

周口市淮阳区塑料制品产业园（二期） 建设项目实施方案

项目单位：周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司

主管部门：周口市淮阳区产业集聚区管理委员会

财政部门：周口市淮阳区财政局

目录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 建设地点	1
1.4 项目性质	2
1.5 建设内容与规模	2
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	3
1.8 主要经济技术指标	3
1.9 项目审批情况	3
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 项目经济社会效益分析	6
3.1 社会效益分析	6
3.2 经济效益分析	7
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	8
4.1 估算范围	8
4.2 编制方法和估算指标	8
4.3 投资估算	9
4.4 资金筹措及使用计划	14
4.5 项目资金保障措施	15
第五章 项目专项债券融资方案	15
5.1 编制依据	15
5.2 债券申请及使用计划	15
5.3 债券规模和期限安排	16
5.4 债券资金使用合规性	16
5.5 投资者保护措施	17
第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	17
6.1 项目主体及运作模式	17
6.2 现金流入	19
6.3 现金流出	26
6.4 项目现金净流入	29
6.5 资金平衡分析	31
第七章 风险分析	33
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	33
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	33
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	35

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司。周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有企业，具备以周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	91411626MA44KUX331	名称	周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	张健
注册资金	3000 万元人民币	成立日期	2017 年 11 月 13 日
住所	河南省周口市淮阳区产业集聚区管委会办公楼内		
营业期限自	2017 年 11 月 13 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	一般项目；产业集聚区内工程建设项目投资；产业集聚区基础实施建设；与工业相关的资源综合利用项目的投资建设与经营管理；土地开发利用；企业管理咨询（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	周口市淮阳区市场监督管理局		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

1.3 建设地点

项目位于周口市淮阳区产业集聚区内，工业南大道南侧、工业二路西侧、南三环北侧、陈都大道东侧。

1.4 项目性质

根据财政部办公厅、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），2022 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目属于市政和产业园区基础设施领域。

本项目的建设，符合周口市自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；属于《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）文件支持范围。项目建成后能够产生租赁收入、物业服务收入、停车收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.5 建设内容与规模

项目总用地面积 276,668.00 m²（约 415 亩），总建筑面积 415,000.00 m²。主要建设内容包括新建标准化厂房建筑面积 348,766.00 m²；综合楼建筑面积 33,325.00 m²；员工宿舍建筑面积 21,621.00 m²；餐厅建筑面积 8,798.00 m²；附属用房建筑面积 2,490.00 m²。配套建设物业服务设施、停车场、广告位、道路、绿化、给排水、电力及消防等附属设施。

1.6 建设期

根据《周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目可行性研究报告》，项目建设期 24 个月，根据资金实际情况及进度安排，已于 2022 年 5 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 199,000.00 万元。其中：土地费用 8,300.00 万元、工程费用 151,973.82 万元、工程建设其他费用 14,517.09 万元、预备费 16,649.09 万元、建设期利息 7,560.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数值
1	总用地面积	m ²	276668.00
2	总建筑面积	m ²	415000.00
2.1	标准化厂房	m ²	348766.00
2.2	综合楼	m ²	33325.00
2.3	员工宿舍	m ²	21621.00
2.4	餐厅	m ²	8798.00
2.5	附属用房	m ²	2490.00
3	建筑基地面积	m ²	106794.00
4	建筑密度	%	38.60
5	容积率	-	1.50
6	绿地率	%	18.50

1.9 项目审批情况

2022 年 2 月 21 日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《关于周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目项目建议书的批复》（淮发改审批〔2022〕69 号），原则同意该项目建设。

2022 年 3 月 2 日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《关于周口市淮阳区塑料制品产业园（二期） 建设项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2022〕76 号），原则同意该项目建设。

2020 年 11 月 6 日，周口市生态环境局作出《关于周口市淮阳区塑料制品产业园（二期） 环境影响报告表的批复》（周环审批〔2020〕469 号），原则批准该报告表。

2022 年 3 月 17 日，周口市淮阳区自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（淮地字第 411603202200005 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 3 月 17 日，周口市淮阳区自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 411603202200003 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 3 月 15 日，周口市生态环境局淮阳分局作出《关于周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目办理环评手续单位情况说明》。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区产业集聚区管理委员会，项目单位在依法合规、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。

第二章 项目事前绩效评估

为加快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，周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 项目经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1、项目建设是促进外出返乡人员自主创业兴办企业的需要

返乡人员创业创新，有利于将现代科技、生产方式和经营理念引入，提高产业质量、效益和竞争力；有利于发展新产业、新业态和新模式，推动产业融合发展；有利于激活生产资源要素，促进低收入人群就业增收。大力支持返乡人员在当地自主创业，充分发挥他们外出打工积累的丰富经验来带动家乡致富，是实施经济振兴、建设美好家园的有效途径。支持返乡人员自主创业兴办企业，使返乡人员真正成为振兴淮阳区经济和社会发展的—支重要力量，促进淮阳区经济社会又好又快健康发展。

2、项目建设是促进淮阳区社会经济发展和劳动就业的需要

近年来，淮阳区塑料制品加工业通过政府引导和扶持，得到了迅速发展，产业规模、产品档次、技术装备、管理水平和竞争力大幅提升，目前淮阳区塑料制品生产企业 38 家，其中规模以上企业 10 家，从业人员达 6000 多人，有效促进淮阳区经济社会发展和劳动就业。虽然塑料制品加工业得到了发展，但存在着规模大小不均、零散不集中、基础设施滞后，设备单一、科技含量低，服务功能不全，缺乏独立的流

通渠道等问题。在产品上，生产形式多样，没有共性标准，致使产品效益低下，产品的竞争力、市场占有率和品牌不高，产业链无法形成。项目建设是把塑料制品企业聚集起来纳入淮阳区塑料产业园区内，具体体现以下方面内容：一是园区建设能有效提高土地利用率，节约集约现有资源，降低生产成本。二是园区建设实行统一规划、统一建设、统一标准，能形成标准化的产业园群体。三是园区管理实行资源统一利用，污染统一治理，企业统一管理，形成规模业产业群。三是园区通过同类和相联产业的集中布局，集聚发展，实现公共服务和有效资源的共享。四是园区建设能引导和吸引返乡创业人员入园创办企业，带动当地经济和相关产业协调发展，提高产业园品位和城市功能。同时，项目建设能够有效提高淮阳区人力资源水平，为当地群众提供劳动就业机会，扩大贫困、低收入、下岗等人员就业岗位，推动精准抚贫工作的开展，保持社会稳定。

3.2 经济效益分析

项目建设完成后，将为当地创造较多的劳动就业岗位，其直接产业的就业岗位及带动相关产业发展提供的就业岗位，将解决一大部分当地劳动力的就业岗位问题。同时，项目将极大地带动相关产业链的发展，对于拉动地方经济增长、增加地方财政收入、改善人民生活具有重要的推动作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

投资估算范围包括厂房、生产用房、综合楼及生活用房的工程费用、工程建设其它费用和预备费，不包括生产设备及办公家具购置费用。

4.2 编制方法和估算指标

1、土建工程及水电安装工程等工程费用，根据类似工程估算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其它费用按有关规定计取。其中：

（1）土地费用：工业用地暂按 18 万元/亩。

（2）场地准备及临时设施费参照建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知建标[2007]164 号文，按工程费用 1%计取；

（3）建设单位管理费：参考财建[2016]504 号文件规定计算；

（4）招标代理服务费：参考豫发改收费[2011]627 号文件规定计算；

（5）造价咨询费：参考豫发改收费[2008]2510 号、豫发改收费[2004]1765 号文件规定计算；

（6）建设工程监理费：参考豫建监协[2015]19 号文件规

定计算；

(7)施工图审查费：参照豫政[2008]52号文件规定计算；

(8)前期工作咨询费：参照计价格[1999]1283号文件规定计算；

(9)环境影响咨询服务费：按豫发改收费[2011]627号文件的规定计算；

(10)勘察设计费：参考计价格[2002]10号文件规定计算；

(11)工程保险费：按工程费用的3%计取；

3、预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的10%计算。

4.3 投资估算

项目总投资 199,000.00 万元。其中：土地费用 8,300.00 万元、工程费用 151,973.82 万元、工程建设其他费用 14,517.09 万元、预备费 16,649.09 万元、建设期利息 7,560.00 万元。投资估算表如下表所示：

附表一、总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	123379.43	28594.39	0.00	0.00	151973.82			
1	标准化厂房	93120.52	24514.85	0.00	0.00	117635.38	m²	348766.00	3372.90
1.1	土建	88935.33				88935.33	m²	348766.00	2550.00
1.2	装饰	4185.19				4185.19	m²	348766.00	120.00
1.3	给排水		5580.26			5580.26	m²	348766.00	160.00
1.4	电气		6277.79			6277.79	m²	348766.00	180.00
1.5	弱电		3138.89			3138.89	m²	348766.00	90.00
1.6	通风系统		2092.60			2092.60	m²	348766.00	60.00
1.7	消防		6975.32			6975.32	m²	348766.00	200.00
1.8	货梯		450.00				部	90.00	50000.00
2	综合楼	10330.75	2149.46	0.00	0.00	12480.21	m²	33325.00	3745.00
2.1	土建	8664.50				8664.50	m²	33325.00	2600.00
2.2	装饰	1666.25				1666.25	m²	33325.00	500.00

2.3	给排水		399.90			399.90	m²	33325.00	120.00
2.4	电气		433.23			433.23	m²	33325.00	130.00
2.5	弱电		283.26			283.26	m²	33325.00	85.00
2.6	暖通系统		366.58			366.58	m²	33325.00	110.00
2.7	消防		399.90			399.90	m²	33325.00	120.00
2.8	电梯		266.60			266.60	m²	33325.00	80.00
3	员工宿舍	6097.12	1308.07	0.00	0.00	7405.19	m²	21621.00	3425.00
3.1	土建	5405.25				5405.25	m²	21621.00	2500.00
3.2	装饰	691.87				691.87	m²	21621.00	320.00
3.3	给排水		259.45			259.45	m²	21621.00	120.00
3.4	电气		281.07			281.07	m²	21621.00	130.00
3.5	弱电		97.29			97.29	m²	21621.00	45.00
3.6	暖通系统		237.83			237.83	m²	21621.00	110.00
3.7	消防		259.45			259.45	m²	21621.00	120.00
3.8	电梯		172.97			172.97	m²	21621.00	80.00
4	餐厅	2859.35	475.09	0.00	0.00	3334.44	m²	8798.00	3790.00

4.1	土建	2551.42				2551.42	m²	8798.00	2900.00
4.2	装饰	307.93				307.93	m²	8798.00	350.00
4.3	给排水		105.58			105.58	m²	8798.00	120.00
4.4	电气		114.37			114.37	m²	8798.00	130.00
4.5	弱电		52.79			52.79	m²	8798.00	60.00
4.6	暖通系统		96.78			96.78	m²	8798.00	110.00
4.7	消防		105.58			105.58	m²	8798.00	120.00
5	附属用房	677.28	146.91	0.00	0.00	824.19	m²	2490.00	3310.00
5.1	土建	572.70				572.70	m²	2490.00	2300.00
5.2	装饰	104.58				104.58	m²	2490.00	420.00
5.3	给排水		29.88			29.88	m²	2490.00	120.00
5.4	电气		37.35			37.35	m²	2490.00	150.00
5.5	弱电		19.92			19.92	m²	2490.00	80.00
5.6	暖通系统		29.88			29.88	m²	2490.00	120.00
5.7	消防		29.88			29.88	m²	2490.00	120.00
6	广告位	380.00				380.00	项	1.00	3800000.00

7	停车位	400.00				400.00	项	1.00	4000000.00
8	物业服务设施	280.00				280.00	项	1.00	2800000.00
9	室外配套工程	9234.41	0.00	0.00	0.00	9234.41			
二	工程建设其他费用				14517.09	14517.09			
三	预备费					16649.09			
四	建设投资					183140.00			
五	建设期利息					7560.00			
六	土地费用				8300.00	8300.00			
八	估算总投资					199000.00			

4.4 资金筹措及使用计划

4.4.1 项目资金来源

项目总投资为 199,000.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 108,000.00 万元，项目资本金 91,000.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 45.73%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	91,000.00	45.73%
债券资金	108,000.00	54.27%
其它资金		
合计	199,000.00	100.00%

4.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资为 199,000.00 万元，其中：拟申请地方政府专项债券资金 108,000.00 万元，剩余资金 91,000.00 万元由财政安排。资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第一年	第二年	第三年	第四年
一	总投资	199,000.00	51,000.00	51,800.00	20,000.00	76,200.00
二	资金筹措	199,000.00	51,000.00	51,800.00	20,000.00	76,200.00
1	债券资金	108,000.00	31,000.00	25,800.00		51,200.00
2	财政配套	91,000.00	20,000.00	26,000.00	20,000.00	25,000.00

4.5 项目资金保障措施

本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）的规定，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。

本项目将按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用；同时制定项目资金计划并严格执行，根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整；严格履行合同签订程序，把好合同订立关，监督合同的履行，确保工程进度施工质量。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《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）；

2、周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 108,000.00 万元，已

于 2022 年使用债券资金 30,000.00 万元, 2023 年使用债券资金 25,800.00 万元, 2025 年使用债券资金 4,000.00 万元, 本次申请使用债券资金 1,000.00 万元, 为 2022 年河南省城乡发展专项债券(十九期)-2022 年河南省政府专项债券(五十三期) 1,000.00 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券(十九期)-2022 年河南省政府专项债券(五十三期)分期偿还本金, 每半年付息一次, 在债券存续期第 6-10 年偿还本金的 1%, 第 11-20 年每年 2%, 第 21-25 年每年 5%, 第 26-30 年每年 10%。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 108,000.00 万元, 期限三十年。在债券存续期内每半年支付一次利息, 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 2%, 第 21-25 年每年 5%, 第 26-30 年每年 10%。

5.4 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。

5.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目，偿债来源为租赁收入、物业服务收入、停车收入。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未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，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行

工作。

周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司为周口市淮阳区人民政府的全资子公司，因此周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司属于国有企业，不存在市场化转型的问题，不存在隐性债务，符合中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》关于“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台不得作为项目单位”的规定，周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司符合作为项目单位的法定条件。

鉴于周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司属于有限责任公司，为了加强对债券资金及未来偿债资金的管控，确保债券本息能够按时偿还，债券发行成功后债券资金专项用于周口市淮阳区塑料制品产业园（二期）建设项目，同时本项目在债券存续运营期内的运营收入开立银行专户归集由周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司与周口市淮阳区产业集聚区管理委员会共同监管，专项用于专项债券还本付息工作。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括标准化厂房、综合楼、员工宿舍、餐厅及配套设施建设，可用于收取租赁收入、物业服务收入、停车收入。项目建成后，周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公

司属于有限责任公司初步确定通过招聘专业人士，由 30 人来共同运行该项目。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区产业集聚区发展投资有限公司对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

(1) 厂房租赁收入

本项目厂房建筑面积 348,766.00 m²，通过查询周口地区同类项目，标厂房租赁单价在 30 元/m²/月左右，出于谨慎性原则，本项目厂房租赁单价在债券存续期内按照 25 元/月/平方米测算。以后每 5 年每平方米增长 1 元，厂房参考案例如下：

3图 	可以长期租赁，院内进出大车很方便 周口-郸城 河南省周口市郸城县 500m² 建筑面积 1元/m²/天 1.5万/月 11-30
2图 	厂房标准，手续齐全，交通方便 城区-市中心 河南省周口市川汇区 3000m² 建筑面积 1元/m²/天 9万/月 10-31

	中兴集团开发，科技现代化产业园，园区配套设施齐全... 川汇-经济开发区 周口市川汇区开元大道与通达路交汇处东北侧	2000m² 建筑面积 1元/m²/天 6万/月
	急租！场地宽敞，交通便利，价格低！用途广！ 川汇-经济开发区 周口市川汇区龙潭路	800m² 建筑面积 1元/m²/天 2.4万/月

（2）综合楼、员工宿舍、餐厅租赁收入

本项目综合楼可出租面积为 33,325.00 m²，配套宿舍、餐厅可出租面积为 30,419.00 m²，合计建筑面积 63,744.00 平方米，扣除自用面积后按照 63,000.00 平方米对外出租。通过查询周口地区同类项目，综合楼、员工宿舍与配套用房租赁单价在 30-33.3 元/m²/月左右，出于谨慎性原则，本项目综合楼、员工宿舍与配套用房租赁单价在债券存续期内按照 30 元/月/平方米测算。以后每 5 年每平方米增长 1 元，参考案例如下：

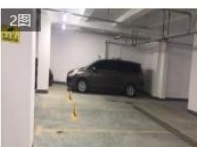
	昌建D栋188平精装修办公家具家电齐全省心入住 川汇-东新区 昌建·MOCO新世界D栋 可容纳27-53工位 纯写字楼 高区(共26层) 免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 可分割	188m² 建筑面积 1.11元/m²/天 6260.4元/月
	出租川汇经济开发区商业综合体 川汇-经济开发区 中国联通(建设路营业厅) 可容纳125-250工位 商业综合体 低区(共5层)	750m² 建筑面积 1.02元/m²/天 2.3万/月
	出租川汇周口一高附近自建房整栋（可居住办公和厂房） 川汇-周口一高 周口市川汇区金梅路办事处张埠口行政村村民委员会	500m² 建筑面积 1元/m²/天 1.5万/月

（3）物业服务收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。可产生物业管理服务收入。中国物业管理协会发布的《2020 产业园区物业管理发展报告》，2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/(平方米·月)2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/（平方米·月），结合本项目所在位置及服务对象，本项目物业费暂按 1 元/m²/ 月计算。

（4）停车位租赁收入

本项目建设有停车位 800 个，通过查询周口地区停车位租赁单价在 151.2-255.6 元/个/月，出于谨慎性原则，本项目停车位租赁单价在债券存续期内按照 150 元/个/月测算。参考案例如下：

	地下车位，目前没有买车，希望有用的人租用 商水-城区 碧水云天 15m ² 建筑面积 0.44元/m ² /天 200元/月 02-05
	碧水云天地下停车场 P 专属车位，安全可靠 商水-城区 碧水云天 16m ² 建筑面积 0.42元/m ² /天 200元/月 02-05
	天鹏皇朝地下车位长期出租 周口-川汇 天鹏皇朝-一期 15m ² 建筑面积 0.44元/m ² /天 200元/月 1天前
	大地华府停车位 方便停车 川汇-中原商贸城 大地华府 14m ² 建筑面积 0.71元/m ² /天 300元/月 02-09

考虑到项目建成后实际租赁情况，假设建成后第一年出租率为 50%、第二年出租率为 60%，第三年出租率为 70%，第四年出租率为 80%，以后年度按照 90%进行测算。

本项目建成投入使用后，在 30 年期债券存续期间将实现租赁收入如下：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
厂房租赁收入	5,231.49	6,277.79	7,324.09	8,370.38	9,416.68
负荷率	50%	60%	70%	80%	90%
月租金（元/m ² ）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	174,383.00	209,259.60	244,136.20	279,012.80	313,889.40
综合楼、员工宿舍、 餐厅租赁收入	1,134.00	1,360.80	1,587.60	1,814.40	2,041.20
月租金（元/m ² ）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	31,500.00	37,800.00	44,100.00	50,400.00	56,700.00
物业费收入	247.06	296.47	345.88	395.30	444.71
月物业费标准（元/ m ² ）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	205,883.00	247,059.60	288,236.20	329,412.80	370,589.40
停车收入	72.00	86.40	100.80	115.20	129.60
停车个数	400.00	480.00	560.00	640.00	720.00
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	6,684.55	8,021.46	9,358.37	10,695.28	12,032.19

（续上表）

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
厂房租赁收入	9,793.35	9,793.35	9,793.35	9,793.35	9,793.35
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%
月租金（元/m ² ）	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40
综合楼、员工宿舍、 餐厅租赁收入	2,109.24	2,109.24	2,109.24	2,109.24	2,109.24
月租金 (元/m ²)	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00
物业费收入	444.71	444.71	444.71	444.71	444.71
月物业费标准 (元/ m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40
停车收入	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
停车个数	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	12,476.90	12,476.90	12,476.90	12,476.90	12,476.90

(续上表)

项目	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
厂房租赁收入	10,170.02	10,170.02	10,170.02	10,170.02	10,170.02
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%
月租金 (元/m ²)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40
综合楼、员工宿舍、 餐厅租赁收入	2,177.28	2,177.28	2,177.28	2,177.28	2,177.28
月租金 (元/m ²)	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00
物业费收入	444.71	444.71	444.71	444.71	444.71
月物业费标准 (元/ m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40

项目	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
停车收入	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
停车个数	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	12,921.61	12,921.61	12,921.61	12,921.61	12,921.61

(续上表)

项目	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年
厂房租赁收入	10,546.68	10,546.68	10,546.68	10,546.68	10,546.68
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%
月租金(元/m ²)	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积(m ²)	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40
综合楼、员工宿舍、 餐厅租赁收入	2,245.32	2,245.32	2,245.32	2,245.32	2,245.32
月租金(元/m ²)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积(m ²)	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00
物业费收入	444.71	444.71	444.71	444.71	444.71
月物业费标准(元/ m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积(m ²)	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40
停车收入	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
停车个数	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	13,366.31	13,366.31	13,366.31	13,366.31	13,366.31

(续上表)

项目	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年
厂房租赁收入	10,923.35	10,923.35	10,923.35	10,923.35	10,923.35
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%
月租金(元/m ²)	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00

项目	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40
综合楼、员工宿舍、餐厅租赁收入	2,313.36	2,313.36	2,313.36	2,313.36	2,313.36
月租金 (元/m ²)	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00
物业费收入	444.71	444.71	444.71	444.71	444.71
月物业费标准 (元/m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积 (m ²)	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40
停车收入	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
停车个数	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	13,811.02	13,811.02	13,811.02	13,811.02	13,811.02

(续上表)

项目	第三十年	第三十一年	第三十二年	第三十三年	合计
厂房租赁收入	11,300.02	11,300.02	11,300.02	11,300.02	288,987.51
负荷率	90%	90%	90%	90%	
月租金 (元/m ²)	30.00	30.00	30.00	30.00	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积 (m ²)	313,889.40	313,889.40	313,889.40	313,889.40	
综合楼、员工宿舍、餐厅租赁收入	2,381.40	2,381.40	2,381.40	2,381.40	61,689.60
月租金 (元/m ²)	35.00	35.00	35.00	35.00	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积 (m ²)	56,700.00	56,700.00	56,700.00	56,700.00	
物业费收入	444.71	444.71	444.71	444.71	12,402.46
月物业费标准 (元/m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	

项目	第三十年	第三十一年	第三十二年	第三十三年	合计
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积 (m ²)	370,589.40	370,589.40	370,589.40	370,589.40	
停车收入	444.71	444.71	444.71	444.71	12,402.46
停车个数	720.00	720.00	720.00	720.00	
停车单价	150.00	150.00	150.00	150.00	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	14,255.73	14,255.73	14,255.73	14,255.73	366,693.97

6.3 现金流出

本项目运营期间主要运营成本为水电费、工资福利费、维修费、其他管理费用、税金。

1、水电费：本项目投入运营后消耗水电由承租单位负担，本次测算仅考虑园区基础设施及管理人员的水电费支出。本项目用水主要为绿化及清扫用水，年用水量约 30.20 万吨；用电主要为场区室外公共用电及办公占用部分，年用电量约 66.00 万度，电价按 0.61 元/度计入，根据周口市发展和改革委员会（周发改价管【2021】43 号）文件《关于调整周口市中心城区供水价格的通知》，本项目按非居民用水价格 3.25 元/立方米计算。由于水电单价相对稳定，出于谨慎性原则，以后每 5 年上浮 5%。

2、工资福利费：本项目建设完成后预计劳动定员为 30 人，其中管理人员 3 名，一般人员 17 名，物业人员 10 名。管理人员人均年工资按 5.5 万元计入，一般人员人均年工资按 4.2 万元计入，物业人员人均年工资按 3.6 万元计入，福

利费按照工资水平的 14%计提。根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格指数分别为 2.10%、2.90%、2.50%，近三年平均指数 2.50%，考虑通货膨胀因素，以后每年按照 2.5%递增。

3、维修费：主要为园内道路、绿化维护费用等，按折旧费的 10%计入。根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格指数分别为 2.10%、2.90%、2.50%，近三年平均指数 2.50%，考虑通货膨胀因素，以后每年按照 2.5%递增。

4、运营管理费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议费等，按照工资福利费的 20%计取。

5、税金：本项目主营业务为租赁收入、停车位收入及物业费收入。租赁收入按照适用增值税率 9%测算、物业费及停车位收入按照适用增值税率 6%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 29,861.63 万元，本项目建筑工程费用为 151,973.82 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，其他费用 14,517.09 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 13,370.02 万元。在债券存续期内应缴纳增值税 16,491.61 万元；城市建设维护税按照 5%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城市建设维护费 824.58 万元、教育费附加 824.58 万元；房产税按照不含税租赁收入 12%测算，经测算在债券

存续期内应缴纳房产税 38,606.66 万元。企业所得税税率为 25%，经测算在债券存续期内应缴纳企业所得税 2,508.00 万元。

运营成本预测

单位：万元

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
水电费	138.41	138.41	138.41	138.41	138.41
工资福利费	141.25	144.78	148.40	152.11	155.91
维修费	630.17	645.92	662.07	678.62	695.59
其他管理费用	28.25	28.96	29.68	30.42	31.18
税金	700.79	840.95	981.10	1,121.26	1,261.42
合计	1,638.87	1,799.02	1,959.66	2,120.82	2,282.51

(续上表)

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
水电费	145.33	145.33	145.33	145.33	145.33
工资福利费	159.81	163.81	167.91	172.11	176.41
维修费	712.98	730.80	749.07	767.80	787.00
其他管理费用	31.96	32.76	33.58	34.42	35.28
税金	1,310.38	1,310.38	1,310.38	1,310.38	1,310.38
合计	2,360.46	2,383.08	2,406.27	2,430.04	2,454.40

(续上表)

项目	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年
水电费	152.60	152.60	152.60	152.60	152.60
工资福利费	180.82	185.34	189.97	194.72	199.59
维修费	806.68	826.85	847.52	868.71	890.43
其他管理费用	36.16	37.07	37.99	38.94	39.92
税金	1,359.34	1,359.34	1,359.34	1,359.34	2,208.57
合计	2,535.60	2,561.20	2,587.42	2,614.31	3,491.11

(续上表)

项目	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年
水电费	160.23	160.23	160.23	160.23	160.23

项目	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年
工资福利费	204.58	209.69	214.93	220.30	225.81
维修费	912.69	935.51	958.90	982.87	1,007.44
其他管理费用	40.92	41.94	42.99	44.06	45.16
税金	2,605.89	2,605.89	2,605.89	2,605.89	2,605.89
合计	3,924.31	3,953.26	3,982.94	4,013.35	4,044.53

(续上表)

项目	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年
水电费	168.24	168.24	168.24	168.24	168.24
工资福利费	231.46	237.25	243.18	249.26	255.49
维修费	1,032.63	1,058.45	1,084.91	1,112.03	1,139.83
其他管理费用	46.29	47.45	48.64	49.85	51.10
税金	2,695.25	2,695.25	2,695.25	2,695.25	2,695.25
合计	4,173.87	4,206.64	4,240.22	4,274.63	4,309.91

(续上表)

项目	第三十年	第三十一年	第三十二年	第三十三年	合计
水电费	176.65	176.65	176.65	176.65	4,530.65
工资福利费	261.88	268.43	275.14	282.02	5,912.36
维修费	1,168.33	1,197.54	1,227.48	1,258.17	26,376.99
其他管理费用	52.38	53.69	55.03	56.40	1,182.47
税金	3,243.60	3,355.60	3,467.60	3,579.60	59,255.43
合计	4,902.84	5,051.91	5,201.90	5,352.84	97,257.90

6.4 项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第五年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 269,436.07 万元。

项目现金净流入

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
----	--------	------	-------

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第五年	6,684.55	1,638.87	5,045.68
第六年	8,021.46	1,799.02	6,222.44
第七年	9,358.37	1,959.66	7,398.71
第八年	10,695.28	2,120.82	8,574.46
第九年	12,032.19	2,282.51	9,749.68
第十年	12,476.90	2,360.46	10,116.44
第十一年	12,476.90	2,383.08	10,093.82
第十二年	12,476.90	2,406.27	10,070.63
第十三年	12,476.90	2,430.04	10,046.86
第十四年	12,476.90	2,454.40	10,022.50
第十五年	12,921.61	2,535.60	10,386.01
第十六年	12,921.61	2,561.20	10,360.41
第十七年	12,921.61	2,587.42	10,334.19
第十八年	12,921.61	2,614.31	10,307.30
第十九年	12,921.61	3,491.11	9,430.50
第二十年	13,366.31	3,924.31	9,442.00
第二十一年	13,366.31	3,953.26	9,413.05
第二十二年	13,366.31	3,982.94	9,383.37
第二十三年	13,366.31	4,013.35	9,352.96
第二十四年	13,366.31	4,044.53	9,321.78
第二十五年	13,811.02	4,173.87	9,637.16
第二十六年	13,811.02	4,206.64	9,604.39
第二十七年	13,811.02	4,240.22	9,570.81
第二十八年	13,811.02	4,274.63	9,536.40
第二十九年	13,811.02	4,309.91	9,501.12
第三十年	14,255.73	4,902.84	9,352.89
第三十一年	14,255.73	5,051.91	9,203.82
第三十二年	14,255.73	5,201.90	9,053.83
第三十三年	14,255.73	5,352.84	8,902.89
合计	366,693.97	97,257.90	269,436.07

6.5 资金平衡分析

本项目计划申请使用债券资金总额 108,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2023 年使用债券资金 25,800.00 万元，2025 年使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用债券资金 1,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（十九期）-2022 年河南省政府专项债券（五十三期）1,000.00 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（十九期）-2022 年河南省政府专项债券（五十三期）分期偿还本金，每半年付息一次，在债券存续期第 6-10 年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	1,395.00	1,395.00	
第二年	-	2,556.00	2,556.00	
第三年	-	2,556.00	2,556.00	
第四年	-	4,860.00	4,860.00	
第五年	-	4,860.00	4,860.00	5,045.68
第六年	310.00	4,860.00	5,170.00	6,222.44
第七年	568.00	4,846.05	5,414.05	7,398.71
第八年	568.00	4,820.49	5,388.49	8,574.46
第九年	1,080.00	4,794.93	5,874.93	9,749.68
第十年	1,080.00	4,746.33	5,826.33	10,116.44
第十一年	1,390.00	4,697.73	6,087.73	10,093.82
第十二年	1,648.00	4,635.18	6,283.18	10,070.63
第十三年	1,648.00	4,561.02	6,209.02	10,046.86

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十四年	2,160.00	4,486.86	6,646.86	10,022.50
第十五年	2,160.00	4,389.66	6,549.66	10,386.01
第十六年	2,160.00	4,292.46	6,452.46	10,360.41
第十七年	2,160.00	4,195.26	6,355.26	10,334.19
第十八年	2,160.00	4,098.06	6,258.06	10,307.30
第十九年	2,160.00	4,000.86	6,160.86	9,430.50
第二十年	2,160.00	3,903.66	6,063.66	9,442.00
第二十一年	3,090.00	3,806.46	6,896.46	9,413.05
第二十二年	3,864.00	3,667.41	7,531.41	9,383.37
第二十三年	3,864.00	3,493.53	7,357.53	9,352.96
第二十四年	5,400.00	3,319.65	8,719.65	9,321.78
第二十五年	5,400.00	3,076.65	8,476.65	9,637.16
第二十六年	6,950.00	2,833.65	9,783.65	9,604.39
第二十七年	8,240.00	2,520.90	10,760.90	9,570.81
第二十八年	8,240.00	2,150.10	10,390.10	9,536.40
第二十九年	10,800.00	1,779.30	12,579.30	9,501.12
第三十年	10,800.00	1,293.30	12,093.30	9,352.89
第三十一年	7,700.00	807.30	8,507.30	9,203.82
第三十二年	5,120.00	460.80	5,580.80	9,053.83
第三十三年	5,120.00	230.40	5,350.40	8,902.89
合计	108,000.00	112,995.00	220,995.00	269,436.07
本息覆盖倍数	1.22			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。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、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的等，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。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，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。

- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括承包商不能履行合同时确定损失额条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

- 1、项目收支变动风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。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。租赁收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位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单位出现支出规模扩张过快，项目单位年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（2）如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

（3）项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（4）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项

目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

2、税务政策变动风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。本期债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券的投资收益发生相应变动。

针对该风险，在债券存续期内，使用人将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、资金回收风险

项目收入来源主要为租赁收入，而租赁收入依赖出租率。若出租率低于预期，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的局面。

针对该风险，项目单位将建立有效的预防预警机制，可以有效减少损失。同时，扩大宣传，提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力，在此基础上，统筹做好资金规划，加强现金管理，确保项目收益和融资平衡。

2、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。本项目支出风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，项目单位年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息的风险。

针对该风险，项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在债券存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

3、利率波动风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导鼓债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。