

河南服装出口基地项目 实施方案



日期：二〇二三年八月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	7
1.12 项目主体及运作模式	8
第二章 项目社会经济效益	10
2.1 项目的提出	10
2.2 政策背景	11
2.3 社会效益	11
2.4 经济效益	12
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算与资金筹措	14
3.1 估算范围	14
3.2 估算说明	14
3.3 投资估算	14
第四章 项目组合融资方案	18
4.1 编制依据	18
4.2 债券使用计划及期限	19
4.3 债券信息披露	20
4.4 专项债券投资者保护措施	20
4.5 市场化融资偿还责任	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	22

5.1 融资本息情况	22
5.2 经营现金流分析	23
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	43
第六章 风险分析	44
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	44
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	44
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	45
第七章 事前绩效评估	47
7.1 事前绩效评估方法	47
7.2 事前绩效评估内容	48
7.3 事前绩效评估结论	48

第一章 项目概况

1.1 项目名称

河南服装出口基地项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡市新智纺织产业发展有限公司		
法定代表人	许峰农	成立日期	2019-03-19
注册资本	1,000.00 万人民币	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91410700MA46ET9B2Y		
注册地址	河南省新乡市市辖区新乡经济技术开发区纬八路与经十路交叉口西北角		
经营范围	为纺织产业园管理服务；房屋租赁；物业管理		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		

新乡市新智纺织产业发展有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于新乡经济技术开发区榆东路以东，纬三路以南，226省道以西区域。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容为：项目占地面积 167,682.89 平方米（合 251.52 亩）。总建筑面积 297,680.40 平方米，其中地上建筑面积 288,398.00 平方米，包括标准厂房 217,911.36 平方米，厂区配套 70,486.64 平方米（包含展览楼、办公楼、宿舍楼、门卫室、变配电室等），地下建筑面积 9,282.40 平方米（含车库、消防控制室、水池及消防泵房）。项目一期地块容积率为 1.67，建筑密度为 50.35%。本项目建设地上车位 577 个，其中大车停车位 73 个，小车停车位 504 个。本项目建设地下车位 196 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	建筑	单位	数量
1.1	地上建筑		288,398.00
1.1.1	展览楼	m ²	17,286.03
1.1.2	宿舍楼	m ²	34,512.12
1.1.3	办公楼	m ²	18,164.41
1.1.4	厂房	m ²	217,911.36
1.1.5	变配电室	m ²	374.00
1.1.6	门卫	m ²	150.08
1.1.7	大门	个	1
1.1.8	围墙	m	1,110.00
1.2	地下建筑	m ²	9,282.40

1.6 建设期

本项目已于 2019 年 6 月开工，由于疫情影响，项目未能按时完工，预计项目完工时间 2024 年 6 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 77,430.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 23,230.00 万元，资本金来源于企业自有资金 23,230.00 万元；项目剩余建设资金 54,200.00 万元，资金来源于专项债券资金 14,200.00 万元、银行贷款融资 40,000.00 万元。

表 1-5 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022 年	2023 年	2024 年	金额
1.资本金	自有资金	19,500.00	1,000.00	1,000.00	1,730.00	23,230.00
	财政预算资金	-	-			-
	专项债券资金	-	-			-
	小计	19,500.00	1,000.00	1,000.00	1,730.00	23,230.00
2.债务资金	专项债券资金	14,200.00	-			14,200.00
	银行贷款	-		40,000.00		40,000.00
	小计	14,200.00	0.00	40,000.00		54,200.00
合计		33,700.00	1,000.00	41,000.00	1,730.00	77,430.00
占比		43.52%	1.29%	52.95%	2.23%	100.00%

除上表所列资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 30.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最

低比例的要求。

1.8 项目手续

（一）立项审批

2019 年 10 月 17 日，新乡经济技术开发区管委会经济发展和统计局作出《关于对〈河南服装出口基地项目可行性研究报告〉变更的复函》（新经开经审〔2019〕28 号），同意河南服装出口基地项目可研报告，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2023 年 7 月 19 日，新乡经济技术开发区管委会经济发展和统计局作出关于对《关于申请调整<关于河南服装出口基地项目可行性研究报告的批复>项目单位及部分建设内容的函》的批复（新经开经审〔2023〕8 号），原则同意调整河南服装出口基地项目可研报告，同意调整河南服装出口基地项目申请单位、建设内容、总投资和资金筹措方式。

（二）用地审批

2021 年 6 月 22 日，本项目取得新乡市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫（2021）新乡市不动产权第 0033834 号），载明，权利人为新乡市新智纺织产业发展有限公司，坐落于新乡经济技术开发区规划榆东路与纬三路交叉口东南角，权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，面积为 167682.89 平方米。

（三）规划审批

2021 年 4 月 20 日，本项目取得新乡市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》，载明，用地单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司。

限公司，用地项目名称为河南服装出口基地建设项目，用地位置于新乡经济技术开发区规划榆东路与纬三路交叉口东南角，用地面积为167682.89平方米，土地用途为工业用地，土地取得方式为出让。

2021年6月24日，本项目取得新乡经济技术开发区管理委员会自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》，载明，建设单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，建设项目名称为河南服装出口基地项目，建设位置于新乡经济技术开发区规划榆东路与纬三路交叉口东南角，建设规模为总建筑面积地上：288398.00平方米，地下：9282.40平方米。

（四）环评备案

2022年6月13日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20224107000300000014。

（五）施工许可

2021年7月19日，本项目取得新乡经开区行政审批和营商环境服务局核发的《建筑工程施工许可证》（编号410772202107190101），载明，建设单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，工程名称为河南服装出口基地项目1标段，建设规模108879.76平方米。

2021年7月19日，本项目取得新乡经开区行政审批和营商环境服务局核发的《建筑工程施工许可证》（编号410772202107190102），载明，建设单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，工程名称为河南服装出口基地项目2标段，建设规模109031.6平方米。

2021年7月19日，本项目取得新乡经开区行政审批和营商环境服

务局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 410772202107190103），载明，建设单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，工程名称为河南服装出口基地项目 3 标段，建设规模 79769.04 平方米。

经核查，河南服装出口基地项目已取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

根据《河南服装出口基地项目融资管理办法》，河南服装出口基地项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于河南服装出口基地项目。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，项目专项收入为厂房租赁收入、展览楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、办公楼租赁收入和停车位收入。在项目存续期内，即 2024 年至 2035 年专项收入的 70%、2036 年-2038 年专项收入的 100%用于偿还银行贷款的还本付息资金，确保银行贷款还本付息资金安全；在专项债券存续期内，2024 年至 2035 年专项收入的 30%用于偿还专项债券本息，确保专项债券还本付息资金安全；实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预

〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，项目主管部门为新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为新乡市新智纺织产业发展有限公司，新乡市新智纺织产业发展有限公司负责项目的建设及运营。

关于项目债券资金使用，由新乡市新智纺织产业发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为新乡市新智纺织产业发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的有厂房租赁收入、展览楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、办公楼租赁收入和停车位收入。在项目存续期内，即 2024 年至 2035 年专项收入的 70%、2036 年-2038 年专项收入的 100%用于偿还银行贷款的还本付息资金，确保银行贷款还本付息资金安全；在项目存续期内，2024 年至 2035 年专项收入的 30%用于偿还专项债券本息，确保专项债券还本付息资金安全，由新乡市新智纺织产业发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由新乡市新智纺织产业发展有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由新乡市新智纺织产业发展有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，新乡市纺织服装行业主动推进转型升级，积极适应市场变化，确保了各项运行指标保持平稳增长，但是一些结构性矛盾亟待化解，运行压力依然突出，主要表现在：（1）结构性矛盾依然存在：产业链发展不平衡，呈现前大后小的特征；新产品开发和品牌建设相对滞后，创新型人才缺乏；产业配套体系发展滞后，对行业持续发展造成影响；企业规模总体偏小；多数企业布局分散，产业集群处于初级阶段，集聚度不高，产业竞争力不高；高附加值、高技术含量的印染后整理、服装、产业用纺织品、家用纺织品等比重明显偏低；驰名商标、名牌产品市场影响力不大，缺乏对国内外市场营销渠道的控制力和市场议价能力，产品结构优化升级任务艰巨。（2）装备水平相对落后：新乡市纺织服装行业整体技术装备水平与先进地区及世界先进水平相比仍有较大差距。纺机装备制造业的机电一体化和智能化水平亟待提高；印染行业装备质量稳定性差、耗水量和废水排放量较大的问题依然突出。（3）创新能力亟待提高：新乡市纺织企业自主创新意识总体来看依然薄弱，研发能力和研发资金投入严重不足，阻碍了自主创新能力和核心竞争力的提高。全市多数企业没有专门的设计研发机构，国家级博士后科研工作站只有一家。

近年来，新乡市纺织服装行业主动推进转型升级，积极适应市场变化，确保了各项运行指标保持平稳增长，但是一些结构性矛盾亟待化解，运行压力依然突出，主要表现在结构性矛盾依然存在：产业链

发展不平衡，呈现前大后小的特征；新产品开发和品牌建设相对滞后，创新型人才缺乏；企业规模总体偏小；多数企业布局分散，产业集群处于初级阶段，集聚度不高，产业竞争力不高；高附加值、高技术含量的印染后整理、服装、产业用纺织品、家用纺织品等比重明显偏低；驰名商标、名牌产品市场影响力不大，缺乏对国内外市场营销渠道的控制力和市场议价能力，产品结构优化升级任务艰巨。

本项目依托新乡经济技术开发区，在纺织服装产业园内打造河南服装出口基地，重点发展外贸服装加工的服装产业区，优先引入大的服装企业和外贸加工企业，是完善新乡市纺织服装产业链、做大做强纺织服装业的需要。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中国服装行业“十三五”发展纲要》、《中国服装制造 2020 推进计划》、《中国服装行业“十三五”发展纲要》、《中国服装产业集群升级“十三五”升级发展战略纲要》等政策文件的要求。

2.3 社会效益

标准化厂房项目，将大幅度增加社会就业，促进社会稳定。已经成为解决社会就业的重要渠道之一。

本项目建设地点位于经开区贫困村大杨庄地上，该村村民以农业生产为主，主要以种植玉米、小麦为主，农村经济收入主要靠零星种养和男劳力外出务工，大部分青壮年妇女为了孩子和老人不得不留守

在家里，成为了闲置劳动力资源，这样既浪费了人力资源，也不利于贫困村的脱贫致富。

服装产业是典型的劳动密集型产业，本项目一期占地约 251.52 亩，建筑面积约 29.77 万平，项目建成后能直接带动 1.5 万多人就业，促进当地农村妇女及闲置劳动力就业。

随着中小企业的发展壮大对于吸引本地大中专毕业生及当地剩余劳动力就近就业、解决本地大量外出务工带来的一系列家庭问题，对缓解城镇就业压力、促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

2.4 经济效益

本项目单位积极响应中共中央、国务院关于打赢脱贫攻坚战的决定的号召，严格按照《河南省打赢脱贫攻坚战三年行动计划》、《中共新乡市委、新乡市人民政府关于打赢脱贫攻坚战的实施意见》及《新乡县产业扶持脱贫实施方案》制定的精准识贫、精准扶贫、精准脱贫的决策部署和工作要求，及时启动了精准扶贫河南服装出口基地项目，以经开区服装产业园的发展，引入大的服装企业和外贸加工企业入驻，优先带动贫困人口就业，助推区域精准扶贫为目标，通过采取“公司+扶贫车间+贫困户”的扶贫模式，既让贫困户获得了在家门口上班创业挣钱的好机会，同时也发展壮大村集体经济，带动贫困人口脱贫。

2.5 项目公益性

项目的建设对企业而言减少了土地、建设等投入、减少了物业管理资金、精力投入，获得新的发展空间。一方面可有效利用土地，另一方面企业节省了土地及建设投入的资金，可将更多的力量投入到产

品开发及生产中。项目的建设在一定程度上改善了新乡市经开区的城市面貌，推动了城市环境的提升，树立了政府和城市的形象。同时，项目的实施有力地带动了道路两侧区域各种经济的发展，有利于提升周围土地资源价值，让有限的土地、生态资源充分发挥经济效益和社会效益，为引进大型项目提供了必要的基础条件，促进了当地区域经济的发展。因此，项目建设具有良好的公益性。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1. 财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016〕504号；
2. 国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
3. 《工程勘察设计收费标准〈2002年修订本〉》（计价格（2002）10号）；
4. 《建设工程监理与相关服务收费标准》；
5. 近期项目区建设工程材料价格信息。

3.3 投资估算

项目总投资 77,430.00 万元，其中工程费用 61,463.98 万元，工程建设其它费用 7,803.52 万元，基本预备费 5,541.40 万元，建设期融资利息为 2,621.10 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	其它费用	合计
一	工程费用	55,696.02	5,767.96		61,463.98
1	主体工程	53,985.66			53,985.66
1.1	地上建筑	51,200.94			51,200.94
1.1.1	展览楼	3,802.93			3,802.93
1.1.2	宿舍楼	6212.18			6,212.18
1.1.3	办公楼	3996.17			3,996.17
1.1.4	厂房	37,044.93			37,044.93
1.1.5	变配电室	48.62			48.62
1.1.6	门卫	19.51			19.51
1.1.7	大门	10.00			10.00
1.1.8	围墙	66.60			66.60
1.2	地下建筑	2,784.72			2,784.72
2	公用及辅助工程	1,710.36	5,767.96		7,478.32
2.1	供水工程		360.50		360.50
2.2	强电工程		1,009.39		1,009.39
2.3	弱电工程		504.70		504.70

序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	其它费用	合计
2.4	地源热泵空调系统 (含打井)		3,172.38		3,172.38
2.5	排污工程		216.30		216.30
2.6	消防工程		504.70		504.70
2.7	绿化、景观	310.58			310.58
2.8	道路、广场	1,399.78			1,399.78
二	工程建设其他费用			7,803.52	7,803.52
1	土地费用			4,628.05	4,628.05
2	建设单位管理费			618.39	618.39
3	工程监理费			614.64	614.64
4	前期工作咨询费			25.00	25.00
5	地质勘测费			312.56	312.56
6	工程设计费			1,041.88	1,041.88
7	环境影响评估费			15.00	15.00
8	工程保险费			184.39	184.39
9	工程招投标代理费			56.28	56.28
10	工程造价咨询费			307.32	307.32
第一、二部分费用合计		55,696.02	5,767.96	7,803.52	69,267.50
三	预备费	4,455.68	461.44	624.28	5,541.40
四	建设期利息			2,621.10	2,621.10

序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	其它费用	合计
五	建设投资合计	60,151.70	6,229.40	11,048.90	77,430.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 12.《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国

发〔2019〕26号）；

13.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资为 77,430.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 23,230.00 万元，资本金来源于企业自有资金 23,230.00 万元；项目剩余建设资金 54,200.00 万元，资金来源于专项债券资金 14,200.00 万元、银行贷款融资 40,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 23,230.00 万元，占比 30.00%。资本金来源于企业自有资金。企业自有资金总额 23,230.00 万元，企业自有资金按照项目实际实施进度分年度到位；

2.债券资金使用计划

本项目申请债券资金总额 14,200.00 万元。其中：2020 年已使用专项债券 14,200.00 万元，债券票面利率 3.67%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期最后一年偿还本金。

3.市场化融资资金使用计划

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 40,000.00 万元。其中：2023 年计划使用贷款资金 40,000.00 万元，根据中国人民银行的规定，最新的五年期贷款 LPR 利率为 4.20%，基于谨慎性原则，考虑基准利率上浮 20.00%，假设贷款利率 5.00%，期限 15 年，在贷款存续期每半年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 专项债券投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

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

4.5 市场化融资偿还责任

本项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

1. 专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2020 年		14,200.00		14,200.00	3.67%	260.57	260.57
2021 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2022 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2023 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2024 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2025 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2026 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2027 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2028 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2029 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2030 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2031 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2032 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2033 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2034 年	14,200.00			14,200.00	3.67%	521.14	521.14
2035 年	14,200.00		14,200.00		3.67%	260.57	14,460.57
合计			14,200.00			7,817.10	22,017.10

2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目计划申请使用银行贷款资金总额 40,000.00 万元。其中：2023 年计划使用贷款资金 40,000.00 万

元，根据中国人民银行的规定，最新的五年期贷款 LPR 利率为 4.20%，基于谨慎性原则，考虑基准利率上浮 20.00%，假设贷款票面利率 5.00%，期限 15 年，在贷款存续期每半年付息一次，到期还本。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 银行贷款应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	年初本金	本期新增	本金偿还	年末本金	利息	本息合计
2023 年		40,000.00		40,000.00	1,000.00	1,000.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	2,000.00	2,000.00
2038 年	40,000.00		40,000.00		1,000.00	41,000.00
合计		40,000.00	40,000.00		30,000.00	70,000.00

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 本项目债券存续期 15 年，债券于 2020 年发行，项目预计 2024 年 6 月完工，本项目收益从债券存续期第 2024 年 7 月开始，考虑到本项目银行贷款到期日为 2038 年，因此本项目运营期为 2024 年 7 月至 2038 年 12 月。

2.项目运营收益分析

表 5-4 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	出租收入	114,301.21	75.33%
2	展览楼	出租收入	11,568.04	7.62%
3	宿舍楼	出租收入	7,490.04	4.94%
4	办公楼	出租收入	11,500.10	7.58%
5	车位	停车位收入	6,875.82	4.53%
合计			151,735.21	100.00%

项目收入实行分账管理，项目专项收入为厂房租赁收入、展览楼

租赁收入、宿舍楼租赁收入、办公楼租赁收入和停车位收入。在项目存续期内，即 2024 年至 2035 年专项收入的 70%、2036 年-2038 年专项收入的 100%用于偿还银行贷款的还本付息资金，确保银行贷款还本付息资金安全；在专项债券存续期内，2024 年至 2035 年专项收入的 30%用于偿还专项债券本息，确保专项债券还本付息资金安全。

(1) 收入分析

① 厂房租赁收入

根据项目可行性研究报告，本项目厂房可供出租面积为 217,911.36 m²。

新乡市部分标准化厂房租赁价格参考如下：



综合考虑项目位置及市场等因素，参考以上标准化厂房价格，本项目厂房出租单价按 29.00 元/m²/月测算。考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%。

按照项目进度计划安排，项目目前已完工部分建筑，目前正在与多家企业洽谈出租事宜。另 2015 年 7 月，新乡市经开区成功获批为全

市唯一一家省级出口基地——省纺织产业出口基地，每年享受省商务厅下拨的省级出口基地补助资金。相关企业将在进出口方面享受省、市相关优惠政策。同时，新乡海关、新乡出入境检验检疫局毗邻经开区，可为区内企业外贸企业提供海关登记备案、货物清关、出入境检验检疫、出口退税等服务便利。鉴于国家、河南省、新乡市支持服装业发展的政策及新乡市发展服装业的基础优势和经开区中欧班列的出口优势，可以看出项目建成后园区出租前景较好，考虑以上，本项目出租率第一年按 75.00% 测算，每年上涨 10.00%，增长至 95.00% 不再增长。

②展览楼出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目展览楼可供出租面积为 17,286.03 m²。

本项目服务中心租赁价格参考新乡市地区办公用房租赁价格，新乡市地区办公用房出租价格参考如下：

序号	地址	类型	价格
1	红旗-宝龙广场	办公用房	1.34 元/m ² /天
2	红旗-市政府	办公用房	1.47 元/m ² /天
3	红旗-市政府	办公用房	1.57 元/m ² /天

参考以上，考虑到项目所处区域位置及市场群体等因素。本项目展览楼租金按 37.00 元/m²/月。考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%。

参考厂房出租率，基于谨慎性原则，本项目出租率第一年按 75.00% 测算，每年上涨 10.00%，增长至 95.00% 不再增长。

③宿舍楼出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目宿舍楼可供出租面积为 34,512.12 m²。

本项目周边住宿房屋出租价格如下：

序号	地址	面积	价格
1	红旗-进达花园	150.00	1,700.00 元/月
2	红旗-海诚花园	108.00	1,600.00 元/月
3	新乡-馨景家园	90.00	1,500.00 元/月

参考以上，40 平方米标间出租市场价格约为 500.00 元/月，即 12.5 元/m²/月。基于以上价格参考，本项目宿舍楼租金按 12.00 元/m²/月。考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%。

参考厂房出租负荷率，项目建成后，入驻企业较多的情况下，配套的住宿用房使用率也较高。基于谨慎性原则，本项目出租率第一年按 75.00% 测算，每年上涨 10.00%，增长至 95.00% 不再增长。

④办公楼出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目办公楼可供出租面积为 18,164.41 m²。

本项目周边办公楼出租价格如下：

序号	地址	类型	价格
1	红旗-宝龙广场	办公用房	1.34 元/m ² /天
2	红旗-市政府	办公用房	1.47 元/m ² /天
3	红旗-市政府	办公用房	1.57 元/m ² /天

参考以上，考虑到项目所处区域位置及市场群体等因素。本项目办公楼租金按 35.00 元/m²/月。考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%。

参考厂房出租负荷率，基于谨慎性原则，本项目出租率第一年按75.00%测算，每年上涨10.00%，增长至95.00%不再增长。

⑤停车位收入

本项目建设完成后，本项目建设地上车位577个，其中大车停车位73个，小车停车位504个。本项目建设地下车位196个。大车停车位主要服务园区企业临时装搬运货物，不进行收费。本项目收费车位共700个。

根据河南省发展和改革委员会关于印发《河南省机动车停放服务收费管理实施细则》中的有关规定，计时收费的停车场的收费标准为4.00元/次。本项目参考新乡市当地常见收费标准，具体如下表所示：

市场调节价	车型	全天
	机动车	1小时以内4元，每超1小时加收1元
备注：前20分钟免费，不足1小时按1小时计入		

新乡市区停车位停车次数调查表如下：

序号	名称	位置	车位数	占地面积(平方米)	辖区	停车位日停车次数	日停车数量(辆)
1	居然之家停车场	饮马口十字东北角	120	3,000.00	红旗区	7	840
2	银马宝利城停车场	饮马口十字西北角	100	2,500.00	红旗区	7	700
3	星海湾畔停车场	胜利与中同街交叉口	40	1,000.00	红旗区	4	160
4	定国湖南停车场	荣校路与新八街交叉口东北角	101	3,100.00	牧野区	6	606
5	嘉亿东方明珠停车场	新中大道与金穗大道交叉口西	200	6,000.00	红旗区	5	1,000
6	翡翠城停车场	人民路185号	95	2,375.00	红旗区	6	570
7	胖东来停车场	人民路与劳动街交叉口东南角	300	10,000.00	红旗区	9	2,700
8	中心医院停车场	中心医院院内	200	5,000.00	卫滨区	10	2,000
9	胖东来生活广场停车场	健康路与胜利街交叉口西南角	229	6,900.00	卫滨区	10	2,290
10	淘宝城停车场	人民路358号	130	3,250.00	卫滨区	8	1,040
11	合计		1,515	43,125.00		72	11,906

序号	名称	位置	车位数	占地面积(平方米)	辖区	停车位日停车次数	日停车数量(辆)
12	每车位平均停车次数					7.86	

基于谨慎性原则，本项目停车费按照 6.00 元/次，周转率按照 3 次/天，每年按照 360 天计算。考虑物价上涨因素，停车费在运营期第六年增长至 7.00 元/次测算，此后不再增长。

2015-2020 年全国汽车保有量从 1.72 亿辆增长到 2.81 亿辆，年均复合增长率超过 10.00%，汽车保有量的快速增长相应地带动停车位需求增长。目前国内停车需求与已有的城市规划冲突日益显现，停车难问题越来越严峻，结合本项目停车场所在位置，预计本项目停车场将得到充分利用。最新统计数据显示，新乡市机动车保有量已达到 57.10 万辆，其中客车 5.727 万辆、货车 5.10 万辆、危险品车 814 辆、校车 144 辆、农用车 1.10 万辆、私家车 49.90 万辆、摩托车 11.20 万辆，全市 A 证和 B 证驾驶员 15.40 万人，C 证驾驶员 70.70 万人，E 证及以下驾驶员 3.60 万人。

项目建成后，随着进驻企业的增加，外来车辆进入园区办理事务需要停车位进行停车，在园区内建设一定数量的车位来满足车辆的停放。项目附近没有停车场，无法满足人们停车的需要。因此本项目负荷率第一年按 75.00% 测算，每年上涨 10.00%，增长至 95.00% 不再增长。

(2) 成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

① 燃料及动力费

项目水电动力费主要包括：公共区域用水用电、物业人员办公用电等，预计年用电量约 22.80 万 kwh，用水量约 9.16 万吨，按电价 0.56 元/kwh，水价 4.50 元/吨估算，则其满负荷状态下年水电动力费约 53.99 万元。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。在测算期间，项目燃料及动力费用考虑负荷率测算。

② 工资及福利费

项目员工主要为物业管理人员约 10 人、管理人员约 10 人，预计人数约 20 人，按人均工资福利费 4.50 万元/年/人测算，工资及福利费满负荷状态下共 90.00 万元。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

③ 维修费用

维修费用主要包括项目日常维护维修费用，运营期满负荷按年折旧的 3.00% 估算为 77.12 万元。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

④ 其他费用

本项目其他费用主要为用于运营中不可预知的费用，包括管理费用等，按照营业收入的 2.00% 计入。运营期内随收入的增加而增加。2024 年只考虑半年成本。

⑤ 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中

华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，租金收入增值税税率按 9.00% 测算，停车费收入增值税税率按 9.00% 测算，出租收入按 9.00% 测算，进项增值税税率水费按 9.00%，电费按 13.00%，维修费按 13.00% 测算，其他费用按 6.00% 测算。房产税税率按照 12.00% 测算。城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，考虑建设期投资增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣；企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00% 进行预测。测算明细如下：

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销项税额	12,528.60	311.62	706.35	789.45	827.14	827.14	833.07	12,528.60
建设期进项税额	6,393.30	6,393.30						6,393.30
运营期进项税额	360.87	6.27	18.11	19.42	20.11	20.28	20.54	360.87
待抵扣进项税额		6,087.95	5,399.71	4,629.68	3,822.65	3,015.79	2,203.26	
增值税	5,774.43							5,774.43
附加税	692.93							692.93
房产税	15,947.83	396.77	899.35	1,005.16	1,055.41	1,055.41	1,055.41	15,947.83
折旧及摊销	38,560.05	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	38,560.05
债券利息	37,817.10	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	37,817.10
利润总额	39,129.91	-2,161.61	1,491.91	2,286.36	2,642.16	2,637.92	2,698.13	39,129.91
企业所得税	10,322.88		372.98	571.59	660.54	659.48	674.53	10,322.88
税费合计	32,738.07	396.77	1,272.33	1,576.75	1,715.95	1,714.89	1,729.94	32,738.07

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税额	872.60	872.60	914.18	914.18	914.18	957.83	957.83	957.83
建设期进项税额								

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
运营期进项税额	21.45	21.64	22.40	22.60	22.80	23.61	23.82	76.56
待抵扣进项税额	500.77							
增值税		350.19	891.78	891.58	891.38	934.22	934.01	881.27
附加税		42.02	107.01	106.99	106.97	112.11	112.08	105.75
房产税	1,108.12	1,108.12	1,163.56	1,163.56	1,163.56	1,221.76	1,221.76	1,221.76
折旧及摊销	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67	2,570.67
债券利息	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14	2,521.14
利润总额	3,066.65	3,020.03	3,347.43	3,342.68	3,337.83	3,744.57	3,739.53	2,865.18
企业所得税	766.66	755.01	836.86	835.67	834.46	936.14	934.88	716.29
税费合计	1,874.78	2,255.34	2,999.21	2,997.80	2,996.37	3,204.23	3,202.73	2,925.07

(3) 项目收益

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	营业收入	151,735.21	3,774.11	8,554.65	9,561.08	10,017.59	10,017.59	10,089.41	10,568.12	10,568.12
1	厂房租赁收入	114,301.21	2,843.74	6,445.82	7,204.15	7,564.36	7,564.36	7,564.36	7,941.95	7,941.95
	出租面积（m²）		217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	租金（元/m²/月）		29.00	29.00	29.00	30.45	30.45	30.45	31.97	31.97
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
2	展览楼租赁收入	11,568.04	287.81	652.37	729.12	765.58	765.58	765.58	803.81	803.81
	出租面积（m²）		17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03
	租金（元/m²/月）		37.00	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	40.79	40.79
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	住宿楼租赁收入	7,490.04	186.37	422.43	472.13	495.73	495.73	495.73	520.52	520.52
	出租面积（m²）		34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12
	租金（元/m²/月）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	办公用房收入	11,500.10	286.09	648.47	724.76	761.00	761.00	761.00	799.10	799.10
	出租面积（m²）		18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41
	租金（元/m²/月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
5	停车费收入	6,875.82	170.10	385.56	430.92	430.92	430.92	502.74	502.74	502.74

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	停车位数量（个）		700	700	700	700	700	700	700	700
	周转率（次数）		3	3	3	3	3	3	3	3
	收费标准（元/个/次）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
	天数		360	360	360	360	360	360	360	360
	使用率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	付现成本	40,186.06	535.13	1,653.31	1,986.79	2,139.50	2,142.90	2,163.94	2,324.12	2,327.74
1	外购燃料及动力	716.51	17.06	39.43	44.95	45.86	46.77	47.70	48.65	49.63
1.1	水费	692.23	20.61	42.04	42.88	43.74	44.61	45.50	46.41	47.34
1.2	电费	71.64	2.13	4.35	4.44	4.53	4.62	4.71	4.80	4.90
2	工资及福利费	1,511.49	45.00	91.80	93.64	95.51	97.42	99.37	101.36	103.39
3	维修费用	1,295.02	38.56	78.66	80.23	81.83	83.47	85.14	86.84	88.58
4	其他费用	3,924.97	37.74	171.09	191.22	200.35	200.35	201.79	211.36	211.36
5	税费	32,738.07	396.77	1,272.33	1,576.75	1,715.95	1,714.89	1,729.94	1,875.91	1,874.78
三	项目收益	111,549.15	3,238.98	6,901.34	7,574.29	7,878.09	7,874.69	7,925.47	8,244.00	8,240.38

（续表）

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	营业收入	10,568.12	11,071.72	11,071.72	11,071.72	11,600.42	11,600.42	11,600.42
1	厂房租赁收入	7,941.95	8,339.42	8,339.42	8,339.42	8,756.77	8,756.77	8,756.77

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	出租面积 (m²)	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36	217,911.36
	租金 (元/m²/月)	31.97	33.57	33.57	33.57	35.25	35.25	35.25
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12
2	展览楼租赁收入	803.81	844.01	844.01	844.01	886.18	886.18	886.18
	出租面积 (m²)	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03	17,286.03
	租金 (元/m²/月)	40.79	42.83	42.83	42.83	44.97	44.97	44.97
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	住宿楼租赁收入	520.52	546.49	546.49	546.49	573.63	573.63	573.63
	出租面积 (m²)	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12	34,512.12
	租金 (元/m²/月)	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58	14.58
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	办公用房收入	799.10	839.06	839.06	839.06	881.10	881.10	881.10
	出租面积 (m²)	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41	18,164.41
	租金 (元/m²/月)	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间 (月)	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
5	停车费收入	502.74	502.74	502.74	502.74	502.74	502.74	502.74
	停车位数量（个）	700	700	700	700	700	700	700
	周转率（次数）	3	3	3	3	3	3	3
	收费标准（元/个/次）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	天数	360	360	360	360	360	360	360.00
	使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	付现成本	2,713.14	3,472.01	3,475.63	3,479.32	3,703.01	3,706.85	4,362.67
1	外购燃料及动力	50.63	51.64	52.68	53.73	54.82	55.92	57.04
1.1	水费	48.29	49.26	50.25	51.26	52.29	53.34	54.41
1.2	电费	5.00	5.10	5.20	5.30	5.41	5.52	5.63
2	工资及福利费	105.46	107.57	109.72	111.91	114.15	116.43	118.76
3	维修费用	90.35	92.16	94.00	95.88	97.80	99.76	101.76
4	其他费用	211.36	221.43	221.43	221.43	232.01	232.01	1,160.04
5	税费	2,255.34	2,999.21	2,997.80	2,996.37	3,204.23	3,202.73	2,925.07
三	项目收益	7,854.98	7,599.71	7,596.09	7,592.40	7,897.41	7,893.57	7,237.75

3. 现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	151,735.21		3,774.11	8,554.65	9,561.08	10,017.59	10,017.59	10,089.41
经营活动支出（含税费）	40,186.06		535.13	1,653.31	1,986.79	2,139.50	2,142.90	2,163.94
经营活动产生的现金净额	111,549.15		3,238.98	6,901.34	7,574.29	7,878.09	7,874.69	7,925.47
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出（含建设期利息）	77,430.00	77,430.00						
投资活动产生的现金净额	-77,430.00	-77,430.00						
三、融资活动产生的现金								
自有资金	23,230.00	23,230.00						
债券资金	14,200.00	14,200.00						
银行借款	40,000.00	40,000.00						
偿还债券本金	14,200.00							
偿还银行借款本金	40,000.00							
支付运营期债券利息	6,514.25		521.14	521.14	521.14	521.14	521.14	521.14
支付银行借款利息	29,000.00		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

年度	合计	建设期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
融资活动产生的现金净额	-12,284.25	77,430.00	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14
四、净现金流量	21,834.90		717.84	4,380.20	5,053.15	5,356.95	5,353.55	5,404.33
五、累计现金流量	21,834.90		717.84	5,098.04	10,151.19	15,508.14	20,861.69	26,266.02

(续表)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	10,568.12	10,568.12	10,568.12	11,071.72	11,071.72	11,071.72	11,600.42	11,600.42	11,600.42
经营活动支出(含税费)	2,324.12	2,327.74	2,713.14	3,472.01	3,475.63	3,479.32	3,703.01	3,706.85	4,362.67
经营活动产生的现金净额	8,244.00	8,240.38	7,854.98	7,599.71	7,596.09	7,592.40	7,897.41	7,893.57	7,237.75
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出(含建设期利息)									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金							14,200.00		
偿还银行借款本金									40,000.00
支付运营期债券利息	521.14	521.14	521.14	521.14	521.14	521.14	260.57		

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
支付银行借款利息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
融资活动产生的现金净额	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-2,521.14	-16,460.57	-2,000.00	-41,000.00
四、净现金流量	5,722.86	5,719.24	5,333.84	5,078.57	5,074.95	5,071.26	-8,563.16	5,893.57	-33,762.25
五、累计现金流量	31,988.88	37,708.12	43,041.96	48,120.53	53,195.48	58,266.74	49,703.58	55,597.15	21,834.90

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在河南服装出口基地项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 111,549.15 万元，融资本息 92,017.10 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.21。其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.21。

具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	26,556.13	14,200.00	22,017.10	1.21
市场化融资	84,993.03	40,000.00	70,000.00	1.21
合计	111,549.15	54,200.00	92,017.10	1.21

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 22,017.10 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		260.57	260.57	
2021 年		521.14	521.14	
2022 年		521.14	521.14	
2023 年		521.14	521.14	
2024 年		521.14	521.14	971.69
2025 年		521.14	521.14	2,070.40
2026 年		521.14	521.14	2,272.29

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2027 年		521.14	521.14	2,363.43
2028 年		521.14	521.14	2,362.41
2029 年		521.14	521.14	2,377.64
2030 年		521.14	521.14	2,473.20
2031 年		521.14	521.14	2,472.11
2032 年		521.14	521.14	2,356.49
2033 年		521.14	521.14	2,279.91
2034 年		521.14	521.14	2,278.83
2035 年	14,200.00	260.57	14,460.57	2,277.72
合计	14,200.00	7,817.10	22,017.10	26,556.12
本息覆盖倍数	1.21			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由企业自有资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还市场化融资本息的项目相关收益为 84,993.03 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		1,000.00	1,000.00	
2024 年		2,000.00	2,000.00	2,267.29
2025 年		2,000.00	2,000.00	4,830.94
2026 年		2,000.00	2,000.00	5,302.00
2027 年		2,000.00	2,000.00	5,514.66
2028 年		2,000.00	2,000.00	5,512.28
2029 年		2,000.00	2,000.00	5,547.83
2030 年		2,000.00	2,000.00	5,770.80

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2031 年		2,000.00	2,000.00	5,768.27
2032 年		2,000.00	2,000.00	5,498.49
2033 年		2,000.00	2,000.00	5,319.80
2034 年		2,000.00	2,000.00	5,317.26
2035 年		2,000.00	2,000.00	5,314.68
2036 年		2,000.00	2,000.00	7,897.41
2037 年		2,000.00	2,000.00	7,893.57
2038 年	40,000.00	1,000.00	41,000.00	7,237.75
合计	40,000.00	30,000.00	70,000.00	84,993.03
本息覆盖倍数	1.21			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在河南服装出口基地项目收益预测及其依据的各项假设前提下，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故或者是由于占用道路导致居民出行不便等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是

找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标

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

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