	6,585.02	6,585.02	6,585.02	6,597.82	6,597.82	6,597.82	6,610.63
4.2	减：销项税	393.64	393.64	393.64	405.00	405.00	405.00	405.72	405.72	405.72	406.45
4.3	税金及附加	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	498.84	536.28	536.28	536.24
4.4	总成本费用	4,238.93	4,145.29	4,085.38	4,082.08	4,055.93	4,043.96	4,052.13	4,040.16	4,019.68	4,020.35
5	利润总额	1,331.06	1,424.70	1,484.61	1,603.95	1,630.10	1,642.07	1,641.13	1,615.66	1,636.14	1,647.59
5.1	弥补以前年度亏损										
5.2	应纳税所得额	1,331.06	1,424.70	1,484.61	1,603.95	1,630.10	1,642.07	1,641.13	1,615.66	1,636.14	1,647.59
6	所得税	332.77	356.18	371.15	400.99	407.53	410.52	410.28	403.92	409.04	411.90

续表2

序号	项目	运营期									合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
4.1	年运营收入(含税)	6,610.63	6,625.03	6,625.03	6,625.03	6,639.43	6,639.43	6,639.43	6,655.44	6,655.44	184,580.37
4.2	减：销项税	406.45	407.26	407.26	407.26	408.08	408.08	408.08	408.99	408.99	11,214.78
4.3	税金及附加	536.24	536.21	536.21	536.21	536.16	536.16	536.16	536.13	536.13	14,172.74
4.4	总成本费用	3,960.50	3,952.79	3,908.69	3,864.59	3,828.04	3,768.19	3,708.34	3,701.34	3,669.84	121,194.80

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	合计
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
5	利润总额	1,707.44	1,728.77	1,772.87	1,816.97	1,867.15	1,927.00	1,986.85	2,008.98	2,040.48	
5.1	弥补以前年度亏损										
5.2	应纳税所得额	1,707.44	1,728.77	1,772.87	1,816.97	1,867.15	1,927.00	1,986.85	2,008.98	2,040.48	
6	所得税	426.86	432.19	443.22	454.24	466.79	481.75	496.71	502.25	510.12	9,499.51

## 5.4 净收益预测

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 184,580.37 万元，预计付现经营成本和税费总额 50,957.04 万元，预计经营现金净流量总额 133,623.33 万元，可用于偿还债券本息的收益 133,623.33 万元。

偿还债券本息的收益情况表

金额单位：万元

债券期间	年运营收入 (含税) (1)	付现经营 成本 (2)	缴纳增值 税 (3)	税金及附 加支出(4)	所得税支 出 (5)	经营现金净 流量(6)=(1) - (2) - (3) - (4) - (5)
2023-2026 年						
2027 年	4,879.45	652.59		322.38		3,904.48
2028 年	5,347.94	666.65		368.44		4,312.85
2029 年	5,816.43	680.70		414.49		4,721.24
2030 年	6,015.89	703.77		435.21	62.82	4,814.09
2031 年	6,015.89	703.77		435.21	128.58	4,748.34
2032 年	6,015.89	703.77		435.21	136.88	4,740.03
2033 年	6,224.62	727.96		456.96	187.57	4,852.14
2034 年	6,224.62	727.96		456.96	207.83	4,831.87
2035 年	6,224.62	727.96		456.96	228.09	4,811.61
2036 年	6,443.45	753.35		479.82	332.77	4,877.52
2037 年	6,443.45	753.35		479.82	356.18	4,854.11
2038 年	6,443.45	753.35		479.82	371.15	4,839.13
2039 年	6,585.02	777.37		493.99	400.99	4,912.67
2040 年	6,585.02	777.37		493.99	407.53	4,906.14
2041 年	6,585.02	777.37		493.99	410.52	4,903.14
2042 年	6,597.82	798.51	40.41	498.84	410.28	4,849.78
2043 年	6,597.82	798.51	352.44	536.28	403.92	4,506.68
2044 年	6,597.82	798.51	352.44	536.28	409.04	4,501.56
2045 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	411.90	4,489.67
2046 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	419.38	4,482.19
2047 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	426.86	4,474.71

债券期间	年运营收入 (含税) (1)	付现经营 成本 (2)	缴纳增值 税 (3)	税金及附 加支出(4)	所得税支 出 (5)	经营现金净 流量(6)=(1) - (2) - (3) - (4) - (5)
2048 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	432.19	4,460.78
2049 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	443.22	4,449.75
2050 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	454.24	4,438.73
2051 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	466.79	4,416.51
2052 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	481.75	4,401.55
2053 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	496.71	4,386.59
2054 年	6,655.44	894.20	351.18	536.13	502.25	4,371.69
2055 年	6,655.44	894.20	351.18	536.13	510.12	4,363.81
合计	184,580.37	22,670.82	4,613.97	14,172.74	9,499.51	133,623.33

## 5.5 融资本息

本项目申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 1,400.00 万元、2025 年计划申请使用 27,800.00 万元、2026 年计划申请使用 20,800.00 万元，假设预计债券利率均为 4.5%；已于 2023 年使用债券资金 1,400.00 万元、2025 年使用债券资金 7,000.00 万元，债券期限均为 30 年，每半年付息一次，本金分期偿还，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%。

(1) 2023 年-2025 年本项目已发行债券（8400 万元）还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期 间	期初本 金	本期增加 本金	本期偿 还本 金	期末本 金 余 额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合 计
2023 年		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2024 年	1,400.00			1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2025 年	1,400.00	7,000.00		8,400.00	4.50%	63.00	63.00

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	8,400.00			8,400.00	4.50%	378.00	378.00
2027 年	8,400.00			8,400.00	4.50%	378.00	378.00
2028 年	8,400.00		14.00	8,386.00	4.50%	378.00	392.00
2029 年	8,386.00		14.00	8,372.00	4.50%	377.37	391.37
2030 年	8,372.00		84.00	8,288.00	4.50%	376.74	460.74
2031 年	8,288.00		84.00	8,204.00	4.50%	372.96	456.96
2032 年	8,204.00		84.00	8,120.00	4.50%	369.18	453.18
2033 年	8,120.00		98.00	8,022.00	4.50%	365.40	463.40
2034 年	8,022.00		98.00	7,924.00	4.50%	360.99	458.99
2035 年	7,924.00		168.00	7,756.00	4.50%	356.58	524.58
2036 年	7,756.00		168.00	7,588.00	4.50%	349.02	517.02
2037 年	7,588.00		168.00	7,420.00	4.50%	341.46	509.46
2038 年	7,420.00		168.00	7,252.00	4.50%	333.90	501.90
2039 年	7,252.00		168.00	7,084.00	4.50%	326.34	494.34
2040 年	7,084.00		168.00	6,916.00	4.50%	318.78	486.78
2041 年	6,916.00		168.00	6,748.00	4.50%	311.22	479.22
2042 年	6,748.00		168.00	6,580.00	4.50%	303.66	471.66
2043 年	6,580.00		210.00	6,370.00	4.50%	296.10	506.10
2044 年	6,370.00		210.00	6,160.00	4.50%	286.65	496.65
2045 年	6,160.00		420.00	5,740.00	4.50%	277.20	697.20
2046 年	5,740.00		420.00	5,320.00	4.50%	258.30	678.30
2047 年	5,320.00		420.00	4,900.00	4.50%	239.40	659.40
2048 年	4,900.00		490.00	4,410.00	4.50%	220.50	710.50
2049 年	4,410.00		490.00	3,920.00	4.50%	198.45	688.45
2050 年	3,920.00		840.00	3,080.00	4.50%	176.40	1,016.40
2051 年	3,080.00		840.00	2,240.00	4.50%	138.60	978.60
2052 年	2,240.00		840.00	1,400.00	4.50%	100.80	940.80
2053 年	1,400.00		700.00	700.00	4.50%	63.00	763.00
2054 年	700.00		700.00	0.00	4.50%	31.50	731.50
合计		8,400.00	8,400.00			8,473.50	16,873.50

(2) 本次申请政府专项债券资金 20,800.00 万元, 具体如下:

①本次申请政府专项债券资金 4,900.00 万元, 为 2022 年河南省城乡发展专项债券(二十二期)--河南省政府专项债(六十七期)新乡市新东区智慧停车场建设项目债券中 4,900.00 万元资金用途调整至本项目, 期限 30 年, 2052 年 10 月 29 日到期, 预计债券测算利率为 4.5%, 于 2022 年河南省城乡发展专项债券(二十二期)--河南省政府专项债(六十七期)债券采取分期偿还本金, 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%。

项目融资还本付息情况表

金额单位: 人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		4,900.00		4,900.00	4.50%		
2026 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
2027 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
2028 年	4,900.00		49.00	4,851.00	4.50%	220.50	269.50
2029 年	4,851.00		49.00	4,802.00	4.50%	218.30	267.30
2030 年	4,802.00		49.00	4,753.00	4.50%	216.09	265.09
2031 年	4,753.00		49.00	4,704.00	4.50%	213.89	262.89
2032 年	4,704.00		49.00	4,655.00	4.50%	211.68	260.68
2033 年	4,655.00		98.00	4,557.00	4.50%	209.48	307.48
2034 年	4,557.00		98.00	4,459.00	4.50%	205.07	303.07
2035 年	4,459.00		98.00	4,361.00	4.50%	200.66	298.66
2036 年	4,361.00		98.00	4,263.00	4.50%	196.25	294.25
2037 年	4,263.00		98.00	4,165.00	4.50%	191.84	289.84
2038 年	4,165.00		98.00	4,067.00	4.50%	187.43	285.43
2039 年	4,067.00		98.00	3,969.00	4.50%	183.02	281.02

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2040 年	3,969.00		98.00	3,871.00	4.50%	178.61	276.61
2041 年	3,871.00		98.00	3,773.00	4.50%	174.20	272.20
2042 年	3,773.00		98.00	3,675.00	4.50%	169.79	267.79
2043 年	3,675.00		245.00	3,430.00	4.50%	165.38	410.38
2044 年	3,430.00		245.00	3,185.00	4.50%	154.35	399.35
2045 年	3,185.00		245.00	2,940.00	4.50%	143.33	388.33
2046 年	2,940.00		245.00	2,695.00	4.50%	132.30	377.30
2047 年	2,695.00		245.00	2,450.00	4.50%	121.28	366.28
2048 年	2,450.00		490.00	1,960.00	4.50%	110.25	600.25
2049 年	1,960.00		490.00	1,470.00	4.50%	88.20	578.20
2050 年	1,470.00		490.00	980.00	4.50%	66.15	556.15
2051 年	980.00		490.00	490.00	4.50%	44.10	534.10
2052 年	490.00		490.00	0.00	4.50%	22.05	512.05
合计		4,900.00	4,900.00			4,465.20	9,365.20

②本次申请政府专项债券资金 2,100.00 万元，为 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）新乡市红旗区停车场建设项目债券中 2,100.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2039 年 7 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,100.00		2,100.00	4.50%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2027 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2028 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	2,100.00		0.00	2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2030 年	2,100.00		105.00	1,995.00	4.50%	94.50	199.50
2031 年	1,995.00		105.00	1,890.00	4.50%	89.78	194.78
2032 年	1,890.00		105.00	1,785.00	4.50%	85.05	190.05
2033 年	1,785.00		105.00	1,680.00	4.50%	80.33	185.33
2034 年	1,680.00		105.00	1,575.00	4.50%	75.60	180.60
2035 年	1,575.00		315.00	1,260.00	4.50%	70.88	385.88
2036 年	1,260.00		315.00	945.00	4.50%	56.70	371.70
2037 年	945.00		315.00	630.00	4.50%	42.53	357.53
2038 年	630.00		315.00	315.00	4.50%	28.35	343.35
2039 年	315.00		315.00	0.00	4.50%	14.18	329.18
合计		2,100.00	2,100.00			1,015.90	3,115.90

③本次申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）新乡 3D 打印产业园（三期）项目债券中 4,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 6 月 30 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2028 年	4,000.00		200.00	3,800.00	4.50%	175.50	375.50
2029 年	3,800.00		200.00	3,600.00	4.50%	166.50	366.50
2030 年	3,600.00		200.00	3,400.00	4.50%	157.50	357.50

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	3,400.00		200.00	3,200.00	4.50%	148.50	348.50
2032 年	3,200.00		200.00	3,000.00	4.50%	139.50	339.50
2033 年	3,000.00		600.00	2,400.00	4.50%	121.50	721.50
2034 年	2,400.00		600.00	1,800.00	4.50%	94.50	694.50
2035 年	1,800.00		600.00	1,200.00	4.50%	67.50	667.50
2036 年	1,200.00		600.00	600.00	4.50%	40.50	640.50
2037 年	600.00		600.00	0.00	4.50%	13.50	613.50
合计		4,000.00	4,000.00			1,575.00	5,575.00

④本次申请政府专项债券资金 1,000.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 1,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 4 月 28 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省社会事业专项债券(九期)——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		1,000.00		1,000.00	4.50%		
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2028 年	1,000.00		50.00	950.00	4.50%	43.88	93.88
2029 年	950.00		50.00	900.00	4.50%	41.63	91.63
2030 年	900.00		50.00	850.00	4.50%	39.38	89.38
2031 年	850.00		50.00	800.00	4.50%	37.13	87.13
2032 年	800.00		50.00	750.00	4.50%	34.88	84.88
2033 年	750.00		150.00	600.00	4.50%	30.38	180.38

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2034 年	600.00		150.00	450.00	4.50%	23.63	173.63
2035 年	450.00		150.00	300.00	4.50%	16.88	166.88
2036 年	300.00		150.00	150.00	4.50%	10.13	160.13
2037 年	150.00		150.00	0.00	4.50%	3.38	153.38
合计		1,000.00	1,000.00			371.30	1,371.30

⑤本次申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 2,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 3 月 9 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.50%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00		100.00	1,900.00	4.50%	87.75	187.75
2029 年	1,900.00		100.00	1,800.00	4.50%	83.25	183.25
2030 年	1,800.00		100.00	1,700.00	4.50%	78.75	178.75
2031 年	1,700.00		100.00	1,600.00	4.50%	74.25	174.25
2032 年	1,600.00		100.00	1,500.00	4.50%	69.75	169.75
2033 年	1,500.00		300.00	1,200.00	4.50%	60.75	360.75
2034 年	1,200.00		300.00	900.00	4.50%	47.25	347.25
2035 年	900.00		300.00	600.00	4.50%	33.75	333.75
2036 年	600.00		300.00	300.00	4.50%	20.25	320.25
2037 年	300.00		300.00	0.00	4.50%	6.75	306.75

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		2,000.00	2,000.00			742.50	2,742.50

⑥本次申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 1 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.50%	-	-
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.50%	131.63	281.63
2029 年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.50%	124.88	274.88
2030 年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.50%	118.13	268.13
2031 年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.50%	111.38	261.38
2032 年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.50%	104.63	254.63
2033 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	91.13	541.13
2034 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	70.88	520.88
2035 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	50.63	500.63
2036 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	30.38	480.38
2037 年	450.00		450.00	0.00	4.50%	10.13	460.13
合计		3,000.00	3,000.00			1,113.80	4,113.80

⑦本次申请政府专项债券资金 3,800.00 万元，为 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,800.00 万元资金用途调

整至本项目，期限 15 年，2035 年 8 月 14 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期债券到期一次性偿还 3,800.00 万元本金。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年		3,800.00		3,800.00	4.50%		
2026 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2027 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2028 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2029 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2030 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2031 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2032 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2033 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2034 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2035 年	3,800.00		3,800.00	0.00	4.50%	171.00	3,971.00
合计		3,800.00	3,800.00			1,710.00	5,510.00

(3) 剩余尚未申请使用债券资金 20,800.00 万元，计划 2026 年申请使用，债券期限为 30 年，假设预计债券利率为 4.5%，每半年付息一次，本金于 2055 年到期日一次性偿还。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2026 年		20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2027 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2028 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2029 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2030 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2032 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2033 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2034 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2035 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2036 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2037 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2038 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2039 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2040 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2041 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2042 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2043 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2044 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2045 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2046 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2047 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2048 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2049 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2050 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2051 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2052 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2053 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2054 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2055 年	20,800.00		20,800.00		4.50%	936.00	21,736.00
合计		20,800.00	20,800.00			28,080.00	48,880.00

(4) 本项目还本付息合计

项目融资还本付息合计情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2024 年	1,400.00			1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2025 年	1,400.00	27,800.00		29,200.00	4.50%	153.00	153.00
2026 年	29,200.00	20,800.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00		563.00	49,437.00	4.50%	2,238.76	2,801.76
2029 年	49,437.00		563.00	48,874.00	4.50%	2,213.43	2,776.43
2030 年	48,874.00		738.00	48,136.00	4.50%	2,188.09	2,926.09
2031 年	48,136.00		738.00	47,398.00	4.50%	2,154.89	2,892.89
2032 年	47,398.00		738.00	46,660.00	4.50%	2,121.67	2,859.67
2033 年	46,660.00		1,801.00	44,859.00	4.50%	2,065.97	3,866.97
2034 年	44,859.00		1,801.00	43,058.00	4.50%	1,984.92	3,785.92
2035 年	43,058.00		5,881.00	37,177.00	4.50%	1,903.88	7,784.88
2036 年	37,177.00		2,081.00	35,096.00	4.50%	1,639.23	3,720.23
2037 年	35,096.00		2,081.00	33,015.00	4.50%	1,545.59	3,626.59
2038 年	33,015.00		581.00	32,434.00	4.50%	1,485.68	2,066.68
2039 年	32,434.00		581.00	31,853.00	4.50%	1,459.54	2,040.54
2040 年	31,853.00		266.00	31,587.00	4.50%	1,433.39	1,699.39
2041 年	31,587.00		266.00	31,321.00	4.50%	1,421.42	1,687.42
2042 年	31,321.00		266.00	31,055.00	4.50%	1,409.45	1,675.45
2043 年	31,055.00		455.00	30,600.00	4.50%	1,397.48	1,852.48
2044 年	30,600.00		455.00	30,145.00	4.50%	1,377.00	1,832.00
2045 年	30,145.00		665.00	29,480.00	4.50%	1,356.53	2,021.53
2046 年	29,480.00		665.00	28,815.00	4.50%	1,326.60	1,991.60
2047 年	28,815.00		665.00	28,150.00	4.50%	1,296.68	1,961.68
2048 年	28,150.00		980.00	27,170.00	4.50%	1,266.75	2,246.75
2049 年	27,170.00		980.00	26,190.00	4.50%	1,222.65	2,202.65
2050 年	26,190.00		1,330.00	24,860.00	4.50%	1,178.55	2,508.55
2051 年	24,860.00		1,330.00	23,530.00	4.50%	1,118.70	2,448.70
2052 年	23,530.00		1,330.00	22,200.00	4.50%	1,058.85	2,388.85

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2053 年	22,200.00		700.00	21,500.00	4.50%	999.00	1,699.00
2054 年	21,500.00		700.00	20,800.00	4.50%	967.50	1,667.50
2055 年	20,800.00		20,800.00	0.00	4.50%	936.00	21,736.00
合计		50,000.00	50,000.00			47,547.20	97,547.20

## 5.6 资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.37 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目收费期内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：人民币万元

债券期间	本息支付			可用于偿还债券的经营活动现金净流量	项目收益当年结余	项目收益累计结余
	本金	利息	本息合计			
2023 年		63.00	63.00			
2024 年		63.00	63.00			
2025 年		153.00	153.00			
2026 年		2,250.00	2,250.00			
2027 年		2,250.00	2,250.00	3,904.48	1,654.48	1,654.48
2028 年	563.00	2,238.76	2,801.76	4,312.85	1,511.09	3,165.57
2029 年	563.00	2,213.43	2,776.43	4,721.24	1,944.81	5,110.38
2030 年	738.00	2,188.09	2,926.09	4,814.09	1,888.00	6,998.38
2031 年	738.00	2,154.89	2,892.89	4,748.34	1,855.45	8,853.83
2032 年	738.00	2,121.67	2,859.67	4,740.03	1,880.36	10,734.19
2033 年	1,801.00	2,065.97	3,866.97	4,852.14	985.17	11,719.35
2034 年	1,801.00	1,984.92	3,785.92	4,831.87	1,045.95	12,765.31
2035 年	5,881.00	1,903.88	7,784.88	4,811.61	-2,973.27	9,792.04
2036 年	2,081.00	1,639.23	3,720.23	4,877.52	1,157.29	10,949.32
2037 年	2,081.00	1,545.59	3,626.59	4,854.11	1,227.52	12,176.84
2038 年	581.00	1,485.68	2,066.68	4,839.13	2,772.45	14,949.29
2039 年	581.00	1,459.54	2,040.54	4,912.67	2,872.13	17,821.42

债券期间	本息支付			可用于偿还 债券的经营 活动现金净 流量	项目收益当 年结余	项目收益 累计结余
	本金	利息	本息合计			
2040 年	266.00	1,433.39	1,699.39	4,906.14	3,206.75	21,028.16
2041 年	266.00	1,421.42	1,687.42	4,903.14	3,215.72	24,243.89
2042 年	266.00	1,409.45	1,675.45	4,849.78	3,174.33	27,418.21
2043 年	455.00	1,397.48	1,852.48	4,506.68	2,654.20	30,072.41
2044 年	455.00	1,377.00	1,832.00	4,501.56	2,669.56	32,741.96
2045 年	665.00	1,356.53	2,021.53	4,489.67	2,468.14	35,210.11
2046 年	665.00	1,326.60	1,991.60	4,482.19	2,490.59	37,700.70
2047 年	665.00	1,296.68	1,961.68	4,474.71	2,513.03	40,213.73
2048 年	980.00	1,266.75	2,246.75	4,460.78	2,214.03	42,427.75
2049 年	980.00	1,222.65	2,202.65	4,449.75	2,247.10	44,674.86
2050 年	1,330.00	1,178.55	2,508.55	4,438.73	1,930.18	46,605.03
2051 年	1,330.00	1,118.70	2,448.70	4,416.51	1,967.81	48,572.85
2052 年	1,330.00	1,058.85	2,388.85	4,401.55	2,012.70	50,585.55
2053 年	700.00	999.00	1,699.00	4,386.59	2,687.59	53,273.13
2054 年	700.00	967.50	1,667.50	4,371.69	2,704.19	55,977.32
2055 年	20,800.00	936.00	21,736.00	4,363.81	-17,372.19	38,605.13
合计	50,000.00	47,547.20	97,547.20	133,623.33	38,605.13	
本息覆盖倍数						1.37

综上所述，债券存续期内本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1. 工期拖延风险及控制措施

风险分析：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：合理安排后续工期，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。

#### 2. 资金到位风险及控制措施

风险分析：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。债券的偿债资金来源主要是项目建成后房屋出租收入收入，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。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、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，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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）的规定，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。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

**风险分析：**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：**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，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

## 第七章 事前绩效评估

### 7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《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），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》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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。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。

### 7.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；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；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；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；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；项目绩效目标明确可行、目标反映的预期产出和预期效果符合正常收益水平。

根据事前评估报告，本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。综合评价，对该项目应“予以支持”。

**新乡市智慧岛数字经济产业园  
收益与融资自求平衡财务评估报告**

豫光远咨字[2022]11004 号

**河南光远会计师事务所（普通合伙）  
Henan Everbrilliant Certified public accountants**

# 新乡市智慧岛数字经济产业园 收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]11004 号

新乡市东晟开发建设投资有限公司：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对新乡市智慧岛数字经济产业园（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

本项目建设地点位于新乡市红旗区东卓路与新东大道交叉口西南角。

2022 年，河南省发展改革委印发《2022 年河南省数字经济发展工作方案》，就数字经济总量、基础支撑能力、产业数字化转型、政府治理服务等方面部署到相关省辖市和各有关部门，全方位打造数字强省。河南省委省政府将大力支持数字产业发展，通过不断出台优惠政策、释放机制活力、培养应用人才，吸引更多的国内优秀软硬件企业落户河南，携手打造数字产业资源高地、生态高地，助力河南数字经济发展。

新乡市东晟开发建设投资有限公司按照河南省委省政府及新乡市委市政府重大战略部署，公司将围绕数字产业发展，努力打造新乡数字产业高地，助力河南数字经济发展；整合国内大数据、云计算、人工智能、物联网等高精尖技术企业，共同建设新乡数字经济及信息技术装备生态产业生产线，为新乡市提供信息化装备生产、装配、制造，智慧城市规划、建设和运营，以及在城市安全、城市管理、数据

治理、公共服务等多方面提供多层次解决方案和服务；围绕产业产线，打造大数据一体机、数据库一体机、运维一体机、工业互联网网关、智慧应用一体机等解决方案，快速形成复制能力，逐步覆盖河南，面向全国；以“一引擎、两支撑、四推动”为目标，努力打造新乡数字经济产业高地，助力河南数字经济发展；围绕新乡数字经济生态建设，整合国内服务器、操作系统、数据库、中间件及应用系统等信创著名厂商，打造数字政府、数字企业、工业互联网、智慧教育等多场景解决方案，快速形成复制能力，覆盖全省，面向全国；整合国内大数据、云计算、人工智能、物联网等高精尖技术企业，共同建设新乡数字经济及信息技术装备生态产业生产线，形成河南著名品牌。

新乡市全力支持项目建设，为项目建设提供优良的环境、优质的服务和坚强的保障，推进项目早日开工建设、早日投产达效，实现互利共赢、共同发展。

本次规划结合场地现状，兼顾厂区沿城市干道的环境形象，力求创建一个分区合理、物流顺畅、生产高效、环境优美、员工生活环境安静舒适的厂区。

## （二）项目性质

本项目属于政府投资、公益性项目，所属行业领域为产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

## （三）项目单位

新乡市东晟开发建设投资有限公司。

## （四）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为新乡市东晟开发建设投资有限公司，为新乡市市本级全资国企，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

项目即将竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

### （五）项目建设期

本项目计划安排 43 个月。项目已于 2023 年 6 月开工，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

### （六）建设规模及内容

新乡市智慧岛数字经济产业园规划占地面积约 47290.20 平方米（约 70.93 亩），总建筑面积 148193.21 平方米，其中地上建筑面积 133944.65 平方米，地下建筑面积 14248.56 平方米，主要建设内容包括 4 栋标准厂房、1 栋生产辅助用房、1 栋智慧岛大厦、配电房、门卫房等；配套建设道路、绿化、给排水、变配电、暖通、消防等设施。主要经济指标如下：

主要经济技术指标表一

指标	计量单位	数量	备注
建设用地面积	m <sup>2</sup>	41310.00	61.96 亩
总建筑面积	m <sup>2</sup>	109628.18	
地上建筑面积	m <sup>2</sup>	105399.05	
其中	标准厂房	98446.12	
	生产辅助用房	6763.36	餐厅 438.76 平方米，设于 A5#生产辅助用房一楼西侧
开闭所+配电室	m <sup>2</sup>	189.57	
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	4039.56	不计容

指标	计量单位	数量	备注
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	17781.77	
容积率		2.55	≥1.0
绿化率		8%	≤15%
停车数量（小车）	个	263	
其中	地上停车位	135	
	地下停车位	128	
停车数量（大车）	个	81	
停车数量（非机动车）	个	199	

主要经济技术指标表二

项目	单位	建筑面积	备注
规划地面积	m <sup>2</sup>	5980.20	约合 8.97 亩
总建筑面积（地上）	m <sup>2</sup>	28545.60	
其中	智慧岛大厦	28527.60	
	门卫房	18.00	
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	10209.00	
容积率	-	4.77	
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	1875.50	
绿地率	%	22.30	
机动车停车位	个	316	
其中	地下机动车停车位	296	
	地上机动车停车位	20	
非机动车停车位	个	386	

## 二、项目投资概算及资金筹措方案

### （一）项目概算

项目总投资 65,000.00 万元，其中建设投资 62,466.40 万元，建设期利息 2,000.00 万元，流动资金 533.60 万元。

建设投资中工程费用 56,499.48 万元，其他费用 2,992.33 万元，预备费用 2,974.59 万元。建设投资估算表如下：

### 建设投资估算表（概算法）

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	取值标准	比例 (%)
1	工程费用	48,756.39	7,039.18	703.91		56,499.48		90.45
1.1	主体工程	35,551.84				35,551.84		56.91
	标准厂房	18,704.76				18,704.76	1900 元/m <sup>2</sup>	29.94
	生产辅助用房	1,690.84				1,690.84	2500 元/m <sup>2</sup>	2.71
	开闭所+配电室	37.91				37.91	2000 元/m <sup>2</sup>	0.06
	智慧岛大厦	9,699.38				9,699.38	3400 元/m <sup>2</sup>	15.53
	门卫房	4.50				4.50	2500 元/m <sup>2</sup>	0.01
	地下建筑面积	5,414.45				5,414.45	3800 元/m <sup>2</sup>	8.67
1.2	装饰装修	12,508.66				12,508.66		20.02
	标准厂房	5,906.77				5,906.77	600 元/m <sup>2</sup>	9.46
	生产辅助用房	608.70				608.70	900 元/m <sup>2</sup>	0.97
	智慧岛大厦	5,705.52				5,705.52	2000 元/m <sup>2</sup>	9.13
	门卫房	2.70				2.70	1500 元/m <sup>2</sup>	0.00
	地下建筑面积	284.97				284.97	200 元/m <sup>2</sup>	0.46
1.3	公用工程	695.89	7,039.18	703.91		8,438.98		13.51
	道路及场地硬化	556.74				556.74	350 元/m <sup>2</sup>	0.89
	绿化工程	139.15				139.15	300 元/m <sup>2</sup>	0.22
	给排水系统		1,481.93	148.19		1,630.12	100 元/m <sup>2</sup>	2.61

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	取值标准	比例 (%)
	电器系统		2,504.47	250.45		2,754.92	169 元/m <sup>2</sup>	4.41
	暖通系统		1,333.74	133.37		1,467.11	90 元/m <sup>2</sup>	2.35
	消防系统		1,630.13	163.01		1,793.14	110 元/m <sup>2</sup>	2.87
	充电桩		88.91	8.89		97.80	5110 元/套	0.16%
2	工程建设其他费用				2,992.33	2,992.33		4.79
2.1	前期工程咨询费				35.69	35.69		0.06
2.2	三通一平费				141.87	141.87	30 元/m <sup>2</sup>	0.23
2.3	工程造价咨询费				226.00	226.00	0.40%	0.36
2.4	地质勘探费				118.55	118.55	8 元/m <sup>2</sup>	0.19
2.5	建设单位管理费				452.00	452.00	0.80%	0.72
2.6	设计费				518.68	518.68	35 元/m <sup>2</sup>	0.83
2.7	监理费				395.50	395.50	0.70%	0.63
2.8	施工图审查费				37.05	37.05	2.5 元/m <sup>2</sup>	0.06
2.9	基础设施配套费				1,066.99	1,066.99	72 元/m <sup>2</sup>	1.71
3	预备费				2,974.59	2,974.59		4.76
3.1	基本预备费				2,974.59	2,974.59		4.76
3.2	涨价预备费							0.00
4	建设投资合计	48,756.39	7,039.18	703.91	5,966.92	62,466.40		100.00
	比例 (%)	78.05	11.27	1.13	9.55	100.00		100.00

## （二）资金筹措方案

### 1. 建设资金来源

本项目总投资 65,000.00 万元，资金来源为拨付财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，占总投资的 76.92%；财政拨付配套资金 15,000.00 万元，占总投资的 23.08%。

分年度计划投资额

金额单位：人民币万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政资金（万元）	500.00		14,500.00		15,000.00
专项债券（万元）	1,400.00		27,800.00	20,800.00	50,000.00
总投资（万元）	1,900.00		42,300.00	20,800.00	65,000.00

### 2. 项目资本金

本项目计划使用财政资金 15,000.00 万元，占总投资的 23.08%。除专项债券外，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）等文件规定。

### 3. 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

不存在上述负面清单情况。

#### 4. 融资还款计划

本项目申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 1,400.00 万元、2025 年计划申请使用 27,800.00 万元、2026 年计划申请使用 20,800.00 万元，假设预计债券利率均为 4.5%；已于 2023 年使用债券资金 1,400.00 万元、2025 年使用债券资金 7,000.00 万元，债券期限均为 30 年，每半年付息一次，本金分期偿还，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%。

本次申请政府专项债券资金 20,800.00 万元，具体如下：

①本次申请政府专项债券资金 4,900.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）新乡市新东区智慧停车场建设项目债券中 4,900.00 万元资金用途调整至本项目，期限 30 年，2052 年 10 月 29 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）债券采取分期偿还本金，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%。

②本次申请政府专项债券资金 2,100.00 万元，为 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）新乡市红旗区停车场建设项目债券中 2,100.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2039 年 7 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十

九期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

③本次申请政府专项债券资金4,000.00万元,为2022年河南省城乡发展专项债券(十七期)--河南省政府专项债(五十一期)新乡3D打印产业园(三期)项目债券中4,000.00万元资金用途调整至本项目,期限15年,2037年6月30日到期,预计债券测算利率为4.5%,于2022年河南省城乡发展专项债券(十七期)--河南省政府专项债(五十一期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

④本次申请政府专项债券资金1,000.00万元,为2022年河南省社会事业专项债券(九期)——2022年河南省政府专项债券(二十六期)河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中1,000.00万元资金用途调整至本项目,期限15年,2037年4月28日到期,预计债券测算利率为4.5%,于2022年河南省社会事业专项债券(九期)——2022年河南省政府专项债券(二十六期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

⑤本次申请政府专项债券资金2,000.00万元,为2022年河南省城乡发展专项债券(五期)--河南省政府专项债(十一期)河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中2,000.00万元资金用途调整至本项目,期限15年,2037年3月9日到期,预计债券测算利率为4.5%,于2022年河南省城乡发展专项债券(五期)--河南省政府专项债(十一期)债券采取分期偿还本金,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还本金的15%。

⑥本次申请政府专项债券资金3,000.00万元,为2022年河南

省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 1 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

⑦本次申请政府专项债券资金 3,800.00 万元，为 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,800.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2035 年 8 月 14 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期债券到期一次性偿还 3,800.00 万元本金。

剩余尚未申请使用债券资金 20,800.00 万元，计划 2026 年申请使用，债券期限为 30 年，假设预计债券利率为 4.5%，每半年付息一次，本金于 2055 年到期日一次性偿还。

### 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 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）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《新乡市智慧岛数字经济产业园可行性研究报告》。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
4. 预测期内经营运作未受到诸如人员、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
5. 预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
6. 预测期内项目的收费能够按照预计方案收取；
7. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

### (三) 运营收入

#### 1. 项目收益来源

本项目的建设将面向辖区及周边地区，吸引大批数字化和数字化、智能化转型需求的企业入驻，新乡数字经济产业园将立足新乡、辐射中原、服务全国，加速形成新乡数字经济产业集聚新高地，打造豫北数字经济发展新引擎，在促进新乡市建设国家创新高地上彰显新作为、在优势再造换道领跑上取得新成效，更好为河南数字化转型发展和现代化河南建设贡献新乡数字力量。

项目建成后收入来源于建成场地的出租、物业管理服务、停车位及财政补贴收入。场地的出租包括标准厂房、生产服务用房、智慧岛大厦的出租。

#### 2. 项目收入基本假设条件和依据

##### (1) 标准厂房、生产服务用房出租收入

本项目建成后，对外可出租标准厂房建筑面积 **98446.12 m<sup>2</sup>**、生产服务用房建筑面积 **6763.36 m<sup>2</sup>**。参考周边同类型项目出租租金调查

情况，基于谨慎性原则，本项目新建标准厂房、生产服务用房出租价格按照 25 元/ $m^2$ /月估算，考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%，租金涨至 30 元/ $m^2$ /月不再增长。

为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，具体见下表：

本地厂房、生产辅助用房出租价格情况表

序号	项目位置	项目类别	出租价格（元/ $m^2$ /月）
1	新乡市牧野区吕村建材大市场	标准厂房	27.38
2	新乡市红旗区工业园	园区厂房	33.46
3	新乡市红旗区新乡高新区火炬园	标准厂房	18.25
	均价		26.36

预计项目运营期前 2 年办公场地出租率分别为 70%、80%，第 3 年开始达到 90%。

## （2）智慧岛大厦出租收入

本项目建成后，对外可出租智慧岛大厦建筑面积 28527.60  $m^2$ 。参考周边同类型项目出租租金调查情况，基于谨慎性原则，本项目新建智慧岛大厦出租价格按照 30 元/ $m^2$ /月估算，考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%，租金涨至 35 元/ $m^2$ /月不再增长。

为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，具体见下表：

本地项目周边写字楼出租价格情况表

序号	项目位置	项目类别	出租价格（元/ $m^2$ /月）
1	新乡市红旗区靖业新闻大厦	写字楼	34.98
2	新乡市红旗区云心科技园	写字楼	31.63
3	新乡市卫滨区国宇大厦	写字楼	41.67
	均价		36.09

## （3）物业服务收入

本项目物业服务总建筑面积 148193.21  $m^2$ ，出租的房产按照市

场价收取物业费。本项目收取的物业管理费主要包含项目区内的监控、安全巡逻、公共部位的卫生清理、垃圾的清理及外运等。为预测本项目的租赁价格，调查了项目周边同类场地租金价格，具体见下表：

本项目周边产业园区物业费收费情况表

序号	项目名称	项目位置	物业费（元/m <sup>2</sup> /月）
1	新乡中德产业园	红旗区新东大道与科隆大道交汇处	1.2
2	泰投科创产业园	高新区新飞大道与南环路交汇处向东 300 米	1.5
3	新乡宝龙广场	红旗区金穗大道与新二街交汇处南 50 米路东	1.4
均价			1.37

参考周边产业园区物业收费标准，本项目运营期单价按 1.3 元/m<sup>2</sup>/月计算，按照预计出租率估算使用面积。考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%。

#### (4) 停车位收入

本项目建成后，随着入驻企业的增加，将有大量停车位需求，同时外来车辆进入园区办理事务也需要停车位泊车，所以本项目地上、地下划设小车停车位 579 个，大车停车位 81 个，共计 660 个停车位，满足车辆泊车需求。

参照《河南省定价目录》和《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》(新发改收费〔2017〕549 号)有关规定，经调查新乡市区域内收费情况如下：

序号	地点	收费标准
1	新乡高铁东站公交公司停车场	机动车停车前 30 分钟免费，4 小时以内（含免费时段）5 元，以后每小时加收 1 元（不足 1 小时的按 1 小时计费），全天 24 小时为一个收费周期，最高收费 20 元。停车超过一个收费周期的，按每小时 1 元加收，累计不得超过 20 元/天。停车超过一个月的，可由双方协商适当减免停车费用。
2	凤泉区凤凰山森林公园朝阳停车场	机动车停车前 30 分钟免费，超过 30 分钟后计次收费，小型车辆（9 座以下）5 元/次、中型车辆（10-19 座）8 元/次、大型车辆（20 座以上）10 元/次，停车超过 24 小时的按上述标准重新计费。
3	新乡市金穗大道与新中大道东北角的	停车 30 分钟内免费，之后计费标准是白天 5 元（4 小时/次），夜间 10 元（12 小时/次）

序号	地点	收费标准
	商会大厦	
4	金穗大道上互联网 大厦	前 20 分钟免费，超过 20 分钟小车 5 元/车/次，大车 10 元/次

出于谨慎考虑，本项目小车停车位每次收费 5 元、大车停车位每次收费 10 元，假设本项目运营期内停车收费保持稳定。

基于谨慎原则考虑，假设每个车位每天平均使用 2 次，项目运营前 2 年车位使用负荷率为 70%、80%，第 3 开始车位使用负荷率 90%。

### （5）补贴收入

根据新乡市红旗区人民政府下发的《关于对新乡市智慧岛数字经  
济产业园项目进行财政补贴的通知》，运营期内由区财政对该项目给  
予每年 1600 万元的补贴资金。

综上，运营期各年收入汇总如下：

## 项目各年收入汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2023~2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年运营收入(含税)		4,879.45	5,347.94	5,816.43	6,015.89	6,015.89	6,015.89	6,224.62	6,224.62	6,224.62
1.1	场地出租收入(万元/年)		2,928.30	3,346.62	3,764.95	3,953.20	3,953.20	3,953.20	4,150.73	4,150.73	4,150.73
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)		2,067.37	2,362.71	2,658.05	2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,930.23	2,930.23	2,930.23
	面积(m <sup>2</sup> )		98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)		142.03	162.32	182.61	191.74	191.74	191.74	201.31	201.31	201.31
	面积(m <sup>2</sup> )		6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)		718.90	821.59	924.29	970.51	970.51	970.51	1,019.19	1,019.19	1,019.19
	面积(m <sup>2</sup> )		28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2023~2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.2	物业服务费收入 (万元/年)		161.83	184.95	208.06	219.27	219.27	219.27	230.47	230.47	230.47
	面积 (m <sup>2</sup> )		148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		1.30	1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.44	1.44	1.44
	出租比例		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车位收入 (万元/年)		189.32	216.37	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42
1.3.1	小车停车位收入		147.93	169.07	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20
	车位数 (个)		579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00
	日停车次数 (次)		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准 (元/次)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用负荷 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	大车停车位收入		41.39	47.30	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22
	车位数 (个)		81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	日停车次数 (次)		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准 (元/次)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	使用负荷 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	补贴收入		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00

续表 1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年运营收入(含税)	6,443.45	6,443.45	6,443.45	6,585.02	6,585.02	6,585.02	6,597.82	6,597.82	6,597.82	6,610.63
1.1	场地出租收入(万元/年)	4,358.36	4,358.36	4,358.36	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)	3,076.95	3,076.95	3,076.95	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65
	面积(m <sup>2</sup> )	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.94	28.94	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)	211.39	211.39	211.39	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13
	面积(m <sup>2</sup> )	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.94	28.94	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)	1,070.02	1,070.02	1,070.02	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34
	面积(m <sup>2</sup> )	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	34.73	34.73	34.73	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	运营期										
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.2	物业服务费收入(万元/年)	241.67	241.67	241.67	254.48	254.48	254.48	267.28	267.28	267.28	280.09	280.09
	面积 (m <sup>2</sup> )	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.51	1.51	1.51	1.59	1.59	1.59	1.67	1.67	1.67	1.75	1.75
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	停车位收入(万元/年)	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42
1.3.1	小车停车位收入	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20
	车位数(个)	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00
	日停车次数(次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准(元/次)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用负荷(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	大车停车位收入	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22
	车位数(个)	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
	日停车次数(次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	收费标准(元/次)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	使用负荷(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	补贴收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00

续表 2

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	合计	
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
1	年运营收入(含税)	6,610.63	6,625.03	6,625.03	6,625.03	6,639.43	6,639.43	6,639.43	6,655.44	6,655.44	184,580.37
1.1	场地出租收入(万元/年)	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	4,487.12	123,707.78
1.1.1	标准厂房出租收入(万元/年)	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	3,189.65	87,706.57
	面积(m <sup>2</sup> )	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	98,446.12	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.1.2	生产辅助用房出租收入(万元/年)	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	219.13	6,025.49
	面积(m <sup>2</sup> )	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	6,763.36	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.1.3	智慧大厦出租收入(万元/年)	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	1,078.34	29,975.72
	面积(m <sup>2</sup> )	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	28,527.60	
	单价(元/m <sup>2</sup> /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.2	物业服务费收入(万元/年)	280.09	294.49	294.49	294.49	308.89	308.89	308.89	324.90	324.90	7,494.56

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	合计	
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年		
	面积 (m <sup>2</sup> )	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	148,193.21	
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.75	1.84	1.84	1.84	1.93	1.93	1.93	2.03	2.03	
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	停车位收入 (万元/年)	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	243.42	6,978.03	
1.3.1	小车停车位收入	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	190.20	5,452.40	
	车位数 (个)	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	579.00	
	日停车次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	收费标准 (元/次)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	使用负荷 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3.2	大车停车位收入	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	53.22	1,525.63	
	车位数 (个)	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	
	日停车次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	收费标准 (元/次)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	使用负荷 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.4	补贴收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	46,400.00	

## (四) 运营成本

本项目运营成本主要包括员工薪酬、燃料及动力费、维修维护费和其他运营费用。项目融资成本（详见项目融资还本付息情况表）不计算在项目运营成本中。本项目运营成本测算如下：

### 1. 员工薪酬

本项目计划配备劳动人员 10 人，其中服务人员 6 人、技术人员 2 人、管理人员 2 人。年均薪酬参考 2021 年河南省城镇非私营单位“租赁和商务服务业” 年平均工资 56702 元，暂定员工平均年薪 5.7 万元/人。考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%。

### 2. 燃料及动力费

本项目的燃料及动力费主要包含水、电支出。出租部分的燃料动力费由承租方负责，计入运营成本的燃料动力费主要是物业办公用水、电和公共区域用电及公共绿地用水。预计用电量为 337.07 万 Kwh/ 年，电价标准按 0.61 元/度计算；预计年消耗水 1.86 万吨，水费收费标准按非居民用水单价为 3.75 元/ m<sup>3</sup> 计算。假设运营期内电价、水价保持稳定不变。

### 3. 维修维护费

本项目建成后，运营期修理费包含房屋建筑物主体及装修工程维修，以及项目区内道路维护费用。初始运营期按照年固定资产折旧 15% 估算。考虑物价增长因素，以后每 3 年一次增长 5%。

### 4. 其他运营费用

其他运营费用主要是包括办公费、教育培训费、宣传推介广告费等，按收入总额（不包含补贴收入）的 3% 估算。

### 5. 折旧摊销费

本项目建设支出包括房屋建筑物、土地费用等，综合折旧摊销年限按 30 年估算，残值率 5%。

根据上述分析，本项目运营期各项成本费用预测如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	
		2023-20 26年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2035年	
2	总成本费用		4,754.13	4,756.15	4,744.08	4,740.66	4,707.46	4,674.24	4,641.53	4,560.48	4,479.44
2.1	员工薪酬		57.00	57.00	57.00	59.85	59.85	59.85	62.84	62.84	62.84
2.2	电力消耗		205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61
2.3	水消耗		6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
2.4	维修维护费		284.62	284.62	284.62	298.85	298.85	298.85	313.79	313.79	313.79
2.5	其他运营费用		98.38	112.44	126.49	132.48	132.48	132.48	138.74	138.74	138.74
	付现经营成本		652.59	666.65	680.70	703.77	703.77	703.77	727.96	727.96	727.96
2.6	资产折旧摊销		1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45
2.7	专项债利息		2,250.00	2,238.76	2,213.43	2,188.09	2,154.89	2,121.67	2,065.97	1,984.92	1,903.88
2.8	减：进项税		45.91	46.71	47.50	48.65	48.65	48.65	49.85	49.85	49.85

续表 1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	总成本费用	4,238.93	4,145.29	4,085.38	4,082.08	4,055.93	4,043.96	4,052.13	4,040.16	4,019.68	4,020.35
2.1	员工薪酬	65.98	65.98	65.98	69.28	69.28	69.28	72.74	72.74	72.74	76.38
2.2	电力消耗	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61
2.3	水消耗	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
2.4	维修维护费	329.48	329.48	329.48	345.95	345.95	345.95	363.25	363.25	363.25	381.41
2.5	其他运营费用	145.30	145.30	145.30	149.55	149.55	149.55	149.93	149.93	149.93	150.32
	付现经营成本	753.35	753.35	753.35	777.37	777.37	777.37	798.51	798.51	798.51	820.70
2.6	资产折旧摊销	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45
2.7	专项债利息	1,639.23	1,545.59	1,485.68	1,459.54	1,433.39	1,421.42	1,409.45	1,397.48	1,377.00	1,356.53
2.8	减：进项税	51.10	51.10	51.10	52.28	52.28	52.28	53.28	53.28	53.28	54.33

续表 2

序号	项目	运营期										合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29		
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年		
2	总成本费用	3,960.50	3,952.79	3,908.69	3,864.59	3,828.04	3,768.19	3,708.34	3,701.34	3,669.84	121,194.80	
2.1	员工薪酬	76.38	80.20	80.20	80.20	84.21	84.21	84.21	88.42	88.42	2,062.28	
2.2	电力消耗	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	205.61	5,962.69	
2.3	水消耗	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	202.42	
2.4	维修维护费	381.41	400.48	400.48	400.48	420.50	420.50	420.50	441.53	441.53	10,298.05	
2.5	其他运营费用	150.32	150.75	150.75	150.75	151.18	151.18	151.18	151.66	151.66	4,145.38	
	付现经营成本	820.70	844.02	844.02	844.02	868.48	868.48	868.48	894.20	894.20	22,670.82	
2.6	资产折旧摊销	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	1,897.45	55,026.05	
2.7	专项债利息	1,296.68	1,266.75	1,222.65	1,178.55	1,118.70	1,058.85	999.00	967.50	936.00	45,018.20	
2.8	减：进项税	54.33	55.43	55.43	55.43	56.59	56.59	56.59	57.81	57.81		

## (五) 相关税费

### 1. 增值税

国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%；《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

本项目场地租赁、停车位收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%。同时考虑建设期固定资产投入的增值税进项税抵扣和运营期燃料动力费及管理费用的进项税抵扣。

### 2. 税金及附加

城市建设维护税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 3%、地方教育费附加按增值税的 2% 计算。

房产税按不动产租赁不含税出租收入的 12% 计算。

### 3. 所得税

本项目所得税率为 25%。

税金及附加情况表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2023-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
3.1	应交增值税										
3.1.1	进项税	5,080.54	45.91	46.71	47.50	48.65	48.65	48.65	49.85	49.85	49.85
3.1.2	销项税		266.58	304.66	342.74	358.92	358.92	358.92	375.87	375.87	375.87
3.2	税金及附加		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96
3.2.1	城市维护建设税										
3.2.2	教育费附加										
3.2.3	地方教育附加										
3.2.4	房产税		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96

续表1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
3.1	应交增值税							40.41	352.44	352.44	352.12
3.1.1	进项税	51.10	51.10	51.10	52.28	52.28	52.28	53.28	53.28	53.28	54.33

序号	项目	运营期										
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
3.1.2	销项税	393.64	393.64	393.64	405.00	405.00	405.00	405.72	405.72	405.72	406.45	406.45
3.2	税金及附加	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	498.84	536.28	536.28	536.24	536.24
3.2.1	城市维护建设税							2.83	24.67	24.67	24.65	24.65
3.2.2	教育费附加							1.21	10.57	10.57	10.56	10.56
3.2.3	地方教育附加							0.81	7.05	7.05	7.04	7.04
3.2.4	房产税	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99

续表2

序号	项目	运营期									合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
3.1	应交增值税	352.12	351.83	351.83	351.83	351.49	351.49	351.49	351.18	351.18	4,613.97
3.1.1	进项税	54.33	55.43	55.43	55.43	56.59	56.59	56.59	57.81	57.81	
3.1.2	销项税	406.45	407.26	407.26	407.26	408.08	408.08	408.08	408.99	408.99	
3.2	税金及附加	536.24	536.21	536.21	536.21	536.16	536.16	536.16	536.13	536.13	14,172.74
3.2.1	城市维护建设税	24.65	24.63	24.63	24.63	24.60	24.60	24.60	24.58	24.58	
3.2.2	教育费附加	10.56	10.55	10.55	10.55	10.54	10.54	10.54	10.54	10.54	
3.2.3	地方教育附加	7.04	7.04	7.04	7.04	7.03	7.03	7.03	7.02	7.02	

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	合计
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
3.2.4	房产税	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	493.99	

### 所得税情况表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		2023-20 26年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
4.1	年运营收入（含税）		4,879.45	5,347.94	5,816.43	6,015.89	6,015.89	6,015.89	6,224.62	6,224.62	6,224.62	
4.2	减：销项税		266.58	304.66	342.74	358.92	358.92	358.92	375.87	375.87	375.87	
4.3	税金及附加		322.38	368.44	414.49	435.21	435.21	435.21	456.96	456.96	456.96	
4.4	总成本费用		4,754.13	4,756.15	4,744.08	4,740.66	4,707.46	4,674.24	4,641.53	4,560.48	4,479.44	
5	利润总额		-463.64	-81.31	315.12	481.10	514.30	547.52	750.26	831.31	912.35	
5.1	弥补以前年度亏损				315.12	229.83						
5.2	应纳税所得额		-463.64	-81.31		251.27	514.30	547.52	750.26	831.31	912.35	
6	所得税					62.82	128.58	136.88	187.57	207.83	228.09	

续表1

序号	项目	运营期									
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
4.1	年运营收入(含税)	6,443.45	6,443.45	6,443.45	6,585.02	6,585.02	6,585.02	6,597.82	6,597.82	6,597.82	6,610.63
4.2	减：销项税	393.64	393.64	393.64	405.00	405.00	405.00	405.72	405.72	405.72	406.45
4.3	税金及附加	479.82	479.82	479.82	493.99	493.99	493.99	498.84	536.28	536.28	536.24
4.4	总成本费用	4,238.93	4,145.29	4,085.38	4,082.08	4,055.93	4,043.96	4,052.13	4,040.16	4,019.68	4,020.35
5	利润总额	1,331.06	1,424.70	1,484.61	1,603.95	1,630.10	1,642.07	1,641.13	1,615.66	1,636.14	1,647.59
5.1	弥补以前年度亏损										
5.2	应纳税所得额	1,331.06	1,424.70	1,484.61	1,603.95	1,630.10	1,642.07	1,641.13	1,615.66	1,636.14	1,647.59
6	所得税	332.77	356.18	371.15	400.99	407.53	410.52	410.28	403.92	409.04	411.90

续表2

序号	项目	运营期									合计
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
4.1	年运营收入(含税)	6,610.63	6,625.03	6,625.03	6,625.03	6,639.43	6,639.43	6,639.43	6,655.44	6,655.44	184,580.37
4.2	减：销项税	406.45	407.26	407.26	407.26	408.08	408.08	408.08	408.99	408.99	11,214.78
4.3	税金及附加	536.24	536.21	536.21	536.21	536.16	536.16	536.16	536.13	536.13	14,172.74
4.4	总成本费用	3,960.50	3,952.79	3,908.69	3,864.59	3,828.04	3,768.19	3,708.34	3,701.34	3,669.84	121,194.80

序号	项目	运营期									
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	合计
		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
5	利润总额	1,707.44	1,728.77	1,772.87	1,816.97	1,867.15	1,927.00	1,986.85	2,008.98	2,040.48	
5.1	弥补以前年度亏损										
5.2	应纳税所得额	1,707.44	1,728.77	1,772.87	1,816.97	1,867.15	1,927.00	1,986.85	2,008.98	2,040.48	
6	所得税	426.86	432.19	443.22	454.24	466.79	481.75	496.71	502.25	510.12	9,499.51

## (六) 项目收益

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 184,580.37 万元，预计付现经营成本和税费总额 50,957.04 万元，预计经营现金净流量总额 133,623.33 万元，可用于偿还债券本息的收益 133,623.33 万元。

偿还债券本息的收益情况表

金额单位：万元

债券期间	年运营收入（含税）(1)	付现经营成本(2)	缴纳增值税(3)	税金及附加支出(4)	所得税支出(5)	经营现金净流量(6)=(1)-(2)-(3)-(4)-(5)
2023-2026 年						
2027 年	4,879.45	652.59		322.38		3,904.48
2028 年	5,347.94	666.65		368.44		4,312.85
2029 年	5,816.43	680.70		414.49		4,721.24
2030 年	6,015.89	703.77		435.21	62.82	4,814.09
2031 年	6,015.89	703.77		435.21	128.58	4,748.34
2032 年	6,015.89	703.77		435.21	136.88	4,740.03
2033 年	6,224.62	727.96		456.96	187.57	4,852.14
2034 年	6,224.62	727.96		456.96	207.83	4,831.87
2035 年	6,224.62	727.96		456.96	228.09	4,811.61
2036 年	6,443.45	753.35		479.82	332.77	4,877.52
2037 年	6,443.45	753.35		479.82	356.18	4,854.11
2038 年	6,443.45	753.35		479.82	371.15	4,839.13
2039 年	6,585.02	777.37		493.99	400.99	4,912.67
2040 年	6,585.02	777.37		493.99	407.53	4,906.14
2041 年	6,585.02	777.37		493.99	410.52	4,903.14
2042 年	6,597.82	798.51	40.41	498.84	410.28	4,849.78
2043 年	6,597.82	798.51	352.44	536.28	403.92	4,506.68
2044 年	6,597.82	798.51	352.44	536.28	409.04	4,501.56
2045 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	411.90	4,489.67
2046 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	419.38	4,482.19
2047 年	6,610.63	820.70	352.12	536.24	426.86	4,474.71

债券期间	年运营收入（含税）(1)	付现经营成本(2)	缴纳增值税(3)	税金及附加支出(4)	所得税支出(5)	经营现金净流量(6)=(1)-(2)-(3)-(4)-(5)
2048 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	432.19	4,460.78
2049 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	443.22	4,449.75
2050 年	6,625.03	844.02	351.83	536.21	454.24	4,438.73
2051 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	466.79	4,416.51
2052 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	481.75	4,401.55
2053 年	6,639.43	868.48	351.49	536.16	496.71	4,386.59
2054 年	6,655.44	894.20	351.18	536.13	502.25	4,371.69
2055 年	6,655.44	894.20	351.18	536.13	510.12	4,363.81
合计	184,580.37	22,670.82	4,613.97	14,172.74	9,499.51	133,623.33

### （七）债券还本付息安排

本项目申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 1,400.00 万元、2025 年计划申请使用 27,800.00 万元、2026 年计划申请使用 20,800.00 万元，假设预计债券利率均为 4.5%；已于 2023 年使用债券资金 1,400.00 万元、2025 年使用债券资金 7,000.00 万元，债券期限均为 30 年，每半年付息一次，本金分期偿还，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%。

（1）2023 年-2025 年本项目已发行债券（8400 万元）还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2024 年	1,400.00			1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2025 年	1,400.00	7,000.00		8,400.00	4.50%	63.00	63.00

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	8,400.00			8,400.00	4.50%	378.00	378.00
2027 年	8,400.00			8,400.00	4.50%	378.00	378.00
2028 年	8,400.00		14.00	8,386.00	4.50%	378.00	392.00
2029 年	8,386.00		14.00	8,372.00	4.50%	377.37	391.37
2030 年	8,372.00		84.00	8,288.00	4.50%	376.74	460.74
2031 年	8,288.00		84.00	8,204.00	4.50%	372.96	456.96
2032 年	8,204.00		84.00	8,120.00	4.50%	369.18	453.18
2033 年	8,120.00		98.00	8,022.00	4.50%	365.40	463.40
2034 年	8,022.00		98.00	7,924.00	4.50%	360.99	458.99
2035 年	7,924.00		168.00	7,756.00	4.50%	356.58	524.58
2036 年	7,756.00		168.00	7,588.00	4.50%	349.02	517.02
2037 年	7,588.00		168.00	7,420.00	4.50%	341.46	509.46
2038 年	7,420.00		168.00	7,252.00	4.50%	333.90	501.90
2039 年	7,252.00		168.00	7,084.00	4.50%	326.34	494.34
2040 年	7,084.00		168.00	6,916.00	4.50%	318.78	486.78
2041 年	6,916.00		168.00	6,748.00	4.50%	311.22	479.22
2042 年	6,748.00		168.00	6,580.00	4.50%	303.66	471.66
2043 年	6,580.00		210.00	6,370.00	4.50%	296.10	506.10
2044 年	6,370.00		210.00	6,160.00	4.50%	286.65	496.65
2045 年	6,160.00		420.00	5,740.00	4.50%	277.20	697.20
2046 年	5,740.00		420.00	5,320.00	4.50%	258.30	678.30
2047 年	5,320.00		420.00	4,900.00	4.50%	239.40	659.40
2048 年	4,900.00		490.00	4,410.00	4.50%	220.50	710.50
2049 年	4,410.00		490.00	3,920.00	4.50%	198.45	688.45
2050 年	3,920.00		840.00	3,080.00	4.50%	176.40	1,016.40
2051 年	3,080.00		840.00	2,240.00	4.50%	138.60	978.60
2052 年	2,240.00		840.00	1,400.00	4.50%	100.80	940.80
2053 年	1,400.00		700.00	700.00	4.50%	63.00	763.00
2054 年	700.00		700.00	0.00	4.50%	31.50	731.50
合计		8,400.00	8,400.00			8,473.50	16,873.50

(2) 本次申请政府专项债券资金 20,800.00 万元，具体如下：

①本次申请政府专项债券资金 4,900.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）新乡市新东区智慧停车场建设项目债券中 4,900.00 万元资金用途调整至本项目，期限 30 年，2052 年 10 月 29 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）债券采取分期偿还本金，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%。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		4,900.00		4,900.00	4.50%		
2026 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
2027 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
2028 年	4,900.00		49.00	4,851.00	4.50%	220.50	269.50
2029 年	4,851.00		49.00	4,802.00	4.50%	218.30	267.30
2030 年	4,802.00		49.00	4,753.00	4.50%	216.09	265.09
2031 年	4,753.00		49.00	4,704.00	4.50%	213.89	262.89
2032 年	4,704.00		49.00	4,655.00	4.50%	211.68	260.68
2033 年	4,655.00		98.00	4,557.00	4.50%	209.48	307.48
2034 年	4,557.00		98.00	4,459.00	4.50%	205.07	303.07
2035 年	4,459.00		98.00	4,361.00	4.50%	200.66	298.66
2036 年	4,361.00		98.00	4,263.00	4.50%	196.25	294.25
2037 年	4,263.00		98.00	4,165.00	4.50%	191.84	289.84
2038 年	4,165.00		98.00	4,067.00	4.50%	187.43	285.43
2039 年	4,067.00		98.00	3,969.00	4.50%	183.02	281.02
2040 年	3,969.00		98.00	3,871.00	4.50%	178.61	276.61
2041 年	3,871.00		98.00	3,773.00	4.50%	174.20	272.20

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2042 年	3,773.00		98.00	3,675.00	4.50%	169.79	267.79
2043 年	3,675.00		245.00	3,430.00	4.50%	165.38	410.38
2044 年	3,430.00		245.00	3,185.00	4.50%	154.35	399.35
2045 年	3,185.00		245.00	2,940.00	4.50%	143.33	388.33
2046 年	2,940.00		245.00	2,695.00	4.50%	132.30	377.30
2047 年	2,695.00		245.00	2,450.00	4.50%	121.28	366.28
2048 年	2,450.00		490.00	1,960.00	4.50%	110.25	600.25
2049 年	1,960.00		490.00	1,470.00	4.50%	88.20	578.20
2050 年	1,470.00		490.00	980.00	4.50%	66.15	556.15
2051 年	980.00		490.00	490.00	4.50%	44.10	534.10
2052 年	490.00		490.00	0.00	4.50%	22.05	512.05
合计		4,900.00	4,900.00			4,465.20	9,365.20

②本次申请政府专项债券资金 2,100.00 万元，为 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）新乡市红旗区停车场建设项目债券中 2,100.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2039 年 7 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,100.00		2,100.00	4.50%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2027 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2028 年	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2029 年	2,100.00		0.00	2,100.00	4.50%	94.50	94.50
2030 年	2,100.00		105.00	1,995.00	4.50%	94.50	199.50

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2031 年	1,995.00		105.00	1,890.00	4.50%	89.78	194.78
2032 年	1,890.00		105.00	1,785.00	4.50%	85.05	190.05
2033 年	1,785.00		105.00	1,680.00	4.50%	80.33	185.33
2034 年	1,680.00		105.00	1,575.00	4.50%	75.60	180.60
2035 年	1,575.00		315.00	1,260.00	4.50%	70.88	385.88
2036 年	1,260.00		315.00	945.00	4.50%	56.70	371.70
2037 年	945.00		315.00	630.00	4.50%	42.53	357.53
2038 年	630.00		315.00	315.00	4.50%	28.35	343.35
2039 年	315.00		315.00	0.00	4.50%	14.18	329.18
合计		2,100.00	2,100.00			1,015.90	3,115.90

③ 本次申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）新乡 3D 打印产业园（三期）项目债券中 4,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 6 月 30 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

#### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2028 年	4,000.00		200.00	3,800.00	4.50%	175.50	375.50
2029 年	3,800.00		200.00	3,600.00	4.50%	166.50	366.50
2030 年	3,600.00		200.00	3,400.00	4.50%	157.50	357.50
2031 年	3,400.00		200.00	3,200.00	4.50%	148.50	348.50
2032 年	3,200.00		200.00	3,000.00	4.50%	139.50	339.50

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2033 年	3,000.00		600.00	2,400.00	4.50%	121.50	721.50
2034 年	2,400.00		600.00	1,800.00	4.50%	94.50	694.50
2035 年	1,800.00		600.00	1,200.00	4.50%	67.50	667.50
2036 年	1,200.00		600.00	600.00	4.50%	40.50	640.50
2037 年	600.00		600.00	0.00	4.50%	13.50	613.50
合计		4,000.00	4,000.00			1,575.00	5,575.00

④本次申请政府专项债券资金 1,000.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 1,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 4 月 28 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省社会事业专项债券(九期)——2022 年河南省政府专项债券（二十六期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年		1,000.00		1,000.00	4.50%		
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2028 年	1,000.00		50.00	950.00	4.50%	43.88	93.88
2029 年	950.00		50.00	900.00	4.50%	41.63	91.63
2030 年	900.00		50.00	850.00	4.50%	39.38	89.38
2031 年	850.00		50.00	800.00	4.50%	37.13	87.13
2032 年	800.00		50.00	750.00	4.50%	34.88	84.88
2033 年	750.00		150.00	600.00	4.50%	30.38	180.38
2034 年	600.00		150.00	450.00	4.50%	23.63	173.63
2035 年	450.00		150.00	300.00	4.50%	16.88	166.88

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	300.00		150.00	150.00	4.50%	10.13	160.13
2037 年	150.00		150.00	0.00	4.50%	3.38	153.38
合计		1,000.00	1,000.00			371.30	1,371.30

⑤本次申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 2,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 3 月 9 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.50%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00		100.00	1,900.00	4.50%	87.75	187.75
2029 年	1,900.00		100.00	1,800.00	4.50%	83.25	183.25
2030 年	1,800.00		100.00	1,700.00	4.50%	78.75	178.75
2031 年	1,700.00		100.00	1,600.00	4.50%	74.25	174.25
2032 年	1,600.00		100.00	1,500.00	4.50%	69.75	169.75
2033 年	1,500.00		300.00	1,200.00	4.50%	60.75	360.75
2034 年	1,200.00		300.00	900.00	4.50%	47.25	347.25
2035 年	900.00		300.00	600.00	4.50%	33.75	333.75
2036 年	600.00		300.00	300.00	4.50%	20.25	320.25
2037 年	300.00		300.00	0.00	4.50%	6.75	306.75
合计		2,000.00	2,000.00			742.50	2,742.50

⑥本次申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2022 年河南

省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2037 年 1 月 17 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）债券采取分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.50%	-	-
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.50%	131.63	281.63
2029 年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.50%	124.88	274.88
2030 年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.50%	118.13	268.13
2031 年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.50%	111.38	261.38
2032 年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.50%	104.63	254.63
2033 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	91.13	541.13
2034 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	70.88	520.88
2035 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	50.63	500.63
2036 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	30.38	480.38
2037 年	450.00		450.00	0.00	4.50%	10.13	460.13
合计		3,000.00	3,000.00			1,113.80	4,113.80

⑦本次申请政府专项债券资金 3,800.00 万元，为 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中 3,800.00 万元资金用途调整至本项目，期限 15 年，2035 年 8 月 14 日到期，预计债券测算利率为 4.5%，于 2020 年河南省交通基础设施专项债券二期-2020 年河南省政府专项债券三十四期债券到期一次性偿还 3,800.00 万元本金。

### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年		3,800.00		3,800.00	4.50%		
2026 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2027 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2028 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2029 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2030 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2031 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2032 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2033 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2034 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2035 年	3,800.00		3,800.00	0.00	4.50%	171.00	3,971.00
合计		3,800.00	3,800.00			1,710.00	5,510.00

(3) 剩余尚未申请使用债券资金 20,800.00 万元，计划 2026 年申请使用，债券期限为 30 年，假设预计债券利率为 4.5%，每半年付息一次，本金于 2055 年到期日一次性偿还。

### 项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	年利 率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2026 年		20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2027 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2028 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2029 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2030 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2031 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2032 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2033 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2034 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2035 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2036 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2037 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2038 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2039 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2040 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2041 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2042 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2043 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2044 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2045 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2046 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2047 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2048 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2049 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2050 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2051 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2052 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2053 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2054 年	20,800.00			20,800.00	4.50%	936.00	936.00
2055 年	20,800.00		20,800.00		4.50%	936.00	21,736.00
合计		20,800.00	20,800.00			28,080.00	48,880.00

#### (4) 本项目还本付息合计

项目融资还本付息合计情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2024 年	1,400.00			1,400.00	4.50%	63.00	63.00
2025 年	1,400.00	27,800.00		29,200.00	4.50%	153.00	153.00
2026 年	29,200.00	20,800.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00

债券期间	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00		563.00	49,437.00	4.50%	2,238.76	2,801.76
2029 年	49,437.00		563.00	48,874.00	4.50%	2,213.43	2,776.43
2030 年	48,874.00		738.00	48,136.00	4.50%	2,188.09	2,926.09
2031 年	48,136.00		738.00	47,398.00	4.50%	2,154.89	2,892.89
2032 年	47,398.00		738.00	46,660.00	4.50%	2,121.67	2,859.67
2033 年	46,660.00		1,801.00	44,859.00	4.50%	2,065.97	3,866.97
2034 年	44,859.00		1,801.00	43,058.00	4.50%	1,984.92	3,785.92
2035 年	43,058.00		5,881.00	37,177.00	4.50%	1,903.88	7,784.88
2036 年	37,177.00		2,081.00	35,096.00	4.50%	1,639.23	3,720.23
2037 年	35,096.00		2,081.00	33,015.00	4.50%	1,545.59	3,626.59
2038 年	33,015.00		581.00	32,434.00	4.50%	1,485.68	2,066.68
2039 年	32,434.00		581.00	31,853.00	4.50%	1,459.54	2,040.54
2040 年	31,853.00		266.00	31,587.00	4.50%	1,433.39	1,699.39
2041 年	31,587.00		266.00	31,321.00	4.50%	1,421.42	1,687.42
2042 年	31,321.00		266.00	31,055.00	4.50%	1,409.45	1,675.45
2043 年	31,055.00		455.00	30,600.00	4.50%	1,397.48	1,852.48
2044 年	30,600.00		455.00	30,145.00	4.50%	1,377.00	1,832.00
2045 年	30,145.00		665.00	29,480.00	4.50%	1,356.53	2,021.53
2046 年	29,480.00		665.00	28,815.00	4.50%	1,326.60	1,991.60
2047 年	28,815.00		665.00	28,150.00	4.50%	1,296.68	1,961.68
2048 年	28,150.00		980.00	27,170.00	4.50%	1,266.75	2,246.75
2049 年	27,170.00		980.00	26,190.00	4.50%	1,222.65	2,202.65
2050 年	26,190.00		1,330.00	24,860.00	4.50%	1,178.55	2,508.55
2051 年	24,860.00		1,330.00	23,530.00	4.50%	1,118.70	2,448.70
2052 年	23,530.00		1,330.00	22,200.00	4.50%	1,058.85	2,388.85
2053 年	22,200.00		700.00	21,500.00	4.50%	999.00	1,699.00
2054 年	21,500.00		700.00	20,800.00	4.50%	967.50	1,667.50
2055 年	20,800.00		20,800.00	0.00	4.50%	936.00	21,736.00
合计		50,000.00	50,000.00			47,547.20	97,547.20

## (八) 收益与融资平衡情况

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.37 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目收费期内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：人民币万元

债券期间	本息支付			可用于偿还 债券的经营 活动现金净 流量	项目收益当 年结余	项目收益 累计结余
	本金	利息	本息合计			
2023 年		63.00	63.00			
2024 年		63.00	63.00			
2025 年		153.00	153.00			
2026 年		2,250.00	2,250.00			
2027 年		2,250.00	2,250.00	3,904.48	1,654.48	1,654.48
2028 年	563.00	2,238.76	2,801.76	4,312.85	1,511.09	3,165.57
2029 年	563.00	2,213.43	2,776.43	4,721.24	1,944.81	5,110.38
2030 年	738.00	2,188.09	2,926.09	4,814.09	1,888.00	6,998.38
2031 年	738.00	2,154.89	2,892.89	4,748.34	1,855.45	8,853.83
2032 年	738.00	2,121.67	2,859.67	4,740.03	1,880.36	10,734.19
2033 年	1,801.00	2,065.97	3,866.97	4,852.14	985.17	11,719.35
2034 年	1,801.00	1,984.92	3,785.92	4,831.87	1,045.95	12,765.31
2035 年	5,881.00	1,903.88	7,784.88	4,811.61	-2,973.27	9,792.04
2036 年	2,081.00	1,639.23	3,720.23	4,877.52	1,157.29	10,949.32
2037 年	2,081.00	1,545.59	3,626.59	4,854.11	1,227.52	12,176.84
2038 年	581.00	1,485.68	2,066.68	4,839.13	2,772.45	14,949.29
2039 年	581.00	1,459.54	2,040.54	4,912.67	2,872.13	17,821.42
2040 年	266.00	1,433.39	1,699.39	4,906.14	3,206.75	21,028.16
2041 年	266.00	1,421.42	1,687.42	4,903.14	3,215.72	24,243.89
2042 年	266.00	1,409.45	1,675.45	4,849.78	3,174.33	27,418.21
2043 年	455.00	1,397.48	1,852.48	4,506.68	2,654.20	30,072.41
2044 年	455.00	1,377.00	1,832.00	4,501.56	2,669.56	32,741.96
2045 年	665.00	1,356.53	2,021.53	4,489.67	2,468.14	35,210.11
2046 年	665.00	1,326.60	1,991.60	4,482.19	2,490.59	37,700.70
2047 年	665.00	1,296.68	1,961.68	4,474.71	2,513.03	40,213.73

债券期间	本息支付			可用于偿还 债券的经营 活动现金净 流量	项目收益当 年结余	项目收益 累计结余
	本金	利息	本息合计			
2048 年	980.00	1,266.75	2,246.75	4,460.78	2,214.03	42,427.75
2049 年	980.00	1,222.65	2,202.65	4,449.75	2,247.10	44,674.86
2050 年	1,330.00	1,178.55	2,508.55	4,438.73	1,930.18	46,605.03
2051 年	1,330.00	1,118.70	2,448.70	4,416.51	1,967.81	48,572.85
2052 年	1,330.00	1,058.85	2,388.85	4,401.55	2,012.70	50,585.55
2053 年	700.00	999.00	1,699.00	4,386.59	2,687.59	53,273.13
2054 年	700.00	967.50	1,667.50	4,371.69	2,704.19	55,977.32
2055 年	20,800.00	936.00	21,736.00	4,363.81	-17,372.19	38,605.13
合计	50,000.00	47,547.20	97,547.20	133,623.33	38,605.13	
本息覆盖倍数						1.37

## 四、风险分析

### (一) 预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

### (二) 关注到的其他风险

#### 1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、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。项目建设期每年的利息额较大，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，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划，降低工程实施难度。细化各阶段设计方案，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或造成报废工程。

#### 2. 收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来

的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目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。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、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。

### 3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为新乡市智慧岛数字经济产业园预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

本页无正文，为《新乡市智慧岛数字经济产业园收益与融资自求  
平衡财务评估报告》签字页。

河南光远会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年11月27日

# 营业执照

统一社会信用代码  
91410100MA9F3FCHXC

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



(副) ·本)

1-1



成立日期 2020年05月11日

合伙期限 长期

主要经营场所 河南省郑州市金水区农业路37号银丰  
商务A701

名称 河南光远会计师事务所(普通合伙)  
执行事务合伙人 赵恒彬  
类型 合伙企业

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2021年 12月 01日

证书序号 0010097

# 会计师事务所 执业证书



名 称：河南光远会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：赵恒彬  
主任会计师：  
经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务  
A701



1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月03日

发证机关：

二〇二一年十二月十日



中华人民共和国财政部制

证书编号:  
No. of Certificate 110101300361

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 09 月 01 日  
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年12月2日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年12月2日

姓 名 赵恒彬  
Full name Zhao Hengbin  
性 别 男  
Sex Male  
出生日期 1992年12月10日  
Date of birth  
工作单位 瑞华会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号 410727198212102916  
Identity card No.



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2021年6月30日

证书编号:  
No. of Certificate

110101300362

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2014年 09月 01日  
/y /m /d



同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南金领税务师事务所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 11月 24日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南光远税务师事务所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 11月 24日  
/y /m /d

姓名: 霍淑娜  
Full name: Huo Shuna  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1986年12月14日  
Date of birth: December 14, 1986  
工作单位: 潘华会计师事务所甘肃分所  
Working unit: Panhua CPA Firm Gansu Branch  
身份证号: 610527198612144663  
Identity card No.



本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2021年6月30日  
/y /m /d

北京观韬中茂（郑州）律师事务所  
关于新乡市智慧岛数字经济产业园之  
法律意见书



河南省郑州市金水区龙子湖崇德街 17 号星联创科中心 11-12 楼



北京观韬中茂（郑州）律师事务所

河南省郑州市金水区龙子湖崇德街 17 号星联创科中心 11-12 楼

网址: <http://www.guantao.com> 电话: +86 0371 8891 7800 邮箱:

guantaocz@guantao.com

北京观韬中茂（郑州）律师事务所  
关于新乡市智慧岛数字经济产业园之  
法律意见书

郑观法字〔2022〕第 128 号

北京观韬中茂（郑州）律师事务所接受新乡市东晟开发建设投资有限公司的委托，就新乡市智慧岛数字经济产业园债券发行前期准备工作的有关事宜，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《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）等法律、法规及规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

## 目 录

释 义 .....	- 1 -
第一部分 声明事项 .....	- 2 -
第二部分 正 文.....	- 4 -
一、项目单位的主体资格.....	- 4 -
二、项目概况 .....	- 5 -
三、项目审批情况 .....	- 8 -
四、债券使用计划 .....	- 8 -
五、项目预期收益和融资平衡情况 .....	- 11 -
六、参与的中介机构及相关文件 .....	- 11 -
七、风险管理评估 .....	- 12 -
第三部分 结论性意见 .....	- 14 -

## 释义

本法律意见书中，除文中另有所指，下列用语具有以下特定含义：

本项目	指	新乡市智慧岛数字经济产业园
本所	指	北京观韬中茂（郑州）律师事务所
光远会所	指	河南光远会计师事务所（普通合伙）
《实施方案》	指	《新乡市智慧岛数字经济产业园实施方案》
《专项评价报告》	指	《新乡市智慧岛数字经济产业园收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	《北京观韬中茂（郑州）律师事务所关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元

## 第一部分 声明事项

为出具本《法律意见书》，本所及本所经办律师承诺和声明如下：

- 1、本所及本所律师仅依据本《法律意见书》出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效并适用于本项目的法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。
- 2、本所及本所律师为出具本《法律意见书》，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 3、本所及本所律师出具本《法律意见书》已得到委托人的承诺：提供给本所的所有书面材料均真实、准确、完整、有效，不存在任何虚假记载、误导性陈述及隐瞒遗漏之处；所提供材料为副本或者复印件的，均与正本或原件一致；所提供的材料上的签署和印章均是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权。
- 4、本所及本所律师对本《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府机构、委托人或其它有关单位出具的证明文件发表法律意见。
- 5、本所及本所律师仅就本项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本《法律意见书》中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。
- 6、本所及本所律师同意将本《法律意见书》作为本项目所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本所及本所律师同意委托人在与本项目相关的其他文件中自行引用本《法律意见书》的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 第二部分 正文

### 一、项目单位的主体资格

新乡市东晟开发建设投资有限公司持有的新乡市红旗区市场监督管理局于 2022 年 10 月 12 日颁发的《营业执照》基本情况：

名称：新乡市东晟开发建设投资有限公司

统一社会信用代码：91410702MA47F8YM0F

注册资本：壹亿零贰佰万圆整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 09 月 26 日

法定代表人：栗琳

经营范围：对交通及市政公用事业项目的投资；为企业提供项目策划、购并、重组的管理服务；以参股、控股、债权投资等方式进行直接投资和资产经营管理；委托管理和经营政府相关的专项基金、专项资金和国有资产；开展基础设施建设、房屋开发和出售、房屋租赁、土地开发整理、企业咨询服务、劳务咨询服务、人力资源咨询服务、财税咨询服务、物业服务、仓储服务（不含易燃易爆有毒危险品）、大气污染治理等业务；施工总承包、专业承包、劳务分包、建筑工程装饰工程、景观工程、机电设备安装工程、安防工程、土石方工程；花卉、苗木、建材、电子设备销售；生态农业技术开发\*（以上各项以公司登记机关核定为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所：河南省新乡市红旗区新东大道（南）299 号 10 号厂房 1 楼 1-9（107 以东）

根据国家企业信用信息公示系统查询结果，新乡市东晟开发建

设投资有限公司的唯一股东为新乡红旗区先进制造业开发区管理委员会；根据新乡市红旗区事业单位登记管理局颁发的《事业单位登记证书》显示，新乡红旗区先进制造业开发区管理委员会系新乡市红旗区人民政府举办的事业单位。

经核查，本所律师认为：新乡市东晨开发建设投资有限公司系中国境内依法设立的、具有法人资格的国有独资企业，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

## 二、项目概况

### （一）建设地点

本项目建设地点位于新乡市红旗区东卓路与新东大道十字路口西南角。

### （二）建设内容及规模

本项目规划占地面积约 47290.20 平方米（约 70.93 亩），总建筑面积 148193.21 平方米，其中地上建筑面积 133944.65 平方米，地下建筑面积 14248.56 平方米，主要建设内容包括 4 栋标准厂房、1 栋生产辅助用房、1 栋智慧岛大厦、配电房、门卫房等；配套建设道路、绿化、给排水、变配电、暖通、消防等设施。

### （三）建设周期

本项目计划安排 43 个月。项目已于 2023 年 6 月开工，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

### （四）项目总投资及资金来源

本项目总投资 65,000.00 万元，其中建设投资 62,466.40 万元，建设期利息 2,000.00 万元，流动资金 533.60 万元。资金来源为拨付财政资金和政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资

金总额 50,000.00 万元。

### （五）项目公益性

#### 1. 项目的建设是挖掘新的经济增长点的需要

新时期的增长点是指适应我国社会经济发展的客观需求和广大居民消费结构变化的新趋势，加快发展市场需求量大、产业关联度高、经济效益好、带动作用强的产业和产品。从我国现实情况看，新的经济增长点应具有以下特点：一要符合经济增长方式转变的要求，有利于经济增长的集约化；二要与市场需求结构及其变化趋势相一致，需求量大；三要有利于产业结构的优化升级，产业关联度高，可促进较多的相关产业发展；四要投资收效快，能形成经济的良性循环。该项目具备上述特点和要求，对当地的经济发展和社会稳定有着深远的现实意义和作用，是项目区域经济的又一重要增长点。

#### 2. 项目的建设是科技成果转变为现实生产力的重要途径

科技成果转化是科技转变成现实生产力的重要途径，是实施创新驱动发展战略的重要任务，也是科技支撑供给侧结构性改革的关键举措。中国科学技术发展战略研究院发布的《国家创新指数报告 2016–2017》显示，中国国家创新指数排名已升至第 17 位，是唯一排名进入前 20 位的发展中国家，与创新型国家的差距进一步缩小。园区以数字经济为立足点，依托 Teleperformance 集团、河南百合特种光学研究院、新乡新东微电子研究院、中科院小卫星实验室、中科院固体物理研究所、英国南威尔士大学、哈尔滨工业大学、河南数字经济产业技术联盟为技术支撑平台，将科技转变成现实的生产力，为科技成果转化提供了平台。

### 3. 项目的建设是实现创新驱动发展的需要

以推进全面创新改革试验为契机，建立新乡市智慧岛数字经济产业园，对新乡全面深化改革、率先高标准全面建成小康社会和国家中心城市具有重大的现实意义和深远的历史意义。

加快推进全面创新改革是贯彻国家战略、落实省委部署的重大举措。加快推进全面创新改革既是贯彻落实中央和省委战略部署的重大举措，又是加快建设国家中心城市、发挥城市带头带动引领示范辐射作用的具体体现。

加快推进全面创新改革是破解发展难题、增强发展动力的战略选择。新乡已进入转型升级的关键阶段，迫切需要转换到以创新驱动为主、资源消耗少、科技含量高、环境质量优的集约型发展方式上来。另一方面，新乡科技综合实力雄厚，高等院校和科研机构云集，专利申请及授权量连续多年居中部第一，完全有能力、有条件通过全面创新改革破除创新创业障碍，在中部地区率先实现创新驱动引领型发展。

### 4. 项目的建设是推动新兴产业发展，提升红旗区创新能力的需要

党的十九大报告强调，创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑，要推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，实现前瞻性基础研究、引领性原创成果重大突破，强化知识产权创造、保护、运用等等。科技创新日新月异，面对新形势、新变化，此次红旗区建设数字经济产业园是积极响应十九大报告的新要求，着力推动新兴产业发展，提升区域创新能力，实施知识产权战略等。

经核查，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，本项目符合相关法律规定，未出现违法、违规情形，是具有一定收益的公益性项目。

### 三、项目审批情况

#### (一) 立项审批

2022年11月6日，新乡市红旗区发展和改革委员会作出《关于新乡市智慧岛数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（发改〔2022〕83号），同意实施本项目，并对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等方面做出明确批示。

#### (二) 用地规划审批

2022年10月16日，新乡市国土资源局二分局出具了《关于对新乡市智慧岛数字经济产业园办理用地和规划选址预审意见的回复函》（新国资二预审函〔2022〕004号），明确了本项目不涉及新增用地，符合土地利用总体规划，按照现行的自然资源政策无需办理用地预审的意见。

经核查，本所律师认为，本项目已取得《关于新乡市智慧岛数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（发改〔2022〕83号）、《关于对新乡市智慧岛数字经济产业园办理用地和规划选址预审意见的回复函》（新国资二预审函〔2022〕004号）等立项审批手续，后续应当持续完善环保、施工相关审批手续，推动项目建设工作。

### 四、债券使用计划

本项目申请使用债券资金总额50,000.00万元，其中：2023年计

划申请使用1,400.00万元、2025年计划申请使用27,800.00万元、2026年计划申请使用20,800.00万元，假设预计债券利率均为4.5%；已于2023年使用债券资金1,400.00万元、2025年使用债券资金7,000.00万元，债券期限均为30年，每半年付息一次，本金分期偿还，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%。

本次申请政府专项债券资金20,800.00万元，具体如下：

①本次申请政府专项债券资金4,900.00万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）新乡市新东区智慧停车场建设项目债券中4,900.00万元资金用途调整至本项目，期限30年，2052年10月29日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省城乡发展专项债券（二十二期）--河南省政府专项债（六十七期）债券采取分期偿还本金，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%。

②本次申请政府专项债券资金2,100.00万元，为2024年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）新乡市红旗区停车场建设项目债券中2,100.00万元资金用途调整至本项目，期限15年，2039年7月17日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2024年河南省城乡发展专项债券（六期）--河南省政府专项债（十九期）债券采取分期偿还本金，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

③本次申请政府专项债券资金4,000.00万元，为2022年河南省

城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）新乡3D打印产业园（三期）项目债券中4,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限15年，2037年6月30日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省城乡发展专项债券（十七期）--河南省政府专项债（五十一期）债券采取分期偿还本金，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

④本次申请政府专项债券资金1,000.00 万元，为2022年河南省社会事业专项债券（九期）——2022年河南省政府专项债券（二十六期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中1,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限15年，2037年4月28日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省社会事业专项债券（九期）——2022年河南省政府专项债券（二十六期）债券采取分期偿还本金，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

⑤本次申请政府专项债券资金2,000.00 万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中2,000.00 万元资金用途调整至本项目，期限15年，2037年3月9日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省城乡发展专项债券（五期）--河南省政府专项债（十一期）债券采取分期偿还本金，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

⑥本次申请政府专项债券资金3,000.00 万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中3,000.00 万元资金用途调整至本项

目，期限15年，2037年1月17日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2022年河南省城乡发展专项债券（二期）--河南省政府专项债（二期）债券采取分期偿还本金，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

⑦本次申请政府专项债券资金3,800.00万元，为2020年河南省交通基础设施专项债券二期-2020年河南省政府专项债券三十四期河南省新乡市千亩田园综合体项目债券中3,800.00万元资金用途调整至本项目，期限15年，2035年8月14日到期，预计债券测算利率为4.5%，于2020年河南省交通基础设施专项债券二期-2020年河南省政府专项债券三十四期债券到期一次性偿还3,800.00万元本金。

剩余尚未申请使用债券资金20,800.00万元，计划2026年申请使用，债券期限为30年，假设预计债券利率为4.5%，每半年付息一次，本金于2055年到期日一次性偿还。

## 五、项目预期收益和融资平衡情况

依据《专项评价报告》，光远会所认为，在收益预测及其所依据的各项假设前提下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

经光远会所专项审核，债券存续期内本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 六、参与的中介机构及相关文件

### （一）会计师事务所及专项评价报告

河南光远会计师事务所（普通合伙）为本项目出具了《专项评价报告》。

光远会所现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91410100MA9F3FCHXC 的《营业执照》；持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0010097）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。

本所律师认为：光远会所及经办注册会计师具备为本项目进行专项评价的业务资格。

## （二）律师事务所及法律意见书

北京观韬中茂（郑州）律师事务所为本项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000MD020561X8），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》；且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为本项目提供法律服务的业务资格。

据此，本所律师认为：为本项目相关事项提供专项服务并出具专项报告及意见的会计师事务所及经办注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的业务资格。

## 七、风险管理评估

依据《实施方案》，新乡市东晟开发建设投资有限公司对本项目存在的以下风险采取了相应的控制措施。

### （一）项目工期拖延风险及控制措施

风险分析：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：合理安排后续工期，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。

## （二）资金到位风险及控制措施

风险分析：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。债券的偿债资金来源主要是项目建成后垃圾分拣回收处置收入，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。

## （三）影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、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，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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）的规定，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。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按

照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

#### （四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

**风险分析：**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：**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，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。

据此，本所律师认为：本项目实施单位已披露本项目的相应风险及风险控制措施。

### 第三部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

1、新乡市东晟开发建设投资有限公司具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

2、截至本《法律意见书》出具日，本项目符合相关法律规定，未出现违法、违规情形，是具有一定收益的公益性项目。

3、经核查，本所律师认为，本项目已取得《关于新乡市智慧岛数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》(红发改(2022)83号)、《关于对新乡市智慧岛数字经济产业园办理用地和规划选址预审意见的回复函》(新国土资二预审函(2022)004号)等立项审批手续，后续应当持续完善环保、施工相关审批手续，推动项目建设工作。

4、本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

5、根据光远会所《专项评价报告》，经光远会所专项审核，债券存续期内本项目可以实现项目收益与融资自求平衡。

6、为本项目相关事项提供专项服务并出具专项报告及意见的会计师事务所及经办注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的业务资格。

7、本期专项债券已披露相应风险及风险控制措施。

本法律意见书一式肆份，每份具有同等法律效力，经本所盖章及经办律师签字后生效。

【以下无正文，下接本法律意见书的签署页】

《关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》

(本页无正文，为《北京观韬中茂（郑州）律师事务所关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》的签署页)



北京观韬中茂(郑州)律师事务所

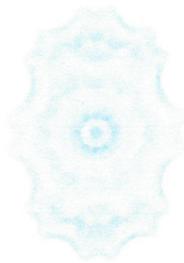
经办律师: 张伟华

经办律师: 夏伟华

二〇二二年十一月二十七日



律师事务所分所  
执业许可证



发证机关:

发证日期: 2012年10月18日

律师事务所分所登记事项

名称	北京观韬中茂(郑州)律师事务所
住所	河南省郑州市龙子湖智慧岛17号星联科创中心11层
负责人	周妍
派驻律师	周妍、刘书标
设立资产	120万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司律营变更决字[2012]第0007号
批准日期	2012年10月18日

律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变 更	日 期
名 称	年 月 日	
住 所	年 月 日	
负 责 人	年 月 日	
派 驻 律 师	年 月 日	
设 立 资 产	住 年 月 日	
主 管 机 关	所 年 月 日	
批 准 文 号		年 月 日
批 准 日期		年 月 日

《关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》

考核年度

考核结果

考核机关

考核日期

考核年度

考核结果

考核机关

考核日期

考核年度

考核结果

考核机关

考核日期



# 《关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》

执业机构



执业证类别

执业证号

法律职业资格  
或律师资格证号

发证机关



发证日期



持证人 张乐

性 别 男

身份证号 411023198710110035

## 律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

## 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

《关于新乡市智慧岛数字经济产业园之法律意见书》



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2021年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日	备案日期	

## 河南省地方政府新增债券资金用途调整表

单位：万元

序号	一、拟调整债券信息										二、区划信息				三、调整前项目信息						四、调整后项目信息																	
	债券代码	债券简称	债券企标		发行日期	到期日期	发行利率	债券类型	债券期限	债券发行金额	未使用金额	债券未割现金额	省辖市	市县名称（调整前）	区划编码（调整前）	市县名称（调整后）	区划编码（调整后）	调减项目名称	地债系统项目编码	项目领域	主管部门	项目单位	建设状态	原债券安排金额	调减金额	调减资金是否以前年度从其他项目调整而来	新增项目名称	项目编码	项目领域	主管部门	项目单位	建设期限	建设状态	预期竣工日期	新增金额	债券期限（年）	调整资金预计全部支出日期	
1	2271828	22河南债79	2022年河南省城乡发展专项债券（十二二期）—河南省政府专项债（六十七期）		2022/10/28	#####	3.24%	其他项目收益专项债	30	4900	4900	4900	4107	新乡市红旗区	410702	新乡市红旗区	410702	新乡市新东区智慧停车场建设项目	41070222000000077479	城市停车场	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	4900	4900	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	4900	30	2026/2/28
2	231879	24河南24	2024年河南省城乡发展专项债券（六期）—河南省政府专项债（十九期）		2024/7/16	2039/7/17	2.48%	其他项目收益专项债	15	2100	2100	2100	4107	新乡市红旗区	410702	新乡市红旗区	410702	新乡市红旗区停车场建设项目	41070223000000094968	城市停车场	红旗区机关事务管理局	新乡市鸿润建设投资有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	2100	2100	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	2100	15	2026/2/28
3	2271401	22河南债58	2022年河南省城乡发展专项债券（十七期）—河南省政府专项债（五十一期）		2022/6/29	2037/6/30	3.21%	其他项目收益专项债	15	4000	4000	4000	4107	新乡市红旗区	410702	新乡市红旗区	410702	新乡3D打印产业园（三期）项目	41070222000000074497	产业园基础设施	红旗区科学技术局	新乡正校联创产业园有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	4000	4000	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	4000	15	2026/2/28
4	2205629	22河南债30	2022年河南省社会事业专项债券（九期）—2022年河南省政府专项债券（二十六期）		2022/4/28	2037/4/29	3.29%	其他项目收益专项债	15	1000	1000	1000	4107	新乡市本级	410700	新乡市红旗区	410702	河南省新乡市千亩田园综合体项目	410702202000000044025	其他农村建设	新乡市红旗区农业农村局	新乡市红旗区鸿达开发建设投资有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	1000	1000	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	1000	15	2026/2/28
5	2205379	22河南债13	2022年河南省城乡发展专项债券（五期）—河南省政府专项债（十一期）		2022/3/8	2037/3/19	3.28%	其他项目收益专项债	15	2000	2000	2000	4107	新乡市本级	410700	新乡市红旗区	410702	河南省新乡市千亩田园综合体项目	410702202000000044025	其他农村建设	新乡市红旗区农业农村局	新乡市红旗区鸿达开发建设投资有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	2000	2000	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	2000	15	2026/2/28
6	2205003	22河南债03	2022年河南省城乡发展专项债券（二期）—河南省政府专项债（二期）		2022/1/13	2037/1/14	3.28%	其他项目收益专项债	15	3000	3000	3000	4107	新乡市本级	410700	新乡市红旗区	410702	河南省新乡市千亩田园综合体项目	410702202000000044025	其他农村建设	新乡市红旗区农业农村局	新乡市红旗区鸿达开发建设投资有限公司	未建	因项目难以施工或停建调整	3000	3000	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	3000	15	2026/2/28
7	160845	20河南40	2020年河南省交通基础设施专项债券二期—2020年河南省政府专项债券三十四期		2020/8/13	#####	3.70%	其他项目收益专项债	15	3800	3800	3800	4107	新乡市本级	410700	新乡市红旗区	410702	新乡市汽车东站新建项目	410702202000000043999	城市停车场	新乡市红旗区交通运输局	新乡市汽车东站	未建	因项目难以施工或停建调整	3800	3800	否	新乡市智慧鸟数字经济产业园	41070222000000084517	其他产业园区基础设施	新乡市红旗区先进制造业开发区	新乡市东晟开发建设投资有限公司	3	在建	2026/6/29	3800	15	2026/2/28