

许昌市建安区科创产业园建设项目 实施方案

财政部门：许昌市建安区财政局



主管部门：许昌建安区先进制造业开发区管理委员会



项目单位：许昌市建安区信产开发建设有限公司



编制日期：二〇二五年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主体及运营模式	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目性质及资金使用合规性	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	2
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 事前绩效评估情况	4
1.12 项目手续办理情况	5
1.13 项目建设需求及必要性	5
1.14 专项债券形成资产情况	8
第二章项目社会经济效益	11
2.1 社会效益	11
2.2 经济效益	12
2.3 项目公益性	12
第三章项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 估算依据	14
3.4 投资估算	15
3.5 建设资金来源情况	16
3.6 项目资本金安排情况	17
3.7 项目资金保障措施	17
第四章项目专项债券融资方案	18
4.1 编制依据	18
4.2 资金使用计划及还本付息安排	18
4.3 投资者保护措施	19
4.4 信息披露工作	19
第五章项目收益与融资自求平衡分析	20
5.1 项目收益	20
5.2 应付本息情况	37
5.3 项目收益对融资本息覆盖情况	39
5.4 结论	41
第六章风险分析	41
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	41

6.2 影响项目收益的风险及控制措施	42
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	42

第一章项目概况

1.1 项目名称

许昌市建安区科创产业园建设项目

1.2 项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市建安区信产开发建设有限公司，具备申请地方政府债券资金和银行贷款的主体资格。

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。

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

关于项目收益收缴和债券本息偿付，根据《债贷组合分账管理要求》和本项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例，许昌市建安区信产开发建设有限公司负责将项目产生的收益按照约定分账管理，并到期缴纳本期应当承担的专项债和市场化融资的还本付息资金。

关于债券本息偿付，由许昌市建安区信产开发建设有限公司根据运营情况及及时向本级财政局上缴项目运营收益，由当地财政局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。

1.3 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

1.4 项目性质及资金使用合规性

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目。

本项目债券资金不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴、货币化安置、补偿等不形成实物工作量的部分。不存在用于 PPP 项目、使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观提升工程、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主体论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程；房地产开发；一般性企业生产线或生产设备；用于租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

项目建设位置位于河南省许昌新元大道以南，规划东航路以东、启航大道以西。本项目为许昌市建安区科创产业园建设项目，共包含两个地块，地块一位于新元大道以南、规划东航路以东；地块二位于启航大道以西、新元南一路以南。

1.6 建设规模及内容

项目总用地面积76369.24m²（约合114.55亩），总建筑面积161473.24m²。其中地上建筑面积包括：标准化厂房97891.67m²、综合研发中心29600.42m²、中试培训中心21933.65m²；地下建筑面积12047.50m²及其他配套基础设施等。

项目共分为两个地块，地块一主要建设内容包括：标准化厂房97891.67m²，配建154个机动车停车位；地块二主要建设内容包括：综合研发中心29600.42m²、中试培训中心21933.65m²，地下车库12047.50m²，配建300个机动车停车位等。以及项目区内道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、消防等配套基础设施的建设。

1.7 建设期

本项目建设周期为 24 个月。

1.8 项目总投资

本项目计划总投资为 48066.32 万元，其中工程费用为 36702.73 万元，工程建设其他费为 7823.84 万元，预备费为 1330.55 万元，建设期利息为 2209.20 万元。

1.9 主要经济技术指标

表 1-1 地块一主要技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	53301.34	约合 79.95 亩
2	地上建筑面积	m ²	97891.67	
2.1	1#厂房	m ²	19565.34	4 层
2.2	2#厂房	m ²	19565.34	4 层
2.3	3#厂房	m ²	19630.31	4 层
2.4	4#厂房	m ²	19565.34	4 层
2.5	5#厂房	m ²	19565.34	4 层
3	建筑基底面积	m ²	24461.55	
4	绿地面积	m ²	10000	
5	容积率		1.84	
6	建筑密度	%	45.89	
7	绿化率	%	18.76%	
8	停车位	个	154	

表 1-2 地块二主要技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	23067.9	约合 34.60 亩
2	建筑面积	m ²	63581.57	
2.1	地上建筑面积	m ²	51534.07	
2.1.1	1#综合研发中心	m ²	14430.19	6 层
2.1.2	2#综合研发中心	m ²	15170.23	6 层
2.1.3	中试培训中心	m ²	21933.65	6 层
2.2	地下建筑面积	m ²	12047.5	地下车库
2.2.1	停车位	个	300	

2.2.2	新能源充电桩	个	60	
3	建筑基底面积	m ²	8589.01	
4	绿地面积	m ²	4200.66	
5	容积率		2.23	
6	建筑密度	%	37.23	
7	绿化率	%	18.21%	

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为许昌建安区先进制造业开发区管理委员会，项目单位为许昌市建安区信产开发建设有限公司。项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券和银行贷款本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券和银行贷款还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 事前绩效评估情况

根据《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）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价

标准；

(3) 项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

(4) 项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

(5) 项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

(6) 总体结论

该项目事前绩效评估结论：予以支持。

1.12 项目手续办理情况

本项目审批情况如下：

(1) 2023年1月15日，许昌市建安区发展和改革委员会出具了《关于许昌市建安区科创产业园建设项目可行性研究报告的批复》（建安发改审批〔2023〕52号），同意建设本项目；

(2) 2025年9月15日，许昌市建安区发展和改革委员会出具了《关于许昌市建安区科创产业园建设项目可行性研究报告批复的变更》（建安发改审批〔2025〕49号），同意变更本项目可行性研究报告批复并同意建设本项目。

本项目已取得可研批复手续真实有效，符合项目建设基本要求。

1.13 项目建设需求及必要性

许昌市建安区科创产业园建设项目需求与规模合理性分析

十四五时期，许昌市建安区把制造业高质量发展作为主攻方向，坚持优存量与扩增量“双向发力”，持续推进产业基础高级化和产业链现代化，打造高能级产业载体，夯实实体经济基础，实现优势产业质量效益双提升、新兴领域催生释放新动能，构建数字经济牵引有力、先进制造业和现代服务业融合发展新格局。

许昌市建安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要指出，要加快推进电子信息、节能环保装备及服务、发制品、汽车零部件及装备制造、医药化工、食品加工及包装等六大产业发展壮大。

培育壮大新兴产业。电子信息产业坚持龙头带动、集群配套、创新协同、链式发展的原则，建设集研发、主板贴片、供应链、零部件及整机生产为一体的移动终端生产基地。力争到 2025 年产业规模达到 300 亿元，建成河南省重要的电子信息产业制造基地。节能环保装备及服务业抢抓“无废城市”试点机遇，建成特色明显、创新能力强的节能环保产业体系，实现建安区节能环保产业规模快速增长。

十四五时期，建安区将发展壮大现代服务业，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向高品质和多样化升级，使现代服务业成为拉动经济增长的重要支撑。积极发展数字经济，着力推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，促进建安区全方位数字化、网络化、智能化转型。强化产业载体建设，调整优化空间布局，扩展产业集聚区发展空间，推动关联配套企业集聚，发展功能明确、特色鲜明、运行高效、支撑有力的高能级产业载体。

市场前景：

许昌市建安区电子信息产业园（黄河鲲鹏产业园）主要作为黄河鲲鹏计算机量产基地、售后服务及检测中心和供应链配套基地，是加快新一代信息技术产业培育，推动绿色化、智能化发展的高端产业，对推动鲲鹏计算产业做优做强，构建鲲鹏产业生态体系、打造全国重要自主可控产业集群将起到积极的引领带动作用。本项目作为许昌市建安区科创产业园建设项目，项目建成后，将进一步按照许昌市“十四五”发展要求，发挥集聚优势，吸引新兴产业、高端制造企业进驻，促进建安区及许昌市社会经济快速发展。

本项目建设必要性分析

1.符合中央政府关于大力发展新兴产业的政策，是产业发展的必然选择

十九大报告中指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。结构问题是我国当前面临的重要问题，是突破中等收入陷阱实现产业高级化必须克服的问题。战略性新兴产业发展已成为保证经济中高速增长、实现产业中高端发展的重要支撑。可

以说，经济中高速发展这个目标的实现根本上离不开战略性新兴产业发展支撑，而提升产业中高端水平，同样需要战略性新兴产业作为保障。根据规划目标，“十三五”期间，战略性新兴产业增加值占 GDP 比重要达到 15% 需要保持 20% 的增速，若 GDP 年均增速达到 6.5%，战略性新兴产业增加值增速差不多应该是其 3 倍水平。战略性新兴产业如果不能快速成长起来，经济的中高速发展水平也保不住。

2018 年 11 月，国家统计局正式公布《战略性新兴产业分类（2018）》（国家统计局令第 23 号），其中共包括新一代信息技术产业、高端装备制造产业、新材料产业、生物产业、新能源汽车产业、新能源产业、节能环保产业、数字创意产业、相关服务业等 9 大领域，均是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，知识技术密集、物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。

本项目建成后，将有助于促进许昌市产业结构调整，促进发展新型工业化，使许昌市成为打造科技含量高、竞争力强、带动作用大的战略性新兴产业高地。

2. 项目的建设是制造业发展的需要

制造业是国民经济的物质基础和产业主体，是富民强国之本，是国家科技水平和综合实力的重要标志，制造业是国民经济高速发展的发动机，是以信息化带动和加速工业化的主导产业，也是发挥后发优势、实施跨越战略的中坚力量；制造业是科技的基本载体和孕育母体，是在新科技革命条件下实现科技创新的主要舞台；制造业是国家国际竞争力的重要体现，是目前世界产业转移和调整的承接主体，决定着以个国家在经济全球化格局中的国际分工地位。

该项目符合国家产业政策，为鼓励类发展产业；符合国家投资政策；符合许昌市整体发展规划及园区发展规划。许昌市建安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要指出，要加快推进电子信息、节能环保装备及服务、发制品、汽车零部件及装备制造、医药化工、食品加工及包装等六大产业发展壮大。培育壮大新兴产业。电子信息产业坚持龙头带动、集群配套、创新协同、链式发展的原则，建设集研发、主板贴片、供应链、零部件及整机生产为一体的移动终端生产基地。力争到 2025 年产业规模达到 300 亿元，建成河南省重要的电子信息产业制造基地。节能环保装备及服务抢抓“无废城市”试点机遇，

建成特色明显、创新能力强的节能环保产业体系，实现建安区节能环保产业规模快速增长。

该项目建成后，将为许昌市引进相关企业提供标准厂房和科研研发基地，降低相关制造企业的前期投入成本，集聚发展，提升平台承载能力，最终促进许昌市产业转型，构建先进制造业产业体系。

3.项目的建设是推动社会发展的需要

本项目的实施，有利于推动社会的发展。近年来，在农民增收趋缓、待业人员趋增的情况下，要加快农民致富步伐，解决待业人员就业，帮助城乡居民增加收入，本项目建成后可间接解决最少百人的就业问题。实施本项目既可增加城乡居民的直接收入，又可增添加工企业的增值效益，从而加快全面建设小康社会的历史进程，推动社会的发展。

4项目的建设是促进当地经济发展的需要

经济的快速发展，城市化进程的加快，要求本地区在发展自身优势工业的前提下，逐步发展一些高科技、高回报的工业项目，这样不仅提高了本地区的工业经济指数，而且带动了本地区的经济发展。

本项目属于制造业，是我国现代产业发展的重要支柱产业，产业链条长，关联度高，辐射面广，对于当地产业结构调整和经济协调发展意义重大。本项目的建设还将对项目区的经济发展和社会稳定有着深远的现实意义和作用，将是许昌市经济发展的一个重要增长点。

本项目的实施每年将为许昌市增加大量税收，进而促进地方社会经济的健康稳定发展，为构筑和谐社会做出贡献。

1.14 专项债券形成资产情况

1、专项债券形成资产的类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位。

本项目计划申请专项债券资金11000万元，工程费用36702.73万元，占项目工程费用的29.97%。专项债券资金主要用于项目工程费用的对应份额，形成的资产与项目实体建设内容直接关联，具体分类、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位如下（按专项债券资金占工程费用比例分摊计算）：

资产类别	资产具体类型	项目总数量/规模	工程费用中对应资产价值(万元)	专项债券形成资产预估价值(万元)	专项债券形成资产数量/规模	资产权益归属及资产持有单位	计算依据
一、核心运营资产	1. 标准化厂房	97891.67 m ²	18579.84	18579.84×29.97%≈5568.48	29338.13 m ²	许昌市建安区信产开发建设有限公司	按专项债券占工程费用比例(29.97%)分摊建筑工程费中对应资产价值
	2. 综合研发中心	29600.42 m ²	7246.18	7246.18×29.97%≈2171.68	8871.25 m ²	同上	同上
	3. 中试培训中心	21933.65 m ²	5369.36	5369.36×29.97%≈1609.20	6573.51 m ²	同上	同上
二、配套设施资产	1. 地下车库(含停车位)	12047.50 m ² (地下,含300个停车位)	3132.35	3132.35×29.97%≈938.77	3610.64 m ² (含90个停车位)	同上	同上
	2. 快速充电桩	90个	252.00	252.00×29.97%≈75.52	27个	同上	同上
	3. 门卫室	9.18 m ²	9.18	9.18×29.97%≈2.75	2.75 m ²	同上	同上
	4. 园区道路工程	880.12 m ²	880.12	880.12×29.97%≈263.77	263.77 m ²	同上	同上
	5. 绿化工程	213.01 m ²	213.01	213.01×29.97%≈63.84	63.84 m ²	同上	同上
	6. 室外配套工程(给排水/电力/消防等)	779.74 m ²	779.74	779.74×29.97%≈233.79	233.79 m ²	同上	同上
合计	-	-	36702.73	36702.73×29.97%≈11000.00	-	同上	专项债券形成资产总价值与专项债券资金额一致

2、专项债券形成资产的收入项目及收支安排

(一) 资产收入项目(均为资产运营产生的合规收益,无行政事业性收费)

收入类别	对应专项债券形成资产	收入规则
1. 物业租赁收入	标准化厂房(29338.13 m ²)、综合研发中心(8871.25 m ²)、中试培训中心(6573.51 m ²)	租赁价格: 厂房24元/m ² ·月、研发中心及中试培训中心28元/m ² ·月,每3年增长5%(运营18年后停止增长);出租率: 第1年70%、第2年80%、第3年及以后90%
2. 停车位收入	地下车库停车位(90个)	收费标准5元/次·辆,日周转2次,年开放365天;使用率: 第1年70%、第2年80%、第3年及以后90%

收入类别	对应专项债券形成资产	收入规则
3. 充电桩收入	快速充电桩（27个）	充电服务费 0.4 元/度，次均充电 67.54kW·h，日周转 2 次，年开放 365 天；运营期内收费标准不调整

（二）资产收支安排

收入归集所有专项债券形成资产产生的收入，均需通过项目单位开立的专项债券资产运营专户归集，实行“逐笔登记、按月对账”，不得转入其他账户；项目单位需按时向建安区财政局、主管部门报送《资产收入明细表》，附银行流水佐证。

支出顺序：优先支付资产运营直接成本（按《实施方案》第五章成本预测标准执行）；次优先计提专项债券偿债资金。扣除上述运营成本后的净结余收入，按《实施方案》约定的分账比例计提偿债资金：

本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营收入的100.00%用于偿还市场化融资本息。

3、上缴财政部分的收入项目及比例

（1）上缴财政的收入项目

仅为专项债券形成资产运营产生的净结余收入中用于专项债券偿债的部分，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。具体对应：

厂房等建筑租赁收入扣除运营成本后的结余、停车位收入扣除运营成本后的结余、充电桩收入扣除运营成本后的结余。注：资产运营成本（如工资、水电费、维修费）由项目单位从归集收入中直接列支，无需上缴财政；仅“成本后结余”中的偿债部分需上缴，确保财政仅监管偿债资金流向。

（2）上缴时限（与债券兑付节点衔接）

1) 按月归集、按季预缴：项目单位每月归集资产收入并扣除成本后，于次

月初5日内完成净结余核算；每季度末月20日前，按当季净结余收入的对应比例预缴偿债资金至专项债券偿债基金账户，并附《季度预缴明细表》。

2) 按年清算：每年1月31日前，项目单位需委托三方机构对上年资产收支进行审计，出具《专项债券资产收支审计报告》；根据审计结果调整预缴金额，多缴部分由财政退回至资产运营专户，少缴部分需在2月15日前补足。

3) 兑付节点补缴：专项债券每半年付息、年度还本前20日，项目单位需确认偿债资金足额到账，确保上缴资金不低于当期债券本息兑付需求。

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目的建设不仅具有显著的经济效益，而且也具有巨大的社会效益。

战略性新兴产业是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，知识技术密集、物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。这类产业的竞争，归根到底是人才的竞争。经验证明，人才是实现高新区发展的关键因素。该项目建成后，将吸引以新材料研发生产、生物技术、电子信息等高科技产业为主的企业以及相应服务的企、事业单位的入驻，同时引进高层次创新创业团队、高层次专业技术和高技能人才、大学生就业创业，从而成为培养高新技术产业专业技能人才的新高地。项目标准化厂房集聚区，将大幅度增加社会就业，促进社会稳定。

促进附近服务业发展，提高当地人民生活水平。本项目建设通过企业及员工的集聚在工业区附近形成固定的消费需求及场所，从而带动附近餐饮、房屋租赁、贸易、物流等服务业的发展，形成专属服务区，统筹城乡发展，促进当地人民生活水平的提高。

项目的建设将为走新型工业化道路和管理创新提供良好的基地。引导生产要素向优势区域集中，推进产业融合，培育块状经济，依靠人才，促进经济持续发展。优美的环境和工作生产场所可以充分发挥当地制造业研发服务中心的功能，调动人们的生产积极性，最大限度地发挥创造力，使企业更加关注管理创新和管理水平的提高，注重引进先进的管理方法和手段，全面提高企业的管理水平和科技创新能力。

项目建设规模合理，建设条件具备，建设方案可行，投资规模适度，资金来源有保证，具有一定的抗风险能力，具有良好的社会效益。

2.2 经济效益

本项目是有收益的公益性项目，经济效益显著，不仅有力地推动了项目所在地产业的发展，而且对职工增收，增加社会就业，促进当地经济的发展都具有重要的意义。

产业园区是指符合城市总体规划和土地利用总体规划，与区域经济社会和特色产业中长期发展规划相衔接，集中连片建设在经济开发区、工业园区、特色工业集聚区和工业功能区范围内，统一规划、配套齐全，企业可直接入驻，并由投资者对外经营的工业用房。它是一种既能集约利用土地，又能拓展中小企业发展空间的新模式。它作为经济发展到一定时期的新生事物，对推动工业发展、经济和社会和谐进步有着积极的意义。为进一步发挥标准厂房在培育中小企业发展、创业孵化、降低投资风险、吸引投资、促进就业等方面的示范带动作用，使其成为提高产业配套能力、突出产业集聚区优势、促进产业转型升级力度、带动城乡发展的桥梁与纽带。

综上所述，实施该项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目以建设科创产业园为突破口，以培育新一代科创产业为特色，引进行业先进产业链企业，把园区打造成全国重要自主可控产业集群，高新技术产业集群，推动绿色化、智能化发展。

本项目集中建设标准化厂房具有集约优势：一是企业集中布局，通过同类和延链企业的空间集聚、合理布局，降低生产成本，提高整体竞争力。二是产业集群发展，通过分工协作、产业链延伸，提高产业之间、企业之间的关联度，增强集群协同效应，形成特色主导产业集群或专业园区。三是资源集约利用，通过提高投资强度，促进资源高效利用，实现集约、节约、循环、生态发展。四是功能集合构建，通过产业聚集促进人口集中，依托城镇优势集聚产业和人气，实现功能优化、产城一体，形成产业发展与城镇建设互促双赢的发展格局，集约化经营凸显。

因此，本项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算内容包括建筑工程、安装工程、设备购置费等工程费用，工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

3.2 估算说明

1、工程费用

通过现场调研测量，依据相关专业所提供的建筑物工程量和单位造价指标估算，参照现行市场材料价格和许昌建安区建设工程造价信息予以调整。

2、工程建设其他费用，按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，具体计算如下：

(1) 土地费用以每亩 40 万元的价格购入。

(2) 建设单位管理费

建设单位管理费以工程总投资为基数，按照财政部财建财建〔2016〕504 号规定计入。

(3) 建设工程监理费

参照《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）文件费率标准，结合市场价计算计取。

(4) 建设项目前期咨询费

按《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）和建设项目前期工作咨询收费暂行规定（发改委计价格〔1999〕1283 号），结合市场价计算计取。

(5) 勘察费、设计费

工程设计费按《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）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（豫发改收费〔2011〕627号）计算，结合市场价计算计取。

（6）环境影响评价费

《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）。

（7）场地准备及临时设施按直接工程费的1.0%算。

（8）工程保险费按直接工程费的0.3%计算。

（9）招标代理服务费

《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）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》，招标代理服务费由中标单位支付，不计入总投资。

（9）工程造价咨询服务费工程造价咨询服务收费实行市场调节价。

（10）城市基础设施配套费：根据《许昌市城市基础设施配套费征收管理办法》计算，征收标准为90元/平方米。

3、预备费：按第一部分工程费用和第二部分其他费用之和的3%计入。

3.3 估算依据

- 1、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 2、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 6、《河南省市政工程单位估价表》及配套的费用定额；

7、当地建筑材料市场行情。

3.4 投资估算

本项目计划总投资为 48066.32 万元，其中工程费用为 36702.73 万元，工程建设其他费为 7823.84 万元，预备费为 1330.55 万元，建设期利息为 2209.20 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	第一部分费用	36209.78	25.20	226.80		36702.73
(一)		36209.78	25.20	226.80		36702.73
1	标准化厂房	18579.84	0.00	0.00		18579.84
1.1	土建工程	14194.29				14194.29
1.2	装饰工程	1957.83				1957.83
1.3	给排水工程	391.57				391.57
1.4	电气工程	881.03				881.03
1.5	弱电工程	538.40				538.40
1.6	消防工程	587.35				587.35
1.7	通风工程	29.37				29.37
2	综合研发中心	7246.18	0.00	0.00		7246.18
2.1	土建工程	4144.06				4144.06
2.2	装饰工程	2368.03				2368.03
2.3	给排水工程	118.40				118.40
2.4	电气工程	266.40				266.40
2.5	弱电工程	162.80				162.80
2.6	消防工程	177.60				177.60
2.7	通风工程	8.88				8.88
3	中试培训中心	5369.36	0.00			5369.36
3.1	土建工程	3070.71				3070.71
3.2	装饰工程	1754.69				1754.69
3.3	给排水工程	87.73				87.73
3.4	电气工程	197.40				197.40
3.5	弱电工程	120.64				120.64
3.6	消防工程	131.60				131.60
3.7	通风工程	6.58				6.58
4	地下建筑（地下车库）	3132.35				3132.35
5	门卫	9.18				9.18

6	绿化工程	213.01				213.01
7	园区道路工程	880.12				880.12
8	新能源充电桩		25.20	226.80		252.00
9	室外配套工程	779.74				779.74
二	工程建设其他费用				7823.84	7823.84
1	土地费用				4582.00	4582.00
2	建设管理费				226.59	226.59
3	项目前期咨询费				39.29	39.29
4	工程设计费				541.97	541.97
5	环境影响咨询服务费				16.33	16.33
6	工程监理费				365.40	365.40
7	招标代理服务				40.02	40.02
8	造价服务咨询费				164.08	164.08
9	工程勘察费				69.10	69.10
10	场地准备及临时设施费				182.31	182.31
11	劳动安全卫生评审费				36.46	36.46
12	消防安全评估费				109.39	109.39
13	城市基础设施配套费				1453.72	1453.72
三	预备费					1330.55
	静态建设投资					45613.82
四	建设期利息					2209.20
五	总投资					48066.32

3.5 建设资金来源情况

本项目总投资为 48066.32 万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中自筹资金 4666.32 万元，占总投资的 9.71%，银行贷款 32400 万元，占总投资的 67.41%，计划申请使用专项债券资金 11000 万元，占总投资的 22.89%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	合计
自筹资金	0	4666.32	4666.32
银行贷款	0	32400	32400
专项债资金	11000	0	11000

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 48066.32 万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中资本金 15666.32 万元，占总投资的 32.59%，本项目申请的专项债券资金 11000 万元用于项目资本金。

3.7 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

根据项目融资管理办法，许昌市建安区科创产业园建设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，管理办法适用于许昌市建安区科创产业园建设项目。

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，项目专项收入为项目主要收益来源主要为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入和充电桩收入。本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第 20 年至第 29 年，项目运营收入的 100.00% 用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第 1 年至第 19 年，项目运营收入的 100.00% 用于偿还市场化融资本息。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) 加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制

详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

(3) 结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

(4) 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；

(5) 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) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

(4) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

(5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

(6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

(7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；

(8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

(9) 《关于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）。

4.2 资金使用计划及还本付息安排

本项目计划申请使用债券资金总额 11000 万元，2025 年已申请使用 11000 万元。债券期限为 30 年，每半年付息一次，到期后一次性还本。

本项目拟申请使用银行贷款 32400 万元，贷款期限为 20 年，每半还本付息一次，从第 2 年开始还本，贷款利率为 5.0%。

4.3 投资者保护措施

本项目主管部门为许昌建安区先进制造业开发区管理委员会，项目单位为许昌市建安区信产开发建设有限公司。项目主管部门和项目单位会将项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券和银行贷款还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕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、管、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贯工作，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效益。

4.4 信息披露工作

在本项目申请的专项债券和银行贷款存续期内，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，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券和银行贷款规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、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。

在债券和银行贷款存续期内，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配合相关部门及时披露相关信息。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

项目主要收益来源为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。

为深入贯彻落实《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》和《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》以土地利用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展、扎实做好全省产业用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展，扎实做好全省产业集聚区“百园增效”许昌试点工作，许昌市政府提出以下措施：

深度融合、绘好产业集聚区规划。经济技术产业集聚区重点围绕装备制造业和生物医药产业，中原电气谷核心区重点围绕电力电气装备制造业和电子信息产业，尚集产业集聚区重点围绕高端装备制造业（汽车零部件、环保装备）、发制品业和电子信息产业，魏都产业集聚区重点围绕高端装备制造业、节能环保产业和新材料业，长葛市产业集聚区重点围绕装备制造业、新材料产业和生物医药业，禹州市产业集聚区重点围绕装备制造业和生物医药业，鄢陵县产业集聚区重点围绕卫生材料业、装备制造业和家具板材业，襄城县产业集聚区重点围绕装备制造业和纺织服装制鞋业，长葛市大周再生金属循环产业集聚区重点围绕再生金属业和金属制品业，襄城县循环经济产业集聚区重点围绕煤化工工业和新材料产业。突出抓好黄河鲲鹏等重大项目产业链，上下游、配套企业落地，构建产业集聚区布局合理、错位发展、功能协调的发展格局。各产业集聚区管理机构按照“一园一策”原则，分区域、分行业细化控制性指标应用标准，完善链式招商制度，限制非主导产业入驻产业集聚区。

制定鼓励性政策，以原乡镇工业园撤并搬迁为突破口，发挥土地储备机构作

用，通过收购、置换、腾退等方式，整合辖区内产业集聚区外零散工业用地，优先在产业集聚区内保障搬迁企业用地，逐步整合工业项目进区入园。

鼓励扶持小微企业入园发展。由各产业集聚区管理机构牵头，鼓励国有投资公司以租赁或招拍挂方式取得政府储备土地、涉法涉诉处置土地，建设高标准厂房、科技孵化器等，保障小微企业用地需求；各产业集聚区管理机构会同自然资源部门出台相应政策，支持初创小微企业通过租赁、转让或合资、合作经营等方式取得幢、层等形式的不动产权。

以十四五规划为引领，围绕服务中部地区高质量发展大局，积极响应省委、省政府提出的百园提质增效号召，以及许昌 633 工业发展体系规划，结合建安区以现代服务业为主导的产业布局，大力发展装备制造、新材料等绿色型、集约型工业；大力支持以数字技术为支撑的先进制造业、生产性服务业等业态，推进工业互联网融合发展；坚持创新驱动高质量发展，保障要素供给，从质量变革、效率变革、动力变革等多方面入手，转变工业发展方式，优化经济结构，提高全要素生产率，实现创新驱动发展模式，促进全区工业经济高质量发展。

许昌建安区先进制造业开发区辖区内有工业企业 241 家，规模以上工业企业 131 家，高新技术企业 22 家，建成省级以上工程技术研究中心和省级企业技术中心 15 个，博士后科研工作站 2 个、专业实验室 2 个。其中上市公司 2 家，分别为许昌远东传动轴股份有限公司和河南瑞贝卡发制品股份有限公司；新三板上市企业 2 家，分别为河南红东方化工股份有限公司和河南豫辰药业有限公司。为全面落实习近平总书记关于科技创新的重要论述和视察河南工作的重要讲话重要指示，以现代创新体系引领现代产业体系，以高效体制机制激发创新活力，以创新链产业链深度融合为主攻方向，搭建一流创新平台，培育一流创新主体，汇聚一流创新人才，建设一流创新生态。许昌市建安区信产开发建设有限公司提出本项目的建设。项目总用地面积 76369.24 m²（约合 114.55 亩），总建筑面积 161473.24 m²。其中地上建筑面积包括：标准化厂房 97891.67 m²、综合研发中心 29600.42 m²、中试培训中心 21933.65 m²；地下建筑面积 12047.50 m²及其他配套基础设施等。

本项目的建设为建设经济强市、创新强市、开放强市、文化强市、生态强市，实现许昌市经济发展高质量、城乡建设高水平、人民群众高素质提供强有力的科

技支撑。本项目建设规模合理，符合许昌市建安区先进制造业开发区科创产业发展规划。

（二）项目收益预测基础及假设条件

本项目建成后拟入驻的企业有河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司，详见附件（13）、附件（14）、附件（15）的意向租赁协议。以下是入驻企业的优势分析：

河南省净寰新能源科技有限公司：

技术研发优势：净寰新能源科技拥有完善的研发技术团队，大力推进技术研究开发工作，拥有多项发明专利和实用新型专利，技术实力较强。其产品主要用于新能源汽车用动力电池正极材料磷酸铁锂的生产，在锂电新能源基础材料领域有一定的技术积累，这与科创产业园的发展方向相契合，可为园区带来先进的技术和创新理念。

地理交通优势：交通便利，这有利于企业与园区内其他企业进行交流合作，也便于原材料的运输和产品的销售，能够降低企业的运营成本。

产业协同优势：新能源产业是未来的发展趋势，净寰新能源科技的入驻可以与建安区其他相关企业形成产业协同效应，共同推动新能源产业的发展，提升园区的整体竞争力。

河南中天恒信生物化学科技有限公司：

企业实力优势：中天恒信是国家定点农药生产企业，拥有一流的产品，核心产品得到客户的高度认同。公司经过多年的发展，固定资产逾千万元，品牌知名度逐步扩大、综合实力和影响力明显增强。这为其在科创产业园的发展提供了坚实的基础。

研发创新优势：公司致力于各种高效、环保、绿色农药的研发和生产，与国内知名院校和化工研究院进行紧密合作，相继开发出一系列品质优良、效果突出、绿色环保的精品农药。这种研发创新能力可以为科创产业园带来新的技术和产品，推动园区的创新发展。

人才团队优势：中天恒信拥有理论实践经验丰富的管理团队、研发能力和创新水平在行业内具有较大影响力的研发团队、高效务实的营销团队和精心细心的服务团队。这些高素质的人才团队可以为科创产业园的发展提供人才支持和智力保障。

河南泰红环保科技有限公司：

环保产业优势：环保产业是国家重点支持的产业，泰红环保科技主要从事工业绿色水性涂料系列产品的研发与生产，符合国家的产业政策和发展方向。其产品具有环保、节能、无毒等特点，在市场上具有较强的竞争力，能够为科创产业园带来新的经济增长点。

集聚效应优势：该公司的入驻可以进一步加强这种集聚效应，促进企业之间的合作和交流，共同推动园区的发展。

科技创新优势：泰红环保科技注重科技创新，通过消化吸收国外成熟的水性漆技术，不断进行技术攻坚和自主研发，一举攻克了水性漆起锈难题，产品库不断丰富。这种科技创新精神可以为科创产业园带来新的活力和动力，推动园区的技术进步。

综上所述，许昌建安区科创产业园建设项目具有良好的产业禀赋优势、本地特色和周边产业发展基础，河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司的入驻，将为许昌建安区科创产业园带来技术、人才、产业协同等多方面的优势，这些优势为项目的成功建设和运营提供了有力的支持，也为建安区的经济发展和产业升级带来了新的机遇。

1、厂房租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的标准化厂房建筑面积为 97891.67 m²。本项目厂房租赁收入参考项目周边地区同类项目出租价格，具体如下：

项目区周边同类建筑租赁价格一览表

序号	建设地点	用途	租赁价格（元/m ² ·月）
1	许昌市魏都区厂房	厂房、仓库	55.5
2	许昌市建安区魏文路	厂房、仓库	30
3	许昌市建安区万象路	厂房、仓库	30

4	许昌市建安区邓庄工业园区	厂房、仓库	30
---	--------------	-------	----



厂房600平，仓库600平，办公楼600平。 02-20

1800m² 仓库 空置中
魏都-魏都城区

100000元/月
1.85元/m²/天



全屋铺了地板砖独立变压器交通便利地址魏文路昌盛...

600m² 仓库 空置中
建安-建安城区

18000元/月
1元/m²/天



个人厂房，独立院子，临靠国道出行方便

许昌县-许昌城区
许昌市建安区万象路与昌盛路交叉口南150米
李先生 个人房东
高速路口 宿舍

2500m²
建筑面积

1元/m²/天
月租金 7.5万/月



出租魏都高铁东站邓庄工业园区

魏都-高铁东站
河南省许昌市建安区
陈先生 个人房东

4000m²
建筑面积

1元/m²/天
月租金 12万/月

上述厂房出租的平均单价为：36.37元/m²/月，基于谨慎考虑，假设本项目运营第一年的出租单价为24元/m²/月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每3年增长5%，基于谨慎考虑，项目运营18年后不再增长。

许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年70%，第二年80%，第三年及以后为90%。

2、研发中心租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的研发中心建筑面积29600.42m²，出租单价参考附近办公楼的出租单价，据调查附近办公楼的出租单价如下：

序号	单位名称	建筑性质	租赁价格（元/m ² ·月）
1	许昌市建安区新合作广场	办公用房	30.6
2	许昌市建安区众信国际大厦	办公用房	33.6

3	许昌市建安区芙蓉湖	办公用房	35.1
---	-----------	------	------

6图 **芳邻地产 租售代理 新合作广场 纯写字楼出租** 今天

建安-建安城区 | 新合作广场写字楼 | 可容纳95-191工位

纯写字楼 中区(共27层)

从 刘小博 许昌芳邻地产

200~719㎡ **1.02元/㎡/天**
建筑面积 2.2万/月

纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位

18图 **复式楼办公面积在110, 三室两厅一卫, 整年出租, 办...** 05-01

建安-芙蓉湖 | 许昌众信国际大厦 | 可容纳14-29工位

纯写字楼 高区(共31层)

89㎡ **1.12元/㎡/天**
建筑面积 3000元/月

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 办公家具

3图 **出租众信国际大厦12楼1201-1202号** 04-11

建安-芙蓉湖 | 许昌众信国际大厦 | 可容纳22-44工位

商务公寓 中区(共30层)

172㎡|可分割 **1.17元/㎡/天**
建筑面积 3600元/月

商务公寓 新房 可注册

综上所述，项目区周边同类建筑价格均在 30.6 元/m²·月-35.1 元/m²·月之间，本项目以谨慎为原则，同时考虑到项目建设成本，研发中心租赁价格暂定为 28 元/m²·月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每 3 年增长 5%，基于谨慎考虑，项目运营 18 年后不再增长。

许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

3、停车位收入预测基础及基本假设

本项目拟建设停车位 454 个，停车收费价格依据参考许昌市停车场收费的市场情况，项目周边停车场收费标准如下图：





考虑到本项目园区后期运输及周转量较大，本项目停车收费按照 5 元/次·辆执行，周转率按 2 次/天测算，年开放天数为 365 天。假设本项目车位使用率第一年 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

4、充电桩收入预测基础及基本假设

本项目共设计建设 90 个快速充电桩。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

车型	电池容量 (kW·h)
特斯拉 ModelX2023 款 Plaid 版	77
比亚迪唐 EV600km	82.5
小鹏 G92022 款 570PLUS	78.2
蔚来 ES72022 款 100kwh	100
平均电池容量	84.43

考虑到电动车的实际使用情况，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%（即 67.54kW·h）。

依据《关于许昌市电动汽车用电价格及充换电服务费（试行）的通知》（许发改价管[2019]2 号），许昌市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费（试行）基准价格为 0.60 元/千瓦时。服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，本项目仅考虑服务费收入（每充一度电终端收费扣除每度电费差额），参照许昌市现有充电桩充电收费标准（<https://www.icauto.com.cn/cdz/411000/>），具体如下：

许昌充电桩分布图|充电价格| x

车主指南 ICAUTO.COM.CN

请输入关键词 **搜索**

汽车资讯 车型库 车主工具 用车养车 违章查询 车险车贷 汽车用品

车主指南 > 全国充电桩 > 许昌充电桩

选择城市

返回省级 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 **许昌市** 漯河市 三门峡市
 南阳市 商丘市 信阳市 周口市 驻马店市
 县区级: 魏都区 许昌县

说明: 未收录充电桩的省份城市及高速公路, 暂不显示

许昌充电站大全

许昌南海雅苑小区充电站
 充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 5个
 充电费: 00.00-24.00:1.0000
 服务费: 00.00-24.00:0.6000元/小时
 支付方式: 特来电APP
 详细地址: 河南省许昌市魏都区文鼎中路河南省许昌市魏都区天宝路与文鼎路交叉口向北400米路东南海雅苑小区

许昌河湾新家园充电站
 充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
 充电费: 00.00-24.00:1.0000
 服务费: 00.00-24.00:1.0000元/小时
 支付方式: 特来电APP
 详细地址: 河南省许昌市魏都区八一路与八龙路交叉口向西200米路北河湾新家园

许昌充电桩分布图_许昌哪些地方有充电桩? 许昌电动汽车充电桩

简介: 车主指南提供完整的许昌充电站、许昌电动汽车充电桩分布图, 方便许昌电动汽车车主快速找到充电的地方, 目前收集到在许昌有G4京港澳高速许昌服务区, 许昌南海雅苑小区充电站, 许昌河湾新家园充电站等7个充电站, 共10个快充和22个慢充, 许昌车主可以根据需要, 提前记录地址。

许昌充电桩分布图|充电价格| x

车主指南 ICAUTO.COM.CN

请输入关键词 **搜索**

汽车资讯 车型库 车主工具 用车养车 违章查询 车险车贷 汽车用品

车主指南 > 全国充电桩 > 许昌充电桩

选择城市

返回省级 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 **许昌市** 漯河市 三门峡市
 南阳市 商丘市 信阳市 周口市 驻马店市
 县区级: 魏都区 许昌县

说明: 未收录充电桩的省份城市及高速公路, 暂不显示

许昌充电站大全

支付方式: 国网充电卡/e充电APP
 详细地址: 河南省许昌市东城区建安大道阳光拉迪奥小区东门(阳光拉迪奥小区)

河南省许昌市东城区腾飞花园小区公共充电站
 充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 2个
 充电费: 按峰谷电价执行
 服务费: 0.6元/度
 支付方式: 国网充电卡/e充电APP
 详细地址: 河南省许昌市东城区八龙路腾飞花园小区(腾飞花园小区)

河南省许昌市东城区许州公交充电站
 充电桩数: 快充: 10个, 慢充: 6个
 充电费: 按峰谷电价执行
 服务费: 0.6元/度
 支付方式: 国网充电卡/e充电APP

许昌充电桩分布图_许昌哪些地方有充电桩? 许昌电动汽车充电桩

简介: 车主指南提供完整的许昌充电站、许昌电动汽车充电桩分布图, 方便许昌电动汽车车主快速找到充电的地方, 目前收集到在许昌有G4京港澳高速许昌服务区, 许昌南海雅苑小区充电站, 许昌河湾新家园充电站等7个充电站, 共10个快充和22个慢充, 许昌车主可以根据需要, 提前记录地址。

许昌市电动汽车充电站服务费的平均收费标准为 0.6 元/度-1.0 元/度, 出于谨慎考虑, 假设本项目运营期内充电服务费收费标准为 0.4 元/度, 假设项目运营期内收费标准不增长, 日周转次数为 2 次, 年开放天数为 365 天。

5、财政补贴收入

为缓解项目单位运营压力, 确保专项债券还本付息安全, 许昌市建安区财政局拟对本项目进行财政补贴, 补贴标准为 800 万元/年, 共计补贴 17 年, 合计补贴 13600 万元, 专项用于专项债券还本付息。

（三）项目成本预测基础及假设条件

1. 职工工资及福利

本项目建成后运营模式为出租，预计本项目运营期间需要职工 20 人。参考许昌市同类型人员薪资水平，本项目人员运营第一年工资及福利费按照 4000 元/人/月进行测算，假设本项目人员工资及福利费用按照每年增长 2%。

2. 水电费

项目建成后，主要能耗为水、电。本项目年耗水量 25.00 万吨、耗电量 493.13 万千瓦时。园区投入运营后，入驻企业的水电由企业自行缴纳，本项目水电费主要涉及未出租的 10%部分的厂房和研发中心用电、用水。参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电电费变压器容量在 315KVA 的电价为 0.61 元。根据许昌市 2023 年 1 月 19 日公示的《许昌市城区市公共供水价格公示》文件，非居民用水综合价格为 5.5 元/m³，6、7、8 月用水高峰期基本水价上浮 10%为 5.87 元/m³。基于谨慎考虑，本项目用水价格按 5.87 元/m³计算。

经计算，本项目每年水电费合计为 44.76 万元。

3. 管理费用

管理费用主要包括人员的办公费用、差旅费、培训费等，本项目按照职工工资及福利费的 10%估算。

4. 充电桩置换费用

本项目机动车充电桩共 90 个，充电桩费用共计 252 万元。因充电桩的使用期限是 15-20 年，谨慎起见，在运营第 15 年对全部的充电桩进行重置，需要计提的费用为 252 万元。

5. 折旧费用

本项目总投资为 48066.32 万元，建成后可以形成固定资产，假设本项目折旧年限为 30 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 1,522.10 万元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在

计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

6. 维修费用

考虑园区内厂房、培训中心、充电桩等的维修费用，假设本项目每年维修费用按照年折旧费用的7%计算，则每年维修费用为106.55万元。

7. 财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，债券利息按照4.5%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

8. 房产税

本项目的房产税按租赁收入的12%进行计算。

9. 增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目租赁收入的增值税税率为9%，停车位收入的增值税税率为9%，充电桩收入的增值税税率为13%，增值税进项税率为9%；

②城市维护建设税按增值税的7%计取；

③教育费附加按增值税的3%计取；

④地方教育费附加按增值税的2%计取。

10. 企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

（四）项目分账管理

本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营

收入的100.00%用于偿还市场化融资本息。

(五) 预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营运收入（万元）	-	2,963.20	3,361.15	3,759.11	3,930.73
1. 厂房租赁收入	-	1,973.50	2,255.42	2,537.35	2,664.22
可出租面积（m ² ）	-	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/m ² /年）	-	288.00	288.00	288.00	302.40
出租率	-	70%	80%	90%	90%
2. 研发中心租赁收入	-	696.20	795.66	895.12	939.87
可出租面积（m ² ）	-	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/m ² /年）	-	336.00	336.00	336.00	352.80
出租率	-	70%	80%	90%	90%
3. 停车位收入	-	116.00	132.57	149.14	149.14
停车位（个）	-	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	-	70%	80%	90%	90%
收费标准（元/次）	-	5	5	5	5
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
4. 充电桩收入	-	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩（个）	-	90	90	90	90
充电桩次均充电量（kW·h）	-	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	-	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
二、营运成本（万元）	-	4,067.76	4,116.24	4,164.77	4,169.31
1. 职工工资及福利费	-	96.00	97.92	99.88	101.88
人员数量（人）	-	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利（元/人/年）	-	4.80	4.90	4.99	5.09
2. 水电费	-	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	-	9.60	9.79	9.99	10.19
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	-	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
8. 房产税	-	293.91	335.90	377.89	396.78
9. 增值税	-	111.47	144.31	177.15	191.31
10. 附加税	-	13.38	17.32	21.26	22.96

三、利润总额(万元)	-	-1,104.56	-755.09	-405.66	-238.58
所得税	-	-	-	-	-
四、净收益(万元)	-	-1,104.56	-755.09	-405.66	-238.58
财政补贴收入	-	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
五、经营活动净现金流(万元)	-	3,087.54	3,404.61	3,721.64	3,856.32
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还		800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款		2,287.54	2,604.61	2,921.64	3,056.32

(续表)

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、营运收入(万元)	3,930.73	3,930.73	4,110.94	4,110.94	4,110.94
1. 厂房租赁收入	2,664.22	2,664.22	2,797.43	2,797.43	2,797.43
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	302.40	302.40	317.52	317.52	317.52
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	939.87	939.87	986.87	986.87	986.87
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	352.80	352.80	370.44	370.44	370.44
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准(元/次)	5	5	5	5	5
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	4,139.13	4,100.90	4,091.12	4,044.88	3,998.68
1. 职工工资及福利费	103.91	105.99	108.11	110.27	112.48
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.20	5.30	5.41	5.51	5.62
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	10.39	10.60	10.81	11.03	11.25

4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
8. 房产税	396.78	396.78	416.62	416.62	416.62
9. 增值税	191.29	191.27	206.14	206.12	206.10
10. 附加税	22.95	22.95	24.74	24.73	24.73
三、利润总额(万元)	-208.40	-170.17	19.82	66.06	112.26
所得税	-	-	4.96	16.52	28.06
四、净收益(万元)	-208.40	-170.17	14.87	49.55	84.19
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
五、经营活动净现金流(万元)	3,854.10	3,851.83	3,988.27	3,974.35	3,960.39
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	3,054.10	3,051.83	3,188.27	3,174.35	3,160.39

(续表)

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、营运收入(万元)	4,300.15	4,300.15	4,300.15	4,498.83	4,498.83
1. 厂房租赁收入	2,937.30	2,937.30	2,937.30	3,084.17	3,084.17
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	333.40	333.40	333.40	350.07	350.07
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,036.21	1,036.21	1,036.21	1,088.02	1,088.02
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准(元/次)	5	5	5	5	5
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2

开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	3,990.86	3,944.77	3,874.42	3,820.07	3,725.53
1. 职工工资及福利费	114.73	117.02	119.36	121.75	124.19
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.74	5.85	5.97	6.09	6.21
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	11.47	11.70	11.94	12.18	12.42
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
8. 房产税	437.45	437.45	437.45	459.32	459.32
9. 增值税	221.70	221.69	221.67	238.05	238.03
10. 附加税	26.60	26.60	26.60	28.57	28.56
三、利润总额(万元)	309.29	355.38	425.73	678.76	773.30
所得税	77.32	88.85	106.43	169.69	193.33
四、净收益(万元)	231.96	266.54	319.30	509.07	579.98
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
五、经营活动净现金流(万元)	4,059.56	4,045.54	4,025.40	4,117.97	4,091.68
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	3,259.56	3,245.54	3,225.40	3,317.97	3,291.68

(续表)

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、营运收入(万元)	4,498.83	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44
1. 厂房租赁收入	3,084.17	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	350.07	367.57	367.57	367.57	367.57
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,088.02	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	408.41	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%

收费标准(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数(次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	3,859.73	3,530.26	3,338.68	3,147.15	2,955.68
1. 职工工资及福利费	126.67	129.20	131.79	134.42	137.11
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	6.33	6.46	6.59	6.72	6.86
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	12.67	12.92	13.18	13.44	13.71
4. 充电桩置换费用	252.00	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
8. 房产税	459.32	482.29	482.29	482.29	482.29
9. 增值税	217.20	255.21	255.19	255.17	255.15
10. 附加税	26.06	30.63	30.62	30.62	30.62
三、利润总额(万元)	639.10	1,177.18	1,368.76	1,560.29	1,751.76
所得税	159.77	294.30	342.19	390.07	437.94
四、净收益(万元)	479.32	882.89	1,026.57	1,170.22	1,313.82
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	-	-
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
五、经营活动净现金流(万元)	3,893.82	4,151.59	4,100.87	3,250.12	3,199.32
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	0.00	0.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	3,093.82	3,351.59	3,300.87	3,250.12	3,199.32

(续表)

项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、营运收入(万元)	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44
1. 厂房租赁收入	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57

出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42
可出租面积 (m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准 (元/m ² /年)	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位 (个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准 (元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数 (天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩 (个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量 (kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准 (元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数 (次)	2	2	2	2	2
开放天数 (天)	365	365	365	365	365
二、营运成本 (万元)	2,861.47	2,864.52	2,867.64	2,870.81	2,874.05
1. 职工工资及福利费	139.85	142.65	145.50	148.41	151.38
人员数量 (人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利 (元/人/年)	6.99	7.13	7.28	7.42	7.57
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	13.99	14.27	14.55	14.84	15.14
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
8. 房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29
9. 增值税	255.13	255.10	255.08	255.06	255.03
10. 附加税	30.62	30.61	30.61	30.61	30.60
三、利润总额 (万元)	1,845.97	1,842.92	1,839.80	1,836.63	1,833.39
所得税	461.49	460.73	459.95	459.16	458.35
四、净收益 (万元)	1,384.47	1,382.19	1,379.85	1,377.47	1,375.04
财政补贴收入	-	-	-	-	-
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
五、经营活动净现金流 (万元)	3,172.77	3,170.49	3,168.15	3,165.77	3,163.34
运营期第 1-19 年财政补贴的 100% 以及运营期第 20-29 年全部收益用作专项债券的偿还	3,172.77	3,170.49	3,168.15	3,165.77	3,163.34
运营期第 1-19 年全部收益用于					

偿还银行贷款

(续表)

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、营运收入(万元)	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	126,509.57
1. 厂房租赁收入	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	86,552.95
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	
收费标准(元/m ² /年)	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2. 研发中心租赁收入	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	30,533.77
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	
收费标准(元/m ² /年)	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14	4,275.35
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
收费标准(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
日周转次数(次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
开放天数(天)	365	365	365	365	365	
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50	5,147.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90	
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54	
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	
日周转次数(次)	2	2	2	2	2	
开放天数(天)	365	365	365	365	365	
二、营运成本(万元)	2,877.35	2,880.72	2,884.16	2,887.66	2,758.13	101,706.45
1. 职工工资及福利费	154.41	157.50	160.65	163.86	167.14	3,724.05
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
人均工资及福利(元/人/年)	7.72	7.87	8.03	8.19	8.36	
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76	1,297.92
3. 管理费	15.44	15.75	16.06	16.39	16.71	372.41
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-	252.00
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55	3,089.86
7. 财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
8. 房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29	12,890.28
9. 增值税	255.01	254.98	254.95	254.93	254.90	6,554.40
10. 附加税	30.60	30.60	30.59	30.59	30.59	786.53
三、利润总额(万元)	1,830.09	1,826.72	1,823.28	1,819.78	1,949.31	24,803.12
所得税	457.52	456.68	455.82	454.95	487.33	6,921.40
四、净收益(万元)	1,372.57	1,370.04	1,367.46	1,364.84	1,461.98	17,881.72

财政补贴收入	-	-	-	-	-	13,600.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90
财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
五、经营活动净现金流(万元)	3,160.87	3,158.34	3,155.76	3,153.14	3,117.18	104,220.72
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	3,160.87	3,158.34	3,155.76	3,153.14	3,117.18	45,185.81
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款						59,034.91

5.2 应付本息情况

1、专项债应付本息

本项目计划申请使用债券资金总额 11000 万元，2025 年已申请使用 11000 万元。债券期限为 30 年，每半年付息一次，到期后一次性还本。

本项目专项债券实际发行利率为 2.42%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2025 年	-	11,000.00	-	11,000.00	2.42%	133.10
2026 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2027 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2028 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2029 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2030 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2031 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2032 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2033 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2034 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2035 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2036 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2037 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2038 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2039 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2040 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2041 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2042 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20

2043年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2044年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2045年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2046年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2047年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2048年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2049年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2050年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2051年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2052年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2053年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2054年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2055年	11,000.00	-	11,000.00	-	2.42%	133.10
合计			11,000.00			7,986.00

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目申请银行贷款 32400 万元，贷款期限为 20 年期，每半年还本付息一次，本项目贷款利率为 5.0%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2026年	-	32,400.00	-	32,400.00	5.00%	810.00
2027年	32,400.00		648.00	31,752.00	5.00%	1,603.80
2028年	31,752.00	-	648.00	31,104.00	5.00%	1,571.40
2029年	31,104.00	-	648.00	30,456.00	5.00%	1,539.00
2030年	30,456.00	-	648.00	29,808.00	5.00%	1,506.60
2031年	29,808.00	-	648.00	29,160.00	5.00%	1,474.20
2032年	29,160.00	-	972.00	28,188.00	5.00%	1,433.70
2033年	28,188.00	-	972.00	27,216.00	5.00%	1,385.10
2034年	27,216.00	-	972.00	26,244.00	5.00%	1,336.50
2035年	26,244.00	-	972.00	25,272.00	5.00%	1,287.90
2036年	25,272.00	-	972.00	24,300.00	5.00%	1,239.30
2037年	24,300.00	-	972.00	23,328.00	5.00%	1,190.70
2038年	23,328.00	-	1,944.00	21,384.00	5.00%	1,117.80
2039年	21,384.00	-	1,944.00	19,440.00	5.00%	1,020.60
2040年	19,440.00	-	1,944.00	17,496.00	5.00%	923.40
2041年	17,496.00	-	1,944.00	15,552.00	5.00%	826.20
2042年	15,552.00	-	3,888.00	11,664.00	5.00%	680.40
2043年	11,664.00	-	3,888.00	7,776.00	5.00%	486.00
2044年	7,776.00	-	3,888.00	3,888.00	5.00%	291.60

2045年	3,888.00	-	3,888.00	-	5.00%	97.20
合计			32,400.00			21,821.40

5.3 项目收益对融资本息覆盖情况

经测算，在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 104,220.72 万元，融资本息 73,207.40 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.42。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.38 倍；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 1.09 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	运营期第 1-19 年财政补贴的 100%以及运营期第 20-29 年全部收益用作专项债券的偿还	45,185.81	11,000.00	18,986.00	2.38
市场化融资	运营期第 1-19 年全部收益用于偿还银行贷款	59,034.91	32,400.00	54,221.40	1.09
合计		104,220.72	43,400.00	73,207.40	1.42

1、专项债券资金收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2025年	-	133.10	133.10	-
2026年	-	266.20	266.20	-
2027年	-	266.20	266.20	800.00
2028年	-	266.20	266.20	800.00
2029年	-	266.20	266.20	800.00
2030年	-	266.20	266.20	800.00
2031年	-	266.20	266.20	800.00
2032年	-	266.20	266.20	800.00
2033年	-	266.20	266.20	800.00
2034年	-	266.20	266.20	800.00
2035年	-	266.20	266.20	800.00
2036年	-	266.20	266.20	800.00
2037年	-	266.20	266.20	800.00

2038年	-	266.20	266.20	800.00
2039年	-	266.20	266.20	800.00
2040年	-	266.20	266.20	800.00
2041年	-	266.20	266.20	800.00
2042年	-	266.20	266.20	800.00
2043年	-	266.20	266.20	800.00
2044年	-	266.20	266.20	-
2045年	-	266.20	266.20	-
2046年	-	266.20	266.20	3,172.77
2047年	-	266.20	266.20	3,170.49
2048年	-	266.20	266.20	3,168.15
2049年	-	266.20	266.20	3,165.77
2050年	-	266.20	266.20	3,163.34
2051年	-	266.20	266.20	3,160.87
2052年	-	266.20	266.20	3,158.34
2053年	-	266.20	266.20	3,155.76
2054年	-	266.20	266.20	3,153.14
2055年	11,000.00	133.10	11,133.10	3,117.18
合计	11,000.00	7,986.00	18,986.00	45,185.81
本息覆盖倍数			2.38	

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 2.38，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

2、市场化融资收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2026年	-	810.00	810.00	-
2027年	648.00	1,603.80	2,251.80	2,287.54
2028年	648.00	1,571.40	2,219.40	2,604.61
2029年	648.00	1,539.00	2,187.00	2,921.64
2030年	648.00	1,506.60	2,154.60	3,056.32
2031年	648.00	1,474.20	2,122.20	3,054.10
2032年	972.00	1,433.70	2,405.70	3,051.83
2033年	972.00	1,385.10	2,357.10	3,188.27
2034年	972.00	1,336.50	2,308.50	3,174.35
2035年	972.00	1,287.90	2,259.90	3,160.39
2036年	972.00	1,239.30	2,211.30	3,259.56
2037年	972.00	1,190.70	2,162.70	3,245.54

2038年	1,944.00	1,117.80	3,061.80	3,225.40
2039年	1,944.00	1,020.60	2,964.60	3,317.97
2040年	1,944.00	923.40	2,867.40	3,291.68
2041年	1,944.00	826.20	2,770.20	3,093.82
2042年	3,888.00	680.40	4,568.40	3,351.59
2043年	3,888.00	486.00	4,374.00	3,300.87
2044年	3,888.00	291.60	4,179.60	3,250.12
2045年	3,888.00	97.20	3,985.20	3,199.32
合计	32,400.00	21,821.40	54,221.40	59,034.91
本息覆盖倍数	1.09			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对市场化融资本息覆盖倍数为 1.09，项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还专项债券及市场化融资的本金和利息，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

(1) 资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，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。

(3) 工程质量不达标的风​​险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

(4) 安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

(2) 价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

(3) 经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

(4) 运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券和银行贷款利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券和银行贷款的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券和银行贷款市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

(2) 项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券和银行贷款存续期内，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，定期向社会披露项目相关信息。对于项目在债券和银行贷款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。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国

办函〔2016〕88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

(以下无正文)

此页无正文，为《许昌市建安区科创产业园建设项目实施方案》之盖章页



许昌市建安区财政局



许昌市建安区先进制造业开发区管理委员会



许昌市建安区信产开发建设有限公司

二〇二五年九月