# 绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0047 号

# 绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0047 号

我们接受委托，对绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《中牟县绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

河南分所

二〇二〇年三月二十日　　中国注册会计师：

附件：

# 绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

## 一、项目概况

（一）项目宗旨及建设、运营模式

为了培养和壮大绿博文化产业园区规划设计产业，给相关领域创业企业和创新型科技人才营造良好的创业环境、提供周到的创业服务，降低入驻企业投资成本，搭建交流合作平台，形成产业集聚效应，提高产业化的成功率，郑州国际文化创意产业园管理委员会启动了本项目。

本项目由郑州国际文化创意产业园管理委员会作为实施单位（建设单位），竣工后，项目单位可设立或委托当地国有独资企业负责后期运营管理，项目收益属于国有资本经营收益，可用于本项目所使用的债券的还本付息。

（二）建设地点

绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目位于晨阳路以北，静心路以东。

（三）项目内容与规模

绿博文化产业园规划设计专业园区孵化器项目净用地面积约 13379.52 ㎡，约合 20 亩。总建筑面积 56305.87 平方米，其中地下建筑面积 16764.80 平方米，地上建筑面积 39541.07 平方米，其中综合服务区 5 978.90 ㎡、展示厅 1784.40 ㎡、报告大厅 621.92 ㎡、小企业服务中心 1179.36 ㎡、综合办公区 29 976.49 ㎡，完善道路、停车场、绿化等辅助工程。

办公楼 25 层，建筑高 92.7m。首层层高 4.5m,包括门厅、智慧中心（报告大厅）、小企业服务中心、展示大厅、休闲咖啡区、贵宾接待厅、公共服务中心、消防控制室、值班室等；二层层高 4.5m,包括智慧中心（报告大厅）、休闲咖啡区、公共服务中心、管理用房等；三层层高 4.5m,包括食堂、员工之家、活动室、

健身中心等；四至二十五层每层层高 3.6m,为产业平台研发区（数字信息学科平台、电气学科平台、材料学科平台、光电信息学科平台等）；地下两层净高 2.85m,为设备区和车库。

（四）投资估算

本项目总投资估算为 29,018.68 万元，其中工程费用为 25203.71 万元,工程建设其他费用为 1904.56 万元，预备费用为 1355.41 万元，建设期利息 555 万元。

本项目建设资金来源为财政预算资金及专项债资金。

## 二、项目收益预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益预测编制说明

### （一）项目收益来源

本项目主要收入来源为：四层以上的综合办公区及 1-3 层部分区域（咖啡厅、健身房、餐厅）租赁收入及物业服务收入、停车场收入。

### （二）项目收益预测基础及假设条件

1、租赁收入

本项目总建筑面积 56305.87 平方米，扣除项目单位用房及公用设施面积后，可供租赁的面积为 32145.21 ㎡，其中四层及以上的综合办公区 29976.49 ㎡，一层的咖啡厅 280.25 ㎡，二层的健身房 888.47 ㎡、三至四层的餐厅 1000 ㎡。出于谨慎考虑，我们假设园区投入运营后第一年出租率为 70%，从第二年起出租率稳定在 80%。

在预测本项目房屋租赁收入时，我们以周边办公楼租赁价格为参考（本项目

内部配有少量咖啡厅、餐厅等商业设施，租金通常会略高于办公场所的租金，由于面积很小，为便于测算，也出于谨慎考虑，本次统一按照办公场所租金标准预测）。据调查，本项目周边办公楼最近三年出租价格如下：

| 序号 | 写字楼名称 | 位置 | 面积（㎡） | 租金（元/月） | | | 2019 年单价（元/平米/月） | 租金平均增长率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | | |
| 1 | 中原保险大厦 A 座 | 中牟县白沙镇郑开大道与永顺路以西 | 134 | 4000 | 4200 | 4500 | 33.6 | 6% |
| 2 | 新亚创新产业园 | 中牟县白沙镇南三环与 25 大街路北 | 197 | 5900 | 6200 | 6500 | 33 | 5% |
| | | - | - | | | | **33.3** | **5.5%** |

上述办公楼在 2019 年的平均租金为 33.3 元/㎡/月，近三年租金平均增幅为 5.5%。假设本项目运营第一年应收租金为周边办公楼 2019 年租金的平均值；此后 5 年应收租金增长幅度参考周边同类房屋近三年租金平均增长率，即应收租金年均增长 5.5%。近年来我国经济增长速度有逐渐放缓的迹象，因此租金增长率可能会受到影响，出于谨慎考虑，假设之后租金增长率每 5 年下降一个百分点。

**在此基础上，为了降低入驻企业初创成本，培育、壮大园区的规划设计产业，运营初期项目单位可在应收租金基础上给与入住企业一定折扣，假设第一年租金折扣率为 50%，第二年折扣率为 80%，从第三年起按照正常价收取租金。**

2、停车场收入测算

根据规划，本项目设有 499 个机动车停车位，我们假设园区投入运营后第一年停车位使用率为 70%，从第二年起使用率稳定在 80%，每个停车位每天周转 3 次。

中牟县尚未制定停车收费标准，根据河南省发展和改革委员会关于印发《河南省机动车存放服务收费管理实施细则》的通知（豫发改收费[2005]1881 号），停车计时收费的每次最高收费不超过 4 元。目前中牟县第二人民医院西侧停车场收费标准为 4 元/小时，超过 4 小时的按照 1 元/小时收取，假设本项目的停车场投入运营后停车平均收费也是 4 元/次。

3、物业服务费收入测算：

本项目物业服务面积包括四层以上的综合办公区 29976.49 ㎡，一层的咖啡厅 280.25 ㎡，二层的健身房 888.47 ㎡、三至四层的餐厅 1000 ㎡，总面积为 32145.21 ㎡。物业服务费参考本项目周边的中原保险大厦 A 座和新亚创新产业园办公楼收取，具体如下：

| 序号 | 办公楼名称 | 位置 | 物业费（元/m²/月） |
|---|---|---|---|
| 1 | 中原保险大厦 A 座 | 中牟县白沙镇郑开大道与永顺路以西 | 3.00 |
| 2 | 新亚创新产业园 | 中牟县白沙镇南三环与 25 大街路北 | 3.00 |

据统计，周边项目的物业服务费平均值为 3.00/㎡/月。

**为了降低入驻企业初创成本，培育、壮大园区的规划设计产业，假设本项目物业服务收费标准为 2 元/㎡/月，合 24 元/㎡/年。在此基础上，运营初期项目单位可给与入住企业一定折扣，假设第一年物业服务费折扣率为 50%，第二年折扣率为 80%，从第三年起按照正常价收取物业服务费。**

**（三）项目成本预测基础及假设条件**

1、职工工资及福利

预计本项目运营期需要运营维护人员 15 人，由于该项目尚未建成，暂无历史数据，因此人员工资及福利参照郑州市城镇居民人均可支配收入估算。根据郑州市统计局公布的数据，2016-2018 年郑州市城镇居民人均可支配收入分别为 33214 元、36050 元、39042 元， 2016-2018 年平均增长率为 7.87%。

| 年份 | 人均可支配收入 | 较上年增长率（%） |
|---|---|---|
| 2016 | 33214 | 6.80% |
| 2017 | 36050 | 8.50% |
| 2018 | 39042 | 8.30% |
| **平均值** | **36102** | **7.87%** |

假设从 2018 年到 2022 年郑州市城镇居民人均可支配收入增长率保持 7.87%，并假设本项目运营期第一年职工年平均工资与同期郑州市城镇居民人均可支配收入相同，则运营期第一年（2022 年）职工年平均工资为 52,860.00 元/人/年。

考虑到最近几年我国经济增速逐步放缓，未来居民收入很难长时间保持如此高速增长，因此我们假设本项目运营期职工平均工资增长率每五年下调 1 个百分点。

2、水电费

出租区域的水电费由租赁方承担，不计入本项目运营成本，项目运营单位的水电费计入其他费用。

3、其他费用

其他费用包括项目运营单位的水电气暖费、招待费、差旅费、培训费、办公耗材等，由于项目运营单位只有 15 名职工，预计此项支出金额较小，且多为弹性支出，本次按照收入的 5%估算。

4、增值税及附加

（1）房屋租赁增值税税率为 9%，物业服务增值税税率为 6%；

（2）城市维护建设税按增值税的 5%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；

（5）企业所得税按应税所得额**（扣除利息费用后）**的 25%计算。

**（四）项目收益测算明细**

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（元）

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | | 6,411,505.59 | 11,038,821.72 | 13,957,761.08 | 14,586,778.55 |
| 1、房屋租赁收入 | | 4,495,829.07 | 8,673,137.68 | 11,437,780.04 | 12,066,797.51 |
| 面积(㎡) | | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 出租率 | | 70% | 80% | 80% | 80% |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | | 399.60 | 421.58 | 444.77 | 469.23 |
| 本项目租金折扣率 | | 50% | 80% | 100% | 100% |
| 2、停车场收入 | | 1,529,934.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 |
| 停车位（个） | | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 |
| 使用率 | | 70% | 80% | 80% | 80% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 收费标准（元/次） | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 3、物业服务费收入 | | 385,742.52 | 617,188.03 | 771,485.04 | 771,485.04 |
| 面积(㎡) | | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 本项目物业服务费折扣率 | | 50% | 80% | 100% | 100% |
| 二、成本费用 | | 1,735,484.83 | 2,479,718.43 | 2,976,860.79 | 3,143,194.00 |
| 1、职工工资及福利 | | 792,900.00 | 855,301.20 | 922,613.40 | 995,223.00 |
| 职工人数 | | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 人均工资(元/年） | | 52,860.00 | 57,020.08 | 61,507.56 | 66,348.20 |
| 2、其他费用 | | 320,575.28 | 551,941.09 | 697,888.05 | 729,338.93 |
| 3、增值税及附加 | | 622,009.55 | 1,072,476.14 | 1,356,359.34 | 1,418,632.07 |
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | | 404,624.62 | 780,582.39 | 1,029,400.20 | 1,086,011.78 |
| 3.2 停车场收入增值税 | | 137,694.06 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 |
| 3.3 物业服务费增值税 | | 23,144.55 | 37,031.28 | 46,289.10 | 46,289.10 |
| 3.4 附加税费 | | 56,546.32 | 97,497.83 | 123,305.39 | 128,966.55 |
| 三.利润总额 | | 4,676,020.76 | 8,559,103.29 | 10,980,900.29 | 11,443,584.55 |
| 企业所得税 | | 44,005.19 | 1,014,775.82 | 1,620,225.07 | 1,735,896.14 |
| 四、净收益 | | 4,632,015.57 | 7,544,327.46 | 9,360,675.21 | 9,707,688.41 |

（续表）

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 15,250,512.85 | 15,823,469.07 | 16,422,141.46 | 17,047,815.83 | 17,701,520.82 |
| 1、房屋租赁收入 | 12,730,531.81 | 13,303,488.03 | 13,902,160.42 | 14,527,834.79 | 15,181,539.78 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | 495.04 | 517.32 | 540.60 | 564.93 | 590.35 |
| 本项目租金折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 2、停车场收入 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 |
| 停车位（个） | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 收费标准（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 3、物业服务费收入 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 本项目物业服务费折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 二、成本费用 | 3,320,414.41 | 3,479,537.64 | 3,647,559.27 | 3,825,019.20 | 4,012,442.55 |
| 1、职工工资及福利 | 1,073,547.00 | 1,147,299.75 | 1,226,119.20 | 1,310,353.65 | 1,400,374.95 |
| 职工人数 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 人均工资(元/年） | 71,569.80 | 76,486.65 | 81,741.28 | 87,356.91 | 93,358.33 |
| 2、其他费用 | 762,525.64 | 791,173.45 | 821,107.07 | 852,390.79 | 885,076.04 |
| 3、增值税及附加 | 1,484,341.77 | 1,541,064.43 | 1,600,333.00 | 1,662,274.76 | 1,726,991.55 |
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | 1,145,747.86 | 1,197,313.92 | 1,251,194.44 | 1,307,505.13 | 1,366,338.58 |
| 3.2 停车场收入增值税 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 |
| 3.3 物业服务费增值税 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 |
| 3.4 附加税费 | 134,940.16 | 140,096.77 | 145,484.82 | 151,115.89 | 156,999.23 |
| 三.利润总额 | 11,930,098.44 | 12,343,931.43 | 12,774,582.19 | 13,222,796.63 | 13,689,078.27 |
| 企业所得税 | 1,857,524.61 | 1,960,982.86 | 2,068,645.55 | 2,180,699.16 | 2,297,269.57 |
| 四、净收益 | 10,072,573.83 | 10,382,948.58 | 10,705,936.64 | 11,042,097.47 | 11,391,808.70 |

（续表）

| 项目 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 18,384,799.40 | 18,940,011.47 | 19,514,767.82 | 20,109,582.79 | 20,725,227.85 |
| 1、房屋租赁收入 | 15,864,818.36 | 16,420,030.43 | 16,994,786.78 | 17,589,601.75 | 18,205,246.81 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | 616.92 | 638.51 | 660.86 | 683.99 | 707.93 |
| 本项目租金折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 2、停车场收入 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 |
| 停车位（个） | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 收费标准（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 3、物业服务费收入 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 本项目物业服务费折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 二、成本费用 | 4,210,456.85 | 4,381,032.75 | 4,559,677.45 | 4,746,770.43 | 4,942,746.89 |
| 1、职工工资及福利 | 1,496,580.75 | 1,584,430.05 | 1,677,436.05 | 1,775,901.60 | 1,880,146.95 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 职工人数 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 人均工资(元/年） | 99,772.05 | 105,628.67 | 111,829.07 | 118,393.44 | 125,343.13 |
| 2、其他费用 | 919,239.97 | 947,000.57 | 975,738.39 | 1,005,479.14 | 1,036,261.39 |
| 3、增值税及附加 | 1,794,636.13 | 1,849,602.13 | 1,906,503.01 | 1,965,389.69 | 2,026,338.55 |
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | 1,427,833.65 | 1,477,802.74 | 1,529,530.81 | 1,583,064.16 | 1,638,472.21 |
| 3.2 停车场收入增值税 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 |
| 3.3 物业服务费增值税 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 |
| 3.4 附加税费 | 163,148.74 | 168,145.65 | 173,318.46 | 178,671.79 | 184,212.60 |
| 三.利润总额 | 14,174,342.55 | 14,558,978.72 | 14,955,090.37 | 15,362,812.36 | 15,782,480.96 |
| 企业所得税 | 2,418,585.64 | 2,514,744.68 | 2,613,772.59 | 2,715,703.09 | 2,820,620.24 |
| 四、净收益 | 11,755,756.91 | 12,044,234.04 | 12,341,317.78 | 12,647,109.27 | 12,961,860.72 |

（续表）

| 项目 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 21,362,474.50 | 21,833,594.69 | 22,316,544.33 | 22,811,580.56 | 23,318,960.56 |
| 1、房屋租赁收入 | 18,842,493.46 | 19,313,613.65 | 19,796,563.29 | 20,291,599.52 | 20,798,979.52 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | 732.71 | 751.03 | 769.81 | 789.06 | 808.79 |
| 本项目租金折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 2、停车场收入 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 |
| 停车位（个） | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 收费标准（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 3、物业服务费收入 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 本项目物业服务费折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 二、成本费用 | 5,148,061.24 | 5,315,196.10 | 5,488,814.35 | 5,669,184.25 | 5,856,585.32 |
| 1、职工工资及福利 | 1,990,511.55 | 2,087,449.50 | 2,189,108.25 | 2,295,717.75 | 2,407,519.20 |
| 职工人数 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 人均工资(元/年） | 132,700.77 | 139,163.30 | 145,940.55 | 153,047.85 | 160,501.28 |
| 2、其他费用 | 1,068,123.72 | 1,091,679.73 | 1,115,827.22 | 1,140,579.03 | 1,165,948.03 |
| 3、增值税及附加 | 2,089,425.97 | 2,136,066.87 | 2,183,878.88 | 2,232,887.47 | 2,283,118.09 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | 1,695,824.41 | 1,738,225.23 | 1,781,690.70 | 1,826,243.96 | 1,871,908.16 |
| 3.2 停车场收入增值税 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 |
| 3.3 物业服务费增值税 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 |
| 3.4 附加税费 | 189,947.82 | 194,187.90 | 198,534.44 | 202,989.77 | 207,556.19 |
| 三.利润总额 | 16,214,413.25 | 16,518,398.59 | 16,827,729.98 | 17,142,396.31 | 17,462,375.24 |
| 企业所得税 | 2,928,603.31 | 3,004,599.65 | 3,081,932.49 | 3,160,599.08 | 3,240,593.81 |
| 四、净收益 | 13,285,809.94 | 13,513,798.94 | 13,745,797.48 | 13,981,797.24 | 14,221,781.43 |

（续表）

| 项目 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 23,630,897.67 | 23,947,463.70 | 24,268,915.80 | 24,595,253.97 | 24,926,478.22 |
| 1、房屋租赁收入 | 21,110,916.63 | 21,427,482.66 | 21,748,934.76 | 22,075,272.93 | 22,406,497.18 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | 820.92 | 833.23 | 845.73 | 858.42 | 871.30 |
| 本项目租金折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 2、停车场收入 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 |
| 停车位（个） | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 收费标准（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 3、物业服务费收入 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 |
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 本项目物业服务费折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 二、成本费用 | 6,020,310.10 | 6,190,434.49 | 6,367,274.90 | 6,551,122.94 | 6,742,284.30 |
| 1、职工工资及福利 | 2,524,765.35 | 2,647,721.40 | 2,776,665.45 | 2,911,889.10 | 3,053,698.05 |
| 职工人数 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 人均工资(元/年） | 168,317.69 | 176,514.76 | 185,111.03 | 194,125.94 | 203,579.87 |
| 2、其他费用 | 1,181,544.88 | 1,197,373.19 | 1,213,445.79 | 1,229,762.70 | 1,246,323.91 |
| 3、增值税及附加 | 2,313,999.86 | 2,345,339.90 | 2,377,163.66 | 2,409,471.14 | 2,442,262.34 |
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | 1,899,982.50 | 1,928,473.44 | 1,957,404.13 | 1,986,774.56 | 2,016,584.75 |
| 3.2 停车场收入增值税 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 |
| 3.3 物业服务费增值税 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 |
| 3.4 附加税费 | 210,363.62 | 213,212.72 | 216,105.79 | 219,042.83 | 222,023.85 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 三.利润总额 | 17,610,587.58 | 17,757,029.22 | 17,901,640.90 | 18,044,131.04 | 18,184,193.92 |
| 企业所得税 | 3,277,646.89 | 3,314,257.30 | 3,350,410.23 | 3,386,032.76 | 3,421,048.48 |
| 四、净收益 | 14,332,940.68 | 14,442,771.91 | 14,551,230.68 | 14,658,098.28 | 14,763,145.44 |

（续表）

| 项目 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 25,038,600.71 | 25,151,237.53 | 25,264,388.67 | 25,378,054.13 | 25,492,233.91 | 585,251,395.26 |
| 1、房屋租赁收入 | 22,518,619.67 | 22,631,256.49 | 22,744,407.63 | 22,858,073.09 | 22,972,252.87 | 512,930,546.62 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | |
| 周边平均租金（元/㎡/年） | 875.66 | 880.04 | 884.44 | 888.86 | 893.30 | |
| 本项目租金折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| 2、停车场收入 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 1,748,496.00 | 50,487,822.00 |
| 停车位（个） | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | 499.00 | |
| 使用率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | |
| 收费标准（元/次） | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | |
| 周转率（次/天） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | |
| 3、物业服务费收入 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 771,485.04 | 21,833,026.63 |
| 面积(㎡) | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | 32,145.21 | |
| 周边平均物业费（元/㎡/年） | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | |
| 本项目物业服务费折扣率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| 二、成本费用 | 6,907,705.65 | 7,080,446.09 | 7,260,858.25 | 7,449,312.06 | 7,646,195.40 | 147,154,700.91 |
| 1、职工工资及福利 | 3,202,413.15 | 3,358,370.70 | 3,521,923.35 | 3,693,441.00 | 3,873,311.55 | |
| 职工人数 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |
| 人均工资(元/年） | 213,494.21 | 223,891.38 | 234,794.89 | 246,229.40 | 258,220.77 | |
| 2、其他费用 | 1,251,930.04 | 1,257,561.88 | 1,263,219.43 | 1,268,902.71 | 1,274,611.70 | |
| 3、增值税及附加 | 2,453,362.46 | 2,464,513.51 | 2,475,715.47 | 2,486,968.35 | 2,498,272.15 | 57,219,398.25 |
| 3.1 房屋租赁收入增值税 | 2,026,675.77 | 2,036,813.08 | 2,046,996.69 | 2,057,226.58 | 2,067,502.76 | |
| 3.2 停车场收入增值税 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | 157,364.64 | |
| 3.3 物业服务费增值税 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | 46,289.10 | |
| 3.4 附加税费 | 223,032.95 | 224,046.68 | 225,065.04 | 226,088.03 | 227,115.65 | |
| 三.利润总额 | 18,130,895.06 | 18,070,791.44 | 18,003,530.41 | 17,928,742.07 | 17,846,038.52 | 438,096,694.34 |
| 企业所得税 | 3,407,723.77 | 3,392,697.86 | 3,375,882.60 | 3,357,185.52 | 3,336,509.63 | 76,899,173.59 |
| 四、净收益 | 14,723,171.30 | 14,678,093.58 | 14,627,647.81 | 14,571,556.55 | 14,509,528.89 | 361,197,520.76 |

## 四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 10,000 万元，已于 2020 年使用债券资金 5,000 万元，2021 年计划使用 5,000 万元；2021 年已使用 3,500 万元，本次申请使用 1,500 万元。债券期限为 30 年，假设票面利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币元

| 期间 | 期初本金金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 年利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 年 | 50,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 2,250,000.00 |
| 2022 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2023 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2024 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2025 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2026 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2027 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2028 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2029 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2030 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2031 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2032 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2033 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2034 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2035 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2036 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2037 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2038 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2039 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2040 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2041 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2042 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2043 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2044 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2045 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2046 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2047 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2048 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2049 年 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2050 年 | 100,000,000.00 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 4.50% | 4,500,000.00 |
| 2051 年 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | - | 4.50% | 2,250,000.00 |
| **合计** | / | **100,000,000.00** | / | / | **135,000,000.00** |

## 五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币(元)

| 年度 | 各年度还本付息情况 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2021 年 | - | 2,250,000.00 | 2,250,000.00 | - |
| 2022 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 4,632,015.57 |
| 2023 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 7,544,327.46 |
| 2024 年 | | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 9,360,675.21 |
| 2025 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 9,707,688.41 |
| 2026 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 10,072,573.83 |
| 2027 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 10,382,948.58 |
| 2028 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 10,705,936.64 |
| 2029 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 11,042,097.47 |
| 2030 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 11,391,808.70 |
| 2031 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 11,755,756.91 |
| 2032 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 12,044,234.04 |
| 2033 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 12,341,317.78 |
| 2034 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 12,647,109.27 |
| 2035 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 12,961,860.72 |
| 2036 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 13,285,809.94 |
| 2037 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 13,513,798.94 |
| 2038 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 13,745,797.48 |
| 2039 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 13,981,797.24 |
| 2040 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,221,781.43 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2041 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,332,940.68 |
| 2042 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,442,771.91 |
| 2043 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,551,230.68 |
| 2044 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,658,098.28 |
| 2045 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,763,145.44 |
| 2046 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,723,171.30 |
| 2047 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,678,093.58 |
| 2048 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,627,647.81 |
| 2049 年 | - | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | 14,571,556.55 |
| 2050 年 | 50,000,000.00 | 4,500,000.00 | 54,500,000.00 | 14,509,528.89 |
| 2051 年 | 50,000,000.00 | 2,250,000.00 | 52,250,000.00 | - |
| **合计** | **100,000,000.00** | **135,000,000.00** | **235,000,000.00** | **361,197,520.74** |
| **本息覆盖倍数** | **1.54** | | | |

经测算，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融资本息覆盖倍数为 1.54,项目预期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。

## 六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，实际收益可能与预期存在差异。

# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年 11 月 21 日

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号：410000040048
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 03 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日 /y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2018年3月30日

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 张宏敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1972-07-28
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410105197207282777

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013 03 25

2013 年 3 月 25 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日 /y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 110001620224

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：Date of Issuance 2015 年/y 05 月/m 27 日/d

4

姓名 Full name 宋伟杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-05-06

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410222198505063659

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日
年/y 月/m 日/d

3

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日
年/y 月/m 日/d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431020

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

7

# 荥阳市宜居生态城（四库一河）
# 基础设施建设一期工程
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

日昇专字[2020]第 0922 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年九月二十五日

# 目录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 4
**四、应付债券本息情况** ..... 5
**五、项目收益情况** ..... 6
（一）基本假设条件及依据 ..... 6
（二）项目运营收入分析 ..... 8
（三）项目运营成本分析 ..... 17
（四）净收益分析 ..... 19
（五）本息覆盖倍数 ..... 31
**六、总体评价结果** ..... 32
**七、使用限制** ..... 32

# 荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**日昇专字[2020]第 0922 号**

我们接受委托，对荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程收益与融资自求平衡情况而实施。荥阳市城市投资开发有限责任公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据荥阳市城市投资开发有限责任公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）于2020年9月25日出具咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从荥阳市城市投资开发有限责任公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是荥阳市城市投资开发有限责任公司提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于荥阳市中原西路至丁店水库沿岸。

2.建设规模与内容

根据荥阳市发展和改革委员会《关于荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程可行性研究报告的批复》文件，项目建设规模几主要建设内容：项目总用地面积约为 16,494.1 亩，其中建设用地面积 12,864.28，水域面积为 3,629.82 亩。工程主要建设内容为道路及附属工程、饮水补源工程、河道及岸线整治工程、绿化水电等配套设施。

### （二）项目建设周期

本项目 2010 年完成总体规划，2011 年 11 月正式开工建设，截止目前，索河郊野公园三个标段绿化工程已经全部完工，完成绿化面积约 6000 亩，整体景观效果已经形成。目前，正进行公厕、指示牌、亮化工程、雕塑、服务建筑等配套设施建设。后续工程 3225 亩，正在做开

工前的附属物补偿已经完成，后续工程计划建设周期三年，计划开工日期2020年12月，预计完工日期2023年11月。

**（三）投资估算与资金筹措方式**

1.投资估算

项目总投资360,557.86万元。其中，建筑工程费153,709.65万元，安装工程费 1,521.52 万元，设备购置费 3,843.40 万元，其他费用20,1483.29万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 投资（万元） | 比例 |
|---|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 159,074.57 | 44.12% |
| 1 | 旅游道路及附属工程 | 16,377.70 | 4.54% |
| 2 | 园区道路及附属工程 | 13,308.01 | 3.69% |
| 3 | 河水补源工程 | 3,156.75 | 0.88% |
| 4 | 河道及岸线整治工程 | 23,692.87 | 6.57% |
| 5 | 景观工程 | 32,906.65 | 9.13% |
| 6 | 绿化种植 | 54,204.40 | 15.03% |
| 7 | 管理服务设施工程 | 9,644.37 | 2.67% |
| 8 | 环卫设施工程 | 741.65 | 0.21% |
| 9 | 标志设施 | 74.75 | 0.02% |
| 10 | 水电设施工程 | 4,967.42 | 1.38% |
| 二 | 其它费用 | 174,775.30 | 48.47% |
| 三 | 基本预备费 | 26,707.99 | 7.41% |
|  | 总投资 | 360,557.86 | 100.0% |

2.资金筹措计划

项目所需资金由申请中央预算内资金和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请专项债券资金 72,000.00 万元，财政资金投入

288,557.86 万元（其中项目已投入资 253,674.19 万元）。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2020 年及之前年度 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 投资比例 | 70.36% | 7.49% | 11.09% | 11.06% | 100% |
| 财政资金投入 | 253,674.19 | 7,000.00 | 10,000.00 | 17,883.67 | 288,557.86 |
| 专项债券资金投入 | | 20,000.00 | 30,000.00 | 22,000.00 | 72,000.00 |
| **合计** | **253,674.19** | **27,000.00** | **40,000.00** | **39,883.67** | **360,557.86** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额72,000.00万元。其中：计划2021年度申请20,000.00万元，计划2022年度申请30,000.00万元，计划2023年度申请22,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应还本付息明细如下：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 债券利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.50% | 900.00 |
| 第 2 年 | 20,000.00 | 30,000.00 | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 |
| 第 3 年 | 50,000.00 | 22,000.00 | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 4 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 5 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 6 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 7 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 8 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 9 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 10 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 11 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 债券利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 12 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 13 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 14 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 15 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 16 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 17 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 18 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 19 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 20 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 21 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 22 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 23 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 24 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 25 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 26 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 27 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 28 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 29 年 | 72,000.00 | | | 72,000.00 | 4.50% | 3,240.00 |
| 第 30 年 | 72,000.00 | | 20,000.00 | 52,000.00 | 4.50% | 23,240.00 |
| 第 31 年 | 52,000.00 | | 30,000.00 | 22,000.00 | 4.50% | 32,340.00 |
| 第 32 年 | 22,000.00 | | 22,000.00 | - | 4.50% | 22,990.00 |
| **合计** | | **72,000.00** | **72,000.00** | | | **169,200.00** |

注 1：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

⑦增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，项目部分成本支出价格标准按照每年 2.2%的平均增长率逐年递增。

⑧本项目剩余部分工程建设期 3 年，预计开工时间为 2020 年 12 月，竣工时间为 2023 年 11 月。债券存续期 30 年，从债券存续期第 3 年开始即可产生项目收益。

⑨项目运营模式

索河整治项目总体规划南起三仙庙水库，经丁店水库、楚楼水库，向北至河王水库，沿索河南北全长约 35 公里，总规划面积约 102 平方公里。规划在沿河 200 米范围内进行河道治理及生态景观打造，在沿河 200-1000 米范围内进行相关产业配套和综合开发建设。因项目以索河和沿河四座水库的综合整治为切入点，所以也称为“四库一河”项目。项目计划分三期实施，荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程于 2011 年 11 月正式开工建设。截止目前，索河郊野公园三个标段绿化工程已经全部完工，完成绿化面积约 6000 亩，整体景

观效果已经形成。目前，正进行公厕、指示牌、亮化工程、雕塑、服务建筑等配套设施建设。本次申请资金用于丁店水库东、南岸建设和综合服务中心的建设。荥阳市作为中原城市群核心郑州的西部组团，是距离郑州最近的县级市，位居郑洛经济带的核心部位，并在郑州 10 分钟经济生活圈内。荥阳市未来打造省会西花园、建设宜居生态城，项目建设可以将区域内的交通、区位、山水、文化资源优势整合到一起，实现济效益、社会效益和生态旅游效益的全面健康发展。

本项目拥有绿地广场 10 处、游览码头 5 处、餐饮休闲等管理服务设施 45,278 平方米，集打造成为生态游赏、休闲体验、文化创意、科普教育于一体的生态型观光度假地，属于荥阳周边地区稀缺旅游景点，不仅能吸引外地游客，更是本地及周边城市休闲游、亲子游游的重要去处。本项目计划开放式运营，不收取景区门票，以游客旅游配套消费为项目收益的主要来源。

**（二）项目运营收入分析**

本项目收入主要为水上游乐园运营收入、观光车和游览车运营收入、垂钓公园运营收入、游客中心出租收入、草坪婚礼运营收入、认养林运营收入、停车场及充电桩运营收入、广告收入。具体项目运营收入预测过程如下：

**（1）环境容量与游客规模预测**

**本项目计划开放式运营，不收取景区门票，以游客旅游配套消费为项目收益的主要来源。环境容量与游客规模预测系为配套消费人次提供分析依据。**

环境容量是指一定地域范围内所拥有的景观资源对游人的容纳量，是在满足游人的最低游览要求（心理感应气氛）和达到保护景区环境质量要求时，景区所能容纳的游客量。当适宜容量扩大 2.5 倍或 5 倍时，分别称为饱和容量和超饱和容量。全年的平均环境容量应采用适宜容量，以保护游人的最佳游览环境和心境，旺季可采用饱和容量，绝对高峰日须考虑超饱和容量。根据游览空间日容量通用的计算方法，结合本项目的实际情况，本项目环境容量估算如下：

| 游览 A（$m^2$） | $A_0$（$m^2$/人） | 瞬间容量（人） | $T/T_0$（次） | 日容量 | 年适宜游览天数 | 年容量 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | （人/日） | （天） | （万人/年） |
| 8576230 | 500 | 17152 | 2 | 34304 | 300 | 1029 |

以上计算结果表明，本项目建成后，景区的旅游环境容量为：1,029 万人次/年，瞬间容量 1.72 万人、日适宜环境容量为 3.4 万人。综合考虑本项目位于荥阳市郊野的周边社会经济状况、景观特色、服务对象以及休假制度等因素，根据国家和河南省目前发展旅游业的政策、人民生活水平、经济状况，参考荥阳市、郑州市及周边区市同类景区近几年游人增长情况，结合景区的开发及基础设施和服务设施的配套情况及景区服务对象定位分析，确定增长比率，预测游人规模。本项目为开放性景区，参照周边地市同类景区客流量情况预计本，本项目建成第一年日均客流量按 3,500 人次预测，即年游客人数 105 万人次（景区存在着季节性，根据景区气候条件和游客可能选择的旅游时间，本项目游览天数为 300 天，高峰季节 120 天，高峰季节旅游人数占全年的 60%）。同时，考虑本项目建设情况，本项目建成后游客接待量每

年按照5%的增长率进行预测，增加至300万人次后不再增长。

**（2）水上乐园运营收入**

A：门票价格

经调查，周边旅游区水上乐园门票价格情况如下：

| 地区 | 水上乐园 | 成人票 | 特惠政策 |
|---|---|---|---|
| 新乡 | 五龙山响水河水上乐园 | 106元/人 | 儿童：身高1.2米（不含）以下免票，1.2米（含）-1.4米（不含）的儿童半价；1.4米（含）以上人群购买成人票 |
| | 原阳格林湾水上乐园 | 98元/人，夜场票68元/人 | 儿童：身高1米以下免票 |
| | 关山漂流 | 118元/人 | 1.2米以下儿童免票；70岁以上老人凭相关证件免票 |
| | 八里沟漂流 | 100元/人 | |
| 焦作 | 神农山欢乐岛 | 98元起 | 儿童：身高1.2米（不含）以下免票，1.2米（含）-1.4米（不含）的儿童半价；1.4米（含）以上人群购买成人票 |

根据周边景点收费情况，本项目单价按照75元/人次进行测算；单价每5年增加10元/人次，项目运营期内增长至120元/人次后不予增长。

B：客流量预测

本项目建成后年游客接待量按照105万人次/年测算，暂按照水上乐园项目主要为夏季及其前后各一个月算，共五个月主要营业时间，且正处于全年旅游旺季时期，期间游客人数按照占当年游客总人数的50%，考虑季节性因素等，参与水上乐园项目人数转化率为25%，则有第一年有13.13万人次进本项目消费,游客最高年份为37.75万人次。

C：票价可实现率

考虑免费及优惠等政策，假定票价可实现率运营前八年为 70%，之后年份为 75%。

**（3）观光车和游览车运营收入**

本项目建成后有较大面积沿渠的观光行道，为充分利用项目资源，开发休闲娱乐服务功能，参考本地及外地相关项目开发运营情况，将增加观光游览车和游览船。经调查，项目周边景区观光车/游览车收费标准如下：

| 景区 | 观光车/游览车收费标准 |
|---|---|
| 开封市清明上河园区 | 40（元/人/次） |
| 万仙山景区 | 45（元/人/次） |
| 八里沟景区 | 40（元/人/次） |

参考开封市及周边县区景区观光车项目收费价格，综合考虑观览区域面积及游览线路距离，确定观光车收费为 30 元/人/次；假定单价每 5 年增加 5 元/人/次。

B：客流量预测

本项目建成后预计年游客接待量按 105 万人次测算，假设 15%选择观光车和游览车的消费，则有第一年有 15.57 万人次进行观光车和游览车消费，游客最高年份为 45 万人次。

C：票价可实现率

考虑免费及优惠等政策，假定票价可实现率运营前八年 70%，之后年份为 75%。

**（4）垂钓园运营收入**

根据周边垂钓公园收费情况：鑫源大物塘钓，场位于河南省郑州

市惠济区花园口镇申庄村，面积 3 亩左右，水深 2.5 米左右，收费 200 元/天；十方缘大物垂钓园，场位于河南省郑州市惠济区新城街道 广电垂钓基地（导航直达），钓场面积 3 亩左右，水深 1.6 米左右，收费 300 元/10 小时；水中星国际钓场，钓场位于河南郑州市惠济区古荥镇黄河桥村黄浮路（导航水中星国际钓场），面积 20 亩水深 2 米，收费 200 元/天。

本项目水域等面积为 3,629.82 亩，拟用作垂钓公园运营。参照郑州市可比价格，本项目按照 200 元/人次进行测算；单价每 5 年增加 25 元。

B：客流量预测

本项目建成后预计年游客接待量按 105 万人次测算，假设 2.5%选择垂钓公园的消费，则有第一年有 2.63 万人次（300 天计算，日均 87 人）进行观光车和游览车消费，游客最高年份 7.5 万人次。

C：票价可实现率

考虑免费及优惠等政策，假定票价可实现率运营前八年 70%，之后年份为 75%。

**（5）游客中心出租收入**

A：出租面积

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目建设旅游活动综合服务区，服务整个景区的服务基地。本项目规划配套商业 30,000 平方米。

B：出租单价

经调查，周边地区房屋服务及租金费用情况如下：

| 序号 | 参考项目 | 出租地点 | 出租参考价格 |
|---|---|---|---|
| 1 | 荥阳城区临街门面房附带地下室 | 菖蒲路 | 2.30 元/平方米/天 |
| 2 | 荥阳金地格林好位置门面房 | 金地格林小城 | 2.38 元/平方米/天 |
| 3 | 广武镇门面房 | 广武镇 | 2.86 元/平方米/天 |
| 4 | 临街早餐店 | 京城路与演武路交叉口 | 2.00 元/平方米/天 |
| 5 | 荥阳城区临街门面 | 隆兴郡临天下 | 3.03 元/平方米/天 |

结合上述调研数据，考虑本项目区位因素，本项目商业出租金额按 1.5 元/平方米/天；考虑物价上涨等因素，租金每平方米每 5 年增加 5 元。

C：出租率

根据项目周边功能用房出租情况，假定本项目建成运营后第一年出租率 50%、第二年出租率 60%、第三年出租率 70%、第四年出租率 80%、第五年之后年度均为 85%。

**（6）停车位运营收入**

A：车位数量

根据项目可行性研究报告，为满足景区旅游车辆停靠的需要，本项目在整个（四库一河）的重要的车行道路路口，及各进项目范围内出入口的位置设置停车场。需新建大小规模机动车停车场 12 处，总占地面积 49,083 平方米，拥有标准停车场位 1845 个车位。非机动车停车场地的设置与各出入口充分结合，共设置 18 处，总用地面积 5400 平方米，拥有停车场位 2700 个。本项目只收针对机动车收取停车费用，则本项目运营收费停车位 1845 个。

B：停车费收费标准

根据荥阳市相关停车规定，旅游景区（非自然垄断经营的停车场）停车收费实行市场化调节价。本项目参考郑州市黄河风景名胜区停车收费标准，停车位综合收费按 5 元/次进行预测，运营期每 5 年增加 1 元，周转次数按照运营期前 5 年每天 3 次、之后每天周转 4 次进行预测。

C：停车位使用率

假定本项目建成运营后第一年车位使用率 50%、第二年车位使用率 60%、第三年车位使用率 70%、第四年车位使用率 80%、第五年之后年度均为 85%。

**（7）充电桩运营收入**

A：桩位数量

本项目按照停车位 25%的比例配置建设 461 个充电桩。

B：运营单价

根据《关于电动汽车用电价格策有关问题的通知》，充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。本项目服务费参照郑州市西三环五龙口南站充电站、郑州天泰轩酒店充电站服务费为 0.6 元/度，本项目同样按照此服务费标准收取。

根据电动汽车充电实际情况，350 公里电动汽车快充约需要 2 小时 50 度电，按照谨慎性原则，本项目充电桩全天只按照使用 4 小时 100 度电计算，单个充电桩每天服务费收入为 60 元。全年按照 300 天运营

时间进行测算；考虑物价上涨等因素，服务费每 5 年增加 5%。

**（8）草坪婚礼场地出租收入**

A：运营数量

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目建设 8 个草坪婚礼场地。

B：运营单价

经调查，郑州市酒店婚礼场地收费情况如下表所示：

| 名称 | 性质 | 租金价格 |
|---|---|---|
| 郑州黄河迎宾馆 | 大型综合酒店 | 9,800 元/天 |
| 郑州香堤湾酒店 | 风情温泉酒店 | 4,000 平方 10,000 元/天 |
| | | 400 平方 7,000 元/天 |
| 思念山水果岭悦温泉酒店 | 混合地产项目 | 平时 6,000 元/天 |
| | | 周末 8,000 元/天 |
| | | 黄金周 12,000 元/天 |

结合以上调查数据，从谨慎性考虑，每个场地一年按使用 60 天计算，之后每年增长 10%，增长至 100 天/年之后不再增长，即草坪婚礼每年最多使用 100 天。收费价格按照 0.50 万元/天租赁收益测算，草坪婚礼运营价格计算期每 3 年增长 0.10 万元。

**（9）认养林运营收入**

A：运营数量

林木绿地认建认养管理办法是创建国家森林城市的一个组成部分，认养一年四季都可以进行。根据项目可行性研究报告的建设内容，项目计划开辟出“爱心林”“爱情林”“相约林”等认养主题林地 800 亩用来做认养林经营用地，按照每亩地 65 株林木（一般苗木种植 110 株/

亩），可经营认养林木 48,000 株。

B：运营单价

参照①中牟森林公园打造城市“绿肺”认养一棵树寄语一份情（查询网址：https://www.sohu.com/a/308315415_120042201），中牟森林公园规划建设认养林约 2000 亩，计划栽植苗木 12000 株，主要以直径为 8—10 ㎝的乔木树种为主，具体有水杉、银杏、香樟、白皮松、樱花等 20 余个名贵树种。位、团体认养以亩为单位，以规划设计树木株数为准，每株 300 元；个人、家庭认养以株为单位，每株 300 元。

②北仑纪念林认养林收费标准（查询网址：http://blnews.cnnb.com.cn/system/2012/05/24/010294063.shtml）家庭、个人认建认养的收费是按株收取。综合单价由成本单价、养护费用等组成。认建认养树木乔木胸径在 8~30 厘米不等，灌木地径在 6~8 厘米，综合单价在 800 元至 12000 元之间，平均单价约 2000 元。主要树种有樱花、西府海棠、香樟、喜树、合欢、红豆杉、墨西哥落羽杉、垂柳、广玉兰、紫薇、白玉兰、乐昌含笑、榉树等。养护费按 10 年所需的养护费用测算。则认养费用在每年 80 元-1200 元。

结合现行的收费价格，本项目价格按照 200 元/株/年的价格进行收费，考虑物价上涨等因素，收费价格每 3 年上涨 5%

C：运营率

项目建成后参照宁波北仑纪念林运营模式，面向机关、社会团体、企业人及家庭运营。假定本项目建成运营后第一年运营率 30%，之后每年增长 5%，于第八年运营率 65%，之后年度均为 65%测算。

**（10）广告位出租收入**

本项目建成后设置广告牌80个，道旗式广告位600个，参照荥阳市区广告位定价，分别定价为3000元/月、500元/月；考虑物价上涨等因素，广告收费每年增长3%。同时，考虑借节假日等节日政策性统一要求，本项目建成运营后第一年运营率65%，第二年运营率70%，第三年及之后年度运营率75%。

**（三）项目运营成本分析**

本项目运营成本主要包括景区管理运营成本、出租项目运营成本、薪酬费用、税金等。根据运营项目的不同，本项目运营成本基本确定及计算方式如下：

（1）成本项目增长率确定：根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为2.2%。考虑物价上涨因素，项目部分成本支出价格标准按照每年2.2%的平均增长率逐年递增。

（2）燃料、动力及经营物料费：本项目投入运行后，主要包括外购燃料、水电、运营物料消耗等费用的支出，参考同类项目经营期间的各项支出情况，该项支出按照各项运营收入之和的10%进行计算；在运营期内，随着营业收入的增加而增长。

（3）工资福利费：本项目建成后劳动定员人数为120人，其中每个旅游基地均配备管理人员10人，技术人员20人，服务人员（含售票员、安检员、保洁员、巡防员、维修工人等）90人。根据河南省统计局数据，2018年河南省城镇非私营单位就业人员平均工资63174元，

本项目人均工资福利费按照平均 6.5 万元/人/年进行综合考虑工资及福利。考虑到未来发展和人工成本上涨等因素，工资及福利费按照 2.2%的涨幅每年上涨一次。

（4）维修维护费：主要为各个项目设施运营维护支出，运营期第一年根据项目特性按当年折旧的 3%计取（项目投资于建成后按照 20 年进行折旧摊销），即运营第一年维修维护费 540.84 万元；考虑物价上涨等因素，维修维护费按照 2.2%的涨幅每年上涨一次。

（5）管理费用：项目运营管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，根据项目特性按工资福利费的 8%计取；在运营期内，随着工资福利费的增加而增长。

（6）税费：增值税税率 6%和 9%，增值税计算考虑建设期投资的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣；企业所得税税率 25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。综合考虑，本项目税费按照项目运营收入的 6%计提测算。

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **客流量** | **人次** | **105.00** | **110.25** | **115.76** | **121.55** | **127.63** | **134.01** | **140.71** | **147.75** |
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | | | |
| **1** | **水上乐园收入** | **万元** | **689.06** | **723.52** | **759.69** | **797.68** | **837.56** | **996.70** | **1,046.53** | **1,098.86** |
| | 游客数量 | 人次 | 13.13 | 13.78 | 14.47 | 15.19 | 15.95 | 16.75 | 17.59 | 18.47 |
| | 价格 | 元 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 85.00 | 85.00 | 85.00 |
| | 实现率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| **2** | **观光车和游览车收入** | **万元** | **330.75** | **347.34** | **364.56** | **382.83** | **401.94** | **492.45** | **517.20** | **542.92** |
| | 游客数量 | 人次 | 15.75 | 16.54 | 17.36 | 18.23 | 19.14 | 20.10 | 21.11 | 22.16 |
| | 价格 | 元/人次 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 35.00 | 35.00 | 35.00 |
| | 实现率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| **3** | **垂钓园运营收入** | **万元** | **552.30** | **579.60** | **606.90** | **638.40** | **669.90** | **820.75** | **862.40** | **904.05** |
| | 游客量 | 万人次 | 2.63 | 2.76 | 2.89 | 3.04 | 3.19 | 3.35 | 3.52 | 3.69 |
| | 价格 | 元/人次 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 |
| | 实现率 | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4** | **游客中心出租收入** | **万元** | **810.00** | **972.00** | **1,134.00** | **1,296.00** | **1,377.00** | **1,530.00** | **1,530.00** | **1,530.00** |
| | 出租面积 | 平方米 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 |
| | 价格 | 元/平方米 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| | 年使用月数 | 月 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | | 50% | 60% | 70% | 80% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **5** | **停车场收入** | **万元** | **505.07** | **606.08** | **707.10** | **808.11** | **858.62** | **1,373.79** | **1,373.79** | **1,373.79** |
| | 价格 | 元/小时 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | 数量 | 辆 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 |
| | 周转次数 | 小时 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| | 负荷率 | | 50% | 60% | 70% | 80% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **6** | **充电桩运营收入** | **万元** | **829.80** | **829.80** | **829.80** | **829.80** | **829.80** | **871.29** | **871.29** | **871.29** |
| | 个数 | 个 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 |
| | 年均收益 | 元/天 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |
| **7** | **草坪婚礼运营收入** | **万元** | **200.00** | **220.00** | **244.00** | **321.60** | **355.20** | **388.80** | **498.40** | **548.80** |
| | 草坪婚礼场地 | 个 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 出租价格 | 元/天 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 7,000.00 | 7,000.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 50 | 55 | 61 | 67 | 74 | 81 | 89 | 98 |
| **8** | **认养林运营收入** | | **312.00** | **364.00** | **416.00** | **491.40** | **546.00** | **600.60** | **687.96** | **745.29** |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 价格 | 万元/年 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 220.50 | 220.50 |
| | 面积 | 亩 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| | 可实现率 | | 30% | 35% | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% | 65% |
| **9** | **区域广告运营收入** | **万元** | **421.20** | **468.16** | **517.20** | **532.80** | **549.00** | **565.20** | **582.00** | **598.80** |
| | **广告牌运营收入** | | **187.20** | **207.76** | **229.20** | **235.80** | **243.00** | **250.20** | **258.00** | **265.80** |
| | 数量 | 个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 3.60 | 3.71 | 3.82 | 3.93 | 4.05 | 4.17 | 4.30 | 4.43 |
| | 出租率 | | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **旗杆广告运营收入** | **万元** | **234.00** | **260.40** | **288.00** | **297.00** | **306.00** | **315.00** | **324.00** | **333.00** |
| | 数量 | 个 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 0.60 | 0.62 | 0.64 | 0.66 | 0.68 | 0.70 | 0.72 | 0.74 |
| | 出租率 | | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **收入合计** | | **4,884.18** | **5,370.90** | **5,867.25** | **6,395.62** | **6,731.02** | **7,954.58** | **8,293.57** | **8,546.80** |
| 二 | 项目运营成本 | | | | | | | | | |
| **1** | **动力费用** | | **488.42** | **537.09** | **586.73** | **639.56** | **673.10** | **795.46** | **829.36** | **854.68** |
| **2** | **人员费用** | | **780.00** | **796.80** | **814.80** | **832.80** | **850.80** | **870.00** | **889.20** | **908.40** |
| **3** | **维修费** | | **540.84** | **552.74** | **564.90** | **577.33** | **590.03** | **603.01** | **616.28** | **629.84** |
| **4** | **其他管理成本** | | **62.40** | **63.74** | **65.18** | **66.62** | **68.06** | **69.60** | **71.14** | **72.67** |
| **5** | **税率** | | **293.05** | **322.25** | **352.04** | **383.74** | **403.86** | **477.27** | **497.61** | **512.81** |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 成本合计 | | **2,164.71** | **2,272.62** | **2,383.65** | **2,500.05** | **2,585.85** | **2,815.34** | **2,903.59** | **2,978.40** |
| 三 | 运营收益 | | **2,719.47** | **3,098.28** | **3,483.61** | **3,895.57** | **4,145.17** | **5,139.24** | **5,389.98** | **5,568.40** |

（续）

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **客流量** | **人次** | **155.13** | **162.89** | **171.03** | **179.59** | **188.56** | **197.99** | **207.89** | **218.29** |
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | | | |
| **1** | **水上乐园收入** | **万元** | **1,236.21** | **1,298.03** | **1,523.27** | **1,599.43** | **1,679.41** | **1,763.38** | **1,851.55** | **2,148.77** |
| | 游客数量 | 人次 | 19.39 | 20.36 | 21.38 | 22.45 | 23.57 | 24.75 | 25.99 | 27.29 |
| | 价格 | 元 | 85.00 | 85.00 | 95.00 | 95.00 | 95.00 | 95.00 | 95.00 | 105.00 |
| | 实现率 | | 75.00% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **2** | **观光车和游览车收入** | **万元** | **610.84** | **641.29** | **769.80** | **808.20** | **848.40** | **891.00** | **935.40** | **1,104.98** |
| | 游客数量 | 人次 | 23.27 | 24.43 | 25.66 | 26.94 | 28.28 | 29.70 | 31.18 | 32.74 |
| | 价格 | 元/人次 | 35.00 | 35.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 45.00 |
| | 实现率 | | 75.00% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **3** | **垂钓园运营收入** | **万元** | **1,018.50** | **1,068.38** | **1,284.00** | **1,347.00** | **1,413.00** | **1,485.00** | **1,560.00** | **1,638.00** |
| | 游客量 | 万人次 | 3.88 | 4.07 | 4.28 | 4.49 | 4.71 | 4.95 | 5.20 | 5.46 |
| | 价格 | 元/人次 | 350.00 | 350.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **4** | **游客中心出租收入** | **万元** | **1,530.00** | **1,530.00** | **1,683.00** | **1,683.00** | **1,683.00** | **1,683.00** | **1,683.00** | **1,836.00** |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出租面积 | 平方米 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 |
| | 价格 | 元/平方米 | 50.00 | 50.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 60.00 |
| | 年使用月数 | 月 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **5** | **停车场收入** | **万元** | **1,373.79** | **1,373.79** | **1,602.75** | **1,602.75** | **1,602.75** | **1,602.75** | **1,602.75** | **1,831.72** |
| | 价格 | 元/小时 | 6.00 | 6.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 8.00 |
| | 数量 | 辆 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 |
| | 周转次数 | 小时 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| | 负荷率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **6** | **充电桩运营收入** | **万元** | **871.29** | **871.29** | **914.85** | **914.85** | **914.85** | **914.85** | **914.85** | **960.63** |
| | 个数 | 个 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 |
| | 年均收益 | 元/天 | 63.00 | 63.00 | 66.15 | 66.15 | 66.15 | 66.15 | 66.15 | 69.46 |
| **7** | **草坪婚礼运营收入** | **万元** | **560.00** | **640.00** | **640.00** | **640.00** | **720.00** | **720.00** | **720.00** | **800.00** |
| | 草坪婚礼场地 | 个 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 出租价格 | 元/天 | 7,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 8,000.00 | 9,000.00 | 9,000.00 | 9,000.00 | 10,000.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **8** | **认养林运营收入** | | **745.29** | **782.57** | **782.57** | **782.57** | **821.71** | **821.71** | **821.71** | **862.81** |
| | 价格 | 万元/年 | 220.50 | 231.53 | 231.53 | 231.53 | 243.11 | 243.11 | 243.11 | 255.27 |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 面积 | 亩 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| | 可实现率 | | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |
| **9** | **区域广告运营收入** | **万元** | **615.60** | **633.00** | **650.40** | **668.40** | **686.40** | **708.90** | **732.00** | **755.10** |
| | **广告牌运营收入** | | **273.60** | **282.00** | **290.40** | **299.40** | **308.40** | **317.40** | **327.00** | **336.60** |
| | 数量 | 个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 4.56 | 4.70 | 4.84 | 4.99 | 5.14 | 5.29 | 5.45 | 5.61 |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **旗杆广告运营收入** | **万元** | **342.00** | **351.00** | **360.00** | **369.00** | **378.00** | **391.50** | **405.00** | **418.50** |
| | 数量 | 个 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 0.76 | 0.78 | 0.80 | 0.82 | 0.84 | 0.87 | 0.90 | 0.93 |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **收入合计** | | **8,903.52** | **9,189.35** | **10,210.64** | **10,415.20** | **10,747.52** | **10,982.09** | **11,226.26** | **12,356.51** |
| 二 | 项目运营成本 | | | | | | | | | |
| **1** | **动力费用** | | **890.35** | **918.94** | **1,021.06** | **1,041.52** | **1,074.75** | **1,098.21** | **1,122.63** | **1,235.65** |
| **2** | **人员费用** | | **928.80** | **949.20** | **969.60** | **991.20** | **1,012.80** | **1,035.60** | **1,058.40** | **1,081.20** |
| **3** | **维修费** | | **643.70** | **657.86** | **672.33** | **687.12** | **702.24** | **717.69** | **733.48** | **749.62** |
| **4** | **其他管理成本** | | **74.30** | **75.94** | **77.57** | **79.30** | **81.02** | **82.85** | **84.67** | **86.50** |
| **5** | **税率** | | **534.21** | **551.36** | **612.64** | **624.91** | **644.85** | **658.93** | **673.58** | **741.39** |
| | **成本合计** | | **3,071.36** | **3,153.30** | **3,353.20** | **3,424.05** | **3,515.66** | **3,593.28** | **3,672.76** | **3,894.36** |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 运营收益 | | **5,832.16** | **6,036.05** | **6,857.44** | **6,991.15** | **7,231.86** | **7,388.81** | **7,553.50** | **8,462.15** |

（续）

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **客流量** | **人次** | **229.20** | **240.66** | **252.70** | **265.33** | **278.60** | **292.53** | **300.00** | **300.00** |
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | | | |
| **1** | **水上乐园收入** | **万元** | **2,256.21** | **2,369.02** | **2,487.47** | **2,611.84** | **3,003.62** | **3,153.80** | **3,234.38** | **3,234.38** |
| | 游客数量 | 人次 | 28.65 | 30.08 | 31.59 | 33.17 | 34.82 | 36.57 | 37.50 | 37.50 |
| | 价格 | 元 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **2** | **观光车和游览车收入** | **万元** | **1,160.33** | **1,218.38** | **1,279.13** | **1,343.25** | **1,567.13** | **1,645.50** | **1,687.50** | **1,687.50** |
| | 游客数量 | 人次 | 34.38 | 36.10 | 37.90 | 39.80 | 41.79 | 43.88 | 45.00 | 45.00 |
| | 价格 | 元/人次 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **3** | **垂钓园运营收入** | **万元** | **1,719.00** | **1,806.00** | **1,896.00** | **1,989.00** | **2,088.00** | **2,193.00** | **2,250.00** | **2,250.00** |
| | 游客量 | 万人次 | 5.73 | 6.02 | 6.32 | 6.63 | 6.96 | 7.31 | 7.50 | 7.50 |
| | 价格 | 元/人次 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **4** | **游客中心出租收入** | **万元** | **1,836.00** | **1,836.00** | **1,836.00** | **1,836.00** | **1,989.00** | **1,989.00** | **1,989.00** | **1,989.00** |
| | 出租面积 | 平方米 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 价格 | 元/平方米 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 65.00 |
| | 年使用月数 | 月 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **5** | **停车场收入** | **万元** | **1,831.72** | **1,831.72** | **1,831.72** | **1,831.72** | **2,060.68** | **2,060.68** | **2,060.68** | **2,060.68** |
| | 价格 | 元/小时 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 |
| | 数量 | 辆 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 |
| | 周转次数 | 小时 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| | 负荷率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **6** | **充电桩运营收入** | **万元** | **960.63** | **960.63** | **960.63** | **960.63** | **1,008.62** | **1,008.62** | **1,008.62** | **1,008.62** |
| | 个数 | 个 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 |
| | 年均收益 | 元/天 | 69.46 | 69.46 | 69.46 | 69.46 | 72.93 | 72.93 | 72.93 | 72.93 |
| **7** | **草坪婚礼运营收入** | **万元** | **800.00** | **800.00** | **880.00** | **880.00** | **880.00** | **960.00** | **960.00** | **960.00** |
| | 草坪婚礼场地 | 个 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 出租价格 | 元/天 | 10,000.00 | 10,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 11,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
| | 年使用天数 | 天 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **8** | **认养林运营收入** | | **862.81** | **862.81** | **905.95** | **905.95** | **905.95** | **951.25** | **951.25** | **951.25** |
| | 价格 | 万元/年 | 255.27 | 255.27 | 268.03 | 268.03 | 268.03 | 281.44 | 281.44 | 281.44 |
| | 面积 | 亩 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 可实现率 | | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |
| **9** | **区域广告运营收入** | **万元** | **778.80** | **802.50** | **826.80** | **851.10** | **876.00** | **901.50** | **927.00** | **953.10** |
| | **广告牌运营收入** | | **346.80** | **357.00** | **367.80** | **378.60** | **390.00** | **402.00** | **414.00** | **426.60** |
| | 数量 | 个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 5.78 | 5.95 | 6.13 | 6.31 | 6.50 | 6.70 | 6.90 | 7.11 |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **旗杆广告运营收入** | **万元** | **432.00** | **445.50** | **459.00** | **472.50** | **486.00** | **499.50** | **513.00** | **526.50** |
| | 数量 | 个 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| | 价格 | 万元/年 | 0.96 | 0.99 | 1.02 | 1.05 | 1.08 | 1.11 | 1.14 | 1.17 |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| | **收入合计** | | **12,637.50** | **12,932.56** | **13,362.70** | **13,681.99** | **14,865.00** | **15,362.85** | **15,581.43** | **15,621.03** |
| 二 | 项目运营成本 | | | | | | | | | |
| **1** | **动力费用** | | **1,263.75** | **1,293.26** | **1,336.27** | **1,368.20** | **1,486.50** | **1,536.29** | **1,558.14** | **1,562.10** |
| **2** | **人员费用** | | **1,105.20** | **1,129.20** | **1,154.40** | **1,179.60** | **1,206.00** | **1,232.40** | **1,260.00** | **1,287.60** |
| **3** | **维修费** | | **766.11** | **782.96** | **800.19** | **817.79** | **835.78** | **854.17** | **872.96** | **892.17** |
| **4** | **其他管理成本** | | **88.42** | **90.34** | **92.35** | **94.37** | **96.48** | **98.59** | **100.80** | **103.01** |
| **5** | **税率** | | **758.25** | **775.95** | **801.76** | **820.92** | **891.90** | **921.77** | **934.89** | **937.26** |
| | **成本合计** | | **3,981.73** | **4,071.71** | **4,184.97** | **4,280.88** | **4,516.66** | **4,643.22** | **4,726.79** | **4,782.14** |
| 三 | 运营收益 | | **8,655.77** | **8,860.85** | **9,177.73** | **9,401.11** | **10,348.34** | **10,719.63** | **10,854.64** | **10,838.89** |

（续）

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **客流量** | **人次** | **300.00** | **300.00** | **300.00** | **300.00** | **300.00** | |
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | - |
| **1** | **水上乐园收入** | **万元** | **3,234.38** | **3,375.00** | **3,375.00** | **3,375.00** | **3,375.00** | **59,134.75** |
| | 游客数量 | 人次 | 37.50 | 37.50 | 37.50 | 37.50 | 37.50 | |
| | 价格 | 元 | 115.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| **2** | **观光车和游览车收入** | **万元** | **1,687.50** | **1,856.25** | **1,856.25** | **1,856.25** | **1,856.25** | **30,691.12** |
| | 游客数量 | 人次 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | |
| | 价格 | 元/人次 | 50.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | 55.00 | |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| **3** | **垂钓园运营收入** | **万元** | **2,250.00** | **2,250.00** | **2,250.00** | **2,250.00** | **2,250.00** | **43,889.18** |
| | 游客量 | 万人次 | 7.50 | 7.50 | 7.50 | 7.50 | 7.50 | |
| | 价格 | 元/人次 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | |
| | 实现率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| **4** | **游客中心出租收入** | **万元** | **1,989.00** | **2,142.00** | **2,142.00** | **2,142.00** | **2,142.00** | **49,347.00** |
| | 出租面积 | 平方米 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | |
| | 价格 | 元/平方米 | 65.00 | 70.00 | 70.00 | 70.00 | 70.00 | |
| | 年使用月数 | 月 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出租率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| **5** | **停车场收入** | **万元** | **2,060.68** | **2,289.65** | **2,289.65** | **2,289.65** | **2,289.65** | **46,988.28** |
| | 价格 | 元/小时 | 9.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | |
| | 数量 | 辆 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | 1,845 | |
| | 周转次数 | 小时 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | |
| | 年使用天数 | 天 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | |
| | 负荷率 | | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| **6** | **充电桩运营收入** | **万元** | **1,008.62** | **1,059.10** | **1,059.10** | **1,059.10** | **1,059.10** | **27,162.35** |
| | 个数 | 个 | 461 | 461 | 461 | 461 | 461 | |
| | 年均收益 | 元/天 | 72.93 | 76.58 | 76.58 | 76.58 | 76.58 | |
| **7** | **草坪婚礼运营收入** | **万元** | **1,040.00** | **1,040.00** | **1,040.00** | **1,040.00** | **1,040.00** | **20,536.80** |
| | 草坪婚礼场地 | 个 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | |
| | 出租价格 | 元/天 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | |
| | 年使用天数 | 天 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| **8** | **认养林运营收入** | | **998.81** | **998.81** | **998.81** | **998.81** | **998.81** | **22,875.46** |
| | 价格 | 万元/年 | 295.51 | 295.51 | 295.51 | 295.51 | 295.51 | |
| | 面积 | 亩 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | |
| | 可实现率 | | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | |
| **9** | **区域广告运营收入** | **万元** | **983.70** | **1,014.90** | **1,046.70** | **1,078.50** | **1,110.90** | **12,108.90** |

| 序号 | 项目 | 单位 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **广告牌运营收入** | | **439.20** | **452.40** | **466.20** | **480.00** | **494.40** | **-** |
| | 数量 | 个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | |
| | 价格 | 万元/年 | 7.32 | 7.54 | 7.77 | 8.00 | 8.24 | |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| | **旗杆广告运营收入** | **万元** | **544.50** | **562.50** | **580.50** | **598.50** | **616.50** | **12,108.90** |
| | 数量 | 个 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | |
| | 价格 | 万元/年 | 1.21 | 1.25 | 1.29 | 1.33 | 1.37 | |
| | 出租率 | | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| | **收入合计** | | **15,797.19** | **16,588.21** | **16,638.01** | **16,687.81** | **16,738.21** | **324,842.74** |
| **二** | **项目运营成本** | | | | | | | |
| **1** | **动力费用** | | **1,579.72** | **1,658.82** | **1,663.80** | **1,668.78** | **1,673.82** | **33,456.96** |
| **2** | **人员费用** | | **1,316.40** | **1,345.20** | **1,375.20** | **1,405.20** | **1,436.40** | **31,202.40** |
| **3** | **维修费** | | **911.80** | **931.86** | **952.36** | **973.31** | **994.72** | **21,625.19** |
| **4** | **其他管理成本** | | **105.31** | **107.62** | **110.02** | **112.42** | **114.91** | **2,496.20** |
| **5** | **税率** | | **947.83** | **995.29** | **998.28** | **1,001.27** | **1,004.29** | **20,074.17** |
| | **成本合计** | | **4,861.06** | **5,038.79** | **5,099.66** | **5,160.98** | **5,224.14** | **108,854.92** |
| **三** | **运营收益** | | **10,936.13** | **11,549.42** | **11,538.35** | **11,526.83** | **11,514.07** | **225,714.58** |

## （五）本息覆盖倍数

经上述测算，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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 225,714.58 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.33 倍。

项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 900.00 | 900.00 | |
| 第 2 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | |
| 第 3 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | |
| 第 4 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 2,719.47 |
| 第 5 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 3,098.28 |
| 第 6 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 3,483.61 |
| 第 7 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 3,895.57 |
| 第 8 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 4,145.17 |
| 第 9 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 5,139.24 |
| 第 10 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 5,389.98 |
| 第 11 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 5,568.40 |
| 第 12 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 5,832.16 |
| 第 13 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 6,036.05 |
| 第 14 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 6,857.44 |
| 第 15 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 6,991.15 |
| 第 16 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 7,231.86 |
| 第 17 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 7,388.81 |
| 第 18 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 7,553.50 |
| 第 19 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 8,462.15 |
| 第 20 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 8,655.77 |
| 第 21 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 8,860.85 |
| 第 22 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 9,177.73 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 23 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 9,401.11 |
| 第 24 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 10,348.34 |
| 第 25 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 10,719.63 |
| 第 26 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 10,854.64 |
| 第 27 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 10,838.89 |
| 第 28 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 10,936.13 |
| 第 29 年 | | 3,240.00 | 3,240.00 | 11,549.42 |
| 第 30 年 | 20,000.00 | 3,240.00 | 23,240.00 | 11,538.35 |
| 第 31 年 | 30,000.00 | 2,340.00 | 32,340.00 | 11,526.83 |
| 第 32 年 | 22,000.00 | 990.00 | 22,990.00 | 11,514.07 |
| 合计 | **72,000.00** | **97,200.00** | **169,200.00** | **225,714.58** |
| 本息覆盖倍数 | **1.33** | | | |

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为荥阳市宜居生态城（四库一河）基础设施建设一期工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国 郑州

中国注册会计师：

二〇二〇年九月二十五日

统一社会信用代码

91410106921924283

# 营业执照

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

（副 本）1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

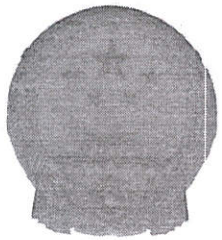
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年一月七日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

4101000115317

410001140008

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东和信 事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

日昇联合 事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

370100011245

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2017 年 11 月 02 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

姓名 Full name 郭瑞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1983-03-15
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411328198303151560

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 河南省洛阳市城市轨道交通2号线一期项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

# 河南省洛阳市城市轨道交通 2 号线一期项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

勤信豫专字[2019]第0039号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对河南省洛阳市城市轨道交通 2 号线一期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，项目相关单位对该项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价仅供洛阳市申报“河南省洛阳市城市轨道交通 2 号线一期项目收益与融资自求平衡专项债券”及后续债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经评价，我们认为，在项目相关单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的河南省洛阳市城市轨道交通2号线一期项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、洛阳市城市轨道交通 2 号线一期项目基本情况及资金筹措计划

洛阳市城市轨道交通 2 号线一期工程洛阳火车站至洛阳龙门站及车辆段，投资概算 50 亿元，依次沿解放路、隋唐城路、王城大道、开元大道敷设，全部采用地下线敷设方式，期间设车站 11 座，均为地下站，终点设刘富村车辆段一处，并在车辆段内设主变电所。

洛阳市城市轨道交通 2 号线一期工程洛阳火车站至洛阳龙门站及车辆段投资概算 50 亿元，拟全部申报地方政府专项债券。

本项目对应的用于偿还专项债券的经营性专项收入及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

## 二、专项债券应付本息情况

洛阳市城市轨道交通2号线一期洛阳火车站至洛阳龙门站及车辆段拟申报地方政府专项债券50亿元，分三年申请。2020年已发行9.615亿元专项债券，期限30年，其中5.615亿元利率3.76%、4亿元利率4.05%；2021年申报20亿元专项债券，期限30年，于2051年到期，利率预计为4.5%；2022年申报20.385亿元专项债券，期限30年，于2052年到期，利率预计为4.5%。具体如下表：

| 年份 | 申请额度（亿元） | 期限 | 到期年份 |
|---|---|---|---|
| 2020 | 9.615 | 30年期 | 2050 |
| 2021 | 20 | 30年期 | 2051 |
| 2022 | 20.385 | 30年期 | 2052 |
| 合计 | **50** | | |

洛阳市城市轨道交通 2 号线一期工程洛阳火车站至洛阳龙门站及车辆段建设期 3 年，为2020年至2022年，筹划2023年1月1日开始运营。专项债券每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在项目预测期内专项债券还本付息的情况估算如下（单位人民币亿元）：

| 年份 | 申报债券 | 利息支出 | 本金支出 | 支出合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2020 | 9.615 | 0.19 | | 0.19 |
| 2021 | 20 | 0.83 | | 0.83 |
| 2022 | 20.385 | 1.73 | | 1.73 |
| 2023 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2024 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2025 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2026 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2027 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2028 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2029 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2030 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2031 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2032 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2033 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2034 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2035 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2036 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2037 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2038 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2039 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2040 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2041 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2042 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2043 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2044 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2045 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2046 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2047 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2048 | | 2.19 | | 2.19 |

| 年份 | 申报债券 | 利息支出 | 本金支出 | 支出合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2049 | | 2.19 | | 2.19 |
| 2050 | | 2 | 9.615 | 11.615 |
| 2051 | | 1.37 | 20 | 21.37 |
| 2052 | | 0.46 | 20.385 | 20.845 |
| 合计 | **50.00** | **65.71** | **50** | **115.71** |

## 二、项目收益情况

洛阳市城市轨道交通2号线一期项目预期收益包含地铁运营收入（主要包括票务收入及其他收入）、配套商业收入及地下停车收入、轨道交通专项资金补贴收入。

### （一）地铁运营收入

1．基本假设条件及依据

地铁运营的主要收入为票务收入，按照2号线日客运量及单位票价的计算得出。综合国内地铁票价水平、洛阳市经济发展水平、居民支付能力及与其他交通方式的竞争力分析，2号线一期项目建成运营后，采用计程票价制，人均票价暂按3元/人次。

其他收入主要包含为轨道交通建设沿线形成的相关旅游、车站冠名权、车厢、车体等广告收入、通讯租赁收入等，可研报告编制单位按照国内轨道交通运营惯例，按票价收入的15%计算。

2．地铁运营收入的现金流入估算如下（单位：人民币万元）

| 年份 | 日客运量（万人次/日） | 票价（元/人次） | 票务收入（亿元） | 其他收入（亿元） | 运营收入合计（亿元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 15.35 | 3.00 | 1.68 | 0.25 | 1.93 |
| 2024 | 17.15 | 3.00 | 1.88 | 0.28 | 2.16 |
| 2025 | 19.16 | 3.00 | 2.10 | 0.31 | 2.41 |
| 2026 | 20.50 | 3.00 | 2.24 | 0.34 | 2.58 |
| 2027 | 21.94 | 3.00 | 2.40 | 0.36 | 2.76 |
| 2028 | 23.47 | 3.00 | 2.57 | 0.39 | 2.96 |
| 2029 | 25.11 | 3.00 | 2.75 | 0.41 | 3.16 |
| 2030 | 26.87 | 3.00 | 2.94 | 0.44 | 3.38 |
| 2031 | 28.75 | 3.00 | 3.15 | 0.47 | 3.62 |
| 2032 | 30.02 | 3.00 | 3.29 | 0.49 | 3.78 |
| 2033 | 30.80 | 3.00 | 3.37 | 0.51 | 3.88 |
| 2034 | 31.60 | 3.00 | 3.46 | 0.52 | 3.98 |
| 2035 | 32.42 | 3.00 | 3.55 | 0.53 | 4.08 |
| 2036 | 33.27 | 3.00 | 3.64 | 0.55 | 4.19 |
| 2037 | 34.13 | 3.00 | 3.74 | 0.56 | 4.30 |
| 2038 | 35.02 | 3.00 | 3.83 | 0.58 | 4.41 |
| 2039 | 35.93 | 3.00 | 3.93 | 0.59 | 4.52 |
| 2040 | 36.86 | 3.00 | 4.04 | 0.61 | 4.65 |
| 2041 | 37.82 | 3.00 | 4.14 | 0.62 | 4.76 |
| 2042 | 38.80 | 3.00 | 4.25 | 0.64 | 4.89 |
| 2043 | 39.81 | 3.00 | 4.36 | 0.65 | 5.01 |
| 2044 | 40.85 | 3.00 | 4.47 | 0.67 | 5.14 |
| 2045 | 41.91 | 3.00 | 4.59 | 0.69 | 5.28 |
| 2046 | 43.00 | 3.00 | 4.71 | 0.71 | 5.42 |

| 年份 | 日客运量（万人次/日） | 票价（元/人次） | 票务收入（亿元） | 其他收入（亿元） | 运营收入合计（亿元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2047 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 2048 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 2049 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 2050 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 2051 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 2052 | 43.09 | 3.00 | 4.72 | 0.71 | 5.43 |
| 合计 | | | **109.40** | **16.43** | **125.83** |

### （二）地铁站内配套商业收入及地下停车场收入

根据洛阳市城市轨道交通 2 号线洛阳火车站、洛阳龙门站的配套商业规划，具体如下表：

| 车站 | 地下商业面积（㎡） | 地下停车位（个） |
|---|---|---|
| 洛阳龙门站 | 25400 | 1260 |
| 洛阳火车站 | 10820 | 360 |
| **合计** | **36220** | **1620** |

1．基本假设条件及依据

地下配套商业建成后全部出租，本项目地下商业面积共 3.62 万平方米。以洛阳市可比商圈出租单价最高 290 元/㎡/月，最低 100 元/㎡/月。因此，本项目商业租金首年定价为 195 元/㎡/月，从第二年开始递增，每年递增 5%，2036 年之后保持不变；出租率第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，从第四年开始保持 95%不变。

本项目共有地下停车位 1620 个，结合洛阳高铁龙门站、洛阳火车站停车费收取实际情况，本项目按每个车位平均 20 元/天考虑，预计前三年使用率 90%，从第四年开始保持 95%不变。

2．收入预测

洛阳市城市轨道交通 2 号线一期项目洛阳火车站、洛阳龙门站内配套商业收入及地下停车收入具体如下：

| 年份 | 配套商业收入（亿元） | 地下停车收入（亿元） | 合计（亿元） |
|---|---|---|---|
| 2023 | 0.59 | 0.11 | 0.70 |
| 2024 | 0.71 | 0.11 | 0.82 |
| 2025 | 0.84 | 0.11 | 0.95 |
| 2026 | 0.93 | 0.11 | 1.04 |
| 2027 | 0.98 | 0.11 | 1.09 |
| 2028 | 1.03 | 0.11 | 1.14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2029 | 1.08 | 0.11 | 1.19 |
| 2030 | 1.13 | 0.11 | 1.24 |
| 2031 | 1.19 | 0.11 | 1.30 |
| 2032 | 1.25 | 0.11 | 1.36 |
| 2033 | 1.31 | 0.11 | 1.42 |
| 2034 | 1.38 | 0.11 | 1.49 |
| 2035 | 1.45 | 0.11 | 1.56 |
| 2036 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2037 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2038 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2039 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2040 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2041 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2042 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2043 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2044 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2045 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2046 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2047 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2048 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2049 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2050 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2051 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| 2052 | 1.52 | 0.11 | 1.63 |
| **合计** | **39.71** | **3.30** | **43.01** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

### （三）轨道交通发展专项资金

为了加快推进地铁建设，建立可持续性的轨道交通项目建设资金筹集、使用、管理机制，2018年洛阳市政府下发了《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号），建立了可持续性的轨道交通项目建设资金筹集、使用、管理机制。

在2020年-2051年期间内，拟使用其中的46亿元专项收入用于洛阳市城市轨道交通2号线一期洛阳火车站至洛阳龙门站及车辆段建设。

### （四）地铁运营支出

1. 基本假设条件和依据

项目运营支出包括生产人员职工薪酬、电力费、修理费、其他费用。根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《洛阳市城市轨道交通 2 号线一期工程可行性研究报告》，其中根据2017 年洛阳市在岗职工平均工资标准，2023年在岗职工年平均工资及

福利费按照每人每年7万元计列，以后每年按照3%的增幅增长，2032年之后不考虑增长；电力费参照洛阳市现行电价及近年来电价的变动趋势，按0.7元/度计算；修理费参照国内地铁运营资料及国内同类项目数据并结合当地物价水平按4.0 元/车公里测算；其他费用按运营费的10%计算。上述取值依据为中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《洛阳市城市轨道交通2号线一期工程可行性研究报告》。

2. 地铁运营支出估算如下（单位：人民币万元）：

| 年份 | 职工薪酬 | 电力费 | 修理费 | 其他费用 | 项目营运支出 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 7455 | 2775 | 3761 | 2641 | 16632 |
| 2024 | 7679 | 2844 | 3959 | 2755 | 17237 |
| 2025 | 7909 | 2917 | 4167 | 2874 | 17867 |
| 2026 | 8146 | 2972 | 4324 | 2971 | 18413 |
| 2027 | 8391 | 3029 | 4488 | 3072 | 18980 |
| 2028 | 8642 | 3089 | 4657 | 3176 | 19564 |
| 2029 | 8902 | 3150 | 4833 | 3283 | 20168 |
| 2030 | 9169 | 3214 | 5016 | 3395 | 20794 |
| 2031 | 9444 | 3280 | 5206 | 3511 | 21441 |
| 2032 | 9727 | 3782 | 5402 | 3674 | 22585 |
| 2033 | 9727 | 3816 | 5502 | 3721 | 22766 |
| 2034 | 9727 | 3852 | 5603 | 3767 | 22949 |
| 2035 | 9727 | 3888 | 5706 | 3815 | 23136 |
| 2036 | 9727 | 3925 | 5811 | 3864 | 23327 |
| 2037 | 9727 | 3962 | 5918 | 3913 | 23520 |
| 2038 | 9727 | 4000 | 6027 | 3965 | 23719 |
| 2039 | 9727 | 4039 | 6138 | 4016 | 23920 |
| 2040 | 9727 | 4673 | 6251 | 4128 | 24779 |
| 2041 | 9727 | 4714 | 6366 | 4181 | 24988 |
| 2042 | 9727 | 4755 | 6483 | 4236 | 25201 |
| 2043 | 9727 | 4796 | 6602 | 4291 | 25416 |
| 2044 | 9727 | 4839 | 6724 | 4347 | 25637 |
| 2045 | 9727 | 4882 | 6847 | 4406 | 25862 |
| 2046 | 9727 | 4926 | 6973 | 4464 | 26090 |
| 2047 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 2048 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 2049 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 2050 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 2051 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 2052 | 9727 | 4971 | 7102 | 4524 | 26324 |
| 合计 | **280004** | **121945** | **175376** | **115610** | **692935** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

## （五）税金

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）和《关于深化增值税

改革有关问题的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019第39号）相关规定，洛阳市轨道交通集团有限责任公司作为一般纳税人，选择适用一般计税方法进行计税，提供交通运输服务适用增值税税率为9%，其他收入按一般纳税人广告服务类收入，增值税税率为6%。

本次税金根据《可行性研究报告》洛阳市城市轨道交通2号线一期投资额估算，工程类费用按增值税税率9%估算进项税额58523万元，设备及车辆购置费用按增值税税率13%估算进项税额30700万元，除职工薪酬外的运营成本（主要为电费、修理费等）增值税税率按13%估算进项税额47505万元，合计进项税额136728万元；地铁票务收入按增值税税率9%估算销项税额90331万元，其他收入按增值税税率6%估算销项税额9289万元，出租收入及停车收入按增值税税率9%估算销项税额35532万元，合计销项税额135152万在预测运营期内销项税额小于当期进项税额，因此预测运营期内增值税税金及附加的金额忽略不计。同时预测运营期地铁运营需依靠洛阳市轨道交通专项资金补贴实现收益平衡，因此企业所得税金额估算为零。

## 三、项目收益覆盖债券还本付息情况

基于上述假设依据和估算金额，洛阳市城市轨道交通2号线一期项目专项债券项目收益、支出和融资的平衡情况如下（单位人民币亿元）：

| 年份 | 票务及其他收入 | 商业开发及停车收入 | 政府性基金收入及专项收入 | 运营支出 | 债券本息支出 | 资金结余 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | | | 2.00 | | 0.19 | 1.81 |
| 2021 | | | 2.00 | | 0.83 | 2.98 |
| 2022 | | | 2.00 | | 1.73 | 3.25 |
| 2023 | 1.93 | 0.70 | 2.00 | 1.66 | 2.19 | 4.03 |
| 2024 | 2.16 | 0.82 | 2.00 | 1.72 | 2.19 | 5.10 |
| 2025 | 2.41 | 0.95 | 2.00 | 1.79 | 2.19 | 6.48 |
| 2026 | 2.58 | 1.04 | 2.00 | 1.84 | 2.19 | 8.07 |
| 2027 | 2.76 | 1.09 | 2.00 | 1.90 | 2.19 | 9.83 |
| 2028 | 2.96 | 1.14 | 2.00 | 1.96 | 2.19 | 11.78 |
| 2029 | 3.16 | 1.19 | 2.00 | 2.02 | 2.19 | 13.92 |
| 2030 | 3.38 | 1.24 | 2.00 | 2.08 | 2.19 | 16.27 |
| 2031 | 3.62 | 1.30 | 2.00 | 2.14 | 2.19 | 18.86 |
| 2032 | 3.78 | 1.36 | 2.00 | 2.26 | 2.19 | 21.55 |
| 2033 | 3.88 | 1.42 | 2.00 | 2.28 | 2.19 | 24.38 |
| 2034 | 3.98 | 1.49 | 1.00 | 2.29 | 2.19 | 26.37 |
| 2035 | 4.08 | 1.56 | 1.00 | 2.31 | 2.19 | 28.51 |
| 2036 | 4.19 | 1.63 | 1.00 | 2.33 | 2.19 | 30.81 |
| 2037 | 4.30 | 1.63 | 1.00 | 2.35 | 2.19 | 33.20 |
| 2038 | 4.41 | 1.63 | 1.00 | 2.37 | 2.19 | 35.68 |
| 2039 | 4.52 | 1.63 | 1.00 | 2.39 | 2.19 | 38.25 |
| 2040 | 4.65 | 1.63 | 1.00 | 2.48 | 2.19 | 40.86 |

| 年份 | 票务及其他收入 | 商业开发及停车收入 | 政府性基金收入及专项收入 | 运营支出 | 债券本息支出 | 资金结余 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2041 | 4.76 | 1.63 | 1.00 | 2.50 | 2.19 | 43.56 |
| 2042 | 4.89 | 1.63 | 1.00 | 2.52 | 2.19 | 46.37 |
| 2043 | 5.01 | 1.63 | 1.00 | 2.54 | 2.19 | 49.28 |
| 2044 | 5.14 | 1.63 | 1.00 | 2.56 | 2.19 | 52.30 |
| 2045 | 5.28 | 1.63 | 1.00 | 2.59 | 2.19 | 55.43 |
| 2046 | 5.42 | 1.63 | 1.00 | 2.61 | 2.19 | 58.68 |
| 2047 | 5.43 | 1.63 | 1.00 | 2.63 | 2.19 | 61.92 |
| 2048 | 5.43 | 1.63 | 1.00 | 2.63 | 2.19 | 65.16 |
| 2049 | 5.43 | 1.63 | 1.00 | 2.63 | 2.19 | 68.40 |
| 2050 | 5.43 | 1.63 | 1.00 | 2.63 | 11.615 | 62.22 |
| 2051 | 5.43 | 1.63 | 1.00 | 2.63 | 21.37 | 46.28 |
| 2052 | 5.43 | 1.63 |  | 2.63 | 20.845 | 29.86 |
| 合计 | **125.83** | **43.01** | **46** | **69.27** | **115.71** | **29.86** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

根据项目资金平衡分析的结果，预计全部债券存续期内（2020年至2051年），河南省洛阳市城市轨道交通2号线一期项目现金流入共计214.84亿元，在扣减各项支出后结余29.86亿元，对全部债券本息偿债保证比1.26，可以满足全部专项债券存续期内还本付息资金需求，达到自求平衡。

（此页无正文）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二一年三月二十六日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

# 营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91410100096795169 3

（1—1）

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

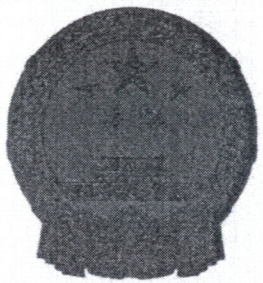
经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年11月21日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

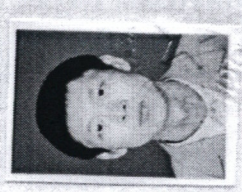
姓　名　王华辰
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1974-09-15
Date of birth

工作单位　河南汇友信会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码　410105197409152997
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南汇友信　事务所 CPAs

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

年/y　月/m　日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2012 年/y 8 月/m 27 日/d

4

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信有限　事务所 CPAs

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

2014 年/y 1 月/m 27 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊)　事务所 CPAs

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

2014 年/y 1 月/m 27 日/d

11

证书编号：410000460023
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年/y 5 月/m 19 日/d
Date of Issuance

4

登记
gistration

姓名：王华辰

证书编号：410000460023

格，继续有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2010 年/y 3 月/m 23 日/d

5

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2013

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2014

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2015

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2016

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2017

年/y　月/m　日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张松玲

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1980-09-22

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　411302198009225744

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2013 年 03 月 25 日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2014 年 03 月 23 日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2015年3月30日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年3月30日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

注册会计师专用章 CPA 年检专用章

验证码：17q2 01se 71r3 q4z6

# 平顶山东部客运枢纽站项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 223 号

河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 9 月

# 平顶山东部客运枢纽站项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 223 号

**平顶山交通建设投资有限公司：**

我们接受委托，对平顶山东部客运枢纽站项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的平顶山东部客运枢纽站项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供平顶山东部客运枢纽站项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《平顶山东部客运枢纽站项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国．郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年九月十八日

附件：

# 项目收益及融资本息平衡情况说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、平顶山东部客运枢纽站项目的收入主要是客运代理费收入、旅客站务费收入、车辆存放服务费收入、小件寄存收入、房屋租赁收入、仓库租赁收入、社会车辆停车收入、公交场地租赁收入、加气加油站场地租赁收入及广告收入。根据相关收费标准和项目周边同类型项目市场价格，结合本项目特点，最终估算本项目的收入。

2、平顶山东部客运枢纽站项目的成本费用主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、固定资产修理费、管理费用。其中外购燃料及动力费按照年耗水量、电量、天然气量及水、电、天然气单价计算；工资及福利费采用定员定额测算；固定资产修理费按固定资产原值的 0.5%测算，管理费用按年收入的 2%测算。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及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、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及融资本息平衡情况说明

### （一）项目概况

**1、项目实施单位**

项目实施单位为平顶山交通建设投资有限公司。

**2、总投资估算与资金筹措**

本项目总投资为 25,282.19 万元。其中建筑安装工程费用 13,038.67 万元，设备、工器具购置安装费用 1,468.00 万元，其它建设费用及征地补偿费 9,449.43 万元，预备费 1,326.09 万元。

本项目拟申请使用专项债券资金 17,900.00 万元，申请国省场站补助投资 3,000.00 万元，剩余资金由平顶山交通建设投资有限公司筹措解决。2021 年计划使用 17,900.00 万元。

**3、项目建设内容及规模**

本项目按汽车客运站一级站级别标准，组合公交场站、仓储区和加油加气点设计建设。具体建设规模和主要技术经济指标见表 1、表 2：

**表 1：各功能分区用地指标表**

| 序号 | 名称 | 单位 | 数量 |
|---|---|---|---|
| 1 | 总征地面积 | 亩 | 164.004 |
| 2 | 总用地面积 | 亩 | 141.67 |
| 其中 | 客运站 | 亩 | 70.74 |
| | 公交场站 | 亩 | 35.92 |
| | 仓储区 | 亩 | 27.96 |
| | 加油加气点 | 亩 | 7.04 |

**表 2：建设规模和主要技术经济指标表**

| 序号 | 名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总建筑面积 | | $m^2$ | 24,238.99 | |
| | 客运站内建筑面积 | | $m^2$ | 12,880.27 | |
| | 其中 | 站房楼 | $m^2$ | 7,215.71 | |
| | | 综合服务楼 | $m^2$ | 5,375.16 | |
| | | 泵房 | $m^2$ | 113.4 | |
| | | 配电房 | $m^2$ | 120 | |
| | | 门卫 | $m^2$ | 56 | 2 座 |
| | 公交站建筑面积 | | $m^2$ | 685.8 | |
| | | 值班室 | $m^2$ | 27 | |

| 序号 | 名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 维修车间 | $m^2$ | 568.80 | |
| | | 公厕 | $m^2$ | 90 | |
| | 仓储区建筑面积 | | $m^2$ | 10,673.18 | |
| | 其中 | 仓储用房 | $m^2$ | 10,048.38*2 | |
| | | 门卫 | $m^2$ | 56 | |
| | | 维修车间 | $m^2$ | 568.8 | |
| 2 | 建筑基地面积 | | $m^2$ | 14,538.9 | |
| 3 | 站前广场面积 | | $m^2$ | 2,746.79 | |
| 4 | 绿地面积 | | $m^2$ | 15,445.2 | |
| 5 | 铺装面积 | | $m^2$ | 2,353.71 | |
| 6 | 建筑密度 | | % | 15.6 | |
| 7 | 容积率 | | % | 0.37 | |
| 8 | 绿地率 | | % | 25.35 | |
| 9 | 充电桩风雨棚 | | $m^2$ | 2,160 | |
| 10 | 客运站发车位 | | 个 | 19 | |
| 11 | 客运站客车停车位 | | 个 | 211 | |
| 12 | 公交站公交停车位 | | 个 | 209 | |
| 13 | 职工停车位 | | 个 | 67 | 客运+公交 |
| 14 | 仓储区大车停车位 | | 个 | 9 | |
| 15 | 出租车停车位 | | 个 | 10 | |
| 16 | 社会车辆停车位 | | 个 | 61 | |
| 17 | 围墙长度 | | m | 1,147.73 | |
| 18 | 公交换乘 | | 处 | 1 | |
| 19 | 公交车辆充电桩数量 | | 个 | 68 | 预留充电桩位置 |

**（二）项目现金流收益预测**

**1、收入预测**

本项目建成后主要收入来源为客运代理费收入、旅客站务费收入、小件寄存收入、停车收入、租金收入及广告收入等。

（1）客运代理费收入

客运代理费指代办客源组织、售票、检票、发车、运费结算等客运业务，按客运运费的规定比例提取的收入，根据《河南省汽车客运站收费实施细则》有关规定，一级站客运代理费按照 10%提取。根据平顶山长途汽车站发车班次及票价面额，在各收费段等比例抽取，共抽取平顶山长途汽车站 110 班发车班次（详见表 3），根据 110 班发车班次计算平均票价为 32.06 元，保守估计，本项目平均票价按 28 元/次/人计算。拟建项目公路旅客发送量预测情况详见表 4。收入明细详见表 15。

**表 3:平顶山长途汽车站部分发车班次票价面额**

| 发车站 | 终点 | 车型 | 票价（元） |
|---|---|---|---|
| 平顶山长途汽车站 | 观上 | 中级客车 | 3.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 岗马 | 中级客车 | 13 |
| 平顶山长途汽车站 | 苏木 | 豪华中巴 | 50.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 马跑泉 | 城乡公交 | 5 |
| 平顶山长途汽车站 | 沈丘 | 豪华中巴 | 58 |
| 平顶山长途汽车站 | 谭庄高速口 | 豪华中巴 | 38 |
| 平顶山长途汽车站 | 保安 | 豪华中巴 | 16 |
| 平顶山长途汽车站 | 沙沃 | 豪华中巴 | 48.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 谭庄 | 豪华中巴 | 33 |
| 平顶山长途汽车站 | 尉氏 | 豪华中巴 | 35 |
| 平顶山长途汽车站 | 项城 | 豪华中巴 | 53 |
| 平顶山长途汽车站 | 小集 | 豪华中巴 | 48 |
| 平顶山长途汽车站 | 邢口 | 豪华中巴 | 52 |
| 平顶山长途汽车站 | 西陵 | 豪华中巴 | 54.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 尤吉屯 | 豪华中巴 | 59 |
| 平顶山长途汽车站 | 郑郭 | 豪华中巴 | 55 |
| 平顶山长途汽车站 | 黄榆店 | 中级客车 | 14 |
| 平顶山长途汽车站 | 苏木 | 豪华中巴 | 50.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 潮庄 | 豪华中巴 | 51 |
| 平顶山长途汽车站 | 马跑泉 | 中级客车 | 5 |
| 平顶山长途汽车站 | 兰考 | 豪华中巴 | 63 |
| 平顶山长途汽车站 | 许昌 | 豪华中巴 | 23 |
| 平顶山长途汽车站 | 王洛 | 中级客车 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 沙沃 | 豪华中巴 | 48.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 通许 | 豪华中巴 | 43.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 四所楼 | 豪华中巴 | 46.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 杜曲 | 中级客车 | 18 |
| 平顶山长途汽车站 | 陈策 | 中级客车 | 16 |
| 平顶山长途汽车站 | 太康 | 豪华中巴 | 44.5 |

| 发车站 | 终点 | 车型 | 票价（元） |
|---|---|---|---|
| 平顶山长途汽车站 | 叶县 | 中级客车 | 6 |
| 平顶山长途汽车站 | 阎寨 | 中级客车 | 12 |
| 平顶山长途汽车站 | 尉氏 | 豪华中巴 | 35 |
| 平顶山长途汽车站 | 邢口 | 豪华中巴 | 52 |
| 平顶山长途汽车站 | 辛集 | 豪华中巴 | 58 |
| 平顶山长途汽车站 | 竖岗 | 豪华中巴 | 41 |
| 平顶山长途汽车站 | 试量 | 豪华中巴 | 65 |
| 平顶山长途汽车站 | 襄县 | 城际公交 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 杨庙 | 豪华中巴 | 47.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 禹州 | 中级客车 | 17 |
| 平顶山长途汽车站 | 宝丰 | 中级客车 | 6 |
| 平顶山长途汽车站 | 转楼 | 豪华中巴 | 50 |
| 平顶山长途汽车站 | 赵庄 | 豪华中巴 | 68 |
| 平顶山长途汽车站 | 张庄 | 豪华中巴 | 36 |
| 平顶山长途汽车站 | 周口 | 豪华中巴 | 43 |
| 平顶山长途汽车站 | 襄县 | 城际公交 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 雨淋头 | 中级客车 | 8.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 叶县 | 中级客车 | 6 |
| 平顶山长途汽车站 | 谭庄 | 豪华中巴 | 33 |
| 平顶山长途汽车站 | 堂街 | 中级客车 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 李集 | 豪华中巴 | 49 |
| 平顶山长途汽车站 | 李寨 | 豪华中巴 | 40 |
| 平顶山长途汽车站 | 石桥店 | 中级客车 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 归村 | 豪华中巴 | 30.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 观上 | 中级客车 | 3.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 吕寨 | 中级客车 | 8 |
| 平顶山长途汽车站 | 李口 | 中级客车 | 4.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 郏县 | 中级客车 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 淮阳 | 豪华中巴 | 52 |
| 平顶山长途汽车站 | 开封桥北 | 豪华中巴 | 62 |
| 平顶山长途汽车站 | 大仵 | 豪华中巴 | 62.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 民权 | 豪华中巴 | 65 |
| 平顶山长途汽车站 | 商桥 | 豪华中巴 | 25.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 禹州 | 中级客车 | 17 |
| 平顶山长途汽车站 | 平台 | 豪华中巴 | 75 |
| 平顶山长途汽车站 | 王洛 | 中级客车 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 洛阳 | 豪华大巴 | 50 |
| 平顶山长途汽车站 | 郏县 | 中级客车 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 毛固堆 | 豪华中巴 | 67 |
| 平顶山长途汽车站 | 四通镇 | 豪华中巴 | 51.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 太康 | 豪华中巴 | 44.5 |

| 发车站 | 终点 | 车型 | 票价（元） |
|---|---|---|---|
| 平顶山长途汽车站 | 漯河 | 豪华大巴 | 30 |
| 平顶山长途汽车站 | 朱仙镇 | 豪华中巴 | 45 |
| 平顶山长途汽车站 | 丁营路口 | 豪华大巴 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 纸房 | 中级客车 | 15 |
| 平顶山长途汽车站 | 洛阳 | 豪华大巴 | 50 |
| 平顶山长途汽车站 | 许昌高铁 | 豪华中巴 | 26 |
| 平顶山长途汽车站 | 大仵 | 豪华中巴 | 62.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 扶沟 | 豪华中巴 | 31.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 安平 | 豪华中巴 | 56 |
| 平顶山长途汽车站 | 伊川高速口 | 豪华中巴 | 38 |
| 平顶山长途汽车站 | 西夏亭 | 豪华中巴 | 35 |
| 平顶山长途汽车站 | 汝阳高速口 | 豪华中巴 | 32 |
| 平顶山长途汽车站 | 汝州高速口 | 豪华中巴 | 23 |
| 平顶山长途汽车站 | 西华 | 豪华中巴 | 43 |
| 平顶山长途汽车站 | 叶县 | 中级客车 | 6 |
| 平顶山长途汽车站 | 雨淋头 | 中级客车 | 8.5 |
| 平顶山长途汽车站 | 址坊 | 豪华中巴 | 30 |
| 平顶山长途汽车站 | 周口 | 豪华中巴 | 45 |
| 平顶山长途汽车站 | 逍遥 | 豪华中巴 | 33 |
| 平顶山长途汽车站 | 吕寨 | 中级客车 | 8 |
| 平顶山长途汽车站 | 柏宁岗 | 中级客车 | 13 |
| 平顶山长途汽车站 | 白道口 | 豪华中巴 | 91 |
| 平顶山长途汽车站 | 朱湖 | 中级客车 | 12 |
| 平顶山长途汽车站 | 丁营 | 中级客车 | 10 |
| 平顶山长途汽车站 | 黄泛区 | 豪华中巴 | 37 |
| 平顶山长途汽车站 | 襄县 | 城际公交 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 阎寨 | 中级客车 | 12 |
| 平顶山长途汽车站 | 叶县 | 中级客车 | 6 |
| 平顶山长途汽车站 | 郑州 | 豪华中巴 | 48 |
| 平顶山长途汽车站 | 禹州 | 中级客车 | 17 |
| 平顶山长途汽车站 | 岗马 | 中级客车 | 13 |
| 平顶山长途汽车站 | 黄榆店 | 中级客车 | 14 |
| 平顶山长途汽车站 | 开封 | 豪华大巴 | 55 |
| 平顶山长途汽车站 | 范湖 | 中级客车 | 13 |
| 平顶山长途汽车站 | 襄县 | 城际公交 | 7 |
| 平顶山长途汽车站 | 项城 | 豪华中巴 | 53 |
| 平顶山长途汽车站 | 汝阳高速口 | 豪华大巴 | 33 |
| 平顶山长途汽车站 | 许昌高铁 | 豪华中巴 | 26 |
| 平顶山长途汽车站 | 伊川高速口 | 豪华大巴 | 43 |
| 平顶山长途汽车站 | 小集 | 豪华中巴 | 48 |
| 平均值 | | | 32.6 |

**表 4：拟建项目公路旅客发送量预测表**

| 年份（年） | 发送量(人次/日) | 年份（年） | 发送量(人次/日) |
|---|---|---|---|
| 2023 | 5100 | 2037 | 9487 |
| 2024 | 5355 | 2038 | 9677 |
| 2025 | 5623 | 2039 | 9871 |
| 2026 | 5904 | 2040 | 10068 |
| 2027 | 6199 | 2041 | 10269 |
| 2028 | 6509 | 2042 | 10475 |
| 2029 | 6834 | 2043 | 10684 |
| 2030 | 7176 | 2044 | 10898 |
| 2031 | 7391 | 2045 | 11116 |
| 2032 | 7866 | 2046 | 11338 |
| 2033 | 8595 | 2047 | 11565 |
| 2034 | 8853 | 2048 | 11796 |
| 2035 | 9119 | 2049 | 11986 |
| 2036 | 9301 | 2050 | 12035 |

（2）旅客站务费收入

旅客站务费是客运站为旅客提供候车、休息、治安保卫、安全检查、信息等基本客运服务，按人次在客票内向旅客计收的费用，收费标准参考《关于对平顶山平运汽车运输有限公司客运中心站、长途客运站继续收取站务费的请示》（平发改价管〔2012〕542号）有关规定（详见表 5），并参照抽取的平顶山长途汽车站实际日发车班次中车票面额 10 元及以上及 10 元以下的占比（详见表 6），本项目车票面额 10 元及以上占比取 80%，10 元以下占比取 20%，旅客站务费收费费率按 0.90 元/人次测算。拟建项目公路旅客发送量预测情况详见表 4。收入明细详见表 15。

**表 5:平顶山有关客运站旅客站务费收费标准**

| 名称 | 收费标准 | 站级标准 |
|---|---|---|
| 平顶山长途汽车站 | 车票面额 10 元及以上的每人次收费 1 元，车票面额 10 元以下的每人次收费 0.5 元 | 一级 |

| | | |
|---|---|---|
| 平顶山客运中心站 | 车票面额 10 元及以上的每人次收费 1 元，车票面额 10 元以下的每人次收费 0.5 元 | 一级 |

**表 6:平顶山长途汽车站部分发车班次票价面额统计**

| 名称 | 统计发车班次（班） | 车票面额 10 元及以上 | | 车票面额 10 元以下 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 班次（班） | 占比（%） | 班次（班） | 占比（%） |
| 平顶山长途汽车站 | 110 | 90 | 82.73 | 20 | 18.18 |

（3）小件寄存收入

小件寄存收入是客运站向旅客提供小件寄存服务所收取的费用，参照平顶山长途客运站、平顶山客运中心站的小件寄存收费标准，小包（10 公斤以内）5 元，大包（超过 10 公斤）10 元，本项目小件寄存价格按 5 元/次/件测算，寄存件数根据平顶山客运中心站和平顶山长途客运站近五年旅客日发送量及小件寄存数量（详见表 7、表 8），本项目小件寄存数量按照旅客日发送量的 5%计取。收入明细详见表 15。

**表 7:平顶山客运中心站旅客日发送量及小件寄存数量**

| 年份 | 旅客日发送量（人次/天） | 小件寄存数量（件/天） | 占比（%） |
|---|---|---|---|
| 2015 | 11,200 | 694 | 6.20 |
| 2016 | 10,852 | 629 | 5.80 |
| 2017 | 10,008 | 530 | 5.30 |
| 2018 | 9,876 | 543 | 5.50 |
| 2019 | 9,542 | 487 | 5.10 |

**表 8:平顶山长途汽车站旅客日发送量及小件寄存数量**

| 年份 | 旅客日发送量（人次/天） | 小件寄存数量（件/天） | 占比（%） |
|---|---|---|---|
| 2015 | 11,341 | 714 | 6.30 |
| 2016 | 10,456 | 606 | 5.80 |
| 2017 | 10,034 | 542 | 5.40 |
| 2018 | 9,926 | 516 | 5.20 |
| 2019 | 9,724 | 506 | 5.20 |

（4）停车收入

本项目停车收入包含车辆存放服务费收入和社会车辆停车收入。

①车辆存放服务费收入

车辆存放服务费收入是客运站为驻站的车辆提供停车服务收取的费用，参照《关于规范平顶山市机动车存放服务收费管理相关事宜的通知》（平价费〔2009〕117 号），

大客车白天每次 5 元，晚上每次 10 元，客运站共设置有 211 个客运车辆停车位，车辆白天周转次数为 3 次，夜间周转次数为 1 次，运营期第一年日间停车率按 50%计算，此后每年增长 10%，达到 70%后不再考虑增长，运营期第一年夜间停车率按 60%计算，此后每年增长 10%，达到 80%后不再考虑增长。收入明细详见表 10。

②社会车辆停车收入

社会车辆停车收入是枢纽站向社会车辆提供停车服务所收取的费用，项目共设置 61 个社会车辆停车位可供社会车辆停靠使用，参照《平顶山市市区公共停车场地和停车泊位停放服务收费标准》及周边地区停车收费情况（详见表 9），收费标准按照 5 元/次/辆，每个停车位每天周转次数为 3 次，停车位利用率第 1 年为 50%，第 2 年为 55%，第 3 年为 60%，第 4 年为 70%，第 5 年为 80%，第 6 年及以后为 90%。收入明细详见表 10。

**表 9:平顶山市停车收费情况**

| 停车场位置 | 时间 | 收费标准 |
|---|---|---|
| 新华区城区停车场 | 8:00-20:00 | 小型车 5 元/次 |
| 平顶山市卫东区长途汽车站停车场 | 8:00-20:00<br>20 分钟以上-2 小时内 | 5 元/辆 |

## 表 10:债券存续期内停车收入明细情况

| 年份 | 车辆存放服务费收入（万元） | | | | | | | | | | | | 社会车辆停车收入（万元） | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 日间停车收入（万元） | 日间车辆存放率 | 日间周转次数（次） | 停车位数量（个） | 日间单价（元/车位/次） | 夜间停车收入（万元） | 夜间车辆存放率 | 夜间周转次数（次） | 停车位数量（个） | 夜间单价（元/车位/次） | 平均票价（元/人） | 收入（万元） | 停车率 | 周转次数（次） | 停车位数量（个） | 收费单价（元/次/辆） | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 103.97 | 57.76 | 50% | 3 | 211 | 5.00 | 46.21 | 60% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 16.70 | 50% | 3 | 61 | 5.00 | 120.67 |
| 第 4 年 | 123.22 | 69.31 | 60% | 3 | 211 | 5.00 | 53.91 | 70% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 18.37 | 55% | 3 | 61 | 5.00 | 141.59 |
| 第 5 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 20.04 | 60% | 3 | 61 | 5.00 | 162.52 |
| 第 6 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 23.38 | 70% | 3 | 61 | 5.00 | 165.86 |
| 第 7 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 26.72 | 80% | 3 | 61 | 5.00 | 169.20 |
| 第 8 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 9 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 10 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 11 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 12 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 13 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 14 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 15 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 16 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 17 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 18 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 19 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |

| 年份 | 车辆存放服务费收入（万元） | | | | | | | | | | | | 社会车辆停车收入（万元） | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 日间停车收入（万元） | 日间车辆存放率 | 日间周转次数（次） | 停车位数量（个） | 日间单价（元/车位/次） | 夜间停车收入（万元） | 夜间车辆存放率 | 夜间周转次数（次） | 停车位数量（个） | 夜间单价（元/车位/次） | 平均票价（元/人） | 收入（万元） | 停车率 | 周转次数（次） | 停车位数量（个） | 收费单价（元/次/辆） | |
| 第 20 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 21 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 22 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 23 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 24 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 25 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 26 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 27 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 28 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 29 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 第 30 年 | 142.48 | 80.87 | 70% | 3 | 211 | 5.00 | 61.61 | 80% | 1 | 211 | 10.00 | 32.00 | 30.06 | 90% | 3 | 61 | 5.00 | 172.54 |
| 合计 | 3,931.67 | 2,229.69 | | | | | 1,701.98 | | | | | | 796.59 | | | | | 4,728.26 |

（5）租金收入

本项目租金收入包含商铺出租收入、办公用房出租收入、仓库租赁收入、公交场地租赁收入和加气加油站场地租赁收入。其中商铺出租收入、办公用房出租收入、仓库租赁收入运营期第 1 年出租率为 50%，第 2 年出租率为 55%，第 3 年出租率为 60%，第 4 年出租率为 70%，第 5 年出租率为 80%，第 6 年及以后出租率为 90%。租金收入明细详见表 13。

①商铺出租收入、办公用房出租收入

枢纽站除满足基本客运需求外，其他商业设施用于零售服务对外出租，一是按照商铺出租，出租面积 1,638 平方米，二是按照办公用房出租，出租面积为 5,375 平方米，通过查询 58 同城平顶山房产网平顶山市房屋租赁收费情况（详见表 11），本项目商铺租赁单价按照 2.20 元/平方米/天测算，办公用房租赁单价按照 0.9 元/平方米/天测算，考虑未来物价上涨因素，租赁单价均每 5 年增长 5%。

**表 11：平顶山房屋租赁收费情况表**

| 类别 | 位置 | 出租面积（平方米） | 日租金（元/平方米/天） |
|---|---|---|---|
| 商铺 | 卫东万达广场 | 62 | 2.96 |
| | 东环路与建设路交叉口 | 110 | 2.18 |
| | 卫东体育村 | 52 | 2.56 |
| | 卫东矿工路老汽车站 | 50 | 2.00 |
| 办公楼 | 卫东矿工路老汽车站 | 283 | 1.33 |
| | 卫东平顶山广场 | 170 | 1.30 |
| | 卫东万达广场 | 48 | 1.04 |
| | 卫东矿工路老汽车站 | 37.63 | 1.28 |

②仓库租赁收入

本项目设置 10,048.38 平方米的仓库全部用于出租，通过查询 58 同城平顶山房产网平顶山市仓库租赁收费情况（详见表 12），本项目仓库租赁按照 10 元/平方米/月测算，考虑未来物价上涨因素，租赁价格均每 5 年增长 5%。

**表 12：平顶山仓库租赁情况表**

| 类别 | 位置 | 出租面积（平方米） | 日租金（元/平方米/天） |
|---|---|---|---|
| 仓库 | 黄河路 | 200 | 15.00 |

| 类别 | 位置 | 出租面积（平方米） | 日租金（元/平方米/天） |
| --- | --- | --- | --- |
| | 湛河北渡购物广场 | 300 | 9.30 |
| | 平顶山湛河 | 330 | 8.40 |

③公交场地租赁收入

公交场地租赁收入根据与平顶山市公共交通有限公司签订的租赁协议，公交场地租赁收入每年按 900.00 万元收取。

④加气加油站场地租赁收入

加气加油站场地租赁收入根据与中国石油化工集团有限公司签订的租赁协议，加气加油站场地租赁收入每年按 500.00 万元收取。

## 表 13:债券存续期内租金收入明细情况

| 年份 | 租金收入（万元） | | | | | | | | | | | | | | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 商铺出租收入（万元） | | | | 办公用房出租收入（万元） | | | | 仓库租赁收入（万元） | | | | 公交场地租赁收入（万元） | 加气加油站场地租赁收入（万元） | |
| | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/月） | | | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 65.77 | 50% | 1,638.00 | 2.20 | 88.28 | 50% | 5,375.00 | 0.90 | 60.29 | 50% | 10,048.38 | 10.00 | 900.00 | 500.00 | 1,614.34 |
| 第 4 年 | 72.34 | 55% | 1,638.00 | 2.20 | 97.11 | 55% | 5,375.00 | 0.90 | 66.32 | 55% | 10,048.38 | 10.00 | 900.00 | 500.00 | 1,635.77 |
| 第 5 年 | 78.92 | 60% | 1,638.00 | 2.20 | 105.94 | 60% | 5,375.00 | 0.90 | 72.35 | 60% | 10,048.38 | 10.00 | 900.00 | 500.00 | 1,657.21 |
| 第 6 年 | 92.07 | 70% | 1,638.00 | 2.20 | 123.60 | 70% | 5,375.00 | 0.90 | 84.41 | 70% | 10,048.38 | 10.00 | 900.00 | 500.00 | 1,700.08 |
| 第 7 年 | 105.23 | 80% | 1,638.00 | 2.20 | 141.26 | 80% | 5,375.00 | 0.90 | 96.46 | 80% | 10,048.38 | 10.00 | 900.00 | 500.00 | 1,742.95 |
| 第 8 年 | 124.30 | 90% | 1,638.00 | 2.31 | 167.74 | 90% | 5,375.00 | 0.95 | 113.95 | 90% | 10,048.38 | 10.50 | 900.00 | 500.00 | 1,805.99 |
| 第 9 年 | 124.30 | 90% | 1,638.00 | 2.31 | 167.74 | 90% | 5,375.00 | 0.95 | 113.95 | 90% | 10,048.38 | 10.50 | 900.00 | 500.00 | 1,805.99 |
| 第 10 年 | 124.30 | 90% | 1,638.00 | 2.31 | 167.74 | 90% | 5,375.00 | 0.95 | 113.95 | 90% | 10,048.38 | 10.50 | 900.00 | 500.00 | 1,805.99 |
| 第 11 年 | 124.30 | 90% | 1,638.00 | 2.31 | 167.74 | 90% | 5,375.00 | 0.95 | 113.95 | 90% | 10,048.38 | 10.50 | 900.00 | 500.00 | 1,805.99 |
| 第 12 年 | 124.30 | 90% | 1,638.00 | 2.31 | 167.74 | 90% | 5,375.00 | 0.95 | 113.95 | 90% | 10,048.38 | 10.50 | 900.00 | 500.00 | 1,805.99 |
| 第 13 年 | 130.75 | 90% | 1,638.00 | 2.43 | 176.57 | 90% | 5,375.00 | 1.00 | 119.70 | 90% | 10,048.38 | 11.03 | 900.00 | 500.00 | 1,827.02 |
| 第 14 年 | 130.75 | 90% | 1,638.00 | 2.43 | 176.57 | 90% | 5,375.00 | 1.00 | 119.70 | 90% | 10,048.38 | 11.03 | 900.00 | 500.00 | 1,827.02 |
| 第 15 年 | 130.75 | 90% | 1,638.00 | 2.43 | 176.57 | 90% | 5,375.00 | 1.00 | 119.70 | 90% | 10,048.38 | 11.03 | 900.00 | 500.00 | 1,827.02 |
| 第 16 年 | 130.75 | 90% | 1,638.00 | 2.43 | 176.57 | 90% | 5,375.00 | 1.00 | 119.70 | 90% | 10,048.38 | 11.03 | 900.00 | 500.00 | 1,827.02 |
| 第 17 年 | 130.75 | 90% | 1,638.00 | 2.43 | 176.57 | 90% | 5,375.00 | 1.00 | 119.70 | 90% | 10,048.38 | 11.03 | 900.00 | 500.00 | 1,827.02 |
| 第 18 年 | 137.21 | 90% | 1,638.00 | 2.55 | 185.40 | 90% | 5,375.00 | 1.05 | 125.67 | 90% | 10,048.38 | 11.58 | 900.00 | 500.00 | 1,848.28 |
| 第 19 年 | 137.21 | 90% | 1,638.00 | 2.55 | 185.40 | 90% | 5,375.00 | 1.05 | 125.67 | 90% | 10,048.38 | 11.58 | 900.00 | 500.00 | 1,848.28 |

| 年份 | 租金收入（万元） | | | | | | | | | | | | | | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 商铺出租收入（万元） | | | | 办公用房出租收入（万元） | | | | 仓库租赁收入（万元） | | | | 公交场地租赁收入（万元） | 加气加油站场地租赁收入（万元） | |
| | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 收入（万元） | 出租率 | 出租面积（㎡） | 单价（元/㎡/月） | | | |
| 第 20 年 | 137.21 | 90% | 1,638.00 | 2.55 | 185.40 | 90% | 5,375.00 | 1.05 | 125.67 | 90% | 10,048.38 | 11.58 | 900.00 | 500.00 | 1,848.28 |
| 第 21 年 | 137.21 | 90% | 1,638.00 | 2.55 | 185.40 | 90% | 5,375.00 | 1.05 | 125.67 | 90% | 10,048.38 | 11.58 | 900.00 | 500.00 | 1,848.28 |
| 第 22 年 | 137.21 | 90% | 1,638.00 | 2.55 | 185.40 | 90% | 5,375.00 | 1.05 | 125.67 | 90% | 10,048.38 | 11.58 | 900.00 | 500.00 | 1,848.28 |
| 第 23 年 | 144.21 | 90% | 1,638.00 | 2.68 | 194.23 | 90% | 5,375.00 | 1.10 | 131.96 | 90% | 10,048.38 | 12.16 | 900.00 | 500.00 | 1,870.40 |
| 第 24 年 | 144.21 | 90% | 1,638.00 | 2.68 | 194.23 | 90% | 5,375.00 | 1.10 | 131.96 | 90% | 10,048.38 | 12.16 | 900.00 | 500.00 | 1,870.40 |
| 第 25 年 | 144.21 | 90% | 1,638.00 | 2.68 | 194.23 | 90% | 5,375.00 | 1.10 | 131.96 | 90% | 10,048.38 | 12.16 | 900.00 | 500.00 | 1,870.40 |
| 第 26 年 | 144.21 | 90% | 1,638.00 | 2.68 | 194.23 | 90% | 5,375.00 | 1.10 | 131.96 | 90% | 10,048.38 | 12.16 | 900.00 | 500.00 | 1,870.40 |
| 第 27 年 | 144.21 | 90% | 1,638.00 | 2.68 | 194.23 | 90% | 5,375.00 | 1.10 | 131.96 | 90% | 10,048.38 | 12.16 | 900.00 | 500.00 | 1,870.40 |
| 第 28 年 | 151.20 | 90% | 1,638.00 | 2.81 | 204.82 | 90% | 5,375.00 | 1.16 | 138.58 | 90% | 10,048.38 | 12.77 | 900.00 | 500.00 | 1,894.60 |
| 第 29 年 | 151.20 | 90% | 1,638.00 | 2.81 | 204.82 | 90% | 5,375.00 | 1.16 | 138.58 | 90% | 10,048.38 | 12.77 | 900.00 | 500.00 | 1,894.60 |
| 第 30 年 | 151.20 | 90% | 1,638.00 | 2.81 | 204.82 | 90% | 5,375.00 | 1.16 | 138.58 | 90% | 10,048.38 | 12.77 | 900.00 | 500.00 | 1,894.60 |
| 合计 | 3,550.28 | | | | 4,790.35 | | | | 3,251.97 | | | | 25,200.00 | 14,000.00 | 50,792.60 |

（6）广告收入

本项目共设置广告位 40 个，参照《中国公路客运站框架刊例价》对于郑州市相关客运站刊例价的收费标准（详见表 14），并结合平顶山市与郑州市消费水平及对平顶山市进行实地调研，本项目广告位收入按照 3 万元/年/个计取。运营期第 1 年出租率为 50%， 第 2 年出租率为 55%，第 3 年出租率为 60%，第 4 年出租率为 70%，第 5 年出租率为 80%，第 6 年及以后出租率为 90%。考虑未来物价上涨因素，租赁价格均每 5 年增长 5%。广告收入明细详见表 15。

**表 14：郑州市客运站框架刊例价**

| 区域 | 省会 | 城市 | 站点 | 投放规格（米） | 投放数量（块） | 投放周期 | 刊例价/块（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 华中 | 河南 | 郑州 | 郑州中心站 | 3*2.2 | 8 | 季度 | 22000 |
| | | | 郑州新南站 | 3*2.2 | 1 | 季度 | 22000 |
| | | | | 1.5*2.2 | 2 | 季度 | 18000 |
| | | | 郑州市陇海长途汽车站 | 2*1.8 | 3 | 季度 | 115000 |
| | | | 郑州市长途汽车总站 | 2*1.8 | 8 | 季度 | 115000 |
| | | | 郑州市长途汽车中心站 | 2*1.8 | 10 | 季度 | 115000 |
| | | | 郑州长途汽车南站 | 2*1.8 | 10 | 季度 | 115000 |
| | | | 新北站 | 2*1.8 | 15 | 季度 | 115000 |

**表 15：债券存续期内项目收入明细情况**

| 年份 | 客运代理费收入（万元） | | | 旅客站务费收入（万元） | | | 小件寄存收入（万元） | | | 停车收入（万元） | | 租金收入（万元） | | | | | 广告收入（万元） | | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收入（万元） | 日旅客发送量（人） | 平均票价（元/人） | 收入（万元） | 日旅客发送量（人） | 收费费率（元/人次） | 收入（万元） | 寄存件数（件/天） | 单价（元/次/件） | 车辆存放服务费收入（万元） | 社会车辆停车收入（万元） | 商铺出租收入（万元） | 办公用房出租收入（万元） | 仓库租赁收入（万元） | 公交场地租赁收入（万元） | 加气加油站场地租赁收入（万元） | 收入（万元） | 出租率 | 广告位数量（个） | 单价（万元/年/个） | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 521.22 | 5,100 | 28.00 | 167.54 | 5,100 | 0.90 | 46.54 | 255 | 5.00 | 103.97 | 16.70 | 65.77 | 88.28 | 60.29 | 900.00 | 500.00 | 60.00 | 50% | 40 | 3.00 | 2,530.31 |
| 第 4 年 | 547.28 | 5,355 | 28.00 | 175.91 | 5,355 | 0.90 | 48.91 | 268 | 5.00 | 123.22 | 18.37 | 72.34 | 97.11 | 66.32 | 900.00 | 500.00 | 66.00 | 55% | 40 | 3.00 | 2,615.46 |
| 第 5 年 | 574.67 | 5,623 | 28.00 | 184.72 | 5,623 | 0.90 | 51.28 | 281 | 5.00 | 142.48 | 20.04 | 78.92 | 105.94 | 72.35 | 900.00 | 500.00 | 72.00 | 60% | 40 | 3.00 | 2,702.40 |
| 第 6 年 | 603.39 | 5,904 | 28.00 | 193.95 | 5,904 | 0.90 | 53.84 | 295 | 5.00 | 142.48 | 23.38 | 92.07 | 123.60 | 84.41 | 900.00 | 500.00 | 84.00 | 70% | 40 | 3.00 | 2,801.12 |
| 第 7 年 | 633.54 | 6,199 | 28.00 | 203.64 | 6,199 | 0.90 | 56.58 | 310 | 5.00 | 142.48 | 26.72 | 105.23 | 141.26 | 96.46 | 900.00 | 500.00 | 96.00 | 80% | 40 | 3.00 | 2,901.91 |
| 第 8 年 | 665.22 | 6,509 | 28.00 | 213.82 | 6,509 | 0.90 | 59.31 | 325 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 124.30 | 167.74 | 113.95 | 900.00 | 500.00 | 113.40 | 90% | 40 | 3.15 | 3,030.28 |
| 第 9 年 | 698.43 | 6,834 | 28.00 | 224.50 | 6,834 | 0.90 | 62.42 | 342 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 124.30 | 167.74 | 113.95 | 900.00 | 500.00 | 113.40 | 90% | 40 | 3.15 | 3,077.28 |
| 第 10 年 | 733.39 | 7,176 | 28.00 | 235.73 | 7,176 | 0.90 | 65.52 | 359 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 124.30 | 167.74 | 113.95 | 900.00 | 500.00 | 113.40 | 90% | 40 | 3.15 | 3,126.57 |
| 第 11 年 | 755.36 | 7,391 | 28.00 | 242.79 | 7,391 | 0.90 | 67.53 | 370 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 124.30 | 167.74 | 113.95 | 900.00 | 500.00 | 113.40 | 90% | 40 | 3.15 | 3,157.61 |
| 第 12 年 | 803.91 | 7,866 | 28.00 | 258.40 | 7,866 | 0.90 | 71.72 | 393 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 124.30 | 167.74 | 113.95 | 900.00 | 500.00 | 113.40 | 90% | 40 | 3.15 | 3,225.96 |
| 第 13 年 | 878.41 | 8,595 | 28.00 | 282.35 | 8,595 | 0.90 | 78.48 | 430 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 130.75 | 176.57 | 119.70 | 900.00 | 500.00 | 119.16 | 90% | 40 | 3.31 | 3,357.96 |
| 第 14 年 | 904.78 | 8,853 | 28.00 | 290.82 | 8,853 | 0.90 | 80.85 | 443 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 130.75 | 176.57 | 119.70 | 900.00 | 500.00 | 119.16 | 90% | 40 | 3.31 | 3,395.17 |
| 第 15 年 | 931.96 | 9,119 | 28.00 | 299.56 | 9,119 | 0.90 | 83.22 | 456 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 130.75 | 176.57 | 119.70 | 900.00 | 500.00 | 119.16 | 90% | 40 | 3.31 | 3,433.46 |
| 第 16 年 | 950.56 | 9,301 | 28.00 | 305.54 | 9,301 | 0.90 | 84.86 | 465 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 130.75 | 176.57 | 119.70 | 900.00 | 500.00 | 119.16 | 90% | 40 | 3.31 | 3,459.68 |
| 第 17 年 | 969.57 | 9,487 | 28.00 | 311.65 | 9,487 | 0.90 | 86.51 | 474 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 130.75 | 176.57 | 119.70 | 900.00 | 500.00 | 119.16 | 90% | 40 | 3.31 | 3,486.45 |
| 第 18 年 | 988.99 | 9,677 | 28.00 | 317.89 | 9,677 | 0.90 | 88.33 | 484 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 137.21 | 185.40 | 125.67 | 900.00 | 500.00 | 125.28 | 90% | 40 | 3.48 | 3,541.31 |

| 年份 | 客运代理费收入（万元） | | | 旅客站务费收入（万元） | | | 小件寄存收入（万元） | | | 停车收入（万元） | | 租金收入（万元） | | | | | 广告收入（万元） | | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收入（万元） | 日旅客发送量（人） | 平均票价（元/人） | 收入（万元） | 日旅客发送量（人） | 收费费率（元/人次） | 收入（万元） | 寄存件数（件/天） | 单价（元/次/件） | 车辆存放服务费收入（万元） | 社会车辆停车收入（万元） | 商铺出租收入（万元） | 办公用房出租收入（万元） | 仓库租赁收入（万元） | 公交场地租赁收入（万元） | 加气加油站场地租赁收入（万元） | 收入（万元） | 出租率 | 广告位数量（个） | 单价（万元/年/个） | |
| 第 19 年 | 1,008.82 | 9,871 | 28.00 | 324.26 | 9,871 | 0.90 | 90.16 | 494 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 137.21 | 185.40 | 125.67 | 900.00 | 500.00 | 125.28 | 90% | 40 | 3.48 | 3,569.34 |
| 第 20 年 | 1,028.95 | 10,068 | 28.00 | 330.73 | 10,068 | 0.90 | 91.80 | 503 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 137.21 | 185.40 | 125.67 | 900.00 | 500.00 | 125.28 | 90% | 40 | 3.48 | 3,597.58 |
| 第 21 年 | 1,049.49 | 10,269 | 28.00 | 337.34 | 10,269 | 0.90 | 93.62 | 513 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 137.21 | 185.40 | 125.67 | 900.00 | 500.00 | 125.28 | 90% | 40 | 3.48 | 3,626.55 |
| 第 22 年 | 1,070.55 | 10,475 | 28.00 | 344.10 | 10,475 | 0.90 | 95.63 | 524 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 137.21 | 185.40 | 125.67 | 900.00 | 500.00 | 125.28 | 90% | 40 | 3.48 | 3,656.38 |
| 第 23 年 | 1,091.90 | 10,684 | 28.00 | 350.97 | 10,684 | 0.90 | 97.46 | 534 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 144.21 | 194.23 | 131.96 | 900.00 | 500.00 | 131.40 | 90% | 40 | 3.65 | 3,714.67 |
| 第 24 年 | 1,113.78 | 10,898 | 28.00 | 358.00 | 10,898 | 0.90 | 99.46 | 545 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 144.21 | 194.23 | 131.96 | 900.00 | 500.00 | 131.40 | 90% | 40 | 3.65 | 3,745.58 |
| 第 25 年 | 1,136.06 | 11,116 | 28.00 | 365.16 | 11,116 | 0.90 | 101.47 | 556 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 144.21 | 194.23 | 131.96 | 900.00 | 500.00 | 131.40 | 90% | 40 | 3.65 | 3,777.03 |
| 第 26 年 | 1,158.74 | 11,338 | 28.00 | 372.45 | 11,338 | 0.90 | 103.48 | 567 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 144.21 | 194.23 | 131.96 | 900.00 | 500.00 | 131.40 | 90% | 40 | 3.65 | 3,809.01 |
| 第 27 年 | 1,181.94 | 11,565 | 28.00 | 379.91 | 11,565 | 0.90 | 105.49 | 578 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 144.21 | 194.23 | 131.96 | 900.00 | 500.00 | 131.40 | 90% | 40 | 3.65 | 3,841.68 |
| 第 28 年 | 1,205.55 | 11,796 | 28.00 | 387.50 | 11,796 | 0.90 | 107.68 | 590 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 151.20 | 204.82 | 138.58 | 900.00 | 500.00 | 137.88 | 90% | 40 | 3.83 | 3,905.75 |
| 第 29 年 | 1,224.97 | 11,986 | 28.00 | 393.74 | 11,986 | 0.90 | 109.32 | 599 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 151.20 | 204.82 | 138.58 | 900.00 | 500.00 | 137.88 | 90% | 40 | 3.83 | 3,933.05 |
| 第 30 年 | 1,229.98 | 12,035 | 28.00 | 395.35 | 12,035 | 0.90 | 109.87 | 602 | 5.00 | 142.48 | 30.06 | 151.20 | 204.82 | 138.58 | 900.00 | 500.00 | 137.88 | 90% | 40 | 3.83 | 3,940.22 |
| 合计 | 25,661.41 | | | 8,248.32 | | | 2,291.34 | | | 3,931.67 | 796.59 | 3,550.28 | 4,790.35 | 3,251.97 | 25,200.00 | 14,000.00 | 3,237.84 | | | | 94,959.77 |

**2、项目成本预测**

平顶山东部客运枢纽站项目建成后成本主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、固定资产维修费、管理费用和各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。

（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水费、电费和天然气使用费，本项目年用电量为149.40 万度，参照《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），单价按 0.60 元/度测算，年用水量为 2.02 万吨，参照《关于对自来水价格进行改革调整的通知》（平发改审服〔2016〕65 号），单价按 2.90 元/吨测算。本项目年天然气使用量为 5.70 万立方米，参照《河南省发展和改革委员会关于调整我省管道天然气价格的通知》（豫发改价管〔2019〕201 号），收费标准为 1.84 元/立方米。考虑未来物价上涨因素，水、电、天然气单价每五年增长 5%。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数 164 人，工资按照每人每年 4.20 万元计算。福利费按工资的 14%计提，考虑未来物价上涨因素，工资及福利费每五年增长 5%。

（3）固定资产维修费

本项目固定资产维修费取固定资产原值的 0.5%计算，考虑未来物价上涨因素，固定资产维修费每五年增长 5%。

（4）管理费用

管理费用按照年收入的 2%计算。

（5）各项税金

本项目客运代理费收入、租金收入增值税适用 9%，旅客站务费收入、停车收入、小件寄存收入、广告收入增值税使用 6%，城市维护建设税适用 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育税附加按增值税的 2%，房产税税率使用 12%。

具体详见表 16。

**表 16：债券存续期内项目成本费用明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营成本 | | | | | 各项税金 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 固定资产修理费 | 管理费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 1,020.99 | 105.99 | 785.23 | 79.16 | 50.61 | 23.60 | 0.00 | 198.67 | 198.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 23.60 | 1,044.59 |
| 第 4 年 | 1,022.69 | 105.99 | 785.23 | 79.16 | 52.31 | 25.96 | 0.00 | 204.73 | 204.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 25.96 | 1,048.65 |
| 第 5 年 | 1,024.43 | 105.99 | 785.23 | 79.16 | 54.05 | 28.32 | 0.00 | 210.92 | 210.92 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 28.32 | 1,052.75 |
| 第 6 年 | 1,026.40 | 105.99 | 785.23 | 79.16 | 56.02 | 33.04 | 0.00 | 218.36 | 218.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33.04 | 1,059.44 |
| 第 7 年 | 1,028.42 | 105.99 | 785.23 | 79.16 | 58.04 | 37.76 | 0.00 | 225.96 | 225.96 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 37.76 | 1,066.18 |
| 第 8 年 | 1,079.50 | 111.28 | 824.49 | 83.12 | 60.61 | 44.70 | 0.00 | 235.69 | 235.69 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.70 | 1,124.20 |
| 第 9 年 | 1,080.44 | 111.28 | 824.49 | 83.12 | 61.55 | 44.70 | 0.00 | 239.21 | 239.21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.70 | 1,125.14 |
| 第 10 年 | 1,081.42 | 111.28 | 824.49 | 83.12 | 62.53 | 44.70 | 0.00 | 242.91 | 242.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.70 | 1,126.12 |
| 第 11 年 | 1,082.04 | 111.28 | 824.49 | 83.12 | 63.15 | 44.70 | 0.00 | 245.24 | 245.24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.70 | 1,126.74 |
| 第 12 年 | 1,083.41 | 111.28 | 824.49 | 83.12 | 64.52 | 44.70 | 0.00 | 250.37 | 250.37 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44.70 | 1,128.11 |
| 第 13 年 | 1,136.69 | 116.63 | 865.62 | 87.28 | 67.16 | 276.98 | 229.97 | 260.32 | 54.99 | 14.37 | 6.16 | 4.11 | 47.01 | 1,413.67 |
| 第 14 年 | 1,137.43 | 116.63 | 865.62 | 87.28 | 67.90 | 315.36 | 268.35 | 263.11 | 23.51 | 16.77 | 7.19 | 4.79 | 47.01 | 1,452.79 |
| 第 15 年 | 1,138.20 | 116.63 | 865.62 | 87.28 | 68.67 | 318.52 | 271.51 | 265.98 | 23.56 | 16.97 | 7.27 | 4.85 | 47.01 | 1,456.72 |
| 第 16 年 | 1,138.72 | 116.63 | 865.62 | 87.28 | 69.19 | 320.70 | 273.69 | 267.95 | 23.59 | 17.11 | 7.33 | 4.89 | 47.01 | 1,459.42 |
| 第 17 年 | 1,139.26 | 116.63 | 865.62 | 87.28 | 69.73 | 322.91 | 275.90 | 269.96 | 23.62 | 17.24 | 7.39 | 4.93 | 47.01 | 1,462.17 |

| 年份 | 经营成本 | | | | | 各项税金 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 固定资产修理费 | 管理费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| 第 18 年 | 1,193.12 | 122.02 | 908.63 | 91.64 | 70.83 | 328.77 | 279.42 | 274.12 | 24.63 | 17.46 | 7.48 | 4.99 | 49.35 | 1,521.89 |
| 第 19 年 | 1,193.68 | 122.02 | 908.63 | 91.64 | 71.39 | 331.10 | 281.75 | 276.22 | 24.66 | 17.61 | 7.55 | 5.03 | 49.35 | 1,524.78 |
| 第 20 年 | 1,194.24 | 122.02 | 908.63 | 91.64 | 71.95 | 333.44 | 284.09 | 278.34 | 24.69 | 17.76 | 7.61 | 5.07 | 49.35 | 1,527.68 |
| 第 21 年 | 1,194.82 | 122.02 | 908.63 | 91.64 | 72.53 | 335.85 | 286.50 | 280.52 | 24.72 | 17.91 | 7.67 | 5.12 | 49.35 | 1,530.67 |
| 第 22 年 | 1,195.42 | 122.02 | 908.63 | 91.64 | 73.13 | 338.30 | 288.95 | 282.75 | 24.76 | 18.06 | 7.74 | 5.16 | 49.35 | 1,533.72 |
| 第 23 年 | 1,251.48 | 127.47 | 953.50 | 96.22 | 74.29 | 344.54 | 292.75 | 287.18 | 25.80 | 18.30 | 7.84 | 5.23 | 51.79 | 1,596.02 |
| 第 24 年 | 1,252.10 | 127.47 | 953.50 | 96.22 | 74.91 | 347.10 | 295.31 | 289.50 | 25.83 | 18.46 | 7.91 | 5.27 | 51.79 | 1,599.20 |
| 第 25 年 | 1,252.73 | 127.47 | 953.50 | 96.22 | 75.54 | 349.70 | 297.91 | 291.86 | 25.87 | 18.62 | 7.98 | 5.32 | 51.79 | 1,602.43 |
| 第 26 年 | 1,253.37 | 127.47 | 953.50 | 96.22 | 76.18 | 352.34 | 300.55 | 294.26 | 25.91 | 18.78 | 8.05 | 5.37 | 51.79 | 1,605.71 |
| 第 27 年 | 1,254.02 | 127.47 | 953.50 | 96.22 | 76.83 | 355.05 | 303.26 | 296.71 | 25.94 | 18.95 | 8.12 | 5.42 | 51.79 | 1,609.07 |
| 第 28 年 | 1,315.69 | 134.43 | 1,002.11 | 101.03 | 78.12 | 361.82 | 307.37 | 301.58 | 27.14 | 19.21 | 8.23 | 5.49 | 54.45 | 1,677.51 |
| 第 29 年 | 1,316.23 | 134.43 | 1,002.11 | 101.03 | 78.66 | 364.07 | 309.62 | 303.63 | 27.18 | 19.35 | 8.29 | 5.53 | 54.45 | 1,680.30 |
| 第 30 年 | 1,316.37 | 134.43 | 1,002.11 | 101.03 | 78.80 | 364.67 | 310.22 | 304.16 | 27.18 | 19.39 | 8.31 | 5.54 | 54.45 | 1,681.04 |
| 合计 | 32,403.31 | 3,320.24 | 24,693.68 | 2,490.19 | 1,899.20 | 6,433.40 | 5,157.12 | 7,360.21 | 2,755.64 | 322.32 | 138.12 | 92.11 | 1,276.28 | 38,836.71 |

备注：本项目可抵扣的增值税进项税额包含项目建设和运营所产生的可抵扣进项税。

## （三）项目收益及融资平衡情况

### 1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请使用专项债券资金 17,900.00 万元，2021 年计划使用 17,900.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期时一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**表 17：平顶山东部客运枢纽站项目还本付息情况表（单位：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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 17,900.00 | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 2 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 3 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 4 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 5 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 6 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 7 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 8 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 9 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 10 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 11 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 12 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 13 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 14 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 15 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 16 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 17 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 18 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 19 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 20 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |

| 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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 21 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 22 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 23 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 24 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 25 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 26 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 27 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 28 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 29 年 | 17,900.00 | | | 17,900.00 | 805.50 | 805.50 |
| 第 30 年 | 17,900.00 | | 17,900.00 | - | 805.50 | 18,705.50 |
| 合计 | | 17,900.00 | 17,900.00 | | 24,165.00 | 42,065.00 |

**2、融资平衡情况**

债券存续期内，平顶山东部客运枢纽站项目预计总收入 94,959.77 万元，总成本 38,836.71 万元，项目收益 56,123.06 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

**表 18：平顶山东部客运枢纽站项目收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）**

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | | 42,065.00 | 1.33 |
| 第 2 年 | | | | | |
| 第 3 年 | 2,530.31 | 1,044.59 | 1,485.72 | | |
| 第 4 年 | 2,615.46 | 1,048.65 | 1,566.81 | | |
| 第 5 年 | 2,702.40 | 1,052.75 | 1,649.65 | | |
| 第 6 年 | 2,801.12 | 1,059.44 | 1,741.68 | | |
| 第 7 年 | 2,901.91 | 1,066.18 | 1,835.73 | | |
| 第 8 年 | 3,030.28 | 1,124.20 | 1,906.08 | | |
| 第 9 年 | 3,077.28 | 1,125.14 | 1,952.14 | | |
| 第 10 年 | 3,126.57 | 1,126.12 | 2,000.45 | | |
| 第 11 年 | 3,157.61 | 1,126.74 | 2,030.87 | | |
| 第 12 年 | 3,225.96 | 1,128.11 | 2,097.85 | | |

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 13 年 | 3,357.96 | 1,413.67 | 1,944.29 | | |
| 第 14 年 | 3,395.17 | 1,452.79 | 1,942.38 | | |
| 第 15 年 | 3,433.46 | 1,456.72 | 1,976.74 | | |
| 第 16 年 | 3,459.68 | 1,459.42 | 2,000.26 | | |
| 第 17 年 | 3,486.45 | 1,462.17 | 2,024.28 | | |
| 第 18 年 | 3,541.31 | 1,521.89 | 2,019.42 | | |
| 第 19 年 | 3,569.34 | 1,524.78 | 2,044.56 | | |
| 第 20 年 | 3,597.58 | 1,527.68 | 2,069.90 | | |
| 第 21 年 | 3,626.55 | 1,530.67 | 2,095.88 | | |
| 第 22 年 | 3,656.38 | 1,533.72 | 2,122.66 | | |
| 第 23 年 | 3,714.67 | 1,596.02 | 2,118.65 | | |
| 第 24 年 | 3,745.58 | 1,599.20 | 2,146.38 | | |
| 第 25 年 | 3,777.03 | 1,602.43 | 2,174.60 | | |
| 第 26 年 | 3,809.01 | 1,605.71 | 2,203.30 | | |
| 第 27 年 | 3,841.68 | 1,609.07 | 2,232.61 | | |
| 第 28 年 | 3,905.75 | 1,677.51 | 2,228.24 | | |
| 第 29 年 | 3,933.05 | 1,680.30 | 2,252.75 | | |
| 第 30 年 | 3,940.22 | 1,681.04 | 2,259.18 | | |
| 合计 | 94,959.77 | 38,836.71 | 56,123.06 | | |

届于年年1月1日至1月31日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100766231031X1

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

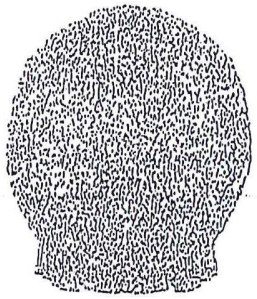
登记机关

2020 年 02 月 11 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

| | |
|---|---|
| 姓　　名<br>Full name | 余书印 |
| 性　　别<br>Sex | 男 |
| 出 生 日 期<br>Date of birth | 1967-11-14 |
| 工 作 单 位<br>Working unit | 河南兴华会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码<br>Identity card No. | 410102196711143035 |

410000790006

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

2009 年/y　08 月/m　25 日/d

4

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年/y　月/m　日/d

8

姓　　名
Full name　杨凤

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1990-08-30

工作单位
Working unit　河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　410521199008301542

证书编号：
No. of Certificate　410000790001

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2018 年/y　05 月/m　18 日/d

4

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年/y　月/m　日/d

6

# 医药成果转化工业园（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090143 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月二十八日

# 目录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 4
**四、应付债券本息情况** ..... 6
**五、项目收益情况** ..... 7
（一）基本假设条件及依据 ..... 7
（二）项目运营收入分析 ..... 8
（三）项目运营成本分析 ..... 12
（四）净收益分析 ..... 12
（五）本息覆盖倍数 ..... 20
**六、总体评价结果** ..... 21
**七、使用限制** ..... 21

# 医药成果转化工业园（一期）

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090143 号**

我们接受委托，对医药成果转化工业园（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解医药成果转化工业园（一期）收益与融资自求平衡情况而实施。新乡高新医药科技发展有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新医药科技发展有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对医药成果转化工业园（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 9 月出具咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从新乡高新医药科技发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指医药成果转化工业园（一期） |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是新乡高新医药科技发展有限公司提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于新乡市南二环防护绿地以北、新青街防护绿地以东，规划路以西区域。

2.建设规模与内容

根据新乡市规划设计研究院编制的《医药成果转化工业园（一期）可行性研究报告》及河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局《关于医药成果转化工业园（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2020〕92号），本项目主要建设内容包括：总占地面积36,918.12平方米（约55.3亩）总建筑面积44,390.03平方米，分两期建设。本期建设一期项目建筑面积33,742.51平方米，主要建设质检综合楼、孵化中心、制剂生产车间、综合库房和危品库及相关配套设施建设等。

### （二）项目建设周期

本项目建设期为24个月。预计开工日期2021年1月，预计完工日期2022年12月。

## （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 16,206.00 万元，其中工程费用 12,104.46 万元，工程建设其他费用2,056.19万元，预备费1,035.35万元，建设期利息810.00万元，流动资金200.00万元。

表 1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程 | 安装工程 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| **一** | **工程费用** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | **-** | **12,104.46** |
| **1** | **土建工程** | **8,878.58** | **1,338.93** | **236.28** | **-** | **10,453.79** |
| 1.1 | 质检综合楼 | 1,710.72 | 279.64 | 49.35 | - | 2,039.71 |
| | 建筑工程 | 1,381.74 | | | | 1,381.74 |
| | 安装工程 | | 279.64 | 49.35 | | 328.99 |
| | 装饰工程 | 328.99 | | | | 328.99 |
| 1.2 | 孵化中心 | 1,346.84 | 220.16 | 38.85 | - | 1,605.85 |
| | 建筑装饰工程 | 1,087.84 | | | | 1,087.84 |
| | 安装工程 | | 220.16 | 38.85 | | 259.01 |
| | 装饰工程 | 259.01 | | | | 259.01 |
| 1.3 | 制剂生产车间 | 3,989.20 | 546.91 | 96.51 | - | 4,632.62 |
| | 建筑工程 | 2,702.36 | | | | 2,702.36 |
| | 安装工程 | | 546.91 | 96.51 | | 643.42 |
| | 装饰工程 | 1,286.84 | | | | 1,286.84 |
| 1.4 | 综合库房 | 1,718.97 | 292.22 | 51.57 | - | 2,062.76 |
| | 建筑工程 | 1,547.07 | | | | 1,547.07 |
| | 安装工程 | | 292.22 | 51.57 | | 343.79 |
| | 装饰工程 | 171.90 | | | | 171.90 |
| 1.5 | 门卫 | 14.28 | | | | 14.28 |
| 1.6 | 危品库 | 98.56 | | | | 98.56 |
| **2** | **货梯** | | | **80.00** | | **80.00** |
| **3** | **电梯** | | | **100.00** | | **100.00** |
| **4** | **总图工程** | **570.67** | **630.00** | **270.00** | **-** | **1,470.67** |
| 4.1 | 室外给排水工程 | | 210.00 | 90.00 | | 300.00 |
| 4.2 | 污水处理雨水池 | 40.95 | | | | 40.95 |

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程 | 安装工程 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 4.3 | 消防水池 | 17.28 | | | | 17.28 |
| 4.4 | 室外供电工程（含变压器） | | 245.00 | 105.00 | | 350.00 |
| 4.5 | 室外供热工程 | | 175.00 | 75.00 | | 250.00 |
| 4.6 | 景观绿化工程 | 112.50 | | | | 112.50 |
| 4.7 | 道路及硬化工程 | 297.50 | | | | 297.50 |
| 4.8 | 大门 | 20.00 | | | | 20.00 |
| 4.9 | 围墙 | 82.44 | | | | 82.44 |
| | **工程费用合计** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | | **12,104.46** |
| **二** | **工程其他费用** | | | | | |
| 1 | 征地费 | | | | 1,218.80 | 1,218.80 |
| 2 | 人防费 | | | | 59.22 | 59.22 |
| 3 | 城市基础设施配套费 | | | | 265.98 | 265.98 |
| 4 | 勘察费 | | | | 16.87 | 16.87 |
| 5 | 设计 | | | | 101.23 | 101.23 |
| 6 | 施工图设计审查费 | | | | 10.12 | 10.12 |
| 7 | 监理费 | | | | 121.04 | 121.04 |
| 8 | 建设单位管理费用 | | | | 181.57 | 181.57 |
| 9 | 可研报告费 | | | | 8.00 | 8.00 |
| 10 | 环境影响评价费 | | | | 5.00 | 5.00 |
| 11 | 工程造价咨询费 | | | | 48.42 | 48.42 |
| 12 | 工程招标代理服务费 | | | | 12.10 | 12.10 |
| 13 | 节能报告编制费 | | | | 7.85 | 7.85 |
| | **工程其他费用小计** | | | | **2,056.19** | **2,056.19** |
| | **第一、二部分费用合计** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | **2,056.19** | **14,160.65** |
| **三** | **预备费** | | | | **1,035.35** | **1,035.35** |
| 3.1 | 基本预备费 | | | | 1,035.35 | 1,035.35 |
| **四** | **第一、二、三部分合计** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | **3,091.54** | **15,196.00** |
| **五** | **建设期利息** | | | | 810.00 | 810.00 |
| **六** | **建设投资** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | **3,901.54** | **16,006.00** |
| **七** | **流动资金** | | | | 200.00 | 200.00 |
| **八** | **总投资** | **9,449.25** | **1,968.93** | **686.28** | **4,101.54** | **16,206.00** |

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金和申请政府债券资金相结合的方式筹

措，拟申请专项债券资金 12,000.00 万元，财政资金安排 4,206.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 财政投入 | 2,000.00 | 2,206.00 | 4,206.00 |
| 债券投入 | 6,000.00 | 6,000.00 | 12,000.00 |
| 合计 | **8,000.00** | **8,206.00** | **16,206.00** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额12,000.00万元，其中：计划2021年申请 6,000.00 万元，2022 年申请 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本着审慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 债券利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 12,000.00 | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 2 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 3 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 4 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 5 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 6 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 7 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 8 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 9 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 10 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 11 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 12 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 13 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 债券利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 14 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 15 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 16 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 17 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 18 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 19 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 20 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 21 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 22 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 23 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 24 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 25 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 26 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 27 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 28 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 29 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 30 年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | | 4.50% | 540.00 | 12,540.00 |
| **合计** | | **12,000.00** | **12,000.00** | | | **16,200.00** | **28,200.00** |

注 1：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影

响；

⑦增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.20%。考虑物价上涨因素，部分支出项目测算价格按照 2.20%的平均增长率逐年递增。

⑧本项目债券存续期 30 年，建设期为 24 个月，预计完工日期 2022 年 12 月，收益期 28 年。

**（二）项目运营收入分析**

本项目收入主要来源于孵化中心出租收入、质检综合楼出租收入、制剂生产车间出租收入、综合库房收入、物业服务费收入、停车厂收入、广告收入以及运营补贴。

1.孵化中心出租收入

参考 58 同城网站新乡市厂房出租价格，如下表：

| 序号 | 出租厂房位置 | 出租价格（元/㎡/年） |
|---|---|---|
| 1 | 红旗区高速口旁厂房 | 365 |
| 2 | 中德产业园附近厂房 | 365 |
| 3 | 卫滨区恒大广场附近厂房 | 730 |
| 4 | 均价 | 547.5 |

58 同城网站出租价格截图如下：

孵化中心建筑面积 5,180.17 平方米，可出租面积 4,144.11 平方米，按 26 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3.00%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

2.质检综合楼出租收入

参考 58 同城网站新乡市综合楼出租价格，如下表：

| 序号 | 综合楼位置 | 出租价格（元/㎡/年） |
|---|---|---|
| 1 | 牧野区-万达广场附近 | 562.1 |
| 2 | 卫滨区-新乡站附近 | 514.65 |
| 3 | 卫滨区-中心医院附近 | 427.05 |
| 4 | 均价 | 501.26 |

58 同城网站出租价格截图如下：

质检综合楼总建筑面积 6,402.90 平方米，可出租面积 6,402.90 平方米，按 30 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3.00%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

3.制剂生产车间出租收入

可参考租赁价格

| 地址 | 承租人 | 租赁面积 | 租金价格 | 物业费价格 |
|---|---|---|---|---|
| 新乡市新飞大道 1789 号高新区火炬园标准厂房 | 豫北凯斯特隆（新乡）汽车科技有限公司 | 2079 ㎡ | 25 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |
| 新乡市新飞大道 1789 号高新区火炬园标准厂房 | 新乡市昊天液压设备有限公司 | 1805 ㎡ | 25 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |
| 新乡市 107 国道与德源路交叉口东南角高新区过滤产业园 | 新乡开元实业发展有限公司 | 1200 ㎡ | 30 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |
| 新乡市 107 国道与德源路交叉口东南角高新区过滤产业园 | 新乡市金恒机械设备制造有限公司 | 1000 ㎡ | 30 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |
| 新乡市 107 国道与德源路交叉口东南角高新区过滤产业园 | 新乡市三丰机械有限公司 | 700 ㎡ | 30 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |
| 平均价格 | | 6784 ㎡ | 27.14 元/㎡·月 | 1.5 元/㎡·月 |

制剂生产车间建筑面积 12,868.40 平方米，可出租面积 12,868.40

平方米，按 30 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3.00%。出租率经营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

4.综合库房出租收入

综合库房建筑面积 8,594.85 平方米，可出租面积 8,594.85 平方米，参考上述案例，按 26 元/平方米·月计算，出租价格每三年增长 3.00%。出租率运营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

5.物业服务费收入

参考上述案例，物业服务费收费面积按照出租面计算，按每月每平方米 1.5 元计算。

6.停车场收入

本项目设计停车位 180 个，出租价格按照 10 元/天计算，每三年增长 3.00%，年 365 天。出租率运营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

7.广告收入

经查询的广告收费如下：

| 媒体 | 牧野广场 | 百货大楼 | 银马保利城 | 华南手机 | 分众楼宇 |
|---|---|---|---|---|---|
| 面积 | 144 平米 | 166 平米 | 174 平米 | 102 平米 | 300 处 |
| 位置 | 牧野十字 | 百大十字 | 饮马口十字 | 胖东来十字 | 见分布图 |
| 时间 | 7:30/12:00<br>14:00/20:30 | 9:00/12:00<br>14:10/20:20 | 9:00/12:00<br>14:30/20:30 | 7:30/12:30<br>14:10/20:20 | |
| 时长 | 11.5 小时 | 9 小时 | 9 小时 | 11 小时 | |

新乡市电子屏与楼宇媒体单时段价格

| 广告媒体 | 1 个月 | 2-5 个月 | 6-11 月 | 12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 牧野广场单月价格 | 18,000 元 | 17,000.00 元 | 16,000.00 元 | 15,000.00 元 |
| 百货大楼单月价格 | 15,000.00 元 | 14,000.00 元 | 13,000.00 元 | 12,000.00 元 |
| 银马保利城单月价格 | 10,000.00 元 | 9,000.00 元 | 8,000.00 元 | 7,000.00 元 |
| 华南手机单月价格 | 9,000.00 元 | 8,000.00 元 | 7,000.00 元 | 6,000.00 元 |
| 四屏联播 | 42,000.00 元 | 40,000.00 元 | 38,000.00 元 | 3,6000.00 元 |
| 分众楼宇单月价格 | 13,600.00 元 | 12,800.00 元 | 12,000.00 元 | 11,000.00 元 |

本项目设立广告位 80 个，出租单价按照 30 元/天计算。每三年增长 3.00%，年 365 天。出租率运营期第一年按 80%，第二年按 85%，第三年 90%，第四年 90%，以后每年按 95%计算。

8.运营补贴

根据新乡高新技术产业开发区管理委员会（甲方）与新乡高新医药科技发展限公司签订的运营补贴协议，该项目建成投运后，甲方同意就该项目对乙方给予运营补贴，补贴面积为地上建筑物 33,742.51 平方米，补贴标准为 10 元/平方米/月，补贴期限 30 年。

**（三）项目运营成本分析**

该项目成本主要支出有外购燃料动力费、工资福利费、其他费用、项目税费等。

①外购燃料动力费：

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，满负荷时项目耗电量为 373.26 万度，耗水量为 3.18 万吨，电费 0.70 元/度，水费 4 元/吨；因本项目房屋主要为出租，自身耗用的水电费按照整体水电费的 20%计算。第二年开始相应费用按照 2.20%的增长比例进行测算。

②工资及福利费

项目设定管理人员 30 人，人均工资按 40000 元/年，同时福利费按工资总额的 14%计算。第二年开始相应费用按照 2.20%的增长比例进行测算。

③其他费用

包括管理费、修理费用，其中管理费按照工资总额的 30%计算，修理费用按照总投资的 0.20%计算。第二年开始相应费用按照 2.20%的增长比例进行测算。

④项目税费

房产税：按照出租收入的 12.00%计算；

增值税及附加：出租增值税税率 9%，附加税税率分别为 7.00%、3.00%、2.00%。考虑增值税进项税额对增值税的影响，本项目增值税按照收入的 5%计算，同时按照 12%的比例计算附加税；

所得税：适用税率 25%。考虑折旧摊销等非付现成本对所得税的影响，运营期内暂不计算所得税。

**（四）净收益分析**

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

# 运营收益表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 生产负荷（%） | 80 | 85 | 90 | 90 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| **一** | **收入** | **1,446.62** | **1,511.73** | **1,576.84** | **1,610.45** | **1,677.42** | **1,677.42** | **1,713.99** | **1,713.99** | **1,713.99** | **1,751.53** |
| **1.10** | **物业服务收入（万元）** | **46.09** | **48.98** | **51.86** | **51.86** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** |
| | 面积（平方米） | 25,608.20 | 27,208.70 | 28,809.30 | 28,809.30 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 |
| | 单价（元/$m^2$） | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2** | **出租收入** | **872.98** | **927.53** | **982.10** | **1,011.57** | **1,067.76** | **1,067.76** | **1,099.82** | **1,099.82** | **1,099.82** | **1,132.73** |
| **1.2.1** | **孵化中心出租收入** | **103.44** | **109.90** | **116.37** | **119.86** | **126.52** | **126.52** | **130.30** | **130.30** | **130.30** | **134.22** |
| | 出租面积（平方米） | 3,315.30 | 3,522.50 | 3,729.70 | 3,729.70 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 26 | 26 | 26 | 26.78 | 26.78 | 26.78 | 27.58 | 27.58 | 27.58 | 28.41 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.2** | **质检综合楼出租收入** | **184.40** | **195.93** | **207.45** | **213.68** | **225.55** | **225.55** | **232.34** | **232.34** | **232.34** | **239.27** |
| | 出租面积（平方米） | 5,122.30 | 5,442.50 | 5,762.60 | 5,762.60 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 30 | 30 | 30 | 30.9 | 30.9 | 30.9 | 31.83 | 31.83 | 31.83 | 32.78 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.3** | **制剂生产车间出租收入** | **370.61** | **393.77** | **416.94** | **429.45** | **453.30** | **453.30** | **466.95** | **466.95** | **466.95** | **480.88** |
| | 出租面积（平方米） | 10,294.70 | 10,938.10 | 11,581.60 | 11,581.60 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 30 | 30 | 30 | 30.9 | 30.9 | 30.9 | 31.83 | 31.83 | 31.83 | 32.78 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.4** | **综合库房出租收入** | **214.53** | **227.93** | **241.34** | **248.58** | **262.39** | **262.39** | **270.23** | **270.23** | **270.23** | **278.36** |

| 序号 | 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出租面积（平方米） | 6,875.90 | 7,305.60 | 7,735.40 | 7,735.40 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 |
| | 月租金（元/月） | 26 | 26 | 26 | 26.78 | 26.78 | 26.78 | 27.58 | 27.58 | 27.58 | 28.41 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.30** | **停车场收入** | **52.56** | **55.85** | **59.13** | **60.90** | **64.29** | **64.29** | **66.22** | **66.22** | **66.22** | **68.22** |
| | 出租个数（个） | 144 | 153 | 162 | 162 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 |
| | 日收费（元） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.30 | 10.30 | 10.30 | 10.61 | 10.61 | 10.61 | 10.93 |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| **1.40** | **广告收入** | **70.08** | **74.46** | **78.84** | **81.21** | **85.72** | **85.72** | **88.30** | **88.30** | **88.30** | **90.93** |
| | 个数 | 64 | 68 | 72 | 72 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| | 日收费标准（元/个） | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.90 | 30.90 | 30.90 | 31.83 | 31.83 | 31.83 | 32.78 |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| **1.50** | **运营补贴** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** |
| **二** | **项目成本** | **425.37** | **441.21** | **457.19** | **468.61** | **485.14** | **491.50** | **503.80** | **510.44** | **517.22** | **530.10** |
| 1 | 燃料及动力费 | 54.80 | 56.01 | 57.24 | 58.50 | 59.79 | 61.11 | 62.45 | 63.82 | 65.22 | 66.65 |
| 2 | 工资及福利费 | 136.80 | 139.81 | 142.89 | 146.03 | 149.24 | 152.52 | 155.88 | 159.31 | 162.81 | 166.39 |
| 3 | 其他费用 | 73.45 | 75.06 | 76.71 | 78.39 | 80.11 | 81.87 | 83.67 | 85.51 | 87.39 | 89.31 |
| 3.1 | 管理费用 | 41.04 | 41.94 | 42.86 | 43.80 | 44.76 | 45.74 | 46.75 | 47.78 | 48.83 | 49.90 |
| 3.2 | 修理费 | 32.41 | 33.12 | 33.85 | 34.59 | 35.35 | 36.13 | 36.92 | 37.73 | 38.56 | 39.41 |
| 4 | 房产税 | 104.76 | 111.30 | 117.85 | 121.39 | 128.13 | 128.13 | 131.98 | 131.98 | 131.98 | 135.93 |
| 5 | 项目税费 | 55.56 | 59.03 | 62.50 | 64.30 | 67.87 | 67.87 | 69.82 | 69.82 | 69.82 | 71.82 |
| **三** | **净收益** | **1,021.25** | **1,070.52** | **1,119.65** | **1,141.84** | **1,192.28** | **1,185.92** | **1,210.19** | **1,203.55** | **1,196.77** | **1,221.43** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 生产负荷（%） | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| **一** | **收入** | **1,751.53** | **1,751.53** | **1,790.19** | **1,790.19** | **1,790.19** | **1,830.09** | **1,830.09** | **1,830.09** | **1,871.07** | **1,871.07** |
| **1.10** | **物业服务收入（万元）** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** |
| | 面积（平方米） | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 |
| | 单价（元/$m^2$） | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2** | **出租收入** | **1,132.73** | **1,132.73** | **1,166.61** | **1,166.61** | **1,166.61** | **1,201.59** | **1,201.59** | **1,201.59** | **1,237.49** | **1,237.49** |
| **1.2.1** | **孵化中心出租收入** | **134.22** | **134.22** | **138.23** | **138.23** | **138.23** | **142.39** | **142.39** | **142.39** | **146.64** | **146.64** |
| | 出租面积（平方米） | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 28.41 | 28.41 | 29.26 | 29.26 | 29.26 | 30.14 | 30.14 | 30.14 | 31.04 | 31.04 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.2** | **质检综合楼出租收入** | **239.27** | **239.27** | **246.43** | **246.43** | **246.43** | **253.80** | **253.80** | **253.80** | **261.39** | **261.39** |
| | 出租面积（平方米） | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 32.78 | 32.78 | 33.76 | 33.76 | 33.76 | 34.77 | 34.77 | 34.77 | 35.81 | 35.81 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.3** | **制剂生产车间出租收入** | **480.88** | **480.88** | **495.26** | **495.26** | **495.26** | **510.08** | **510.08** | **510.08** | **525.33** | **525.33** |
| | 出租面积（平方米） | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 |
| | 月租金（元/$m^2$） | 32.78 | 32.78 | 33.76 | 33.76 | 33.76 | 34.77 | 34.77 | 34.77 | 35.81 | 35.81 |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.2.4** | **综合库房出租收入** | **278.36** | **278.36** | **286.69** | **286.69** | **286.69** | **295.32** | **295.32** | **295.32** | **304.13** | **304.13** |
| | 出租面积（平方米） | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 |
| | 月租金（元/月） | 28.41 | 28.41 | 29.26 | 29.26 | 29.26 | 30.14 | 30.14 | 30.14 | 31.04 | 31.04 |

| 序号 | 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **1.30** | **停车场收入** | **68.22** | **68.22** | **70.28** | **70.28** | **70.28** | **72.40** | **72.40** | **72.40** | **74.59** | **74.59** |
| | 出租个数（个） | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 |
| | 日收费（元） | 10.93 | 10.93 | 11.26 | 11.26 | 11.26 | 11.60 | 11.60 | 11.60 | 11.95 | 11.95 |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| **1.40** | **广告收入** | **90.93** | **90.93** | **93.65** | **93.65** | **93.65** | **96.45** | **96.45** | **96.45** | **99.34** | **99.34** |
| | 个数 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 |
| | 日收费标准（元/个） | 32.78 | 32.78 | 33.76 | 33.76 | 33.76 | 34.77 | 34.77 | 34.77 | 35.81 | 35.81 |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| **1.50** | **运营补贴** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** |
| **二** | **项目成本** | **537.20** | **544.45** | **557.98** | **565.56** | **573.30** | **587.54** | **595.62** | **603.88** | **618.83** | **627.46** |
| 1 | 燃料及动力费 | 68.12 | 69.62 | 71.15 | 72.72 | 74.32 | 75.96 | 77.63 | 79.34 | 81.09 | 82.87 |
| 2 | 工资及福利费 | 170.05 | 173.79 | 177.61 | 181.52 | 185.51 | 189.59 | 193.76 | 198.02 | 202.38 | 206.83 |
| 3 | 其他费用 | 91.28 | 93.29 | 95.35 | 97.45 | 99.60 | 101.79 | 104.03 | 106.32 | 108.66 | 111.06 |
| 3.1 | 管理费用 | 51.00 | 52.12 | 53.27 | 54.44 | 55.64 | 56.86 | 58.11 | 59.39 | 60.70 | 62.04 |
| 3.2 | 修理费 | 40.28 | 41.17 | 42.08 | 43.01 | 43.96 | 44.93 | 45.92 | 46.93 | 47.96 | 49.02 |
| 4 | 房产税 | 135.93 | 135.93 | 139.99 | 139.99 | 139.99 | 144.19 | 144.19 | 144.19 | 148.50 | 148.50 |
| 5 | 项目税费 | 71.82 | 71.82 | 73.88 | 73.88 | 73.88 | 76.01 | 76.01 | 76.01 | 78.20 | 78.20 |
| **三** | **净收益** | **1,214.33** | **1,207.08** | **1,232.21** | **1,224.63** | **1,216.89** | **1,242.55** | **1,234.47** | **1,226.21** | **1,252.24** | **1,243.61** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 生产负荷（%） | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | |
| **一** | **收入** | **1,871.07** | **1,913.31** | **1,913.31** | **1,913.31** | **1,957.00** | **1,957.00** | **1,957.00** | **2,001.97** | **49,983.99** |

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.10** | **物业服务收入（万元）** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **54.74** | **1,512.55** |
| | 面积（平方米） | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | 30,409.80 | |
| | 单价（元/$m^2$） | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **1.2** | **出租收入** | **1,237.49** | **1,274.52** | **1,274.52** | **1,274.52** | **1,312.83** | **1,312.83** | **1,312.83** | **1,352.26** | **32,558.73** |
| **1.2.1** | **孵化中心出租收入** | **146.64** | **151.04** | **151.04** | **151.04** | **155.57** | **155.57** | **155.57** | **160.25** | **3,858.03** |
| | 出租面积（平方米） | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | 3,936.90 | |
| | 月租金（元/$m^2$） | 31.04 | 31.97 | 31.97 | 31.97 | 32.93 | 32.93 | 32.93 | 33.92 | |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **1.2.2** | **质检综合楼出租收入** | **261.39** | **269.20** | **269.20** | **269.20** | **277.30** | **277.30** | **277.30** | **285.62** | **6,877.37** |
| | 出租面积（平方米） | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | 6,082.80 | |
| | 月租金（元/$m^2$） | 35.81 | 36.88 | 36.88 | 36.88 | 37.99 | 37.99 | 37.99 | 39.13 | |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **1.2.3** | **制剂生产车间出租收入** | **525.33** | **541.03** | **541.03** | **541.03** | **557.31** | **557.31** | **557.31** | **574.04** | **13,821.93** |
| | 出租面积（平方米） | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | 12,225.00 | |
| | 月租金（元/$m^2$） | 35.81 | 36.88 | 36.88 | 36.88 | 37.99 | 37.99 | 37.99 | 39.13 | |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **1.2.4** | **综合库房出租收入** | **304.13** | **313.25** | **313.25** | **313.25** | **322.65** | **322.65** | **322.65** | **332.35** | **8,001.40** |
| | 出租面积（平方米） | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | 8,165.10 | |
| | 月租金（元/月） | 31.04 | 31.97 | 31.97 | 31.97 | 32.93 | 32.93 | 32.93 | 33.92 | |
| | 月数（月） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **1.30** | **停车场收入** | **74.59** | **76.83** | **76.83** | **76.83** | **79.14** | **79.14** | **79.14** | **81.51** | **1,961.57** |
| | 出租个数（个） | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | |

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 日收费（元） | 11.95 | 12.31 | 12.31 | 12.31 | 12.68 | 12.68 | 12.68 | 13.06 | |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | |
| **1.40** | **广告收入** | **99.34** | **102.31** | **102.31** | **102.31** | **105.38** | **105.38** | **105.38** | **108.55** | **2,613.66** |
| | 个数 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | 76 | |
| | 日收费标准（元/个） | 35.81 | 36.88 | 36.88 | 36.88 | 37.99 | 37.99 | 37.99 | 39.13 | |
| | 天数（天） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | |
| **1.50** | **运营补贴** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **404.91** | **11,337.48** |
| **二** | **项目成本** | **636.27** | **651.96** | **661.17** | **670.59** | **687.14** | **696.96** | **707.01** | **724.41** | **16,077.91** |
| 1 | 燃料及动力费 | 84.69 | 86.55 | 88.45 | 90.40 | 92.39 | 94.42 | 96.50 | 98.62 | 2,090.43 |
| 2 | 工资及福利费 | 211.38 | 216.03 | 220.78 | 225.64 | 230.60 | 235.67 | 240.85 | 246.15 | 5,217.84 |
| 3 | 其他费用 | 113.50 | 115.99 | 118.55 | 121.16 | 123.83 | 126.55 | 129.34 | 132.19 | 2,801.41 |
| 3.1 | 管理费用 | 63.40 | 64.79 | 66.22 | 67.68 | 69.17 | 70.69 | 72.25 | 73.84 | 1,565.01 |
| 3.2 | 修理费 | 50.10 | 51.20 | 52.33 | 53.48 | 54.66 | 55.86 | 57.09 | 58.35 | 1,236.40 |
| 4 | 房产税 | 148.50 | 152.94 | 152.94 | 152.94 | 157.54 | 157.54 | 157.54 | 162.27 | 3,907.04 |
| 5 | 项目税费 | 78.20 | 80.45 | 80.45 | 80.45 | 82.78 | 82.78 | 82.78 | 85.18 | 2,061.19 |
| **三** | **净收益** | **1,234.80** | **1,261.35** | **1,252.14** | **1,242.72** | **1,269.86** | **1,260.04** | **1,249.99** | **1,277.56** | **33,906.08** |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 33,906.08 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20 倍。

项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 2 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 3 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,021.25 |
| 第 4 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,070.52 |
| 第 5 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,119.65 |
| 第 6 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,141.84 |
| 第 7 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,192.28 |
| 第 8 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,185.92 |
| 第 9 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,210.19 |
| 第 10 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,203.55 |
| 第 11 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,196.77 |
| 第 12 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,221.43 |
| 第 13 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,214.33 |
| 第 14 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,207.08 |
| 第 15 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,232.21 |
| 第 16 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,224.63 |
| 第 17 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,216.89 |
| 第 18 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,242.55 |
| 第 19 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,234.47 |
| 第 20 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,226.21 |
| 第 21 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,252.24 |
| 第 22 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,243.61 |
| 第 23 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,234.80 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,261.35 |
| 第 25 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,252.14 |
| 第 26 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,242.72 |
| 第 27 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,269.86 |
| 第 28 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,260.04 |
| 第 29 年 | | 540.00 | 540.00 | 1,249.99 |
| 第 30 年 | 12,000.00 | 540.00 | 12,540.00 | 1,277.56 |
| **合计** | **12,000.00** | **16,200.00** | **28,200.00** | **33,906.08** |
| **本息覆盖倍数** | **1.20** | | | |

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为医药成果转化工业园（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年九月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 李变利
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：110001620149
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日
年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431170

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

# 卫辉市市民中心地下停车场建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090165 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月十五日

# 目 录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 1
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目位置 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 4
**四、应付债券本息情况** ..... 6
**五、评估依据及假设** ..... 7
（一）基本假设条件 ..... 7
（二）项目运营收入分析 ..... 7
（三）项目运营成本分析 ..... 13
（四）净收益分析 ..... 15
（五）本息覆盖倍数 ..... 23
**六、总体评价结果** ..... 24
**七、使用限制** ..... 24

# 卫辉市市民中心地下停车场建设项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 090185 号**

我们接受委托，对卫辉市市民中心地下停车场建设项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解卫辉市市民中心地下停车场建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。卫辉市城市建设投资有限责任公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据卫辉市城市建设投资有限责任公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对卫辉市市民中心地下停车场建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 9 月 30 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从卫辉市城市建设投资有限责任公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 卫辉市市民中心地下停车场建设项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目位置

1．项目位置

本项目拟建地址位于卫辉市中心城区比干大道以东、振兴路以南区域。

2．建设规模与内容

本项目是卫辉市市民中心地下停车场建设项目，本项目建成后，平时做为停车场使用，并且具有改造成为方舱医院的便利条件，可充分结合和利用地下建筑的空间划分、功能布局、建筑结构、设施设备、机电系统等，在满足临时医疗中心使用功能的前提下，能以较小的投入、较短的工期，改造为有一定规模且满足防疫要求的临时医疗中心根据《卫辉市市民中心地下停车场建设项目可行性研究报告》和卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市市民中心地下停车场建设项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2020〕227 号）文件，项目建设规模及内容如下：

项目总用地面积为 110.13 亩，总建筑面积为 76,943.70m2，为地下二层，主要布置停车场、商铺及设备用房。其中地下一层建筑面积为 36,250.25m2，含商业建筑面积 12,295.34m2、车库及其他建筑面积 23,954.91m2；地下二层建筑面积为 40,693.45m2，其中人防 4,906.45m2（最终以人防办批复面积为准）。

本项目地下二层布置 806 个机动车位（含无障碍车位 17 辆）；地下一层布置 104 个机动车位（含无障碍车位 3 辆），布置 780 个非机动车位。

### （二）项目建设周期

本项目建设期 24 个月，计划 2021 年 1 月开工，2022 年 12 月完

工。

## （三）投资估算与资金筹措方式

1．投资估算

本项目估算总投资 33,928.18 万元，详见下表。

表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 估算价值（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| **一** | **工程费用** | **24,560.50** | **2,830.25** | **598.43** | **-** | **27,989.18** |
| 1 | 地下车库 | 20,687.47 | 2,326.14 | 524.64 | | 23,538.25 |
| 1.1 | 主体土建 | 14,869.12 | | | | 14,869.12 |
| 1.2 | 装饰工程 | 3,878.90 | | | | 3,878.90 |
| 1.3 | 给排水工程 | | 174.55 | 19.39 | | 193.94 |
| 1.4 | 消防工程 | | 465.47 | 51.72 | | 517.19 |
| 1.5 | 电气工程 | | 659.41 | 116.37 | | 775.78 |
| 1.6 | 通风系统 | | 349.10 | 38.79 | | 387.89 |
| 1.7 | 弱电系统 | | 659.41 | 116.37 | | 775.78 |
| 1.8 | 桩基工程 | 646.48 | | | | 646.48 |
| 1.9 | 支护降水 | 1,292.97 | | | | 1,292.97 |
| 1.10 | 充电桩 | | 18.20 | 182.00 | | 200.20 |
| 2 | 地下商业 | 3,873.03 | 504.11 | 73.79 | | 4,450.93 |
| 2.1 | 主体土建 | 2,889.40 | | | | 2,889.40 |
| 2.2 | 装饰工程 | 614.77 | | | | 614.77 |
| 2.3 | 给排水工程 | | 55.33 | 6.15 | | 61.48 |
| 2.4 | 消防工程 | | 88.53 | 9.84 | | 98.37 |
| 2.5 | 电气工程 | | 135.86 | 23.98 | | 159.84 |
| 2.6 | 暖通系统 | | 88.53 | 9.84 | | 98.37 |
| 2.7 | 弱电系统 | | 135.86 | 23.98 | | 159.84 |
| 2.8 | 桩基工程 | 122.95 | | | | 122.95 |
| 2.9 | 支护降水 | 245.91 | | | | 245.91 |
| **二** | **其他费用** | | | | **2,009.09** | **2,009.09** |

| 序号 | 项目名称 | 估算价值（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 375.34 | 375.34 |
| 2 | 项目报批前期费用 | | | | 884.89 | 884.89 |
| 2.1 | 项目前期工作咨询费 | | | | 25.00 | 25.00 |
| 2.2 | 工程勘察设计费 | | | | 845.39 | 845.39 |
| 3.2.1 | 工程勘察 | | | | 83.97 | 83.97 |
| 3.2.2 | 工程设计费 | | | | 761.42 | 761.42 |
| 2.3 | 环境影响咨询服务费 | | | | 14.50 | 14.50 |
| 3 | 项目建设其他费用 | | | | 748.86 | 748.86 |
| 3.1 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 82.17 | 82.17 |
| 3.2 | 工程监理费 | | | | 519.15 | 519.15 |
| 3.3 | 工程造价咨询服务费 | | | | 139.85 | 139.85 |
| 3.4 | 消防及电气安全检测费 | | | | 7.69 | 7.69 |
| **三** | **预备费** | | | | **1,499.91** | **1,499.91** |
| **四** | **建设期利息** | | | | **2,430.00** | **2,430.00** |
| | **项目总投资** | **24,560.50** | **2,830.25** | **598.43** | **5,939.00** | **33,928.18** |

2．资金筹措方式

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 18,128.18 万元，申请专项债券资金 15,800.00 万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 投资比例 | **56.00%** | **44.00%** | **100%** |
| 财政资金投入 | 9,000.00 | 9,128.18 | **18,128.18** |
| 专项债券资金投入 | 10,000.00 | 5,800.00 | **15,800.00** |
| **合计** | **19,000.00** | **14,928.18** | **33,928.18** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 15,800.00 万元，其中：计划 2021 年申请 10,000.00 万元，2022 年申请 5,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付本息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 10,000.00 | | 10,000.00 | 4.50% | 450.00 |
| 第 2 年 | 10,000.00 | 5,800.00 | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 3 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 4 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 5 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 6 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 7 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 8 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 9 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 10 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 11 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 12 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 13 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 14 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 15 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 16 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 17 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 18 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 19 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 20 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 21 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 22 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 23 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付本息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 24 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 25 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 26 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 27 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 28 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 29 年 | 15,800.00 | | | 15,800.00 | 4.50% | 711.00 |
| 第 30 年 | 15,800.00 | | 10,000.00 | 5,800.00 | 4.50% | 10,711.00 |
| 第 31 年 | 5,800.00 | | 5,800.00 | - | 4.50% | 6,061.00 |
| 合计 | | **15,800.00** | **15,800.00** | | | **37,130.00** |

## 五、评估依据及假设

### （一）基本假设条件

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无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧本项目债券存续期 30 年，建设期为 24 个月，于 2021 年 1 月开工，预计完工日期 2022 年 12 月。项目运营期从债券存续期第 3 年开始计算。

### （二）项目运营收入分析

本项目以停车位、充电桩、配套商业和广告位运营收益作为偿债资金来源。

**（1）停车位经营收入**

①停车位数量

根据项目可行性研究报告，本项目规划共有停车位910个。

②收费单价

经调研，新乡市停车收费情况如下：

A：新乡市收费文件

根据省发改委、省住建厅、省交通厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（豫发改收费〔2016〕1661 号）精神，新乡市机动车停车服务收费实行市场调节价和政府指导价两种管理形式。根据规划，本项目停车场收费标准实行市场调节价。由经营者根据市场供求和竞争状况自主制定收费标准，并严格落实明码标价制度，由车主自愿选择停放。

B：长垣县收费标准

根据长垣市发展和改革委员会《关于对长垣市道路机动车停车和立体停车场收费标准的批复》（长发改收费〔2020〕2 号），为进一步规范道路停车秩序，维护“国家文明县城”良好形象，经市政府研究决定，现就有关道路停车收费标准通知如下：

三、县前街立体停车场

1、停车30分钟内免费，首小时5元，每增加一个小时（不足一小时按1小时计算）增收1元，白天限额15元封顶；

2、收费时段：白天7:00-19:00，夜间19:00-次日7:00每次5元。

C：新乡县收费情况

新乡县人民医院停车场计时收费标准：小型电动汽车/小型机车汽车白天（8:00-20:00）收费3元/次，夜晚（20:00-8:00）收费5元/次。

考虑上述新乡市目前小汽车停车收费标准，本项目白天（8:00-

20:00）次均停车收费标准按 3 元计算，每日周转 3 次；夜间（20:00-8:00）收费 5 元/次，每日周转 3 次。考虑物价上涨因素，停车收费每 5 年增加 1 元。

③车位使用率

从谨慎性考虑，白天停车按运营第 1 年 60%，之后每年增加 5%，于运营期第 6 年车位使用率达到 85%保持稳定；夜间停车按运营第 1 年 50%，之后每年增加 5%，于运营期第 5 年车位使用率达到 70%保持稳定。

**（2）充电桩经营收入**

①充电桩梳理

根据项目可行性研究报告，项目建设充电桩 91 个。

②充电服务费

《新乡市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（2019 年 9 月）规定：充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。我市电动汽车充电服务费 2020 年前实行政府指导价管理。我市电动汽车充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为 0.50 元/千瓦时，社会车辆最高标准为 0.60 元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。此外，通过对比安阳市最高限价：交流电充电服务费 0.75 元/kw·h、直流快充服务费 0.85 元/kw·h；济源市最高限价：公交车 0.55 元/kw·h、社会车辆 0.7 元/kw·h；焦作市最高限价：公交车 0.55 元/kw·h、社会车辆 0.7 元/kw·h。

经调研，新乡市及周边充电桩收费情况（查询网站：车主指南；查询网址：https://www.icauto.com.cn/cdz/410102/）如下：

| 充电站 | 地址 | 快充数量 | 慢充数量 | 充电费 | 服务费(元/度) |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 站点 1 | 新乡五龙山水上乐园充电站 | 河南省新乡市辉县市常村镇北五龙山水上乐园 | 0 个 | 6 个 | 1.0000 | 1 元/度 |
| 站点 2 | 河南省新乡市红旗区振中路充换电站北院停车场充电站 | 河南省新乡市红旗区振中路新能电动车出租有限公司 | 5 个 | 5 个 | 按峰谷电价执行 | 0.8 元/度 |
| 站点 3 | 京港澳高速原阳服务区（澳门方向）快充站 | 新乡市京港澳高速原阳服务区（澳门方向） | 0 个 | 12 个 | 1.0600 | 0.8 元/度 |
| 站点 4 | 新乡辉县政府办公楼充电站 | 河南省新乡市辉县市辉县市共城路和军民共建路交叉口向北 400 米路西 | 1 个 | 6 个 | 0.7500 | 0.6 元/度 |
| 站点 5 | 新乡富达广场东站充电站 | 河南省新乡市红旗区金穗大道与新飞大道交叉口 | 1 个 | 6 个 | 1.0000 | 0.6 元/度 |
| 站点 6 | 新乡市延津县司法局充电站 | 河南省新乡市延津县河南省新乡市延津县平安大道与西安大道交叉口向东 50 米路北 | 0 个 | 6 个 | 0.6300 | 0.6 元/度 |
| 站点 7 | 新乡长垣奇瑞新能源充电站 | 河南省新乡市长垣县新乡市长垣县长城大道与蒲西街交叉口向西 60 米路北 | 2 个 | 0 个 | 1.0000 | 0.6 元/度 |
| 站点 8 | 新乡京华养生苑充电站 | 河南省新乡市新乡县河南省新乡县小冀镇香港路南段 | 0 个 | 5 个 | 1.0000 | 0.6 元/度 |
| 站点 9 | 辉县知豆专卖店充电站 | 河南省新乡市辉县市共城大道中段路北 | 0 个 | 2 个 | 0.8800 | 0.88 元/度 |
| 站点 10 | 新乡新奥燃气北环充电站 | 河南省新乡市牧野区北环路辅路北环路辅路 | 0 个 | 2 个 | 0.8500 | 0.6 元/度 |

根据《关于电动汽车用电价格策有关问题的通知》，充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。结合上述价格调研情况，基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费收费标准拟定为 0.60 元/kw ·h。同时，考虑物价上涨因素，假定充电服务费运营期内每 5 年调整 0.05 元/kw ·。

③充电时长

根据建设区现状，从谨慎考虑考虑，第 1 年充电桩平均运行时长按 2h/d 计算，以后每年以 5%速度递增，债券存续期，每天平均时长最高为 6h/d。每年按照 300 天有效运营天计算。

**（3）配套商业出租收入**

①可出租面积

本项目地下一层布置商业、车库及其它设备用房。根据项目可行性研究报告， 项目建设商业面积 12,295.34 ㎡。

②租金价格

经调研，项目周边租赁价格情况（查询网站：安居客；查询网址：https://xx.sydc.anjuke.com/sp-shou/weihui/）如下：

| 区域 | 地址 | 面积 | 租金 |
|---|---|---|---|
| 卫辉华洋广场 | 卫辉市比干大道 | 50 ㎡ | 1.11 元/㎡/天 |
| 卫辉华洋广场 | 卫辉老体育场 | 210 ㎡ | 1.32 元/㎡/天 |
| 卫辉华洋广场 | 卫辉市健康路 | 128 ㎡ | 2.88 元/㎡/天 |
| 麦德士家 | 卫辉市健康路 | 128 ㎡ | 2.17 元/㎡/天 |
| 心悦店铺 | 卫辉市商业街店铺 | 50 ㎡ | 1.67 元/㎡/天 |

虑卫辉市商业租赁租金情况，本项目按照 1.15 元/㎡/天的标准计算；虑物价上涨等因素，债券存续期内，租赁价格每年上涨 3%。

（3）使用率

本项目配套商业出租率按照运营期第 1 年 60%，之后每年增长 5%，于运营期 6 年增长至 85%后保持稳定。

**（4）广告位出租收入**

①广告位数量

为充分利用项目基础设施，拓宽国有资产的可经营性，本项目计划在停车场场地、围墙、内部空间等配套开展广告位出租经营性项目。初步规划如下项目在在商业走廊及车库边墙设置大型广告位 275 个，其中大中型广告位 75 个（1.5m×2.5m）；柱上设置广告位 200 个（1.5m×2.5m）。

②价格

经调研新乡市及县城广场、商业街（查询网站：鹰目网；查询网址：http://www.yingmoo.com/xinxiang/sm-21010-a7.shtml）收费情况：

**河南卫辉市农机局服务中心加油站立柱看板广**

种类：公共场所媒体/加油站　　地区：河南省/郑州市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：

刊例价：2000.0元/月

**河南卫辉市农机局服务中心加油站六面翻灯箱**

种类：公共场所媒体/加油站　　地区：河南省/郑州市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：

刊例价：6800.0元/月

**河南卫辉市新濮路后河收费站路南卫辉第五加**

种类：公共场所媒体/加油站　　地区：河南省/郑州市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：010-5927****

刊例价：1350.0元/周

**河南省新乡市东方文化步行街东口高清LED显**

种类：商超媒体/LED大屏　　地区：河南省/新乡市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：0373-302****

刊例价：35000.0元/月

**河南省新乡市卫滨区汇金城3栋3单元电梯框架**

种类：商住楼宇媒体/电梯看板　　地区：河南省/新乡市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：0373-278****

刊例价：500.0元/周

**河南省新乡市卫滨区汇金城3栋3单元电梯框架**

种类：商住楼宇媒体/电梯看板　　地区：河南省/新乡市

免费咨询热线：4006507893　　公司电话：0373-278****

刊例价：500.0元/周

结合周边广告市场情况调研，类似中型广告牌每块年租金为 3-8 万，综合考虑，本次估算中型广告牌年租金按照 3500 元/月/块、柱上广告牌年租金按照 300 元/月/块进行计算。同时，考虑物价上涨因素，广告牌租金每年上涨 3%。

本项目广告牌出租按照运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 70%、80%、90%的使用率进行测算，第 4 年及以后年度按照 95%的使用率进行测算。

**（三）项目运营成本分析**

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括人工工资及福利费、维护费用、管理费用、税费构成。结合卫辉市人力资源与物价水平，本项目正常运营年份成本费用估算如下：

1.费用增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，部分支出项目测算价格按照 2.2%的平均增长率逐年递增。

2. 工资福利费：包括职工薪酬及福利费等费用。根据工程建设规模，项目定员人数为 15 人，人均工资水平采用 4.8 万元/人计算，则运营期第一年职工工资及福利费为 72.00 万元。考虑到未来发展和人工成本上涨等因素，工资及福利费按照 2.2%的涨幅逐年递增。

3. 维护费用：该项支出包括修理费、材料费等有关的成本费用。按照项目年度折旧额的 5%计取（总投资 33928.18 万元，折旧年限按 20 年计算），则运营期第一年工程维护费为 84.83 万元/年；考虑物价上涨等因素，债券存续期内，维护费用按照 2.2%的年均增长率逐年增加。

4.管理费用：项目运营管理部门为组织和管理生产经营活动而发

生的各种费用以及项目经营经营中的动力费用，根据项目特性按项目收入的 15%计取；在运营期内，随着项目收入的增加而增长。

5.税费：增值税税率 6%和 9%，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；企业所得税税率 25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。综合考虑，本项目税费按照项目运营收入的 6%计提测算。

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4　运营收益表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | | | | |
| **1** | **停车位经营收入** | **237.24** | **258.26** | **279.28** | **300.30** | **321.33** | **432.44** | **432.44** | **432.44** | **432.44** | **432.44** |
| **1.1** | **白天停车收入收入** | **162.16** | **175.68** | **189.19** | **202.70** | **216.22** | **306.31** | **306.31** | **306.31** | **306.31** | **306.31** |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| | 价格（元/次） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 日均周转次数 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 车位使用率 | 60% | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **1.2** | **夜间停车收入** | **75.08** | **82.58** | **90.09** | **97.60** | **105.11** | **126.13** | **126.13** | **126.13** | **126.13** | **126.13** |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| | 价格（元/次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | 日均周转次数 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 车位使用率 | 50% | 55% | 60% | 65% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |

| 序号 | 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2** | **充电桩充电服务费** | **216.22** | **227.03** | **238.92** | **250.81** | **263.78** | **299.82** | **315.04** | **330.27** | **346.67** | **364.23** |
| | 充电桩梳理（个） | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| | 每天充电时长 | 2.00 | 2.10 | 2.21 | 2.32 | 2.44 | 2.56 | 2.69 | 2.82 | 2.96 | 3.11 |
| | 充电规格（kw） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 充电服务费（元/kwh） | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 |
| | 年运营天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| **3** | **配套商业出租收入** | **305.42** | **340.84** | **378.11** | **417.29** | **458.45** | **501.78** | **516.82** | **532.38** | **548.30** | **564.73** |
| | 出租面积（㎡） | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 |
| | 租金（元/㎡/月） | 34.50 | 35.54 | 36.61 | 37.71 | 38.84 | 40.01 | 41.21 | 42.45 | 43.72 | 45.03 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 60% | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **4** | **广告位收入** | **232.20** | **259.09** | **287.40** | **317.17** | **326.68** | **336.48** | **346.57** | **356.97** | **367.68** | **378.71** |
| **4.1** | **大型广告位出租收入** | **189.00** | **210.89** | **233.93** | **258.16** | **265.90** | **273.88** | **282.09** | **290.56** | **299.27** | **308.25** |
| | 数量（个） | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 |
| | 价格（元/㎡/个） | 3,500.00 | 3,605.00 | 3,713.15 | 3,824.54 | 3,939.28 | 4,057.46 | 4,179.18 | 4,304.56 | 4,433.70 | 4,566.71 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **4.2** | **中型广告位出租收入** | **43.20** | **48.20** | **53.47** | **59.01** | **60.78** | **62.60** | **64.48** | **66.41** | **68.41** | **70.46** |
| | 数量（个） | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |

| 序号 | 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 价格（元/㎡/个） | 300.00 | 309.00 | 318.27 | 327.82 | 337.65 | 347.78 | 358.21 | 368.96 | 380.03 | 391.43 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 60% | 65% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **经营收入合计** | | **991.08** | **1,085.22** | **1,183.71** | **1,285.57** | **1,370.24** | **1,570.52** | **1,610.87** | **1,652.06** | **1,695.09** | **1,740.11** |
| 二 | 项目经营成本 | | | | | | | | | | |
| **1** | 薪资成本 | 72.00 | 73.58 | 75.20 | 76.85 | 78.54 | 80.27 | 82.04 | 83.84 | 85.68 | 87.56 |
| **2** | 维护费用 | 84.82 | 86.69 | 88.60 | 90.55 | 92.54 | 94.58 | 96.66 | 98.79 | 100.96 | 103.18 |
| **3** | 管理费用 | 148.66 | 162.78 | 177.56 | 192.84 | 205.54 | 235.58 | 241.63 | 247.81 | 254.26 | 261.02 |
| **4** | 税费 | 49.55 | 54.26 | 59.19 | 64.28 | 68.51 | 78.53 | 80.54 | 82.60 | 84.75 | 87.01 |
| **经营成本合计** | | **355.03** | **377.31** | **400.55** | **424.52** | **445.13** | **488.96** | **500.87** | **513.04** | **525.65** | **538.77** |
| 三 | **运营收益** | **636.05** | **707.91** | **783.16** | **861.05** | **925.11** | **1,081.56** | **1,110.00** | **1,139.02** | **1,169.44** | **1,201.34** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **项目经营收入** | | | | | | | | | | |
| **1** | **停车位经营收入** | **530.03** | **530.03** | **530.03** | **530.03** | **530.03** | **627.63** | **627.63** | **627.63** | **627.63** | **627.63** |
| **1.1** | **白天停车收入收入** | **382.88** | **382.88** | **382.88** | **382.88** | **382.88** | **459.46** | **459.46** | **459.46** | **459.46** | **459.46** |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| | 价格（元/次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| | 日均周转次数 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| 序号 | 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 车位使用率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| **1.2** | **夜间停车收入** | **147.15** | **147.15** | **147.15** | **147.15** | **147.15** | **168.17** | **168.17** | **168.17** | **168.17** | **168.17** |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| | 价格（元/次） | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| | 日均周转次数 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 车位使用率 | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| **2** | **充电桩充电服务费** | **412.43** | **432.61** | **454.05** | **476.76** | **500.72** | **563.51** | **591.89** | **621.62** | **652.70** | **685.13** |
| | 充电桩梳理（个） | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| | 每天充电时长 | 3.27 | 3.43 | 3.60 | 3.78 | 3.97 | 4.17 | 4.38 | 4.60 | 4.83 | 5.07 |
| | 充电规格（kw） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 充电服务费（元/kwh） | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.75 |
| | 年运营天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| **3** | **配套商业出租收入** | **581.66** | **599.10** | **617.03** | **635.59** | **654.65** | **674.34** | **694.53** | **715.35** | **736.80** | **758.87** |
| | 出租面积（㎡） | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 |
| | 租金（元/㎡/月） | 46.38 | 47.77 | 49.20 | 50.68 | 52.20 | 53.77 | 55.38 | 57.04 | 58.75 | 60.51 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |

| 序号 | 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4** | **广告位收入** | **390.07** | **401.78** | **413.83** | **426.24** | **439.03** | **452.20** | **465.76** | **479.73** | **494.13** | **499.69** |
| **4.1** | **大型广告位出租收入** | **317.50** | **327.03** | **336.84** | **346.94** | **357.35** | **368.07** | **379.11** | **390.48** | **402.20** | **405.00** |
| | 数量（个） | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 |
| | 价格（元/㎡/个） | 4,703.71 | 4,844.82 | 4,990.16 | 5,139.86 | 5,294.06 | 5,452.88 | 5,616.47 | 5,784.96 | 5,958.51 | 6,000.00 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **4.2** | **中型广告位出租收入** | **72.57** | **74.75** | **76.99** | **79.30** | **81.68** | **84.13** | **86.65** | **89.25** | **91.93** | **94.69** |
| | 数量（个） | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 价格（元/㎡/个） | 403.17 | 415.27 | 427.73 | 440.56 | 453.78 | 467.39 | 481.41 | 495.85 | 510.73 | 526.05 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| **经营收入合计** | | **1,914.19** | **1,963.52** | **2,014.94** | **2,068.62** | **2,124.43** | **2,317.68** | **2,379.81** | **2,444.33** | **2,511.26** | **2,571.32** |
| 二 | 项目经营成本 | | | | | | | | | | |
| **1** | 薪资成本 | 89.49 | 91.46 | 93.47 | 95.53 | 97.63 | 99.78 | 101.98 | 104.22 | 106.51 | 108.85 |
| **2** | 维护费用 | 105.45 | 107.77 | 110.14 | 112.56 | 115.04 | 117.57 | 120.16 | 122.80 | 125.50 | 128.26 |
| **3** | 管理费用 | 287.13 | 294.53 | 302.24 | 310.29 | 318.66 | 347.65 | 356.97 | 366.65 | 376.69 | 385.70 |
| **4** | 税费 | 95.71 | 98.18 | 100.75 | 103.43 | 106.22 | 115.88 | 118.99 | 122.22 | 125.56 | 128.57 |
| **经营成本合计** | | **577.78** | **591.94** | **606.60** | **621.81** | **637.55** | **680.88** | **698.10** | **715.89** | **734.26** | **751.38** |
| 三 | **运营收益** | **1,336.41** | **1,371.58** | **1,408.34** | **1,446.81** | **1,486.88** | **1,636.80** | **1,681.71** | **1,728.44** | **1,777.00** | **1,819.94** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 项目经营收入 | | | | | | | | | | - |
| 1 | 停车位经营收入 | 725.23 | 725.23 | 725.23 | 725.23 | 725.23 | 822.82 | 822.82 | 822.82 | 822.82 | 16,264.34 |
| 1.1 | 白天停车收入收入 | 536.04 | 536.04 | 536.04 | 536.04 | 536.04 | 612.61 | 612.61 | 612.61 | 612.61 | 11,819.84 |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | |
| | 价格（元/次） | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | |
| | 日均周转次数 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | |
| | 车位使用率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| 1.2 | 夜间停车收入 | 189.19 | 189.19 | 189.19 | 189.19 | 189.19 | 210.21 | 210.21 | 210.21 | 210.21 | 4,444.50 |
| | 车位数（个） | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 | |
| | 价格（元/次） | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | |
| | 日均周转次数 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | 天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | |
| | 车位使用率 | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | |
| 2 | 充电桩充电服务费 | 766.85 | 805.76 | 846.13 | 864.86 | 864.86 | 918.92 | 918.92 | 918.92 | 918.92 | 16,068.35 |
| | 充电桩梳理（个） | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | |
| | 每天充电时长 | 5.32 | 5.59 | 5.87 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| | 充电规格（kw） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | |

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 充电服务费（元/kwh） | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | |
| | 年运营天数 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | |
| **3** | **配套商业出租收入** | **781.70** | **805.15** | **829.35** | **854.18** | **879.77** | **906.11** | **933.32** | **961.29** | **990.13** | **19,173.04** |
| | 出租面积（㎡） | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | 12,295.34 | |
| | 租金（元/㎡/月） | 62.33 | 64.20 | 66.13 | 68.11 | 70.15 | 72.25 | 74.42 | 76.65 | 78.95 | |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| | 出租率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| **4** | **广告位收入** | **502.53** | **505.45** | **508.47** | **511.57** | **513.00** | **513.00** | **513.00** | **513.00** | **513.00** | **12,264.43** |
| **4.1** | **大型广告位出租收入** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **405.00** | **9,887.45** |
| | 数量（个） | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | |
| | 价格（元/㎡/个） | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| **4.2** | **中型广告位出租收入** | **97.53** | **100.45** | **103.47** | **106.57** | **108.00** | **108.00** | **108.00** | **108.00** | **108.00** | **2,376.98** |
| | 数量（个） | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | |
| | 价格（元/㎡/个） | 541.83 | 558.08 | 574.82 | 592.06 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| | 出租率 | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | |
| **经营收入合计** | | **2,776.31** | **2,841.59** | **2,909.18** | **2,955.84** | **2,982.86** | **3,160.85** | **3,188.06** | **3,216.03** | **3,244.87** | **63,770.16** |

| 序号 | 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二 | 项目经营成本 | | | | | | | | | | |
| **1** | 薪资成本 | 111.24 | 113.69 | 116.19 | 118.75 | 121.36 | 124.03 | 126.76 | 129.55 | 132.40 | **2,878.45** |
| **2** | 维护费用 | 131.08 | 133.96 | 136.91 | 139.92 | 143.00 | 146.15 | 149.37 | 152.66 | 156.02 | **3,391.69** |
| **3** | 管理费用 | 416.45 | 426.24 | 436.38 | 443.38 | 447.43 | 474.13 | 478.21 | 482.40 | 486.73 | **9,565.52** |
| **4** | 税费 | 138.82 | 142.08 | 145.46 | 147.79 | 149.14 | 158.04 | 159.40 | 160.80 | 162.24 | **3,188.50** |
| **经营成本合计** | | **797.59** | **815.97** | **834.94** | **849.84** | **860.93** | **902.35** | **913.74** | **925.41** | **937.39** | **19,024.16** |
| 三 | **运营收益** | **1,978.72** | **2,025.62** | **2,074.24** | **2,106.00** | **2,121.93** | **2,258.50** | **2,274.32** | **2,290.62** | **2,307.48** | **44,746.00** |

### （五）本息覆盖倍数

经上述测算，在对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债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 44,746.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

表 5　项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 450.00 | 450.00 | |
| 第 2 年 | | 711.00 | 711.00 | |
| 第 3 年 | | 711.00 | 711.00 | 636.05 |
| 第 4 年 | | 711.00 | 711.00 | 707.91 |
| 第 5 年 | | 711.00 | 711.00 | 783.16 |
| 第 6 年 | | 711.00 | 711.00 | 861.05 |
| 第 7 年 | | 711.00 | 711.00 | 925.11 |
| 第 8 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,081.56 |
| 第 9 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,110.00 |
| 第 10 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,139.02 |
| 第 11 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,169.44 |
| 第 12 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,201.34 |
| 第 13 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,336.41 |
| 第 14 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,371.58 |
| 第 15 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,408.34 |
| 第 16 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,446.81 |
| 第 17 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,486.88 |
| 第 18 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,636.80 |
| 第 19 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,681.71 |
| 第 20 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,728.44 |
| 第 21 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,777.00 |
| 第 22 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,819.94 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 23 年 | | 711.00 | 711.00 | 1,978.72 |
| 第 24 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,025.62 |
| 第 25 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,074.24 |
| 第 26 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,106.00 |
| 第 27 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,121.93 |
| 第 28 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,258.50 |
| 第 29 年 | | 711.00 | 711.00 | 2,274.32 |
| 第 30 年 | 10,000.00 | 711.00 | 10,711.00 | 2,290.62 |
| 第 31 年 | 5,800.00 | 261.00 | 6,061.00 | 2,307.48 |
| **合计** | **15,800.00** | **21,330.00** | **37,130.00** | **44,746.00** |
| **本息覆盖倍数** | **1.21** | | | |

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为卫辉市市民中心地下停车场建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年九月三十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李变利

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410726198503020045

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 410105538559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：No. of Certificate　110001620149

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2010 年 /y　07 月 /m　22 日 /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日　年 /y　月 /m　日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 410105538659

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

# 武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目
# 收益与融资平衡
# 专项评价报告

中德利勤专审字【2020】第127号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

二〇二〇年五月三十一日

# 武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目

# 收益与融资平衡专项评价报告

**中德利勤专审字【2020】第127号**

我们接受武陟县水利局委托，对武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂（以下简称“本项目”）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目情况

根据《武陟县发展和改革委员会关武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目可行性研究报告的批复》武发改行二〔2020〕107号和可行性研究报告。

（1）新建武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂1座，总规模为4.0万$m^3/d$，厂区占地面积为50亩。主要建构筑物：格栅间及配水井、反应沉淀池、V型滤池及反冲洗间、清水池、吸水井、送水泵房、变配电间、加氯加药间、排水池、排泥池、浓缩池、平衡池、脱水机房、综合楼、附属用房、传达室等。

（2）取水工程：新建1根输水管道DN1000，采用球墨铸铁管，长度为15km。

配水管网工程：新建配水管网DN160~DN1000，其中DN200及以上采用球墨铸铁管，总长度为129.5km，DN200以下采用PE管，总长度为27.20km。

武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目计划改善农村饮水居民22.80万人，涉及西陶镇22个村、大封镇32个村、大虹桥乡49个村、北郭乡30个村及项目范围内的工业企业单位。

### （二）项目建设周期

本项目建设期限为18个月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

总投资为30,700.96万元，其中：厂区工程总投资为9,953.02万元，管网工程总投资为13,053.45万元。工程总投资中：第一部分费用为

23,006.47 万元，第二部分费用为 3,312.94 万元，工程预备费 2,631.94 万元，流动资金 152.74 万元。

（2）资金筹措方式

本项目总投资 30,700.96 万元，其中拟申请债券资金 7,000.00 万元，财政资金安排 23,700.96 万元。

## 二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 7,000.00 万元。计划 2021 年申请债券资金 7,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，最后一年支付本金及当年利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 7,000.00 | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 2 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 3 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 4 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 5 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 6 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 7 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 8 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 9 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 10 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 11 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 12 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 13 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 14 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 15 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 16 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 17 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 18 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 19 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 20 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 21 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 22 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 23 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 24 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 25 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 26 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 27 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 28 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 29 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 |
| 第 30 年 | 7,000.00 | | 7,000.00 | 0.00 | 4.50% | 7,315.00 |
| 合计 | | | 7,000.00 | | | 16,450.00 |

## 三、评估依据及假设

### （一）收入来源及估算依据

本项目收入来源为全部为居民用水收入。具体测算依据如下：

（1）供水量

本项目为新建项目建设周期为 18 个月，建设的供水规模最大为 4.00 万吨/天。计划改善农村饮水居民 22.80 万人，涉及西陶镇 22 个村、大封镇 32 个村、大虹桥乡 49 个村、北郭乡 30 个村及项目范围内的工业企业单位。根据谨慎性原值，本次报告全部假设为居民用水收入。

本项目建设完成后，假设 22.80 万人每年用水需求 60 吨/年，每年用水需求量为 1,368.00 万吨

依据谨慎性原则，假设运营期内前三年的供水量为供水规模的 70.00%、80.00%、90.00%，运营期第三年及以后供水规模维持 90.00% 不变。

（2）用水价格

根据焦作市发展和改革委员会关于改革调整现行城市供水价格有关事宜的通知（焦发改价格〔2017〕66 号），居民生活用水基本水价按照 1.8 元/立方米。因此，本项目供水收入居民用水收入单价为 1.80 元/立方米。

**（二）成本估算依据**

本项目成本支出主要为输水费、动力费、原材料费、职工薪酬、管理费用、修理费、税费。

（1）输水费

本项目水资源费单价按照 0.86 元 / 吨。

结合武陟县同类水厂的历史损耗率以及新建项目损耗率下降的因素，依据谨慎性和合理性原则，假设运营期内损耗率（损耗率=1-年供水量/年取水量）为 3.00%。

（2）动力费

本项目满负荷运营年均耗电量为 403.20 万度，电费单价为 0.58 元/度，年耗电量随着生产符合同步变动。

（3）原材料

| 序号 | 主要药品名称 | 年用量 | 价格 | 金额 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 絮凝剂阳离子聚丙烯酰胺 | 1.65 | 3.50 | 5.78 |
| 2 | 氯酸钠溶液 | 27.00 | 0.55 | 14.85 |
| 3 | PAC | 165.00 | 0.25 | 41.25 |
| 合计 | | 193.65 | 193.65 | 61.88 |

项目运营后原材料年药品耗用量随着生产符合同步变动。

（4）职工薪酬

项目运营期拟配置劳动定员 15 人，其中管理人员 12 人。假设运营第一年按年工资 4 万/人计算。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后年人均工资及福利费按照上年 2.2%的增长率进行预测。

（5）管理费用

本项目假设管理费用按照当期收入的 5.00%计算。

（6）修理费

本项目假设修理费按照当期收入的 1.00%计算

（7）税金

根据财政部税务总局公告 2019 年第 67 号第四条，对饮水工程运营管理单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。

根据财政部税务总局公告 2019 年第 67 号第五条，对饮水工程运营管理单位从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的饮水工程新建项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本项目由于投资额较大，固定资产折旧较大，运营当期企业所得税的应纳税所得额小于零，当期企业所得税费为零。

## （三）项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 19,732.86 万元。

金额单位：万元

| 项目 | 单位 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 万元 | | | **1,839.60** | **2,102.40** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** |
| 水量 | 万吨/年 | | | 1,022.00 | 1,168.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 |
| 用水单价 | 元/吨 | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| 二、成本支出 | 万元 | | | **1,283.49** | **1,453.17** | **1,629.01** | **1,630.36** | **1,632.21** | **1,633.71** |
| 1、输水费 | 万元 | | | 906.10 | 1,035.55 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 |
| 2、动力费 | 万元 | | | 163.70 | 180.63 | 203.72 | 203.72 | 204.22 | 204.22 |
| 3、原材料费 | 万元 | | | 43.31 | 49.50 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 |
| 4、职工薪酬 | 万元 | | | 60.00 | 61.35 | 62.70 | 64.05 | 65.40 | 66.90 |
| 5、管理费 | 万元 | | | 36.79 | 42.05 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 |
| 6、修理费 | 万元 | | | 73.58 | 84.10 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 |
| 三、净收益 | 万元 | | | **556.11** | **649.23** | **736.19** | **734.84** | **732.99** | **731.49** |

（续）

| 项目 | 单位 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 万元 | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** |

| 项目 | 单位 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 水量 | 万吨/年 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 |
| 用水单价 | 元/吨 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| **二、成本支出** | 万元 | **1,635.71** | **1,637.21** | **1,639.22** | **1,640.72** | **1,642.87** | **1,644.52** | **1,646.68** | **1,648.33** |
| 1、输水费 | 万元 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 |
| 2、动力费 | 万元 | 204.72 | 204.72 | 205.23 | 205.23 | 205.73 | 205.73 | 206.24 | 206.24 |
| 3、原材料费 | 万元 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 |
| 4、职工薪酬 | 万元 | 68.40 | 69.90 | 71.40 | 72.90 | 74.55 | 76.20 | 77.85 | 79.50 |
| 5、管理费 | 万元 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 |
| 6、修理费 | 万元 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 |
| **三、净收益** | 万元 | **729.49** | **727.99** | **725.98** | **724.48** | **722.33** | **720.68** | **718.52** | **716.87** |

（续）

| 项目 | 单位 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | 万元 | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** |
| 水量 | 万吨/年 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 |
| 用水单价 | 元/吨 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| **二、成本支出** | 万元 | **1,650.63** | **1,652.43** | **1,654.73** | **1,656.53** | **1,658.99** | **1,660.94** | **1,663.39** | **1,665.49** |
| 1、输水费 | 万元 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 |
| 2、动力费 | 万元 | 206.74 | 206.74 | 207.24 | 207.24 | 207.75 | 207.75 | 208.25 | 208.25 |
| 3、原材料费 | 万元 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 |

| 项目 | 单位 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4、职工薪酬 | 万元 | 81.30 | 83.10 | 84.90 | 86.70 | 88.65 | 90.60 | 92.55 | 94.65 |
| 5、管理费 | 万元 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 |
| 6、修理费 | 万元 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 |
| 三、净收益 | 万元 | **714.57** | **712.77** | **710.47** | **708.67** | **706.21** | **704.26** | **701.81** | **699.71** |

（续）

| 项目 | 单位 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 万元 | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **2,365.20** | **65,437.20** |
| 水量 | 万吨/年 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | 1,314.00 | |
| 用水单价 | 元/吨 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | |
| 二、成本支出 | 万元 | **1,668.10** | **1,670.20** | **1,672.80** | **1,675.05** | **1,677.80** | **1,680.05** | **45,704.34** |
| 1、输水费 | 万元 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 1,164.99 | 32,231.38 |
| 2、动力费 | 万元 | 208.76 | 208.76 | 209.26 | 209.26 | 209.76 | 209.76 | 5,719.57 |
| 3、原材料费 | 万元 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 55.69 | 1,540.75 |
| 4、职工薪酬 | 万元 | 96.75 | 98.85 | 100.95 | 103.20 | 105.45 | 107.70 | 2,286.45 |
| 5、管理费 | 万元 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 47.30 | 1,308.74 |
| 6、修理费 | 万元 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 94.61 | 2,617.49 |
| 三、净收益 | 万元 | **697.10** | **695.00** | **692.40** | **690.15** | **687.40** | **685.15** | **19,732.86** |

## 四、本息覆盖倍数

经上述测算，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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 19,732.86 万元，应付债券本金及利息合计 16,450.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20 倍。

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 | |
| 第 1 年 | | 315.00 | 315.00 | |
| 第 2 年 | | 315.00 | 315.00 | |
| 第 3 年 | | 315.00 | 315.00 | 556.11 |
| 第 4 年 | | 315.00 | 315.00 | 649.23 |
| 第 5 年 | | 315.00 | 315.00 | 736.19 |
| 第 6 年 | | 315.00 | 315.00 | 734.84 |
| 第 7 年 | | 315.00 | 315.00 | 732.99 |
| 第 8 年 | | 315.00 | 315.00 | 731.49 |
| 第 9 年 | | 315.00 | 315.00 | 729.49 |
| 第 10 年 | | 315.00 | 315.00 | 727.99 |
| 第 11 年 | | 315.00 | 315.00 | 725.98 |
| 第 12 年 | | 315.00 | 315.00 | 724.48 |
| 第 13 年 | | 315.00 | 315.00 | 722.33 |
| 第 14 年 | | 315.00 | 315.00 | 720.68 |
| 第 15 年 | | 315.00 | 315.00 | 718.52 |
| 第 16 年 | | 315.00 | 315.00 | 716.87 |
| 第 17 年 | | 315.00 | 315.00 | 714.57 |
| 第 18 年 | | 315.00 | 315.00 | 712.77 |
| 第 19 年 | | 315.00 | 315.00 | 710.47 |
| 第 20 年 | | 315.00 | 315.00 | 708.67 |
| 第 21 年 | | 315.00 | 315.00 | 706.21 |
| 第 22 年 | | 315.00 | 315.00 | 704.26 |

中债利鼎（北京）信用增进有限公司

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 23 年 | | 315.00 | 315.00 | 701.81 |
| 第 24 年 | | 315.00 | 315.00 | 699.71 |
| 第 25 年 | | 315.00 | 315.00 | 697.10 |
| 第 26 年 | | 315.00 | 315.00 | 695.00 |
| 第 27 年 | | 315.00 | 315.00 | 692.40 |
| 第 28 年 | | 315.00 | 315.00 | 690.15 |
| 第 29 年 | | 315.00 | 315.00 | 687.40 |
| 第 30 年 | 7,000.00 | 315.00 | 7,315.00 | 685.15 |
| 合计 | 7,000.00 | 9,450.00 | 16,450.00 | 19,732.86 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.20 |

## 五、总体评价结果

经测算，债券存续期内武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目项目累计净收益 19,699.79 万元，应付债券本金及利息合计 16,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

中债资信评估（北京）会计师事务所有限公司

（本页无正文，为武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年五月三十一日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　名<br>Full name | 张涛 |
| 性　别<br>Sex | 男 |
| 出生日期<br>Date of birth | 1969/01/16 |
| 工作单位<br>Working unit | 河南兴豫会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码<br>Identity card No. | 412901690116451 |

证书编号：410000040055
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 02 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格，
This certificate is valid for an
this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

2003 年 4 月 28 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2013年 12月 20日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2013年 12月 20日
/y /m /d

12

转出：立信北京分所
转入：瑞华
2014.11.14

### 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报刊登作废后，办理补发手续。

转出：瑞华 北京 2015.8.21
转入：安永华，2015.8.21

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：奥迪特 2018.6.6.
转入：中德利勤（北京）2018.6.6.
转出：安永华，2018.12.25.
转入：奥迪特，2018.12.25.

姓名：张涛
证书编号：410000040055

姓名：张涛
证书编号：410000040055

CPA任职资格检查合格 BICPA 11CPA003841 2011
CPA任职资格检查合格 BICPA 17CPA004112 2017
CPA任职资格检查合格 BICPA 16CPA007208 2016
CPA任职资格检查合格 BICPA 13CPA001653 2013
CPA任职资格检查合格 BICPA 12CPA004473 2012
CPA任职资格检查合格 BICPA 14CPA005627 2014

2004 年 /y /m /d

2005 年 5 月 9 日
/y /m /d

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张凤英

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-10-21

工作单位 Working unit 山西万通会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 140321731021512

会计师事务所有限公司 1101010370474

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 140100340008

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期：Date of Issuance 2003 年/y 08 月/m 日/d

年/y 3 月/m 6 日/d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西万通会计师事务所 事务所 CPAs

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

2009 年 5 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中德利勤 事务所 CPAs

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

09 年 11 月 25 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
10CPA005776
12741146 35221259
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
2010

年 月 日
/y /m /d

姓名：张风英
证书编号：140100340008

6

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
11CPA007268
61854192 21697318
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
2011

年 月 日
/y /m /d

7

证书序号：0000249

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所：北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010079

批准执业文号：京财会许可[2009]0075号

批准执业日期：2009年09月24日

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　　月　　日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110106692305138T

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张风英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；会议服务；企业形象策划；经济贸易咨询；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30万元

成立日期　2009年10月13日

营业期限　2009年10月13日 至 2029年10月12日

住　　所　北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关　北京市工商行政管理局丰台分局

2019 年 04 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 武陟县产业集聚区智慧双创园区项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 091215 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

# 目　录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 3
**四、应付债券本息情况** ..... 4
**五、项目收益情况** ..... 5
（一）基本假设条件及依据 ..... 5
（二）项目运营收入分析 ..... 6
（三）项目运营成本分析 ..... 9
（四）净收益分析 ..... 12
（五）本息覆盖倍数 ..... 14
**六、总体评价结果** ..... 15
**七、使用限制** ..... 15

# 武陟县产业集聚区智慧双创园区项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 091215 号**

我们接受委托，对武陟县产业集聚区智慧双创园区项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解武陟县产业集聚区智慧双创园区项目收益与融资自求平衡情况而实施。武陟县产业集聚区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据武陟县产业集聚区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对武陟县产业集聚区智慧双创园区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询报告仅供本项目申请本次专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2020年5月出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从武陟县产业集聚区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指武陟县产业集聚区智慧双创园区项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

项目建设地点位于武陟县产业集聚区建业路北侧。

2.建设规模与内容

根据天启工程咨询有限公司出具的《武陟县产业集聚区智慧双创园区项目可行性研究报告》和武陟县发展和改革委员会《关于对武陟县产业集聚区智慧双创园区项目可行性研究报告的批复》（武发改行二〔2020〕102 号）文件，本项目主要建设内容和规模：总占地面积为 107,036.59 ㎡（约合 160.5549 亩），一期项目占地面积 61,116.82 ㎡（约合 91.68 亩），二期项目占地面积 45,919.77 ㎡（约合 68.88 亩）。

两期项目主要建设为：10 层总部基地楼 1 栋，建筑面积 30,000.00 ㎡；5 层展厅（含会展中心）1 栋，建筑面积 20,000.00 ㎡；2 层孵化厂房 20 栋，单个厂房建筑面积 4,000.00 ㎡，共计 80,000.00 ㎡；2 层职工餐厅一栋，建筑面积 2,000.00 ㎡；6 层职工宿舍一栋，建筑面积 30,000.00 ㎡；5 层科研楼一栋，建筑面积 10,000.00 ㎡；配套附属用房 8,000.00 ㎡，包含生产性和生活性服务设施。

### （二）项目建设周期

本项目建设周期为 1 年，预计开工时间 2021 年 1 月，预计完工时间 2021 年 12 月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 60,000.00 万元。其中：工程费用 51,132.00 万元；其他费用 6,012.00 万元；预备费 2,856.00 万元。

2.资金筹措方式

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 45,000.00 万元，财政资金安排 15,000.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2021 年度 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 15,000.00 | **15,000.00** |
| 2 | 专项债券资金 | 45,000.00 | **45,000.00** |
| 合计 | | **60,000.00** | **60,000.00** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 45,000.00 万元，其中：计划 2021 年度申请 45,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期新增<br>本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付<br>本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 45,000.00 | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 2 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 3 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 4 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 5 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 6 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 7 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 8 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 9 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期新增<br>本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付<br>本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 10 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 11 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 12 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 13 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 14 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 15 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 16 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 17 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 18 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 19 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 20 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 21 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 22 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 23 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 24 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 25 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 26 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 27 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 28 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 29 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 |
| 第 30 年 | 45,000.00 | | 45,000.00 | | 4.50% | 47,025.00 |
| 合计 | | **45,000.00** | **45,000.00** | | | **105,750.00** |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

（1）预测期内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）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）预测期内对项目单位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）预测期内项目收费、人工成本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项目单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

**（二）项目运营收入分析**

本项目的收入来源主要为租赁收入，具体如下：

（1）租赁收入

①出租面积

本项目收入主要为办公楼、厂房、专家公寓及职工宿舍、商业用房等房屋建筑物的租赁收入，项目建成后，可用于对外出租的办公楼建筑面积为 60,000.00 平方米，可用于对外出租的厂房建筑面积为 80,000.00 平方米，专家公寓及职工宿舍楼建筑面积为 30,000.00 平方米，商务中心及临街商业建筑面积为 10,000.00 平方米。

②出租价格

参考武陟县及周边孟州、沁阳、温县等第与本项目规模、配套程度相类似办公楼、厂房、住宅、酒店及商业用房出租情况，具体情况如下：

| 类型 | 当前市场租赁价格（元/平方米·年） |
| --- | --- |
| 办公楼 | 300.00-460.00 |
| 厂房 | 210.00-310.00 |
| 住宅 | 120.00-180.00 |
| 酒店及商业用房 | 600.00-1100.00 |

考虑本项目吸引企业入驻，本项目租金价格拟按适中偏低进行测算，办公楼租赁价格按 320.00 元/平方米·年，厂房租赁价格按 260.00

元/平方米·年，专家公寓及职工宿舍楼按 120.00 元/平方米·年，商务中心及临街商业建筑按 600.00 元/平方米·年进行测算。根据 2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%，因此本项目租赁价格按照每年 2.20%幅度进行上涨。

假设运营期第 1 年出租率按 60.00%测算，运营期第 2 年出租率按 70.00%测算，运营期第 3 年出租率按 80.00%测算，运营期第 4 年及以后年度出租率均按照 90.00%进行测算。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 办公楼租赁收入 | 厂房租赁收入 | 专家公寓及职工宿舍楼租赁收入 | 商业用房等租赁收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 1,152.00 | 1,248.00 | 216.00 | 360.00 | **2,976.00** |
| 第 3 年 | 1,373.57 | 1,488.03 | 257.54 | 429.24 | **3,548.38** |
| 第 4 年 | 1,604.33 | 1,738.02 | 300.81 | 501.35 | **4,144.51** |
| 第 5 年 | 1,844.58 | 1,998.29 | 324.00 | 576.43 | **4,743.30** |
| 第 6 年 | 1,885.16 | 2,042.25 | 353.47 | 589.11 | **4,869.99** |
| 第 7 年 | 1,926.63 | 2,087.18 | 361.25 | 602.07 | **4,977.13** |
| 第 8 年 | 1,969.02 | 2,133.10 | 369.20 | 615.32 | **5,086.64** |
| 第 9 年 | 2,012.34 | 2,180.03 | 377.32 | 628.86 | **5,198.55** |
| 第 10 年 | 2,056.61 | 2,227.99 | 385.62 | 642.69 | **5,312.91** |
| 第 11 年 | 2,101.86 | 2,277.01 | 394.10 | 656.83 | **5,429.80** |
| 第 12 年 | 2,148.10 | 2,327.10 | 402.77 | 671.28 | **5,549.25** |
| 第 13 年 | 2,195.36 | 2,378.30 | 411.63 | 686.05 | **5,671.34** |
| 第 14 年 | 2,243.66 | 2,430.62 | 420.69 | 701.14 | **5,796.11** |
| 第 15 年 | 2,293.02 | 2,484.09 | 429.95 | 716.57 | **5,923.63** |
| 第 16 年 | 2,343.47 | 2,538.74 | 439.41 | 732.33 | **6,053.95** |
| 第 17 年 | 2,395.03 | 2,594.59 | 449.08 | 748.44 | **6,187.14** |

| 年度 | 办公楼租赁收入 | 厂房租赁收入 | 专家公寓及职工宿舍楼租赁收入 | 商业用房等租赁收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 18 年 | 2,447.72 | 2,651.67 | 458.96 | 764.91 | **6,323.26** |
| 第 19 年 | 2,501.57 | 2,710.01 | 469.06 | 781.74 | **6,462.38** |
| 第 20 年 | 2,556.60 | 2,769.63 | 479.38 | 798.94 | **6,604.55** |
| 第 21 年 | 2,612.85 | 2,830.56 | 489.93 | 816.52 | **6,749.86** |
| 第 22 年 | 2,670.33 | 2,892.83 | 500.71 | 834.48 | **6,898.35** |
| 第 23 年 | 2,729.08 | 2,956.47 | 511.73 | 852.84 | **7,050.12** |
| 第 24 年 | 2,789.12 | 3,021.51 | 522.99 | 871.60 | **7,205.22** |
| 第 25 年 | 2,850.48 | 3,087.98 | 534.50 | 890.78 | **7,363.74** |
| 第 26 年 | 2,913.19 | 3,155.92 | 546.26 | 910.38 | **7,525.75** |
| 第 27 年 | 2,977.28 | 3,225.35 | 558.28 | 930.41 | **7,691.32** |
| 第 28 年 | 3,042.78 | 3,296.31 | 570.56 | 950.88 | **7,860.53** |
| 第 29 年 | 3,109.72 | 3,368.83 | 583.11 | 971.80 | **8,033.46** |
| 第 30 年 | 3,178.13 | 3,442.94 | 595.94 | 993.18 | **8,210.19** |
| 合计 | **67,923.59** | **73,583.35** | **12,714.25** | **31,226.17** | **175,447.36** |

## （三）项目运营成本分析

基本假设：

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为电费、水费及天然气。项目建成后，园区内厂房等建筑设施将全部对外出租，除管理人员及公用工程消耗水电气费外，其余原材料及水电气等燃料动力消耗全部由入驻企业承担。根据项目可行性研究报告，管理人员及道路、绿化等公用工程年耗水量约为 5.4 万吨，按照 2.40 元/吨测算；年耗电量约为 60 万度，按照 0.68 元/度进行测算；年天然气消耗量约 900 立方米，按照 3.00 元/立方米测算。根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年支出按照上年 2.20%的增长率进行预测。

（2）工资及福利费

项目预计劳动定员总数约为 50 人，运营期第 1 年工资及福利费按照每人每年 4.00 万元计取。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算。

（3）修理费

运营期第 1 年的修理费按照当年折旧与摊销的 1.00%进行估算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算。

（4）税费

本项目的增值税按照营业收入的 9.00%进行测算，同时考虑项目运营成本中的进项税抵扣。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为 7.00%、3.00%、2.00%。

房产税按照当年房租收入的12.00%进行测算。

企业所得税按照现金流入减现金流出扣除债券利息、资产折旧与摊销后的25.00%进行预测。

（5）其他费用

本项目的其他费用为未能预见的费用，按照营业收入的1.00%计提，随着营业收入的增加而增长。

基于以上假设条件及依据，债券存续期内项目支出预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 税费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 54.03 | 200.00 | 20.58 | 357.12 | 29.76 | **661.49** |
| 第 3 年 | 55.22 | 204.40 | 21.03 | 425.81 | 35.48 | **741.94** |
| 第 4 年 | 56.43 | 208.90 | 21.49 | 497.34 | 41.45 | **825.61** |
| 第 5 年 | 57.67 | 213.50 | 21.96 | 569.20 | 47.43 | **909.76** |
| 第 6 年 | 58.94 | 218.20 | 22.44 | 584.40 | 48.70 | **932.68** |
| 第 7 年 | 60.24 | 223.00 | 22.93 | 597.26 | 49.77 | **953.20** |
| 第 8 年 | 61.57 | 227.91 | 23.43 | 618.01 | 50.87 | **981.79** |
| 第 9 年 | 62.92 | 232.92 | 23.95 | 654.07 | 51.99 | **1,025.85** |
| 第 10 年 | 64.30 | 238.04 | 24.48 | 690.91 | 53.13 | **1,070.86** |
| 第 11 年 | 65.71 | 243.28 | 25.02 | 728.57 | 54.30 | **1,116.88** |
| 第 12 年 | 67.16 | 248.63 | 25.57 | 767.06 | 55.49 | **1,163.91** |
| 第 13 年 | 68.64 | 254.10 | 26.13 | 806.03 | 56.71 | **1,211.61** |
| 第 14 年 | 70.15 | 259.69 | 26.70 | 846.22 | 57.96 | **1,260.72** |
| 第 15 年 | 71.69 | 265.40 | 27.29 | 887.30 | 59.24 | **1,310.92** |
| 第 16 年 | 73.27 | 271.24 | 27.89 | 929.28 | 60.54 | **1,362.22** |
| 第 17 年 | 74.88 | 277.21 | 28.50 | 972.18 | 61.87 | **1,414.64** |
| 第 18 年 | 76.53 | 283.31 | 29.13 | 1,016.03 | 63.23 | **1,468.23** |
| 第 19 年 | 78.21 | 289.54 | 29.77 | 1,060.84 | 64.62 | **1,522.98** |
| 第 20 年 | 79.93 | 295.91 | 30.42 | 1,106.64 | 66.05 | **1,578.95** |

| 年度 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 税费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 21 年 | 81.69 | 302.42 | 31.09 | 1,153.44 | 67.50 | **1,636.14** |
| 第 22 年 | 83.49 | 309.07 | 31.77 | 1,838.25 | 68.98 | **2,331.56** |
| 第 23 年 | 85.33 | 315.87 | 32.47 | 1,901.15 | 70.50 | **2,405.32** |
| 第 24 年 | 87.21 | 322.82 | 33.18 | 1,965.43 | 72.05 | **2,480.69** |
| 第 25 年 | 89.13 | 329.92 | 33.91 | 2,031.13 | 73.64 | **2,557.73** |
| 第 26 年 | 91.09 | 337.18 | 34.66 | 2,098.28 | 75.26 | **2,636.47** |
| 第 27 年 | 93.09 | 344.60 | 35.42 | 2,166.90 | 76.91 | **2,716.92** |
| 第 28 年 | 95.14 | 352.18 | 36.20 | 2,237.03 | 78.61 | **2,799.16** |
| 第 29 年 | 97.23 | 359.93 | 37.00 | 2,308.70 | 80.33 | **2,883.19** |
| 第 30 年 | 99.37 | 367.85 | 37.81 | 2,381.95 | 82.10 | **2,969.08** |
| 合计 | **2,160.26** | **7,997.02** | **822.22** | **34,196.53** | **1,754.47** | **46,930.50** |

## （四）净收益分析

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益详见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 2,976.00 | 661.49 | **2,314.51** |
| 第 3 年 | 3,548.38 | 741.94 | **2,806.44** |
| 第 4 年 | 4,144.51 | 825.61 | **3,318.90** |
| 第 5 年 | 4,743.30 | 909.76 | **3,833.54** |
| 第 6 年 | 4,869.99 | 932.68 | **3,937.31** |
| 第 7 年 | 4,977.13 | 953.20 | **4,023.93** |
| 第 8 年 | 5,086.64 | 981.79 | **4,104.85** |
| 第 9 年 | 5,198.55 | 1,025.85 | **4,172.70** |
| 第 10 年 | 5,312.91 | 1,070.86 | **4,242.05** |
| 第 11 年 | 5,429.80 | 1,116.88 | **4,312.92** |
| 第 12 年 | 5,549.25 | 1,163.91 | **4,385.34** |
| 第 13 年 | 5,671.34 | 1,211.61 | **4,459.73** |
| 第 14 年 | 5,796.11 | 1,260.72 | **4,535.39** |
| 第 15 年 | 5,923.63 | 1,310.92 | **4,612.71** |
| 第 16 年 | 6,053.95 | 1,362.22 | **4,691.73** |
| 第 17 年 | 6,187.14 | 1,414.64 | **4,772.50** |
| 第 18 年 | 6,323.26 | 1,468.23 | **4,855.03** |
| 第 19 年 | 6,462.38 | 1,522.98 | **4,939.40** |
| 第 20 年 | 6,604.55 | 1,578.95 | **5,025.60** |
| 第 21 年 | 6,749.86 | 1,636.14 | **5,113.72** |
| 第 22 年 | 6,898.35 | 2,331.56 | **4,566.79** |
| 第 23 年 | 7,050.12 | 2,405.32 | **4,644.80** |
| 第 24 年 | 7,205.22 | 2,480.69 | **4,724.53** |
| 第 25 年 | 7,363.74 | 2,557.73 | **4,806.01** |
| 第 26 年 | 7,525.75 | 2,636.47 | **4,889.28** |
| 第 27 年 | 7,691.32 | 2,716.92 | **4,974.40** |
| 第 28 年 | 7,860.53 | 2,799.16 | **5,061.37** |
| 第 29 年 | 8,033.46 | 2,883.19 | **5,150.27** |

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 30 年 | 8,210.19 | 2,969.08 | **5,241.11** |
| 合计 | **175,447.36** | **46,930.50** | **128,516.86** |

## （五）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所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，债券存续期可实现的项目相关收益为128,516.86万元，计算的本息覆盖倍数为1.22倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | |
| 第 2 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 2,314.51 |
| 第 3 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 2,806.44 |
| 第 4 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 3,318.90 |
| 第 5 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 3,833.54 |
| 第 6 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 3,937.31 |
| 第 7 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,023.93 |
| 第 8 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,104.85 |
| 第 9 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,172.70 |
| 第 10 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,242.05 |
| 第 11 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,312.92 |
| 第 12 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,385.34 |
| 第 13 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,459.73 |
| 第 14 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,535.39 |
| 第 15 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,612.71 |
| 第 16 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,691.73 |
| 第 17 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,772.50 |
| 第 18 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,855.03 |
| 第 19 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,939.40 |
| 第 20 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 5,025.60 |
| 第 21 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 5,113.72 |
| 第 22 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,566.79 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 23 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,644.80 |
| 第 24 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,724.53 |
| 第 25 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,806.01 |
| 第 26 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,889.28 |
| 第 27 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 4,974.40 |
| 第 28 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 5,061.37 |
| 第 29 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 5,150.27 |
| 第 30 年 | 45,000.00 | 2,025.00 | 47,025.00 | 5,241.11 |
| **合计** | **45,000.00** | **60,750.00** | **105,750.00** | **128,516.86** |
| **本息覆盖倍数** | **1.22** | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为武陟县产业集聚区智慧双创园区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年五月三十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431170

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘雁斌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1992-11-22
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410823199211220093

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 370100010138

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2018 年/y 05 月/m 18 日/d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

# 三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090085 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月十九日

# 目　录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 4
**四、应付债券本息情况** ..... 5
**五、项目收益情况** ..... 8
（一）基本假设条件及依据 ..... 8
（二）项目运营收入分析 ..... 8
（三）项目运营成本分析 ..... 12
（四）净收益分析 ..... 14
（五）本息覆盖倍数 ..... 15
**六、总体评价结果** ..... 17
**七、使用限制** ..... 17

# 三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090085 号**

我们接受委托，对三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目收益与融资自求平衡情况而实施。三门峡市商务中心区建设指挥部办公室的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据三门峡市商务中心区建设指挥部办公室提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 9 月出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从三门峡市商务中心区建设指挥部办公室获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于河南省三门峡市西南 3 公里处的崖底乡韩庄村北，青龙涧河南岸，黄河东岸二级台地上。

2.建设规模与内容

本项目主要建设内容及规模：三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目总用地面积为 450,000.00 ㎡，其中博物馆、文创园用地面积 63,247.00 ㎡。

新建博物馆一座，建筑面积 19,990.00 ㎡，博物馆内布展 15,000.00 ㎡、多功能厅声、光、电 1,150.00 ㎡，办公区 3,840.00 ㎡。文创园建筑面积 10,000.00 ㎡，陶艺馆建设 1,000.00 ㎡。

### （二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月，开工时间 2019 年 11 月，预计完工日期 2021 年 10 月。

## （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 89,309.00 万元，其中：工程费用 55,983.10 万元；其他费用 19,120.90 万元；预备费 6,999.00 万元，利息 7,205.00 万元。

表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算价值（万元） |
|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 55,983.10 |
| （一） | 博物馆 | 35,509.00 |
| 1 主体 | 博物馆主体 | 16,800.00 |
| 2 陈列布展 | | 17,689.00 |
| 3 | 博物馆亮化（室外） | 600.00 |
| 4 | 追加绿化 | 420.00 |
| （二） | 文创园 | 5,900.00 |
| 1 | 文创园 | 5,400.00 |
| 2 | 文创园亮化及声光电 | 300.00 |
| 3 | 陶艺馆（研学） | 200.00 |
| （三） | 环境整治 | 14,574.10 |
| 1 | 场地工程 | 206.50 |
| 2 | 绿化工程 | 5,574.30 |
| 3 | 水景 | 564.80 |
| 4 | 园林工程 | 6,628.50 |
| 5 | 给排水工程 | 800.00 |
| 6 | 电气工程 | 800.00 |
| | 工程费用小计 | 55,983.10 |
| 二 | 其他费用 | 19,120.90 |
| 三 | 预备费 | 6,999.00 |
| 四 | 利息 | 7,205.00 |
| 项目总投资 | | 89,309.00 |

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金35,000.00万元，财政资金安排54,309.00万元。

表2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 30,112.03 | 19,887.97 | 4,309.00 | 54,309.00 |
| 2 | 专项债券资金 | | 10,000.00 | 25,000.00 | 35,000.00 |
| 合计 | | 30,112.03 | 29,887.97 | 29,309.00 | 89,309.00 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额35,000.00万元，其中，计划2020年度申请10,000.00万元，2021年度申请25,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本着审慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

表3.1　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 25,000.00 | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第2年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第3年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第4年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第5年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第6年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第7年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第8年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第9年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 10 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 11 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 12 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 13 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 14 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 15 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 16 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 17 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 18 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 19 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 20 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 21 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 22 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 23 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 24 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 25 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 26 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 27 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 28 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 29 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 30 年 | 25,000.00 | | 25,000.00 | | 4.50% | 1,125.00 | 26,125.00 |
| 合计 | | 25,000.00 | 25,000.00 | | | 33,750.00 | 58,750.00 |

2020年申请专项债券资金 10,000.00 万元，为 2020 年河南省政府专项债券二十六期生态环保和城镇基础设施专项债券（三期）债券（债券简称“20 河南债 30”）中 10,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2020 年二十六期生态环保和城镇基础设施专项债券（三期）到期一次性偿还 10,000.00 万元本金。“20 河南债 30”债券期限 30 年，利率 3.76%，于每年 5 月 26 日和 11 月 26 日付息一次，2050 年 5 月 26 日到期一次还本并支付最后一次利息。

表 3.2　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 10,000.00 | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 2 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 3 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 4 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 5 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 6 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 7 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 8 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 9 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 10 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 11 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 12 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 13 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 14 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 15 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 16 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 17 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 18 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 19 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 20 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 21 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 22 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 23 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 24 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 25 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 26 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 27 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 28 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 29 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 3.76% | 376.00 | 376.00 |
| 第 30 年 | 10,000.00 | | 10,000.00 | | 3.76% | 376.00 | 10,376.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | 10,000.00 | 10,000.00 | | | 11,280.00 | 21,280.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

⑦本项目债券存续期 30 年，建设期为 24 个月，已于 2019 年 11 月开工，预计完工日期 2021 年 10 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 3 年至第 30 年。

### （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的展览收入、观光车收入、门票收入、文创园特色小店租赁收入、文创园陶艺 DIY 收入、停车场收入作为债券还款资金来源。

1. 展览收入

巡展分两部分，一部分为文物接展，每年两次，每次 3 个月，每次收入 200 万元，每五年单价增长 10 万元，增加至每次 220 万元不再

增长；预计第一年文物接展一次，第二年及以后年度均按照文物接展 2 次测算；

另一部分为“走出去”，分为国外巡展和国内巡展，国外巡展每年一次，为期两个月，第一年按照每次收入 200 万元测算，以后年度按照 10%的速度递增，增长至每次 500 万元不再增长；国内巡展每年 5 次，第一年按照每次收入 130 万元，以后年度单价按照 10%的速度增长，增长至每次 220 万元不再增长；第一年按照 3 次测算，第一年按照 4 次测算，第三年及以后年度均按照 5 次测算；

展览次数和单价测算参考取值

| 项目 | 取值 | 兵马俑博物馆 | 法门寺博物馆 | 金沙遗址博物馆 |
|---|---|---|---|---|
| 1、文物接展收入（①*②） | 400.00 | 600.00 | 450.00 | 560.00 |
| ①文物展览次数（次/年） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| ②单价（万元/次） | 200.00 | 300.00 | 225.00 | 280.00 |
| 2、国外巡展收入（①*②） | 200.00 | 500.00 | 540.00 | 480.00 |
| ①国外巡展次数（次/年） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| ②单价（万元/次） | 200.00 | 500.00 | 540.00 | 480.00 |
| 3、国内巡展（①*②） | 650.00 | 850.00 | 860.00 | 1,060.00 |
| ①国内巡展次数（次/年） | 5.00 | 5.00 | 4.00 | 5.00 |
| ②单价（万元/次） | 130.00 | 170.00 | 215.00 | 212.00 |

2.特色展演观光车收入：博物馆建成后开始运营时，预测接待参观人数按 100 万人次/年，乘坐展演观光车的人数占到 36.60%，谨慎起见，第一年按照 36.60 万人的 30%测算，第二年及以后年度乘坐人数按照 5%的增长率增长，增长到 20.00 万人不再增长；乘坐观光车单价 20 元/张，第二年及以后年度每 5 年增长 2 元，增长至 24 元/张不再增长；

乘坐观光车次数和单价测算参考取值

| 项目 | 取值(万元) | 法门寺博物馆 |
|---|---|---|
| 特色展演观光车收入（①*②） | 732.00 | 3,300.00 |
| ①乘坐特色庙底沟展演缆车（万次/年） | 36.60 | 110.00 |
| ②单价（元/次） | 20.00 | 30.00 |

3.门票收入：博物馆建成后开始运营时，预测接待参观人数按100万人次/年，团队游客占比30%，预测团队游客观看演出的人数占到团队游客的80%，第二年及以后年度按照8%的增长率增长，增长至50万人次不再增长；团队游客属于联票（含表演），每张100元，以后年度每5年增长10元，增长至每张120元不再增长；散客占比70%，预测散客观看演出的人数占散客人数的18%，第二年至第五年度按照10%的增长率增长，第六年及以后年度按照5%的增长率增长，增长至30万人次不再增长；散客观看主题演出，每张40元，以后年度每5年增长5元，增长至每张50元不再增长；

购买门票次数和单价测算参考取值

| 项目 | 取值(万元) | 法门寺博物馆 | 金沙遗址博物馆 |
|---|---|---|---|
| 门票收入（万元） | 2,400.00 | 19,000.00 | 9,800.00 |
| ①参观人数（万人） | 24.00 | 200.00 | 35.00 |
| ②单价（元/人） | 100.00 | 95.00 | 280.00 |

4.文创园仿古街特色小店出租收入：可出租面积0.7万平方米，第一年出租面积达到可出租面价的60%；第二年出租面积达到可出租面价的80%；第三年及以后年度出租面积达到可出租面价的100%；出租费用每年每平方米200元，出租单价以后年度保持不变；

租赁单价测算参考取值

| 项目 | 取值(万元) | 地坑院景区 |
|---|---|---|
| 文创园仿古街特色小店出租费用（万元）（①*②） | 140.00 | 308.00 |
| ①万平方米 | 0.70 | 1.40 |
| ②单价（元/平方米/年） | 200.00 | 220.00 |

5.文创园陶艺DIY收入：以2018年天鹅湖景区游客量160万人次流量基数参考，庙底沟博物馆项目建成运营后，2022年游客量至少100万人，其中预测DIY年接待人次按照3%左右比例计算，每年3万人，预测项目建成后第一年DIY年接待人数达到应接待人数的60%，第二年DIY年接待人次达到应接待人数的80%，第三年及以后年度DIY年

接待人数达到应接待人数的 95%；预计每人每次消费 60 元，以后年度在上年度消费金额的基础上按照每 5 年增长 5 元的基础上上涨，增长到 70 万不再增长；

6.停车场收入：停车场共 200 个车位，收费按每个车位 10 元，每天上、下午各停一批次，每年 300 天计算，则收入 120 万元。考虑到商务中心区目前无专门停车场，停车场 20：00 至次日 8：00 可对外开放，收费按 10 元/次，按正常工作 300 天计算，年收入 60 万元，全年停车场总收入 180 万元；预测第一年达到停车负荷率的 60%，第二年达到停车负荷率的 80%，第三年及以后年度按照满负荷运转；单价每 5 年增长 2 元，增长至 14 元/车/次不再增长；

停车场收费单价测算参考取值

| 项目 | 取值 | 兵马俑博物馆 | 法门寺博物馆 | 金沙遗址博物馆 |
|---|---|---|---|---|
| 停车场收入（万元）（①*②） | 180.00 | 1,376.00 | 770.00 | 400.00 |
| ①停车次数（万次/年） | 18.00 | 68.80 | 38.50 | 20.00 |
| ②单价（元/次） | 10.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |

收入情况如下：

| 年度 | 展览收入 | 观光车收入 | 门票收入 | 文创园特色小店租赁收入 | 文创园陶艺 DIY 收入 | 停车场收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 790.00 | 219.60 | 2,904.00 | 84.00 | 108.00 | 110.00 | 4,215.60 |
| 第 4 年 | 1,192.00 | 230.60 | 3,146.40 | 112.00 | 144.00 | 140.00 | 4,965.00 |
| 第 5 年 | 1,428.50 | 242.20 | 3,409.00 | 140.00 | 171.00 | 180.00 | 5,570.70 |
| 第 6 年 | 1,531.35 | 254.40 | 3,694.20 | 140.00 | 171.00 | 180.00 | 5,970.95 |
| 第 7 年 | 1,644.47 | 267.20 | 4,003.40 | 140.00 | 171.00 | 180.00 | 6,406.07 |
| 第 8 年 | 1,788.90 | 308.66 | 4,792.55 | 140.00 | 185.25 | 216.00 | 7,431.36 |
| 第 9 年 | 1,874.31 | 324.06 | 5,148.65 | 140.00 | 185.25 | 216.00 | 7,888.27 |
| 第 10 年 | 1,909.74 | 340.34 | 5,532.30 | 140.00 | 185.25 | 216.00 | 8,323.63 |
| 第 11 年 | 1,948.71 | 357.28 | 5,944.60 | 140.00 | 185.25 | 216.00 | 8,791.84 |
| 第 12 年 | 1,991.58 | 375.10 | 6,388.20 | 140.00 | 185.25 | 216.00 | 9,296.13 |

| 年度 | 展览收入 | 观光车收入 | 门票收入 | 文创园特色小店租赁收入 | 文创园陶艺 DIY 收入 | 停车场收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 13 年 | 2,040.00 | 429.60 | 7,297.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,358.10 |
| 第 14 年 | 2,040.00 | 451.20 | 7,362.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,444.70 |
| 第 15 年 | 2,040.00 | 473.76 | 7,430.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,535.26 |
| 第 16 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 17 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 18 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 19 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 20 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 21 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 22 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 23 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 24 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 25 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 26 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 27 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 28 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 29 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 第 30 年 | 2,040.00 | 480.00 | 7,500.00 | 140.00 | 199.50 | 252.00 | 10,611.50 |
| 合计 | 52,819.56 | 11,474.00 | 179,552.30 | 3,836.00 | 5,282.25 | 6,406.00 | 259,370.11 |

## （三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有文创园运营成本、博物馆运营成本、综合税费、其他支出。基本数据的确定及计算方式如下：

通过在巨潮资讯网站查询上市公司 2018 年成本（扣除折旧和摊销之后）占收入比例来预测本项目成本，参考上市公司明细如下：

| 项目 | 长白山（603099） | 天目湖（603136） | 丽江旅游（002033） | 平均值 |
|---|---|---|---|---|
| 旅游服务业收入（元） | 322,688,105.30 | 361,074,943.07 | 609,568,043.96 | |
| 旅游相关成本（元） | 106,475,069.06 | 93,120,787.99 | 147,948,681.67 | |
| 成本占收入比 | 33.00% | 25.79% | 24.27% | 27.69% |

通过上表可知，上市公司成本占收入比例的平均值为 27.69%，本项目为谨慎起见，文创园成本占园区收入比例按照 30%进行预测，巡展成本占巡展收入比例按照 35%进行预测，比较符合博物馆及文创园的未来运营的实际情况。

1.文创园运营成本：按照特色展演观光车收入、门票收入、文创园仿古街特色小店出租收入、文创园陶艺 DIY 收入、停车场收入合计收入的 30%测算，以后年度随着收入的增长而增长；

2.博物馆运营成本：按照展览收入的 35%测算，以后年度随着收入的增长而增长；

3.综合税费：根据增值税规定，现代服务业按照 6%的税率测算，租赁税率按照 9%；根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，博物馆展览免交增值税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的 7%、3%、2%计算；所得税：扣除相关折旧及利息支付等费用后按照 25%的比例测算；考虑到该项目的成本费用支出，按照收入的 5%的比例来综合测算相关税费。

4.其他支出：按照收入的 2%测算，随着收入的增长二增长；

具体成本情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 博物馆运营成本 | 文创园运营成本 | 综合税费 | 其他支出 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 276.50 | 1,027.68 | 210.78 | 84.31 | 1,599.27 |
| 第 4 年 | 417.20 | 1,131.90 | 248.25 | 99.30 | 1,896.65 |
| 第 5 年 | 499.98 | 1,242.66 | 278.54 | 111.41 | 2,132.59 |
| 第 6 年 | 535.97 | 1,331.88 | 298.55 | 119.42 | 2,285.82 |
| 第 7 年 | 575.56 | 1,428.48 | 320.30 | 128.12 | 2,452.46 |
| 第 8 年 | 626.12 | 1,692.74 | 371.57 | 148.63 | 2,839.06 |
| 第 9 年 | 656.01 | 1,804.19 | 394.41 | 157.77 | 3,012.38 |
| 第 10 年 | 668.41 | 1,924.17 | 416.18 | 166.47 | 3,175.23 |

| 年度 | 博物馆运营成本 | 文创园运营成本 | 综合税费 | 其他支出 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 11 年 | 682.05 | 2,052.94 | 439.59 | 175.84 | 3,350.42 |
| 第 12 年 | 697.05 | 2,191.37 | 464.81 | 185.92 | 3,539.15 |
| 第 13 年 | 714.00 | 2,495.43 | 517.91 | 207.16 | 3,934.50 |
| 第 14 年 | 714.00 | 2,521.41 | 522.24 | 208.89 | 3,966.54 |
| 第 15 年 | 714.00 | 2,548.58 | 526.76 | 210.71 | 4,000.05 |
| 第 16 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 17 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 18 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 19 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 20 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 21 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 22 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 23 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 24 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 25 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 26 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 27 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 28 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 29 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 第 30 年 | 714.00 | 2,571.45 | 530.58 | 212.23 | 4,028.26 |
| 合计 | 18,486.85 | 61,965.18 | 12,968.59 | 5,187.40 | 98,608.02 |

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4　运营收益表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 收入 | 成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 4,215.60 | 1,599.27 | 2,616.33 |
| 第 4 年 | 4,965.00 | 1,896.65 | 3,068.35 |
| 第 5 年 | 5,570.70 | 2,132.59 | 3,438.11 |

| 年度 | 收入 | 成本 | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 6 年 | 5,970.95 | 2,285.82 | 3,685.13 |
| 第 7 年 | 6,406.07 | 2,452.46 | 3,953.61 |
| 第 8 年 | 7,431.36 | 2,839.06 | 4,592.30 |
| 第 9 年 | 7,888.27 | 3,012.38 | 4,875.89 |
| 第 10 年 | 8,323.63 | 3,175.23 | 5,148.40 |
| 第 11 年 | 8,791.84 | 3,350.42 | 5,441.42 |
| 第 12 年 | 9,296.13 | 3,539.15 | 5,756.98 |
| 第 13 年 | 10,358.10 | 3,934.50 | 6,423.60 |
| 第 14 年 | 10,444.70 | 3,966.54 | 6,478.16 |
| 第 15 年 | 10,535.26 | 4,000.05 | 6,535.21 |
| 第 16 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 17 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 18 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 19 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 20 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 21 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 22 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 23 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 24 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 25 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 26 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 27 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 28 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 29 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 第 30 年 | 10,611.50 | 4,028.26 | 6,583.24 |
| 合计 | 259,370.11 | 98,608.02 | 160,762.09 |

### （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 160,762.09 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.01。

表 5　项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | |
| 第 2 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | |
| 第 3 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 2,616.33 |
| 第 4 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 3,068.35 |
| 第 5 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 3,438.11 |
| 第 6 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 3,685.13 |
| 第 7 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 3,953.61 |
| 第 8 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 4,592.30 |
| 第 9 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 4,875.89 |
| 第 10 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 5,148.40 |
| 第 11 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 5,441.42 |
| 第 12 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 5,756.98 |
| 第 13 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,423.60 |
| 第 14 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,478.16 |
| 第 15 年 | - | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,535.21 |
| 第 16 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 17 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 18 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 19 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 20 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 21 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 22 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 23 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 24 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 25 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 26 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 27 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 28 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |
| 第 29 年 | | 1,501.00 | 1,501.00 | 6,583.24 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 30 年 | 35,000.00 | 1,501.00 | 36,501.00 | 6,583.24 |
| 合计 | 35,000.00 | 45,030.00 | 80,030.00 | 160,762.09 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 2.01 |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为三门峡市庙底沟文化旅游产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所(普通合伙)
河南分所

中国 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年九月十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　李变利

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410725198503020045

证书编号：No. of Certificate　110001620149

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2010 年/y 7 月/m 26 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

13 年 03 月 28 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012年3月28日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

2014 年/y 3 月/m 29 日/d

5

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

6

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20日
/y /m /d

### 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务、终止事务所、应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

### NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

7

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

1 3388559

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分所 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

此件与原件一致
再次复印无效

姓 名 Full name 刘[redacted]
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

河南分所

证书编号：370100010175
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance /y /m /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

# 信阳市浉河区老旧小区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第0177号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

# 信阳市浉河区老旧小区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第0177号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳市浉河区老旧小区改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。信阳市浉河区住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。信阳市浉河区住房和城乡建设局对提供的资料的真实性负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在信阳市浉河区住房和城乡建设局对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的信阳市浉河区老旧小区改造项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

河南卓越会计师事务所（普通合伙）承诺，本专项评价报告供信阳市浉河区老旧小区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

## 一、项目收益及现金流入预测

### （一）本次债券应付本息情况

申请人拟就信阳市浉河区老旧小区改造项目申请专项债券资金24,000.00万元，2021年计划使用24,000.00万元，于2021年5月使用15,000.00万元,于2021年8月使用4,000.00万元,本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本金。自申请之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年上半年 | | 24,000.00 | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第1年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第2年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第2年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第3年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第3年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第4年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第4年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第5年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第5年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第6年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第6年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第7年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第7年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第8年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第8年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第9年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第9年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第10年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第10年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第11年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第11年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第12年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第12年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第13年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第13年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第14年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 14 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 15 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 15 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 16 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 16 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 17 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 17 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 18 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 18 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 19 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 19 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 20 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 20 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 21 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 21 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 22 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 22 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 23 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 23 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 24 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 24 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 25 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 25 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 26 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 26 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 27 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 27 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 28 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 28 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 29 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 29 年下半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 30 年上半年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 540.00 |
| 第 30 年下半年 | 24,000.00 | | 24,000.00 | | 4.50% | 540.00 |
| **合计** | **24,000.00** | | **24,000.00** | | | **32,400.00** |
| **本息合计** | | | | **56,400.00** | | |

## （二）现金净流入

### 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本次债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤收入、人工成本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基于谨慎性原则，预测项目收入及成本参考可行性研究报告。

**2.项目收入预测**

对信阳市浉河区老旧小区改造项目达到设计规模后的收入成本进行预测，经营收入来自停车位收入、机动车充电桩收入、非机动车充电桩收入、养老用房租赁收入、幼儿园租赁收入、广告收入。

停车位收入：本项目涉及小区较多，规划停车位4134个（包含小区原有停车位2550个，新规划停车位1584个），本项目停车位位于老旧小区周边，停车位十分紧张，停车位收费参考信阳市高铁东站西广场地下停车场停车服务费收费标准，30分钟内免费，超过30分钟不足2小时（含2小时）按5月/辆收费，超过2小时后每增加1小时加收2元/辆，不足1小时按1小时计，一天（24小时）最高收费30元/辆。

参考《郑州市市区机动车停放服务收费管理办法》（征求意见稿）规定按照不同区域划分收费标准，本项目停车位均位于老旧小区内或周边，停车十分紧张，收费标准参考一类区域路外地上停车位收费标准白天第一小时5元，以后每小时收取1元；夜间：10元/次。

按照审慎原则，本项目停车位按照10元/次，每天周转次数按照2次。

机动车充电桩收入：

收费标准参考以下收费标准：

| 项目名称 | 位置 | 营业时间 | 服务费（元/kW·h） |
|---|---|---|---|
| 信阳市浉河区合惠园小区 | 信阳市浉河区正商大道合惠园小区内 | 0-24 | 0.8 |
| 郑州市崇原智慧酒店充电站 | 郑州市金水区东明路 181 号楼 | 0-24 | 0.6 |
| 郑州天泰轩酒店充电站 | 郑州市金水区英协路 56 号 | 0-24 | 0.6 |
| 郑州特色花卉市场充电站 | 郑州市金水区东四环金水东路花卉创意基地 | 0-24 | 0.6 |
| 郑州索克大厦充电站 | 郑州市金水区东明路 218 号 | 0-24 | 1.0 |
| 郑州世纪峰会充电站 | 郑州市金水区商都路与七里河南路交汇处 | 0-24 | 1.0 |

本项目新建机动车充电桩 420 个，本项目服务费按照 0.8 元/度，官网公布 85kWh 的车型续航里程是 500 公里，平均百公里电耗 17kWh（理论值），考虑城市路况影响，本项目按照百公里耗电 18 度电，为防止中途电量不足的问题，一般每百公里充电一次。

本次新建充电桩分布于浉河区各个小区内或周边，区域内电动汽车保有量在 3000 辆左右，基本每天都有 450 辆电动汽车需要充电，按照谨慎原则，充电桩日周转次数按照 1 次，运营负荷前五年分别 50%、60%、80%、90%、90%，之后随着电动汽车的推广，负荷每年达到 100%。

非机动车充电桩收入：

收费标准参考以下收费标准：

| 序号 | 小区名称 | 小区位置 | 非机动车充电桩收费标准 |
|---|---|---|---|
| 1 | 五龙新城香馨园 | 郑州市中原区电厂路与电厂南路交叉口 | 0.2 元/h |
| 2 | 郑州市惠济区小杜庄 | 郑州市惠济区农业路与天明路交叉口 | 0.2 元/h |
| 3 | 清华园小区 | 郑州市北三环与南阳路交叉口 | 0.2 元/h |

本项目新建非机动车充电桩 1967.00 个，服务收费标准参考目前小区非充电站收费标准，一般为每次 5 小时收费 1 元，收费标准约为 0.5-0.6 元/度，本项目收费标准按照 0.5 元/度，非机动车一次充电需要 1.20 度电，日周转次数为 2 次，运营负荷前五年分别为 50%、60%、80%、90%、90%，之后每年为 100%。

养老用房租赁收入：

收费标准参考以下收费标准：

| 序号 | 商铺位置 | 出租面积 | 出租单价（元/㎡/天） |
|---|---|---|---|
| 1 | 羊山新区东方今典 | 1700 | 0.67 |
| 2 | 羊山新区恒大名都 | 520 | 1.16 |
| 3 | 羊山新区碧桂园 | 500 | 0.83 |
| 4 | 平桥区楚王城 | 500 | 0.8 |
| 5 | 浉河区和美广场 | 500 | 2.33 |
| 6 | 浉河区天润广场 | 1200 | 0.56 |
| 7 | 平桥区世纪广场 | 1100 | 0.85 |

养老用房可用于租赁数量为 9958.00 ㎡，参考周边临街商铺的租赁价格低位价格为 0.56 元/㎡·天，本项目养老院租赁单价按照 200 元/㎡·年。

幼儿园租赁收入：

收费标准参考以下收费标准：

| 序号 | 商铺位置 | 出租面积 | 出租单价（元/㎡/天） |
|---|---|---|---|
| 1 | 羊山新区东方今典 | 1700 | 0.67 |
| 2 | 羊山新区恒大名都 | 520 | 1.16 |
| 3 | 羊山新区碧桂园 | 500 | 0.83 |
| 4 | 平桥区楚王城 | 500 | 0.8 |
| 5 | 浉河区和美广场 | 500 | 2.33 |
| 6 | 浉河区天润广场 | 1200 | 0.56 |
| 7 | 平桥区世纪广场 | 1100 | 0.85 |

幼儿园可用于租赁数量为 6000.00 ㎡，参考周边临街商铺的租赁价格低位价格为 0.56 元/㎡·天，本项目幼儿园租赁单价为 200 元/㎡·年。

广告收入：本项目拟对 157 个老旧小区楼院内的建筑外立面、楼道空间、主要出入口、路灯等位置设置广告牌。本项目广告位设置按照各小区的楼栋数进行设置，楼栋数 889 栋，可设置各类广告位 889 个。

参考周边地区户外广告收费标准，按照审慎原则，本项目广告位按照8000元/年，运营负荷前五年分别为 80%、80%、90%、90%、90%，之后每年为100%。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | | 停车位收入 | 机动车充电桩收入 | 非机动车充电桩收入 | 养老用房租赁收入 | 幼儿园租赁收入 | 广告收入 | 合 计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设期 | 第 1 年 | | | | | | | |
| 2 | | 第 2 年 | | | | | | | |
| 3 | 运营期 | 第 3 年 | 3,017.82 | 110.38 | 43.08 | 199.16 | 120.00 | 568.96 | 4,059.39 |
| 4 | | 第 4 年 | 3,017.82 | 132.45 | 51.69 | 199.16 | 120.00 | 568.96 | 4,090.08 |
| 5 | | 第 5 年 | 3,017.82 | 176.60 | 68.92 | 199.16 | 120.00 | 640.08 | 4,222.59 |
| 6 | | 第 6 年 | 3,017.82 | 198.68 | 77.54 | 199.16 | 120.00 | 640.08 | 4,253.28 |
| 7 | | 第 7 年 | 3,017.82 | 198.68 | 77.54 | 199.16 | 120.00 | 640.08 | 4,253.28 |
| 8 | | 第 8 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 9 | | 第 9 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 10 | | 第 10 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 11 | | 第 11 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 12 | | 第 12 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 13 | | 第 13 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 14 | | 第 14 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 15 | | 第 15 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 16 | | 第 16 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 17 | | 第 17 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 18 | | 第 18 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 19 | | 第 19 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 20 | | 第 20 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 21 | | 第 21 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 22 | | 第 22 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 23 | | 第 23 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | | 第 24 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 25 | | 第 25 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 26 | | 第 26 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 27 | | 第 27 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 28 | | 第 28 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 29 | | 第 29 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 30 | | 第 30 年 | 3,017.82 | 220.75 | 86.15 | 199.16 | 120.00 | 711.20 | 4,355.09 |
| 31 | 总收入 | | 84,498.96 | 5,894.08 | 2,300.33 | 5,576.48 | 3,360.00 | 19,415.76 | 121,045.61 |

### 3.成本预测具体如下

根据信阳市浉河区住房和城乡建设局提供的成本数据显示，信阳市浉河区老旧小区改造项目成本包括原材料费、工资及福利费、修理费、管理、其他费用、应交税费。

原材料费：原材料费主要为成本费用较复杂，根据经验，外购原材料费用按当年运营收入的 1%计取。

工资及福利费：本项目人员设置为每个小区一人，共设置 157 人，工资按 2000 元/人·月，员工五险一金及福利费按照工资水平的 14%计提，运营期首年工资及福利费共 429.55 万元，以后年度每年保持 2%的增长。

修理费：修理费按照固定资产及设备当期折旧额的 3%计提，每年修理费 43.34 万元。

管理、其他费用：按照工资及福利的 3%计提。

应交税费：销项增值税按照营业收入的 9%计提；进项增值税按照燃料及动力费、修理费用的 13%计提；抵扣的固定资产进项税建筑工程项目按照 9%计提，机械设备按照 13%计提，技术服务费按照 6%计提；应交增值税按销项增值税扣除进项增值税及未抵扣的固定资产进项税计提，不足部分结转下期继续抵扣；城市维护建设税按照增值税的 7%计提；教育费附加按照增值税的 3%计提；地方教育附加按照增值税的 2%计提。

成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | | 原材料费 | 工资及福利费 | 管理、其他费用 | 修理费 | 应交税费 | 合 计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设期 | 第 1 年 | | | | | | |
| 2 | | 第 2 年 | | | | | | |
| 3 | 运营期 | 第 3 年 | 40.59 | 429.55 | 12.89 | 43.34 | | 526.37 |
| 4 | | 第 4 年 | 40.90 | 438.14 | 13.14 | 43.34 | | 535.53 |
| 5 | | 第 5 年 | 42.23 | 446.90 | 13.41 | 43.34 | | 545.88 |
| 6 | | 第 6 年 | 42.53 | 455.84 | 13.68 | 43.34 | | 555.39 |
| 7 | | 第 7 年 | 42.53 | 464.96 | 13.95 | 43.34 | | 564.78 |
| 8 | | 第 8 年 | 43.55 | 474.26 | 14.23 | 43.34 | | 575.38 |
| 9 | | 第 9 年 | 43.55 | 483.74 | 14.51 | 43.34 | | 585.15 |
| 10 | | 第 10 年 | 43.55 | 493.42 | 14.80 | 43.34 | 147.58 | 742.69 |
| 11 | | 第 11 年 | 43.55 | 503.29 | 15.10 | 43.34 | 379.85 | 985.13 |
| 12 | | 第 12 年 | 43.55 | 513.35 | 15.40 | 43.34 | 379.85 | 995.49 |
| 13 | | 第 13 年 | 43.55 | 523.62 | 15.71 | 43.34 | 379.85 | 1,006.07 |
| 14 | | 第 14 年 | 43.55 | 534.09 | 16.02 | 43.34 | 379.85 | 1,016.86 |
| 15 | | 第 15 年 | 43.55 | 544.77 | 16.34 | 43.34 | 379.85 | 1,027.86 |
| 16 | | 第 16 年 | 43.55 | 555.67 | 16.67 | 43.34 | 379.85 | 1,039.08 |
| 17 | | 第 17 年 | 43.55 | 566.78 | 17.00 | 43.34 | 379.85 | 1,050.53 |
| 18 | | 第 18 年 | 43.55 | 578.12 | 17.34 | 43.34 | 379.85 | 1,062.20 |
| 19 | | 第 19 年 | 43.55 | 589.68 | 17.69 | 43.34 | 379.85 | 1,074.11 |
| 20 | | 第 20 年 | 43.55 | 601.47 | 18.04 | 43.34 | 379.85 | 1,086.26 |
| 21 | | 第 21 年 | 43.55 | 613.50 | 18.41 | 43.34 | 379.85 | 1,098.65 |
| 22 | | 第 22 年 | 43.55 | 625.77 | 18.77 | 43.34 | 379.85 | 1,111.29 |
| 23 | | 第 23 年 | 43.55 | 638.29 | 19.15 | 43.34 | 379.85 | 1,124.18 |
| 24 | | 第 24 年 | 43.55 | 651.05 | 19.53 | 43.34 | 379.85 | 1,137.33 |
| 25 | | 第 25 年 | 43.55 | 664.08 | 19.92 | 43.34 | 379.85 | 1,150.74 |
| 26 | | 第 26 年 | 43.55 | 677.36 | 20.32 | 43.34 | 379.85 | 1,164.42 |
| 27 | | 第 27 年 | 43.55 | 690.90 | 20.73 | 43.34 | 379.85 | 1,178.37 |
| 28 | | 第 28 年 | 43.55 | 704.72 | 21.14 | 43.34 | 379.85 | 1,192.60 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | | 第 29 年 | 43.55 | 718.82 | 21.56 | 43.34 | 379.85 | 1,207.12 |
| 30 | | 第 30 年 | 43.55 | 733.19 | 22.00 | 43.34 | 379.85 | 1,221.93 |
| 31 | 总成本 | | 1,210.46 | 15,915.35 | 477.46 | 1,213.52 | 7,744.58 | 26,561.36 |

## 4.项目收益预测

信阳市浉河区老旧小区改造项目预计收入扣除成本（不考虑债券利息）后的息前收益，用于平衡项目收益为 88,536.78 万元，详见下表：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | | 收入 | 成本 | 所得税 | 息前收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设期 | 第 1 年 | | | | |
| 2 | | 第 2 年 | | | | |
| 3 | 运营期 | 第 3 年 | 4,059.39 | 526.37 | 252.06 | 3,280.97 |
| 4 | | 第 4 年 | 4,090.08 | 535.53 | 257.44 | 3,297.12 |
| 5 | | 第 5 年 | 4,222.59 | 545.88 | 287.98 | 3,388.73 |
| 6 | | 第 6 年 | 4,253.28 | 555.39 | 293.27 | 3,404.61 |
| 7 | | 第 7 年 | 4,253.28 | 564.78 | 290.92 | 3,397.57 |
| 8 | | 第 8 年 | 4,355.09 | 575.38 | 313.73 | 3,465.98 |
| 9 | | 第 9 年 | 4,355.09 | 585.15 | 311.29 | 3,458.66 |
| 10 | | 第 10 年 | 4,355.09 | 742.69 | 271.90 | 3,340.50 |
| 11 | | 第 11 年 | 4,355.09 | 985.13 | 211.29 | 3,158.67 |
| 12 | | 第 12 年 | 4,355.09 | 995.49 | 208.70 | 3,150.89 |
| 13 | | 第 13 年 | 4,355.09 | 1,006.07 | 206.05 | 3,142.96 |
| 14 | | 第 14 年 | 4,355.09 | 1,016.86 | 203.36 | 3,134.87 |
| 15 | | 第 15 年 | 4,355.09 | 1,027.86 | 200.61 | 3,126.62 |
| 16 | | 第 16 年 | 4,355.09 | 1,039.08 | 197.80 | 3,118.21 |
| 17 | | 第 17 年 | 4,355.09 | 1,050.53 | 194.94 | 3,109.62 |
| 18 | | 第 18 年 | 4,355.09 | 1,062.20 | 192.02 | 3,100.86 |
| 19 | | 第 19 年 | 4,355.09 | 1,074.11 | 189.04 | 3,091.93 |
| 20 | | 第 20 年 | 4,355.09 | 1,086.26 | 186.01 | 3,082.82 |
| 21 | | 第 21 年 | 4,355.09 | 1,098.65 | 182.91 | 3,073.53 |
| 22 | | 第 22 年 | 4,355.09 | 1,111.29 | 179.75 | 3,064.05 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | | 第 23 年 | 4,355.09 | 1,124.18 | 176.53 | 3,054.38 |
| 24 | | 第 24 年 | 4,355.09 | 1,137.33 | 173.24 | 3,044.52 |
| 25 | | 第 25 年 | 4,355.09 | 1,150.74 | 169.89 | 3,034.46 |
| 26 | | 第 26 年 | 4,355.09 | 1,164.42 | 166.47 | 3,024.20 |
| 27 | | 第 27 年 | 4,355.09 | 1,178.37 | 162.98 | 3,013.74 |
| 28 | | 第 28 年 | 4,355.09 | 1,192.60 | 159.42 | 3,003.06 |
| 29 | | 第 29 年 | 4,355.09 | 1,207.12 | 155.79 | 2,992.17 |
| 30 | | 第 30 年 | 4,355.09 | 1,221.93 | 152.09 | 2,981.07 |
| 31 | 合 计 | | 121,045.61 | 26,561.36 | 5,947.46 | 88,536.78 |

## 5.本息覆盖倍数

经上述信阳市浉河区老旧小区改造项目测算，在申请人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务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 88,536.78 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.57；

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 | 偿还本息后累计收益结余 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | | |
| 第 1 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | | -1,080.00 |
| 第 1 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 2 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | | -2,160.00 |
| 第 2 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 3 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,280.97 | 40.97 |
| 第 3 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 4 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,297.12 | 2,258.09 |
| 第 4 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 5 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,388.73 | 4,566.82 |
| 第 5 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 6 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,404.61 | 6,891.43 |
| 第 6 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 7 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,397.57 | 9,209.00 |
| 第 7 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 8 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,465.98 | 11,594.99 |
| 第 8 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 9 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,458.66 | 13,973.64 |
| 第 9 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 10 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,340.50 | 16,234.14 |
| 第 10 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 11 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,158.67 | 18,312.81 |
| 第 11 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 12 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,150.89 | 20,383.70 |
| 第 12 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 13 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,142.96 | 22,446.67 |
| 第 13 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 14 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,134.87 | 24,501.54 |
| 第 14 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 15 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,126.62 | 26,548.16 |
| 第 15 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 16 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,118.21 | 28,586.37 |
| 第 16 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 17 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,109.62 | 30,615.99 |
| 第 17 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 18 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,100.86 | 32,636.85 |
| 第 18 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 19 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,091.93 | 34,648.78 |
| 第 19 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 20 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,082.82 | 36,651.60 |
| 第 20 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 21 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,073.53 | 38,645.13 |
| 第 21 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 22 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,064.05 | 40,629.18 |
| 第 22 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 23 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,054.38 | 42,603.56 |
| 第 23 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 24 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,044.52 | 44,568.08 |
| 第 24 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 25 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,034.46 | 46,522.54 |
| 第 25 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 26 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,024.20 | 48,466.74 |
| 第 26 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 27 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,013.74 | 50,400.48 |
| 第 27 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 28 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 3,003.06 | 52,323.54 |
| 第 28 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 29 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 2,992.17 | 54,235.71 |
| 第 29 年下半年 | | 540.00 | 540.00 | | |
| 第 30 年上半年 | | 540.00 | 540.00 | 2,981.07 | 32,136.78 |
| 第 30 年下半年 | 24,000.00 | 540.00 | 24,540.00 | | |
| **合计** | **24,000.00** | **32,400.00** | **56,400.00** | **88,536.78** | **32,136.78** |
| **本息覆盖倍数** | **1.57** | | | | |

## 二、总体评价结果

经测算，在信阳市浉河区老旧小区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 三、相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以信阳市浉河区住房和城乡建设局提供的《信阳市浉河区老旧小区改造项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为浉河区智能产业园项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页）

河南卓越会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二〇年十一月十七日　　中国注册会计师：

1052-2P

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F

(1-1)

名　　称　河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人　张长魁

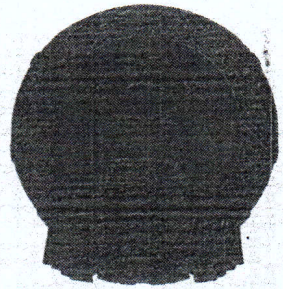
成立日期　2008年01月03日

合伙期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业管理咨询。（凭有效许可证经营）
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年01月11日



# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南卓越会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张长魁

主任会计师：

经营场所：郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010043

批准执业文号：豫财办会〔2007〕67号

批准执业日期：2007年12月27日

证书序号：0002295

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八 年六 月 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张长魁

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1969-03-16

工作单位 Working unit 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410402196903160012

4101020041520

证书编号: No. of Certificate 411100020023

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 2000 年 05 月 26 日

4

年度检验登记 Annual Renewal Registration

CPA

年检专用章

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

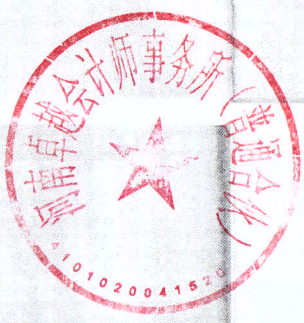
2020年3月30日

年 月 日

6

姓名 Full name 梁清江
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-09-15
工作单位 Working unit 河南卓越会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 412322197309151232





证书编号：410100040077
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 10 月 11 日
Date of Issuance 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日

# 平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090432 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月四日

# 平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090432 号

我们接受平舆县产业集聚区管理委员会委托，对平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目申请本期专项债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### 1、项目位置

本项目位于驻马店市平舆县产业集聚区。

### 2、项目建设周期

本项目建设期限为24个月，自2020年6月至2022年5月。

### 3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资198,000.00万元。其中：工程建安费178,214.50万元，其他工程费用4,028.22万元，基本预备费5,467.28万元，建设期利息10,290.00万元。

（2）资金筹措方式

本项目总投资为198,000.00万元，资金来源为：申请专项债券资金140,000.00万元，财政资金安排58,000.00万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### 1、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额140,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息，到期还本并支付最后一次利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 140,000.00 | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 3 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 4 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 5 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 6 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 7 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 8 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 9 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 10 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 11 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 12 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 13 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 14 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 15 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 16 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 17 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 18 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 19 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 20 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 21 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 22 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 23 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 24 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 25 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 26 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 27 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 28 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |
| 第 29 年 | 140,000.00 | | | 140,000.00 | 4.50% | 6,300.00 | 6,300.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 当年新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 当年应付利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 30 年 | 140,000.00 | | 140,000.00 | | 4.50% | 6,300.00 | 146,300.00 |
| **合计** | | **140,000.00** | **140,000.00** | | | **189,000.00** | **329,000.00** |

**2、现金净流入**

（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对本项目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房屋租金价格、人工成本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本项目造成的重大不利影响。

⑦可行性研究报告

⑧债券存续运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，预计项目完工日期 2022 年 5 月。假设项目在债券存续期的第 3 至 30 年交易。

（2）项目概况

本项目建设地点位于驻马店市平舆县产业集聚区，本项目规划为以休闲生态家居为主的现代家居产业园，新建标准厂房总用地面积 1,315,466.58 ㎡（合 1,973.19 亩），其中项目总建筑面积 1,042,666.13 ㎡，绿化面积 93,062.25 ㎡，道路硬化面积 153,152.86 ㎡。其他主要建设内容包含项目配套建设区内道路、停车场、给排水、供配电、消防、弱电等基础设施工程。

（3）项目收入预测

项目收益来源为厂房租赁收入和停车位收入。

1）厂房租赁收入

本项目厂房的建筑面积为 1,042,666.13 ㎡，可出租面积为 1,042,666.13 ㎡，本项目建成后第 1 年 60%、第 2 年 70.00%且之后年度保持 70.00%不变的出租率进行预测。

厂房租赁单价根据驻马店市正阳县已发行的《正阳县机械制造产业园项目》中厂房租赁单价 20.00 元/月，基于谨慎性考虑，本项目厂房租赁单价为 18.00 元/月。

2）停车位收入

本项目建成后共设计 9,713 个停车位，项目建成后第 1-5 年停车费为 5.00 元/次/日，每日周转率为 1 次；第 6 年及以后期间停车费为 6.00 元/次/日，每日周转率为 1 次。本项目建成后第 1 年 60%、第 2 年 70.00%且之后年度保持 70.00%不变的出租率进行预测。

（4）项目成本预测

该项目成本主要支出有职工薪酬、维修维护费、其他费用、增值税金及附加等。其中：

职工薪酬：本项目定员 45 人。其中管理人员 13 人，工资为 4.8 万元/人/年；技术人员 6 人，工资为 5.00 万元/人/年；其他普通职工 26 人，工资为 4.20 万元/人/年。福利费按工资总额的 14%进行测算。根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后每年职工薪酬按照上年 3.00%的增长率进行预测。

维修维护费用：按当年收入总额的 5.00%进行测算。

其他费用：按当年收入总额的 5.00%进行测算。

增值税金及附加：按国税发〔1993〕151 号《国家税务总局关于印发<增值税部分货物征税范围注释>的通知》，本项目属于有形不动产经营租赁服务，增值税税率按 9%进行测算，城市维护建设税按本

年缴纳增值税额的 5%进行测算，教育费附加按本年缴纳增值税额的3%进行测算，地方教育费附加按本年缴纳增值税额的 2%进行测算。考虑利息支付、折旧摊销等非付现成本支出后，本项目利润总额为负数，故所得税金额为零。

（5）用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为374,169.24万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 1、厂房租赁收入 | 13,512.95 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 |
| 厂房出租单价（元/㎡/月） | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 厂房租赁面积（㎡） | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 |
| 出租率 | 60.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| 2、停车位收入 | 1,063.57 | 1,240.84 | 1,240.84 | 1,240.84 | 1,240.84 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 |
| 停车位（个） | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 |
| 停车费（元） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 |
| 周转次数（次） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 出租率 | 60.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| **收入小计** | **14,576.52** | **17,005.95** | **17,005.95** | **17,005.95** | **17,005.95** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1、职工薪酬 | 229.82 | 236.71 | 243.81 | 251.12 | 258.65 | 266.41 | 274.40 | 282.63 | 291.11 | 299.84 |
| 2、维修维护费用 | 728.83 | 850.30 | 850.30 | 850.30 | 850.30 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 |
| 3、其他费用 | 728.83 | 850.30 | 850.30 | 850.30 | 850.30 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 |
| 4、增值税金及附加 | 1,443.08 | 1,683.59 | 1,683.59 | 1,683.59 | 1,683.59 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 |
| **成本小计** | **3,130.56** | **3,620.90** | **3,628.00** | **3,635.31** | **3,642.84** | **3,699.99** | **3,707.98** | **3,716.21** | **3,724.69** | **3,733.42** |
| **三、项目收益** | **11,445.96** | **13,385.05** | **13,377.95** | **13,370.64** | **13,363.11** | **13,554.12** | **13,546.13** | **13,537.90** | **13,529.42** | **13,520.69** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 1、厂房租赁收入 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 |
| 厂房出租单价（元/㎡/月） | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 厂房租赁面积（㎡） | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 |
| 出租率 | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| 2、停车位收入 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 |
| 停车位（个） | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 |
| 停车费（元） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 周转次数（次） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 出租率 | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| **收入小计** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、职工薪酬 | 308.84 | 318.11 | 327.65 | 337.48 | 347.60 | 358.03 | 368.77 | 379.83 | 391.22 | 402.96 |
| 2、维修维护费用 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 |
| 3、其他费用 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 |
| 4、增值税金及附加 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 |
| **成本小计** | **3,742.42** | **3,751.69** | **3,761.23** | **3,771.06** | **3,781.18** | **3,791.61** | **3,802.35** | **3,813.41** | **3,824.80** | **3,836.54** |
| **三、项目收益** | **13,511.69** | **13,502.42** | **13,492.88** | **13,483.05** | **13,472.93** | **13,462.50** | **13,451.76** | **13,440.70** | **13,429.31** | **13,417.57** |

（续）

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | |
| 1、厂房租赁收入 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | 15,765.11 | **439,170.92** |
| 厂房出租单价（元/㎡/月） | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | |
| 厂房租赁面积（㎡） | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | 1,042,666.13 | |

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出租率 | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | |
| 2、停车位收入 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | 1,489.00 | **40,273.93** |
| 停车位（个） | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | 9,713.00 | |
| 停车费（元） | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 周转次数（次） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 出租率 | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | |
| **收入小计** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **17,254.11** | **479,444.85** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | |
| 1、职工薪酬 | 415.05 | 427.50 | 440.33 | 453.54 | 467.15 | 481.16 | 495.59 | 510.46 | **9,865.77** |
| 2、维修维护费用 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | **23,972.36** |
| 3、其他费用 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | 862.71 | **23,972.36** |
| 4、增值税金及附加 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | 1,708.16 | **47,465.12** |
| **成本小计** | **3,848.63** | **3,861.08** | **3,873.91** | **3,887.12** | **3,900.73** | **3,914.74** | **3,929.17** | **3,944.04** | **105,275.61** |
| **三、项目收益** | **13,405.48** | **13,393.03** | **13,380.20** | **13,366.99** | **13,353.38** | **13,339.37** | **13,324.94** | **13,310.07** | **374,169.24** |

**3、本息覆盖倍数**

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 374,169.24 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.14 倍。

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 | |
| 第 1 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | |
| 第 2 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | |
| 第 3 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 11,445.96 |
| 第 4 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,385.05 |
| 第 5 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,377.95 |
| 第 6 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,370.64 |
| 第 7 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,363.11 |
| 第 8 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,554.12 |
| 第 9 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,546.13 |
| 第 10 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,537.90 |
| 第 11 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,529.42 |
| 第 12 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,520.69 |
| 第 13 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,511.69 |
| 第 14 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,502.42 |
| 第 15 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,492.88 |
| 第 16 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,483.05 |
| 第 17 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,472.93 |
| 第 18 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,462.50 |
| 第 19 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,451.76 |
| 第 20 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,440.70 |
| 第 21 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,429.31 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 22 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,417.57 |
| 第 23 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,405.48 |
| 第 24 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,393.03 |
| 第 25 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,380.20 |
| 第 26 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,366.99 |
| 第 27 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,353.38 |
| 第 28 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,339.37 |
| 第 29 年 | | 6,300.00 | 6,300.00 | 13,324.94 |
| 第 30 年 | 140,000.00 | 6,300.00 | 146,300.00 | 13,310.07 |
| **合计** | **140,000.00** | **189,000.00** | **329,000.00** | **374,169.24** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.14** |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目累计净收益 374,169.24 万元，应付债券本金及利息合计 329,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为平舆县产业集聚区标准厂房及基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年三月四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003320

# 会计师事务所分所
# 执业证书

名　　称：山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年　九月　四　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234089 |

证书编号：No. of Certificate　110001629949

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

此件与原件一致
再次复印无效

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务或业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance
/y /m /d

# 济源钢产品深加工产业园
# C 区二期建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090434 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十一月十日

# 目　录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....1
**二、方法与限制**.....2
**三、项目概况**.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（三）投资估算与资金筹措方式.....3
**四、应付债券本息情况**.....4
**五、项目收益情况**.....6
（一）基本假设条件及依据.....6
（二）项目运营收入分析.....6
（三）项目运营成本分析.....8
（四）净收益分析.....10
（五）本息覆盖倍数.....15
**六、总体评价结果**.....16
**七、使用限制**.....16

# 济源钢产品深加工产业园C区二期建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信综字（2020）第090434号**

我们接受委托，对济源钢产品深加工产业园C区二期建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解济源钢产品深加工产业园C区二期建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。济源纳米产业园有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据济源纳米产业园有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对济源钢产品深加工产业园C区二期建设项目偿债能力情况了解提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 11 月 10 日出具咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从济源纳米产业园有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指济源钢产品深加工产业园 C 区二期建设项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于济源市虎岭高新技术产业开发区济源大道与虎岭三号线交叉口西南角。

2.建设规模与内容

根据北京国金管理咨询有限公司2020年7月出具的《济源钢产品深加工产业园C区二期建设项目可行性研究报告》和济源市虎岭产业集聚区管理委员会《河南省企业投资项目备案证明》，本项目建设规模及内容：项目用地97.96亩，建设约3.6万平方米厂房，以及室外道路、管网、绿化等配套设施。

### （二）项目建设周期

本项目建设期1年。计划开工时间2020年10月，于2021年9月完工。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资11,700.00万元，其中：工程费用7,846.56万元；其他费用3,308.77万元；预备费544.67万元。

表1 项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 工程和费用名称 | 合计 |
|---|---|---|
| 一 | 工程建设费用 | 7,846.56 |
| 1 | 主体工程 | 6,348.39 |
| 2 | 设备购置 | 427.79 |
| 3 | 室外配套工程 | 1,070.37 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 3,308.78 |
| 1 | 土地费用 | 2,587.28 |

| 序号 | 工程和费用名称 | 合计 |
|---|---|---|
| 2 | 项目建设管理费 | 44.53 |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | 11.54 |
| 4 | 工程勘察费 | 21.97 |
| 5 | 工程设计费 | 85.34 |
| 6 | 工程监理费 | 63.25 |
| 7 | 招标代理服务费 | 26.24 |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | 20.12 |
| 9 | 城市基础设施配套费 | 106.95 |
| 10 | 消防设施及电气安全检测服务费 | 8.91 |
| 11 | 劳动安全卫生评审费 | 7.85 |
| 12 | 场地准备及临时设施费 | 39.23 |
| 13 | 工程保险费 | 23.54 |
| 14 | 建设期利息 | 262.03 |
| 三 | 预备费 | 544.67 |
| 1 | 基本预备费 | 544.67 |
| 四 | 项目总投资 | 11,700.00 |

2.资金筹措计划

项目所需资金由经营结余资金和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资 9,300.00 万元，经营结余资金 2,400.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 已投入 | 第 1 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营结余资金 | 1,861.17 | 538.83 | 2,400.00 |
| 2 | 专项债券资金 | | 9,300.00 | 9,300.00 |
| 合计 | | 1,861.17 | 9,838.83 | 11,700.00 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 9,300.00 万元，其中，计划 2021 年度申请 9,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 9,300.00 | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 2 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 3 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 4 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 5 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 6 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 7 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 8 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 9 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 10 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 11 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 12 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 13 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 14 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 15 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 16 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 17 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 18 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 19 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 20 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 21 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 22 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 23 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 24 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 25 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 26 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 27 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 28 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |
| 第 29 年 | 9,300.00 | | | 9,300.00 | 4.50% | 418.50 | 418.50 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 30 年 | 9,300.00 | | 9,300.00 | | 4.50% | 418.50 | 9,718.50 |
| 合计 | | 9,300.00 | 9,300.00 | | | 12,555.00 | 21,855.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

⑦本项目债券存续期 30 年，建设期为 1 年，预计完工日期 2021 年 9 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 30 年。

### （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的生产厂房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务收入作为债券还款资金来源。

（1）生产厂房租赁收入

根据可行性研究报告，本项目生产厂房可出租面积为 33,874.86 ㎡，参考周边产业园区租金价格并综合考虑本项目区位因素，生产厂房出租价格按照 0.8 元/㎡/天进行测算，租赁价格每隔 5 年增长 5.00%，最高增长至 1.00 元/㎡/天；项目建成后第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 80.00%，第 3 年出租率为 90.00%，第 4 年及以后年度按照 95.00%的出租率进行预测。

本项目周边产业园区租金价格水平如下：

| 序号 | 位置 | 建筑类型 | 出租面积（㎡） | 出租价格（元/㎡.月） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 沁园城区汤帝桥南马庄村西大街 | 厂房 | 140 | 30.00 |
| 2 | 济晋高速以东、G208公路以西，五龙口镇政府以北 | 厂房 | 97,000 | 35.00 |
| 3 | 虎岭一号线与黄河大道交叉口 | 厂房 | 3,500 | 46.80 |
| 4 | 轵城-天江红绿灯南1公里，207国道边 | 厂房 | 2,000 | 30.00 |
| 5 | 五龙口-电厂东附近 | 厂房 | 4,000 | 30.00 |
| 6 | 玉泉-济源市长途汽车站红绿灯往北2,000m | 厂房 | 2,000 | 30.00 |

（2）配套用房租赁收入

根据可行性研究报告，本项目配套用房为油化库、危废间、综合站房，可出租面积为 1,755.95 ㎡，参考生产厂房的租赁价格并综合考虑配套用房的使用性质，配套用房出租价格按照 1.00 元/㎡/天进行测算，租赁价格每隔 5 年增长 5.00%，最高增长至 1.28 元/㎡/天；项目建成后第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 80.00%，第 3 年出租率为 90.00%，第 4 年及以后年度按照 95.00%的出租率进行预测。

（3）物业服务收入

根据可行性研究报告，本项目可出租面积为生产厂房和配套用房面积之和 35,630.81 ㎡。参考济源市商铺、临街门面物业费收费情况并综合考虑本项目区位因素，物业服务收费价格按照 1.00 元/㎡/月进行测算，基于谨慎性原则，运营期保持稳定，不予增长；实际测算收费面积与生产厂房和配套用房的每年租赁面积相同。

济源市商铺、临街门面物业费收费情况如下：

| 序号 | 位置/名称 | 建筑类型 | 租金价格（元/㎡/月） |
|---|---|---|---|
| 1 | 济源建业购物广场 | 购物百货中心 | 1.00 |
| 2 | 东方国际公馆商务楼 | 临街门面 | 2.00 |
| 3 | 建业壹号城邦天玺 | 社区底商 | 1.00 |

| 序号 | 位置/名称 | 建筑类型 | 租金价格（元/㎡/月） |
| --- | --- | --- | --- |
| 4 | 沁园区御驾街 | 宾馆酒店 | 1.00 |

## （三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有动力消耗费用、工资薪酬费用、资产维护费、原辅材料费用、税费、其他管理费用等。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）动力消耗费用

本项目动力消耗费用主要为物业管理人员耗水、电的费用，根据项目可行性研究报告，预计年耗电量 5.00 万度，年耗水量 0.76 吨，根据济源当地工商业水电收费标准，按照电费 0.62 元/度，水费 4.20 元/吨计算，本项目年动力消耗费用共 6.29 万，每年动力消耗费支出约为物业服务费收入的 30%，基于谨慎性原则，运营期的前 10 年的动力消耗费用按照物业服务收入的 30%进行测算，随物业服务收入的增长而增长，从第 11 年开始，每 5 年增长 5%。

（2）工资薪酬费用

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 9 人，年均工资为 4.80 万元，福利费为工资总额的 14%；同时，考虑物价上涨因素，运营期的前 10 年工资薪酬费用每年增长 3%，从第 11 年开始，每 5 年增长 5%。

（3）资产维修费用

本项目维修费按项目总投资的 0.1%进行预测，同时，考虑物价上涨因素，运营期的前 10 年资产维修费用每年增长 3%，从第 11 年开始，每 5 年增长 5%。

（4）原辅材料费用

本项目外购原辅材料费用主要为物业服务部分采购清洁工具、用品

及耗材费用，运营期的前 10 年按照物业服务收入的 30%进行测算，随物业服务收入的增长而增长，从第 11 年开始，每 5 年增长 5%。

（5）税费

本项目建筑租赁服务属于不动产经营租赁服务，增值税税率为 9%；物业服务属于生活服务，增值税税率为 6%。增值税及附加测算考虑建设期投资的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%进行测算。本项目税费测算按照本项目运营收入 6%的综合税率进行。

（6）其他管理费用

本项目其他管理费用即为运营期管理费用，按照当期收入总额的 5%进行测算。

（7）增长率

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 3%的平均增长率逐年递增，进入稳定增长期后按照每五年 5%的增长率进行测算。

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、运营收入 | | | | | | | | | | |
| 1、生产厂房租赁收入 | 692.40 | 791.32 | 890.23 | 939.69 | 939.69 | 986.67 | 986.67 | 986.67 | 986.67 | 986.67 |
| ①生产厂房建筑面积（㎡） | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 | 0.84 |
| ③负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 2、配套用房租赁收入 | 44.86 | 51.27 | 57.68 | 60.89 | 60.89 | 63.93 | 63.93 | 63.93 | 63.93 | 63.93 |
| ①配套用房建筑面积（㎡） | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| ③负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 3、物业服务收入 | 29.93 | 34.21 | 38.48 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 |
| ①租赁面积（㎡） | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 |
| ②收费标准（元/㎡/月） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| ③负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| **收入合计** | **767.19** | **876.80** | **986.39** | **1,041.20** | **1,041.20** | **1,091.22** | **1,091.22** | **1,091.22** | **1,091.22** | **1,091.22** |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二、运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 8.98 | 10.26 | 11.54 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 |
| 2、工资薪酬费用 | 49.25 | 50.73 | 52.25 | 53.82 | 55.43 | 57.09 | 58.80 | 60.56 | 62.38 | 64.25 |
| 3、资产维护费用 | 11.70 | 12.05 | 12.41 | 12.78 | 13.16 | 13.55 | 13.96 | 14.38 | 14.81 | 15.25 |
| 4、原辅材料费用 | 8.98 | 10.26 | 11.54 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 | 12.19 |
| 5、税费 | 46.03 | 52.61 | 59.18 | 62.47 | 62.47 | 65.47 | 65.47 | 65.47 | 65.47 | 65.47 |
| 6、其他管理费用 | 38.36 | 43.84 | 49.32 | 52.06 | 52.06 | 54.56 | 54.56 | 54.56 | 54.56 | 54.56 |
| **支出合计** | **163.30** | **179.75** | **196.24** | **205.51** | **207.50** | **215.05** | **217.17** | **219.35** | **221.60** | **223.91** |
| **三、运营收益** | **603.89** | **697.05** | **790.15** | **835.69** | **833.70** | **876.17** | **874.05** | **871.87** | **869.62** | **867.31** |

**（续）**

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、运营收入 | | | | | | | | | | |
| 1、生产厂房租赁收入 | 1,033.66 | 1,033.66 | 1,033.66 | 1,033.66 | 1,033.66 | 1,080.64 | 1,080.64 | 1,080.64 | 1,080.64 | 1,080.64 |
| ①生产厂房建筑面积（㎡） | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 0.88 | 0.88 | 0.88 | 0.88 | 0.88 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.92 |
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 2、配套用房租赁收入 | 66.98 | 66.98 | 66.98 | 66.98 | 66.98 | 70.63 | 70.63 | 70.63 | 70.63 | 70.63 |
| ①配套用房建筑面积（㎡） | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.16 | 1.16 | 1.16 | 1.16 | 1.16 |

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 3、物业服务收入 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 |
| ①租赁面积（㎡） | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 |
| ②收费标准（元/㎡/月） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| **收入合计** | **1,141.26** | **1,141.26** | **1,141.26** | **1,141.26** | **1,141.26** | **1,191.89** | **1,191.89** | **1,191.89** | **1,191.89** | **1,191.89** |
| **二、运营成本** | | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 13.44 | 13.44 | 13.44 | 13.44 | 13.44 |
| 2、工资薪酬费用 | 67.46 | 67.46 | 67.46 | 67.46 | 67.46 | 70.83 | 70.83 | 70.83 | 70.83 | 70.83 |
| 3、资产维护费用 | 16.01 | 16.01 | 16.01 | 16.01 | 16.01 | 16.81 | 16.81 | 16.81 | 16.81 | 16.81 |
| 4、原辅材料费用 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 12.80 | 13.44 | 13.44 | 13.44 | 13.44 | 13.44 |
| 5、税费 | 68.48 | 68.48 | 68.48 | 68.48 | 68.48 | 71.51 | 71.51 | 71.51 | 71.51 | 71.51 |
| 6、其他管理费用 | 57.06 | 57.06 | 57.06 | 57.06 | 57.06 | 59.59 | 59.59 | 59.59 | 59.59 | 59.59 |
| **支出合计** | **234.61** | **234.61** | **234.61** | **234.61** | **234.61** | **245.62** | **245.62** | **245.62** | **245.62** | **245.62** |
| **三、运营收益** | **906.65** | **906.65** | **906.65** | **906.65** | **906.65** | **946.27** | **946.27** | **946.27** | **946.27** | **946.27** |

（续）

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | | | | | | | | | | |
| 1、生产厂房租赁收入 | 1,139.37 | 1,139.37 | 1,139.37 | 1,139.37 | 1,139.37 | 1,174.61 | 1,174.61 | 1,174.61 | 1,174.61 | 30,153.47 |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①生产厂房建筑面积（㎡） | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | 33,874.86 | |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | |
| 2、配套用房租赁收入 | 74.28 | 74.28 | 74.28 | 74.28 | 74.28 | 77.94 | 77.94 | 77.94 | 77.94 | 1,966.45 |
| ①配套用房建筑面积（㎡） | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | 1,755.95 | |
| ②租赁价格（元/㎡/天） | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | |
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | |
| 3、物业服务收入 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 40.62 | 1,158.74 |
| ①租赁面积（㎡） | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | 35,630.81 | |
| ②收费标准（元/㎡/月） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| ③负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | |
| **收入合计** | **1,254.27** | **1,254.27** | **1,254.27** | **1,254.27** | **1,254.27** | **1,293.17** | **1,293.17** | **1,293.17** | **1,293.17** | **33,278.66** |
| **二、运营成本** | | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.82 | 14.82 | 14.82 | 14.82 | 377.14 |
| 2、工资薪酬费用 | 74.37 | 74.37 | 74.37 | 74.37 | 74.37 | 78.09 | 78.09 | 78.09 | 78.09 | 1,940.22 |
| 3、资产维护费用 | 17.65 | 17.65 | 17.65 | 17.65 | 17.65 | 18.53 | 18.53 | 18.53 | 18.53 | 460.52 |
| 4、原辅材料费用 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.11 | 14.82 | 14.82 | 14.82 | 14.82 | 377.14 |
| 5、税费 | 75.26 | 75.26 | 75.26 | 75.26 | 75.26 | 77.59 | 77.59 | 77.59 | 77.59 | 1,996.72 |
| 6、其他管理费用 | 62.71 | 62.71 | 62.71 | 62.71 | 62.71 | 64.66 | 64.66 | 64.66 | 64.66 | 1,663.88 |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 支出合计 | **258.21** | **258.21** | **258.21** | **258.21** | **258.21** | **268.51** | **268.51** | **268.51** | **268.51** | **6,815.62** |
| 三、运营收益 | **996.06** | **996.06** | **996.06** | **996.06** | **996.06** | **1,024.66** | **1,024.66** | **1,024.66** | **1,024.66** | **26,463.04** |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 26,463.04 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21。

表 5 项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 418.50 | 418.50 | 0.00 |
| 第 2 年 | | 418.50 | 418.50 | 603.89 |
| 第 3 年 | | 418.50 | 418.50 | 697.05 |
| 第 4 年 | | 418.50 | 418.50 | 790.15 |
| 第 5 年 | | 418.50 | 418.50 | 835.69 |
| 第 6 年 | | 418.50 | 418.50 | 833.70 |
| 第 7 年 | | 418.50 | 418.50 | 876.17 |
| 第 8 年 | | 418.50 | 418.50 | 874.05 |
| 第 9 年 | | 418.50 | 418.50 | 871.87 |
| 第 10 年 | | 418.50 | 418.50 | 869.62 |
| 第 11 年 | | 418.50 | 418.50 | 867.31 |
| 第 12 年 | | 418.50 | 418.50 | 906.65 |
| 第 13 年 | | 418.50 | 418.50 | 906.65 |
| 第 14 年 | | 418.50 | 418.50 | 906.65 |
| 第 15 年 | | 418.50 | 418.50 | 906.65 |
| 第 16 年 | | 418.50 | 418.50 | 906.65 |
| 第 17 年 | | 418.50 | 418.50 | 946.27 |
| 第 18 年 | | 418.50 | 418.50 | 946.27 |
| 第 19 年 | | 418.50 | 418.50 | 946.27 |
| 第 20 年 | | 418.50 | 418.50 | 946.27 |
| 第 21 年 | | 418.50 | 418.50 | 946.27 |
| 第 22 年 | | 418.50 | 418.50 | 996.06 |
| 第 23 年 | | 418.50 | 418.50 | 996.06 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 418.50 | 418.50 | 996.06 |
| 第 25 年 | | 418.50 | 418.50 | 996.06 |
| 第 26 年 | | 418.50 | 418.50 | 996.06 |
| 第 27 年 | | 418.50 | 418.50 | 1,024.66 |
| 第 28 年 | | 418.50 | 418.50 | 1,024.66 |
| 第 29 年 | | 418.50 | 418.50 | 1,024.66 |
| 第 30 年 | 9,300.00 | 418.50 | 9,718.50 | 1,024.66 |
| 合计 | 9,300.00 | 12,555.00 | 21,855.00 | 26,463.04 |
| 本息覆盖倍数 | 1.21 | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为济源钢产品深加工产业园 C 区二期建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年十一月十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 李变利
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：110001620149
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日
年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　王伟

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1984-05-12

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410703198405123034

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 09
Date of Issuance /y /m /d

验证码：j1o6 17y7 958j dy16

# 郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 085 号

河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 3 月

# 郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 085 号

**郑州市二七区住房保障服务中心：**

我们接受委托，对郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十三日

附件：

# 项目收益及融资本息平衡情况说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目的收入主要是停车位收入、广告收入和小区公共用房租赁管理收入。其中，停车场收入根据郑州市同类小区停车位收费情况及停车位数量预测现金流入，并考虑增长率预测现金流入；广告位收入，根据郑州市同类小区广告位收入收费情况及广告位数量预测现金流入，并考虑增长率预测现金流入；小区公共用房租赁管理收入，参照郑州市同类小区内部的商业租赁和管理价格及商业房数量预测现金流入，并考虑增长率预测现金流入。

2、郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目成本费用主要为燃料动力费用、工资及福利费、维修费用、各项管理费用和其他费用。其中燃料动力费用按照年用水、电量和水、电单价测算，工资及福利费采用定员定额测算，维修费用取固定资产折旧额的10%计算，各项管理费用按营业收入的3%计算，其他费用按每小区150元/月计算。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及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、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及融资本息平衡情况说明

### （一）项目概况

**1、项目实施单位**

项目实施单位为郑州市二七区住房保障服务中心。

**2、总投资估算与资金筹措**

郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目总投资为115,865.93万元，其中第一部分建安工程费99,966.02万元；第二部分工程建设其他费用为5,239.63万元；基本预备费5,260.28万元。

本项目申请使用专项债券资金50,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

**3、项目建设内容及规模**

郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目包括二七区淮河路、京广路、蜜蜂张、铭功路、建中街、嵩山路、长江路、德化街、五里堡、福华街、大学路、人和路等12个街道办事处的516个楼院的老旧小区综合改造，本次主要涉及对小区范围内基础设施、居住环境、功能设施、物业管理等改造提升。

（1）改造基础设施

1、改造、疏通雨水、污水管道以及化粪池，实现雨污分流；

2、捆扎序化供电、通信、有线电视等管网线路，有条件的小区实施线网入地；

3、硬化、修复或重建小区道路，补齐路沿石；

4、增加小区居民活动场地；

5、完善小区车行、人行道路标识系统；

6、维修或安装楼宇单元防盗门；

7、设置、整修小区主要出入口大门，安装车辆道闸等出入管理系统；

8、完善小区消防设施、监控系统；

9、完善小区照明系统，补齐路灯、楼道灯；

10、完善小区楼牌、门牌、单元口标识；

11、整治、维修小区围墙；

12、整修公共楼梯踏步和扶手；

13、维修楼宇单元入口台阶、坡道，修缮楼宇公共部位窗户；

14、维修、更换或增设落水管；

15、整修、粉刷楼宇公共部位内墙，楼宇、车棚外墙，饰面颜色、主题应体现小区特色，与周边建筑协调。

（2）整治居住环境

1、清理各类违章建筑物、构筑物、临时建筑；

2、清理楼宇间、楼道内及屋面、楼顶杂物；

3、清理疏通消防通道；

4、清除小区内各类小广告及各类违法违规户外广告；

5、规整空调机位；

6、清理地桩地锁，清理废弃机动车和非机动车；

7、对小区绿地进行调整与再利用规划，对黄土裸露实施硬化或绿化。

（3）完善功能设施

1、明确车辆停放区域，合理规划、增建机动车车位及非机动车停车位；

2、合理设置、制作小区公示牌（栏）、火灾疏散示意图、文化宣传栏；

3、合理设置垃圾收储设施，实行垃圾分类；

4、增设和完善卫生医疗中心、健身设施、文体休闲设施、托幼设施、无障碍设施。

（4）提升物业管理

1、组织老旧小区业主召开业主大会，选举业主委员会，健全业主管理组织；

2、指导、监督业主或业主管理组织选聘专业化物业服务企业实施物业管理；

3、对暂不具备专业化物业管理条件的，由街道办事处（社区）采取分项委托、捆绑打包、业主自治等方式开展物业服务；

**（二）项目现金流收益预测**

**1、收入预测**

本项目建成后主要收入来源为停车位收入、广告收入和小区公共用房租赁管理收入。

（1）停车位收入

本项目计划利用 516 个老旧小区楼院内的空地重新规划停车位，通过规范停车位标线、安装挡车器、增加标识牌等，按照平均每个楼院设置 10 个停车位，可共设置 5,160 个停车位。本项目涉及的老旧小区内共有住户 64,434 户，按照目前城市居民车辆保有率 10%进行分析，则项目服务范围内共有车辆约 6,443 辆，本项目停车需求较大。

参照郑州市现行住宅小区停车位管理模式和收费模式，本项目拟对停车位按照包月形式对外出租，根据郑州市同类小区停车位收费情况，月租金按照 180.00 元/车位进行综合估算，同时考虑本地区未来经济增长，此后租金单价每三年按 3%的增幅增长。本项目停车位的使用负荷按照前三年 70%、80%、90%的经营负荷，第四年及以后按 95%的经营负荷进行计算。郑州市同类小区停车位收费情况详见表 1。

（2）楼宇间广告、户外广告收入

本项目拟利用 516 个老旧小区楼院内的建筑外立面、楼道空间、小区内部通道、主要出入口的位置，设置广告位。本项目广告位的设置按照各小区楼栋数的 2 倍进行设置，楼栋总数为 1,946 栋，则可设置各类广告位 3,892 个。

根据郑州市同类小区广告位收入收费情况，保守估计，本项目按照每广告位价格 1 万元/年进行综合考虑，同时考虑本地区未来经济增长，此后广告位单价每三年按 3%的增幅增长。使用负荷按照前三年 70%、80%、90%的经营负荷，第四年及以后按 95%的经营负荷进行计算。郑州市同类小区广告位收入收费情况详见表 1。

（3）小区公共用房租赁管理收入

本项目计划通过对小区内的公共用房进行改造装修后对外租金，并统一管理，改造装修后可出租用于开展服务小区居民的小吃店、便利店、理发店、健身房、诊所等设施。参照同类老旧小区的内部布局和实际需要，本项目规划每个小区可提供 5 个 20-50 ㎡的商业房，共设置可供出租的商业房 2,580 个。

参考郑州市同类小区内部的商业租赁和管理价格，本项目按照 20,000.00 元/个·年

的价格进行出租，同时考虑本地区未来经济增长，此后出租单价每三年按 3%的增幅增长。使用负荷按照前三年 70%、80%、90%的经营负荷，第四年及以后按 95%的经营负荷进行计算。郑州市同类小区内部的商业租赁和管理价格详见表 1。

**表 1：郑州市同类小区经营性项目情况表**

| 序号 | 类型 | 所在小区 | 均价（元/月） | 年费用（万元） | 使用率 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 小区内停车位 | | | | | |
| 1 | 小区内停车位 | 二七区郑飞小区 | 200.00 | 0.24 | 100% | 部分区域地上 |
| 2 | 小区内停车位 | 金水区绿洲银郡 | 300.00 | 0.36 | 100% | 地上及地下停车位 |
| 3 | 小区内停车位 | 金水区森林公寓 | 350.00 | 0.42 | 100% | 地上及地下停车位 |
| 4 | 小区内停车位 | 金水区民航新村 | 260.00 | 0.312 | 100% | 地上停车位 |
| 二 | 小区内广告位 | | | | | |
| 1 | 小区内广告位 | 二七区南福华小区 | 2,000.00 | 2.40 | 85% | 道路广告、墙体广告 |
| 2 | 小区内广告位 | 二七区材料厂小区 | 1,800.00 | 2.16 | 80% | 道路广告、墙体广告 |
| 3 | 小区内广告位 | 二七区书香名邸 | 3,000.00 | 3.60 | 90% | 道路广告、墙体广告 |
| 4 | 小区内广告位 | 二七区京广花园 | 2,500.00 | 3.00 | 90% | 道路广告、墙体广告 |
| 5 | 小区内广告位 | 二七区郑飞小区 | 2,200.00 | 2.64 | 90% | 道路广告、墙体广告 |
| 6 | 小区内广告位 | 金水区绿洲银郡 | 3,000.00 | 3.60 | 95% | 电梯广告、门禁广告 |
| 7 | 小区内广告位 | 金水区森林公寓 | 3,200.00 | 3.84 | 95% | 电梯广告、门禁广告 |
| 8 | 小区内广告位 | 金水区民航新村 | 2,800.00 | 3.36 | 90% | 电梯广告、门禁广告 |
| 三 | 小区内商业 | | | | | |
| 1 | 小区内商 | 二七区南福华 | 2,500.00 | 3.00 | 100% | 便民商铺 |

| 序号 | 类型 | 所在小区 | 均价（元/月） | 年费用（万元） | 使用率 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 业 | 小区 | | | | |
| 2 | 小区内商业 | 二七区材料厂小区 | 2,200.00 | 2.64 | 100% | 秀丽美发 |
| 3 | 小区内商业 | 二七区书香名邸 | 3,700.00 | 4.44 | 100% | 便民菜店 |
| 4 | 小区内商业 | 二七区京广花园 | 3,000.00 | 3.60 | 100% | 干洗店 |
| 5 | 小区内商业 | 二七区郑飞小区 | 2,800.00 | 3.36 | 95% | 韵达快递 |
| 6 | 小区内商业 | 金水区民航新村 | 3,500.00 | 4.20 | 90% | 便利店 |

收入明细情况见表 2。

**表 2：债券存续期内项目收入明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营负荷 | 停车位收入 | | | 广告收入 | | | 小区公共用房租赁管理收入 | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 收入（万元） | 停车位数（个） | 单价（元/车位/月） | 收入（万元） | 广告位数量（个） | 单价（万元/年） | 收入（万元） | 可供征收的商业数（个） | 单价（万元/个） | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 70% | 780.19 | 3,612.00 | 180.00 | 2,724.40 | 2,724.40 | 1.00 | 3,612.00 | 1,806.00 | 2.00 | 7,116.59 |
| 第 4 年 | 80% | 891.65 | 4,128.00 | 180.00 | 3,113.60 | 3,113.60 | 1.00 | 4,128.00 | 2,064.00 | 2.00 | 8,133.25 |
| 第 5 年 | 90% | 1,003.10 | 4,644.00 | 180.00 | 3,502.80 | 3,502.80 | 1.00 | 4,644.00 | 2,322.00 | 2.00 | 9,149.90 |
| 第 6 年 | 95% | 1,090.60 | 4,902.00 | 185.40 | 3,808.32 | 3,697.40 | 1.03 | 5,049.06 | 2,451.00 | 2.06 | 9,947.98 |
| 第 7 年 | 95% | 1,090.60 | 4,902.00 | 185.40 | 3,808.32 | 3,697.40 | 1.03 | 5,049.06 | 2,451.00 | 2.06 | 9,947.98 |
| 第 8 年 | 95% | 1,090.60 | 4,902.00 | 185.40 | 3,808.32 | 3,697.40 | 1.03 | 5,049.06 | 2,451.00 | 2.06 | 9,947.98 |
| 第 9 年 | 95% | 1,123.30 | 4,902.00 | 190.96 | 3,919.24 | 3,697.40 | 1.06 | 5,196.12 | 2,451.00 | 2.12 | 10,238.66 |
| 第 10 年 | 95% | 1,123.30 | 4,902.00 | 190.96 | 3,919.24 | 3,697.40 | 1.06 | 5,196.12 | 2,451.00 | 2.12 | 10,238.66 |
| 第 11 年 | 95% | 1,123.30 | 4,902.00 | 190.96 | 3,919.24 | 3,697.40 | 1.06 | 5,196.12 | 2,451.00 | 2.12 | 10,238.66 |
| 第 12 年 | 95% | 1,157.01 | 4,902.00 | 196.69 | 4,030.17 | 3,697.40 | 1.09 | 5,343.18 | 2,451.00 | 2.18 | 10,530.36 |
| 第 13 年 | 95% | 1,157.01 | 4,902.00 | 196.69 | 4,030.17 | 3,697.40 | 1.09 | 5,343.18 | 2,451.00 | 2.18 | 10,530.36 |
| 第 14 年 | 95% | 1,157.01 | 4,902.00 | 196.69 | 4,030.17 | 3,697.40 | 1.09 | 5,343.18 | 2,451.00 | 2.18 | 10,530.36 |
| 第 15 年 | 95% | 1,191.72 | 4,902.00 | 202.59 | 4,141.09 | 3,697.40 | 1.12 | 5,514.75 | 2,451.00 | 2.25 | 10,847.56 |
| 第 16 年 | 95% | 1,191.72 | 4,902.00 | 202.59 | 4,141.09 | 3,697.40 | 1.12 | 5,514.75 | 2,451.00 | 2.25 | 10,847.56 |
| 第 17 年 | 95% | 1,191.72 | 4,902.00 | 202.59 | 4,141.09 | 3,697.40 | 1.12 | 5,514.75 | 2,451.00 | 2.25 | 10,847.56 |

| 年份 | 经营负荷 | 停车位收入 | | | 广告收入 | | | 小区公共用房租赁管理收入 | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 收入（万元） | 停车位数（个） | 单价（元/车位/月） | 收入（万元） | 广告位数量（个） | 单价（万元/年） | 收入（万元） | 可供征收的商业数（个） | 单价（万元/个） | |
| 第 18 年 | 95% | 1,227.48 | 4,902.00 | 208.67 | 4,252.01 | 3,697.40 | 1.15 | 5,686.32 | 2,451.00 | 2.32 | 11,165.81 |
| 第 19 年 | 95% | 1,227.48 | 4,902.00 | 208.67 | 4,252.01 | 3,697.40 | 1.15 | 5,686.32 | 2,451.00 | 2.32 | 11,165.81 |
| 第 20 年 | 95% | 1,227.48 | 4,902.00 | 208.67 | 4,252.01 | 3,697.40 | 1.15 | 5,686.32 | 2,451.00 | 2.32 | 11,165.81 |
| 第 21 年 | 95% | 1,264.30 | 4,902.00 | 214.93 | 4,362.93 | 3,697.40 | 1.18 | 5,857.89 | 2,451.00 | 2.39 | 11,485.12 |
| 第 22 年 | 95% | 1,264.30 | 4,902.00 | 214.93 | 4,362.93 | 3,697.40 | 1.18 | 5,857.89 | 2,451.00 | 2.39 | 11,485.12 |
| 第 23 年 | 95% | 1,264.30 | 4,902.00 | 214.93 | 4,362.93 | 3,697.40 | 1.18 | 5,857.89 | 2,451.00 | 2.39 | 11,485.12 |
| 第 24 年 | 95% | 1,302.25 | 4,902.00 | 221.38 | 4,510.83 | 3,697.40 | 1.22 | 6,029.46 | 2,451.00 | 2.46 | 11,842.54 |
| 第 25 年 | 95% | 1,302.25 | 4,902.00 | 221.38 | 4,510.83 | 3,697.40 | 1.22 | 6,029.46 | 2,451.00 | 2.46 | 11,842.54 |
| 第 26 年 | 95% | 1,302.25 | 4,902.00 | 221.38 | 4,510.83 | 3,697.40 | 1.22 | 6,029.46 | 2,451.00 | 2.46 | 11,842.54 |
| 第27年 | 95% | 1,341.30 | 4,902.00 | 228.02 | 4,658.72 | 3,697.40 | 1.26 | 6,201.03 | 2,451.00 | 2.53 | 12,201.05 |
| 第 28 年 | 95% | 1,341.30 | 4,902.00 | 228.02 | 4,658.72 | 3,697.40 | 1.26 | 6,201.03 | 2,451.00 | 2.53 | 12,201.05 |
| 第 29 年 | 95% | 1,341.30 | 4,902.00 | 228.02 | 4,658.72 | 3,697.40 | 1.26 | 6,201.03 | 2,451.00 | 2.53 | 12,201.05 |
| 第 30 年 | 95% | 1,381.54 | 4,902.00 | 234.86 | 4,806.62 | 3,697.40 | 1.30 | 6,397.11 | 2,451.00 | 2.61 | 12,585.27 |
| 合计 | | 33,150.36 | | | 115,197.35 | | | 153,414.54 | | | 301,762.25 |

**2、项目成本预测**

郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目建成后成本主要包括燃料动力费用、工资及福利费、维修费用、各项管理费用、其他费用和各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。

（1） 燃料动力费用

本项目每年所需燃料动力费用主要为水、电。水费单价为 4.15 元/吨，预计年用水量为 37.37 万 $m^3$；电费单价为 0.75 元/kwh，预计年用电量为 175.20 万 kwh。同时考虑本地区未来经济增长，此后燃料及动力费单价每三年按 3%的增幅增长。燃料及动力费明细详见表 3。

（2）工资及福利费

本项目建成后，拟按照每楼院配置管理服务人员 1 人，共配备工作人员 516 人。参考郑州当地工资收入水平，本项目工资及福利费按照 4,000.00 元/人·月进行计算，考虑本地区未来经济增长，此后工资及福利费每三年按 3%的增幅增长。工资及福利费明细详见表 3。

（3）维修费用

本项目维修费用取固定资产折旧额的 10%计算，固定资产折旧采用年限平均法计算，建筑物和设备折旧按 20 年计提，残值率为 5%。维修费用明细详见表 3。

（4）各项管理费用

各项管理费用包括宣传、管理、接待、营业等各项管理费用，按当年营业收入的 3%计算。各项管理费用明细详见表 3。

（5）其他费用

其他费用主要为各类耗材及零配件的购置，每小区按照 150.00 元/月进行计算。其他费用明细详见表 3。

（6）各项税金

本项目停车位收入和广告收入增值税销项税率适用 6%，租赁收入增值税销项税率

适用 9%，城市维护建设税率适用 7%，教育费附加税率适用 3%，地方教育费附加税率适用 2%，房产税以房产租金收入为计税依据，适用 12%。明细情况见表 3。

**表 3：债券存续期内项目成本费用明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营成本 | | | | | | 各项税金 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 燃料动力费用 | 工资及福利费 | 维修费用 | 各项管理费用 | 其他费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 3,544.51 | 286.49 | 2,476.80 | 474.84 | 213.50 | 92.88 | 397.65 | 0.00 | 496.61 | 496.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 397.65 | 3,942.16 |
| 第 4 年 | 3,575.01 | 286.49 | 2,476.80 | 474.84 | 244.00 | 92.88 | 454.46 | 0.00 | 567.56 | 567.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 454.46 | 4,029.47 |
| 第 5 年 | 3,605.51 | 286.49 | 2,476.80 | 474.84 | 274.50 | 92.88 | 511.27 | 0.00 | 638.50 | 638.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 511.27 | 4,116.78 |
| 第 6 年 | 3,725.98 | 294.47 | 2,551.10 | 489.09 | 298.44 | 92.88 | 555.86 | 0.00 | 694.19 | 694.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 555.86 | 4,281.84 |
| 第 7 年 | 3,725.98 | 294.47 | 2,551.10 | 489.09 | 298.44 | 92.88 | 555.86 | 0.00 | 694.19 | 694.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 555.86 | 4,281.84 |
| 第 8 年 | 3,725.98 | 294.47 | 2,551.10 | 489.09 | 298.44 | 92.88 | 555.86 | 0.00 | 694.19 | 694.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 555.86 | 4,281.84 |
| 第 9 年 | 3,834.27 | 302.84 | 2,627.63 | 503.76 | 307.16 | 92.88 | 572.05 | 0.00 | 714.46 | 714.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 572.05 | 4,406.32 |
| 第 10 年 | 3,834.27 | 302.84 | 2,627.63 | 503.76 | 307.16 | 92.88 | 572.05 | 0.00 | 714.46 | 714.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 572.05 | 4,406.32 |
| 第 11 年 | 3,834.27 | 302.84 | 2,627.63 | 503.76 | 307.16 | 92.88 | 572.05 | 0.00 | 714.46 | 714.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 572.05 | 4,406.32 |
| 第 12 年 | 3,945.32 | 311.20 | 2,706.46 | 518.87 | 315.91 | 92.88 | 588.24 | 0.00 | 734.79 | 734.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 588.24 | 4,533.56 |
| 第 13 年 | 3,945.32 | 311.20 | 2,706.46 | 518.87 | 315.91 | 92.88 | 588.24 | 0.00 | 734.79 | 734.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 588.24 | 4,533.56 |
| 第 14 年 | 3,945.32 | 311.20 | 2,706.46 | 518.87 | 315.91 | 92.88 | 588.24 | 0.00 | 734.79 | 734.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 588.24 | 4,533.56 |
| 第 15 年 | 4,060.34 | 319.94 | 2,787.65 | 534.44 | 325.43 | 92.88 | 607.13 | 0.00 | 757.20 | 757.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 607.13 | 4,667.47 |
| 第 16 年 | 4,060.34 | 319.94 | 2,787.65 | 534.44 | 325.43 | 92.88 | 607.13 | 0.00 | 757.20 | 757.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 607.13 | 4,667.47 |
| 第 17 年 | 4,060.34 | 319.94 | 2,787.65 | 534.44 | 325.43 | 92.88 | 607.13 | 0.00 | 757.20 | 757.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 607.13 | 4,667.47 |

| 年份 | 经营成本 | | | | | | 各项税金 | | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 燃料动力费用 | 工资及福利费 | 维修费用 | 各项管理费用 | 其他费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| 第 18 年 | 4,178.27 | 328.67 | 2,871.28 | 550.47 | 334.97 | 92.88 | 1,347.07 | 643.79 | 779.67 | 135.88 | 45.07 | 19.31 | 12.88 | 626.02 | 5,525.34 |
| 第 19 年 | 4,178.27 | 328.67 | 2,871.28 | 550.47 | 334.97 | 92.88 | 1,370.81 | 664.99 | 779.67 | 114.68 | 46.55 | 19.95 | 13.30 | 626.02 | 5,549.08 |
| 第 20 年 | 4,178.27 | 328.67 | 2,871.28 | 550.47 | 334.97 | 92.88 | 1,370.81 | 664.99 | 779.67 | 114.68 | 46.55 | 19.95 | 13.30 | 626.02 | 5,549.08 |
| 第 21 年 | 4,300.99 | 339.16 | 2,957.42 | 566.98 | 344.55 | 92.88 | 1,411.22 | 684.21 | 802.20 | 117.99 | 47.89 | 20.53 | 13.68 | 644.91 | 5,712.21 |
| 第 22 年 | 4,300.99 | 339.16 | 2,957.42 | 566.98 | 344.55 | 92.88 | 1,411.22 | 684.21 | 802.20 | 117.99 | 47.89 | 20.53 | 13.68 | 644.91 | 5,712.21 |
| 第 23 年 | 4,300.99 | 339.16 | 2,957.42 | 566.98 | 344.55 | 92.88 | 1,411.22 | 684.21 | 802.20 | 117.99 | 47.89 | 20.53 | 13.68 | 644.91 | 5,712.21 |
| 第 24 年 | 4,428.31 | 350.02 | 3,046.14 | 583.99 | 355.28 | 92.88 | 1,453.88 | 705.44 | 826.89 | 121.45 | 49.38 | 21.16 | 14.11 | 663.79 | 5,882.19 |
| 第 25 年 | 4,428.31 | 350.02 | 3,046.14 | 583.99 | 355.28 | 92.88 | 1,453.88 | 705.44 | 826.89 | 121.45 | 49.38 | 21.16 | 14.11 | 663.79 | 5,882.19 |
| 第 26 年 | 4,428.31 | 350.02 | 3,046.14 | 583.99 | 355.28 | 92.88 | 1,453.88 | 705.44 | 826.89 | 121.45 | 49.38 | 21.16 | 14.11 | 663.79 | 5,882.19 |
| 第 27 年 | 4,558.82 | 360.88 | 3,137.52 | 601.51 | 366.03 | 92.88 | 1,496.55 | 726.67 | 851.64 | 124.97 | 50.87 | 21.80 | 14.53 | 682.68 | 6,055.37 |
| 第 28 年 | 4,558.82 | 360.88 | 3,137.52 | 601.51 | 366.03 | 92.88 | 1,496.55 | 726.67 | 851.64 | 124.97 | 50.87 | 21.80 | 14.53 | 682.68 | 6,055.37 |
| 第 29 年 | 4,558.82 | 360.88 | 3,137.52 | 601.51 | 366.03 | 92.88 | 1,496.55 | 726.67 | 851.64 | 124.97 | 50.87 | 21.80 | 14.53 | 682.68 | 6,055.37 |
| 第 30 年 | 4,693.76 | 372.11 | 3,231.65 | 619.56 | 377.56 | 92.88 | 1,544.10 | 749.84 | 878.47 | 128.63 | 52.49 | 22.50 | 15.00 | 704.27 | 6,237.86 |
| 合计 | 114,515.69 | 9,053.12 | 78,717.65 | 15,091.41 | 9,052.87 | 2,600.64 | 27,050.96 | 9,072.57 | 21,064.26 | 11,991.69 | 635.08 | 272.18 | 181.44 | 16,889.69 | 141,566.65 |

## （三）项目收益及融资平衡情况

### 1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目计划申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，本期拟申请 50,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 30 年，每半年付息一次，到期时一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**表 4：郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目还本付息情况表（单位：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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 50,000.00 | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 2 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 3 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 4 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 5 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 6 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 7 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 8 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 9 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 10 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 11 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 12 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 13 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 14 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 15 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 16 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 17 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 18 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 19 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 20 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 21 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 22 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 23 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 24 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 25 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 26 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 27 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |

| 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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 28 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 29 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 30 年 | 50,000.00 | | 50,000.00 | - | 2,250.00 | 52,250.00 |
| 合计 | | 50,000.00 | 50,000.00 | | 67,500.00 | 117,500.00 |

**2、融资平衡情况**

债券存续期内，郑州市二七区老旧小区综合改造工程项目预计总收入 301,762.25 万元，总成本 141,566.65 万元，项目收益 160,195.60 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

**金额单位：万元**

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | | 117,500.00 | 1.36 |
| 第 2 年 | | | | | |
| 第 3 年 | 7,116.59 | 3,942.16 | 3,174.43 | | |
| 第 4 年 | 8,133.25 | 4,029.47 | 4,103.78 | | |
| 第 5 年 | 9,149.90 | 4,116.78 | 5,033.12 | | |
| 第 6 年 | 9,947.98 | 4,281.84 | 5,666.14 | | |
| 第 7 年 | 9,947.98 | 4,281.84 | 5,666.14 | | |
| 第 8 年 | 9,947.98 | 4,281.84 | 5,666.14 | | |
| 第 9 年 | 10,238.66 | 4,406.32 | 5,832.34 | | |
| 第 10 年 | 10,238.66 | 4,406.32 | 5,832.34 | | |
| 第 11 年 | 10,238.66 | 4,406.32 | 5,832.34 | | |
| 第 12 年 | 10,530.36 | 4,533.56 | 5,996.80 | | |
| 第 13 年 | 10,530.36 | 4,533.56 | 5,996.80 | | |
| 第 14 年 | 10,530.36 | 4,533.56 | 5,996.80 | | |
| 第 15 年 | 10,847.56 | 4,667.47 | 6,180.09 | | |
| 第 16 年 | 10,847.56 | 4,667.47 | 6,180.09 | | |
| 第 17 年 | 10,847.56 | 4,667.47 | 6,180.09 | | |
| 第 18 年 | 11,165.81 | 5,525.34 | 5,640.47 | | |
| 第 19 年 | 11,165.81 | 5,549.08 | 5,616.73 | | |
| 第 20 年 | 11,165.81 | 5,549.08 | 5,616.73 | | |
| 第 21 年 | 11,485.12 | 5,712.21 | 5,772.91 | | |

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 22 年 | 11,485.12 | 5,712.21 | 5,772.91 | | |
| 第 23 年 | 11,485.12 | 5,712.21 | 5,772.91 | | |
| 第 24 年 | 11,842.54 | 5,882.19 | 5,960.35 | | |
| 第 25 年 | 11,842.54 | 5,882.19 | 5,960.35 | | |
| 第 26 年 | 11,842.54 | 5,882.19 | 5,960.35 | | |
| 第 27 年 | 12,201.05 | 6,055.37 | 6,145.68 | | |
| 第 28 年 | 12,201.05 | 6,055.37 | 6,145.68 | | |
| 第 29 年 | 12,201.05 | 6,055.37 | 6,145.68 | | |
| 第 30 年 | 12,585.27 | 6,237.86 | 6,347.41 | | |
| 合计 | 301,762.25 | 141,566.65 | 160,195.60 | | |

届于年年1月1日至1月31日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100766231031X1

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

登记机关

2020 年 02 月 11 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

2019年3月30日

姓名 Full name 郑重印

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711143036

证书编号：No. of Certificate 410000790036

批准注册协会：Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 06 年 25 月 日

姓名 杨凤

性别 女

出生日期 1990-08-03

工作单位 河南光华会计师事务所有限公司

身份证号码 410521199008301542



410000190001

河南省注册会计师协会

2018 年 10 月

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

验证码：1552 h3pl d386 7lg2

# 郑州市二七区生态建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**豫兴华专审字〔2020〕第 088 号**

**河南兴华会计师事务所有限公司**

**2020 年 3 月**

# 郑州市二七区生态建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 088 号

**郑州市二七区林业和园林局：**

我们接受委托，对郑州市二七区生态建设项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市二七区生态建设项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供郑州市二七区生态建设项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《郑州市二七区生态建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中 国 · 郑 州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十日

附件：

# 项目收益及融资本息平衡情况说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、郑州市二七区生态建设项目的收入主要是配套服务用房出租收入、广告塔收入和停车位收入。参考郑州市周边同类项目收费标准对收费单价作出预测，最终估算本项目的收入。

2、郑州市二七区生态建设项目成本费用主要为外购燃料及动力费、工资及福利费和其他费用。其中外购燃料及动力费采用定量定额测算，工资及福利费采用定员定额测算，其他费用采用定额测算。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及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、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及融资本息平衡情况说明

### （一）项目概况

#### 1、项目实施单位

项目实施单位为郑州市二七区林业和园林局。

#### 2、总投资估算与资金筹措

项目总投资46,926.18万元。其中建设投资为46,251.18万元，包括工程费用42,155.00万元，工程建设其他费用1,893.74万元，预备费2,202.44万元。

本项目拟申请专项债券资金 17,000.00 万元。剩余资金由财政安排解决。

**3、项目建设内容及规模**

建设内容主要包括：打造经济林、沿路景观长廊，提升区域停车环境，建设智慧林区综合监管平台，项目完成后绿地景观 2,388.00 亩，公路景观林 12.60 公里及高速互通立交、互通区外围 100.00 米宽区域绿化工程、配套服务用房 13,000.00 平方米、地形塑造、铺装工程、园林小品、苗木栽种、绿地浇灌、电气照明等。

本项目有生态廊道、生态屏障项目组成。总占地面积 1,592,000.00 平方米（2388 亩）。其中：绿化面积 1,555,500.00 平方米（2333.25 亩），配套服务用房 13,000.00 平方米（19.5 亩）。停车场 23,500.00 平方米（35.25 亩），管理用房 600.00 平方米。停车位 930 个。

其中：

①绕城高速与郑尧高速互通立交、互通区外围 100.00 米宽区域及郑尧连接线南四环至绕城高速段两侧区域，设计绿化面积约 398,500.00 平方米，配套服务用房 6,000.00 平方米；生态停车场 1,500.00 平方米，停车位 60 个，广告塔 2 座。

②绕城高速与郑密路互通立交（含樱桃沟站）及外围 100.00 米宽区域，设计绿化面积约 341,000.00 平方米，配套服务用房 4,000.00 平方米；生态停车场 1,000.00 平方米，停车位 35 个，广告塔 2 座。

③绕城高速与郑少高速互通立交，设计绿化面积约 63,000.00 平方米，配套服务用房 3,000.00 平方米；生态停车场 1,000.00 平方米，停车位 35 个，广告塔 2 座。

④紫玉路、华美石材路：全长 4 公里，设计绿化面积约 340,000.00 平方米，生态停车场 10,000.00 平方米。停车位 400 个，管理用房 200.00 平方米。

⑤京广快速路（渠北路至管城区界段），长 1.7 公里，设计绿化面积约 110,000.00 平方米；生态停车场 10,000.00 平方米。停车位 400 个，管理用房 100.00 平方米。

⑥凤栖南路 3.30 公里长及杨红线 3.60 公里长道路两侧生态绿化提升建设。

**（二）项目现金流收益预测**

**1、项目收入预测**

本项目建成后主要收入来源为配套服务用房出租收入、广告塔收入和停车位收入。

（1）配套服务用房出租收入

本项目配套服务用房可出租面积为 13,000.00 ㎡，预计债券存续期第 2 年开始对外出租。假设债券存续期第 2 年出租率为 70%，此后每年递增 10%，第 4 年为 90%，第 5 年达到 95%，此后不再增长，根据郑州市周边租赁情况，本项目配套服务用房出租单价按 3.00 元/㎡/天，同时考虑本地区未来经济增长，此后出租单价每三年按 5%的增幅增长。收入明细情况见表 1。

（2）广告塔出租收入

本项目共建设 6 个广告塔可用于出租，预计债券存续期第 2 年开始对外出租。假设债券存续期第 2 年可出租 4 个，第 3 年、第 4 年可出租 5 个，此后每年可全部出租，此后不再增长，根据郑州市周边租赁情况，本项目广告塔出租单价按 30.00 万元/个/年，同时考虑本地区未来经济增长，此后出租单价每三年按 5%的增幅增长。收入明细情况见表 1。

（3）停车位收入

本项目共设置 930 个停车位，预计债券存续期第 2 年开始对外出租。根据郑州市同类项目停车位收费情况，按照 5.00 元/次进行估算，日周转 4 次。假设债券存续期第 2 年停车场平均利用率为 70%，以后每年按 10%递增，第 4 年为 90%，第 5 年达到 95%，此后不再增长。年运营时间按 360 天计算。同时考虑本地区未来经济增长，此后收费单价每三年按 5%的增幅增长。收入明细情况见表 1。

**表 1：债券存续期内收入明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营负荷 | 配套服务用房出租收入（万元） | | | 广告塔收入（万元） | | | 停车场收入 | | | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 合计（万元） | 单价（元/天/㎡） | 可出租面积（㎡） | 合计（万元） | 出租单价（万元/个/年） | 可出租个数（个） | 停车率 | 合计（万元） | 收费单价（元/次） | 周转次数 | 停车位（个） | |
| 第 2 年 | 70% | 996.45 | 3.00 | 9,100.00 | 120.00 | 30.00 | 4 | 70% | 468.72 | 5.00 | 4 | 651 | 1,585.17 |
| 第 3 年 | 80% | 1,138.80 | 3.00 | 10,400.00 | 150.00 | 30.00 | 5 | 80% | 535.68 | 5.00 | 4 | 651 | 1,824.48 |
| 第 4 年 | 90% | 1,281.15 | 3.00 | 11,700.00 | 150.00 | 30.00 | 5 | 90% | 602.64 | 5.00 | 4 | 651 | 2,033.79 |
| 第 5 年 | 95% | 1,419.94 | 3.15 | 12,350.00 | 189.00 | 31.50 | 6 | 95% | 668.30 | 5.25 | 4 | 651 | 2,277.24 |
| 第 6 年 | 95% | 1,419.94 | 3.15 | 12,350.00 | 189.00 | 31.50 | 6 | 95% | 668.30 | 5.25 | 4 | 651 | 2,277.24 |
| 第 7 年 | 95% | 1,419.94 | 3.15 | 12,350.00 | 189.00 | 31.50 | 6 | 95% | 668.30 | 5.25 | 4 | 651 | 2,277.24 |
| 第 8 年 | 95% | 1,492.07 | 3.31 | 12,350.00 | 198.48 | 33.08 | 6 | 95% | 701.40 | 5.51 | 4 | 651 | 2,391.95 |
| 第 9 年 | 95% | 1,492.07 | 3.31 | 12,350.00 | 198.48 | 33.08 | 6 | 95% | 701.40 | 5.51 | 4 | 651 | 2,391.95 |
| 第 10 年 | 95% | 1,492.07 | 3.31 | 12,350.00 | 198.48 | 33.08 | 6 | 95% | 701.40 | 5.51 | 4 | 651 | 2,391.95 |
| 第 11 年 | 95% | 1,568.70 | 3.48 | 12,350.00 | 208.38 | 34.73 | 6 | 95% | 737.04 | 5.79 | 4 | 651 | 2,514.12 |
| 第 12 年 | 95% | 1,568.70 | 3.48 | 12,350.00 | 208.38 | 34.73 | 6 | 95% | 737.04 | 5.79 | 4 | 651 | 2,514.12 |
| 第 13 年 | 95% | 1,568.70 | 3.48 | 12,350.00 | 208.38 | 34.73 | 6 | 95% | 737.04 | 5.79 | 4 | 651 | 2,514.12 |
| 第 14 年 | 95% | 1,645.33 | 3.65 | 12,350.00 | 218.82 | 36.47 | 6 | 95% | 773.96 | 6.08 | 4 | 651 | 2,638.11 |
| 第 15 年 | 95% | 1,645.33 | 3.65 | 12,350.00 | 218.82 | 36.47 | 6 | 95% | 773.96 | 6.08 | 4 | 651 | 2,638.11 |
| 第 16 年 | 95% | 1,645.33 | 3.65 | 12,350.00 | 218.82 | 36.47 | 6 | 95% | 773.96 | 6.08 | 4 | 651 | 2,638.11 |
| 第 17 年 | 95% | 1,726.47 | 3.83 | 12,350.00 | 229.74 | 38.29 | 6 | 95% | 812.15 | 6.38 | 4 | 651 | 2,768.36 |
| 第 18 年 | 95% | 1,726.47 | 3.83 | 12,350.00 | 229.74 | 38.29 | 6 | 95% | 812.15 | 6.38 | 4 | 651 | 2,768.36 |

| 年份 | 经营负荷 | 配套服务用房出租收入（万元） | | | 广告塔收入（万元） | | | 停车场收入 | | | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 合计（万元） | 单价（元/天/㎡） | 可出租面积（㎡） | 合计（万元） | 出租单价（万元/个/年） | 可出租个数（个） | 停车率 | 合计（万元） | 收费单价（元/次） | 周转次数 | 停车位（个） | |
| 第 19 年 | 95% | 1,726.47 | 3.83 | 12,350.00 | 229.74 | 38.29 | 6 | 95% | 812.15 | 6.38 | 4 | 651 | 2,768.36 |
| 第 20 年 | 95% | 1,812.12 | 4.02 | 12,350.00 | 241.20 | 40.20 | 6 | 95% | 852.88 | 6.70 | 4 | 651 | 2,906.20 |
| 第 21 年 | 95% | 1,812.12 | 4.02 | 12,350.00 | 241.20 | 40.20 | 6 | 95% | 852.88 | 6.70 | 4 | 651 | 2,906.20 |
| 第 22 年 | 95% | 1,812.12 | 4.02 | 12,350.00 | 241.20 | 40.20 | 6 | 95% | 852.88 | 6.70 | 4 | 651 | 2,906.20 |
| 第 23 年 | 95% | 1,902.27 | 4.22 | 12,350.00 | 253.26 | 42.21 | 6 | 95% | 896.16 | 7.04 | 4 | 651 | 3,051.69 |
| 第 24 年 | 95% | 1,902.27 | 4.22 | 12,350.00 | 253.26 | 42.21 | 6 | 95% | 896.16 | 7.04 | 4 | 651 | 3,051.69 |
| 第 25 年 | 95% | 1,902.27 | 4.22 | 12,350.00 | 253.26 | 42.21 | 6 | 95% | 896.16 | 7.04 | 4 | 651 | 3,051.69 |
| 第 26 年 | 95% | 1,996.93 | 4.43 | 12,350.00 | 265.92 | 44.32 | 6 | 95% | 940.72 | 7.39 | 4 | 651 | 3,203.57 |
| 第27年 | 95% | 1,996.93 | 4.43 | 12,350.00 | 265.92 | 44.32 | 6 | 95% | 940.72 | 7.39 | 4 | 651 | 3,203.57 |
| 第 28 年 | 95% | 1,996.93 | 4.43 | 12,350.00 | 265.92 | 44.32 | 6 | 95% | 940.72 | 7.39 | 4 | 651 | 3,203.57 |
| 第 29 年 | 95% | 2,096.10 | 4.65 | 12,350.00 | 279.24 | 46.54 | 6 | 95% | 987.82 | 7.76 | 4 | 651 | 3,363.16 |
| 第 30 年 | 95% | 2,096.10 | 4.65 | 12,350.00 | 279.24 | 46.54 | 6 | 95% | 987.82 | 7.76 | 4 | 651 | 3,363.16 |
| 合计 | 48,300.09 | | | | 6,392.88 | | | 22,730.51 | | | | | 77,423.48 |

**2、项目成本预测**

郑州市二七区生态建设项目建成后成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费和其他费用及各项税金。

（1）外购燃料及动力费

本项目所需燃料及动力主要包括水、电等，用水单价按 4.15 元/$m^3$ 测算，年用水量为 24.00 万 $m^3$；用电单价按 0.75 元/kWh 测算，年用电量为 10.00 万 kWh。同时考虑本地区未来经济增长，此后外购燃料及动力费每三年按 5%的增幅增长。外购燃料及动力费明细情况详见表 2。

（2）工资及福利费

本项目定员 50 人。参照郑州地区人员工资标准，本项目人员工资按 3.60 万元/年计算，福利费按人员工资的 14%计提，同时考虑本地区未来经济增长，此后工资及福利费每三年按 5%的增幅增长。工资及福利费用明细详见表 2。

（3）其他费用

本项目的其他费用主要包括宣传、管理、接待等各项管理费用，年均其他费用按 50.00 万元测算，同时考虑本地区未来经济增长，此后其他费用每三年按 5%的增幅增长。其他费用明细详见表 2。

（4）各项税金

本项目配套服务用房出租收入增值税销项税率适用 13%，停车位收入增值税销项税率适用 6%，城市维护建设税率适用 7%，教育费附加税率适用 3%，地方教育费附加税率适用 2%，房产税税率适用 12%。各项税金明细详见表 2。

**表 2：债券存续期内成本费用明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营成本（万元） | | | | | 各项税金（万元） | | | | | | | | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计（万元） | 燃料及动力费 | | 工资及福利费 | 其他费用 | 小计（万元） | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| | | 电费 | 水费 | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | 362.30 | 7.50 | 99.60 | 205.20 | 50.00 | 109.70 | - | 115.60 | 115.60 | - | - | - | 109.70 | 472.00 |
| 第 3 年 | 362.30 | 7.50 | 99.60 | 205.20 | 50.00 | 125.37 | - | 132.84 | 132.84 | - | - | - | 125.37 | 487.67 |
| 第 4 年 | 362.30 | 7.50 | 99.60 | 205.20 | 50.00 | 141.04 | - | 148.39 | 148.39 | - | - | - | 141.04 | 503.34 |
| 第 5 年 | 380.50 | 7.90 | 104.64 | 215.46 | 52.50 | 156.32 | - | 165.77 | 165.77 | - | - | - | 156.32 | 536.82 |
| 第 6 年 | 380.50 | 7.90 | 104.64 | 215.46 | 52.50 | 156.32 | - | 165.77 | 165.77 | - | - | - | 156.32 | 536.82 |
| 第 7 年 | 380.50 | 7.90 | 104.64 | 215.46 | 52.50 | 156.32 | - | 165.77 | 165.77 | - | - | - | 156.32 | 536.82 |
| 第 8 年 | 399.64 | 8.30 | 109.92 | 226.29 | 55.13 | 164.26 | - | 174.14 | 174.14 | - | - | - | 164.26 | 563.90 |
| 第 9 年 | 399.64 | 8.30 | 109.92 | 226.29 | 55.13 | 164.26 | - | 174.14 | 174.14 | - | - | - | 164.26 | 563.90 |
| 第 10 年 | 399.64 | 8.30 | 109.92 | 226.29 | 55.13 | 164.26 | - | 174.14 | 174.14 | - | - | - | 164.26 | 563.90 |
| 第 11 年 | 419.72 | 8.70 | 115.44 | 237.69 | 57.89 | 172.70 | - | 183.04 | 183.04 | - | - | - | 172.70 | 592.42 |
| 第 12 年 | 419.72 | 8.70 | 115.44 | 237.69 | 57.89 | 172.70 | - | 183.04 | 183.04 | - | - | - | 172.70 | 592.42 |
| 第 13 年 | 419.72 | 8.70 | 115.44 | 237.69 | 57.89 | 172.70 | - | 183.04 | 183.04 | - | - | - | 172.70 | 592.42 |
| 第 14 年 | 440.74 | 9.10 | 121.20 | 249.66 | 60.78 | 181.14 | - | 192.05 | 192.05 | - | - | - | 181.14 | 621.88 |
| 第 15 年 | 440.74 | 9.10 | 121.20 | 249.66 | 60.78 | 181.14 | - | 192.05 | 192.05 | - | - | - | 181.14 | 621.88 |
| 第 16 年 | 440.74 | 9.10 | 121.20 | 249.66 | 60.78 | 181.14 | - | 192.05 | 192.05 | - | - | - | 181.14 | 621.88 |
| 第 17 年 | 462.82 | 9.60 | 127.20 | 262.20 | 63.82 | 190.07 | - | 201.53 | 201.53 | - | - | - | 190.07 | 652.89 |
| 第 18 年 | 462.82 | 9.60 | 127.20 | 262.20 | 63.82 | 190.07 | - | 201.53 | 201.53 | - | - | - | 190.07 | 652.89 |

| 年份 | 经营成本（万元） | | | | | 各项税金（万元） | | | | | | | | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计（万元） | 燃料及动力费 | | 工资及福利费 | 其他费用 | 小计（万元） | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | |
| | | 电费 | 水费 | | | | | | | | | | | |
| 第 19 年 | 462.82 | 9.60 | 127.20 | 262.20 | 63.82 | 190.07 | - | 201.53 | 201.53 | - | - | - | 190.07 | 652.89 |
| 第 20 年 | 486.10 | 10.10 | 133.68 | 275.31 | 67.01 | 199.50 | - | 211.55 | 211.55 | - | - | - | 199.50 | 685.60 |
| 第 21 年 | 486.10 | 10.10 | 133.68 | 275.31 | 67.01 | 199.50 | - | 211.55 | 211.55 | - | - | - | 199.50 | 685.60 |
| 第 22 年 | 486.10 | 10.10 | 133.68 | 275.31 | 67.01 | 199.50 | - | 211.55 | 211.55 | - | - | - | 199.50 | 685.60 |
| 第 23 年 | 510.35 | 10.60 | 140.40 | 288.99 | 70.36 | 209.42 | - | 222.13 | 222.13 | - | - | - | 209.42 | 719.77 |
| 第 24 年 | 510.35 | 10.60 | 140.40 | 288.99 | 70.36 | 427.32 | 194.55 | 222.13 | 27.58 | 13.62 | 5.84 | 3.89 | 209.42 | 937.67 |
| 第 25 年 | 510.35 | 10.60 | 140.40 | 288.99 | 70.36 | 439.78 | 205.68 | 222.13 | 16.45 | 14.40 | 6.17 | 4.11 | 209.42 | 950.13 |
| 第 26 年 | 535.58 | 11.10 | 147.36 | 303.24 | 73.88 | 461.67 | 215.91 | 233.18 | 17.27 | 15.11 | 6.48 | 4.32 | 219.85 | 997.25 |
| 第 27 年 | 535.58 | 11.10 | 147.36 | 303.24 | 73.88 | 461.67 | 215.91 | 233.18 | 17.27 | 15.11 | 6.48 | 4.32 | 219.85 | 997.25 |
| 第 28 年 | 535.58 | 11.10 | 147.36 | 303.24 | 73.88 | 461.67 | 215.91 | 233.18 | 17.27 | 15.11 | 6.48 | 4.32 | 219.85 | 997.25 |
| 第 29 年 | 562.70 | 11.70 | 154.80 | 318.63 | 77.57 | 484.61 | 226.65 | 244.79 | 18.14 | 15.87 | 6.80 | 4.53 | 230.76 | 1,047.31 |
| 第 30 年 | 562.70 | 11.70 | 154.80 | 318.63 | 77.57 | 484.61 | 226.65 | 244.79 | 18.14 | 15.87 | 6.80 | 4.53 | 230.76 | 1,047.31 |
| 合计 | 13,118.65 | 272.10 | 3,607.92 | 7,429.38 | 1,809.25 | 6,998.83 | 1,501.26 | 5,636.58 | 4,135.32 | 105.09 | 45.05 | 30.02 | 5,317.41 | 20,117.48 |

## （三）项目收益及融资平衡情况

### 1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请专项债券资金 17,000.00 万元，假设债券利率 4.0%，期限 30 年，每半年付息一次，到期时一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**表 4：郑州市二七区生态建设项目还本付息情况表（单位：万元）**

| 年度 | 期初本金余额 | 新增本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 17,000.00 | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 2 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 3 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 4 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 5 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 6 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 7 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 8 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 9 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 10 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 11 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 12 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 13 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 14 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 15 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 16 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 17 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 18 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 19 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 20 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 21 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 22 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 23 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 新增本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 24 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 25 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 26 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 27 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 28 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 29 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 680.00 | 680.00 |
| 第 30 年 | 17,000.00 | | 17,000.00 | - | 680.00 | 17,680.00 |
| 合计 | | 17,000.00 | 17,000.00 | | 20,400.00 | 37,400.00 |

**2、融资平衡情况**

债券存续期内，郑州市二七区生态建设项目预计总收入 77,423.48 万元，总成本 20,117.48 万元，项目收益 57,306.00 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍，能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

**单位：万元**

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | | 37,400.00 | 1.53 |
| 第 2 年 | 1,585.17 | 472.00 | 1,113.17 | | |
| 第 3 年 | 1,824.48 | 487.67 | 1,336.81 | | |
| 第 4 年 | 2,033.79 | 503.34 | 1,530.45 | | |
| 第 5 年 | 2,277.24 | 536.82 | 1,740.42 | | |
| 第 6 年 | 2,277.24 | 536.82 | 1,740.42 | | |
| 第 7 年 | 2,277.24 | 536.82 | 1,740.42 | | |
| 第 8 年 | 2,391.95 | 563.90 | 1,828.05 | | |
| 第 9 年 | 2,391.95 | 563.90 | 1,828.05 | | |
| 第 10 年 | 2,391.95 | 563.90 | 1,828.05 | | |
| 第 11 年 | 2,514.12 | 592.42 | 1,921.70 | | |
| 第 12 年 | 2,514.12 | 592.42 | 1,921.70 | | |
| 第 13 年 | 2,514.12 | 592.42 | 1,921.70 | | |
| 第 14 年 | 2,638.11 | 621.88 | 2,016.23 | | |
| 第 15 年 | 2,638.11 | 621.88 | 2,016.23 | | |

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 16 年 | 2,638.11 | 621.88 | 2,016.23 | | |
| 第 17 年 | 2,768.36 | 652.89 | 2,115.47 | | |
| 第 18 年 | 2,768.36 | 652.89 | 2,115.47 | | |
| 第 19 年 | 2,768.36 | 652.89 | 2,115.47 | | |
| 第 20 年 | 2,906.20 | 685.60 | 2,220.60 | | |
| 第 21 年 | 2,906.20 | 685.60 | 2,220.60 | | |
| 第 22 年 | 2,906.20 | 685.60 | 2,220.60 | | |
| 第 23 年 | 3,051.69 | 719.77 | 2,331.92 | | |
| 第 24 年 | 3,051.69 | 937.67 | 2,114.02 | | |
| 第 25 年 | 3,051.69 | 950.13 | 2,101.56 | | |
| 第 26 年 | 3,203.57 | 997.25 | 2,206.32 | | |
| 第 27 年 | 3,203.57 | 997.25 | 2,206.32 | | |
| 第 28 年 | 3,203.57 | 997.25 | 2,206.32 | | |
| 第 29 年 | 3,363.16 | 1,047.31 | 2,315.85 | | |
| 第 30 年 | 3,363.16 | 1,047.31 | 2,315.85 | | |
| **合计** | 77,423.48 | 20,117.48 | 57,306.00 | | |

统一社会信用代码

91410100766230 31X1

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

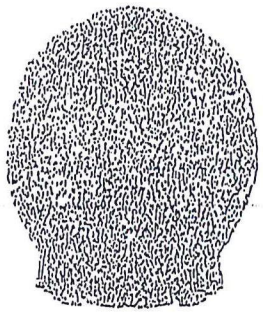
登记机关

2020 年 02 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

2019年3月30日

姓名 Full name 闵

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711143036

发证机关 Authorized Institute of CPA's 河南省注册会计师协会

证书编号 No. of Certificate 410003190033

发证日期 Date of Issuance 25 年 月 日

姓名 Full name 杨俊

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-30

工作单位 Work unit 河南天华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521199008301542

410000790001

河南省注册会计师协会

2018 年 10 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

验证码：5u44 68ll h1q7 0ll9

# 郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 095 号

河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 3 月

# 郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 095 号

**郑州市二七区城市管理局：**

我们接受委托，对郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国．郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十二日

附件：

# 项目收益及融资本息平衡情况说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程的收入主要是生活垃圾处理收入。根据《郑州市物价局、郑州市城市管理局<关于进一步规范城市生活垃圾处理收费问题的通知>》（郑价公〔2014〕2 号），结合本项目特点，对生活垃圾处理收费作出预测，最终估算本项目的收入。

2、郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程的成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用。其中燃料及动力费按照年耗水电量及水电单价计算；工资福利费采用定员定额测算；修理费按固定资产原值的 0.5%测算，管理及其他费用按收入的 3%测算。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及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、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及融资本息平衡情况说明

### （一）项目概况

#### 1、项目实施单位

项目实施单位为郑州市二七区城市管理局。

#### 2、总投资估算与资金筹措

本项目总投资为35,033.81万元。其中：工程建设费用26,639.04万元，建设工程其他费用2,114.45万元，基本预备费2,300.28万元。

本项目拟申请使用专项债券资金20,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

**3、项目建设内容及规模**

本项目建设内容为：新建9座环卫中转站、改造4座环卫中转站、新建1座大型生活垃圾转运站和分拣中心、新建1座果蔬垃圾处理站、新建1座生活固废物回收处理站处理站。建设规模具体如下表：

| 一、河源路环卫中转站和尖岗南路环卫中转站 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 项目占地面积 | | ㎡ | 631.1 | |
| 2 | 总建筑面积 | | ㎡ | 938.6 | |
| 2.1 | 首层建筑面积 | | ㎡ | 631.1 | |
| | 其中 | 中转站及垃圾处理间 | ㎡ | 327.6 | |
| | | 公厕 | ㎡ | 246.66 | |
| | | 环卫管理房 | ㎡ | 21.78 | |
| | | 楼底间 | ㎡ | 35.06 | |
| 2.2 | 二层建筑面积 | | ㎡ | 307.5 | |
| | 其中 | 休息室 | ㎡ | 307.5 | |
| **二、二七区荆寨文华路环、马寨镇王庄、樱桃南路环卫中转站卫中转站项目** | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 项目占地面积 | | ㎡ | 1,245 | |
| 2 | 总建筑面积 | | ㎡ | 1,695.48 | |
| 2.1 | 首层建筑面积 | | ㎡ | 1,245 | |
| | 其中 | 中转站及垃圾处理间 | ㎡ | 735 | |
| | | 公厕 | ㎡ | 292.05 | |
| | | 环卫管理房 | ㎡ | 41.55 | |
| | | 楼底间 | ㎡ | 176.4 | |
| 2.2 | 二层建筑面积 | | ㎡ | 225.24 | |
| | 其中 | 环卫管理房 | ㎡ | 225.24 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.3 | 三层建筑面积 | | ㎡ | 225.24 | |
| | 其中 | 休息室 | ㎡ | 225.24 | |
| **三、侯寨乡、人和路、长江路、马寨环卫中转站** | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 项目占地面积 | | ㎡ | 1,262.2 | |
| 2 | 总建筑面积 | | ㎡ | 1,877.2 | |
| 2.1 | 首层建筑面积 | | ㎡ | 1,262.2 | |
| | 其中 | 中转站及垃圾处理间 | ㎡ | 655.2 | |
| | | 公厕 | ㎡ | 493.32 | |
| | | 环卫管理房 | ㎡ | 43.56 | |
| | | 楼底间 | ㎡ | 70.12 | |
| 2.2 | 二层建筑面积 | | ㎡ | 615 | |
| | 其中 | 休息室 | ㎡ | 615 | |
| **四、郑州二七区大型生活垃圾转运站和分拣中心项目** | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | 单位 | 备注 | |
| 1 | 总用地面积 | | ㎡ | 30,124.259 | 合约：45.186 亩 |
| 1.1 | 建构筑物占地面积 | | ㎡ | 10,445.42 | |
| 1.2 | 建筑物系数 | | % | 34.63 | |
| 2 | 总建筑面积 | | ㎡ | 13,026.24 | |
| 3 | 容积率 | | - | 0.43 | |
| 4 | 绿地面积 | | ㎡ | 7,526.85 | |
| 5 | 绿地率 | | % | 24.98 | |
| 6 | 场内道路及场地铺砌面积 | | ㎡ | 12,164.71 | |
| 7 | 围墙长度 | | m | 645.6 | |
| 8 | 电动大门 | | 座 | 3 | |
| 9 | 厂区挖方量 | | $m^3$ | 23,0000 | |
| 10 | 红线外截水沟长度 | | m | 564 | |
| 11 | 红线外护坡面积 | | ㎡ | 5,185 | |
| **五、果蔬垃圾处理站** | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 项目占地面积 | | ㎡ | 760 | |
| 2 | 建筑面积 | | ㎡ | 760 | 单层建筑 |

| 六、生活固废物回收处理站处理站 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 项目占地面积 | ㎡ | 1,369.16 | |
| 2 | 建筑面积 | ㎡ | 1,642.99 | 局部二层 |
| 七、改造项目四个环卫站 | | | | |
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 内墙面刷漆 | ㎡ | 550.9 | |
| 2 | 外墙贴砖 | ㎡ | 205.45 | |
| 3 | 8 吨垂直压缩设备 | 套 | 1 | |

**（二）项目现金流收益预测**

**1、收入预测**

本项目建成后主要收入来源为生活垃圾处理收入，本项目从债券存续期的第四年开始测算运营收入。

本项目收入包含大型生活垃圾转运站收入和环卫中转站收入。

（1）大型生活垃圾转运站收入

本项目大型生活垃圾转运站设计规模为 1,500t/d，保守估算，本项目运营期第一年经营负荷为 70%，运营期第二年经营负荷为 80%，运营期第三年及以后经营负荷为 90%。根据《郑州市物价局、郑州市城市管理局<关于进一步规范城市生活垃圾处理收费问题的通知>》（郑价公〔2014〕2 号），参考单位垃圾生活处理费标准为每吨 45 元，本项目转运站收费单价按照 45 元/吨计算。

（2）环卫中转站收入

本项目 9 座新建环卫中转站中每个中转站设计仓位 2 个，4 座改造环卫中转站中每个中转站设计仓位 1 个，共计 22 个仓位，每个仓位满载容量是 15 吨，共 330 吨，每天按中转 2.5 次计，则每天总计满荷载转运量为 825 吨。保守估算，本项目运营期第一年经营负荷为 70%，运营期第二年经营负荷为 80%，运营期第三年及以后经营负荷为 90%。根据《郑州市物价局、郑州市城市管理局<关于进一步规范城市生活垃圾处理收费问题的通知>》（郑价公〔2014〕2 号），参考单位垃圾生活处理费标准为每吨 45 元，本项目转运站收费单价按照 45 元/吨计算。

**表 1：债券存续期内项目收入明细情况**

| 年份 | 经营负荷 | 大型生活垃圾转运站 | | | 环卫中转站 | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 收入（万元） | 日转运量（万立方米） | 单价（元/立方米） | 收入（万元） | 日转运量（万立方米） | 单价（元/立方米） | |
| 第 1 年 | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | | | | |
| 第 4 年 | 70% | 1,724.63 | 1,050.00 | 45.00 | 948.54 | 577.50 | 45.00 | 2,673.17 |
| 第 5 年 | 80% | 1,971.00 | 1,200.00 | 45.00 | 1,084.05 | 660.00 | 45.00 | 3,055.05 |
| 第 6 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 7 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 8 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 9 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 10 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 11 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 12 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 13 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 14 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 15 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 16 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 17 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |

| 年份 | 经营负荷 | 大型生活垃圾转运站 | | | 环卫中转站 | | | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 收入（万元） | 日转运量（万立方米） | 单价（元/立方米） | 收入（万元） | 日转运量（万立方米） | 单价（元/立方米） | |
| 第 18 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 19 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 20 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 21 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 22 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 23 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 24 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 25 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 26 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第27年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 28 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 29 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 第 30 年 | 90% | 2,217.38 | 1,350.00 | 45.00 | 1,219.56 | 742.50 | 45.00 | 3,436.94 |
| 合计 | | 59,130.13 | | | 32,521.59 | | | 91,651.72 |

**2、项目成本预测**

郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程建成后成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、 修理费、管理及其他费用和各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加）。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，本项目年用电量为 483.46 万度，单价按 0.75 元/度测算，年用水量为 0.65 万吨，单价按 4.15 元/吨测算，运营期第一年燃料及动力费为 365.29 万元，考虑未来物价上涨因素，每三年增长 3%。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数 25 人，其中管理人员 5 人，工资按照每人每月 5,000 元计算，其他员工 20 人，工资按照每人每月 3,000 元计算。福利费按工资的 14%计提，考虑未来物价上涨因素，每三年增长 3%。

（3）修理费

本项目年修理费用取固定资产原值的 0.5%计算，固定资产原值（不含建设期利息）为 31,053.81 万元，即第一年修理费为 155.27 万元，考虑未来物价上涨因素，每三年增长 3%。

（4）管理及其他费用

管理及其他费用按收入的 3%计算。

（5）各项税金

本项目收入增值税适用 6%，城市维护建设税适用 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育税附加按增值税的 2%。

具体详见表 2。

**表 2：债券存续期内项目成本费用明细情况（单位：万元）**

| 年份 | 经营成本 | | | | | 各项税金 | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费用 | 管理及其他费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | | | | | | | | | |
| 第 4 年 | 717.04 | 365.29 | 116.28 | 155.27 | 80.20 | 0.00 | 0.00 | 151.31 | 151.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 717.04 |
| 第 5 年 | 728.49 | 365.29 | 116.28 | 155.27 | 91.65 | 0.00 | 0.00 | 172.93 | 172.93 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 728.49 |
| 第 6 年 | 739.95 | 365.29 | 116.28 | 155.27 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 739.95 |
| 第 7 年 | 759.06 | 376.25 | 119.77 | 159.93 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 759.06 |
| 第 8 年 | 759.06 | 376.25 | 119.77 | 159.93 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 759.06 |
| 第 9 年 | 759.06 | 376.25 | 119.77 | 159.93 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 759.06 |
| 第 10 年 | 778.74 | 387.54 | 123.36 | 164.73 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 778.74 |
| 第 11 年 | 778.74 | 387.54 | 123.36 | 164.73 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 778.74 |
| 第 12 年 | 778.74 | 387.54 | 123.36 | 164.73 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 778.74 |
| 第 13 年 | 799.01 | 399.17 | 127.06 | 169.67 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 799.01 |
| 第 14 年 | 799.01 | 399.17 | 127.06 | 169.67 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 799.01 |
| 第 15 年 | 799.01 | 399.17 | 127.06 | 169.67 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 799.01 |
| 第 16 年 | 819.89 | 411.15 | 130.87 | 174.76 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 819.89 |
| 第 17 年 | 819.89 | 411.15 | 130.87 | 174.76 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 819.89 |

| 年份 | 经营成本 | | | | | 各项税金 | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 小计 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费用 | 管理及其他费用 | 小计 | 增值税 | 销项税 | 进项税抵扣 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | |
| 第 18 年 | 819.89 | 411.15 | 130.87 | 174.76 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 819.89 |
| 第 19 年 | 841.39 | 423.48 | 134.80 | 180.00 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 841.39 |
| 第 20 年 | 841.39 | 423.48 | 134.80 | 180.00 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 841.39 |
| 第 21 年 | 841.39 | 423.48 | 134.80 | 180.00 | 103.11 | 0.00 | 0.00 | 194.54 | 194.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 841.39 |
| 第 22 年 | 863.53 | 436.18 | 138.84 | 185.40 | 103.11 | 93.82 | 83.77 | 194.54 | 110.77 | 5.86 | 2.51 | 1.68 | 957.35 |
| 第 23 年 | 863.53 | 436.18 | 138.84 | 185.40 | 103.11 | 147.13 | 131.36 | 194.54 | 63.18 | 9.20 | 3.94 | 2.63 | 1,010.66 |
| 第 24 年 | 863.53 | 436.18 | 138.84 | 185.40 | 103.11 | 147.13 | 131.36 | 194.54 | 63.18 | 9.20 | 3.94 | 2.63 | 1,010.66 |
| 第 25 年 | 886.35 | 449.27 | 143.01 | 190.96 | 103.11 | 145.19 | 129.64 | 194.54 | 64.90 | 9.07 | 3.89 | 2.59 | 1,031.54 |
| 第 26 年 | 886.35 | 449.27 | 143.01 | 190.96 | 103.11 | 145.19 | 129.64 | 194.54 | 64.90 | 9.07 | 3.89 | 2.59 | 1,031.54 |
| 第 27 年 | 886.35 | 449.27 | 143.01 | 190.96 | 103.11 | 145.19 | 129.64 | 194.54 | 64.90 | 9.07 | 3.89 | 2.59 | 1,031.54 |
| 第 28 年 | 909.85 | 462.75 | 147.30 | 196.69 | 103.11 | 143.22 | 127.87 | 194.54 | 66.67 | 8.95 | 3.84 | 2.56 | 1,053.07 |
| 第 29 年 | 909.85 | 462.75 | 147.30 | 196.69 | 103.11 | 143.22 | 127.87 | 194.54 | 66.67 | 8.95 | 3.84 | 2.56 | 1,053.07 |
| 第 30 年 | 909.85 | 462.75 | 147.30 | 196.69 | 103.11 | 143.22 | 127.87 | 194.54 | 66.67 | 8.95 | 3.84 | 2.56 | 1,053.07 |
| 合计 | 22,158.94 | 11,133.24 | 3,543.87 | 4,732.23 | 2,749.60 | 0.00 | 0.00 | 5,187.74 | 4,068.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 23,412.25 |

备注：本项目可抵扣的增值税进项税额包含项目建设和运营所产生的可抵扣进项税。

## （三）项目收益及融资平衡情况

### 1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请使用专项债券资金 20,000.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期时一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**表 3：郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程还本付息情况表（单位：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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 2 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 3 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 4 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 5 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 6 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 7 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 8 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 9 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 10 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 11 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 12 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 13 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 14 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 15 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 16 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 17 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 18 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 19 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 20 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 21 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |

| 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 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 22 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 23 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 24 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 25 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 26 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 27 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 28 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 29 年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 900.00 | 900.00 |
| 第 30 年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | 900.00 | 20,900.00 |
| 合计 | | 20,000.00 | | | 27,000.00 | 47,000.00 |

**2、融资平衡情况**

债券存续期内，郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程预计总收入 91,651.72 万元，总成本 23,412.25 万元，项目收益 68,239.47 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

**表 4：郑州市二七区垃圾收运及处理一体化工程收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）**

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | | 47,000.00 | 1.45 |
| 第 2 年 | | | | | |
| 第 3 年 | | | | | |
| 第 4 年 | 2,673.17 | 717.04 | 1,956.13 | | |
| 第 5 年 | 3,055.05 | 728.49 | 2,326.56 | | |
| 第 6 年 | 3,436.94 | 739.95 | 2,696.99 | | |
| 第 7 年 | 3,436.94 | 759.06 | 2,677.88 | | |
| 第 8 年 | 3,436.94 | 759.06 | 2,677.88 | | |
| 第 9 年 | 3,436.94 | 759.06 | 2,677.88 | | |
| 第 10 年 | 3,436.94 | 778.74 | 2,658.20 | | |
| 第 11 年 | 3,436.94 | 778.74 | 2,658.20 | | |
| 第 12 年 | 3,436.94 | 778.74 | 2,658.20 | | |
| 第 13 年 | 3,436.94 | 799.01 | 2,637.93 | | |

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 14 年 | 3,436.94 | 799.01 | 2,637.93 | | |
| 第 15 年 | 3,436.94 | 799.01 | 2,637.93 | | |
| 第 16 年 | 3,436.94 | 819.89 | 2,617.05 | | |
| 第 17 年 | 3,436.94 | 819.89 | 2,617.05 | | |
| 第 18 年 | 3,436.94 | 819.89 | 2,617.05 | | |
| 第 19 年 | 3,436.94 | 841.39 | 2,595.55 | | |
| 第 20 年 | 3,436.94 | 841.39 | 2,595.55 | | |
| 第 21 年 | 3,436.94 | 841.39 | 2,595.55 | | |
| 第 22 年 | 3,436.94 | 957.35 | 2,479.59 | | |
| 第 23 年 | 3,436.94 | 1,010.66 | 2,426.28 | | |
| 第 24 年 | 3,436.94 | 1,010.66 | 2,426.28 | | |
| 第 25 年 | 3,436.94 | 1,031.54 | 2,405.40 | | |
| 第 26 年 | 3,436.94 | 1,031.54 | 2,405.40 | | |
| 第 27 年 | 3,436.94 | 1,031.54 | 2,405.40 | | |
| 第 28 年 | 3,436.94 | 1,053.07 | 2,383.87 | | |
| 第 29 年 | 3,436.94 | 1,053.07 | 2,383.87 | | |
| 第 30 年 | 3,436.94 | 1,053.07 | 2,383.87 | | |
| 合计 | 91,651.72 | 23,412.25 | 68,239.47 | | |

全程电子化

统一社会信用代码
91410100766231031X1

# 营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

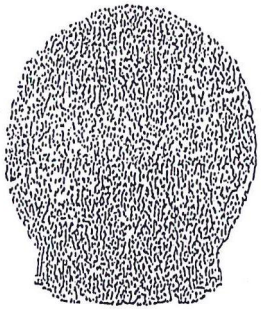
登记机关

2020 年 02 月 11 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

2019年3月30日

姓名 Full name

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711143036

证书编号: No. of Certificate 410000790003

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 06 年 25 月 日

姓名 Full name 杨凤

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-30

工作单位 Working unit 河南大华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521199008301542





证书编号：410000790001

批准注册协会：河南省注册会计师协会

发证日期：2016 年 05 月 10 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

# 黄河流域生态保护和高质量发展—黄河郑州段生态保护示范区建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

豫兴和会专咨字（2020）第005号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

# 黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目
# 收益与融资自求平衡专项债券

豫兴和会咨字(2020)第005号

我们接受委托，对黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。项目主管单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目单位

1、主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

2、实施机构

郑州市惠济区住房和城乡建设局为项目实施机构，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

3、项目业主

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

### （二）项目性质

本项目为黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目，属于有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

### （三）建设地点

本项目建设地点位于郑州市惠济区京广铁路以东，黄河以南，花园口湿地公园以西，黄河大堤向南约900米以北的区域，总面积约44平方公里。

项目区域位置

（四）主要建设内容

项目区总用地面积 1500 亩，其中黄河生态农业示范区 150 亩，黄河滩地植物园 90 亩，黄河果园 105 亩，黄河康养社区 120 亩，黄河滩地生态修复区 105 亩，滩地自然教育基地 75 亩，黄河田园农庄 105 亩，枯河生态廊道 90 亩，黄河研学休闲基地 105 亩，南裹头滩地生态乐园 45 亩，黄河有机菜园 180 亩，田园花海休闲区 105 亩，黄河国家湿地公园 90 亩，大河文化森林公园 135 亩。

项目建设内容主要为：

游客服务中心建设建筑面积 15,000 ㎡。

建设服务驿站 37 个，其中一级服务点 6 个，二级服务点 31 个。 滨河观景构筑物 3 个。

黄河研学休闲基地村落改造（保和寨村、牛庄村、后刘村）改造面积

180000 ㎡。

配套土建工程主要为平整土地 4,000,000 ㎡，生态停车场 127,500 ㎡，水系整理 83,000 ㎡。

配套道路为车行道道路骨架 322,560 ㎡，总长 72,926m。慢行道路骨架 550,433 ㎡，总长 259,706m。

配套绿化工程主要为绿化用地整理 4,000,000 ㎡，湿地公园 2,400,000 ㎡，黄河滩地种植 3,100,000 ㎡。

**（五）项目建设计划**

项目计划总工期为 60 个月，计划 2020 年 12 月开始实施，2025 年 11 月建成。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

1、国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

3、《河南省建筑工程概算定额》及其配套费用定额；

4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA 01-31-2016）》；

5、《河南省通用安装工程预算定额（HA 02-31-2016）》；

6、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（豫建设标〔2008〕50 号）；

7、《河南省市政工程预算定额（HA A1-31-2016）》；

8、材料价格均以 2019 年郑州市第一期造价信息编制；

9、部分材料价格厂家询价，并考虑保管、运输、施工等综合因素；

10、《建材工业工程建设其他费用定额》；

11、建筑安装工程按类似工程结合当地建筑安装工程造价指标估算；

12、业主单位提供的其他相关资料。

**（二）估算范围**

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息。

**（三）估算说明**

1、本工程的投资估算主要考虑建安工程费、工程建设其他费、预备费，暂不考虑流动资金。

2、建安工程费的估算根据当地同类型工程内容的决算价格、现行建材价格及费用水平，按相应指标估算。

3、工程建设其他费的估算参照国家收费文件的要求，结合市场行情进行估算，其中：

1）建设单位管理费：按照《建设项目管理费》[2016]504号的要求，采用差额定率累进法计算，按工程费的1.5%计取。

2）前期工程咨询费：按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的要求，采用插值法进行估算，按工程费的0.2%计取。

3）勘察设计费：按照《工程勘察设计收费标准》（2002年版）的要求，采用插值法进行估算，按工程费的的4.75%计取。

4）招标代理费：按照《招标代理服务收费标准》的要求，采用差额

定率累进法计算，按工程费的的0.3%计取。

5）环境影响评价咨询费：按照《国家计委、国家环保总局“关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知”》（计价格[2002]125号），采用工程估算法，按0.1%计取。

6）劳动安全卫生评审费：据劳动安全卫生评审费取费收费标准建标〔2011〕，采用工程估算法，按0.3%计取。

7）场地准备及临时设施费：根据建设部建标[2007]164号关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知计算，按工程费用0.5%计。

8）造价咨询服务费：豫发改委收费[2004]1765号关于规范全省工程造价咨询服务收费(暂行)标准有关问题的通知，采用差额定率累进法计算，按工程费的0.3%计取。

9）工程监理费：按照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）的要求，采用插值法进行估算，按工程费的的0.8%计取。

10）工程保险费：建设部建标【2007】164号文，按工程费的的0.5%计取。

11）市政管线迁移费：依据国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283)，按工程量据实预估。

12）征地费：按征地补偿费的范围和计算标准（2017年最新），按面积及评估价格据实预估。

4、预备费：基本预备费以“建安工程费”及“工程建设其他费”总额之和为基数，乘以8%费率计取。本项目不考虑涨价预备费。

5、建设期利息

本项目计划申请使用30年期债券150,000.00万元，按照资金使用计划拟分5年申请使用，第1年拟申请使用40,000.00万元，第2年拟申请使用40,000.00万元，第3年拟申请使用30,000.00万元，第4年拟申请使用20,000.00万元，第5年拟申请使用20,000.00万元；按年利率4.5%计算，半年计息，本项目建设期利息估算为19,575.00万元。

## （四）投资估算

1、项目总投资

1）按建设内容分类的总投资估算情况

黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目总投资为372,712.22万元，其中建设投资353,137.22万元，占总投资比例94.75%；建设期债券利息19,575.00万元，占总投资比例为5.25%。总投资估算如下表：

**总投资估算表**

表2-1　　单位：万元

| 项目 | 总计 | 比例 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、建设投资总计 | 353137.22 | 94.75% | 51091.70 | 44183.72 | 73494.95 | 75678.62 | 108688.23 |
| 工程费用 | 311844.96 | 83.67% | 44098.50 | 37590.35 | 65500.78 | 67102.80 | 97552.53 |
| 工程建设其他费用 | 15133.95 | 4.06% | 3208.63 | 3320.50 | 2550.10 | 2970.00 | 3084.72 |
| 预备费 | 26158.31 | 7.02% | 3784.57 | 3272.87 | 5444.07 | 5605.82 | 8050.98 |
| 二、 建设期利息 | 19575.00 | 5.25% | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 |
| 总投资 | 372712.22 | 100.00% | 51991.70 | 46883.72 | 77769.95 | 81078.62 | 114988.23 |

建设投资费用明细估算如下：

# 建设投资明细估算表

表 2-2　　单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） | | | | 合计 | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| **一** | **第一部分工程费用** | **310657.96** | **0** | **1187.5** | **0** | **311844.96** | | | | |
| **（一）** | **慢行交通工程** | **51967.46** | **0** | **0** | **0** | **51966.96** | | | | |
| **1** | **车行道道路骨架** | **13622.4** | **0** | **0** | **0** | **13622.4** | **㎡** | **322560** | **422.32** | |
| 1.1 | 一级道路（7m） | 3600 | | | | 3600 | ㎡ | 72000 | 500 | |
| 1.2 | 二级道路（彩色沥青 4m） | 10022.4 | | | | 10022.4 | ㎡ | 250560 | 400 | |
| **2** | **慢行道路骨架** | **36525.06** | **0** | **0** | **0** | **36524.56** | **㎡** | **550433** | | |
| 2.1 | 自行车一级（彩色沥青 3m） | 3995.14 | | | | 3995.14 | ㎡ | 99891 | 400 | |
| 2.2 | 自行车二级（彩色沥青 2.5m） | 2022 | | | | 2022 | ㎡ | 50550 | 400 | |
| 2.3 | 自行车二级（彩色沥青 2m） | 4085.76 | | | | 4085.76 | ㎡ | 102144 | 400 | |
| 2.4 | 步行一级（彩色沥青 2.5m） | 2974.4 | | | | 2974.4 | ㎡ | 74360 | 400 | |
| 2.5 | 步行一级（枯河高空栈道 2m） | 16800 | | | | 16800 | ㎡ | 21000 | 8000 | |
| 2.6 | 步行二级（透水混凝土 2m） | 3852.72 | | | | 3852.72 | ㎡ | 128424 | 300 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） | | | | 合计 | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 2.7 | 步行三级（混凝土 1.5m） | 1468.59 | | | | 1468.59 | ㎡ | 48953 | 300 | |
| 2.8 | 步行三级（木栈道 1.5m） | 1218 | | | | 1218 | ㎡ | 17400 | 700 | |
| 2.9 | 步行三级（砂石 1.2m） | 107.95 | | | | 107.95 | ㎡ | 7711 | 140 | |
| **3** | **服务驿站** | **920** | **0** | **0** | **0** | **920** | **个** | | | |
| 3.1 | 一级服务点 | 300 | | | | 300 | 个 | 6 | 500000 | |
| 3.2 | 二级服务点 | 620 | | | | 620 | 个 | 31 | 200000 | |
| **4** | **滨河观景构筑物** | **900** | | | | **900** | **个** | **3** | **3000000** | |
| **（二）** | **景观土建工程** | **26647.5** | **0** | **0** | **0** | **26647.5** | ㎡ | | | |
| 1 | 平整土地 | 2800 | | | | 2800 | ㎡ | 4000000 | 7 | |
| 2 | 挖土方 | 2550 | | | | 2550 | ㎥ | 1700000 | 15 | |
| 3 | 填土方 | 5100 | | | | 5100 | ㎥ | 1700000 | 30 | |
| 4 | 场地铺装 | 8000 | | | | 8000 | ㎡ | 160000 | 500 | |
| 5 | 生态停车场 | 4462.5 | | | | 4462.5 | ㎡ | 127500 | 350 | |
| 6 | 水系整理 | 3735 | | | | 3735 | ㎡ | 83000 | 450 | |
| **（三）** | **景观绿化工程** | **134500** | | | | **134500** | | | | |
| 1 | 绿化用地整理 | 2000 | | | | 2000 | ㎡ | 4000000 | 5 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） | | | | 合计 | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 2 | 地被种植 | 12000 | | | | 12000 | ㎡ | 1000000 | 120 | |
| 3 | 新增乔木种植 | 24500 | | | | 24500 | ㎡ | 700000 | 350 | |
| 4 | 湿地公园 | 96000 | | | | 96000 | ㎡ | 2400000 | 400 | |
| **（四）** | **村落改造** | **75600** | **0** | **0** | **0** | **75600** | **㎡** | **180000** | **4200** | |
| 1 | 拆除建筑（含拆除及垃圾外运） | 8934 | | | | 8934 | ㎡ | 59560 | 1500 | |
| 2 | 创意工坊改造 | 8550 | | | | 8550 | ㎡ | 15000 | 5700 | |
| 3 | 室内研学中心改造 | 36075 | | | | 36075 | ㎡ | 65000 | 5550 | |
| 4 | 研学住宿改造 | 22041 | | | | 22041 | ㎡ | 40440 | 5450 | |
| **（五）** | **游客服务中心** | **6750** | **0** | **0** | **0** | **6750** | **㎡** | **15000** | **4500** | |
| **（六）** | **电气工程** | **12113** | **0** | **0** | **0** | **12113** | **项** | **1** | **121130000** | |
| **（七）** | **给排水工程** | **3080** | | | | **3080** | **项** | **1** | **30800000** | |
| **（八）** | **交通工具** | **0** | **0** | **1187.5** | **0** | **1187.5** | | | | |
| 1 | 三轮、四轮车 | | | 137.5 | | 137.5 | 辆 | 550 | 2500 | |
| 2 | 观光电瓶车 | | | 1050 | | 1050 | 辆 | 75 | 140000 | |
| **二** | **其他费用** | | | | **15133.44** | **15133.95** | | | | |
| 1 | 场地准备及临时设施费 | | | | 311.85 | 311.85 | 第一部分工程费 | 311845.46 | 0.30% | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） | | | | 合计 | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 2 | 前期工作咨询费 | | | | 120.51 | 120.51 | 项 | 1 | 1200000 | |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 1787.38 | 1787.38 | 第一部分工程费 | 311845.46 | 0.60% | |
| 4 | 建设工程监理费 | | | | 2182.92 | 2182.92 | 第一部分工程费 | 311845.46 | 0.70% | 国家发改委、建设部发改价格【2007】670号 |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 2494.76 | 2494.76 | 第一部分工程费 | 311845.46 | 0.80% | 按工程费用的0.8%-1.1%计取 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 6236.91 | 6236.91 | 取费基价 | 311845.46 | 2.00% | 国家计委、建设部计价格【2002】10号 |
| 7 | 环境影响咨询服务费 | | | | 30 | 30 | 项 | 1 | 300000 | 豫政〔2008〕52号 |
| 8 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 935.01 | 935.01 | 第一部分工程费 | 311845.46 | 0.30% | 按工程费用的0.1%-0.5%计取 |
| 9 | 招标代理服务费 | | | | 155.92 | 155.92 | 第一部分工程费 | 311845 | 0.05% | 国家计委计价格【2002】1980号 |
| 10 | 工程造价服务费 | | | | 623.69 | 623.69 | 工程设计费 | 6236.91 | 10% | |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 255 | 255 | 建筑面积 | 15000 | 170 | |
| 第一、第二部分费用合计 | | 310657.96 | 0 | 1187.5 | 15133.44 | 326978.91 | | | | |
| 三 | 预备费 | | | | 26158.31 | 26158.31 | 第一+第二部分费用 | 3269789076 | 8% | |
| **四** | **建设投资总计** | **310657.96** | **0** | **1187.5** | **41291.76** | **353137.22** | | | | |

2、资金筹资方案

本项目资金筹措总额为372,712.22万元。

（1）资本金来源

其中，业主资本金222,712.22万元，占比59.75%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券150,000.00万元，占项目资金筹措总额的40.25%。

根据资金使用计划，拟分5年发行，其中2021年拟计划申请使用30年期债券40,000.00万元，2022年拟计划申请使用30年期债券40,000.00万元，2023年拟计划申请使用30年期债券30,000.00万元，2024年拟计划申请使用30年期债券20,000.00万元，2025年拟计划申请使用30年期债券20,000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目2020年主要为前期工作和勘察设计工作，资金使用预计2021年起发生。2021年投资规模为51,991.70万元，2022年投资规模为46,883.72万元，2023年投资规模为77,769.95万元，2024年投资规模为81,078.62万元，2025年投资规模为114,988.23万元。

本项目资本金222,712.22万元，其中19,575.00万元用于支付建设期债券利息，203,137.22万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

## 资金使用计划表

表 2-3　　单位：万元

| 序号 | 项　　目 | 合计 | 建设期 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 一 | 总投资 | 372712.22 | 51991.70 | 46883.72 | 77769.95 | 81078.62 | 114988.23 |
| 1 | 建设投资 | 353137.22 | 51091.70 | 44183.72 | 73494.95 | 75678.62 | 108688.23 |
| 2 | 建设期发债利息 | 19575.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 |
| 二 | 资金筹措 | 372712.22 | 51991.70 | 46883.72 | 77769.95 | 81078.62 | 114988.23 |
| 1 | **发行债券** | **150000.00** | **40000.00** | **40000.00** | **30000.00** | **20000.00** | **20000.00** |
| 2 | 资本金 | 222712.22 | 11991.70 | 6883.72 | 47769.95 | 61078.62 | 94988.23 |
| 2.1 | 用于项目投资 | 203137.22 | 11091.70 | 4183.72 | 43494.95 | 55678.62 | 88688.23 |
| 2.2 | 用于建设期利息 | 19575.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 |

## 三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知"）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

### （一）项目收入

1、项目收入的可行性

本项目收入主要包含景区门票收入、生态保护示范区内部交通工具收入、游客服务中心及创意工坊出租收入、有机菜园及田园农庄租赁收入、停车位收入、住宿管理分成收入、服务驿站出租收入及研学营地管理收入。

本项目2025年12月竣工验收，2026年进入经营期。

2、项目收入的分类

本项目所有收入均为专项收入，无政府基金性收入。

3、项目收入预测

（1）景区门票收入

本项目规划建设的景区位于黄河郑州段生态保护示范区内，包括南裹头滩地生态乐园、田园花海休闲区、黄河国家湿地公园大河文化森林公园及黄河滩地生态景区。既有代表黄河形象的历史文化遗址，又有黄河滩地原自然景观，还有田园花海休闲景观，可满足游客感受历史、亲近自然的出游需求。

根据《郑州国民经济和社会发展统计公报》（2017、2018、2019年），2017年郑州市旅游接待游客达10092万人，同比增长12.9%，旅游收入1195亿元，同比增长13.4%； 2018年郑州市旅游接待总人数达11410人次，旅游收入1387.4亿元，同比分别增长13.1%和14.8%； 2019年郑州市实现旅游总收入1598.6亿元，比上年增长15.2%；来郑旅游人数13059.5万人次，增长14.5%。

根据上述2017-2019年郑州旅游人数数据，按照每年游客数量涨幅10%保守测算，至经营期第1年（2026年），郑州旅游人数为25449.28万人次。

假设到本项目（黄河郑州段生态保护示范区）旅游、休闲、研学的总

游客量为郑州市总接待游客数量的1%，其中有30%的游客会进入景区参观。经营期第1年（2026年）参观景区游客人数按照76.35万人次估算。经营期前10年，参观景区游客人数按每年上涨10%计算，从第11年起不再考虑游客数量涨幅。

本项目周边的郑州黄河风景名胜区景区，2019年门票价格为48元/人次。考虑到本项目在建成初期，需要一个让游客逐步了解的过程，本项目财务测算门票价格在经营期第1年按照30元/人次计算，从第2年起每年增长3%,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（2）生态保护示范区内部交通工具收入

由于生态保护示范区占地44平方公里，面积较大，为方便游客出行，提高游客的游览体验，园区将设置游客专用脚踏车（三轮车、四轮车）、观光游览车、电瓶车等交通工具，假设选择乘坐内部交通工具的人数按到生态保护示范区的旅游、休闲、研学总游客量的15%进行计算，则经营期第1年（2026年）乘坐内部交通工具人数按照30.54万人次测算。

经调研，周边景点同类交通项目收费情况如下：

--黄河风景名胜区自选娱乐项气垫船80元/人、电瓶车20/人；

--郑州园博园电瓶车20元/人往返；

--郑州绿博园观光小火车票价20元，脚踏车40-60元/人。

本项目每人次乘坐价格在经营期首年按20元计算，从第2年起每年增长3%,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（3）游客服务中心出租收入

本项目建有游客服务中心15,000平方米，主要用于商品出售等游客服

务项目，实行出租经营。考虑维护及气候等因素，全年营业天数按 330 天计算，预计在经营期第 1 年出租率为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年为 70%，其后保持不变。

根据郑州 58 同城网数据，惠济区商铺出租价格在 2-6 元/天之间：

考虑到本项目待租面积位于景区内部，按保守原则，出租价格在经营期第 1 年按照 2 元/天计算，从第 2 年起每年增长 3%,价格增长依据为河南省 2019 年 CPI 数据(3%)。

（4）创意工坊出租收入

本项目改造建设创意工坊 15,000 平方米，改造后的创意工坊将承担郑州市及惠济区非物质文化遗产的展示与展览，游客可以在创意工坊近距离接触烙画、剪纸、糖画、吹糖人、古荥对花鼓、城隍文化、惠济桥传说、

双桥酒酿造等非物质文化遗产。全部实行出租经营。考虑维护及气候等因素，全年营业天数按330天计算，预计在经营期第1年出租率为50%，第2年为70%，第3年为90%，其后保持不变。

出租价格参照前述游客服务中心出租价格，在经营期第1年按照2元/天计算，从第2年起每年增长3%,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（5）有机菜园及田园农庄租赁收入

本项目黄河有机菜园及田园农庄占地共计285亩，全部对外出租经营。预计在经营期第1年出租率为50%，第2年为75%，第3年为90%，其后保持不变。

根据51找地网、地合网等多家涉及农业用地流转租赁的网站数据，河南同类地区有机园地对外出租价格为3000-6000元/亩.年，本项目经营期第一年出租价格按3000元/亩计算，从第2年起按年上涨3%进行，价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（6）停车位收入

本项目共设置4250个机动车停车位，经营期第1年停车场平均利用率按 50%考虑，以后每年按 10%递增，经营期第4年达到80%，其后保持不变，全年运营时长为330天。

停车费价格参照邻近景区-黄河风景名胜区现行机动车停车收费标准（10元/次），单日停车次数按1次计算。

（7）住宿管理分成收入

本项目将对保和寨村、牛庄村、后刘村现有建筑进行提升改造及内部

装修、功能完善，建成后将获得1050间客房，可为研学基地及入园游客提供住宿服务。考虑维护及气候等因素，全年营业天数按330天计算，项目运营期第一年入住率按50%计算，以后逐年上涨5%，至2033年达到85%，其后保持不变。

项目方统一包装定位并对外宣传及管理指导，包括房屋立面改造、室外环境改造、基础设施改造及室内配置，现有建筑由集体所有或者农户所有，具体经营由集体或者农户自行开展。项目方与通过管理分成协议，按照50%：50%比例进行收入分成，目前项目业主已经与牛庄村村民委员会签订相关管理分成协议，并根据项目实施进度与其他集体或者农户分头签订协议。（详见附件：《合作分成意向协议》）。

住宿价格计算参考周边同类设施收费。经查携程旅行网，项目周边同类设施收费如下：

项目周边酒店收费一览表

表3-1

| 序号 | 酒店名称 | 单价（元/晚） | 位置 |
|---|---|---|---|
| 1 | 仟那酒店(郑州花园北路店) | 349-514 | 郑州 惠济区 花园路与迎宾路交叉口西南角 |
| 2 | 郑州锦绣龙城商务酒店 | 263-498 | 郑州 惠济区 迎宾路与香山路西北角 |
| 3 | 吾同酒店（郑州惠济万达广场店） | 277-1317 | 郑州 惠济区 迎宾路3号 |
| 4 | 郑州熙畔精选酒店 | 327-749 | 郑州 惠济区 花园路英才街交汇处向西300米路南 |
| 5 | 郑州花园北路美居酒店 | 294-568 | 郑州 惠济区 花园北路与金达路交叉口西 |
| 6 | 郑州润格酒店 | 308-524 | 郑州 惠济区 英才街与桂圆南街交叉口西北角18号 |
| 7 | 郑州黄河迎宾馆 | 498-2580 | 郑州 惠济区 迎宾路1号 |

根据调研数据，项目周边同类设施收费最低为263元/晚，最高为2580元/晚，按照谨慎保守原则，本项目在经营期第1年按200元/晚进行测算，

从第2年起每年增长3%,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（8）服务驿站出租收入

为方便游客，本项目在园区内设有37个服务驿站，其中一级服务驿站6个，二级服务驿站31个，全部实行承包经营。

参照市场同类价格标准，一级服务驿站出租价格为10万元/个.年，二级服务驿站出租价格为5万元/个.年。

从第2年起每年增长3%,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

（9）研学营地管理分成收入

本项目研学营地主要引入自然教育、艺术资源，打造国际研学基地；植入研学产业，提供独特文化体验，打造青少年游学研学的基地，项目定位以“文化+游学”、“文化+研学”、“文化+教育”、“文化+教培”为主线，开设礼学课程、四大发明、织造工坊、营造工坊、中医美食坊五大课程，打造文化、研学、教育、旅游等为一体的研学教育基地。项目方为研学营地提供建设、装修、对外广告宣传及维修维护等，具体经营由研学营地管理公司自行开展，根据业主与郑州惠润实业有限公司签订的合作分成协议（详见附件：《合作分成协议》），按照30元/人的标准进行收费。从第2年起按年上涨3%进行,价格增长依据为河南省2019年CPI数据(3%)。

研学客源主要包含自驾及旅行社对接组织客源及国内交换客源，根据我国K12教育体系发布数据,目前我国幼儿园至12年级阶段人口约1.8亿,其中游学、夏令营比例在5%左右，近1000万人。游学业务每年增长速度超过100%。郑州市当地可教育人口约为200万人，本项目假设经营期第1年研学基地游学活动人数为郑州市参与游学的人数的1%，即为2万人次/年，

经营期前 10 年逐年增长 5%，至项目经营期第 11 年即 2036 年起不再增长。

本项目经营期内收入共计为 561,696.77 万元，其中景区门票收入为 237,762.97 万元，占总收入的比例为 42.33%；生态保护示范区内交通工具收入为 63,484.19 万元，占总收入的比例为 11.30%；游客服务中心出租收入为 32,721.56 万元，占总收入的比例为 5.83%；创意工坊出租收入为 41,856.29 万元，占总收入的比例为 7.45%；有机菜园及田园农庄租赁收入为 3613.53 万元，占总收入的比例为 0.64%；停车位收入为 32,818.50 万元，占总收入的比例为 5.84%；住宿管理分成收入为 134,973.31 万元，占总收入的比例为 24.03%；服务驿站出租收入为 10,221.75 万元，占总收入的比例为 1.82%；研学营地管理收入为 4,244.67 万元，占总收入的比例为 0.76%。具体测算如下：

# 项目收入计算表

表 3-2

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目营业收入(不含税)(万元) | 561696.77 | 6642.80 | 7769.66 | 8971.19 | 9924.73 | 10825.91 | 11816.36 | 12906.86 | 14108.64 | 15217.26 | 16460.87 | 16921.57 | 17395.29 | 17881.97 | 18387.91 | 18906.95 |
| 1 | 景区门票收入(万元) | 237762.97 | 2290.50 | 2595.29 | 2940.77 | 3331.43 | 3774.03 | 4275.67 | 4844.02 | 5487.74 | 6218.20 | 7045.36 | 7256.02 | 7473.88 | 7698.94 | 7929.40 | 8167.07 |
| | 购票参观景区人数（万人次） | | 76.35 | 83.99 | 92.39 | 101.63 | 111.79 | 122.97 | 135.27 | 148.80 | 163.68 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 |
| | 景区门票均价(元/人次) | | 30.00 | 30.90 | 31.83 | 32.78 | 33.76 | 34.77 | 35.81 | 36.88 | 37.99 | 39.13 | 40.30 | 41.51 | 42.76 | 44.04 | 45.36 |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 游客人数涨幅 | | | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | | | | | |
| 2 | 生态保护示范区内交通项目收入（万元） | 63484.19 | 610.80 | 691.95 | 784.08 | 888.61 | 1007.09 | 1141.21 | 1293.23 | 1465.38 | 1660.32 | 1881.16 | 1937.34 | 1995.67 | 2055.45 | 2117.39 | 2180.77 |
| | 乘坐内部交通工具人数（万人次） | | 30.54 | 33.59 | 36.95 | 40.65 | 44.72 | 49.19 | 54.11 | 59.52 | 65.47 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 |
| | 平均乘坐价格(元/人次) | | 20.00 | 20.60 | 21.22 | 21.86 | 22.52 | 23.20 | 23.90 | 24.62 | 25.36 | 26.12 | 26.90 | 27.71 | 28.54 | 29.40 | 30.28 |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 乘坐人数涨幅 | | | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 10.00% | | | | | |
| 3 | 游客服务中心出租收入（万元） | 32721.56 | 495.00 | 611.82 | 734.58 | 755.37 | 779.63 | 803.88 | 828.14 | 852.39 | 876.65 | 904.37 | 932.09 | 959.81 | 987.53 | 1018.71 | 1049.90 |
| | 可出租面积(平方米) | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| | 出租单价（元/平方米.天） | | 2.00 | 2.06 | 2.12 | 2.18 | 2.25 | 2.32 | 2.39 | 2.46 | 2.53 | 2.61 | 2.69 | 2.77 | 2.85 | 2.94 | 3.03 |
| | 年营业天数（天） | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 出租率 | | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 创意工坊出租收入（万元） | 41856.29 | 495.00 | 713.79 | 944.46 | 971.19 | 1002.38 | 1033.56 | 1064.75 | 1095.93 | 1127.12 | 1162.76 | 1198.40 | 1234.04 | 1269.68 | 1309.77 | 1349.87 |
| | 可出租面积(平方米) | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| | 出租单价（元/平方米.天） | | 2.00 | 2.06 | 2.12 | 2.18 | 2.25 | 2.32 | 2.39 | 2.46 | 2.53 | 2.61 | 2.69 | 2.77 | 2.85 | 2.94 | 3.03 |
| | 年营业天数（天） | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 出租率 | | 50.00% | 70.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 5 | 有机菜园及田园农庄租赁收入(万元) | 3613.53 | 42.75 | 66.05 | 81.64 | 84.09 | 86.61 | 89.21 | 91.88 | 94.64 | 97.48 | 100.40 | 103.41 | 106.52 | 109.71 | 113.00 | 116.39 |
| | 可出租面积(亩) | | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 |
| | 出租单价(元/亩.年) | | 3000.00 | 3090.00 | 3182.70 | 3278.18 | 3376.53 | 3477.83 | 3582.16 | 3689.62 | 3800.31 | 3914.32 | 4031.75 | 4152.70 | 4277.28 | 4405.60 | 4537.77 |
| | 出租率 | | 50.00% | 75.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 6 | 停车位收入（万元） | 32818.50 | 701.25 | 841.50 | 981.75 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 |
| | 停车位数量（个） | | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 |
| | 单次收费(元/车.次) | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 日均停车次数 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 年均运营天数 | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 利用率 | | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| 7 | 住宿管理分成收入(万元) | 134973.31 | 1732.50 | 1962.92 | 2205.61 | 2461.15 | 2730.02 | 3012.73 | 3310.05 | 3622.36 | 3731.04 | 3842.96 | 3958.27 | 4076.96 | 4199.34 | 4325.25 | 4454.99 |
| | 分成比例 | | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% |

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 客房数量(间) | | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 |
| | 住宿价格(元/间.天) | | 200.00 | 206.00 | 212.18 | 218.55 | 225.11 | 231.86 | 238.82 | 245.98 | 253.36 | 260.96 | 268.79 | 276.85 | 285.16 | 293.71 | 302.52 |
| | 年可住宿天数 | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 住宿率 | | 50.00% | 55.00% | 60.00% | 65.00% | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 8 | 服务驿站出租收入（万元） | 10221.75 | 215.00 | 221.45 | 227.96 | 234.84 | 241.78 | 249.09 | 256.46 | 264.20 | 272.00 | 280.17 | 288.71 | 297.31 | 306.34 | 315.43 | 324.89 |
| 8.1 | 一级驿站出租收入（万元） | 2857.08 | 60.00 | 61.80 | 63.66 | 65.58 | 67.56 | 69.60 | 71.70 | 73.86 | 76.08 | 78.36 | 80.70 | 83.10 | 85.62 | 88.20 | 90.84 |
| | 驿站数量(个) | | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 出租价格（万元/个） | | 10.00 | 10.30 | 10.61 | 10.93 | 11.26 | 11.60 | 11.95 | 12.31 | 12.68 | 13.06 | 13.45 | 13.85 | 14.27 | 14.70 | 15.14 |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 8.2 | 二级驿站出租收入（万元） | 7364.67 | 155.00 | 159.65 | 164.30 | 169.26 | 174.22 | 179.49 | 184.76 | 190.34 | 195.92 | 201.81 | 208.01 | 214.21 | 220.72 | 227.23 | 234.05 |
| | 驿站数量(个) | | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| | 出租价格（万元/个） | | 5.00 | 5.15 | 5.30 | 5.46 | 5.62 | 5.79 | 5.96 | 6.14 | 6.32 | 6.51 | 6.71 | 6.91 | 7.12 | 7.33 | 7.55 |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 9 | 研学营地管理收入（万元） | 4244.67 | 60.00 | 64.89 | 70.34 | 76.05 | 82.37 | 89.01 | 96.33 | 104.00 | 112.45 | 121.69 | 125.33 | 129.10 | 132.98 | 136.96 | 141.07 |
| | 年研学人数(万人次) | | 2.00 | 2.10 | 2.21 | 2.32 | 2.44 | 2.56 | 2.69 | 2.82 | 2.96 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 |
| | 收入（元/人次） | | 30.00 | 30.90 | 31.83 | 32.78 | 33.76 | 34.77 | 35.81 | 36.88 | 37.99 | 39.13 | 40.30 | 41.51 | 42.76 | 44.04 | 45.36 |
| | 价格涨幅 | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 人数涨幅 | | | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | | | | | |

# 项目收入计算表（续）

表 3-2

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目营业收入(不含税)(万元) | 561696.77 | 19439.89 | 19986.53 | 20554.46 | 21138.52 | 21736.96 | 22359.30 | 22996.34 | 23650.67 | 24329.82 | 25028.33 | 25743.75 | 26484.97 | 27246.25 | 28027.01 | 28836.00 |
| 1 | 景区门票收入（万元） | 237762.97 | 8411.94 | 8664.01 | 8923.28 | 9191.55 | 9467.03 | 9751.51 | 10043.19 | 10343.87 | 10653.56 | 10974.05 | 11303.54 | 11642.03 | 11991.33 | 12351.43 | 12722.33 |
| | 购票参观景区人数（万人次） | | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 | 180.05 |
| | 景区门票均价（元/人次） | | 46.72 | 48.12 | 49.56 | 51.05 | 52.58 | 54.16 | 55.78 | 57.45 | 59.17 | 60.95 | 62.78 | 64.66 | 66.60 | 68.60 | 70.66 |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 游客人数涨幅 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 生态保护示范区内交通项目收入（万元） | 63484.19 | 2246.30 | 2314.00 | 2383.14 | 2454.44 | 2527.90 | 2603.52 | 2681.30 | 2761.97 | 2844.79 | 2930.49 | 3018.36 | 3109.10 | 3202.73 | 3298.52 | 3397.18 |
| | 乘坐内部交通工具人数（万人次） | | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 | 72.02 |
| | 平均乘坐价格（元/人次） | | 31.19 | 32.13 | 33.09 | 34.08 | 35.10 | 36.15 | 37.23 | 38.35 | 39.50 | 40.69 | 41.91 | 43.17 | 44.47 | 45.80 | 47.17 |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 乘坐人数涨幅 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 游客服务中心出租收入（万元） | 32721.56 | 1081.08 | 1112.27 | 1146.92 | 1181.57 | 1216.22 | 1254.33 | 1292.45 | 1330.56 | 1372.14 | 1413.72 | 1455.30 | 1500.35 | 1545.39 | 1590.44 | 1638.95 |
| | 可出租面积(平方米) | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| | 出租单价（元/平方米.天） | | 3.12 | 3.21 | 3.31 | 3.41 | 3.51 | 3.62 | 3.73 | 3.84 | 3.96 | 4.08 | 4.20 | 4.33 | 4.46 | 4.59 | 4.73 |
| | 年营业天数（天） | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 出租率 | | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% | 70.00% |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 4 | 创意工坊出租收入（万元） | 41856.29 | 1389.96 | 1430.06 | 1474.61 | 1519.16 | 1563.71 | 1612.71 | 1661.72 | 1710.72 | 1764.18 | 1817.64 | 1871.10 | 1929.02 | 1986.93 | 2044.85 | 2107.22 |

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 可出租面积(平方米) | | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 | 15000.00 |
| | 出租单价（元/平方米.天） | | 3.12 | 3.21 | 3.31 | 3.41 | 3.51 | 3.62 | 3.73 | 3.84 | 3.96 | 4.08 | 4.20 | 4.33 | 4.46 | 4.59 | 4.73 |
| | 年营业天数（天） | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 出租率 | | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 5 | 有机菜园及田园农庄租赁收入（万元） | 3613.53 | 119.89 | 123.48 | 127.19 | 131.00 | 134.93 | 138.98 | 143.15 | 147.44 | 151.87 | 156.42 | 161.12 | 165.95 | 170.93 | 176.06 | 181.34 |
| | 可出租面积(亩) | | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 | 285.00 |
| | 出租单价（元/亩.年） | | 4673.90 | 4814.12 | 4958.54 | 5107.30 | 5260.52 | 5418.34 | 5580.89 | 5748.32 | 5920.77 | 6098.39 | 6281.34 | 6469.78 | 6663.87 | 6863.79 | 7069.70 |
| | 出租率 | | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 6 | 停车位收入（万元） | 32818.50 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 | 1122.00 |
| | 停车位数量（个） | | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 | 4250.00 |
| | 单次收费（元/车.次） | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 日均停车次数 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 年均运营天数 | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| | 利用率 | | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| 7 | 住宿管理分成收入(万元) | 134973.31 | 4588.70 | 4726.39 | 4868.20 | 5014.29 | 5164.79 | 5319.71 | 5479.34 | 5643.69 | 5813.04 | 5987.40 | 6167.06 | 6352.02 | 6542.58 | 6738.88 | 6941.07 |
| | 分成比例 | | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% | 50.00% |
| | 客房数量(间) | | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 | 1050.00 |
| | 住宿价格（元/间.天） | | 311.60 | 320.95 | 330.58 | 340.50 | 350.72 | 361.24 | 372.08 | 383.24 | 394.74 | 406.58 | 418.78 | 431.34 | 444.28 | 457.61 | 471.34 |

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 年可住宿天数 | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 住宿率 | | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% | 85.00% |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 8 | 服务驿站出租收入（万元） | 10221.75 | 334.72 | 344.67 | 354.99 | 365.74 | 376.86 | 388.10 | 399.71 | 411.75 | 424.22 | 437.06 | 450.02 | 463.41 | 477.23 | 491.48 | 506.16 |
| 8.1 | 一级驿站出租收入（万元） | 2857.08 | 93.54 | 96.36 | 99.24 | 102.24 | 105.30 | 108.48 | 111.72 | 115.08 | 118.56 | 122.10 | 125.76 | 129.54 | 133.44 | 137.46 | 141.60 |
| | 驿站数量(个) | | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 出租价格（万元/个） | | 15.59 | 16.06 | 16.54 | 17.04 | 17.55 | 18.08 | 18.62 | 19.18 | 19.76 | 20.35 | 20.96 | 21.59 | 22.24 | 22.91 | 23.60 |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 8.2 | 二级驿站出租收入（万元） | 7364.67 | 241.18 | 248.31 | 255.75 | 263.50 | 271.56 | 279.62 | 287.99 | 296.67 | 305.66 | 314.96 | 324.26 | 333.87 | 343.79 | 354.02 | 364.56 |
| | 驿站数量(个) | | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| | 出租价格（万元/个） | | 7.78 | 8.01 | 8.25 | 8.50 | 8.76 | 9.02 | 9.29 | 9.57 | 9.86 | 10.16 | 10.46 | 10.77 | 11.09 | 11.42 | 11.76 |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 9 | 研学营地管理收入（万元） | 4244.67 | 145.30 | 149.65 | 154.13 | 158.77 | 163.52 | 168.44 | 173.48 | 178.67 | 184.02 | 189.55 | 195.25 | 201.09 | 207.13 | 213.35 | 219.75 |
| | 年研学人数（万人次） | | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 | 3.11 |
| | 收入（元/人次） | | 46.72 | 48.12 | 49.56 | 51.05 | 52.58 | 54.16 | 55.78 | 57.45 | 59.17 | 60.95 | 62.78 | 64.66 | 66.60 | 68.60 | 70.66 |
| | 价格涨幅 | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| | 人数涨幅 | | | | | | | | | | | | | | | | |

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金150,000.00万元，债券期限为30年,债券利率按照4.5%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计202,500.00万元，其中计入建设期利息累计19,575.00万元，计入经营期成本累计182,925.00万元。

本项目债券本息情况详见下表：

# 项目债券本息估算表

表 3-3

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 40000.00 | 80000.00 | 110000.00 | 130000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 150000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 202500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 3.1 | 计入建设期债券利息 | 19575.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 计入经营期债券利息 | 182925.00 | | | | | | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 352500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 | 债券付息 | 202500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 40000.00 | 80000.00 | 110000.00 | 130000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |

# 项目债券本息估算表(续)

表 3-3

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 110000.00 | 70000.00 | 40000.00 | 20000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 202500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 3.1 | 计入建设期债券利息 | 19575.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 计入经营期债券利息 | 182925.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 352500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 45850.00 | 44050.00 | 32475.00 | 21350.00 | 20450.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 202500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 110000.00 | 70000.00 | 40000.00 | 20000.00 | 0.00 |

2、总成本费用

（1）外购燃料动力费用

本项目外购燃料及动力主要为水和电，按照《河南省用水定额》及国家其它相关规定估算项目年用电量为438万度，用水54万吨。

按照《河南省电网销售单价表》，一般工商业及其他用电1-10kV电价为0.73550元/度；

水价按照郑州供水公布的《郑州市市区城市集中供水价格说明》，本项目采用非居民水价5.95元/吨计算。

经营期第1年燃料动力费用为482.59万元，考虑到物价上涨等因素，从经营期第2年起按年上涨3%，涨幅等同于2019年河南省CPI涨幅(3%)。

本项目经营期内，住宿管理收入由项目方及经营方进行分成，故本项目经营成本测算中外购燃料动力费用仅考虑项目方承担部分，按照总额的75%计算。

（2）工资及福利费

根据《黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目可行性研究报告》，本项目人员编制为50人，根据河南省统计局2019年数据，郑州市非私营单位员工平均工资为67,268元/年。本项目据此计算年员工工资费用，福利费按照工资总额的14%计算。经营期第1年工资及福利费用总额为383.43万元。

考虑到物价上涨等因素，项目工资及福利总额按年增长3%，涨幅等同于2019年河南省CPI涨幅（3%）。

（3）维修费用

本项目维修费用主要为项目设备的维修费用，经营期第 1 年按每年人员工资及福利费的 10%进行计算，其后按年增长 3%，涨幅等同于 2019 年河南省 CPI 涨幅（3%）。

本项目经营期内，住宿管理收入由项目方及经营方进行分成，故本项目经营成本测算中维修费用仅考虑项目方承担部分，按照总额的 75%计算。

（4）其他管理费用

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。包括行政管理部门在经营管理中发生的，或者应当由单位统一负担的工会经费、待业保险费、劳动保险费、董事会费、聘请中介机构费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、邮电费、绿化费、管理人员工资及福利费等。本项目按年工资及福利费用的 25%计提。

本项目经营期内，住宿管理收入由项目方及经营方进行分成，故本项目经营成本测算中其他管理费用仅考虑项目方承担部分，按照总额的 75%计算。

（5）其他销售费用

其他销售费用主要包括广告宣传费用、蔬菜花木的包装费、展览费等。本项目按年收入的 10%计提。

本项目经营期内，住宿管理收入由项目方及经营方进行分成，故本项目经营成本测算中其他销售费用仅考虑项目方承担部分，按照总额的 75%计算。

（6）土地流转费用

本项目共需流转土地1215亩，根据项目业主与牛庄村村民委员会签订的土地流转协议（详见附件：《土地流转协议》），土地流转费用为700元/亩.年。本方案按此价格测算全部土地流转费用，年增长10%，每年按照实际种植面积进行支付。

（7）折旧及摊销

本项目待计提折旧的固定资产原值为372,712.22万元,残值率为5%，折旧年限为30年，年计提折旧金额为11,802.55万元。

无待摊销无形资产。

经估算，项目经营期内，总成本费用为639,110.62万元。其中经营成本为102,109.12万元，折旧费用总计为354,076.50万元，财务费用即利息支出合计为182,925.00万元。

# 项目总成本费用估算表

表 3-4

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 外购燃料动力费用 | 22959.46 | 482.59 | 497.07 | 511.98 | 527.34 | 543.16 | 559.45 | 576.23 | 593.52 | 611.33 | 629.67 | 648.56 | 668.02 | 688.06 | 708.70 | 729.96 |
| 2 | 人员工资及福利 | 18241.99 | 383.43 | 394.93 | 406.78 | 418.98 | 431.55 | 444.50 | 457.84 | 471.58 | 485.73 | 500.30 | 515.31 | 530.77 | 546.69 | 563.09 | 579.98 |
| 3 | 维修费 | 1368.16 | 28.76 | 29.62 | 30.51 | 31.43 | 32.37 | 33.34 | 34.34 | 35.37 | 36.43 | 37.52 | 38.65 | 39.81 | 41.00 | 42.23 | 43.50 |
| 4 | 其他管理费用 | 3420.43 | 71.90 | 74.05 | 76.28 | 78.56 | 80.92 | 83.35 | 85.85 | 88.43 | 91.07 | 93.81 | 96.62 | 99.52 | 102.50 | 105.58 | 108.75 |
| 5 | 其他销售费用 | 42127.28 | 498.21 | 582.73 | 672.84 | 744.35 | 811.94 | 886.23 | 968.02 | 1058.15 | 1141.30 | 1234.57 | 1269.12 | 1304.65 | 1341.15 | 1379.09 | 1418.03 |
| 6 | 土地流转费用 | 13991.80 | 85.05 | 93.56 | 102.92 | 113.21 | 124.53 | 136.98 | 150.68 | 165.75 | 182.33 | 200.56 | 220.62 | 242.68 | 266.95 | 293.65 | 323.02 |
| 7 | 经营成本合计 | 102109.12 | 1549.93 | 1671.95 | 1801.31 | 1913.87 | 2024.47 | 2143.85 | 2272.95 | 2412.79 | 2548.19 | 2696.43 | 2788.88 | 2885.45 | 2986.36 | 3092.34 | 3203.24 |
| 8 | 折旧费 | 354076.50 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 |
| 9 | 利息支出 | 182925.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 10 | 总成本费用合计 | 639110.62 | 20102.48 | 20224.50 | 20353.86 | 20466.42 | 20577.02 | 20696.40 | 20825.50 | 20965.34 | 21100.74 | 21248.98 | 21341.43 | 21438.00 | 21538.91 | 21644.89 | 21755.79 |

## 项目总成本费用估算表（续）

表 6-4

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 外购燃料动力费用 | 22959.46 | 751.86 | 774.42 | 797.65 | 821.58 | 846.23 | 871.62 | 897.77 | 924.70 | 952.44 | 981.01 | 1010.44 | 1040.75 | 1071.97 | 1104.13 | 1137.25 |
| 2 | 人员工资及福利 | 18241.99 | 597.38 | 615.30 | 633.76 | 652.77 | 672.35 | 692.52 | 713.30 | 734.70 | 756.74 | 779.44 | 802.82 | 826.90 | 851.71 | 877.26 | 903.58 |
| 3 | 维修费 | 1368.16 | 44.81 | 46.15 | 47.54 | 48.96 | 50.43 | 51.94 | 53.50 | 55.10 | 56.75 | 58.46 | 60.21 | 62.02 | 63.88 | 65.80 | 67.77 |
| 4 | 其他管理费用 | 3420.43 | 112.01 | 115.37 | 118.83 | 122.39 | 126.07 | 129.85 | 133.75 | 137.76 | 141.89 | 146.15 | 150.53 | 155.05 | 159.70 | 164.49 | 169.43 |
| 5 | 其他销售费用 | 42127.28 | 1457.99 | 1498.99 | 1541.59 | 1585.39 | 1630.28 | 1676.95 | 1724.72 | 1773.80 | 1824.74 | 1877.12 | 1930.79 | 1986.38 | 2043.47 | 2102.03 | 2162.70 |
| 6 | 土地流转费用 | 13991.80 | 355.32 | 390.85 | 429.94 | 472.93 | 520.22 | 572.24 | 629.46 | 692.41 | 761.65 | 837.82 | 921.60 | 1013.76 | 1115.14 | 1226.65 | 1349.32 |
| 7 | **经营成本合计** | **102109.12** | **3319.37** | **3441.08** | **3569.30** | **3704.02** | **3845.57** | **3995.11** | **4152.50** | **4318.48** | **4494.21** | **4679.99** | **4876.39** | **5084.85** | **5305.87** | **5540.35** | **5790.05** |
| 8 | 折旧费 | 354076.50 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 | 11802.55 |
| 9 | 利息支出 | 182925.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 10 | **总成本费用合计** | **639110.62** | **21871.92** | **21993.63** | **22121.85** | **22256.57** | **22398.12** | **22547.66** | **22705.05** | **22871.03** | **23046.76** | **23232.54** | **22528.94** | **20937.40** | **19583.42** | **18692.90** | **18042.60** |

（三）相关税费

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：本项目产品、服务类型较为繁杂，销项税率为统一按照9%保守测算，进项税率按13%计算；

——城市建设维护税：增值税款的7%；

——教育费附加：增值税款的3%；

——地方教育费附加：增值税款的2%；

——房产税：租金的12%；

——所得税：应纳税额的25%。

具体税金估算表如下：

# 项目税金估算表

表 3-5

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 增值税 | 47568.00 | 535.11 | 634.65 | 740.85 | 824.68 | 903.72 | 990.74 | 1086.71 | 1192.62 | 1290.08 | 1399.62 | 1438.63 | 1478.74 | 1519.93 | 1562.78 | 1606.74 |
| 1.1 | 销项税额 | 50552.73 | 597.85 | 699.27 | 807.41 | 893.23 | 974.33 | 1063.47 | 1161.62 | 1269.78 | 1369.55 | 1481.48 | 1522.94 | 1565.58 | 1609.38 | 1654.91 | 1701.63 |
| 1.2 | 进项税额 | 2984.73 | 62.74 | 64.62 | 66.56 | 68.55 | 70.61 | 72.73 | 74.91 | 77.16 | 79.47 | 81.86 | 84.31 | 86.84 | 89.45 | 92.13 | 94.89 |
| 2 | 税金与附加 | 14657.45 | 183.01 | 235.23 | 290.39 | 306.15 | 322.28 | 339.37 | 357.55 | 376.91 | 395.26 | 416.01 | 428.29 | 440.70 | 453.27 | 466.95 | 480.77 |
| 2.1 | 城市维护建设税 | 3329.75 | 37.46 | 44.43 | 51.86 | 57.73 | 63.26 | 69.35 | 76.07 | 83.48 | 90.31 | 97.97 | 100.70 | 103.51 | 106.40 | 109.39 | 112.47 |
| 2.2 | 教育费附加 | 1427.04 | 16.05 | 19.04 | 22.23 | 24.74 | 27.11 | 29.72 | 32.60 | 35.78 | 38.70 | 41.99 | 43.16 | 44.36 | 45.60 | 46.88 | 48.20 |
| 2.3 | 地方教育附加 | 951.34 | 10.70 | 12.69 | 14.82 | 16.49 | 18.07 | 19.81 | 21.73 | 23.85 | 25.80 | 27.99 | 28.77 | 29.57 | 30.40 | 31.26 | 32.13 |
| 2.4 | 房产税 | 8949.32 | 118.80 | 159.07 | 201.48 | 207.19 | 213.84 | 220.49 | 227.15 | 233.80 | 240.45 | 248.06 | 255.66 | 263.26 | 270.87 | 279.42 | 287.97 |
| 3 | 所得税 | 7996.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

## 项目税金估算表（续）

表 3-5

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 增值税 | 47568.00 | 1651.85 | 1698.12 | 1746.21 | 1795.66 | 1846.32 | 1899.03 | 1952.96 | 2008.35 | 2065.86 | 2125.02 | 2185.58 | 2248.35 | 2312.80 | 2378.89 | 2447.40 |
| 1.1 | 销项税额 | 50552.73 | 1749.59 | 1798.79 | 1849.90 | 1902.47 | 1956.33 | 2012.34 | 2069.67 | 2128.56 | 2189.68 | 2252.55 | 2316.94 | 2383.65 | 2452.16 | 2522.43 | 2595.24 |
| 1.2 | 进项税额 | 2984.73 | 97.74 | 100.67 | 103.69 | 106.81 | 110.01 | 113.31 | 116.71 | 120.21 | 123.82 | 127.53 | 131.36 | 135.30 | 139.36 | 143.54 | 147.84 |
| 2 | 税金与附加 | 14657.45 | 494.75 | 508.85 | 524.12 | 539.57 | 555.15 | 571.92 | 588.86 | 605.95 | 624.27 | 642.76 | 661.44 | 681.32 | 701.42 | 721.70 | 743.23 |
| 2.1 | 城市维护建设税 | 3329.75 | 115.63 | 118.87 | 122.23 | 125.70 | 129.24 | 132.93 | 136.71 | 140.58 | 144.61 | 148.75 | 152.99 | 157.38 | 161.90 | 166.52 | 171.32 |
| 2.2 | 教育费附加 | 1427.04 | 49.56 | 50.94 | 52.39 | 53.87 | 55.39 | 56.97 | 58.59 | 60.25 | 61.98 | 63.75 | 65.57 | 67.45 | 69.38 | 71.37 | 73.42 |
| 2.3 | 地方教育附加 | 951.34 | 33.04 | 33.96 | 34.92 | 35.91 | 36.93 | 37.98 | 39.06 | 40.17 | 41.32 | 42.50 | 43.71 | 44.97 | 46.26 | 47.58 | 48.95 |
| 2.4 | 房产税 | 8949.32 | 296.52 | 305.08 | 314.58 | 324.09 | 333.59 | 344.04 | 354.50 | 364.95 | 376.36 | 387.76 | 399.17 | 411.52 | 423.88 | 436.23 | 449.54 |
| 3 | 所得税 | 7996.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 373.88 | 1216.56 | 1740.35 | 2153.10 | 2512.54 |

（四）项目损益

本项目经营期内净利润总计为-100,067.73 万元，扣除财务费用和税金后的息税前利润为 90,853.71 万元，具体损益情况详见下表

# 项目损益表

表 3-6

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合 计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 561696.77 | 6642.80 | 7769.66 | 8971.19 | 9924.73 | 10825.91 | 11816.36 | 12906.86 | 14108.64 | 15217.26 | 16460.87 | 16921.57 | 17395.29 | 17881.97 | 18387.91 | 18906.95 |
| 2 | 税金及附加 | 14657.45 | 183.01 | 235.23 | 290.39 | 306.15 | 322.28 | 339.37 | 357.55 | 376.91 | 395.26 | 416.01 | 428.29 | 440.70 | 453.27 | 466.95 | 480.77 |
| 3 | 总成本费用 | 639110.62 | 20102.48 | 20224.50 | 20353.86 | 20466.42 | 20577.02 | 20696.40 | 20825.50 | 20965.34 | 21100.74 | 21248.98 | 21341.43 | 21438.00 | 21538.91 | 21644.89 | 21755.79 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 | -92071.30 | -13642.69 | -12690.07 | -11673.06 | -10847.84 | -10073.39 | -9219.41 | -8276.19 | -7233.61 | -6278.74 | -5204.12 | -4848.15 | -4483.41 | -4110.21 | -3723.93 | -3329.61 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 3043.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 应纳税所得额 | 31985.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 所得税 | 7996.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 净利润 | -100067.73 | -13642.69 | -12690.07 | -11673.06 | -10847.84 | -10073.39 | -9219.41 | -8276.19 | -7233.61 | -6278.74 | -5204.12 | -4848.15 | -4483.41 | -4110.21 | -3723.93 | -3329.61 |
| 10 | 息税前利润 | 90853.71 | -6892.69 | -5940.07 | -4923.06 | -4097.84 | -3323.39 | -2469.41 | -1526.19 | -483.61 | 471.26 | 1545.88 | 1901.85 | 2266.60 | 2639.80 | 3026.07 | 3420.40 |

| 序号 | 项 目 | 合 计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 444930.21 | 4909.86 | 5862.48 | 6879.50 | 7704.71 | 8479.16 | 9333.15 | 10276.36 | 11318.94 | 12273.81 | 13348.43 | 13704.40 | 14069.15 | 14442.35 | 14828.62 | 15222.95 |

# 项目损益表（续）

表 3-6

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合 计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 561696.77 | 19439.89 | 19986.53 | 20554.46 | 21138.52 | 21736.96 | 22359.30 | 22996.34 | 23650.67 | 24329.82 | 25028.33 | 25743.75 | 26484.97 | 27246.25 | 28027.01 | 28836.00 |
| 2 | 税金及附加 | 14657.45 | 494.75 | 508.85 | 524.12 | 539.57 | 555.15 | 571.92 | 588.86 | 605.95 | 624.27 | 642.76 | 661.44 | 681.32 | 701.42 | 721.70 | 743.23 |
| 3 | 总成本费用 | 639110.62 | 21871.92 | 21993.63 | 22121.85 | 22256.57 | 22398.12 | 22547.66 | 22705.05 | 22871.03 | 23046.76 | 23232.54 | 22528.94 | 20937.40 | 19583.42 | 18692.90 | 18042.60 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 | -92071.30 | -2926.78 | -2515.95 | -2091.51 | -1657.62 | -1216.31 | -760.28 | -297.57 | 173.70 | 658.79 | 1153.03 | 2553.37 | 4866.25 | 6961.41 | 8612.41 | 10050.18 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 3043.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 173.70 | 658.79 | 1153.03 | 1057.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 项目 | 合 计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 应纳税所得额 | 31985.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1495.52 | 4866.25 | 6961.41 | 8612.41 | 10050.18 |
| 8 | 所得税 | 7996.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 373.88 | 1216.56 | 1740.35 | 2153.10 | 2512.54 |
| 9 | 净利润 | -100067.73 | -2926.78 | -2515.95 | -2091.51 | -1657.62 | -1216.31 | -760.28 | -297.57 | 173.70 | 658.79 | 1153.03 | 2179.49 | 3649.69 | 5221.06 | 6459.31 | 7537.64 |
| 10 | 息税前利润 | 90853.71 | 3823.22 | 4234.05 | 4658.49 | 5092.38 | 5533.69 | 5989.72 | 6452.43 | 6923.70 | 7408.79 | 7903.03 | 8403.37 | 8916.25 | 9436.41 | 9962.41 | 10500.18 |
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 444930.21 | 15625.77 | 16036.60 | 16461.04 | 16894.93 | 17336.24 | 17792.27 | 18254.98 | 18726.25 | 19211.34 | 19705.58 | 20205.92 | 20718.80 | 21238.96 | 21764.96 | 22302.73 |

## （五）项目收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为444,930.21万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为1.26，对债券本金覆盖倍数为2.97。

### 项目收益表

表3-7　　单位：万元

| 年度 | 项目 | | |
|---|---|---|---|
| | 收入 | 经营成本+税金 | 收益 |
| 2026年 | 6642.80 | 1732.94 | 4909.86 |
| 2027年 | 7769.66 | 1907.18 | 5862.48 |
| 2028年 | 8971.19 | 2091.70 | 6879.50 |
| 2029年 | 9924.73 | 2220.02 | 7704.71 |
| 2030年 | 10825.91 | 2346.75 | 8479.16 |
| 2031年 | 11816.36 | 2483.22 | 9333.15 |
| 2032年 | 12906.86 | 2630.50 | 10276.36 |
| 2033年 | 14108.64 | 2789.70 | 11318.94 |
| 2034年 | 15217.26 | 2943.45 | 12273.81 |
| 2035年 | 16460.87 | 3112.44 | 13348.43 |
| 2036年 | 16921.57 | 3217.17 | 13704.40 |
| 2037年 | 17395.29 | 3326.15 | 14069.15 |
| 2038年 | 17881.97 | 3439.63 | 14442.35 |
| 2039年 | 18387.91 | 3559.29 | 14828.62 |
| 2040年 | 18906.95 | 3684.01 | 15222.95 |
| 2041年 | 19439.89 | 3814.12 | 15625.77 |
| 2042年 | 19986.53 | 3949.93 | 16036.60 |
| 2043年 | 20554.46 | 4093.42 | 16461.04 |
| 2044年 | 21138.52 | 4243.59 | 16894.93 |
| 2045年 | 21736.96 | 4400.72 | 17336.24 |
| 2046年 | 22359.30 | 4567.03 | 17792.27 |

| 年度 | 项目 | | |
|---|---|---|---|
| | 收入 | 经营成本+税金 | 收益 |
| 2047 年 | 22996.34 | 4741.36 | 18254.98 |
| 2048 年 | 23650.67 | 4924.43 | 18726.25 |
| 2049 年 | 24329.82 | 5118.48 | 19211.34 |
| 2050 年 | 25028.33 | 5322.75 | 19705.58 |
| 2051 年 | 25743.75 | 5537.83 | 20205.92 |
| 2052 年 | 26484.97 | 5766.17 | 20718.80 |
| 2053 年 | 27246.25 | 6007.29 | 21238.96 |
| 2054 年 | 28027.01 | 6262.05 | 21764.96 |
| 2055 年 | 28836.00 | 6533.28 | 22302.73 |
| 合计 | 561696.77 | 116766.57 | 444930.21 |
| 专项债券本息合计 | 352500.00 | | |
| 收益对本息覆盖倍数 | 1.26 | | |

## （六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2021 年计划申请使用 30 年期专项债券 40,000.00 万元，将于 2051 年到期还本；2022 年计划申请使用 30 年期专项债券 40,000.00 万元，将于 2052 年到期还本；2023 年计划申请使用 30 年期专项债券 30,000.00 万元，将于 2053 年到期还本；2024 年计划申请使用 30 年期专项债券 20,000.00 万元，将于 2054 年到期还本；2025 年计划申请使用 30 年期专项债券 20,000.00 万元，将于 2055 年到期还本。每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目

经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

# 偿债计划表

表 3-8

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 40000.00 | 80000.00 | 110000.00 | 130000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 150000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年债券还本付息 | 352500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 3.1 | 债券还本 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | 债券付息 | 202500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 4 | 年末债券融资本金累计 | | 40000.00 | 80000.00 | 110000.00 | 130000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |

# 偿债计划表（续）

表 3-8

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 110000.00 | 70000.00 | 40000.00 | 20000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年债券还本付息 | 352500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 45850.00 | 44050.00 | 32475.00 | 21350.00 | 20450.00 |
| 3.1 | 债券还本 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 |
| 3.1 | 债券付息 | 202500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 4 | 年末债券融资本金累计 | | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 110000.00 | 70000.00 | 40000.00 | 20000.00 | 0.00 |

2、敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

**项目收入敏感性分析表**

表 3-9　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 收入比预测下降 5% | 收入比预测下降 3% | 预测收入 | 收入比预测上升 3% | 收入比预测上升 5% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 收入（万元） | 533611.93 | 544845.87 | 561696.77 | 578547.67 | 589781.61 |
| 2 | 成本（经营成本+税金及附加）（万元） | 113909.38 | 115052.28 | 116766.57 | 118480.85 | 119623.72 |
| 3 | 收益（万元） | 419702.55 | 429793.59 | 444930.21 | 460066.82 | 470157.89 |
| 4 | 债券本息支付（万元） | 352500.00 | 352500.00 | 352500.00 | 352500.00 | 352500.00 |
| 5 | 收益本息覆盖倍数 | 1.19 | 1.22 | 1.26 | 1.31 | 1.33 |

当项目收益下降 3%时，收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入984,961.72万元，累计现金流出880,952.94万元，现金结余104,008.78万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

# 项目资金测算平衡表

表 3-10

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 436933.78 | | | | | | 4909.86 | 5862.48 | 6879.50 | 7704.71 | 8479.16 | 9333.15 | 10276.36 | 11318.94 | 12273.81 | 13348.43 | 13704.40 | 14069.15 | 14442.35 |
| 1.1 | 现金流入 | 612249.50 | | | | | | 7240.65 | 8468.93 | 9778.60 | 10817.96 | 11800.24 | 12879.83 | 14068.48 | 15378.42 | 16586.81 | 17942.35 | 18444.51 | 18960.87 | 19491.35 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 561696.77 | | | | | | 6642.80 | 7769.66 | 8971.19 | 9924.73 | 10825.91 | 11816.36 | 12906.86 | 14108.64 | 15217.26 | 16460.87 | 16921.57 | 17395.29 | 17881.97 |
| 1.1.2 | 销项税额 | 50552.73 | | | | | | 597.85 | 699.27 | 807.41 | 893.23 | 974.33 | 1063.47 | 1161.62 | 1269.78 | 1369.55 | 1481.48 | 1522.94 | 1565.58 | 1609.38 |
| 1.1.3 | 补贴收入 | 0.00 | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 现金流出 | 175315.73 | | | | | | 2330.79 | 2606.45 | 2899.11 | 3113.25 | 3321.08 | 3546.69 | 3792.12 | 4059.48 | 4313.00 | 4593.92 | 4740.11 | 4891.73 | 5049.01 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 102109.12 | | | | | | 1549.93 | 1671.95 | 1801.31 | 1913.87 | 2024.47 | 2143.85 | 2272.95 | 2412.79 | 2548.19 | 2696.43 | 2788.88 | 2885.45 | 2986.36 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 14657.45 | | | | | | 183.01 | 235.23 | 290.39 | 306.15 | 322.28 | 339.37 | 357.55 | 376.91 | 395.26 | 416.01 | 428.29 | 440.70 | 453.27 |
| 1.2.3 | 所得税 | 7996.43 | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.4 | 进项税额 | 2984.73 | | | | | | 62.74 | 64.62 | 66.56 | 68.55 | 70.61 | 72.73 | 74.91 | 77.16 | 79.47 | 81.86 | 84.31 | 86.84 | 89.45 |
| 1.2.5 | 增值税 | 47568.00 | | | | | | 535.11 | 634.65 | 740.85 | 824.68 | 903.72 | 990.74 | 1086.71 | 1192.62 | 1290.08 | 1399.62 | 1438.63 | 1478.74 | 1519.93 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -353137.22 | -51091.70 | -44183.72 | -73494.95 | -75678.62 | -108688.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 现金流出 | 353137.22 | 51091.70 | 44183.72 | 73494.95 | 75678.62 | 108688.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 353137.22 | 51091.70 | 44183.72 | 73494.95 | 75678.62 | 108688.23 | | | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 20212.22 | 51091.70 | 44183.72 | 73494.95 | 75678.62 | 108688.23 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 372712.22 | 51991.70 | 46883.72 | 77769.95 | 81078.62 | 114988.23 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 222712.22 | 11991.70 | 6883.72 | 47769.95 | 61078.62 | 94988.23 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 150000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 352500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 202500.00 | 900.00 | 2700.00 | 4275.00 | 5400.00 | 6300.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 |
| 3.2.2 | 长期借款利息支付 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 应付利润（股利分配） | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 104008.78 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -1840.14 | -887.52 | 129.49 | 954.71 | 1729.16 | 2583.15 | 3526.36 | 4568.94 | 5523.81 | 6598.43 | 6954.40 | 7319.15 | 7692.35 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -1840.14 | -2727.66 | -2598.17 | -1643.46 | 85.71 | 2668.85 | 6195.21 | 10764.15 | 16287.97 | 22886.40 | 29840.80 | 37159.94 | 44852.29 |

# 项目资金测算平衡表（续）

表 3-10

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 436933.78 | 14828.62 | 15222.95 | 15625.77 | 16036.60 | 16461.04 | 16894.93 | 17336.24 | 17792.27 | 18254.98 | 18726.25 | 19211.34 | 19705.58 | 19832.04 | 19502.24 | 19498.61 | 19611.86 | 19790.19 |
| 1.1 | 现金流入 | 612249.50 | 20042.82 | 20608.58 | 21189.48 | 21785.32 | 22404.36 | 23040.99 | 23693.29 | 24371.64 | 25066.01 | 25779.23 | 26519.50 | 27280.88 | 28060.69 | 28868.62 | 29698.41 | 30549.44 | 31431.24 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 561696.77 | 18387.91 | 18906.95 | 19439.89 | 19986.53 | 20554.46 | 21138.52 | 21736.96 | 22359.30 | 22996.34 | 23650.67 | 24329.82 | 25028.33 | 25743.75 | 26484.97 | 27246.25 | 28027.01 | 28836.00 |
| 1.1.2 | 销项税额 | 50552.73 | 1654.91 | 1701.63 | 1749.59 | 1798.79 | 1849.90 | 1902.47 | 1956.33 | 2012.34 | 2069.67 | 2128.56 | 2189.68 | 2252.55 | 2316.94 | 2383.65 | 2452.16 | 2522.43 | 2595.24 |
| 1.1.3 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 现金流出 | 175315.73 | 5214.20 | 5385.64 | 5563.71 | 5748.72 | 5943.32 | 6146.06 | 6357.05 | 6579.37 | 6811.03 | 7052.99 | 7308.16 | 7575.30 | 8228.65 | 9366.38 | 10199.80 | 10937.58 | 11641.06 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 102109.12 | 3092.34 | 3203.24 | 3319.37 | 3441.08 | 3569.30 | 3704.02 | 3845.57 | 3995.11 | 4152.50 | 4318.48 | 4494.21 | 4679.99 | 4876.39 | 5084.85 | 5305.87 | 5540.35 | 5790.05 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 14657.45 | 466.95 | 480.77 | 494.75 | 508.85 | 524.12 | 539.57 | 555.15 | 571.92 | 588.86 | 605.95 | 624.27 | 642.76 | 661.44 | 681.32 | 701.42 | 721.70 | 743.23 |
| 1.2.3 | 所得税 | 7996.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 373.88 | 1216.56 | 1740.35 | 2153.10 | 2512.54 |
| 1.2.4 | 进项税额 | 2984.73 | 92.13 | 94.89 | 97.74 | 100.67 | 103.69 | 106.81 | 110.01 | 113.31 | 116.71 | 120.21 | 123.82 | 127.53 | 131.36 | 135.30 | 139.36 | 143.54 | 147.84 |
| 1.2.5 | 增值税 | 47568.00 | 1562.78 | 1606.74 | 1651.85 | 1698.12 | 1746.21 | 1795.66 | 1846.32 | 1899.03 | 1952.96 | 2008.35 | 2065.86 | 2125.02 | 2185.58 | 2248.35 | 2312.80 | 2378.89 | 2447.40 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -353137.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 现金流出 | 353137.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 353137.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 20212.22 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -6750.00 | -45850.00 | -44050.00 | -32475.00 | -21350.00 | -20450.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 372712.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 222712.22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 352500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 45850.00 | 44050.00 | 32475.00 | 21350.00 | 20450.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 202500.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 6750.00 | 5850.00 | 4050.00 | 2475.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 3.2.2 | 长期借款利息支付 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 150000.00 | | | | | | | | | | | | | 40000.00 | 40000.00 | 30000.00 | 20000.00 | 20000.00 |
| 3.2.4 | 应付利润(股利分配) | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 104008.78 | 8078.62 | 8472.95 | 8875.77 | 9286.60 | 9711.04 | 10144.93 | 10586.24 | 11042.27 | 11504.98 | 11976.25 | 12461.34 | 12955.58 | -26017.96 | -24547.76 | -12976.39 | -1738.14 | -659.81 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 52930.90 | 61403.85 | 70279.62 | 79566.22 | 89277.26 | 99422.19 | 110008.43 | 121050.69 | 132555.68 | 144531.92 | 156993.26 | 169948.84 | 143930.88 | 119383.12 | 106406.73 | 104668.59 | 104008.78 |

### （七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

## 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

## 五、其他说明

（一）本报告是基于“黄河流域生态保护和高质量发展——黄河郑州段生态保护示范区建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

（此页无正文）

河南中兴信和会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 ·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年十月三十日

请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

# 营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91410100559624535D

（1—1）

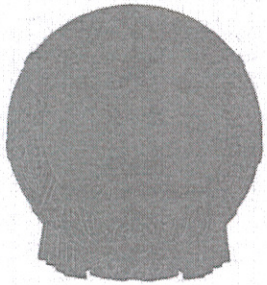
| | |
|---|---|
| 名　　称 | 河南中兴信和会计师事务所有限公司 |
| 类　　型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 住　　所 | 郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号 |
| 法定代表人 | 辛润克 |
| 注册资本 | 壹佰万圆整 |
| 成立日期 | 2010年07月20日 |
| 营业期限 | 长期 |
| 经营范围 | 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

与原件一致复印无效

登记机关

2018　06　25

年　月　日



# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

原件一致复印无效

证书序号：0009613

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110100750025
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 12 月 29 日
Date of Issuance

姓名 Full name 羊晓宏
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-08-14
工作单位 Working unit 河南盛达会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412022197008144977

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

同意调出
Agree the holder to be transfered from

河南盛达
注册会计师协会
2018 年 7 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和
注册会计师协会
2018 年 9 月 9 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期延续一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会
CPA
年度检验专用章

河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242655

与原件一致复印无效

证书编号：
No. of Certificate
110001547478

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
2017 年/y 05 月/m 17 日/d

姓名 Full name 王会江
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-09-08
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 320326197809080014

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
利安达河南分所 事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南中兴信和 事务所 CPAs
河南省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检专用章

CPA

7

与原件一致复印无效
2020年3月30日

HENAN MINGHUI
ACCOUNTING FIRM

河南明晖
会计师事务所

# 登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目

# 收益与融资自求平衡专项债券评估报告

豫明晖会咨字(2020)第012号

河南明晖会计师事务所(普通合伙)

二〇二一年八月二十七日

# 登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡

# 专项债券评估报告

豫明晖会咨字(2020)第012号

我们接受委托，对登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项债券评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。登封市少林街道办事处（以下简称“项目实施机构”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供项目实施机构本次申请发行登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为项目实施机构申请发行登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

评估过程和结果如下

一、项目概述

（一）项目名称

登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目。

（二）项目单位

1、主管部门：登封市少林街道办事处。

2、实施机构：登封市少林街道办事处为项目实施机构，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

3、项目业主：登封市少林街道办事处为本项目业主。

（三）项目性质

本项目为城市基础设施建设项目，是有一定收益的公益性项目，符合《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）要求。

（四）建设地点

项目建设地点位于登封市中心城区西北部，环山旅游公路以东、国道G207以南、大禹路以北、碧溪路以西，规划范围3.84平方公里（5877.0亩），可开发建设用地1.78平方公里（2681.0亩）。

（五）建设规模及内容

本项目旨在通过对登封市重要旅游节点嵩山论坛永久会址、少林新游客服务中心以及马庄水库等进行环境和配套设施升级改造，改善登封市文化产业核心板块的生态环境，完善其停车、接驳及新能源汽车充电等基础配套服务功能，为登封市文化产业核心板块的建设发展

提供坚实的设施基础、功能基础，最大限度提升游客体验，吸引游客入驻登封市文化产业核心板块，从而增强登封市国际文化旅游软实力，传承创新华夏历史文明的文化基因，从而提升登封市综合竞争力。

本项目建设内容主要包括三方面：

1、嵩山论坛永久会址周边环境综合整治

嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程涵盖区域共计2000.0m*200.0m=400000.0平米。共分为A、B、C、D、E五个区进行建设。

A区：观景塔1座，建设面积为235.46m2，公用厕所1座，建设面积为72.0m2，地埋式玻璃钢缠绕化粪池1套，养心亭1座，建设面积为20.0m2，野营之家1处，面积为2530.0m2；停车场铺装8400.0m2，共计280个停车位，充电桩42座，主入口铺装140.0m2，次入口铺装410.83m2，生态步道铺装227.5m2；绿野仙踪52.5m2，森林氧吧10875.36m2，银杏林2120.0m2，木质休闲椅15个，垃圾箱26个，景观灯具62套，配套灯杆广告位62个，道旗广告位180个，标识系统33组;念心桥94.0m2;石砌驳岸1282.78m2;河道清淤工程20638.51m2.

B区：廊架283.0m，保安亭26.63m2，售卖亭106.07m2，公共厕所72.0m2，地埋式玻璃钢缠绕化粪池1套，售票厅89.0m2，儿童乐园1900.0m2；停车场铺装48500.0m2，共计1617个停车位，充电桩243座，园路铺装22560.0m2；景石788.0m2、迷雾乐园7970.0m2、绿植配置20940.0m2；木质长条座椅28个，树池座椅19个，垃圾箱22个，景观灯具40套，配套灯杆广告位40个，道旗广告位150个，组合桌凳6套，标识系统20组。

C区：竹亭64.0m2、闸口53.25m2、公共厕所72.0m2、地埋式玻璃钢缠绕化粪池1套、出入口42.0m2、健身步道1100.0m2、曲径通幽

855.0m2、停车场铺装45000.0m2、共计1500个停车位、充电桩225座、绿植配置21200.0m2、竹海22500.0m2、垃圾箱30个、座椅23个、标识系统30组、景观灯具48套，配套灯杆广告位48个，道旗广告位178个，树池360个。

D区：儿童乐园181.0m2、器械游戏场75.0m2、小卖亭106.07m2、公共厕所72.0m2、地埋式玻璃钢缠绕化粪池1套、廊架60.0m、广场铺装1148.0m2、园路铺装29600.0m2、健身步道2000.0m2、锦绣园16800.0m2、和谐园13200.0m2、绿篱迷宫9150.0m2、座椅49个、垃圾箱55个、标识系统90套、景观灯具50组，配套灯杆广告位50个，道旗广告位184个。

E区：公用厕所72.0m2、地埋式玻璃钢缠绕化粪池1套、廊架135m、休息亭96.0m2、停车场铺装35400.0m2、共计1180个停车位，充电桩117座、硬化铺装1156.0m2、园路铺装35200.0m2、紫薇园绿化8840.0m2、公共绿化92000.0m2、长条石凳93个、垃圾箱60个、树池238个、景观灯具140套，配套灯杆广告位140个，道旗广告位178个，标识系统60组。

其余还包括给水管道、消防管道、雨污排水管道以及旱喷等安装工程。

同时，项目计划建设2条规划支路，共计1101.0m。

2、少林新游客服务中心换乘中心建设

新建接驳站和配套用房总面积为55000.0m2，其中25000.0m2为配套用房，可用以商业出租，另外20000.0m2为接驳站；新建停车楼1栋，建筑面积为72000.0m2，可提供1440个机动车停车位，配套建设278座新能源汽车充电桩。新建景观中庭5958.49m2，新建公共交通接驳站6801.3m2，新建集散广场16743.3m2，新建辅助用房2328.75m2。

3、马庄水库改造提升

马庄水库环境综合提升整治工程范围为500.0亩。水库下游有郑少洛高速公路、马庄村、耿庄村、207国道。

生态林带：120.8亩；

观赏休憩长廊：49.7亩；

护岸提升：329.5亩。（其中沉砂池1座：共59.3亩；A区：61.6亩；B区：79.0亩；C区：129.6亩）

看护用房：80m2。

附属设施：购置数据采集及简单监测仪器设备、生态环境保护的宣传牌、建设标志牌、警示牌等。

（六）建设期

本项目建设周期为3年（含前期准备工作），计划从2020年9月至2023年9月。具体建设计划如下：

2020年11月底前：前期准备阶段，主要完成可行性研究、项目规划审批、设计审批、组织项目招标等前期准备工作；

2020年12月-2023年8月：项目施工阶段，建设基地服务基础建设以及设备安装调试等，包括景区主入口及部分道路、给排水、供电、供水等配套基础设施建设；

2023年9月：组织工程整体验收，办理移交并投入试运行。

二、估算及资金筹措

（一）项目总投资

本项目总投资为203192.19万元。

其中建设投资192105.22万元，占总投资比例94.55%；

铺底流动资金5206.97万元，占总投资比例2.56%；

建设期债券利息为5880.00万元，占总投资比例为2.89%。

总投资估算如下表：

## 总投资估算表

表 2-1　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 金额（万元） | 比例 |
|---|---|---|---|
| 一 | **建设投资总额** | **192105.22** | **94.55%** |
| 1 | 工程费用 | 129186.89 | 63.58% |
| 1.1 | 马庄水库生态环境综合提升 | 22849.79 | 11.25% |
| 1.2 | 少林新游客服务中心换乘中心 | 77588.48 | 38.18% |
| 1.3 | 嵩山论坛永久会址周边环境提升 | 28748.62 | 14.15% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 55529.67 | 27.33% |
| 2.1 | 新游客服务中心土地成本 | 7073.01 | 3.48% |
| 2.2 | 拆迁补偿费 | 39227.60 | 19.31% |
| 2.3 | 其他专项费用 | 9229.06 | 4.54% |
| 3 | 预备费 | 7388.66 | 3.64% |
| 二 | **建设期债券利息** | **5880.00** | **2.89%** |
| 三 | **铺底流动资金** | **5206.97** | **2.56%** |
| 四 | **总投资** | **203192.19** | **100.00%** |

# 建设投资估算明细表

表 2-2

单位：万元

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 1 | 工程费用 | 98488.75 | 14558.51 | 16139.63 | 0 | 129186.89 | | | | |
| （一） | 马庄水库生态环境综合提升 | 11017.53 | 7107.26 | 4725 | 0 | 22849.79 | | | | |
| 1 | 河口污物拦截清除系统 | 0 | 3764.25 | 4725 | 0 | 8489.25 | | | | |
| 1.1 | 安装工程 | | 3150 | | | 3150 | $m^2$ | 4500 | 7000 | |
| 1.2 | 设备制作 | | 614.25 | 4725 | | 5339.25 | | | | |
| 2 | 天然河岸修复工程 | 8440.5 | 0 | 0 | 0 | 8440.5 | $m^2$ | | | |
| 2.1 | 植物工程 | 336.05 | | | | 336.05 | $m^2$ | 39535.31 | 85 | |
| 2.2 | 沿岸土方工程 | 825.65 | | | | 825.65 | $m^2$ | 217277.53 | 38 | |
| 2.3 | 沿岸植物工程 | 7278.8 | | | | 7278.8 | $m^2$ | 217277.53 | 335 | |
| 3 | 沿岸生态处理带 | 2577.02 | 0 | 0 | 0 | 2577.02 | $m^2$ | | | |
| 3.1 | 植物工程 | 2577.02 | | | | 2577.02 | | 80532 | 320 | |
| 4 | 安装工程 | | 3343.01 | 0 | 0 | 3343.01 | | | | |
| 4.1 | 给水管道工程 | | 41.6 | | | 41.6 | m | 2600 | 160 | |
| 4.2 | 消防管线工程 | | 70.4 | | | 70.4 | m | 3200 | 220 | |
| 4.3 | 雨污排水工程 | | 78.3 | 0 | 0 | 78.3 | m | 4300 | 180 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 4.3.1 | DN200 污水管线 | | 28.8 | | | 28.8 | m | 1800 | 160 | |
| 4.3.2 | DN300 污水管线 | | 28.5 | | | 28.5 | m | 1500 | 190 | |
| 4.3.3 | DN500 污水管线 | | 21 | | | 21 | m | 1000 | 210 | |
| 4.4 | 提升泵房 | | 100 | | | 100 | $m^2$ | 80 | 12500 | |
| 4.5 | 电气工程 | | 1680 | | | 1680 | $m^2$ | 210000 | 80 | |
| 4.6 | 旱喷 | | 1372.71 | | | 1372.71 | $m^2$ | 228785 | 60 | |
| **（二）** | **少林新游客服务中心换乘中心** | **64331.48** | **7207.00** | **6050** | **0** | **77588.48** | | | | |
| 1 | **接驳站与配套服务用房** | 23100 | 2750 | 4250 | 0 | 30100 | | | | |
| 1.1 | 安装工程 | | 2750 | 4250 | | 7000 | $m^2$ | 55000 | 500 | |
| 1.2 | 建筑工程 | 23100 | | | | 23100 | $m^2$ | 55000 | 4200 | |
| 2 | **停车楼** | 31896 | 3600 | 0 | 0 | 35496 | | | | |
| 2.1 | 安装工程 | | 3600 | | | 3600 | $m^2$ | 72000 | 500 | |
| 2.2 | 建筑工程 | 31896 | | | | 31896 | $m^2$ | 72000 | 4430 | |
| 3 | **景观中庭** | 1787.55 | 222.82 | 0 | 0 | 2010.37 | | | | |
| 3.1 | 安装工程 | | 222.82 | | | 222.82 | $m^2$ | 5958.49 | 373.96 | |
| 3.2 | 建筑工程 | 1787.55 | | | | 1787.55 | $m^2$ | 5958.49 | 3000 | |
| **4** | **公共交通接驳站** | 1836.35 | | | | 1836.35 | $m^2$ | 6801.3 | 2700 | |
| **5** | **集散广场** | 4771.84 | | | | 4771.84 | $m^2$ | 16743.3 | 2850 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 6 | **景观绿地** | 194.54 | | | | 194.54 | | 5403.99 | 360 | |
| 7 | **辅助用房** | 745.2 | 116.44 | 0 | 0 | 861.64 | | | | |
| 7.1 | 安装工程 | | 116.44 | | | 116.44 | $m^2$ | 2328.75 | 500 | |
| 7.2 | 建筑工程 | 745.2 | | | | 745.2 | $m^2$ | 2328.75 | 3200 | |
| 8 | 安装工程 | 0 | 517.74 | 1800 | 0 | 2317.74 | | | | |
| 8.1 | 给水管道工程 | | 34.24 | | | 34.24 | m | 2140 | 160 | |
| 8.2 | 消防管线工程 | | 49.5 | | | 49.5 | m | 2250 | 220 | |
| 8.3 | 雨污排水工程 | | 118.3 | | | 118.3 | m | 2400 | 180 | |
| 8.3.1 | DN200 污水管线 | | 17.6 | | | 17.6 | m | 1100 | 160 | |
| 8.3.2 | DN300 污水管线 | | 15.2 | | | 15.2 | m | 800 | 190 | |
| 8.3.3 | DN500 污水管线 | | 10.5 | | | 10.5 | m | 500 | 210 | |
| 8.3.4 | 提升泵房 | | 75 | | | 75 | $m^2$ | 60 | 12500 | |
| 8.4 | 充电桩 | | | 1800 | | 1800 | 座 | | | |
| 8.5 | 电气工程 | | 315.7 | | | 315.7 | m | 78923.95 | 40 | |
| **（三）** | **嵩山论坛永久会址周边环境提升** | **23139.74** | **244.25** | **5364.63** | **0** | **28748.62** | | | | |
| 1 | A 区 | 3447.14 | 13.96 | 231.92 | 0 | 3693.02 | | | | |
| 1.1 | 建筑工程 | 346.71 | 11.16 | 0 | 0 | 357.87 | | | | |
| 1.1.1 | 观景塔 | 136.57 | | | | 136.57 | $m^2$ | 235.46 | 5800 | 为 3 层，木结构 |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 1.1.2 | 公用厕所 | 44.64 | 11.16 | | | 55.8 | $m^2$ | 72 | 6200 | 砖混结构 |
| 1.1.3 | 地埋式玻璃钢缠绕化粪池 | 15 | | | | 15 | 套 | 1 | 150000 | |
| 1.1.4 | 养心亭 | 24 | | | | 24 | $m^2$ | 20 | 12000 | 印尼菠萝格木 |
| 1.1.5 | 野营之家 | 126.5 | | | | 126.5 | $m^2$ | 2530 | 500 | |
| 1.2 | 铺装工程 | 510.3 | 0 | 210 | 0 | 720.3 | | | | |
| 1.2.1 | 停车场铺装 | 470.4 | | | | 470.4 | $m^2$ | 8400 | 560 | 植草砖铺装 |
| 1.2.2 | 充电桩 | | | 210 | | 210 | | | | |
| 1.2.3 | 主入口铺装 | 7.84 | | | | 7.84 | $m^2$ | 140 | 560 | 文化砖铺装（带浮雕） |
| 1.2.4 | 次入口铺装 | 22.5 | | | | 22.5 | $m^2$ | 401.83 | 560 | 彩色砖 |
| 1.2.5 | 生态步道铺装 | 9.56 | | | | 9.56 | $m^2$ | 227.5 | 420 | 卵石步道 |
| 1.3 | 绿化工程 | 619.74 | 0 | 0 | 0 | 619.74 | $m^2$ | | | |
| 1.3.1 | 绿野仙踪 | 3.15 | | | | 3.15 | $m^2$ | 52.5 | 600 | |
| 1.3.2 | 森林氧吧 | 489.39 | | | | 489.39 | $m^2$ | 10875.36 | 450 | |
| 1.3.3 | 银杏林 | 127.2 | | | | 127.2 | $m^2$ | 2120 | 600 | |
| 1.4 | 景观小品工程 | 0 | 2.8 | 21.92 | 0 | 24.72 | | | | |
| 1.4.1 | 木质休闲椅 | | | 0.75 | | 0.75 | 个 | 15 | 500 | |
| 1.4.2 | 垃圾箱 | | | 1.17 | | 1.17 | 个 | 26 | 450 | 间距 50m |
| 1.4.3 | 景观灯具 | | 2.8 | 17.36 | | 20.16 | 套 | 62 | 2800 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 1.4.4 | 标识系统 | | | 2.64 | | 2.64 | 组 | 33 | 800 | 间距 50m |
| 1.5 | 景观桥工程 | 126.9 | 0 | 0 | 0 | 126.9 | | | | |
| 1.5.1 | 念心桥 | 126.9 | | | | 126.9 | $m^2$ | 94 | 13500 | |
| 1.6 | 驳岸工程 | 192.42 | 0 | 0 | 0 | 192.42 | | | | |
| 1.6.1 | 石砌驳岸 | 192.42 | | | | 192.42 | m | 1282.78 | 1500 | |
| 1.7 | 河道清淤 | 1651.08 | 0 | 0 | 0 | 1651.08 | | | | |
| 1.7.1 | 河道清淤工程 | 1651.08 | | | | 1651.08 | $m^2$ | 20638.51 | 800 | |
| 2 | B区 | 5849.94 | 16.19 | 1234.54 | 0 | 7100.67 | | | | |
| 2.1 | 建、构筑物工程 | 881.29 | 14.51 | 0 | 0 | 895.8 | | | | |
| 2.1.1 | 廊架 | 84.9 | 3.35 | | | 88.25 | m | 283 | 3000 | 木结构 |
| 2.1.2 | 保安亭 | 14.38 | | | | 14.38 | $m^2$ | 26.63 | 5400 | |
| 2.1.3 | 售卖亭 | 63.64 | | | | 63.64 | $m^2$ | 106.07 | 6000 | |
| 2.1.4 | 公共厕所 | 44.64 | 11.16 | | | 55.8 | $m^2$ | 72 | 6200 | |
| 2.1.5 | 地埋式玻璃钢缠绕化粪池 | 15 | | | | 15 | 套 | 1 | 150000 | |
| 2.1.6 | 售票厅 | 50.73 | | | | 50.73 | $m^2$ | 89 | 5700 | |
| 2.1.7 | 儿童乐园 | 608 | | | | 608 | $m^2$ | 1900 | 3200 | |
| 2.2 | 铺装工程 | 3505.6 | 0 | 1212.75 | 0 | 4718.35 | | | | |
| 2.2.1 | 停车场铺装 | 2716 | | | | 2716 | $m^2$ | 48500 | 560 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 2.2.2 | 充电桩 | | | 1212.75 | | 1212.75 | $m^2$ | | | |
| 2.2.3 | 园路铺装 | 789.6 | | | | 789.6 | $m^2$ | 22560 | 350 | |
| 2.3 | 绿化工程 | 1463.05 | 0 | 0 | 0 | 1463.05 | $m^2$ | | | |
| 2.3.1 | 景石 | 42.55 | | | | 42.55 | $m^2$ | 788 | 540 | |
| 2.3.2 | 迷雾乐园 | 478.2 | | | | 478.2 | $m^2$ | 7970 | 600 | |
| 2.3.3 | 绿植配置 | 942.3 | | | | 942.3 | $m^2$ | 20940 | 450 | |
| 2.4 | 景观小品工程 | 0 | 1.68 | 21.79 | 0 | 23.47 | | | | |
| 2.4.1 | 木质长条座椅 | | 0.04 | 5.6 | | 5.64 | 个 | 28 | 2000 | |
| 2.4.2 | 树池座椅 | | 0.27 | 1.14 | | 1.41 | 个 | 19 | 600 | |
| 2.4.3 | 垃圾箱 | | 0.09 | 0.99 | | 1.08 | 个 | 22 | 450 | 间距 50m |
| 2.4.4 | 景观灯具 | | 1.12 | 11.2 | | 12.32 | 套 | 40 | 2800 | |
| 2.4.5 | 组合桌凳 | | | 1.26 | | 1.26 | 套 | 6 | 2100 | |
| 2.4.6 | 标识系统 | | 0.16 | 1.6 | | 1.76 | 组 | 20 | 800 | 间距 50m |
| 3 | C区 | 3807.43 | 183.61 | 1147.34 | 0 | 5138.38 | | | | |
| 3.1 | 建筑工程 | 107.55 | 181.46 | 4 | 0 | 293.01 | | | | |
| 3.1.1 | 竹亭 | 22.08 | 167.3 | | | 189.38 | $m^2$ | 64 | 3450 | |
| 3.1.2 | 闸口 | 25.83 | 3 | 4 | | 32.83 | $m^2$ | 53.25 | 4850 | |
| 3.1.3 | 公共厕所 | 44.64 | 11.16 | | | 55.8 | $m^2$ | 72 | 6200 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 3.1.4 | 地埋式玻璃钢缠绕化粪池 | 15 | | | | 15 | 套 | 1 | 150000 | |
| 3.2 | 铺装工程 | 2622.68 | 0 | 1125 | 0 | 3747.68 | | | | |
| 3.2.1 | 出入口 | 2.18 | | | | 2.18 | $m^2$ | 42 | 520 | |
| 3.2.2 | 健身步道 | 57.75 | | | | 57.75 | $m^2$ | 1100 | 525 | |
| 3.2.3 | 曲径通幽 | 42.75 | | | | 42.75 | $m^2$ | 855 | 500 | |
| 3.2.4 | 停车场铺装 | 2520 | | | | 2520 | $m^2$ | 45000 | 560 | |
| 3.2.5 | 充电桩 | | | 1125 | | 1125 | | | | |
| 3.3 | 绿化工程 | 1070 | 0 | 0 | 0 | 1070 | | | | |
| 3.3.1 | 绿植配置 | 530 | | | | 530 | $m^2$ | 21200 | 250 | |
| 3.3.2 | 竹海 | 540 | | | | 540 | | 22500 | 240 | |
| 3.4 | 景观小品工程 | 7.2 | 2.15 | 18.34 | 0 | 27.69 | | | | |
| 3.4.1 | 垃圾箱 | | 0.14 | 1.35 | | 1.49 | 个 | 30 | 450 | 间距 50m |
| 3.4.2 | 座椅 | | 0.65 | 1.15 | | 1.8 | 个 | 23 | 500 | |
| 3.4.3 | 标识系统 | | 0.24 | 2.4 | | 2.64 | 组 | 30 | 800 | 间距 50m |
| 3.4.4 | 景观灯具 | | 1.12 | 13.44 | | 14.56 | 套 | 48 | 2800 | |
| 3.4.5 | 树池 | 7.2 | | | | 7.2 | 个 | 360 | 200 | |
| 4 | D区 | 2395.91 | 13.66 | 34.61 | 0 | 2444.18 | | | | |
| 4.1 | 建筑工程 | 292.58 | 11.16 | 0 | 0 | 303.74 | | | | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 4.1.1 | 儿童乐园 | 99.55 | | | | 99.55 | $m^2$ | 181 | 5500 | |
| 4.1.2 | 器械游戏场 | 51.75 | | | | 51.75 | $m^2$ | 75 | 6900 | |
| 4.1.3 | 小卖亭 | 63.64 | | | | 63.64 | $m^2$ | 106.07 | 6000 | |
| 4.1.4 | 公共厕所 | 44.64 | 11.16 | | | 55.8 | $m^2$ | 72 | 6200 | |
| 4.1.5 | 地埋式玻璃钢缠绕化粪池 | 15 | | | | 15 | 套 | 1 | 150000 | |
| 4.1.6 | 廊架 | 18 | | | | 18 | m | 60 | 3000 | |
| 4.2 | 铺装工程 | 1071.38 | 0 | 0 | 0 | 1071.38 | | | | |
| 4.2.1 | 广场铺装 | 40.18 | | | | 40.18 | $m^2$ | 1148 | 350 | 花岗岩铺装 |
| 4.2.2 | 园路铺装 | 947.2 | | | | 947.2 | $m^2$ | 29600 | 320 | |
| 4.2.3 | 健身步道 | 84 | | | | 84 | $m^2$ | 2000 | 420 | |
| 4.3 | 绿化工程 | 1029.6 | 0 | 0 | 0 | 1029.6 | | | | |
| 4.3.1 | 锦绣园 | 420 | | | | 420 | $m^2$ | 16800 | 250 | |
| 4.3.2 | 和谐园 | 316.8 | | | | 316.8 | $m^2$ | 13200 | 240 | |
| 4.3.3 | 绿篱迷宫 | 292.8 | | | | 292.8 | $m^2$ | 9150 | 320 | |
| 4.4 | 景观小品工程 | 2.35 | 2.5 | 34.61 | 0 | 39.46 | | | | |
| 4.4.1 | 座椅 | 2.35 | 0.33 | 2.93 | | 5.61 | 个 | 49 | 480 | |
| 4.4.2 | 垃圾箱 | | 0.09 | 2.48 | | 2.57 | 个 | 55 | 450 | 间距 50m |
| 4.4.3 | 景观灯具 | | 1.12 | 25.2 | | 26.32 | 套 | 90 | 2800 | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 4.4.4 | 标识系统 | | 0.96 | 4 | | 4.96 | 组 | 50 | 800 | 间距 50m |
| 5 | E区 | 5444.5 | 16.83 | 931.7 | 0 | 6393.03 | | | | |
| 5.1 | 建筑工程 | 134.7 | 11.16 | 0 | 0 | 145.86 | $m^2$ | 300 | 3000 | |
| 5.1.1 | 公用厕所 | 44.64 | 11.16 | | | 55.8 | $m^2$ | 72 | 6200 | |
| 5.1.2 | 地埋式玻璃钢缠绕化粪池 | 15 | | | | 15 | 套 | 1 | 150000 | |
| 5.1.3 | 廊架 | 40.5 | | | | 40.5 | m | 135 | 3000 | |
| 5.1.4 | 休息亭 | 34.56 | | | | 34.56 | $m^2$ | 96 | 3600 | |
| 5.2 | 铺装工程 | 3076.55 | 0 | 885 | 0 | 3961.55 | | | | |
| 5.2.1 | 停车场铺装 | 1982.4 | | | | 1982.4 | $m^2$ | 35400 | 560 | 植草砖铺装 |
| 5.2.2 | 充电桩 | | | 885 | | 885 | | | | |
| 5.2.3 | 硬化铺装 | 38.15 | | | | 38.15 | $m^2$ | 1156 | 330 | 花岗岩铺装 |
| 5.2.4 | 园路铺装 | 1056 | | | | 1056 | $m^2$ | 35200 | 300 | |
| 5.3 | 绿化工程 | 2220.12 | 0 | 0 | 0 | 2220.12 | | | | |
| 5.3.1 | 紫薇园绿化 | 380.12 | | | | 380.12 | $m^2$ | 8840 | 430 | |
| 5.3.2 | 公共绿化 | 1840 | | | | 1840 | $m^2$ | 92000 | 200 | |
| 5.4 | 景观小品工程 | 13.13 | 5.67 | 46.7 | 0 | 65.5 | | | | |
| 5.4.1 | 长条石凳 | 8.37 | | | | 8.37 | 个 | 93 | 900 | |
| 5.4.2 | 垃圾箱 | | 0.14 | 2.7 | | 2.84 | 个 | 60 | 450 | 间距 50m |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 5.4.3 | 树池 | 4.76 | | | | 4.76 | 个 | 238 | 200 | |
| 5.4.4 | 景观灯具 | | 3.29 | 39.2 | | 42.49 | 套 | 140 | 2800 | |
| 5.4.5 | 标识系统 | | 2.24 | 4.8 | | 7.04 | 组 | 60 | 800 | 间距 50m |
| 6 | 安装工程 | 157.96 | 0 | 1784.52 | 0 | 1942.48 | | | | |
| 6.1 | 给水管道工程 | 57.6 | | | | 57.6 | m | 3600 | 160 | |
| 6.2 | 消防管线工程 | 60.76 | | | | 60.76 | m | 2800 | 217 | |
| 6.3 | 雨污水管线工程 | 39.6 | | | | 39.6 | m | 2200 | 180 | |
| 6.4 | 旱喷 | | | 1784.52 | | 1784.52 | $m^2$ | 228785 | 78 | |
| 7 | 规划支路工程 | 2036.85 | | | | 2036.85 | m | 1101 | 18500 | |
| **2** | **工程建设其他费用** | **0** | **0** | **0** | **55529.67** | **55529.67** | | | | 28.91% |
| 2.1 | 新游客服务中心土地成本 | | | | 7073.01 | 7073.01 | $m^2$ | 33196.82 | 2130.63 | |
| 2.1.1 | 土地出让金 | | | | 4770.25 | 4770.25 | $m^2$ | 33196.82 | 1436.96 | |
| 2.1.2 | 市政配套及设施费 | | | | 630.74 | 630.74 | $m^2$ | 33196.82 | 190 | |
| 2.1.3 | 税费 | | | | 208.08 | 208.08 | $m^2$ | 33196.82 | 62.68 | |
| 2.1.4 | 其他土地费用 | | | | 839.95 | 839.95 | $m^2$ | 33196.82 | 253.02 | |
| 2.1.5 | 其他 | | | | 624 | 624 | $m^2$ | 33196.82 | 187.97 | |
| 2.2 | 建设单位管理费 | | | | 1679.43 | 1679.43 | | | | |
| 2.3 | 前期工作咨询费 | | | | 1291.87 | 1291.87 | | | | |

| 序号 | 项目 | 估算价值(万元) | | | | | 单位 | 工程量 | 单位造价 | 比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费用 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | | | | |
| 2.4 | 拆迁补偿费 | | | | 39227.6 | 39227.6 | 户 | 698 | 562000 | |
| 2.5 | 勘查费 | | | | 984.89 | 984.89 | | | | |
| 2.6 | 设计费 | | | | 1969.78 | 1969.78 | | | | |
| 2.7 | 工程监理费 | | | | 984.89 | 984.89 | | | | |
| 2.8 | 环评咨询费 | | | | 324.5 | 324.5 | | | | |
| 2.9 | 招标代理服务费 | | | | 215.78 | 215.78 | | | | |
| 2.10 | 临时设施费 | | | | 1679.43 | 1679.43 | | | | |
| 2.11 | 施工图审查费 | | | | 98.49 | 98.49 | | | | |
| **3** | **预备费** | **0** | **0** | **0** | **7388.66** | **7388.66** | | | | |
| **4** | **建设投资合计** | **98488.75** | **14558.51** | **16139.63** | **62918.33** | **192105.22** | | | | |

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为203192.19万元。

1、资本金来源

本项目资本金103192.19万元，占比50.79%。资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，项目资本金按照项目实际实施进度拨付到位。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券100000.00万元，占项目资金筹措总额的49.21%。

根据资金使用计划，2021年拟申请使用30年期专项债券20000.00万元，本次申请使用1000.00万元；2022年拟申请使用30年期专项债券50000.00万元；2023年拟申请使用30年期专项债券30000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（三）资金使用计划

本项目2020年计划投资5763.16万元，2021年计划投资41523.97万元，2022年计划投资97469.98万元，2023年计划投资58435.08万元。

本项目资本金103192.19万元，其中5880.00万元用于支付建设期债券利息，92105.22万元用于项目投资，5206.97万元用于铺底流动资金。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表2-3　　单位：万元

| 序号 | 项　　目 | 合计（万元） | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 总投资 | 203192.19 | 5763.16 | 41523.97 | 97469.98 | 58435.08 |
| 1 | 建设投资 | 192105.22 | 5763.16 | 41103.97 | 95579.98 | 49658.11 |
| 2 | 建设期发债利息 | 5880.00 | 0.00 | 420.00 | 1890.00 | 3570.00 |
| 3 | 铺底流动资金 | 5206.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5206.97 |
| 二 | 资金筹措 | 203192.19 | 5763.16 | 41523.97 | 97469.98 | 58435.08 |
| 1 | 发行债券 | 100000.00 | 0.00 | 20000.00 | 50000.00 | 30000.00 |
| 2 | 资本金 | 103192.19 | 5763.16 | 21523.97 | 47469.98 | 28435.08 |
| 2.1 | 用于项目投资 | 92105.22 | 5763.16 | 21103.97 | 45579.98 | 19658.11 |

| 序号 | 项　　目 | 合计（万元） | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.2 | 用于建设期债券利息 | 5880.00 | 0.00 | 420.00 | 1890.00 | 3570.00 |
| 2.3 | 用于铺底流动资金 | 5206.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5206.97 |

（四）债券应付本息情况

本项目 2021 年拟申请使用 30 年期专项债券 20000.00 万元，将于 2051 年到期还本；2022 年拟申请使用 30 年期专项债券 50000.00 万元，将于 2052 年到期还本；2023 年拟申请使用 30 年期专项债券 30000.00 万元，将于 2053 年到期还本；付息方式为每半年付息。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

# 偿债计划表

表 2-4

单位：万元

| 年份 | 期初债券本金累计 | 本年新增债券 | 应付债券利息 | 应付债券本金 | 应付债券本息合计 | 期末债券本金累计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 年 | 0.00 | 20000.00 | 420.00 | | 420.00 | 20000.00 |
| 2022 年 | 20000.00 | 50000.00 | 1890.00 | | 1890.00 | 70000.00 |
| 2023 年 | 70000.00 | 30000.00 | 3570.00 | | 3570.00 | 100000.00 |
| 2024 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2025 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2026 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2027 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2028 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2029 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2030 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2031 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2032 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2033 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2034 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2035 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2036 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2037 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2038 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2039 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2040 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2041 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2042 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2043 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |

| 年份 | 期初债券本金累计 | 本年新增债券 | 应付债券利息 | 应付债券本金 | 应付债券本息合计 | 期末债券本金累计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2044 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2045 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2046 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2047 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2048 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2049 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2050 年 | 100000.00 | | 4200.00 | | 4200.00 | 100000.00 |
| 2051 年 | 100000.00 | | 3780.00 | 20000.00 | 23780.00 | 80000.00 |
| 2052 年 | 80000.00 | | 2310.00 | 50000.00 | 52310.00 | 30000.00 |
| 2053 年 | 30000.00 | | 630.00 | 30000.00 | 30630.00 | 0.00 |
| 合计 | | 100000.00 | 126000.00 | 100000.00 | 226000.00 | |

## 三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

### （一）资金充足性

#### 1、项目预期收入

（1）项目收入的可行性

本项目营业收入为换乘中心接驳车收入、新游客服务中心商业租金收入、停车场停车费收入、充电桩充电服务费收入以及广告收入，本项目全部收入均为专项经营收入。

本项目预计可实现营业收入 409874.15 万元。

（2）项目预期收入分析

1）换乘中心接驳车收入

本项目建成后，通过少林新游客中心换乘中心可乘坐接驳车前往登封市文化旅游核心板块的相关景观节点（嵩山游客集散中心、禅宗少林·音乐大典等）参观游览。

根据河南省嵩山风景名胜区管理委员会统计报表资料：

少林寺、嵩山书院、永泰寺游客量表

表 3-1　　单位：万人次

| 年份 | 少林寺 | 嵩阳书院 | 永泰寺 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | 258.73 | 15.27 | 6.35 | 280.35 |
| 2018 | 287.53 | 17.21 | 5.28 | 310.02 |
| 2019 | 307.25 | 20.29 | （因修复暂不对外开放） | **327.54** |
| 年均增长率 | 9.18% | 8.68% | | 8.21% |

基于谨慎性原则：本项目运营期首年（2024 年）游客量拟以 350 万人次为基数（在 2019 年基础上增长约 8%）、此后每年游客量涨幅按 1%测算；乘坐接驳车游客比例按年游客量的 35%测算。

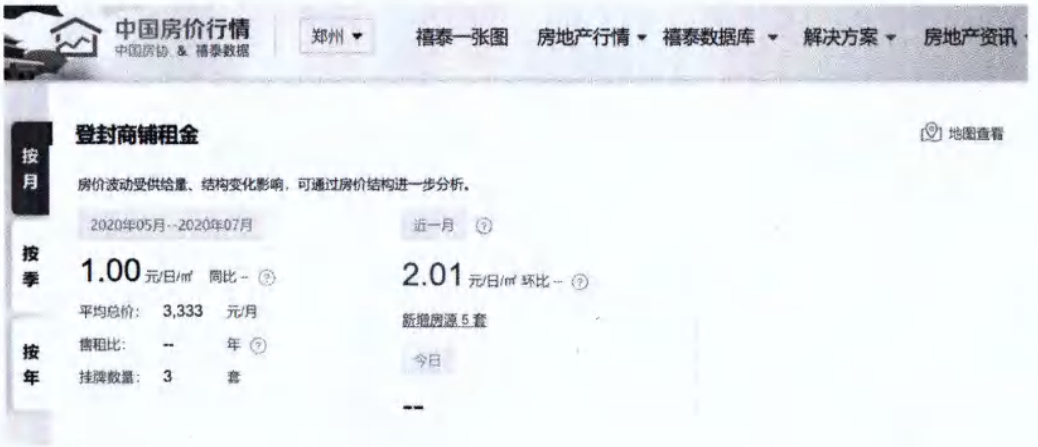
接驳车人均费用参照国内 A 级景区游览车价格：巩义长寿山景区游览车票 30 元/人次、黄河风景游览区电瓶车 20 元/人次、焦作云台山景区往返观光车 60 元/人次。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）换乘中心接驳车人均费用拟按往返 30 元/人次、每两年价格涨幅按 5%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

2）少林新游客服务中心商业租金收入

本项目少林新游客服务中心换乘中心新建接驳站和配套用房总面积为 55000.0 平米，其中 25000.0 平米为配套用房，可用以商业出租，另外 20000.0 平米为接驳站。

参照中国房价行情网对登封商业租金的价格统计：近半年登封商业租金均价约在 1 元/平米.天-2.01 元/平米.天之间。




基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）商业租金拟按每平米 45 元/月、每两年价格涨幅按 5%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

运营首年空置率按 30%、2025 年空置率按 20%、2026 年空置率按 10%、2027 年起空置率按 5%测算。

3）停车费收入

本项目共新建汽车停车位 6017 个、新能源汽车充电桩 905 座，其中：少林新游客服务中心换乘中心新建停车楼 1 栋，可提供 1440 个机动车停车位，配套建设 278 座新能源汽车充电桩；嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程新建停车位 4577 个、配建汽车充电桩 627 座（A 区车位 280 个、充电桩 42 座，B 区车位 1617 个、充电桩 243 座，C 区车位 1500 个、充电桩 225 座，E 区车位 1180 个、充电桩 117 座）。

停车收费标准根据登封市人民政府《关于市区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》（登政[2019]22 号）：地上和地下停车场白天第一小时收费 2 元，以后每小时加收 1 元，夜间收费 4 元/次。

本项目按每车平均停车时长3小时测算，则每次停车收费为4元/次，白天每车位周转次数按3次计，夜间每车位周转次数按1次计，年运营天数按330天计算，车位空置率首年按40%、次年30%、第三年起20%计算。

基于谨慎性考虑，本项目单次停车收费拟按每两年增长5%测算，年涨幅低于2019年河南省CPI平均涨幅（3%）。

4）充电桩充电服务费收入

本项目共有新能源汽车充电桩905座，其中：少林新游客服务中心换乘中心278座；嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程627座（A区42座，B区243座，C区225座，E区117座）。

充电桩充电服务费标准参照市场调研数据：

新乡：我市电动汽车充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为0.50元/千瓦时，社会车辆最高标准为0.60元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

濮阳：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为交流慢充0.70元/千瓦时、直流快充0.75元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限。

焦作：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数(千瓦时)收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为0.70元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限，我市鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

郑州：郑州商都路公共充电站充电服务费为0.8元/度，郑州航空港经济试验区公共充电站充电服务费为0.8元/度。

京港澳高速许昌服务区（北京方向）快充站充电服务费为0.8元/度。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费收费标准拟定为0.6元/KWH，运营期不考虑价格涨幅。

本项目充电桩同时率按15%、每日运营时长按12小时、每年运营天数按330天测算。

5）广告费收入

本项目共计包含道旗、灯柱等广告位等1250个，A区配套灯杆广告位62个、道旗广告位180个，B区配套灯杆广告位40个、道旗广告位150个，C区配套灯杆广告位48个、道旗广告位178个，D区配套灯杆广告位50个、道旗广告位184个，E区配套灯杆广告位140个、道旗广告位178个，生态湿地配套道旗广告位40个。

收费标准参照黄山市公共资源交易中心网发布的汤口镇路灯广告位招租项目交易公告（2020年7月1日）：路灯广告位竞拍底价约为262元/广告位.年。

受黄山市黄山区汤口镇人民政府委托，现对汤口镇路灯广告位招租项目进行公开招租。委托方承诺本次招租行为已履行了必要的审批程序，保证本公告（文件）的内容不存在任何重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。本公告通过黄山市公共资源交易中心网—产权交易栏予以发布（网址：http://ggzy.huangshan.gov.cn/），具体内容如下：

一、项目内容：

（一）基本情况

| 标的编号 | 名称 | 地址 | 数量 | 租赁年限 |
|---|---|---|---|---|
| 标的 | 汤口镇路灯广告位招租项目 | 黄山区汤口镇 | 集镇建成区内路灯：176盏；集镇建成区外路灯：约400盏 | 自合同签订之日起五年 |

注：集镇建成区内、集镇建成区外路灯位置划分，具体情况请以实地查看划分为准。

（二）竞价底价：

| 标的编号 | 竞价底价（元/5年） | 每轮加价幅度 |
|---|---|---|
| 标的 | 754000.00元 | 人民币1000元或其整倍数（交易系统设置为最多10倍） |

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）广告位租金拟按每广告位每月 25 元、每五年价格涨幅按 10%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

运营首年空置率按 50%、2025 年空置率按 40%、2026 年空置率按 30%、2027 年起空置率按 20%测算。

（3）收入预测

本项目经营期内收入共计为 409874.15 万元。具体测算如下：

# 项目收入计算表

表 3-2

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| | 营业收入（万元） | 409874.15 | 8480.19 | 8973.39 | 9842.22 | 9956.21 | 10397.50 | 10442.67 | 10911.10 | 10956.26 | 11453.55 | 11501.92 | 12033.20 | 12085.01 | 12645.63 | 12701.13 | 13296.46 |
| 1 | 接驳车收入(万元) | 187209.37 | 3675.00 | 3711.75 | 3936.31 | 3975.67 | 4216.20 | 4258.36 | 4516.00 | 4561.16 | 4837.11 | 4885.48 | 5181.05 | 5232.86 | 5549.45 | 5604.94 | 5944.04 |
| | 接驳游客比例（%） | | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% |
| | 人均收费（元/人次） | | 30.00 | 30.00 | 31.50 | 31.50 | 33.08 | 33.08 | 34.73 | 34.73 | 36.47 | 36.47 | 38.29 | 38.29 | 40.20 | 40.20 | 42.21 |
| | 价格涨幅（%） | | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% |
| 2 | 少林新游客服务中心商业租金(万元) | 54738.14 | 945.00 | 1080.00 | 1275.75 | 1346.63 | 1413.96 | 1413.96 | 1484.65 | 1484.65 | 1558.89 | 1558.89 | 1636.83 | 1636.83 | 1718.67 | 1718.67 | 1804.61 |
| | 可租赁面积（平） | | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 |
| | 月租赁价格（元/平米） | | 45.00 | 45.00 | 47.25 | 47.25 | 49.61 | 49.61 | 52.09 | 52.09 | 54.70 | 54.70 | 57.43 | 57.43 | 60.30 | 60.30 | 63.32 |
| | 价格涨幅（%） | | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% |
| | 空置率（%） | | 30% | 20% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| 3 | 停车费收入(万元) | 108734.23 | 1906.19 | 2223.88 | 2668.66 | 2668.66 | 2802.09 | 2802.09 | 2942.20 | 2942.20 | 3089.31 | 3089.31 | 3243.77 | 3243.77 | 3405.96 | 3405.96 | 3576.26 |
| | 车位总数（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| 3.1 | 日间停车费收入（万元） | 81550.67 | 1429.64 | 1667.91 | 2001.49 | 2001.49 | 2101.57 | 2101.57 | 2206.65 | 2206.65 | 2316.98 | 2316.98 | 2432.83 | 2432.83 | 2554.47 | 2554.47 | 2682.19 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| | 车位数量（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| | 单次收费（元/车位） | | 4.00 | 4.00 | 4.20 | 4.20 | 4.41 | 4.41 | 4.63 | 4.63 | 4.86 | 4.86 | 5.11 | 5.11 | 5.36 | 5.36 | 5.63 |
| | 价格涨幅（%） | | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% |
| | 日周转次数（次） | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| | 年运营天数(天) | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 空置率（%） | | 40% | 30% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 3.2 | 夜间停车费收入（万元） | 27183.56 | 476.55 | 555.97 | 667.16 | 667.16 | 700.52 | 700.52 | 735.55 | 735.55 | 772.33 | 772.33 | 810.94 | 810.94 | 851.49 | 851.49 | 894.06 |
| | 车位数量（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| | 单次收费（元/车位） | | 4.00 | 4.00 | 4.20 | 4.20 | 4.41 | 4.41 | 4.63 | 4.63 | 4.86 | 4.86 | 5.11 | 5.11 | 5.36 | 5.36 | 5.63 |
| | 价格涨幅（%） | | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% |
| | 日周转次数（次） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 年运营天数(天) | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 空置率（%） | | 40% | 30% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 4 | 充电桩充电服务费收入（万元） | 58057.56 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 |
| | 充电桩数量（个） | | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| | 额定功率（kw） | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每日工作时间（h） | | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 同时率（%） | | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| | 充电服务费单价（元/kwh） | | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| | 年运营天数(天) | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| 5 | 广告收入（万元） | 1134.84 | 18.75 | 22.50 | 26.25 | 30.00 | 30.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 |
| | 广告牌数量（个） | | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 |
| | 收费单价（元/月） | | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 27.50 | 27.50 | 27.50 | 27.50 | 27.50 | 30.25 | 30.25 | 30.25 | 30.25 | 30.25 |
| | 价格涨幅（%） | | | | | | | 10% | | | | | 10% | | | | |
| | 空置率（%） | | 50% | 40% | 30% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |

## 收入计算表（续表）

表 3-3

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| | 营业收入（万元） | 409874.15 | 13359.53 | 13991.78 | 14055.45 | 14726.98 | 14795.17 | 15512.49 | 15585.53 | 16343.31 | 16421.55 | 17226.63 | 17314.83 | 18170.26 | 18260.02 | 19169.03 | 19265.17 |
| 1 | 接驳车收入（万元） | 187209.37 | 6003.48 | 6366.69 | 6430.36 | 6819.39 | 6887.59 | 7304.29 | 7377.33 | 7823.66 | 7901.89 | 8379.96 | 8463.76 | 8975.82 | 9065.57 | 9614.04 | 9710.18 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| | 接驳游客比例（%） | | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% | 35% |
| | 人均收费（元/人次） | | 42.21 | 44.32 | 44.32 | 46.54 | 46.54 | 48.87 | 48.87 | 51.31 | 51.31 | 53.88 | 53.88 | 56.57 | 56.57 | 59.40 | 59.40 |
| | 价格涨幅（%） | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | |
| 2 | 少林新游客服务中心商业租金（万元） | 54738.14 | 1804.61 | 1894.84 | 1894.84 | 1989.58 | 1989.58 | 2089.06 | 2089.06 | 2193.51 | 2193.51 | 2303.19 | 2303.19 | 2418.35 | 2418.35 | 2539.26 | 2539.26 |
| | 可租赁面积（平） | | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 | 25000.00 |
| | 月租赁价格（元/平米） | | 63.32 | 66.49 | 66.49 | 69.81 | 69.81 | 73.30 | 73.30 | 76.97 | 76.97 | 80.81 | 80.81 | 84.85 | 84.85 | 89.10 | 89.10 |
| | 价格涨幅（%） | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | |
| | 空置率（%） | | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| 3 | 停车费收入（万元） | 108734.23 | 3576.26 | 3755.07 | 3755.07 | 3942.83 | 3942.83 | 4139.97 | 4139.97 | 4346.97 | 4346.97 | 4564.31 | 4564.31 | 4792.53 | 4792.53 | 5032.16 | 5032.16 |
| | 车位总数（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| 3.1 | 日间停车费收入（万元） | 81550.67 | 2682.19 | 2816.30 | 2816.30 | 2957.12 | 2957.12 | 3104.98 | 3104.98 | 3260.22 | 3260.22 | 3423.24 | 3423.24 | 3594.40 | 3594.40 | 3774.12 | 3774.12 |
| | 车位数量（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| | 单次收费（元/车位） | | 5.63 | 5.91 | 5.91 | 6.21 | 6.21 | 6.52 | 6.52 | 6.84 | 6.84 | 7.18 | 7.18 | 7.54 | 7.54 | 7.92 | 7.92 |
| | 价格涨幅（%） | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| | 日周转次数（次） | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| | 年运营天数(天) | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 空置率（%） | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 3.2 | 夜间停车费收入（万元） | 27183.56 | 894.06 | 938.77 | 938.77 | 985.71 | 985.71 | 1034.99 | 1034.99 | 1086.74 | 1086.74 | 1141.08 | 1141.08 | 1198.13 | 1198.13 | 1258.04 | 1258.04 |
| | 车位数量（个） | | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 | 6017.00 |
| | 单次收费（元/车位） | | 5.63 | 5.91 | 5.91 | 6.21 | 6.21 | 6.52 | 6.52 | 6.84 | 6.84 | 7.18 | 7.18 | 7.54 | 7.54 | 7.92 | 7.92 |
| | 价格涨幅（%） | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | |
| | 日周转次数（次） | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 年运营天数(天) | | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| | 空置率（%） | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 4 | 充电桩充电服务费收入（万元） | 58057.56 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 | 1935.25 |
| | 充电桩数量（个） | | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 | 905.00 |
| | 额定功率（kw） | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| | 每日工作时间（h） | | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 同时率（%） | | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| | 充电服务费单价 | | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| | （元/kwh） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 年运营天数(天) | | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 |
| 5 | 广告收入（万元） | 1134.84 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 48.32 | 48.32 | 48.32 | 48.32 | 48.32 |
| | 广告牌数量（个） | | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 | 1250.00 |
| | 收费单价（元/月） | | 33.28 | 33.28 | 33.28 | 33.28 | 33.28 | 36.60 | 36.60 | 36.60 | 36.60 | 36.60 | 40.26 | 40.26 | 40.26 | 40.26 | 40.26 |
| | 价格涨幅（%） | | 10% | | | | | 10% | | | | | 10% | | | | |
| | 空置率（%） | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |

2、项目总成本费用

（1）经营成本费用

1）工资福利费

根据 2019 年河南省统计年鉴：登封市 2018 年度城镇单位就业人员年平均工资为 52494 元。

经测算，本项目员工定员 230 人（管理人员 30 人，普通员工 200 人），管理人员平均工资福利费按每人每年 6.0 万元进行测算，普通员工平均工资福利费按每人每年 5.4 万元进行测算。工资福利费涨幅按每年 3%进行测算（参考 2019 年河南省人均 CPI 涨幅 3%）。

2）修理费

修理费按固定资产年折旧费用的10%计算，运营期每年涨幅为3%。

3）外购燃料和动力费

充电桩充电电费按不盈利考虑，因此，在本项目收入和成本中均不列支。

本项目燃料和动力费消耗主要为水电，经测算：本项目年用电量为757.00万kwh（不含充电桩用电），年用水量3500吨。本项目按综合电价0.65元/度、综合水价3.5元/吨测算，运营期首年外购燃料和动力费为493.28万元，此后每年涨幅按3%测算（2019年河南省CPI平均涨幅）。

4）其他管理费用

其他管理费用主要为行政办公费用、差旅费用等，拟按工资福利费的10%计算。

（2）折旧费用

本项目固定资产按分类计提折旧方式，其中机器设备类固定资产原值14558.51万元，残值率按5%计算，按20年折旧，年折旧费用为691.53万元；其他构建筑物类固定资产原值142333.07万元，残值率按5%计算，按40年折旧，年折旧费用为3380.41万元。

新游客中心建设用地费用7073.01万元、其他拆迁补偿费用39227.60万元，按30年摊销，年摊销费用为1543.35万元。

（3）财务费用

本项目债券融资本金100000.00万元，2021年拟申请使用债券20000.00万元，债券期限为30年；2022年拟申请使用债券50000.00万元，债券期限为30年；2023年拟申请使用债券30000.00万元，债

券期限为 30 年。债券利率按照 4.2%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 126000 万元，其中计入建设期利息累计 5880 万元，计入经营期的财务费用累计 120120 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

# 项目债券本息估算表

表 3-4

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 建设期 | | | 经营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0 | 20000 | 70000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 100000 | 20000 | 50000 | 30000 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 126000 | 420 | 1890 | 3570 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 |
| 3.1 | 建设期债券利息 | 5880 | 420 | 1890 | 3570 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 经营期债券利息 | 120120 | | | | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 226000 | 420 | 1890 | 3570 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 |
| 4.1 | 应计债券还本 | 100000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 | 应计债券付息 | 126000 | 420 | 1890 | 3570 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 20000 | 70000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 |

# 项目债券本息估算表（续）

表 3-5

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 80000 | 30000 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 100000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 126000 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 3780 | 2310 | 630 |
| 3.1 | 建设期债券利息 | 5880 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 经营期债券利息 | 120120 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 3780 | 2310 | 630 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 226000 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 23780 | 52310 | 30630 |
| 4.1 | 应计债券还本 | 100000 | | | | | | | | | | | | | | 20000 | 50000 | 30000 |
| 4.2 | 应计债券付息 | 126000 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 3780 | 2310 | 630 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 80000 | 30000 | 0 |

（4）总成本

经估算，本项目总成本费用为390443.22万元。其中总经营成本为108779.71万元，折旧摊销费合计为161543.51万元，财务费用即利息支出合计为120120.00万元。具体估算情况如下

## 项目总成本费用估算表

表3-6　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
| 1 | 外购燃料动力费 | 23467.76 | 493.28 | 508.07 | 523.32 | 539.01 | 555.19 | 571.84 | 589.00 | 606.67 | 624.87 | 643.61 | 662.92 | 682.81 | 703.29 | 724.39 | 746.12 |
| 2 | 工资和福利费 | 59945.02 | 1260.00 | 1297.80 | 1336.73 | 1376.84 | 1418.14 | 1460.69 | 1504.51 | 1549.64 | 1596.13 | 1644.01 | 1693.33 | 1744.13 | 1796.46 | 1850.35 | 1905.86 |
| 3 | 修理费 | 19372.42 | 407.19 | 419.41 | 431.99 | 444.95 | 458.30 | 472.05 | 486.21 | 500.80 | 515.82 | 531.30 | 547.23 | 563.65 | 580.56 | 597.98 | 615.92 |
| 4 | 其他管理费用 | 5994.50 | 126.00 | 129.78 | 133.67 | 137.68 | 141.81 | 146.07 | 150.45 | 154.96 | 159.61 | 164.40 | 169.33 | 174.41 | 179.65 | 185.04 | 190.59 |
| 5 | 经营成本 | 108779.71 | 2286.47 | 2355.06 | 2425.71 | 2498.49 | 2573.44 | 2650.64 | 2730.16 | 2812.07 | 2896.43 | 2983.32 | 3072.82 | 3165.01 | 3259.96 | 3357.76 | 3458.49 |
| 6 | 折旧摊销费 | 161543.51 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 |
| 7 | 专项债利息支出 | 120120.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 |
| 8 | 总成本费用合计 | 390443.22 | 12101.76 | 12170.36 | 12241.01 | 12313.78 | 12388.73 | 12465.94 | 12545.46 | 12627.36 | 12711.72 | 12798.62 | 12888.12 | 12980.30 | 13075.25 | 13173.05 | 13273.78 |

## 项目成本估算表（续表）

表3-7　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 |
| 1 | 外购燃料动力费 | 23467.76 | 768.51 | 791.56 | 815.31 | 839.77 | 864.96 | 890.91 | 917.64 | 945.17 | 973.52 | 1002.73 | 1032.81 | 1063.79 | 1095.71 | 1128.58 | 1162.43 |
| 2 | 工资和福利费 | 59945.02 | 1963.04 | 2021.93 | 2082.59 | 2145.07 | 2209.42 | 2275.70 | 2343.97 | 2414.29 | 2486.72 | 2561.32 | 2638.16 | 2717.30 | 2798.82 | 2882.79 | 2969.27 |
| 3 | 修理费 | 19372.42 | 634.39 | 653.43 | 673.03 | 693.22 | 714.02 | 735.44 | 757.50 | 780.23 | 803.63 | 827.74 | 852.57 | 878.15 | 904.50 | 931.63 | 959.58 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 4 | 其他管理费用 | 5994.50 | 196.30 | 202.19 | 208.26 | 214.51 | 220.94 | 227.57 | 234.40 | 241.43 | 248.67 | 256.13 | 263.82 | 271.73 | 279.88 | 288.28 | 296.93 |
| 5 | 经营成本 | 108779.71 | 3562.24 | 3669.11 | 3779.18 | 3892.56 | 4009.34 | 4129.62 | 4253.51 | 4381.11 | 4512.54 | 4647.92 | 4787.36 | 4930.98 | 5078.91 | 5231.28 | 5388.21 |
| 6 | 折旧摊销费 | 161543.51 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 5615.29 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 | 4923.76 |
| 7 | 专项债利息支出 | 120120.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 3780.00 | 2310.00 | 630.00 |
| 8 | 总成本费用合计 | 390443.22 | 13377.54 | 13484.40 | 13594.48 | 13707.85 | 13824.63 | 13253.38 | 13377.27 | 13504.88 | 13636.31 | 13771.68 | 13911.12 | 14054.74 | 13782.67 | 12465.04 | 10941.98 |

3. 相关税费：本项目适用税种及税率如下：

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：充电桩充电服务费收入销项税率按 6%、其他收入增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租征收，按物业租金收入的 12%；

——所得税：25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

表 3-8

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 1 | 税金及附加 | 9448.42 | 170.57 | 190.81 | 221.71 | 230.81 | 242.43 | 242.38 | 254.62 | 254.55 | 267.44 | 267.37 | 280.98 | 280.91 | 295.22 | 295.15 | 310.23 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 1439.92 | 28.59 | 30.61 | 34.31 | 34.61 | 36.38 | 36.35 | 38.23 | 38.19 | 40.19 | 40.15 | 42.28 | 42.24 | 44.49 | 44.45 | 46.84 |
| 1.2 | 教育费附加 | 863.95 | 17.15 | 18.36 | 20.59 | 20.77 | 21.83 | 21.81 | 22.94 | 22.92 | 24.11 | 24.09 | 25.37 | 25.35 | 26.69 | 26.67 | 28.10 |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 575.97 | 11.43 | 12.24 | 13.72 | 13.84 | 14.55 | 14.54 | 15.29 | 15.28 | 16.07 | 16.06 | 16.91 | 16.90 | 17.80 | 17.78 | 18.74 |
| 1.4 | 房产税 | 6568.58 | 113.40 | 129.60 | 153.09 | 161.60 | 169.67 | 169.67 | 178.16 | 178.16 | 187.07 | 187.07 | 196.42 | 196.42 | 206.24 | 206.24 | 216.55 |
| 2 | 增值税 | 28798.44 | 571.72 | 612.10 | 686.17 | 692.19 | 727.53 | 727.09 | 764.61 | 763.89 | 803.72 | 803.01 | 845.60 | 844.88 | 889.79 | 889.08 | 936.78 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 35146.95 | 705.16 | 749.55 | 827.74 | 838.00 | 877.72 | 881.78 | 923.94 | 928.01 | 972.76 | 977.12 | 1024.93 | 1029.59 | 1080.05 | 1085.04 | 1138.62 |
| 2.2 | 增值税进项税额 | 6348.51 | 133.44 | 137.44 | 141.57 | 145.81 | 150.19 | 154.69 | 159.34 | 164.12 | 169.04 | 174.11 | 179.33 | 184.71 | 190.25 | 195.96 | 201.84 |
| 3 | 所得税 | 9146.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**项目税金估算表（续表）**

表 3-9

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 1 | 税金及附加 | 9448.42 | 310.19 | 326.09 | 326.02 | 342.77 | 342.70 | 360.39 | 360.33 | 378.94 | 378.87 | 398.49 | 398.47 | 419.15 | 419.09 | 440.90 | 440.85 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 1439.92 | 46.82 | 49.35 | 49.32 | 52.01 | 51.98 | 54.85 | 54.82 | 57.86 | 57.83 | 61.05 | 61.04 | 64.47 | 64.45 | 68.09 | 68.07 |
| 1.2 | 教育费附加 | 863.95 | 28.09 | 29.61 | 29.59 | 31.21 | 31.19 | 32.91 | 32.89 | 34.71 | 34.70 | 36.63 | 36.63 | 38.68 | 38.67 | 40.86 | 40.84 |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 575.97 | 18.73 | 19.74 | 19.73 | 20.80 | 20.79 | 21.94 | 21.93 | 23.14 | 23.13 | 24.42 | 24.42 | 25.79 | 25.78 | 27.24 | 27.23 |
| 1.4 | 房产税 | 6568.58 | 216.55 | 227.38 | 227.38 | 238.75 | 238.75 | 250.69 | 250.69 | 263.22 | 263.22 | 276.38 | 276.38 | 290.20 | 290.20 | 304.71 | 304.71 |
| 2 | 增值税 | 28798.44 | 936.40 | 987.07 | 986.38 | 1040.20 | 1039.52 | 1097.06 | 1096.40 | 1157.15 | 1156.52 | 1221.08 | 1220.88 | 1289.49 | 1288.93 | 1361.85 | 1361.35 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 35146.95 | 1144.30 | 1201.20 | 1206.93 | 1267.37 | 1273.51 | 1338.07 | 1344.64 | 1412.84 | 1419.88 | 1492.34 | 1500.28 | 1577.27 | 1585.34 | 1667.15 | 1675.81 |
| 2.2 | 增值税进项税额 | 6348.51 | 207.90 | 214.13 | 220.56 | 227.17 | 233.99 | 241.01 | 248.24 | 255.69 | 263.36 | 271.26 | 279.40 | 287.78 | 296.41 | 305.30 | 314.46 |
| 3 | 所得税 | 9146.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.02 | 474.68 | 461.98 | 614.87 | 601.59 | 764.11 | 751.31 | 924.09 | 1014.56 | 1565.77 | 1970.59 |

4、本项目损益：

本项目计算期内累计净利润为835.93万元，具体损益情况详见下表：

## 项目损益表

表3-10　　单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
| 1 | 营业收入 | 409874.15 | 8480.19 | 8973.39 | 9842.22 | 9956.21 | 10397.50 | 10442.67 | 10911.10 | 10956.26 | 11453.55 | 11501.92 | 12033.20 | 12085.01 | 12645.63 | 12701.13 | 13296.46 |
| 2 | 税金及附加 | 9448.42 | 170.57 | 190.81 | 221.71 | 230.81 | 242.43 | 242.38 | 254.62 | 254.55 | 267.44 | 267.37 | 280.98 | 280.91 | 295.22 | 295.15 | 310.23 |
| 3 | 总成本费用 | 390443.22 | 12101.76 | 12170.36 | 12241.01 | 12313.78 | 12388.73 | 12465.94 | 12545.46 | 12627.36 | 12711.72 | 12798.62 | 12888.12 | 12980.30 | 13075.25 | 13173.05 | 13273.78 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 | 9982.51 | -3792.15 | -3387.78 | -2620.49 | -2588.38 | -2233.66 | -2265.66 | -1888.98 | -1925.65 | -1525.61 | -1564.06 | -1135.89 | -1176.20 | -724.84 | -767.07 | -287.56 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 1608.36 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额 | 8374.15 | -3792.15 | -3387.78 | -2620.49 | -2588.38 | -2233.66 | -2265.66 | -1888.98 | -1925.65 | -1525.61 | -1564.06 | -1135.89 | -1176.20 | -724.84 | -767.07 | -287.56 |
| 8 | 所得税 | 9146.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 净利润 | 835.93 | -3792.15 | -3387.78 | -2620.49 | -2588.38 | -2233.66 | -2265.66 | -1888.98 | -1925.65 | -1525.61 | -1564.06 | -1135.89 | -1176.20 | -724.84 | -767.07 | -287.56 |
| 10 | 息税前利润 | 130102.51 | 407.85 | 812.22 | 1579.51 | 1611.62 | 1966.34 | 1934.34 | 2311.02 | 2274.35 | 2674.39 | 2635.94 | 3064.11 | 3023.80 | 3475.16 | 3432.93 | 3912.44 |

## 项目损益表（续表）

表3-11　　单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 |
| 1 | 营业收入 | 409874.15 | 13359.53 | 13991.78 | 14055.45 | 14726.98 | 14795.17 | 15512.49 | 15585.53 | 16343.31 | 16421.55 | 17226.63 | 17314.83 | 18170.26 | 18260.02 | 19169.03 | 19265.17 |
| 2 | 税金及附加 | 9448.42 | 310.19 | 326.09 | 326.02 | 342.77 | 342.70 | 360.39 | 360.33 | 378.94 | 378.87 | 398.49 | 398.47 | 419.15 | 419.09 | 440.90 | 440.85 |
| 3 | 总成本费用 | 390443.22 | 13377.54 | 13484.40 | 13594.48 | 13707.85 | 13824.63 | 13253.38 | 13377.27 | 13504.88 | 13636.31 | 13771.68 | 13911.12 | 14054.74 | 13782.67 | 12465.04 | 10941.98 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 项 目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 5 | 利润总额 | 9982.51 | -328.20 | 181.29 | 134.95 | 676.36 | 627.84 | 1898.71 | 1847.93 | 2459.50 | 2406.36 | 3056.46 | 3005.23 | 3696.36 | 4058.25 | 6263.09 | 7882.34 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 1608.36 | | 181.29 | 134.95 | 676.36 | 615.76 | | | | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额 | 8374.15 | -328.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.08 | 1898.71 | 1847.93 | 2459.50 | 2406.36 | 3056.46 | 3005.23 | 3696.36 | 4058.25 | 6263.09 | 7882.34 |
| 8 | 所得税 | 9146.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.02 | 474.68 | 461.98 | 614.87 | 601.59 | 764.11 | 751.31 | 924.09 | 1014.56 | 1565.77 | 1970.59 |
| 9 | 净利润 | 835.93 | -328.20 | 181.29 | 134.95 | 676.36 | 624.82 | 1424.03 | 1385.95 | 1844.62 | 1804.77 | 2292.34 | 2253.92 | 2772.27 | 3043.69 | 4697.32 | 5911.76 |
| 10 | 息税前利润 | 130102.51 | 3871.80 | 4381.29 | 4334.95 | 4876.36 | 4827.84 | 6098.71 | 6047.93 | 6659.50 | 6606.36 | 7256.46 | 7205.23 | 7896.36 | 7838.25 | 8573.09 | 8512.34 |

## （二）融资平衡情况

### 1、项目本息覆盖倍数表

本项目收入扣除成本、税金和附加、所得税后用于平衡项目融资本息的收益为282499.43万元。本息覆盖倍数为1.25倍。

## 项目收益表

表3-12　　单位：万元

| 年度 | 预期收入（万元） | 预期成本（万元） | | | | 预期收益（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 经营成本 | 税金和附加 | 所得税 | 小计 | |
| 2024年 | 8480.19 | 2286.47 | 170.57 | 0.00 | 2457.04 | 6023.15 |
| 2025年 | 8973.39 | 2355.06 | 190.81 | 0.00 | 2545.87 | 6427.51 |
| 2026年 | 9842.22 | 2425.71 | 221.71 | 0.00 | 2647.42 | 7194.80 |
| 2027年 | 9956.21 | 2498.49 | 230.81 | 0.00 | 2729.30 | 7226.91 |
| 2028年 | 10397.50 | 2573.44 | 242.43 | 0.00 | 2815.87 | 7581.63 |
| 2029年 | 10442.67 | 2650.64 | 242.38 | 0.00 | 2893.03 | 7549.64 |
| 2030年 | 10911.10 | 2730.16 | 254.62 | 0.00 | 2984.78 | 7926.32 |
| 2031年 | 10956.26 | 2812.07 | 254.55 | 0.00 | 3066.62 | 7889.64 |
| 2032年 | 11453.55 | 2896.43 | 267.44 | 0.00 | 3163.87 | 8289.68 |
| 2033年 | 11501.92 | 2983.32 | 267.37 | 0.00 | 3250.69 | 8251.23 |
| 2034年 | 12033.20 | 3072.82 | 280.98 | 0.00 | 3353.80 | 8679.40 |
| 2035年 | 12085.01 | 3165.01 | 280.91 | 0.00 | 3445.92 | 8639.10 |
| 2036年 | 12645.63 | 3259.96 | 295.22 | 0.00 | 3555.18 | 9090.45 |
| 2037年 | 12701.13 | 3357.76 | 295.15 | 0.00 | 3652.91 | 9048.22 |
| 2038年 | 13296.46 | 3458.49 | 310.23 | 0.00 | 3768.72 | 9527.74 |
| 2039年 | 13359.53 | 3562.24 | 310.19 | 0.00 | 3872.44 | 9487.09 |
| 2040年 | 13991.78 | 3669.11 | 326.09 | 0.00 | 3995.20 | 9996.58 |
| 2041年 | 14055.45 | 3779.18 | 326.02 | 0.00 | 4105.20 | 9950.25 |
| 2042年 | 14726.98 | 3892.56 | 342.77 | 0.00 | 4235.33 | 10491.65 |
| 2043年 | 14795.17 | 4009.34 | 342.70 | 3.02 | 4355.06 | 10440.12 |
| 2044年 | 15512.49 | 4129.62 | 360.39 | 474.68 | 4964.69 | 10547.80 |
| 2045年 | 15585.53 | 4253.51 | 360.33 | 461.98 | 5075.82 | 10509.71 |
| 2046年 | 16343.31 | 4381.11 | 378.94 | 614.87 | 5374.92 | 10968.39 |
| 2047年 | 16421.55 | 4512.54 | 378.87 | 601.59 | 5493.01 | 10928.54 |
| 2048年 | 17226.63 | 4647.92 | 398.49 | 764.11 | 5810.53 | 11416.11 |
| 2049年 | 17314.83 | 4787.36 | 398.47 | 751.31 | 5937.14 | 11377.69 |
| 2050年 | 18170.26 | 4930.98 | 419.15 | 924.09 | 6274.22 | 11896.04 |
| 2051年 | 18260.02 | 5078.91 | 419.09 | 1014.56 | 6512.57 | 11747.45 |
| 2052年 | 19169.03 | 5231.28 | 440.90 | 1565.77 | 7237.94 | 11931.08 |
| 2053年 | 19265.17 | 5388.21 | 440.85 | 1970.59 | 7799.65 | 11465.52 |
| 合计 | 409874.15 | 108779.71 | 9448.42 | 9146.58 | 127374.71 | 282499.43 |
| 本息合计 | 226000.00 | | | | | |
| 本息覆盖倍数 | 1.25 | | | | | |

2、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 648213.29 万元，累计现金流出 585833.86 万元，现金结余 62379.43 万元。

本项目全部 100000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间不存在任何资金缺口。

具体资金测算平衡情况详见下表：

# 项目资金测算平衡表

表 3-13　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 282499.43 | | | | | 6023.15 | 6427.51 | 7194.80 | 7226.91 | 7581.63 | 7549.64 | 7926.32 | 7889.64 | 8289.68 | 8251.23 | 8679.40 | 8639.10 | 9090.45 |
| 1.1 | 现金流入 | 445021.10 | | | | | 9185.35 | 9722.93 | 10669.97 | 10794.21 | 11275.22 | 11324.45 | 11835.04 | 11884.26 | 12426.31 | 12479.04 | 13058.13 | 13114.61 | 13725.68 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 409874.15 | | | | | 8480.19 | 8973.39 | 9842.22 | 9956.21 | 10397.50 | 10442.67 | 10911.10 | 10956.26 | 11453.55 | 11501.92 | 12033.20 | 12085.01 | 12645.63 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | 0.00 | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 35146.95 | | | | | 705.16 | 749.55 | 827.74 | 838.00 | 877.72 | 881.78 | 923.94 | 928.01 | 972.76 | 977.12 | 1024.93 | 1029.59 | 1080.05 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 162521.66 | | | | | 3162.20 | 3295.42 | 3475.16 | 3567.30 | 3693.59 | 3774.81 | 3908.72 | 3994.62 | 4136.63 | 4227.81 | 4378.73 | 4475.51 | 4635.23 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 108779.71 | | | | | 2286.47 | 2355.06 | 2425.71 | 2498.49 | 2573.44 | 2650.64 | 2730.16 | 2812.07 | 2896.43 | 2983.32 | 3072.82 | 3165.01 | 3259.96 |
| 1.2.2 | 增值税进项税额 | 6348.51 | | | | | 133.44 | 137.44 | 141.57 | 145.81 | 150.19 | 154.69 | 159.34 | 164.12 | 169.04 | 174.11 | 179.33 | 184.71 | 190.25 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 9448.42 | | | | | 170.57 | 190.81 | 221.71 | 230.81 | 242.43 | 242.38 | 254.62 | 254.55 | 267.44 | 267.37 | 280.98 | 280.91 | 295.22 |
| 1.2.4 | 增值税 | 28798.44 | | | | | 571.72 | 612.10 | 686.17 | 692.19 | 727.53 | 727.09 | 764.61 | 763.89 | 803.72 | 803.01 | 845.60 | 844.88 | 889.79 |
| 1.2.5 | 所得税 | 9146.58 | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -197312.19 | -5763.16 | -41103.97 | -95579.98 | -54865.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 197312.19 | 5763.16 | 41103.97 | 95579.98 | 54865.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 192105.22 | 5763.16 | 41103.97 | 95579.98 | 49658.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 5206.97 | | | | 5206.97 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | -22807.81 | 5763.16 | 41103.97 | 95579.98 | 54865.08 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 203192.19 | 5763.16 | 41523.97 | 97469.98 | 58435.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 103192.19 | 5763.16 | 21523.97 | 47469.98 | 28435.08 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 市场化融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 100000.00 | 0.00 | 20000.00 | 50000.00 | 30000.00 | | | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 226000.00 | 0.00 | 420.00 | 1890.00 | 3570.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 126000.00 | 0.00 | 420.00 | 1890.00 | 3570.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 |
| 3.2.2 | 债券发行费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 100000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2.4 | 应付利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 净现金流量 | 62379.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1823.15 | 2227.51 | 2994.80 | 3026.91 | 3381.63 | 3349.64 | 3726.32 | 3689.64 | 4089.68 | 4051.23 | 4479.40 | 4439.10 | 4890.45 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1823.15 | 4050.66 | 7045.46 | 10072.37 | 13454.00 | 16803.64 | 20529.96 | 24219.60 | 28309.28 | 32360.52 | 36839.92 | 41279.01 | 46169.47 |

# 项目资金测算平衡表（续表）

表 3-14

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 282499.43 | 9048.22 | 9527.74 | 9487.09 | 9996.58 | 9950.25 | 10491.65 | 10440.12 | 10547.80 | 10509.71 | 10968.39 | 10928.54 | 11416.11 | 11377.69 | 11896.04 | 11747.45 | 11931.08 | 11465.52 |
| 1.1 | 现金流入 | 445021.10 | 13786.17 | 14435.08 | 14503.83 | 15192.98 | 15262.38 | 15994.35 | 16068.68 | 16850.55 | 16930.17 | 17756.15 | 17841.43 | 18718.97 | 18815.10 | 19747.52 | 19845.36 | 20836.18 | 20940.98 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 409874.15 | 12701.13 | 13296.46 | 13359.53 | 13991.78 | 14055.45 | 14726.98 | 14795.17 | 15512.49 | 15585.53 | 16343.31 | 16421.55 | 17226.63 | 17314.83 | 18170.26 | 18260.02 | 19169.03 | 19265.17 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 35146.95 | 1085.04 | 1138.62 | 1144.30 | 1201.20 | 1206.93 | 1267.37 | 1273.51 | 1338.07 | 1344.64 | 1412.84 | 1419.88 | 1492.34 | 1500.28 | 1577.27 | 1585.34 | 1667.15 | 1675.81 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 162521.66 | 4737.95 | 4907.34 | 5016.74 | 5196.40 | 5312.14 | 5502.70 | 5628.57 | 6302.75 | 6420.46 | 6787.76 | 6912.89 | 7302.87 | 7437.41 | 7851.49 | 8097.91 | 8905.10 | 9475.45 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 108779.71 | 3357.76 | 3458.49 | 3562.24 | 3669.11 | 3779.18 | 3892.56 | 4009.34 | 4129.62 | 4253.51 | 4381.11 | 4512.54 | 4647.92 | 4787.36 | 4930.98 | 5078.91 | 5231.28 | 5388.21 |
| 1.2.2 | 增值税进项税额 | 6348.51 | 195.96 | 201.84 | 207.90 | 214.13 | 220.56 | 227.17 | 233.99 | 241.01 | 248.24 | 255.69 | 263.36 | 271.26 | 279.40 | 287.78 | 296.41 | 305.30 | 314.46 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 9448.42 | 295.15 | 310.23 | 310.19 | 326.09 | 326.02 | 342.77 | 342.70 | 360.39 | 360.33 | 378.94 | 378.87 | 398.49 | 398.47 | 419.15 | 419.09 | 440.90 | 440.85 |
| 1.2.4 | 增值税 | 28798.44 | 889.08 | 936.78 | 936.40 | 987.07 | 986.38 | 1040.20 | 1039.52 | 1097.06 | 1096.40 | 1157.15 | 1156.52 | 1221.08 | 1220.88 | 1289.49 | 1288.93 | 1361.85 | 1361.35 |
| 1.2.5 | 所得税 | 9146.58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.02 | 474.68 | 461.98 | 614.87 | 601.59 | 764.11 | 751.31 | 924.09 | 1014.56 | 1565.77 | 1970.59 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -197312.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 197312.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 192105.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 5206.97 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | -22807.81 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -4200.00 | -23780.00 | -52310.00 | -30630.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 203192.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 103192.19 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 市场化融资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 100000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 226000.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 23780.00 | 52310.00 | 30630.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 126000.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 4200.00 | 3780.00 | 2310.00 | 630.00 |
| 3.2.2 | 债券发行费用 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 100000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 20000.00 | 50000.00 | 30000.00 |
| 3.2.4 | 应付利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 净现金流量 | 62379.43 | 4848.22 | 5327.74 | 5287.09 | 5796.58 | 5750.25 | 6291.65 | 6240.12 | 6347.80 | 6309.71 | 6768.39 | 6728.54 | 7216.11 | 7177.69 | 7696.04 | -12032.55 | -40378.92 | -19164.48 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 51017.69 | 56345.43 | 61632.52 | 67429.10 | 73179.34 | 79470.99 | 85711.11 | 92058.91 | 98368.62 | 105137.01 | 111865.54 | 119081.65 | 126259.34 | 133955.38 | 121922.83 | 81543.91 | 62379.43 |

3、偿债能力分析（敏感性分析）

依据当前的市场状况及数据，对项目收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对项目收益波动进行敏感性分析。

## 项目收入敏感性分析表

表 3-15　　单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目收益（万元） | 254249.49 | 268374.46 | 282499.43 | 296624.41 | 310749.38 |
| 债券还本付息额（万元） | 226000.00 | 226000.00 | 226000.00 | 226000.00 | 226000.00 |
| 债券本息覆盖倍数(倍) | 1.12 | 1.19 | 1.25 | 1.31 | 1.37 |

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支付，保证登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

（一）本报告是基于“登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

（本页无正文）

河南明晖会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：二〇二一年八月二十七日

统一社会信用代码
91410100MA45R3TP3C

# 营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南明晖会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈春宇

经营范围　会计服务；审计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2018年09月17日

合伙期限　2018年09月17日至2048年09月16日

主要经营场所　郑州市管城区郑汴路76号3单元7层705号

禁止再次复印

登记机关　郑州市管城回族区市场监督管理局

2020年 08月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010030

# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：河南明晖会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈春宇

主任会计师：

经营场所：郑州市管城区郑汴路76号3单元7层705号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010175

批准执业文号：豫财会〔2019〕20号

批准执业日期：2019年08月01日

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

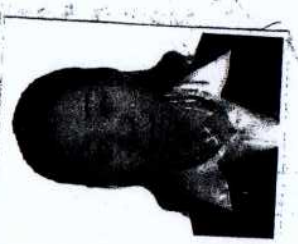
姓名 Full name 陈春宇

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-02-06

工作单位 Working unit 河南明辉会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410104197302061028



410104170970

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

证书编号：410000060031
No. of Certificate

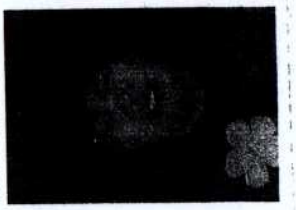
批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001年11月21日
Date of Issuance /y /m /d

2020年3月30日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　侯建会
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1968-12-14
工作单位 Working unit　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　411323196812140523



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 41010401709

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

年 /y　月 /m　日 /d

# 南水北调登封供水配套应急连接工程项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0049 号

# 南水北调登封供水配套应急连接工程项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0049 号

我们接受委托，对南水北调登封供水配套应急连接工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次测算的南水北调登封供水配套应急连接工程项目，在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供南水北调登封供水配套应急连接工程项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《登封市南水北调登封供水配套应急连接工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二〇年三月二十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

# 南水北调登封供水配套应急连接工程项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

## 一、项目概况

1、项目位置

登封应急连接工程位于登封市宣化镇境内，输水线路从高位水池流出后沿县道 X044 东侧，经东玉翠后向西北进入白沙水库引水工程二级水提水泵站前池，全长 7.971km。输水管线沿线穿越地段为颍河左岸的山丘区，该段线路部分管线布置在白沙水库淹没线以下。

2、项目内容与规模

登封供水工程主要包括张毛坡提水泵站工程、输水管道工程及附属工程。张毛坡为新建泵站，厂区整体布置在登封宣化镇张毛坡附近，设计流量 1.0 m³/s，泵站设计水位为 239.50m，最高运行水位 240.00m，运行最低水位 238.50m，设计装机 4 台（2 用 2 备）。水泵设计扬程为 87.50m，采用机型：300-600R、Y4505-4 IP44/YSP500-4 IP44 10KV，总装机 4×560kW。

登封南水北调张毛坡高位水池至石羊关二级泵站应急连接工程兼具向白沙水库充库，供水工程进口接高位水池后，沿县道 044 东侧布置，向西北穿越佛垌沟至东玉翠东，经青石沟村南，穿越西山沟向西北至石羊沟二级泵站前池，输水线路管道全长 7.97km，其中 DN1000 球墨管长度 7.61km，DN1000 涂塑复合钢管长度 0.36km，双管布置，管道中心间距为 2m，工作压力 0.9Mpa，设计压力为 1.4Mpa。输水设计流量为 1.0 m³/s，年分配水量为 2000 万 m³，布置各类阀井 21 座，镇墩 55 座，各类穿越建筑物 7 座（包括穿河交叉建筑物 3 座、穿路及穿越地下管线共计 4 处）。

3、投资估算与资金筹措方式

本工程总投资为 17,237.07 万元。

工程部分静态总投资 15,713.64 万元，其中，建筑工程为 9,475.54 万元，机电设备及安装工程 1,965.96 万元，金属结构设备及安装工程 133.14 万元，施工

临时工程为 486.10 万元，独立费用为 1,821.43 万元，预备费为 1,388.22 万元，建设期利息 432 万元。

移民环境投资 1,534.68 万元，其中建设征地移民补偿投资 1,245.86 万元，水土保持工程 170.09 万元，环境保护工程 118.73 万元。

本项目所需资金将通过使用财政资金及申请政府专项债券资金解决。本项目拟申请使用专项债券资金 12,400.00 万元。

## 二、项目收益预测假设

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、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益预测编制说明

（一）运营收入预测基础及假设条件

1、项目供水量预计基础及假设

本项目建成后将可有效缓解当地自来水厂水源短缺的难题，提升自来水厂的供水能力，增加供水收入。本项目偿债资金来源为自来水厂新增的供水收入。

预计该项目将于 2022 年初建成并投入运营。运营期每年可向登封市新增供水量 20,000,000.00 吨。基于谨慎性原则，我们按照年供水量的 90%进行测算，即假设新增供水量为 18,000,000.00 吨/年。

2、供水价格

2017 年 1 月 10 日，登封市发展和改革委员会出具《关于调整我市城市集中供水价格的通知》（登发改价管【2017】1 号），对居民生活用水实行阶梯式计价办法，基础水价为 1.8 元/吨，超过基础用量时，每立方米提高 0.4 元。非居民生活用水基本水价为 4.0 元/吨，特种用水基本水价为 5.0 元/吨。

根据登封禹中供水有限公司的统计，该公司近年来的平均供水价格如下：

| 年度 | 平均单价（元/吨） |
| --- | --- |
| 2017 年 | 1.30 |
| 2018 年 | 2.82 |

| | |
|---|---|
| 2019 年 | 2.89 |

假设本项目运营期间平均供水价格为登封禹中供水有限公司 2019 年的平均供水价格，即 2.89 元/吨。

（二）运营成本预测基础及假设条件

1、耗材及电费

水厂给居民及其它用户供应的自来水需要进行净化。净化环节使用的耗材包括聚氧化铝、盐酸、氯酸钠。据专业人士测算，每供应一万吨自来水的耗材及耗电如下：

| 序号 | 耗材名称 | 消耗量 | 平均单价 | 费用小计（元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 聚氧化铝 | 36.07kg | 2.95 元/kg | 106.41 |
| 2 | 盐酸 | 81.12 kg | 1.50 元/kg | 121.68 |
| 3 | 氯酸钠 | 42.70 kg | 8.01 元/kg | 342.03 |
| 4 | 耗电 | 2439.07 度 | 0.61 元/度 | 1,487.83 |
| - | **成本合计** | / | / | **2,057.95** |

经测算，每供应 1 万吨自来水的耗材及电力成本为 2,057.95 元。

2、职工工资及福利

本项目投产后预计自来水厂需要新增 20 名维护及管理人员。

根据登封禹中供水有限公司提供的数据，2017-2019 年登封禹中供水有限公司人均工资福利支出分别是 38,373.00 元、39,472.00 元、42,348.00 元，年均增长 5.05%。假设此后人均工资及福利支出增长率保持 5.05%，则本项目运营期第一年（2023 年）人均工资及福利支出为 51,572.37 元/人/年，假设此后职工平均年收入增长率为 5.05%。

3、管理费用

管理费用包括日常修理费、办公经费、培训费、水电气暖等公用经费。由于本项目尚未投入运营，无历史数据可供参考，因此在预测管理费用时我们参考了登封禹中供水有限公司 2017-2019 年财务报表中的相关财务比例。

| 年度 | 管理费用占收入的比例（%） |
|---|---|
| 2017 年 | 16.46% |
| 2018 年 | 13.23% |

| | |
|---|---|
| 2019 年 | 13.69% |
| 平均值 | 14.46% |

根据统计数据，登封禹中供水有限公司过去三年管理费用占收入的平均比例为 14.46%，假设本项目投入运营后自来水公司管理费用占收入的平均比例保持稳定。

4、税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，供水业务增值税税率为 9%；纳税人所在地位于县城的，附加税（含城建税、教育费附加、地方教育费附加）税率为增值税的 12%。

按照《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税税率为 25%。

(四) 预计运营产生的净收益

预计该项目将于 2023 年投入使用，则在本期债券存续期内项目预期收益如下：

单位：元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | - | - | - | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量（吨/年） | - | - | - | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力（吨/年） | - | - | - | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率(%) | | | | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | - | - | - | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用 (元/年)** | - | - | - | **16,829,214.38** | **16,881,302.48** |
| 21 耗材及电费(元/年) | - | - | - | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | - | - | - | 1,031,447.50 | 1,083,535.60 |
| 定员 | - | - | - | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | - | - | - | 51,572.37 | 54,176.78 |
| 2.3 管理费用(元/年) | - | - | - | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.4 增值税及附加（元/年） | - | - | - | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | - | - | - | **35,190,785.62** | **35,138,697.52** |
| 所得税（元/年） | - | - | - | 8,797,696.39 | 8,784,674.37 |
| **三、净收益(元/年)** | / | / | / | **26,393,089.23** | **26,354,023.15** |

（续表）：

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量（吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力（吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **16,936,021.03** | **16,993,502.86** | **17,053,887.53** | **17,117,321.62** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 1,138,254.15 | 1,195,735.98 | 1,256,120.65 | 1,319,554.74 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 56,912.71 | 59,786.80 | 62,806.03 | 65,977.74 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | **35,083,978.97** | **35,026,497.14** | **34,966,112.47** | **34,902,678.38** |
| 所得税（元/年） | 8,770,994.73 | 8,756,624.27 | 8,741,528.11 | 8,725,669.58 |
| **三、净收益(元/年)** | **26,312,984.24** | **26,269,872.87** | **26,224,584.37** | **26,177,008.80** |

（续表）：

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 年供水量（吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力（吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **17,183,959.13** | **17,253,961.84** | **17,327,499.69** | **17,404,751.20** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 1,386,192.25 | 1,456,194.96 | 1,529,732.81 | 1,606,984.31 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 69,309.61 | 72,809.75 | 76,486.64 | 80,349.22 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | **34,836,040.87** | **34,766,038.16** | **34,692,500.31** | **34,615,248.80** |
| 所得税（元/年） | 8,709,010.21 | 8,691,509.53 | 8,673,125.07 | 8,653,812.19 |
| **三、净收益(元/年)** | **26,127,030.66** | **26,074,528.63** | **26,019,375.24** | **25,961,436.61** |

（续表）：

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量(吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力(吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **17,485,903.90** | **17,571,154.82** | **17,660,710.91** | **17,754,789.59** |
| 21 耗材及电费 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (元/年) | | | | |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 1,688,137.02 | 1,773,387.94 | 1,862,944.03 | 1,957,022.71 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 84,406.85 | 88,669.40 | 93,147.20 | 97,851.14 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | **34,534,096.10** | **34,448,845.18** | **34,359,289.09** | **34,265,210.41** |
| 所得税（元/年） | 8,633,524.01 | 8,612,211.28 | 8,589,822.26 | 8,566,302.59 |
| **三、净收益(元/年)** | **25,900,572.08** | **25,836,633.89** | **25,769,466.83** | **25,698,907.82** |

（续表）：

| 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量(吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力(吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **17,853,619.23** | **17,957,439.78** | **18,066,503.26** | **18,181,074.45** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 2,055,852.35 | 2,159,672.90 | 2,268,736.38 | 2,383,307.57 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 102,792.62 | 107,983.64 | 113,436.82 | 119,165.38 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **二、利润总额（元/年）** | **34,166,380.77** | **34,062,560.22** | **33,953,496.74** | **33,838,925.55** |
| 所得税（元/年） | 8,541,595.18 | 8,515,640.04 | 8,488,374.17 | 8,459,731.38 |
| **三、净收益(元/年)** | **25,624,785.59** | **25,546,920.18** | **25,465,122.57** | **25,379,194.18** |

（续表）：

| 项目 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量(吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |
| 1.2 供水能力(吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **18,301,431.48** | **18,427,866.54** | **18,560,686.57** | **18,700,214.02** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 2,503,664.60 | 2,630,099.66 | 2,762,919.69 | 2,902,447.14 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 125,183.23 | 131,504.98 | 138,145.98 | 145,122.36 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | **33,718,568.52** | **33,592,133.46** | **33,459,313.43** | **33,319,785.98** |
| 所得税（元/年） | 8,429,642.12 | 8,398,033.35 | 8,364,828.35 | 8,329,946.48 |
| **三、净收益(元/年)** | **25,288,926.40** | **25,194,100.11** | **25,094,485.08** | **24,989,839.50** |

（续表）：

| 项目 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** |
| 1.1 年供水量(吨 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| /年） | | | | |
| 1.2 供水能力(吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | 2.89 |
| **二、成本费用(元/年)** | **18,846,787.60** | **19,000,763.14** | **19,162,514.46** | **19,332,434.21** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 |
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 3,049,020.72 | 3,202,996.26 | 3,364,747.58 | 3,534,667.33 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 152,451.04 | 160,149.81 | 168,237.38 | 176,733.37 |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 |
| **二、利润总额（元/年）** | **33,173,212.40** | **33,019,236.86** | **32,857,485.54** | **32,687,565.79** |
| 所得税（元/年） | 8,293,303.09 | 8,254,809.20 | 8,214,371.37 | 8,171,891.44 |
| **三、净收益(元/年)** | **24,879,909.31** | **24,764,427.65** | **24,643,114.17** | **24,515,674.35** |

（续表）:

| 项目 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营运收入（元/年）** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **52,020,000.00** | **1,508,580,000.00** |
| 1.1 年供水量(吨/年） | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 522,000,000.00 |
| 1.2 供水能力(吨/年） | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 580,000,000.00 |
| 1.3 产能利用率（%） | 90% | 90% | 90% | - |
| 1.4 供水收费标准（元/吨） | 2.89 | 2.89 | 2.89 | - |
| **二、成本费用(元/年)** | **19,510,934.91** | **19,698,449.89** | **19,895,434.39** | **522,950,134.90** |
| 21 耗材及电费(元/年) | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 3,704,310.00 | 107,424,990.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.2 职工工资及福利费(元/年) | 3,713,168.03 | 3,900,683.01 | 4,097,667.51 | 64,814,895.36 |
| 定员 | 20 | 20 | 20 | - |
| 人均工资及福利(元/人/年) | 185,658.40 | 195,034.15 | 204,883.38 | - |
| 2.3 管理费用(元/年) | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 7,282,800.00 | 211,201,200.00 |
| 2.4 增值税及附加（元/年） | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 4,810,656.88 | 139,509,049.54 |
| **二、利润总额（元/年）** | **32,509,065.09** | **32,321,550.11** | **32,124,565.61** | **985,629,865.10** |
| 所得税（元/年） | 8,127,266.26 | 7,967,887.53 | 7,918,641.40 | 246,182,465.97 |
| **三、净收益(元/年)** | **24,381,798.83** | **24,353,662.58** | **24,205,924.21** | **739,447,399.13** |

## 四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,400.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 2,000.00 万元，2021 年计划使用 4,000.00 万元，2022 年计划使用 6,400.00 万元，本次申请使用 1,000 万元。债券期限 30 年,每半年付息一次，到期一次性还本并支付最后一次利息。假设票面利率为 4.50%，则项目应还本付息情况如下：

单位：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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年 | - | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 4.50% | 450,000.00 |
| 2021 年 | 20,000,000.00 | 40,000,000.00 | - | 60,000,000.00 | 4.50% | 1,800,000.00 |
| 2022 年 | 60,000,000.00 | 64,000,000.00 | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 4,140,000.00 |
| 2023 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2024 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2025 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2026 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2027 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2028 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2029 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2030 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2031 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2032 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2033 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2034 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2035 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2036 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2037 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2038 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2039 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2040 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2041 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2042 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2043 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2044 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2045 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2046 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2047 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2048 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2049 年 | 124,000,000.00 | - | - | 124,000,000.00 | 4.50% | 5,580,000.00 |
| 2050 年 | 124,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 104,000,000.00 | 4.50% | 5,130,000.00 |
| 2051 年 | 104,000,000.00 | - | 40,000,000.00 | 64,000,000.00 | 4.50% | 3,780,000.00 |
| 2052 年 | 64,000,000.00 | - | 64,000,000.00 | - | 4.50% | 1,440,000.00 |
| **合计** | / | / | **124,000,000.00** | / | / | **167,400,000.00** |

## 五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2020 年 | - | 450,000.00 | 450,000.00 | - |
| 2021 年 | - | 1,800,000.00 | 1,800,000.00 | - |
| 2022 年 | - | 4,140,000.00 | 4,140,000.00 | - |
| 2023 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,393,089.23 |
| 2024 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,354,023.15 |
| 2025 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,312,984.24 |
| 2026 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,269,872.87 |
| 2027 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,224,584.37 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,177,008.80 |
| 2029 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,127,030.66 |
| 2030 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,074,528.63 |
| 2031 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 26,019,375.24 |
| 2032 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,961,436.61 |
| 2033 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,900,572.08 |
| 2034 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,836,633.89 |
| 2035 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,769,466.83 |
| 2036 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,698,907.82 |
| 2037 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,624,785.59 |
| 2038 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,546,920.18 |
| 2039 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,465,122.57 |
| 2040 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,379,194.18 |
| 2041 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,288,926.40 |
| 2042 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,194,100.11 |
| 2043 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 25,094,485.08 |
| 2044 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,989,839.50 |
| 2045 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,879,909.31 |
| 2046 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,764,427.65 |
| 2047 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,643,114.17 |
| 2048 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,515,674.35 |
| 2049 年 | - | 5,580,000.00 | 5,580,000.00 | 24,381,798.83 |
| 2050 年 | 20,000,000.00 | 5,130,000.00 | 25,130,000.00 | 24,353,662.58 |
| 2051 年 | 40,000,000.00 | 3,780,000.00 | 43,780,000.00 | 24,205,924.21 |
| 2052 年 | 64,000,000.00 | 1,440,000.00 | 65,440,000.00 | - |
| **合计** | **124,000,000.00** | **167,400,000.00** | **291,400,000.00** | **739,447,399.13** |
| **本息覆盖倍数** | **2.54** | | | |

经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.54，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。

## 七、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年 11 月 21 日

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号：410000040048
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 03 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日 /y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2018年3月30日

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 张宏敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1972-07-28
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410105197207282777

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013 03 25

2013 年 3 月 25 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日 /y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 110001620224

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：Date of Issuance 2015 年/y 05 月/m 27 日/d

4

姓名 Full name 宋伟杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-05-06

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410222198505063659

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日
年/y 月/m 日/d

3

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日
年/y 月/m 日/d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431020

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

7

# 河南省洛阳市城市轨道交通1号线项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

# 河南省洛阳市城市轨道交通1号线项目收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

勤信豫专字[2019]第0106号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对河南省洛阳市城市轨道交通1号线专项债券项目的总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》，项目相关单位对该项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价仅供洛阳市申报“河南省洛阳市城市轨道交通1号线专项债券项目”及后续债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经评价，我们认为，在项目相关单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的河南省洛阳市城市轨道交通1号线项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、洛阳市城市轨道交通1号线项目基本情况及资金筹措计划

洛阳市城市轨道交通1号线工程上海市场站至解放路站及车辆段，投资概算50亿元，依次沿西苑路、延安路、中州中路敷设，全部采用地下线敷设方式，期间设车站5座，均为地下站，与规划线网中的2号线、3号线各有一座换乘站，平均站距1.30km。设红山车辆段、瀍东停车场，其中牡丹广场站设主变电所。

洛阳市城市轨道交通1号线上海市场站至解放路站及车辆段投资概算50亿元，拟全部申报地方政府专项债券。

本项目对应的用于偿还专项债券的经营性专项收入及时足额缴入国库，确保专项债

券还本付息资金安全。

## 二、专项债券应付本息情况

洛阳市城市轨道交通 1 号线上海市场站至解放路站及车辆段拟全部申报专项债券50亿元，分3年申报：2019年已发行15年期13亿元专项债券，利率3.79%，于2034年到期；2020年已发行9亿元专项债券，期限30年，其中7亿元利率为3.97%、2亿元利率4.05%；2021年申报28亿元专项债券，期限30年，利率预计为4.5%。具体如下表：

| 年份 | 申报额度（亿元） | 期限 | 到期年份 |
|---|---|---|---|
| 2019(已发行) | 13 | 15年期 | 2034 |
| 2020（已发行） | 9 | 30年期 | 2050 |
| 2021 | 28 | 30年期 | 2051 |
| **合计** | **50** | | |

洛阳市城市轨道交通 1 号线工程上海市场站至解放路站及车辆段建设期 3 年，为2019年至2021年，筹划2022年1月1日开始运营，在项目预测期内专项债券还本付息的情况估算如下（单位人民币亿元）：

| 年度 | 申报债券 | 利息支出 | 本金支出 | 支出合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | 13.00 | 0.25 | | 0.25 |
| 2020 | 9.00 | 0.67 | | 0.67 |
| 2021 | 28.00 | 1.48 | | 1.48 |
| 2022 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2023 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2024 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2025 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2026 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2027 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2028 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2029 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2030 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2031 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2032 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2033 | | 2.11 | | 2.11 |
| 2034 | | 1.87 | 13.00 | 14.87 |
| 2035 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2036 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2037 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2038 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2039 | | 1.62 | | 1.62 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2040 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2041 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2042 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2043 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2044 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2045 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2046 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2047 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2048 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2049 | | 1.62 | | 1.62 |
| 2050 | | 1.44 | 9.00 | 10.44 |
| 2051 | | 0.63 | 28.00 | 28.63 |
| **合计** | **50.00** | **55.96** | **50** | **105.96** |

## 三、项目收益情况

洛阳市城市轨道交通1号线项目预期收益包含地铁运营收入（主要包括票务收入及其他收入）、配套商业收入及地下停车收入、轨道交通专项资金补贴收入。

### （一）地铁运营收入

1．基本假设条件及依据

地铁运营的主要收入为票务收入，按照1号线预测客运周转量及单位票价的计算得出。根据中国铁路设计集团有限公司编制的《洛阳市城市轨道交通1号线工程可行性研究报告》，综合国内地铁票价水平、洛阳市经济发展水平、居民支付能力及与其他交通方式的竞争力分析，1号线工程建成运营后，采用计程票价制，票价暂按0.35元/人公里。

其他收入主要包含为轨道交通建设沿线形成的相关旅游、车站冠名权、车厢、车体等广告收入、通讯租赁收入等，可研报告编制单

位按照国内轨道交通运营惯例，按票价收入的15%计算。

2．地铁运营收入的现金流入估算如下（单位：人民币万元）

| 年份 | 客运周转量（万人公里/年） | 票价（元/人公里） | 票务收入（万元） | 其他收入（万元） | 运营收入合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 51660 | 0.35 | 18081 | 2712 | 20793 |
| 2023 | 54700 | 0.35 | 19145 | 2872 | 22017 |
| 2024 | 60777 | 0.35 | 21272 | 3191 | 24463 |
| 2025 | 65825 | 0.35 | 23039 | 3456 | 26495 |
| 2026 | 71291 | 0.35 | 24952 | 3743 | 28695 |
| 2027 | 77211 | 0.35 | 27024 | 4054 | 31078 |
| 2028 | 83622 | 0.35 | 29268 | 4390 | 33658 |
| 2029 | 90568 | 0.35 | 31699 | 4755 | 36454 |
| 2030 | 98091 | 0.35 | 34332 | 5150 | 39482 |
| 2031 | 105410 | 0.35 | 36893 | 5534 | 42427 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2032 | 108165 | 0.35 | 37858 | 5679 | 43537 |
| 2033 | 110991 | 0.35 | 38847 | 5827 | 44674 |
| 2034 | 113894 | 0.35 | 39863 | 5979 | 45842 |
| 2035 | 116868 | 0.35 | 40904 | 6136 | 47040 |
| 2036 | 119925 | 0.35 | 41974 | 6296 | 48270 |
| 2037 | 123060 | 0.35 | 43071 | 6461 | 49532 |
| 2038 | 126274 | 0.35 | 44196 | 6629 | 50825 |
| 2039 | 129574 | 0.35 | 45351 | 6803 | 52154 |
| 2040 | 132962 | 0.35 | 46537 | 6981 | 53518 |
| 2041 | 136437 | 0.35 | 47753 | 7163 | 54916 |
| 2042 | 140002 | 0.35 | 49001 | 7350 | 56351 |
| 2043 | 143662 | 0.35 | 50282 | 7542 | 57824 |
| 2044 | 147417 | 0.35 | 51596 | 7739 | 59335 |
| 2045 | 151271 | 0.35 | 52945 | 7942 | 60887 |
| 2046 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 2047 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 2048 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 2049 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 2050 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 2051 | 153440 | 0.35 | 53704 | 8056 | 61760 |
| 合计 | | | 1218107 | 182720 | 1400827 |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

## （二）地铁站内配套商业收入及地下停车收入

根据洛阳市城市轨道交通1号线上海市场站至解放路站的配套商业规划，具体如下表：

| 车站 | 地下商业面积（㎡） | 地下停车位（个） |
|---|---|---|
| 上海市场站 | 21050 | 580 |
| 牡丹广场站 | 17950 | 792 |
| 七里河站 | 14167 | 533 |
| 解放路站 | 9495 | - |
| 合计 | **62662** | **1905** |

1．基本假设条件和依据

地下配套商业建成后全部出租，本项目地下商业面积共6.27万平方米。以洛阳市可比商圈出租单价最高290元/㎡/月，最低100元/㎡/月。因此，本项目商业租金首年定价为195元/㎡/月，暂按租金前两年不变，从第三年开始递增，每年递增5%，2036年之后保持不变；出租率第一年70%、第二年80%、第三年90%，从第四年开始保持95%不变。

本项目共有地下停车位1905个，结合洛阳高铁龙门站、洛阳火车站停车费收取实

际情况，本项目按每个车位平均20元/天考虑，预计前三年使用率90%，从第四年开始保持95%不变。

2．收入预测

洛阳市轨道交通1号线项目上海市场站至解放路站配套商业收入及地下停车收入具体如下：

| 年份 | 配套商业收入（亿元） | 地下停车收入（亿元） | 合计（亿元） |
|---|---|---|---|
| 2022 | 1.03 | 0.13 | 1.16 |
| 2023 | 1.17 | 0.13 | 1.30 |
| 2024 | 1.39 | 0.13 | 1.52 |
| 2025 | 1.54 | 0.13 | 1.67 |
| 2026 | 1.61 | 0.13 | 1.74 |
| 2027 | 1.69 | 0.13 | 1.82 |
| 2028 | 1.78 | 0.13 | 1.91 |
| 2029 | 1.87 | 0.13 | 2.00 |
| 2030 | 1.96 | 0.13 | 2.09 |
| 2031 | 2.06 | 0.13 | 2.19 |
| 2032 | 2.16 | 0.13 | 2.29 |
| 2033 | 2.27 | 0.13 | 2.40 |
| 2034 | 2.38 | 0.13 | 2.51 |
| 2035 | 2.50 | 0.13 | 2.63 |
| 2036 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2037 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2038 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2039 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2040 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2041 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2042 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2043 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2044 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2045 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2046 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2047 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2048 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2049 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2050 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 2051 | 2.63 | 0.13 | 2.76 |
| 合计 | **67.49** | **3.90** | **71.39** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

## （三）轨道交通发展专项资金

为了加快推进地铁建设，建立可持续性的轨道交通项目建设资金筹集、使用、管理机制，2018年洛阳市政府下发了《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市轨道交通发展

专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号），建立了可持续性的轨道交通项目建设资金筹集、使用、管理机制。

在2020年-2051年期间内，拟使用其中的40亿元专项收入用于洛阳市城市轨道交通1号线上海市场站至解放路站及车辆段建设。

**（四）地铁运营支出**

1. 基本假设条件和依据

地铁的总成本费用主要包括：职工薪酬、动力费、车辆维修费、其它修理费用、营运费和其他费用，其中职工薪酬按2016年洛阳市平均工资预测2022年平均职工薪酬，按照每人每年7万元计列，以后每年按照3%的增幅增长，2046年之后不考虑增长；动力费参照洛阳市现行电价及近年来电价的变动趋势，按0.7元/度计算；车辆修理费用参照国内地铁的车辆保修材料费的单位成本及洛阳市价格水平，按240元/百车公里计算；其它修理费用参考同类轨道交通项目及洛阳市的价格水平，按180元/百车公里计算；营运费参考国内地铁公司营运费支出情况，按122元/百车公里计算；其他费用按运营费的10%计算。上述取值依据为中国铁路设计集团有限公司编制的《洛阳市城市轨道交通1号线工程可行性研究报告》。

2. 地铁运营支出估算如下（单位：人民币万元）：

| 年份 | 职工薪酬 | 动力费 | 车辆维修费 | 其他修理费 | 营运费 | 其他费用 | 项目运营支出 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 12313 | 5810 | 2650 | 1987 | 1347 | 2411 | 26518 |
| 2023 | 12682 | 5950 | 2828 | 2121 | 1438 | 2502 | 27521 |
| 2024 | 13063 | 6090 | 3006 | 2255 | 1528 | 2594 | 28536 |
| 2025 | 13455 | 6230 | 3185 | 2389 | 1619 | 2688 | 29566 |
| 2026 | 13858 | 6370 | 3363 | 2522 | 1710 | 2782 | 30605 |
| 2027 | 14274 | 6510 | 3542 | 2656 | 1800 | 2878 | 31660 |
| 2028 | 14702 | 6650 | 3720 | 2790 | 1891 | 2975 | 32728 |
| 2029 | 15143 | 6790 | 3898 | 2924 | 1982 | 3074 | 33811 |
| 2030 | 15598 | 6930 | 4077 | 3058 | 2072 | 3173 | 34908 |
| 2031 | 16066 | 7070 | 4255 | 3191 | 2163 | 3274 | 36019 |
| 2032 | 16548 | 7149 | 4369 | 3277 | 2221 | 3356 | 36920 |
| 2033 | 17044 | 7229 | 4483 | 3363 | 2279 | 3440 | 37838 |
| 2034 | 17555 | 7308 | 4598 | 3448 | 2337 | 3525 | 38771 |
| 2035 | 18082 | 7387 | 4712 | 3534 | 2395 | 3611 | 39721 |
| 2036 | 18625 | 7467 | 4826 | 3619 | 2453 | 3699 | 40689 |
| 2037 | 19183 | 7546 | 4940 | 3705 | 2511 | 3789 | 41674 |
| 2038 | 19759 | 7625 | 5054 | 3790 | 2569 | 3880 | 42677 |
| 2039 | 20352 | 7705 | 5168 | 3876 | 2627 | 3973 | 43701 |
| 2040 | 20962 | 7784 | 5282 | 3962 | 2685 | 4068 | 44743 |
| 2041 | 21591 | 7863 | 5396 | 4047 | 2743 | 4164 | 45804 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2042 | 22239 | 7943 | 5510 | 4133 | 2801 | 4263 | 46889 |
| 2043 | 22906 | 8022 | 5624 | 4218 | 2859 | 4363 | 47992 |
| 2044 | 23593 | 8101 | 5738 | 4304 | 2917 | 4465 | 49118 |
| 2045 | 24301 | 8181 | 5853 | 4389 | 2975 | 4570 | 50269 |
| 2046 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 2047 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 2048 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 2049 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 2050 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 2051 | 25030 | 8260 | 5967 | 4475 | 3033 | 4676 | 51441 |
| 合计 | **574074** | **221270** | **141879** | **106408** | **72120** | **111573** | **1227324** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

### （五）税金

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）和《关于深化增值税改革有关问题的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019第39号）相关规定，洛阳市轨道交通集团有限责任公司作为一般纳税人，选择适用一般计税方法进行计税，提供交通运输服务适用增值税税率为9%，其他收入按一般纳税人广告服务类收入，增值税税率为6%。

本次税金根据《可行性研究报告》洛阳市轨道交通1号线投资额估算，工程类费用按增值税税率9%估算进项税额89143万元，车辆购置费用按增值税税率13%估算进项税额10319万元，除职工薪酬外的运营成本（主要为电费、修理费）增值税税率按13%估算进项税额75153万元，合计进项税额174615万元；地铁票务收入按增值税税率9%估算销项税额100578万元，其他收入按增值税税率6%估算销项税额10342万元，出租收入及停车收入按增值税税率9%估算销项税额58932万元，合计销项税额169852万元，在预测运营期内销项税额小于当期进项税额，因此预测运营期内增值税税金及附加的金额忽略不计。同时预测运营期地铁运营需依靠洛阳市轨道交通专项资金补贴实现收益平衡，因此企业所得税金额估算为零。

## 四、项目收益覆盖项目应付本息情况

基于上述假设依据和估算金额，洛阳市城市轨道交通1号线项目专项债券项目收益、支出和融资的平衡情况如下（单位人民币亿元）：

| 年份 | 票务及其他收入 | 商业开发及停车收入 | 政府性基金收入及专项收入 | 运营支出 | 债券本息支出 | 资金结余 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | | | 2.00 | | 0.25 | 1.75 |
| 2020 | | | 2.00 | | 0.67 | 3.08 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | | 2.00 | | 1.48 | 3.60 |
| 2022 | 2.08 | 1.16 | 2.00 | 2.65 | 2.11 | 4.08 |
| 2023 | 2.20 | 1.30 | 2.00 | 2.75 | 2.11 | 4.72 |
| 2024 | 2.45 | 1.52 | 2.00 | 2.85 | 2.11 | 5.73 |
| 2025 | 2.65 | 1.67 | 2.00 | 2.96 | 2.11 | 6.98 |
| 2026 | 2.87 | 1.74 | 1.00 | 3.06 | 2.11 | 7.42 |
| 2027 | 3.11 | 1.82 | 1.00 | 3.17 | 2.11 | 8.07 |
| 2028 | 3.37 | 1.91 | 1.00 | 3.27 | 2.11 | 8.97 |
| 2029 | 3.65 | 2.00 | 1.00 | 3.38 | 2.11 | 10.13 |
| 2030 | 3.95 | 2.09 | 1.00 | 3.49 | 2.11 | 11.57 |
| 2031 | 4.24 | 2.19 | 1.00 | 3.60 | 2.11 | 13.29 |
| 2032 | 4.35 | 2.29 | 1.00 | 3.69 | 2.11 | 15.13 |
| 2033 | 4.47 | 2.40 | 1.00 | 3.78 | 2.11 | 17.11 |
| 2034 | 4.58 | 2.51 | 1.00 | 3.89 | 14.87 | 6.44 |
| 2035 | 4.70 | 2.63 | 1.00 | 3.97 | 1.62 | 9.18 |
| 2036 | 4.83 | 2.76 | 1.00 | 4.07 | 1.62 | 12.08 |
| 2037 | 4.95 | 2.76 | 1.00 | 4.17 | 1.62 | 15.00 |
| 2038 | 5.08 | 2.76 | 1.00 | 4.27 | 1.62 | 17.95 |
| 2039 | 5.22 | 2.76 | 1.00 | 4.37 | 1.62 | 20.94 |
| 2040 | 5.35 | 2.76 | 1.00 | 4.47 | 1.62 | 23.96 |
| 2041 | 5.49 | 2.76 | 1.00 | 4.58 | 1.62 | 27.01 |
| 2042 | 5.64 | 2.76 | 1.00 | 4.69 | 1.62 | 30.10 |
| 2043 | 5.78 | 2.76 | 1.00 | 4.80 | 1.62 | 33.22 |
| 2044 | 5.93 | 2.76 | 1.00 | 4.91 | 1.62 | 36.38 |
| 2045 | 6.09 | 2.76 | 1.00 | 5.03 | 1.62 | 39.58 |
| 2046 | 6.17 | 2.76 | 1.00 | 5.14 | 1.62 | 42.75 |
| 2047 | 6.17 | 2.76 | 1.00 | 5.14 | 1.62 | 45.92 |
| 2048 | 6.17 | 2.76 | 1.00 | 5.14 | 1.62 | 49.09 |
| 2049 | 6.18 | 2.76 | 1.00 | 5.14 | 1.62 | 52.27 |
| 2050 | 6.18 | 2.76 | 1.00 | 5.15 | 10.44 | 46.62 |
| 2051 | 6.18 | 2.76 | 1.00 | 5.15 | 28.63 | 22.78 |
| 合计 | **140.08** | **71.39** | **40.00** | **122.73** | **105.96** | **22.78** |

注：合计数存在尾差，系各年数据四舍五入加和导致。

根据项目资金平衡分析的结果，预计全部债券存续期内（2019 年至 2051 年），河南省洛阳市城市轨道交通 1 号线项目现金流入共计 251.47 亿元，在扣减各项支出后结余 22.78 亿元，对全部债券本息偿债保证比 1.21，可以满足全部专项债券存续期内还本付息资金需求，达到自求平衡。

（此页无正文）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二一年三月二十六日

中国注册会计师：王华辰

中国注册会计师：张松涛

# 营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100096795169 3
（1—1）

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 类　　型 | 非公司私营企业 |
| 营业场所 | 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号 |
| 负 责 人 | 苏子轩 |
| 成立日期 | 2014年03月27日 |
| 营业期限 | 长期 |
| 经营范围 | 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

登记机关

2016年 11 月 21 日

证书序号：5003300

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

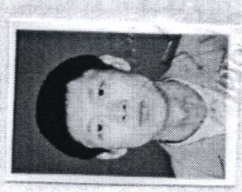
姓　名　王华辰
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1974-09-15
Date of birth

工作单位　河南汇友信会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码　410105197409152997
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南汇友信　事务所 CPAs

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

年/y　月/m　日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2012 年/y 8 月/m 27 日/d

4

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信有限　事务所 CPAs

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

2014 年/y 1 月/m 27 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊)　事务所 CPAs

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

2014 年/y 1 月/m 27 日/d

11

证书编号：410000460023
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年/y 5 月/m 19 日/d
Date of Issuance

4

登记
gistration

姓名：王华辰

证书编号：410000460023

格，继续有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2010 年/y 3 月/m 23 日/d

5

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2013

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2014

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2015

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2016

CPA任职资格检查合格
BICPA
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会

2017

年/y　月/m　日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张松珂

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1980-09-22

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　411302198009225744

No. of Certificate　410000090819

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance　2008 年 05 月 13 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2013 年 03 月 25 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

# 洛阳节能环保产品制造园区

# 基础设施建设项目

# 收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 目录

一、专项评价报告 1-8

二、专项评价报告附件

项目收益及现金流入预测表 9-13

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所
河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路 80 号绿地之窗云峰座 B 座 2611
邮编 450000
电话 0371-55269186
传真 0371-61655760

# 洛阳节能环保产品制造园区基础设施建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2020）第 410FC00175 号

我们接受委托，对洛阳节能环保产品制造园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供洛阳节能环保产品制造园区基础设施建设项目申报专项债券人民币 50,000.00 万元（以下简称“本次债券”）之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师和会计师事务所无关。

经测算，我们认为：在洛阳节能环保产品制造园区基础设施建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

## 一、项目概况

**1、项目位置**

项目建设地点：洛阳都市圈洛阳-巩义产业发展带，偃师市南侧、顾县镇北部，伊洛河交汇处南侧。位于310国道以东、南环路以北，占地面积为355亩。

**2、项目建设周期**

项目建设周期拟定为24个月。

**3、投资估算与资金筹措方式**

（1）投资估算

本项目总投资为80,449.93万元。其中建设投资77,024.93万元，占总投资比例95.74%；建设期债券利息及发行费为3,425.00万元，占总投资比例为4.26%。

（2）资金筹措

本项目资金来源由财政投入、发债融资两部分构成。其中，财政投入30,449.93万元，占总投资的37.85%；计划发行专项债券融资50,000.00万元，占总投资的62.15%。

**二、项目收益及现金流入预测**

**1、债券应付本息情况**

本项目计划申请使用债券资金总额50,000.00万元，2021年计划使用25,000.00万元，2022年计划使用25,000.00万元，期限均为30年。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应还本付息情况如下：

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 25,000.00 | | 25,000.00 | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第2年 | 25,000.00 | 25,000.00 | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第3年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第4年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第5年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第6年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第7年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第8年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |

| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 9 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 10 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 11 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 12 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 13 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 14 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 15 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 16 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 17 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 18 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 19 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 20 年 | 50,000.00 | | | 25,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 21 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 22 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 23 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 24 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 25 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 26 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 27 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 28 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 29 年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第 30 年 | 50,000.00 | | 25,000.00 | 25,000.00 | 2,250.00 | 27,250.00 |
| 第 31 年 | 25,000.00 | | 25,000.00 | | 1,125.00 | 26,125.00 |
| **合计** | | **50,000.00** | **50,000.00** | | **67,500.00** | **117,500.00** |

**2、现金净流入**

（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对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤原料价格、人工成本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本项目造成的重大不利影响。

（2）项目概况

项目总体规划范围面积为 284,001.42 平方米，具体基础设施建设内容及规模如下:

①厂房：主体生产车间 170,400.85 平方米，包括一层标准化厂房 99,400.50 平方米，二层标准化厂房 71,000.36 平方米；存储车间 28,400.14 平方米，包括单层存储车间 17,040.09 平方米，双层存储车间 11,360.06 平方米;

②孵化器：办公楼、科研用房及生活服务用房等，总建筑面积为 85,200.43 平方米;

③基础设施建设：道路及硬化、绿化;

④其他配套设施：规划设计园区共有固定车位 1,511 个，地上车位 829 个，地下 682 个。

（3）项目收入预测

项目经营性收入来源主要包括厂房及仓储、孵化器出租收入和物业服务费收入、停车费收入。考虑到运营期前几年为市场培育期，项目收入按照运营期第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年至第二十九年 90%的出租率进行估算。

厂房及仓储租赁收入

可供出租厂房及仓储面积共计 19.88 万平方米。参考目前洛阳及偃师市的市场行情，并结合本项目实际情况，本方案预测运营期初始年度厂房租赁单价为 25 元/平方米/月。此租赁单价在运营期内按照每三年一个周期增长 5%。运营期内厂房及仓储租赁收入 188,219.48 万元。

②孵化器租赁收入

可供出租孵化器面积共计 8.52 万平方米，主要为配套的办公楼、研发中心、生活用房等。参考目前洛阳及偃师市的市场行情，并结合本项目实际情况，本方案预测运营期初始年度孵化器租赁单价为 30 元/平方米/月。此租赁单价在运营期内按照每三年一个周期增长 5%。运营期内孵化器租赁收入 96,798.63 万元。

③物业服务费收入

物业费参照类似工业园区的物业收费定价。厂房及仓储物业费单价为 1.5 元/平方米/月，孵化器物业费单价为 3 元/平方米/月。物业管理服务合同通常三年一签，在运营期内，每三年物业服务费上涨 5%。运营期内物业管理费收入 20,973.00 万元。

④停车费收入

本项目规划设计园区共有固定车位 1,511 个，地上车位 829 个，地下 682 个。按照车位性质，考虑将固定车位的三分之二采用“月租”方式进行管理，其余三分之一的固定车位作为服务园区内外人员的临时计费车位。其中“月租车位”收费标准为 150 元/个/月。

根据《关于加强洛阳城市区停车管理的通告》，小型车收费 3 元/次，中型车收费 5 元/次，大型车收费 8 元/次，过夜不分车型 10 元/次。考虑园区内临时车位停车率 60%，小型车位占临时车位的 30%，中型车位占临时车位的 30%，大型车位占临时车位的 40%，临时车位停车过夜率 30%。

园区内停车位用户多为园区内工作人员，故停车位出租率与标准厂房类出租率一致，并考虑每三年停车费单价上涨 5%。运营期内停车费收入 9,412.80 万元。

（4）项目成本预测

本项目总成本费用主要依据国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中方法进行估算。其中:

原材料

本项目原材料费主要指备品备件等低值易耗品。参考洛阳周边类似园区项目，按照项目收入的 2%进行估算。

燃料及动力费

主要指公用设备设施及物业办公产生的燃料及动力费等。参考洛阳周边类似园区项目，按照项目收入的 2%进行估算。其中园区物业办公及公共设备设施、照明等年耗电量约 37.83 万 kwh，工业用电采用阶段收费，本项目电费单价暂按 1.2 元/kwh 测算。

职工薪酬及福利费

本项目共需工作人员 70 人，其中薪酬及福利费用按以下估算：高层 5 人，按照 20 万元/人.年；技术骨干及中层 15 人，12 万元/人.年；普通员工 50 人，5 万元/人.年。参照 2019 洛阳市居民消费价格指数（CPI）102.8，本项目运营期薪酬福利费用调整暂按每三年增长 3%。

维修费

项目维修费为形成固定资产的建构筑物修理和设备修理。运营期前三年属于维保期，且刚交付的项目维修的地方相对较少，维修费按照项目收入的 2%估算。待进入运营期第四年，维修费恢复正常，按照项目收入的 5%估算。

管理费用

主要包含招商费、广告费、办公费、差旅费等。运营期前四年属于招商期，管理费用暂按收入的 6%估算，待园区入驻企业稳定后，从运营期第五年开始，按照项目收入的 4%进行估算。

道路广场维护费

本项目道路广场维护费由园区道路及硬化广场维护费与广场灯具维护费构成。参考洛阳周边项目情况，运营期道路广场维护单价暂按 3 元/平方米估算，养护面积 6.75 万平。考虑通货膨胀等因素，养护单价每三年上调 3%。

绿化养护费

本项目的绿化养护费指对园区内公共绿化进行日常养护等。参考洛阳周边项目情况，运营期初绿化养护单价暂按 9 元/平方米估算，养护面积 3.6 万平。考虑通货膨胀等因素，养护单价每三年上调 3%。

税费

不动产租赁增值税税率为 9%，物业管理费增值税税率为 6%，城市维护建设税为增值税款的 5%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育附加费为增值税款的 2%，房产税按租赁收入的 12%计算，所得税税率 25%。

（5）用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本后的息前收益。经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 189,036.42 万元，详见附表《项目收益及现金流入预测表》。

### 3、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 189,036.42 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.61 倍。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 | |
| 第 1 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | |
| 第 2 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | |
| 第 3 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 3,317.60 |
| 第 4 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 4,097.66 |
| 第 5 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 4,877.71 |
| 第 6 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 5,700.46 |
| 第 7 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,676.91 |
| 第 8 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,676.91 |
| 第 9 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,737.96 |
| 第 10 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,633.22 |
| 第 11 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,633.22 |
| 第 12 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,443.49 |
| 第 13 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,092.84 |
| 第 14 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,092.84 |
| 第 15 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,347.73 |
| 第 16 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,347.73 |
| 第 17 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,347.73 |
| 第 18 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,615.64 |
| 第 19 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,615.64 |
| 第 20 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,615.64 |
| 第 21 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,897.23 |
| 第 22 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,897.23 |
| 第 23 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 6,897.23 |
| 第 24 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,193.21 |
| 第 25 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,193.21 |
| 第 26 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,193.21 |
| 第 27 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,504.30 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 28 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,504.30 |
| 第 29 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 7,504.30 |
| 第 30 年 | 25,000.00 | 2,250.00 | 27,250.00 | 7,831.26 |
| 第 31 年 | 25,000.00 | 1,125.00 | 26,125.00 | 7,550.01 |
| **合计** | **50,000.00** | **67,500.00** | **117,500.00** | **189,036.42** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.61** |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，洛阳节能环保产品制造园区基础设施建设项目累计净收益 189,036.42 万元，应付债券利息及本金合计 117,500.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.61 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

附件：《项目收益及现金流入预测表》

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师 李光宇

中国注册会计师 张海星

中国·郑州

二〇二〇年十月二十一日

附件：项目收益及现金流入预测表

| 序号 | 名称 | 单位 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **出租率** | | | **50%** | **60%** | **70%** | **80%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** |
| **一** | **营业收入** | **万元** | **315,403.91** | **4,997.03** | **5,996.44** | **6,995.85** | **8,395.02** | **9,444.39** | **9,444.39** | **9,916.61** | **9,916.61** | **9,916.61** |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 188,219.48 | 2,982.01 | 3,578.42 | 4,174.82 | 5,009.79 | 5,636.01 | 5,636.01 | 5,917.81 | 5,917.81 | 5,917.81 |
| | 单价 | 元/平方米/月 | | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 26.25 | 26.25 | 26.25 | 27.56 | 27.56 | 27.56 |
| | 面积 | 万平方米 | | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 96,798.63 | 1,533.61 | 1,840.33 | 2,147.05 | 2,576.46 | 2,898.52 | 2,898.52 | 3,043.44 | 3,043.44 | 3,043.44 |
| | 单价 | 元/平方米/月 | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 31.50 | 31.50 | 31.50 | 33.08 | 33.08 | 33.08 |
| | 面积 | 万平方米 | | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 20,973.00 | 332.28 | 398.74 | 465.19 | 558.23 | 628.01 | 628.01 | 659.41 | 659.41 | 659.41 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平方米/月 | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.58 | 1.58 | 1.58 | 1.65 | 1.65 | 1.65 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| | 孵化器单价 | 元/平方米/月 | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.15 | 3.15 | 3.15 | 3.31 | 3.31 | 3.31 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 9,412.80 | 149.13 | 178.96 | 208.78 | 250.54 | 281.85 | 281.85 | 295.95 | 295.95 | 295.95 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | | 1,800.00 | 1,800.00 | 1,800.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,984.50 | 1,984.50 | 1,984.50 |
| | 固定车位数量 | 个 | | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 停车费单价 | 元/个/年 | | 2,321.40 | 2,321.40 | 2,321.40 | 2,437.47 | 2,437.47 | 2,437.47 | 2,559.34 | 2,559.34 | 2,559.34 |
| | 临时车位数量 | 个 | | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 |
| **二** | **经营成本** | **万元** | **126,367.49** | **1,679.43** | **1,898.78** | **2,118.14** | **2,694.56** | **2,767.48** | **2,767.48** | **3,178.65** | **3,283.39** | **3,283.39** |
| 1 | 原材料 | 万元 | 6,308.04 | 99.94 | 119.93 | 139.92 | 167.90 | 188.89 | 188.89 | 198.33 | 198.33 | 198.33 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 6,308.04 | 99.94 | 119.93 | 139.92 | 167.90 | 188.89 | 188.89 | 198.33 | 198.33 | 198.33 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 17,536.08 | 530.00 | 530.00 | 530.00 | 545.90 | 545.90 | 545.90 | 562.28 | 562.28 | 562.28 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 15,230.52 | 99.94 | 119.93 | 139.92 | 419.75 | 472.22 | 472.22 | 495.83 | 495.83 | 495.83 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 13,143.87 | 299.82 | 359.79 | 419.75 | 503.70 | 377.78 | 377.78 | 396.66 | 396.66 | 396.66 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 670.00 | 20.25 | 20.25 | 20.25 | 20.86 | 20.86 | 20.86 | 21.48 | 21.48 | 21.48 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 1,071.99 | 32.40 | 32.40 | 32.40 | 33.37 | 33.37 | 33.37 | 34.37 | 34.37 | 34.37 |
| 8 | 税费 | 万元 | 66,098.95 | 497.13 | 596.56 | 695.99 | 835.18 | 939.58 | 939.58 | 1,271.36 | 1,376.10 | 1,376.10 |
| **三** | **经营收益** | **万元** | **189,036.42** | **3,317.61** | **4,097.66** | **4,877.71** | **5,700.45** | **6,676.91** | **6,676.91** | **6,737.96** | **6,633.22** | **6,633.22** |

（续 1）

| 序号 | 名称 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **出租率** | | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** |
| **一** | **营业收入** | **万元** | **10,412.44** | **10,412.44** | **10,412.44** | **10,933.07** | **10,933.07** | **10,933.07** | **11,479.72** | **11,479.72** | **11,479.72** | **12,053.71** |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 6,213.70 | 6,213.70 | 6,213.70 | 6,524.38 | 6,524.38 | 6,524.38 | 6,850.60 | 6,850.60 | 6,850.60 | 7,193.13 |
| | 单价 | 元/平方米/月 | 28.94 | 28.94 | 28.94 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 31.91 | 31.91 | 31.91 | 33.50 |
| | 面积 | 万平方米 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 3,195.62 | 3,195.62 | 3,195.62 | 3,355.40 | 3,355.40 | 3,355.40 | 3,523.17 | 3,523.17 | 3,523.17 | 3,699.33 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 单价 | 元/平方米/月 | 34.73 | 34.73 | 34.73 | 36.47 | 36.47 | 36.47 | 38.29 | 38.29 | 38.29 | 40.20 |
| | 面积 | 万平方米 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 692.38 | 692.38 | 692.38 | 727.00 | 727.00 | 727.00 | 763.35 | 763.35 | 763.35 | 801.52 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平方米/月 | 1.74 | 1.74 | 1.74 | 1.82 | 1.82 | 1.82 | 1.91 | 1.91 | 1.91 | 2.01 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| | 孵化器单价 | 元/平方米/月 | 3.47 | 3.47 | 3.47 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.83 | 3.83 | 3.83 | 4.02 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 310.74 | 310.74 | 310.74 | 326.28 | 326.28 | 326.28 | 342.60 | 342.60 | 342.60 | 359.73 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 2,083.73 | 2,083.73 | 2,083.73 | 2,187.91 | 2,187.91 | 2,187.91 | 2,297.31 | 2,297.31 | 2,297.31 | 2,412.17 |
| | 固定车位数量 | 个 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 |
| | 停车费单价 | 元/个/年 | 2,687.31 | 2,687.31 | 2,687.31 | 2,821.68 | 2,821.68 | 2,821.68 | 2,962.76 | 2,962.76 | 2,962.76 | 3,110.90 |
| | 临时车位数量 | 个 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 |
| **二** | **经营成本** | **万元** | **3,968.95** | **4,319.60** | **4,319.60** | **4,585.34** | **4,585.34** | **4,585.34** | **4,864.08** | **4,864.08** | **4,864.08** | **5,156.48** |
| 1 | 原材料 | 万元 | 208.25 | 208.25 | 208.25 | 218.66 | 218.66 | 218.66 | 229.59 | 229.59 | 229.59 | 241.07 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 208.25 | 208.25 | 208.25 | 218.66 | 218.66 | 218.66 | 229.59 | 229.59 | 229.59 | 241.07 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 579.15 | 579.15 | 579.15 | 596.52 | 596.52 | 596.52 | 614.42 | 614.42 | 614.42 | 632.85 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 520.62 | 520.62 | 520.62 | 546.65 | 546.65 | 546.65 | 573.99 | 573.99 | 573.99 | 602.69 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 416.50 | 416.50 | 416.50 | 437.32 | 437.32 | 437.32 | 459.19 | 459.19 | 459.19 | 482.15 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 22.13 | 22.13 | 22.13 | 22.79 | 22.79 | 22.79 | 23.48 | 23.48 | 23.48 | 24.18 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 35.40 | 35.40 | 35.40 | 36.47 | 36.47 | 36.47 | 37.56 | 37.56 | 37.56 | 38.69 |
| 8 | 税费 | 万元 | 1,978.65 | 2,329.31 | 2,329.31 | 2,508.27 | 2,508.27 | 2,508.27 | 2,696.27 | 2,696.27 | 2,696.27 | 2,893.78 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 经营收益 | 万元 | 6,443.50 | 6,092.84 | 6,092.84 | 6,347.72 | 6,347.72 | 6,347.72 | 6,615.63 | 6,615.63 | 6,615.63 | 6,897.23 |

（续 2）

| 序号 | 名称 | 单位 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出租率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 一 | 营业收入 | 万元 | 12,053.71 | 12,053.71 | 12,656.39 | 12,656.39 | 12,656.39 | 13,289.21 | 13,289.21 | 13,289.21 | 13,953.67 | 13,953.67 |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 7,193.13 | 7,193.13 | 7,552.79 | 7,552.79 | 7,552.79 | 7,930.43 | 7,930.43 | 7,930.43 | 8,326.95 | 8,326.95 |
| | 单价 | 元/平方米/月 | 33.50 | 33.50 | 35.18 | 35.18 | 35.18 | 36.94 | 36.94 | 36.94 | 38.78 | 38.78 |
| | 面积 | 万平方米 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 3,699.33 | 3,699.33 | 3,884.29 | 3,884.29 | 3,884.29 | 4,078.51 | 4,078.51 | 4,078.51 | 4,282.43 | 4,282.43 |
| | 单价 | 元/平方米/月 | 40.20 | 40.20 | 42.21 | 42.21 | 42.21 | 44.32 | 44.32 | 44.32 | 46.54 | 46.54 |
| | 面积 | 万平方米 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 801.52 | 801.52 | 841.60 | 841.60 | 841.60 | 883.68 | 883.68 | 883.68 | 927.86 | 927.86 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平方米/月 | 2.01 | 2.01 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.22 | 2.22 | 2.22 | 2.33 | 2.33 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 | 19.88 |
| | 孵化器单价 | 元/平方米/月 | 4.02 | 4.02 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.43 | 4.43 | 4.43 | 4.65 | 4.65 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 | 8.52 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 359.73 | 359.73 | 377.71 | 377.71 | 377.71 | 396.60 | 396.60 | 396.60 | 416.43 | 416.43 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 2,412.17 | 2,412.17 | 2,532.78 | 2,532.78 | 2,532.78 | 2,659.42 | 2,659.42 | 2,659.42 | 2,792.39 | 2,792.39 |
| | 固定车位数量 | 个 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 | 1,007.00 |
| | 停车费单价 | 元/个/年 | 3,110.90 | 3,110.90 | 3,266.44 | 3,266.44 | 3,266.44 | 3,429.77 | 3,429.77 | 3,429.77 | 3,601.25 | 3,601.25 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 临时车位数量 | 个 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 | 504.00 |
| **二** | **经营成本** | **万元** | **5,156.48** | **5,156.48** | **5,463.18** | **5,463.18** | **5,463.18** | **5,784.91** | **5,784.91** | **5,784.91** | **6,122.41** | **6,403.66** |
| 1 | 原材料 | 万元 | 241.07 | 241.07 | 253.13 | 253.13 | 253.13 | 265.78 | 265.78 | 265.78 | 279.07 | 279.07 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 241.07 | 241.07 | 253.13 | 253.13 | 253.13 | 265.78 | 265.78 | 265.78 | 279.07 | 279.07 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 632.85 | 632.85 | 651.83 | 651.83 | 651.83 | 671.39 | 671.39 | 671.39 | 691.53 | 691.53 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 602.69 | 602.69 | 632.82 | 632.82 | 632.82 | 664.46 | 664.46 | 664.46 | 697.68 | 697.68 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 482.15 | 482.15 | 506.26 | 506.26 | 506.26 | 531.57 | 531.57 | 531.57 | 558.15 | 558.15 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 24.18 | 24.18 | 24.90 | 24.90 | 24.90 | 25.65 | 25.65 | 25.65 | 26.42 | 26.42 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 38.69 | 38.69 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 41.04 | 41.04 | 41.04 | 42.27 | 42.27 |
| 8 | 税费 | 万元 | 2,893.78 | 2,893.78 | 3,101.26 | 3,101.26 | 3,101.26 | 3,319.23 | 3,319.23 | 3,319.23 | 3,548.21 | 3,829.46 |
| **三** | **经营收益** | **万元** | **6,897.23** | **6,897.23** | **7,193.21** | **7,193.21** | **7,193.21** | **7,504.30** | **7,504.30** | **7,504.30** | **7,831.26** | **7,550.01** |

统一社会信用代码

91410305326806194l

# 营业执照

（副 本）1-10

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　李光宇

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2014年12月23日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

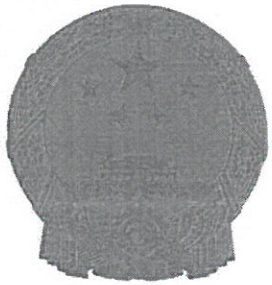
登记机关

2020 年 04 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：李光宇

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

分所执业证书编号：110101564101

批准执业文号：豫财会[2014]63号

批准执业日期：2014年12月31日

证书序号：5000864

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

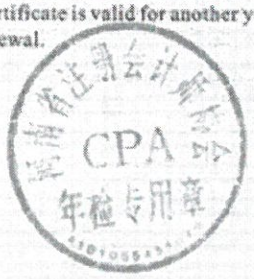
发证机关：河南省财政厅

二〇一四年五月八日

中华人民共和国财政部制

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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




2020年3月30日
年 月 日

证书编号：
No. of Certificate 410300010052

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2002年10月13日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1989-05-02

工作单位 Working unit 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 610202198905022417

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

| 年 /y | 月 /m | 日 /d |
|---|---|---|
| | | |

证书编号：110101560802

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 10 月 16 日

Date of Issuance

# 洛阳高端节能环保装备制造园区

# 建设项目

# 收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 目录

一、专项评价报告 1-8

二、专项评价报告附件

项目收益及现金流入预测表 9-13

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所
河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路 80 号绿地之窗云峰座 B 座 2611
邮编 450000
电话 0371-55269186
传真 0371-61655760

# 洛阳高端节能环保装备制造园区建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2020）第 410FC00176 号

我们接受委托，对洛阳高端节能环保装备制造园区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供洛阳高端节能环保装备制造园区建设项目申报专项债券人民币 56,700.00 万元（以下简称“本次债券”）之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师和会计师事务所无关。

经测算，我们认为：在洛阳高端节能环保装备制造园区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

## 一、项目概况

**1、项目位置**

项目建设地点：洛阳都市圈洛阳-巩义产业发展带，偃师市南侧、顾县镇北部，伊洛河交汇处南侧。位于310国道以东、南环路以北，占地面积为390亩。

**2、项目建设周期**

项目建设周期拟定为24个月。

**3、投资估算与资金筹措方式**

（1）投资估算

本项目总投资为105,322.91万元。其中建设投资101,513.21万元，占总投资比例96.38%；建设期债券利息及发行费为3,809.70万元，占总投资比例为3.62%。

（2）资金筹措

本项目资金来源由财政投入、发债融资两部分构成；其中，财政投入48,622.91万元，占总投资的46.17%，计划发行专项债券融资56,700.00万元，占总投资的53.83%。

**二、项目收益及现金流入预测**

**1、债券应付本息情况**

本项目计划申请使用债券资金总额56,700.00万元，2021年计划使用26,700.00万元，2022年计划使用30,000.00万元，期限均为30年。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应还本付息情况如下：

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 26,700.00 | | 26,700.00 | 1,201.50 | 1,201.50 |
| 第2年 | 26,700.00 | 30,000.00 | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第3年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第4年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第5年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第6年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第7年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第8年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 9 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 10 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 11 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 12 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 13 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 14 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 15 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 16 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 17 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 18 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 19 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 20 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 21 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 22 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 23 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 24 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 25 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 26 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 27 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 28 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 29 年 | 56,700.00 | | | 56,700.00 | 2,551.50 | 2,551.50 |
| 第 30 年 | 56,700.00 | | 26,700.00 | 30,000.00 | 2,551.50 | 29,251.50 |
| 第 31 年 | 30,000.00 | | 30,000.00 | | 1,350.00 | 31,350.00 |
| **合计** | | **56,700.00** | **56,700.00** | | **76,545.00** | **133,245.00** |

**2、现金净流入**

（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对本项目有影响的法律法规无重大变化;

④债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

⑤原料价格、人工成本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本项目造成的重大不利影响。

（2）项目概况

项目总建筑面积 312,001.56 平方米，具体基础设施建设内容及规模如下:

厂房：主体生产车间 187,200.97 平方米，包括一层标准化厂房 109,200.5 平方米，二层标准化厂房 78,000.39 平方米。存储车间 31,200.16 平方米，包括单层存储车间 18,720.09 平方米，双层存储车间 12,480.06 平方米;

孵化器：办公楼、科研用房及生活服务用房等，总建筑面积为 93,600.47 平方米;

基础设施建设：道路及硬化、绿化;

其他配套设施：规划设计园区共有固定车位 1,658 个，地上车位 910 个，地下 748 个。

（3）项目收入预测

项目经营性收入来源于厂房及仓储、孵化器出租收入和物业收入、停车费收入。考虑到运营期前几年为市场培育期，项目收入按照运营期第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年至第二十九年 90%的出租率进行估算。

厂房及仓储租赁收入

可供出租厂房及仓储面积共计 21.84 万平方米。参考目前洛阳及偃师市的市场行情，并结合本项目实际情况，本方案预测运营期初始年度厂房租赁单价为 25 元/平方米/月。此租赁单价在运营期内按照每三年一个周期增长 5%。运营期内厂房及仓储租赁收入 206,776.35 万元。

孵化器租赁收入

可供出租孵化器面积共计 9.36 万平方米，主要为配套的办公楼、研发中心、生活用房等。参考目前洛阳及偃师市的市场行情，并结合本项目实际情况，本方案预测运营期初始年度厂房租赁单价为 30 元/平方米/月。此租赁单价在运营期内按照每三年一个周期增长 5%。运营期内孵化器租赁收入 106,342.12 万元。

物业服务费收入

物业费参照类似工业园区的物业收费定价。厂房及仓储物业费单价为 1.5 元/平方米/月，孵化器物业费单价为 3 元/平方米/月。物业管理服务合同通常三年一签，在运营期内，考虑每三年物业服务费基数上涨 5%。运营期内物业管理费收入 23,040.79 万元。

停车费收入

本项目规划设计园区共有固定车位 1,658 个，地上车位 910 个，地下 748 个。按照车位性质，考虑将固定车位的三分之二采用“月租”方式进行管理，其余三分之一的固定车位作为服务园区内外人员的临时计费车位。其中“月租车位”收费标准为 150 元/个/月。

根据《关于加强洛阳城市区停车管理的通告》，小型车收费 3 元/次，中型车收费 5 元/次，大型车收费 8 元/次，过夜不分车型 10 元/次。考虑园区内临时车位停车率 60%，小型车位占临时车位的 30%，中型车位占临时车位的 30%，大型车位占临时车位的 40%，临时车位过夜停车率 30%。

园区内停车位用户多为园区内工作人员，故停车位出租率与标准厂房类出租率一致，并考虑每三年停车费单价上涨 5%。运营期内停车费收入 10,328.46 万元。

（4）项目成本预测

本项目总成本费用主要依据国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中方法进行估算。其中:

原材料费

本项目原材料费主要指备品备件等低值易耗品。参考洛阳周边类似园区项目，按照项目收入的 2%进行估算。

燃料及动力费

主要指公用设备设施及物业单位办公产生的燃料及动力费。参考洛阳周边类似园区项目，按照项目收入的 2%进行估算。其中园区物业办公及公共设备设施、照明等年耗电量约 38.56 万 kwh，工业用电采用阶段收费，本项目电费单价暂按 1.2 元/kwh 测算。

职工薪酬及福利

本项目共需工作人员 80 人，其中薪酬及福利费用按以下估算：高层 5 人，按照 20 万元/人.年；技术骨干及中层 15 人，12 万元/人.年；普通员工 60 人，5 万元/人.年。参照 2019 洛阳市居民消费价格指数（CPI）102.8，本项目运营期薪酬福利费用调整暂按每三年增长 3%。

维修费

项目维修费为形成固定资产的建构筑物修理和设备修理。运营期前三年属于维保期，且项目刚交付需要维修的地方相对较少，按照项目收入的 2%进行估算。待进入运营期第四年，维修费恢复正常，按照项目收入的 5%估算。

管理费用

主要包含招商费、广告费、办公费、差旅费等。运营期前四年属于招商期，管理费用暂按收入的 6%估算，待园区入驻企业稳定后，从运营期第五年开始，按照收入总额的 4%进行估算。

道路广场维护费

本项目道路广场维护费由园区道路及硬化广场维护费与广场灯具维护费构成。运营期初道路广场维护单价暂按 3 元/平方米估算，养护面积 19.67 万平。考虑通货膨胀等因素，养护单价每三年上调 3%。

绿化养护费

本项目的绿化养护费指对园区内公共绿化进行日常养护等。参考洛阳周边项目情况，运营期初绿化养护单价暂按 9 元/平方米估算，养护面积 3.98 万平。考虑通货膨胀等因素，养护单价每三年上调 3%。

税费

不动产租赁增值税税率为 9%，物业管理费增值税税率为 6%，城市维护建设税为增值税款的 5%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育附加费为增值税款的 2%，房产税按租赁收入的 12%计算，所得税税率 25%。

（5）用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本后的息前收益。经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 210,692.34 万元，详见附表《项目收益及现金流入预测表》。

**3、本息覆盖倍数**

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 210,692.34 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.58 倍。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 | |
| 第 1 年 | | 1,201.50 | 1,201.50 | |
| 第 2 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | |
| 第 3 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 3,609.76 |
| 第 4 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 4,466.68 |
| 第 5 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 5,323.60 |
| 第 6 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 6,226.38 |
| 第 7 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,299.07 |
| 第 8 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,299.07 |
| 第 9 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,677.92 |
| 第 10 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,677.92 |
| 第 11 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,468.88 |
| 第 12 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,718.19 |
| 第 13 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,633.78 |
| 第 14 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 6,818.48 |
| 第 15 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,097.70 |
| 第 16 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,097.70 |
| 第 17 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,097.70 |
| 第 18 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,391.21 |
| 第 19 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,391.21 |
| 第 20 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,391.21 |
| 第 21 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,699.74 |
| 第 22 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,569.14 |
| 第 23 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,569.14 |
| 第 24 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,886.95 |
| 第 25 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,886.95 |
| 第 26 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 7,886.95 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 27 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 8,221.02 |
| 第 28 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 8,221.02 |
| 第 29 年 | | 2,551.50 | 2,551.50 | 8,221.02 |
| 第 30 年 | 26,700.00 | 2,551.50 | 29,251.50 | 8,572.16 |
| 第 31 年 | 30,000.00 | 1,350.00 | 31,350.00 | 8,271.78 |
| **合计** | **56,700.00** | **76,545.00** | **133,245.00** | **210,692.34** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.58** |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，洛阳高端节能环保装备制造园区建设项目累计净收益 210,692.34 万元，应付债券利息及本金合计 133,245.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

附件：《项目收益及现金流入预测表》

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二〇年十月二十一日

Grant Thornton 致同

附件：项目收益及现金流入预测表

| 序号 | 名称 | 单位 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **出租率** | | | **50%** | **60%** | **70%** | **80%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** |
| 一 | **营业收入** | **万元** | **346,487.73** | **5,489.50** | **6,587.40** | **7,685.30** | **9,222.37** | **10,375.16** | **10,375.16** | **10,893.92** | **10,893.92** | **10,893.92** |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 206,776.35 | 3,276.02 | 3,931.22 | 4,586.42 | 5,503.71 | 6,191.67 | 6,191.67 | 6,501.25 | 6,501.25 | 6,501.25 |
| | 单价 | 元/平/月 | | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 26.25 | 26.25 | 26.25 | 27.56 | 27.56 | 27.56 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 106,342.12 | 1,684.81 | 2,021.77 | 2,358.73 | 2,830.48 | 3,184.29 | 3,184.29 | 3,343.50 | 3,343.50 | 3,343.50 |
| | 单价 | 元/平/月 | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 31.50 | 31.50 | 31.50 | 33.08 | 33.08 | 33.08 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 23,040.79 | 365.04 | 438.05 | 511.06 | 613.27 | 689.93 | 689.93 | 724.43 | 724.43 | 724.43 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平/月 | | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.58 | 1.58 | 1.58 | 1.65 | 1.65 | 1.65 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| | 孵化器单价 | 元/平/月 | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.15 | 3.15 | 3.15 | 3.31 | 3.31 | 3.31 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 10,328.46 | 163.64 | 196.36 | 229.09 | 274.91 | 309.27 | 309.27 | 324.74 | 324.74 | 324.74 |
| | 固定车位数量 | 个 | | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | | 1,800.00 | 1,800.00 | 1,800.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,984.50 | 1,984.50 | 1,984.50 |
| | 临时停车位数量 | 个 | | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | | 2,321.40 | 2,321.40 | 2,321.40 | 2,437.47 | 2,437.47 | 2,437.47 | 2,559.34 | 2,559.34 | 2,559.34 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **二** | **经营成本** | **万元** | **135,795.39** | **1,879.75** | **2,120.73** | **2,361.70** | **2,995.99** | **3,076.10** | **3,076.10** | **3,216.00** | **3,216.00** | **3,425.04** |
| 1 | 原材料 | 万元 | 6,929.75 | 109.79 | 131.75 | 153.71 | 184.45 | 207.50 | 207.50 | 217.88 | 217.88 | 217.88 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 6,929.75 | 109.79 | 131.75 | 153.71 | 184.45 | 207.50 | 207.50 | 217.88 | 217.88 | 217.88 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 19,190.38 | 580.00 | 580.00 | 580.00 | 597.40 | 597.40 | 597.40 | 615.32 | 615.32 | 615.32 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 16,731.52 | 109.79 | 131.75 | 153.71 | 461.12 | 518.76 | 518.76 | 544.70 | 544.70 | 544.70 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 14,439.20 | 329.37 | 395.24 | 461.12 | 553.34 | 415.01 | 415.01 | 435.76 | 435.76 | 435.76 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 1,952.66 | 59.02 | 59.02 | 59.02 | 60.79 | 60.79 | 60.79 | 62.61 | 62.61 | 62.61 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 1,186.09 | 35.85 | 35.85 | 35.85 | 36.92 | 36.92 | 36.92 | 38.03 | 38.03 | 38.03 |
| 8 | 税费 | 万元 | 68,436.08 | 546.15 | 655.38 | 764.60 | 917.53 | 1,032.22 | 1,032.22 | 1,083.83 | 1,083.83 | 1,292.87 |
| **三** | **经营收益** | **万元** | **210,692.34** | **3,609.76** | **4,466.68** | **5,323.60** | **6,226.38** | **7,299.07** | **7,299.07** | **7,677.92** | **7,677.92** | **7,468.88** |

（续一）

| 序号 | 名称 | 单位 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **出租率** | | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** |
| **一** | **营业收入** | **万元** | **11,438.62** | **11,438.62** | **11,438.62** | **12,010.55** | **12,010.55** | **12,010.55** | **12,611.07** | **12,611.07** | **12,611.07** | **13,241.63** |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 6,826.32 | 6,826.32 | 6,826.32 | 7,167.63 | 7,167.63 | 7,167.63 | 7,526.01 | 7,526.01 | 7,526.01 | 7,902.32 |
| | 单价 | 元/平/月 | 28.94 | 28.94 | 28.94 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 31.91 | 31.91 | 31.91 | 33.50 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 3,510.68 | 3,510.68 | 3,510.68 | 3,686.21 | 3,686.21 | 3,686.21 | 3,870.52 | 3,870.52 | 3,870.52 | 4,064.05 |
| | 单价 | 元/平/月 | 34.73 | 34.73 | 34.73 | 36.47 | 36.47 | 36.47 | 38.29 | 38.29 | 38.29 | 40.20 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 760.65 | 760.65 | 760.65 | 798.68 | 798.68 | 798.68 | 838.61 | 838.61 | 838.61 | 880.54 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平/月 | 1.74 | 1.74 | 1.74 | 1.82 | 1.82 | 1.82 | 1.91 | 1.91 | 1.91 | 2.01 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| | 孵化器单价 | 元/平/月 | 3.47 | 3.47 | 3.47 | 3.65 | 3.65 | 3.65 | 3.83 | 3.83 | 3.83 | 4.02 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 340.97 | 340.97 | 340.97 | 358.02 | 358.02 | 358.02 | 375.92 | 375.92 | 375.92 | 394.72 |
| | 固定车位数量 | 个 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 2,083.73 | 2,083.73 | 2,083.73 | 2,187.91 | 2,187.91 | 2,187.91 | 2,297.31 | 2,297.31 | 2,297.31 | 2,412.17 |
| | 临时停车位数量 | 个 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 2,687.31 | 2,687.31 | 2,687.31 | 2,821.68 | 2,821.68 | 2,821.68 | 2,962.76 | 2,962.76 | 2,962.76 | 3,110.90 |
| **二** | **经营成本** | **万元** | **3,720.43** | **3,804.83** | **4,620.14** | **4,912.85** | **4,912.85** | **4,912.85** | **5,219.86** | **5,219.86** | **5,219.86** | **5,541.89** |
| 1 | 原材料 | 万元 | 228.77 | 228.77 | 228.77 | 240.21 | 240.21 | 240.21 | 252.22 | 252.22 | 252.22 | 264.83 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 228.77 | 228.77 | 228.77 | 240.21 | 240.21 | 240.21 | 252.22 | 252.22 | 252.22 | 264.83 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 633.78 | 633.78 | 633.78 | 652.80 | 652.80 | 652.80 | 672.38 | 672.38 | 672.38 | 692.55 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 571.93 | 571.93 | 571.93 | 600.53 | 600.53 | 600.53 | 630.55 | 630.55 | 630.55 | 662.08 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 457.54 | 457.54 | 457.54 | 480.42 | 480.42 | 480.42 | 504.44 | 504.44 | 504.44 | 529.67 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 64.49 | 64.49 | 64.49 | 66.42 | 66.42 | 66.42 | 68.42 | 68.42 | 68.42 | 70.47 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 39.17 | 39.17 | 39.17 | 40.35 | 40.35 | 40.35 | 41.56 | 41.56 | 41.56 | 42.80 |
| 8 | 税费 | 万元 | 1,495.97 | 1,580.37 | 2,395.68 | 2,591.91 | 2,591.91 | 2,591.91 | 2,798.07 | 2,798.07 | 2,798.07 | 3,014.66 |
| **三** | **经营收益** | **万元** | **7,718.19** | **7,633.78** | **6,818.48** | **7,097.70** | **7,097.70** | **7,097.70** | **7,391.21** | **7,391.21** | **7,391.21** | **7,699.74** |

（续二）

| 序号 | 名称 | 单位 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **出租率** | | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** | **90%** |
| **一** | **营业收入** | **万元** | **13,241.63** | **13,241.63** | **13,903.71** | **13,903.71** | **13,903.71** | **14,598.89** | **14,598.89** | **14,598.89** | **15,328.84** | **15,328.84** |
| 1.1 | 厂房及仓储租赁收入 | 万元 | 7,902.32 | 7,902.32 | 8,297.43 | 8,297.43 | 8,297.43 | 8,712.30 | 8,712.30 | 8,712.30 | 9,147.92 | 9,147.92 |
| | 单价 | 元/平/月 | 33.50 | 33.50 | 35.18 | 35.18 | 35.18 | 36.94 | 36.94 | 36.94 | 38.78 | 38.78 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| 1.2 | 孵化器租赁收入 | 万元 | 4,064.05 | 4,064.05 | 4,267.25 | 4,267.25 | 4,267.25 | 4,480.61 | 4,480.61 | 4,480.61 | 4,704.64 | 4,704.64 |
| | 单价 | 元/平/月 | 40.20 | 40.20 | 42.21 | 42.21 | 42.21 | 44.32 | 44.32 | 44.32 | 46.54 | 46.54 |
| | 租赁面积 | 万平方米 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |
| 1.3 | 物业服务费收入 | 万元 | 880.54 | 880.54 | 924.57 | 924.57 | 924.57 | 970.80 | 970.80 | 970.80 | 1,019.34 | 1,019.34 |
| | 厂房及仓储单价 | 元/平/月 | 2.01 | 2.01 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.22 | 2.22 | 2.22 | 2.33 | 2.33 |
| | 厂房及仓储面积 | 万平方米 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 | 21.84 |
| | 孵化器单价 | 元/平/月 | 4.02 | 4.02 | 4.22 | 4.22 | 4.22 | 4.43 | 4.43 | 4.43 | 4.65 | 4.65 |
| | 孵化器面积 | 万平方米 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 | 9.36 |
| 1.4 | 停车费收入 | 万元 | 394.72 | 394.72 | 414.46 | 414.46 | 414.46 | 435.18 | 435.18 | 435.18 | 456.94 | 456.94 |
| | 固定车位数量 | 个 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 | 1,105.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 2,412.17 | 2,412.17 | 2,532.78 | 2,532.78 | 2,532.78 | 2,659.42 | 2,659.42 | 2,659.42 | 2,792.39 | 2,792.39 |
| | 临时停车位数量 | 个 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 | 553.00 |
| | 租赁单价 | 元/个/年 | 3,110.90 | 3,110.90 | 3,266.44 | 3,266.44 | 3,266.44 | 3,429.77 | 3,429.77 | 3,429.77 | 3,601.25 | 3,601.25 |
| **二** | **经营成本** | **万元** | **5,672.48** | **5,672.48** | **6,016.76** | **6,016.76** | **6,016.76** | **6,377.87** | **6,377.87** | **6,377.87** | **6,756.68** | **7,057.06** |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 原材料 | 万元 | 264.83 | 264.83 | 278.07 | 278.07 | 278.07 | 291.98 | 291.98 | 291.98 | 306.58 | 306.58 |
| 2 | 燃料及动力费 | 万元 | 264.83 | 264.83 | 278.07 | 278.07 | 278.07 | 291.98 | 291.98 | 291.98 | 306.58 | 306.58 |
| 3 | 职工薪酬及福利费 | 万元 | 692.55 | 692.55 | 713.33 | 713.33 | 713.33 | 734.73 | 734.73 | 734.73 | 756.77 | 756.77 |
| 4 | 维修费 | 万元 | 662.08 | 662.08 | 695.19 | 695.19 | 695.19 | 729.94 | 729.94 | 729.94 | 766.44 | 766.44 |
| 5 | 管理费用 | 万元 | 529.67 | 529.67 | 556.15 | 556.15 | 556.15 | 583.96 | 583.96 | 583.96 | 613.15 | 613.15 |
| 6 | 道路广场维护费 | 万元 | 70.47 | 70.47 | 72.58 | 72.58 | 72.58 | 74.76 | 74.76 | 74.76 | 77.00 | 77.00 |
| 7 | 绿化养护费 | 万元 | 42.80 | 42.80 | 44.09 | 44.09 | 44.09 | 45.41 | 45.41 | 45.41 | 46.77 | 46.77 |
| 8 | 税费 | 万元 | 3,145.25 | 3,145.25 | 3,379.28 | 3,379.28 | 3,379.28 | 3,625.12 | 3,625.12 | 3,625.12 | 3,883.39 | 4,183.77 |
| **三** | **经营收益** | **万元** | **7,569.14** | **7,569.14** | **7,886.95** | **7,886.95** | **7,886.95** | **8,221.02** | **8,221.02** | **8,221.02** | **8,572.16** | **8,271.78** |

统一社会信用代码

91410305326806194l

# 营业执照

（副 本）1-10

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　李光宇

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2014年12月23日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

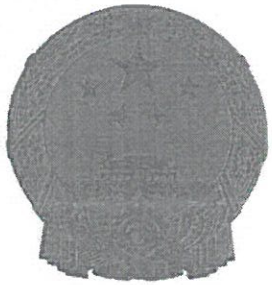
登记机关

2020 年 04 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：李光宇

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

分所执业证书编号：110101564101

批准执业文号：豫财会[2014]63号

批准执业日期：2014年12月31日

证书序号：5000864

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

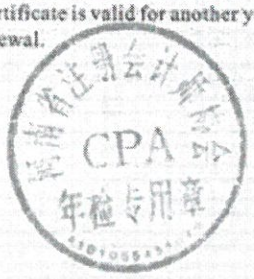
发证机关：河南省财政厅

二〇一四年五月八日

中华人民共和国财政部制

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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




2020年3月30日
年 月 日

证书编号：
No. of Certificate 410300010052

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2002年10月13日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1989-05-02

工作单位 Working unit 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 610202198905022417

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

| 年 /y | 月 /m | 日 /d |
|---|---|---|
| | | |

证书编号：110101560802

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 10 月 16 日

Date of Issuance

# 中国尼龙城核心区基础设施建设项目（一期）

# 厂房收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0078 号

# 中国尼龙城核心区基础设施建设项目（一期）

# 厂房收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0078 号

我们接受委托，对中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《中国尼龙城核心区基础设施建设项目厂房（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

二〇二〇年一月二十七日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

# 中国尼龙城核心区基础设施建设项目（一期）

# 厂房收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

## 一、项目概况

（一）项目位置

中国尼龙城核心区基础设施建设项目（一期）厂房位于平顶山尼龙新材料产业集聚区内。

（二）项目内容与规模

中国尼龙城核心区基础设施建设项目(一期)厂房项目规划建设定制化厂房：本次设计工业厂房主要有平顶山化工产业集聚区尼龙化工园一期建设项目(含切片车间）、平顶山尼龙深加工园标准化厂房（B）项目、平顶山尼龙深加工园聚氨酯产品项目标准化厂房、平顶山恒泰源聚氨酯产品项目标准化厂房、平顶山华博润聚氨酯产品项目标准化厂房、平顶山尼龙深加工产业园技术服务中心项目

具体建设规模与内容如下:

平顶山化工产业集聚区尼龙化工园一期建设项目（含切片车间）占地面积194713.91 ㎡，292 亩（其中 36.2 亩用于技术服务中心建设），厂房建筑为单层，建筑面积 90228.74 ㎡，项目建设内容有：

1#标准化厂房建筑面积为 11607.88 ㎡；2#标准化厂房建筑面积为 7773.28 ㎡；3#标准化厂房总建筑面积为 7773.28 ㎡；4#标准化厂房建筑面积为 7773.28 ㎡；5#标准化厂房建筑面积为 11607.88 ㎡；6#标准化厂房建筑面积为 11607.88 ㎡；车间辅房建筑面积为 1891.32 ㎡；切片成品库建筑面积为 1766.45 ㎡；华威公司生产车间建筑面积为 7551.22 ㎡，华威公司切片原料库建筑面积为 1766.45 ㎡；切片车间建筑面积 19109.82 ㎡。

平顶山尼龙深加工园标准化厂房（B）项目项目占地面积 65590.07 ㎡，合 98.4 亩，总建筑面积 101281.5 ㎡。项目建设内容：一期 1#车间建筑面积 37483.5 ㎡；二期 2#车间 14787 ㎡，3#车间 14787 ㎡；三期 4#车间 14787 ㎡，5#车间 14787

㎡；科研楼 4650 ㎡。

平顶山尼龙深加工园聚氨酯产品项目标准化厂房项目规划用地面积 62478.33 ㎡，合 93.7 亩，实际占地面积 51849.6 ㎡，合 77.8 亩。项目总建筑面积 22462.66 ㎡。项目建设内容：一期硅酮胶车间 7616.98 ㎡；二期制罐车间 10120.23 ㎡、罐装车间 2996.22 ㎡、调料车间 755.11 ㎡、固废车间 324.63 ㎡；三期多功能房 429.66 ㎡，其它 219.83 ㎡。

平顶山恒泰源聚氨酯产品项目标准化厂房项目占地面积 88190.22 ㎡，合 132.29 亩。总建筑面积 32730 ㎡。规划建设年产 10 万吨鞋底原液、3 万吨聚酯多元醇、5 万吨 TPU、3 万吨可降解塑料项目生产中心。项目建设四大功能区块划分如下：

生产区：包括 TPU 车间、聚酯多元醇车间、鞋底原液车间、可降解塑料车间、甲类车间、助剂车间等；公用工程及辅助设施：制罐车间、循环消防水池、公用工程区、三废处理区等。生活区：综合楼、办公楼等。

平顶山华博润聚氨酯产品项目标准化厂房项目占地面积 62087.1 ㎡，合 93.13 亩，建筑面积 29651 ㎡。规划建设年产 1.5 万吨 CPU、5 万吨 TPU 粒子。建设 TPU 车间 7380 ㎡、AB 料车间 6480 ㎡、厂房 3888 ㎡、实验室 5250 ㎡、仓库 3953 ㎡、研发室 2700 ㎡。

平顶山尼龙深加工产业园技术服务中心项目项目占地 72 亩（土地证占地面积 23859.11 ㎡，35.8 亩，占用尼龙化工园一期 36.2 亩）。项目总建筑面积 90744.21 ㎡。项目建设内容有：餐厅建筑面积 3085.08 ㎡、专家楼二建筑面积 7088.71 ㎡、专家楼一建筑面积 7145.42 ㎡；在建综合服务中心建筑面积 30425 ㎡；待建：交易中心 21000 ㎡、公寓 22000 ㎡。

（三）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 142,151.15 万元。项目总投资 142,151.15 万元，其中工程建设费 103,178.90 万元，工程建设其他费 27,235 万元，预备费 11,737.25 万元，本项目资金来源为财政预算资金及申请使用政府专项债券资金。本项目由财政安排资金 62,151.15 万元，拟申请使用专项债券资金 80,000.00 万元。

## 二、项目收益预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目收益来源主要为厂房租赁租金及物业费收入。

（二）收入预测基础及假设条件

1、工业厂房租赁收入预测基础及假设条件

（1）工业厂房租赁收入预测基础及假设条件

尼龙城核心区工业厂房建筑面积为 367,098.00 ㎡，全部可用于出租。本项目厂房全部为和入驻企业协商后的标准定制化厂房，因此其实际出租为 100%，但基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年厂房的出租率按 75%计算，第二年厂房的出租率按 85%计算，第三年及以后厂房出租率按照 95%进行计算。

工业厂房的租赁价格参照平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会与入园企业签订的合同价格。租金按照 0.55 元/㎡/天（200.75 元/年）进行计算。考虑到经济增速影响，假设每年租金增长 4%，二十年后不再增长。

（2）工业厂房物业费收入预测基础及假设条件

本项目工业厂房的物业费价格参照平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会与入园企业签订的合同价格。工业厂房物业费按照 1.5 元/㎡/月（18 元/㎡/年）进行计算。出于谨慎性考虑，物业费不增长。

（三）项目成本预测基础及假设条件

1、职工工资及福利

预计本项目运营期需要运营维护人员 48 人，由于该项目尚未建成，暂无历史数据，因此人员工资及福利参照平顶山市城镇居民人均可支配收入估算。根据平顶山市统计局公布的数据，2016-2018 年平顶山市城镇居民人均可支配收入分

别为 29,625.10 元、32,083.88 元、34,265.60 元，2016-2018 年平均增长率为 7.55%。

| 年份 | 人均可支配收入 | 较上年增长率（%） |
|---|---|---|
| 2017 | 29625.10 | |
| 2018 | 32083.88 | 8.30% |
| 2019 | 34265.60 | 6.80% |
| **平均值** | **31991.53** | **7.55%** |

假设平顶山市城镇居民人均可支配收入增长率保持 7.55%不变，并假设本项目运营期第一年职工年平均工资与同期平顶山市城镇居民人均可支配收入相同，则运营期第一年（2022 年）职工年平均工资为 42,627.47 元/人/年。

2、其他管理费用

其他管理费用包括项目运营单位的水电气暖费、招待费、差旅费、培训费、办公耗材等。人员工资已在职工工资及福利部分单独列示，本项目其他管理费用按照项目收入的 5%进行估算。

3、税金

（1）根据增值税暂行条例相关规定，房屋租赁的增值税税率为 9%，物业服务收入的增值税税率为 6%。

（2）城市维护建设税按增值税的 5%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；

（5）企业所得税按企业利润（扣除利息费用后）的 25%计算。

（四）项目收益测算明细

本项目建设工期2年，从2022年起开始计算收益，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（元）

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | | | 60,227,017.27 | 70,762,913.70 | 82,000,385.83 |
| 1、厂房租赁收入（元） | | | 55,271,194.13 | 65,146,314.15 | 75,723,009.86 |
| 厂房面积（平方米） | | | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | | | 200.75 | 208.78 | 217.13 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 出租率 | | | 75% | 85% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | | | 4,955,823.14 | 5,616,599.55 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | | | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | | | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | | | 75% | 85% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | | | 10,856,402.10 | 12,558,927.01 | 14,377,650.08 |
| 1、职工工资及福利 | | | 2,046,118.69 | 2,200,600.65 | 2,366,746.00 |
| 人员定额（人） | | | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | | | 42,627.47 | 45,845.85 | 49,307.21 |
| 2、其他管理费用（元） | | | 3,011,350.86 | 3,538,145.69 | 4,100,019.29 |
| 3、增值税（元） | | | 5,271,756.86 | 6,200,164.25 | 7,191,713.45 |
| 4、附加税（元） | | | 527,175.69 | 620,016.42 | 719,171.34 |
| 三、利润总额（元） | | | 49,370,615.17 | 58,203,986.70 | 67,622,735.75 |
| 应交所得税（元） | | | 3,342,653.79 | 5,550,996.67 | 7,905,683.94 |
| 四、净收益(元） | | | 46,027,961.37 | 52,652,990.02 | 59,717,051.81 |

（续表）

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 85,029,306.22 | 88,179,383.43 | 91,455,463.73 | 94,862,587.24 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 78,751,930.25 | 81,902,007.46 | 85,178,087.76 | 88,585,211.27 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 225.82 | 234.85 | 244.24 | 254.01 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | 15,007,648.54 | 15,669,190.41 | 16,364,016.36 | 17,093,972.84 |
| 1、职工工资及福利 | 2,545,435.32 | 2,737,615.69 | 2,944,305.67 | 3,166,600.75 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 53,029.90 | 57,033.66 | 61,339.70 | 65,970.85 |
| 2、其他管理费用（元） | 4,251,465.31 | 4,408,969.17 | 4,572,773.19 | 4,743,129.36 |
| 3、增值税（元） | 7,464,316.28 | 7,747,823.23 | 8,042,670.46 | 8,349,311.57 |
| 4、附加税（元） | 746,431.63 | 774,782.32 | 804,267.05 | 834,931.16 |
| 三、利润总额（元） | 70,021,657.68 | 72,510,193.02 | 75,091,447.37 | 77,768,614.40 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 应交所得税（元） | 8,505,414.42 | 9,127,548.25 | 9,772,861.84 | 10,442,153.60 |
| 四、净收益(元) | 61,516,243.26 | 63,382,644.76 | 65,318,585.53 | 67,326,460.80 |

（续表）

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 98,405,995.69 | 102,091,140.48 | 105,923,691.06 | 109,909,543.67 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 92,128,619.72 | 95,813,764.51 | 99,646,315.09 | 103,632,167.69 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 264.17 | 274.74 | 285.73 | 297.16 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | 17,861,019.06 | 18,667,234.40 | 19,514,826.44 | 20,406,139.39 |
| 1、职工工资及福利 | 3,405,679.11 | 3,662,807.88 | 3,939,349.88 | 4,236,770.79 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 70,951.65 | 76,308.50 | 82,069.79 | 88,266.06 |
| 2、其他管理费用（元） | 4,920,299.78 | 5,104,557.02 | 5,296,184.55 | 5,495,477.18 |
| 3、增值税（元） | 8,668,218.33 | 8,999,881.36 | 9,344,810.92 | 9,703,537.65 |
| 4、附加税（元） | 866,821.83 | 899,988.14 | 934,481.09 | 970,353.77 |
| 三、利润总额（元） | 80,544,976.63 | 83,423,906.08 | 86,408,864.62 | 89,503,404.28 |
| 应交所得税（元） | 11,136,244.16 | 11,855,976.52 | 12,602,216.16 | 13,375,851.07 |
| 四、净收益(元) | 69,408,732.47 | 71,567,929.56 | 73,806,648.47 | 76,127,553.21 |

（续表）

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 114,054,830.37 | 118,365,928.55 | 122,849,470.65 | 127,512,354.44 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 107,777,454.40 | 112,088,552.58 | 116,572,094.68 | 121,234,978.47 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 309.05 | 321.41 | 334.26 | 347.63 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 二、成本费用(元/年） | 21,343,663.31 | 22,330,043.79 | 23,368,092.43 | 24,460,798.05 |
| 1、职工工资及福利 | 4,556,646.99 | 4,900,673.84 | 5,270,674.71 | 5,668,610.65 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 94,930.15 | 102,097.37 | 109,805.72 | 118,096.06 |
| 2、其他管理费用（元） | 5,702,741.52 | 5,918,296.43 | 6,142,473.53 | 6,375,617.72 |
| 3、增值税（元） | 10,076,613.45 | 10,464,612.29 | 10,868,131.08 | 11,287,790.62 |
| 4、附加税（元） | 1,007,661.35 | 1,046,461.23 | 1,086,813.11 | 1,128,779.06 |
| 三、利润总额（元） | 92,711,167.06 | 96,035,884.76 | 99,481,378.22 | 103,051,556.39 |
| 应交所得税（元） | 14,177,791.77 | 15,008,971.19 | 15,870,344.56 | 16,762,889.10 |
| 四、净收益(元） | 78,533,375.30 | 81,026,913.57 | 83,611,033.67 | 86,288,667.29 |

（续表）

| 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 132,361,753.58 | 137,405,128.68 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 126,084,377.61 | 131,127,752.71 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 361.54 | 376 | 391.04 | 391.04 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | 25,611,338.64 | 26,823,094.13 | 28,099,660.22 | 28,632,080.79 |
| 1、职工工资及福利 | 6,096,590.76 | 6,556,883.36 | 7,051,928.05 | 7,584,348.62 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 127,012.31 | 136,601.74 | 146,915.17 | 158,007.26 |
| 2、其他管理费用（元） | 6,618,087.68 | 6,870,256.43 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 |
| 3、增值税（元） | 11,724,236.54 | 12,178,140.30 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 |
| 4、附加税（元） | 1,172,423.65 | 1,217,814.03 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 |
| 三、利润总额（元） | 106,750,414.94 | 110,582,034.56 | 114,550,578.57 | 114,018,158.00 |
| 应交所得税（元） | 17,687,603.74 | 18,645,508.64 | 19,637,644.64 | 19,504,539.50 |
| 四、净收益(元） | 89,062,811.21 | 91,936,525.92 | 94,912,933.93 | 94,513,618.50 |

（续表）

| 项目 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1、厂房租赁收入（元） | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 391.04 | 391.04 | 391.04 | 391.04 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | 29,204,699.11 | 29,820,550.11 | 30,482,897.87 | 31,195,252.88 |
| 1、职工工资及福利 | 8,156,966.94 | 8,772,817.94 | 9,435,165.70 | 10,147,520.71 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 169,936.81 | 182,767.04 | 196,565.95 | 211,406.68 |
| 2、其他管理费用（元） | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 |
| 3、增值税（元） | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 |
| 4、附加税（元） | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 |
| 三、利润总额（元） | 113,445,539.68 | 112,829,688.68 | 112,167,340.92 | 111,454,985.91 |
| 应交所得税（元） | 19,361,384.92 | 19,207,422.17 | 19,041,835.23 | 18,863,746.48 |
| 四、净收益(元） | 94,084,154.76 | 93,622,266.51 | 93,125,505.69 | 92,591,239.43 |

（续表）

| 项目 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 租赁价格（元/年） | 391.04 | 391.04 | 391.04 | 391.04 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 出租率 | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 二、成本费用(元/年） | 31,961,390.69 | 32,785,371.91 | 33,671,563.71 | 34,624,662.99 |
| 1、职工工资及福利 | 10,913,658.52 | 11,737,639.74 | 12,623,831.54 | 13,576,930.82 |
| 人员定额（人） | 48 | 48 | 48 | 48 |
| 人均工资及福利（元/年） | 227,367.89 | 244,534.16 | 262,996.49 | 282,852.73 |
| 2、其他管理费用（元） | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3、增值税（元） | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 |
| 4、附加税（元） | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 |
| 三、利润总额（元） | 110,688,848.10 | 109,864,866.88 | 108,978,675.08 | 108,025,575.80 |
| 应交所得税（元） | 18,672,212.02 | 18,466,216.72 | 18,244,668.77 | 18,006,393.95 |
| 四、净收益(元） | 92,016,636.07 | 91,398,650.16 | 90,734,006.31 | 90,019,181.85 |

（续表）

| 项目 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、总收益 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 142,650,238.79 | 3,595,849,998.86 |
| 1、厂房租赁收入（元） | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 136,372,862.82 | 3,409,511,049.00 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | |
| 租赁价格（元/年） | 391.04 | 391.04 | 391.04 | |
| 出租率 | 95% | 0.95 | 0.95 | |
| 2、物业费收入（元） | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 6,277,375.97 | 186,338,949.85 |
| 厂房面积（平方米） | 367,098.01 | 367,098.01 | 367,098.01 | |
| 物业费价格（元/年） | 18 | 18.00 | 18.00 | |
| 出租率 | 95% | 0.95 | 0.95 | |
| 二、成本费用(元/年） | 35,649,721.27 | 36,752,171.64 | 37,937,856.82 | 743,131,936.99 |
| 1、职工工资及福利 | 14,601,989.10 | 15,704,439.47 | 16,890,124.65 | 213,499,472.54 |
| 人员定额（人） | 48 | 48.00 | 48.00 | |
| 人均工资及福利（元/年） | 304,208.11 | 327,175.82 | 351,877.60 | |
| 2、其他管理费用（元） | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 7,132,511.94 | 179,792,499.93 |
| 3、增值税（元） | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 12,650,200.21 | 318,036,331.37 |
| 4、附加税（元） | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 1,265,020.02 | 31,803,633.13 |
| 三、利润总额（元） | 107,000,517.52 | 105,898,067.15 | 104,712,381.97 | 2,852,718,061.89 |
| 应交所得税（元） | 17,750,129.38 | 17,474,516.83 | 19,068,095.52 | 445,069,515.55 |
| 四、净收益(元） | 89,250,388.14 | 88,423,550.32 | 85,644,286.45 | 2,407,648,546.34 |

## 四、应付本息情况

本项目拟申请发行专项债资金 80,000 万元。其中：2020 年已申请发行 1,800 万元，2021 年计划申请发行 30,000 万元，本次申请发行 6,000 万元，2022 年计划申请发行 48,200 万元。债券期限为 30 年，假设票面利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币元

| 期间 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 年利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年 | - | 18,000,000.00 | - | 18,000,000.00 | 4.50% | 810,000.00 |
| 2021 年 | 18,000,000.00 | 300,000,000.00 | - | 318,000,000.00 | 4.50% | 14,310,000.00 |
| 2022 年 | 318,000,000.00 | 482,000,000.00 | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2024 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2025 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2026 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2027 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2028 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2029 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2030 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2031 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2032 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2033 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2034 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2035 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2036 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2037 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2038 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2039 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2040 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2041 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2042 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2043 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2044 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2045 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2046 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2047 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2048 年 | 800,000,000.00 | - | - | 800,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2049 年 | 800,000,000.00 | - | 18,000,000.00 | 782,000,000.00 | 4.50% | 36,000,000.00 |
| 2050 年 | 782,000,000.00 | - | 300,000,000.00 | 482,000,000.00 | 4.50% | 35,190,000.00 |
| 2051 年 | 482,000,000.00 | - | 482,000,000.00 | - | 4.50% | 21,690,000.00 |
| **总计** | / | / | **800,000,000.00** | / | / | **1,080,000,000.00** |

## 五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 还本 | 付息 | 还本付息合计 | |
| 2020 年 | - | 810,000.00 | 810,000.00 | - |
| 2021 年 | - | 14,310,000.00 | 14,310,000.00 | - |
| 2022 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 46,027,961.37 |
| 2023 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 52,652,990.02 |
| 2024 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 59,717,051.81 |
| 2025 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 61,516,243.26 |
| 2026 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 63,382,644.76 |
| 2027 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 65,318,585.53 |
| 2028 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 67,326,460.80 |
| 2029 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 69,408,732.47 |
| 2030 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 71,567,929.56 |
| 2031 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 73,806,648.47 |
| 2032 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 76,127,553.21 |
| 2033 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 78,533,375.30 |
| 2034 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 81,026,913.57 |
| 2035 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 83,611,033.67 |
| 2036 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 86,288,667.29 |
| 2037 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 89,062,811.21 |
| 2038 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 91,936,525.92 |
| 2039 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 94,912,933.93 |
| 2040 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 94,513,618.50 |
| 2041 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 94,084,154.76 |
| 2042 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 93,622,266.51 |
| 2043 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 93,125,505.69 |
| 2044 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 92,591,239.43 |
| 2045 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 92,016,636.07 |
| 2046 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 91,398,650.16 |
| 2047 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 90,734,006.31 |
| 2048 年 | - | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 | 90,019,181.85 |
| 2049 年 | 18,000,000.00 | 36,000,000.00 | 54,000,000.00 | 89,250,388.14 |
| 2050 年 | 300,000,000.00 | 35,190,000.00 | 335,190,000.00 | 88,423,550.32 |
| 2051 年 | 482,000,000.00 | 21,690,000.00 | 503,690,000.00 | 85,644,286.45 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 合计 | 800,000,000.00 | 1,080,000,000.00 | 1,880,000,000.00 | 2,407,648,546.34 |
| **本息覆盖倍数** | **1.28** | | | |

经测算，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融资本息覆盖倍数为 1.28,项目预期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。

## 七、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年 11 月 21 日

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号：410000040048
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 03 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日 /y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2018年3月30日

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 张宏敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1972-07-28
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410105197207282777

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013 03 25

2013 年 3 月 25 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日 /y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 110001620224

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：Date of Issuance 2015 年/y 05 月/m 27 日/d

4

姓名 Full name 宋伟杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-05-06

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410222198505063659

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日
年/y 月/m 日/d

3

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日
年/y 月/m 日/d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431020

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

7

# 平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090405 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十一月十一日

# 目　录

**专项评价报告** .....1
**一、简称与定义** .....2
**二、方法与限制** .....2
**三、项目概况** .....3
（一）项目情况 .....3
（二）项目建设周期 .....5
（三）投资估算与资金筹措方式 .....5
**四、应付债券本息情况** .....6
**五、项目收益情况** .....6
（一）基本假设条件及依据 .....7
（二）项目运营收入分析 .....7
（三）项目运营成本分析 .....7
（四）净收益分析 .....9
（五）本息覆盖倍数 .....14
**六、总体评价结果** .....15
**七、使用限制** .....15

# 平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090405 号**

我们接受委托，对平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 11 月出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期） |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用，除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设单位为平顶山市尼龙城发展投资有限公司。建设地点位于平顶山尼龙新材料产业集聚区，北邻沙河二路，西邻化工一路，占地面积 163 亩。

2.建设规模与内容

项目新增建筑面积 93,063.52 平方米，其中一期 63,654.27 平方米，软化水处理能力 6,500.00 吨/日，轻污水处理能力 4,000.00 吨/日，综合废水处理能力 8,000.00 吨/日，高质回用水处理能力 2,500.00 吨/日。

项目建成后可容纳年产 2 万吨化纤印染生产能力。

表 1　建筑物（构筑物）主要经济技术指标表

| 序号 | 项目 | 基底面积（$m^2$） | 建筑面积（$m^2$） | 计容积率面积（$m^2$） | 层数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 染整车间一 | 15,549.96 | 18,734.67 | 31,567.32 | 2 |
| 2 | 染整车间二 | 15,549.96 | 18,396.03 | 31,222.04 | 2 |
| 3 | 坯布仓库 | 4,516.96 | 9,224.68 | 9,224.68 | 2 |
| 4 | 成品仓库 | 6,320.16 | 6,735.16 | 13,055.32 | 1 |
| 5 | 研发中心 | 859.66 | 2,580.84 | 2,580.84 | 3 |

| 序号 | 项目 | 基底面积（m²） | 建筑面积（m²） | 计容积率面积（m²） | 层数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 综合楼 | 865.79 | 1,731.58 | 1,731.58 | 2 |
| 7 | 高压开关站 | 399.36 | 667.20 | 667.20 | 2 |
| 8 | 机物料库 | 2,616.96 | 2,616.96 | 5,233.92 | 1 |
| 9 | 染化料仓库 | 633.36 | 633.36 | 633.36 | 1 |
| 10 | 辅房\蒸汽站房 | 722.16 | 722.16 | 722.16 | 1 |
| 11 | 固废仓库 | 243.36 | 243.36 | 243.36 | 1 |
| 12 | 危化品库 | 172.96 | 172.96 | 172.96 | 1 |
| 13 | 维修间\机配件 | 1,089.35 | 1,089.35 | 2,178.70 | 1 |
| 14 | 门卫一 | 54.71 | 64.15 | 64.15 | 1 |
| 15 | 门卫二 | 20.91 | 20.91 | 20.91 | 1 |
| 16 | 门卫三 | 20.91 | 20.91 | 20.91 | 1 |
| 17 | 仓库一（本期不建设） | 3,811.85 | 19,059.25 | 22,871.10 | 5 |
| 18 | 仓库二（本期不建设） | 2,070.00 | 10,350.00 | 10,350.00 | 5 |
| 19 | 污水处理区 | 9,691.10 | | | |
| | 合计 | 65,209.48 | 93,063.52 | 132,560.51 | |
| | 其中一期 | 59,327.63 | 63,654.27 | 99,339.41 | |

表 2　厂区主要经济技术指标表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 |
|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | ㎡ | 108668.87（约 163.00 亩） |
| 2 | 总建筑面积 | ㎡ | 93063.52（其中一期 63654.27） |
| 3 | 总计容建筑面积 | ㎡ | 132560.51 |
| 4 | 建筑基底面积 | ㎡ | 65209.48 |
| 5 | 容积率 | | 1.219 |
| 6 | 建筑系数 | % | 60.00% |
| 7 | 绿地率 | | 9.80% |
| 8 | 行政办公及生活服务设施用地面积 | ㎡ | 1725.45 |
| 9 | 行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积比例 | | 1.58% |

## （二）项目建设周期

本项目建设期为 11 个月，开工日期 2020 年 12 月，预计完工日期为 2021 年 11 月。

## （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目投资估算 27,390.60 万元，其中工程费用 22,373.40 万元，工程建设其他费用 4,552.90 万元，预备费 269.30 万元。

表 3　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 费用名称 | 单位 | 金额 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 万元 | 22,373.40 |
| | 建筑工程 | 万元 | 15,738.90 |
| | 设备购置费 | 万元 | 5,822.80 |
| | 安装工程费 | 万元 | 811.70 |
| 2 | 工程其他费用 | 万元 | 4,747.90 |
| 3 | 预备费 | 万元 | 269.30 |
| 4 | 合计 | 万元 | 27,390.60 |

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 13,000.00 万元，财政资金安排 14,390.60 万元。

表 4　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第一年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 14,390.60 | 14,390.60 |
| 2 | 专项债券资金 | 13,000.00 | 13,000.00 |
| 合计 | | 27,390.60 | 27,390.60 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元，计划 2021 年度申请 13,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 5　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 13,000.00 | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 2 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 3 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 4 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 5 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 6 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 7 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 8 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 9 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 10 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 11 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 12 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 13 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 14 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 15 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 16 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 17 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 18 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 19 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 20 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 21 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 22 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 23 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 24 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 25 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 26 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 27 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 28 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 29 年 | 13,000.00 | | | 13,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 第 30 年 | 13,000.00 | | 13,000.00 | | 4.50% | 13,585.00 |
| 合计 | | 13,000.00 | 13,000.00 | | | 30,550.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1. 预测期内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. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对项目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. 预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，收入费用增长标准按照 2.2%的平均增长率逐年递增。

### （二）项目运营收入分析

项目运营后的收入主要为厂房租赁收入。

出租收入=建筑面积*出租价格*出租率。

通过对园区周边厂房、仓库等主要建筑租售情况的调研，对意向企业租售价格承受能力的分析，对 58 同城（lyg.58.com）、久久厂房网（nj.99cfw.com）等网站提供的平顶山地区标准厂房销售出租信息的分析，研究得出项目地块周边类似区位的厂房、仓库及配套用房的租售价格标准（不考虑政府补贴）：厂房租金标准 1.00-1.50 元/㎡/天，销售标准为 3,500.00-4,400.00 元/㎡；仓库租金标准为 0.80-1.20 元/㎡/天，销售标准为 2,800.00-3,500.00 元/㎡；办公楼租金标准为 1.10-1.70 元/㎡/天，销售标准为 5,700.00-7,000.00 元/㎡；宿舍楼租金标准为 1.00-1.50 元/㎡/天，销售标准为 4,400.00-5,700.00 元/㎡。具体详见下表：

表 6　类似标准厂房出租信息一览表

| 序号 | 用地类型 | 信息来源 | 位置 | 出租价格（元/m²/天） | 报价时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 厂房 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 1.00 | 2017.4 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.20 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2017.5 |
| 2 | 仓库 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 0.80 | 2017.5 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.10 | 2017.5 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2017.5 |
| 3 | 办公楼 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 1.10 | 2019.2 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.50 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.30 | 2019.1 |
| 4 | 宿舍楼及配套 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 0.86 | 2019.4 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.20 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2019.1 |

基于以上查找数据假设，我们对该项目收入测算如下：

本项目建构筑物为专业的印染用房，并配置印染废水处理和回用设施，满足租户生产工艺和环保要求，具备良好的防凝、排气、通风

功能，预留生产管线布置和生产排水设施，仓库等辅助设施也是根据工艺要求设计建造，结合项目成本收益，租赁起始价格定为每月 24 元/㎡，出租率按 60%起算，逐步增加到 90%。年增长率按 2.2%计算。

### （三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有：工资福利费、维护费用、管理费用及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.工资福利费

本项目运营管理人员配置员工 20 人。工资薪酬参照当地薪资标准，按照每人 4 万元/年，年增长率按 2.2%计算。

2.维护费用

维护费用主要包括设备、道路、等设施维修费用等，测算期内维护费用按照营业收入的 11%计提。

3.管理费用

管理费用如日常办公、工作经费，按照项目运营收入总额的 10%计入。

4.税费

本项目税金主要包括增值税、城建税和教育附加税、房产税、所得税等，增值税税率 9%，城建税为增值税的 5%，教育附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%，房产税按租金收入的 12%计算，项目企业所得税按毛利润的 25%估算。谨慎考虑，本项目建设期投资获取的增值税及项目运营期涉及的增值税进项税抵扣的影响。债券利息、折旧等固定成本对所得税的影响，假设预测期内综合税费暂按经

营收入的 15%预测。

### （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。具体预测项目收益如下所示：

表 7　项目运营收益预测表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **1,099.95** | **1,124.24** | **1,148.99** | **1,174.19** | **1,199.86** | **1,430.85** | **1,462.39** | **1,494.47** | **1,527.09** | **1,560.78** |
| 厂房租赁 | 1,099.95 | 1,124.24 | 1,148.99 | 1,174.19 | 1,199.86 | 1,430.85 | 1,462.39 | 1,494.47 | 1,527.09 | 1,560.78 |
| 出租率 | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 价格（元/㎡/月） | 24.00 | 24.53 | 25.07 | 25.62 | 26.18 | 26.76 | 27.35 | 27.95 | 28.56 | 29.19 |
| 面积 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 |
| **二、运营成本** | **398.99** | **441.56** | **451.28** | **461.14** | **471.15** | **547.07** | **559.16** | **571.43** | **583.87** | **596.66** |
| 1.工资福利费 | 80.00 | 81.80 | 83.60 | 85.40 | 87.20 | 89.20 | 91.20 | 93.20 | 95.20 | 97.20 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| ②工资 | 4.00 | 4.09 | 4.18 | 4.27 | 4.36 | 4.46 | 4.56 | 4.66 | 4.76 | 4.86 |
| 2.维护费 | 88.00 | 123.67 | 126.39 | 129.16 | 131.98 | 157.39 | 160.86 | 164.39 | 167.98 | 171.69 |
| 3.管理费用 | 66.00 | 67.45 | 68.94 | 70.45 | 71.99 | 85.85 | 87.74 | 89.67 | 91.63 | 93.65 |
| 4.税费 | 164.99 | 168.64 | 172.35 | 176.13 | 179.98 | 214.63 | 219.36 | 224.17 | 229.06 | 234.12 |
| **三、结余** | **700.96** | **682.68** | **697.71** | **713.05** | **728.71** | **883.78** | **903.23** | **923.04** | **943.22** | **964.12** |

（续）

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **1,822.85** | **1,863.19** | **1,904.13** | **1,946.29** | **1,989.07** | **2,287.20** | **2,337.38** | **2,388.94** | **2,441.19** | **2,494.81** |

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 厂房租赁 | 1,822.85 | 1,863.19 | 1,904.13 | 1,946.29 | 1,989.07 | 2,287.20 | 2,337.38 | 2,388.94 | 2,441.19 | 2,494.81 |
| 出租率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 价格（元/㎡/月） | 29.83 | 30.49 | 31.16 | 31.85 | 32.55 | 33.27 | 34.00 | 34.75 | 35.51 | 36.29 |
| 面积 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 |
| **二、运营成本** | **682.71** | **697.82** | **713.12** | **728.81** | **744.90** | **842.70** | **861.16** | **880.06** | **899.38** | **919.14** |
| 1.工资福利费 | 99.40 | 101.60 | 103.80 | 106.00 | 108.40 | 110.80 | 113.20 | 115.60 | 118.20 | 120.80 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| ②工资 | 4.97 | 5.08 | 5.19 | 5.3 | 5.42 | 5.54 | 5.66 | 5.78 | 5.91 | 6.04 |
| 2.维护费 | 200.51 | 204.95 | 209.45 | 214.09 | 218.80 | 251.59 | 257.11 | 262.78 | 268.53 | 274.43 |
| 3.管理费用 | 109.37 | 111.79 | 114.25 | 116.78 | 119.34 | 137.23 | 140.24 | 143.34 | 146.47 | 149.69 |
| 4.税费 | 273.43 | 279.48 | 285.62 | 291.94 | 298.36 | 343.08 | 350.61 | 358.34 | 366.18 | 374.22 |
| **三、结余** | **1,140.14** | **1,165.37** | **1,191.01** | **1,217.48** | **1,244.17** | **1,444.50** | **1,476.22** | **1,508.88** | **1,541.81** | **1,575.67** |

（续）

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **2,549.81** | **2,606.18** | **2,663.24** | **2,721.68** | **2,781.49** | **2,842.67** | **2,905.23** | **2,969.17** | **3,034.48** | **59,771.81** |
| 厂房租赁 | 2,549.81 | 2,606.18 | 2,663.24 | 2,721.68 | 2,781.49 | 2,842.67 | 2,905.23 | 2,969.17 | 3,034.48 | 59,771.81 |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | |
| 价格（元/㎡/月） | 37.09 | 37.91 | 38.74 | 39.59 | 40.46 | 41.35 | 42.26 | 43.19 | 44.14 | |
| 面积 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | 63,654.27 | |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **二、运营成本** | **939.34** | **960.18** | **981.24** | **1,002.73** | **1,024.67** | **1,047.25** | **1,070.27** | **1,093.74** | **1,117.83** | **22,289.36** |
| 1.工资福利费 | 123.40 | 126.20 | 129.00 | 131.80 | 134.60 | 137.60 | 140.60 | 143.60 | 146.80 | 3,195.40 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| ②工资 | 6.17 | 6.31 | 6.45 | 6.59 | 6.73 | 6.88 | 7.03 | 7.18 | 7.34 | |
| 2.维护费 | 280.48 | 286.68 | 292.96 | 299.38 | 305.96 | 312.69 | 319.58 | 326.61 | 333.79 | 6,541.88 |
| 3.管理费用 | 152.99 | 156.37 | 159.79 | 163.30 | 166.89 | 170.56 | 174.31 | 178.15 | 182.07 | 3,586.30 |
| 4.税费 | 382.47 | 390.93 | 399.49 | 408.25 | 417.22 | 426.40 | 435.78 | 445.38 | 455.17 | 8,965.78 |
| **三、结余** | **1,610.47** | **1,646.00** | **1,682.00** | **1,718.95** | **1,756.82** | **1,795.42** | **1,834.96** | **1,875.43** | **1,916.65** | **37,482.45** |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 37,482.45 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23。

表 8　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本息支付 | | | 还款资金 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 585.00 | 585.00 | |
| 第 2 年 | | 585.00 | 585.00 | 700.96 |
| 第 3 年 | | 585.00 | 585.00 | 682.68 |
| 第 4 年 | | 585.00 | 585.00 | 697.71 |
| 第 5 年 | | 585.00 | 585.00 | 713.05 |
| 第 6 年 | | 585.00 | 585.00 | 728.71 |
| 第 7 年 | | 585.00 | 585.00 | 883.78 |
| 第 8 年 | | 585.00 | 585.00 | 903.23 |
| 第 9 年 | | 585.00 | 585.00 | 923.04 |
| 第 10 年 | | 585.00 | 585.00 | 943.22 |
| 第 11 年 | | 585.00 | 585.00 | 964.12 |
| 第 12 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,140.14 |
| 第 13 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,165.37 |
| 第 14 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,191.01 |
| 第 15 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,217.48 |
| 第 16 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,244.17 |
| 第 17 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,444.50 |
| 第 18 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,476.22 |
| 第 19 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,508.88 |
| 第 20 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,541.81 |
| 第 21 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,575.67 |
| 第 22 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,610.47 |
| 第 23 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,646.00 |

| 年度 | 本息支付 | | | 还款资金 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,682.00 |
| 第 25 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,718.95 |
| 第 26 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,756.82 |
| 第 27 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,795.42 |
| 第 28 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,834.96 |
| 第 29 年 | | 585.00 | 585.00 | 1,875.43 |
| 第 30 年 | 13,000.00 | 585.00 | 13,585.00 | 1,916.65 |
| 合计 | 13,000.00 | 17,550.00 | 30,550.00 | 37,482.45 |
| 覆盖倍数 | 1.23 | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为平顶山尼龙城印染中心高标准厂区项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年十一月十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 李变利
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：110001620149
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日
年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　陈亚超

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1990-10-01

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410922199010016079

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100011248
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2017 年/y 11 月/m 02 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055388559

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

# 平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090406 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十一月十一日

# 目　录

**专项评价报告** .....1
**一、简称与定义** .....2
**二、方法与限制** .....2
**三、项目概况** .....3
（一）项目情况 .....3
（二）项目建设周期 .....4
（三）投资估算与资金筹措方式 .....4
**四、应付债券本息情况** .....5
**五、项目收益情况** .....5
（一）基本假设条件及依据 .....6
（二）项目运营收入分析 .....7
（三）项目运营成本分析 .....7
（四）净收益分析 .....8
（五）本息覆盖倍数 .....13
**六、总体评价结果** .....14
**七、使用限制** .....14

# 平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090406 号**

我们接受委托，对平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 11 月出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从平顶山尼龙新材料产业集聚区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期） |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用，除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设单位为平顶山市尼龙城发展投资有限公司，项目占地40.4655亩，位于化工三路和沙河二路交叉口西北角，南临平顶山市尼龙城发展投资有限公司。

2.建设规模与内容

该项目用地性质为工业用地，项目建设符合上位规划的要求。总建筑面积为16,103.81平方米，包含地上建设织造车间、门卫等建筑。项目需新建各类配套公用设施，包括消防设施、绿化、厂区道路、给排水、供配电等设施。

表1　主要经济技术指标表

| 序号 | 工程名称 | 单位 | 数量 |
|---|---|---|---|
| 一 | 建筑工程 | | |
| 1 | 1#织造车间（含配电房） | 平方米 | 5,065.19 |
| 2 | 2#织造车间 | 平方米 | 5,065.19 |
| 3 | 3#织造车间 | 平方米 | 5,453.03 |
| 4 | 消防泵房、水池 | 平方米 | 434.67 |
| 5 | 门卫 | 平方米 | 85.73 |

| 序号 | 工程名称 | 单位 | 数量 |
|---|---|---|---|
| | 小计 | 平方米 | 16,103.81 |
| 二 | 地下管网及照明配套工程 | | |
| 1 | 厂区室外强电、弱电（含路灯） | 项 | 1 |
| 2 | 厂区地下管网（含雨水、污水、消防管网、给水等） | 项 | 1 |
| 三 | 地面配套工程 | | |
| 1 | 厂区道路 | 平方米 | 8,402.00 |
| 2 | 厂区绿化 | 平方米 | 2,916.00 |
| | 小计 | 平方米 | 11,318.00 |

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期11个月，开工日期2020年12月，预计完工日期为2021年11月。

**（三）投资估算与资金筹措方式**

1.投资估算

本项目投资估算4,388.21万元，其中工程费用3,088.40万元，工程建设其他费用1,090.85万元，预备费208.96万元。

表3　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 金额(万元） | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 3,088.40 | 70.38% |
| 2 | 其他费用 | 1,090.85 | 24.86% |
| | 其中：土地购置费 | 890.20 | |
| 3 | 预备费 | 208.96 | 4.76% |
| | 合计 | 4,388.21 | 100.0% |

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金2,800.00万元，财政资金安排1,588.21万元。

表 4　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第一年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 1,588.21 | 1,588.21 |
| 2 | 专项债券资金 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 合计 | | 4,388.21 | 4,388.21 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 2,800.00 万元，其中，计划 2021 年度申请 2,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 5　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 2,800.00 | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 2 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 3 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 4 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 5 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 6 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 7 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 8 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 9 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 10 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 11 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 12 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 13 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 14 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 15 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 16 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 17 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 18 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 19 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 20 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 21 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 22 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 23 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 24 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 25 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 26 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 27 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 28 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 29 年 | 2,800.00 | | | 2,800.00 | 4.50% | 126.00 |
| 第 30 年 | 2,800.00 | | 2,800.00 | | 4.50% | 2,926.00 |
| 合计 | | 2,800.00 | 2,800.00 | | | 6,580.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1. 预测期内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. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对项目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. 预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价

格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，收入、部分成本增长标准按照 2.2%的平均增长率逐年递增。

## （二）项目运营收入分析

项目运营后的收入主要为厂房租赁收入。

出租收入=建筑面积*出租价格*出租率。

通过对园区周边厂房、仓库等主要建筑租售情况的调研，对意向企业租售价格承受能力的分析，对 58 同城（lyg.58.com）、久久厂房网（nj.99cfw.com）等网站提供的平顶山地区标准厂房销售出租信息的分析，研究得出项目地块周边类似区位的厂房、仓库及配套用房的租售价格标准（不考虑政府补贴）：厂房租金标准 1.00-1.50 元/㎡/天，销售标准为 3,500.00-4,400.00 元/㎡；仓库租金标准为 0.80-1.20 元/㎡/天，销售标准为 2,800.00-3,500.00 元/㎡；办公楼租金标准为 1.10-1.70 元/㎡/天，销售标准为 5,700.00-7,000.00 元/㎡；宿舍楼租金标准为 1.00-1.50 元/㎡/天，销售标准为 4,400.00-5,700.00 元/㎡。具体详见下表：

表 4　类似标准厂房出租信息一览表

| 序号 | 用地类型 | 信息来源 | 位置 | 出租价格（元/$m^2$/天） | 报价时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 厂房 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 1.00 | 2017.4 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.20 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2017.5 |
| 2 | 仓库 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 0.80 | 2017.5 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.10 | 2017.5 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2017.5 |
| 3 | 办公楼 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 1.10 | 2019.2 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.50 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.30 | 2019.1 |

| 序号 | 用地类型 | 信息来源 | 位置 | 出租价格（元/m²/天） | 报价时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 宿舍楼及配套 | 58 同城（lyg.58.com） | 新华区 | 0.86 | 2019.4 |
| | | 58 同城（lyg.58.com） | 卫东区 | 1.20 | 2019.4 |
| | | 久久厂房网（nj.99cfw.com） | 湛河区 | 1.00 | 2019.1 |

基于以上查找数据假设，我们对该项目收入测算如下：

本项目建构筑物为专业的印染用房，并配置印染废水处理和回用设施，满足租户生产工艺和环保要求，具备良好的防凝、排气、通风功能，预留生产管线布置和生产排水设施，仓库等辅助设施也是根据工艺要求设计建造，结合项目成本收益，租赁起始价格定为每月 24 元/㎡。债券存续期第 2 年按 65%的出租率计算，第 3 年以后按 85%的出租率计算。年增长率按 2.2%计算。

### （三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有：工资福利费、维护费用、管理费用及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.工资福利费

本项目运营管理人员配置员工 20 人。工资薪酬参照当地薪资标准，按照每人 4 万元/年，年增长率按 2.2%计算。

2.维护费用

维护费用主要包括设备、道路、等设施维修费用等，测算期内维护费用按照营业收入的 8%计提。

3.管理费用

管理费用如日常办公、工作经费，按照项目运营收入总额的 6%计入。

4.税费

本项目税金主要包括增值税、城建税和教育附加税、房产税、所得税等，增值税税率 9%，城建税为增值税的 5%，教育附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%，房产税为租金收入的 12%，项目企业所得税按毛利润的 25%估算。谨慎考虑，本项目建设期投资获取的增值税及项目运营期涉及的增值税进项税抵扣的影响。债券利息、折旧等固定成本对所得税的影响，假设预测期内综合税费暂按经营收入的 15%预测。

**（四）净收益分析**

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。具体预测项目收益如下所示：

表 6　项目运营收益预测表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **301.46** | **402.93** | **411.80** | **420.83** | **430.03** | **439.56** | **449.25** | **459.10** | **469.12** | **479.47** |
| 厂房租赁 | 301.46 | 402.93 | 411.80 | 420.83 | 430.03 | 439.56 | 449.25 | 459.10 | 469.12 | 479.47 |
| 出租率 | 65% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 价格（元/㎡/月） | 24.00 | 24.53 | 25.07 | 25.62 | 26.18 | 26.76 | 27.35 | 27.95 | 28.56 | 29.19 |
| 面积 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 |
| **二、运营成本** | **167.43** | **198.65** | **203.02** | **207.44** | **211.90** | **216.66** | **221.49** | **226.35** | **231.25** | **236.25** |
| 1.工资福利费 | 80.00 | 81.80 | 83.60 | 85.40 | 87.20 | 89.20 | 91.20 | 93.20 | 95.20 | 97.20 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| ②工资 | 4.00 | 4.09 | 4.18 | 4.27 | 4.36 | 4.46 | 4.56 | 4.66 | 4.76 | 4.86 |
| 2.维护费 | 24.12 | 32.23 | 32.94 | 33.67 | 34.40 | 35.16 | 35.94 | 36.73 | 37.53 | 38.36 |
| 3.管理费用 | 18.09 | 24.18 | 24.71 | 25.25 | 25.80 | 26.37 | 26.96 | 27.55 | 28.15 | 28.77 |
| 4.税费 | 45.22 | 60.44 | 61.77 | 63.12 | 64.50 | 65.93 | 67.39 | 68.87 | 70.37 | 71.92 |
| **三、结余** | **134.03** | **204.28** | **208.78** | **213.39** | **218.13** | **222.90** | **227.76** | **232.75** | **237.87** | **243.22** |

（续）

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **489.98** | **500.83** | **511.83** | **523.16** | **534.66** | **546.49** | **558.48** | **570.80** | **583.28** | **596.10** |

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 厂房租赁 | 489.98 | 500.83 | 511.83 | 523.16 | 534.66 | 546.49 | 558.48 | 570.80 | 583.28 | 596.10 |
| 出租率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 价格（元/㎡/月） | 29.83 | 30.49 | 31.16 | 31.85 | 32.55 | 33.27 | 34.00 | 34.75 | 35.51 | 36.29 |
| 面积 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 |
| **二、运营成本** | **241.50** | **246.84** | **252.23** | **257.71** | **263.45** | **269.28** | **275.16** | **281.13** | **287.35** | **293.68** |
| 1.工资福利费 | 99.40 | 101.60 | 103.80 | 106.00 | 108.40 | 110.80 | 113.20 | 115.60 | 118.20 | 120.80 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| ②工资 | 4.97 | 5.08 | 5.19 | 5.3 | 5.42 | 5.54 | 5.66 | 5.78 | 5.91 | 6.04 |
| 2.维护费 | 39.20 | 40.07 | 40.95 | 41.85 | 42.77 | 43.72 | 44.68 | 45.66 | 46.66 | 47.69 |
| 3.管理费用 | 29.40 | 30.05 | 30.71 | 31.39 | 32.08 | 32.79 | 33.51 | 34.25 | 35.00 | 35.77 |
| 4.税费 | 73.50 | 75.12 | 76.77 | 78.47 | 80.20 | 81.97 | 83.77 | 85.62 | 87.49 | 89.42 |
| **三、结余** | **248.48** | **253.99** | **259.60** | **265.45** | **271.21** | **277.21** | **283.32** | **289.67** | **295.93** | **302.42** |

（续）

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、运营收入** | **609.24** | **622.71** | **636.34** | **650.30** | **664.59** | **679.21** | **694.16** | **709.43** | **725.04** | **15,670.18** |
| 厂房租赁 | 609.24 | 622.71 | 636.34 | 650.30 | 664.59 | 679.21 | 694.16 | 709.43 | 725.04 | 15,670.18 |
| 出租率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| 价格（元/㎡/月） | 37.09 | 37.91 | 38.74 | 39.59 | 40.46 | 41.35 | 42.26 | 43.19 | 44.14 | |
| 面积 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | 16,103.81 | |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **二、运营成本** | **300.08** | **306.79** | **313.54** | **320.39** | **327.34** | **334.57** | **341.90** | **349.33** | **357.06** | **7,739.77** |
| 1.工资福利费 | 123.40 | 126.20 | 129.00 | 131.80 | 134.60 | 137.60 | 140.60 | 143.60 | 146.80 | 3,195.40 |
| ①人数 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| ②工资 | 6.17 | 6.31 | 6.45 | 6.59 | 6.73 | 6.88 | 7.03 | 7.18 | 7.34 | |
| 2.维护费 | 48.74 | 49.82 | 50.91 | 52.02 | 53.17 | 54.34 | 55.53 | 56.75 | 58.00 | 1,253.61 |
| 3.管理费用 | 36.55 | 37.36 | 38.18 | 39.02 | 39.88 | 40.75 | 41.65 | 42.57 | 43.50 | 940.24 |
| 4.税费 | 91.39 | 93.41 | 95.45 | 97.55 | 99.69 | 101.88 | 104.12 | 106.41 | 108.76 | 2,350.52 |
| **三、结余** | **309.16** | **315.92** | **322.80** | **329.91** | **337.25** | **344.64** | **352.26** | **360.10** | **367.98** | **7,930.41** |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 7,930.41 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21。

表 7　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本息支付 | | | 还款资金 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 126.00 | 126.00 | |
| 第 2 年 | | 126.00 | 126.00 | 134.03 |
| 第 3 年 | | 126.00 | 126.00 | 204.28 |
| 第 4 年 | | 126.00 | 126.00 | 208.78 |
| 第 5 年 | | 126.00 | 126.00 | 213.39 |
| 第 6 年 | | 126.00 | 126.00 | 218.13 |
| 第 7 年 | | 126.00 | 126.00 | 222.90 |
| 第 8 年 | | 126.00 | 126.00 | 227.76 |
| 第 9 年 | | 126.00 | 126.00 | 232.75 |
| 第 10 年 | | 126.00 | 126.00 | 237.87 |
| 第 11 年 | | 126.00 | 126.00 | 243.22 |
| 第 12 年 | | 126.00 | 126.00 | 248.48 |
| 第 13 年 | | 126.00 | 126.00 | 253.99 |
| 第 14 年 | | 126.00 | 126.00 | 259.60 |
| 第 15 年 | | 126.00 | 126.00 | 265.45 |
| 第 16 年 | | 126.00 | 126.00 | 271.21 |
| 第 17 年 | | 126.00 | 126.00 | 277.21 |
| 第 18 年 | | 126.00 | 126.00 | 283.32 |
| 第 19 年 | | 126.00 | 126.00 | 289.67 |
| 第 20 年 | | 126.00 | 126.00 | 295.93 |
| 第 21 年 | | 126.00 | 126.00 | 302.42 |
| 第 22 年 | | 126.00 | 126.00 | 309.16 |
| 第 23 年 | | 126.00 | 126.00 | 315.92 |

| 年度 | 本息支付 | | | 还款资金 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 126.00 | 126.00 | 322.80 |
| 第 25 年 | | 126.00 | 126.00 | 329.91 |
| 第 26 年 | | 126.00 | 126.00 | 337.25 |
| 第 27 年 | | 126.00 | 126.00 | 344.64 |
| 第 28 年 | | 126.00 | 126.00 | 352.26 |
| 第 29 年 | | 126.00 | 126.00 | 360.10 |
| 第 30 年 | 2,800.00 | 126.00 | 2,926.00 | 367.98 |
| 合计 | 2,800.00 | 3,780.00 | 6,580.00 | 7,930.41 |
| 覆盖倍数 | 1.21 | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为平顶山织造产业园标准化厂房（B）项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年十一月十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 李变利
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：110001620149
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日
年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　陈亚超

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1990-10-01

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410922199010016079

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100011248
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2017 年/y 11 月/m 02 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055388559

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

# 新乡氢能产业园一期项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 090059 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月二十二日

# 新乡氢能产业园一期项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 090059 号**

我们接受委托，对新乡氢能产业园一期项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目情况

1、项目位置

本项目位于河南省新乡市东环路防护绿地以东、规划高新西路以南、规划路以西、规划南二环路防护绿地以北。

2、建设规模与内容

本项目占地面积约 266 亩。根据规划，园区计划发展氢能产业。项目拟新建各类建筑 21 栋。其中：中心服务区 5 栋，戊类厂房 13 栋，甲类厂房 2 栋以及配套办公建筑等；其中：地上建筑面积 195,357.62 ㎡，地下建筑面积 1,071.20 ㎡，总建筑面积 196,428.82 ㎡。同时，建设该区域范围内的室外道路、水电等管线、绿化等总图工程。

### （二）项目建设周期

本项目为在建项目，于 2018 年 8 月开工建设，预计完工日期为 2021 年 12 月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 67,131.41 万元，其中：财政投入 25,131.41 万元（目前已投资 1,867.77 万元），拟申请政府专项债券资金 42,000.00 万元。

## 二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 42,000.00 万元，计划 2020 年申请债券资金 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，债券期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初 | 本期 | 本期 | 期末 | 利率 | 偿还利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金余额 | 增加本金 | 偿还本金 | 本金余额 | | | |
| 第 1 年 | | 42,000.00 | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 2 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 3 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 4 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 5 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 6 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 7 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 8 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 9 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 10 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 11 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 12 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 13 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 14 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 15 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 16 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 17 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 18 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 19 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 20 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 21 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 22 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 23 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 24 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 25 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 26 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 27 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 28 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 29 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 30 年 | 42,000.00 | | 42,000.00 | - | 4.50% | 1,890.00 | 43,890.00 |

| 年度 | 期初 | 本期 | 本期 | 期末 | 利率 | 偿还利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本金余额 | 增加本金 | 偿还本金 | 本金余额 | | | |
| 合计 | | 42,000.00 | 42,000.00 | | | 56,700.00 | 98,700.00 |

## 三、项目收益情况

### 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项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期从 2018 年 8 月到 2020 年 9 月，因此测算收益期为 29 年（债券存续期的第 2 年至第 30 年）。

### 2.项目收入预测

本项目收入包含综合办公、研发、检测中心、宿舍、厂房等出租收入、停车位收入以及广告位收入等。

通过对新乡市标准厂房及配套周边同类型价格进行调研，出于谨慎性原则的考虑，综合办公、研发、检测中心的初期出租的单价按 35.00 元/m²·月，宿舍的初期出租单价按 10.00 元/m²·月，由于甲类标准厂房为涉氢厂房，建设标准和成本较戊类标准厂房高，因此甲类标准厂房的初期出租的单价按 30.00 元/m²·月，戊类标准厂房的初期出租的单价按 25.00 元/m²·月进行预测。根据高新投与新乡市高新区管委会签订的

三方火炬园厂房租赁协议物业费 3 元/㎡的价格，本项目建成后每平方米每月物业费按 1.00 元测算，参考新乡 107 国道周边广告位出租价格，本项目每个广告位每天平均收入按 30 元测算，相关数据调查如下：

项目区周边租赁价格信息表

| 名称 | 序号 | 位置 | 信息来源 | 承租面积（$m^2$） | 租金（元/$m^2$·天） |
|---|---|---|---|---|---|
| 标准厂房 | 1 | 新乡县西环路 305 号 | 58 同城 | 3,600 | 1.00 |
| | 2 | 南环路新一街交叉口西南角 | 58 同城 | 600 | 1.00 |
| | 3 | 七里营胡韦线旁 | 58 同城 | 15,000 | 1.00 |
| | 4 | 原阳太平镇西衙寺工业区 | 58 同城 | 7,200 | 1.00 |
| 办公区域 | 1 | 红旗区跨境贸易大厦独栋 | 58 同城 | 161 | 1.16 |
| | 2 | 红旗区宝龙广场写字楼 | 58 同城 | 280 | 1.07 |
| | 3 | 红旗区互联网大厦 | 58 同城 | 304 | 1.15 |
| | 4 | 红旗区跨境贸易大厦中区 | 58 同城 | 112 | 1.34 |

（1）综合办公、研发、检测中心出租收入

项目建成后预计可提供出租面积 24,813.09 ㎡，初期单价按 35.00 元/$m^2$·月进行计算，单价每三年增长 5%，增长到 45.00 元 $m^2$·月后不予增长，前期按照 80%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（2）宿舍出租收入

项目建成后预计可提供出租面积 13,374.62 ㎡，初期单价按 10.00 元/$m^2$·月进行计算，单价每三年增长 5%，增长到 13.00 元 $m^2$·月后不予增长，前期按照 80%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（3）甲类标准厂房出租收入

项目建成后预计可提供出租面积 11,626.98 ㎡，初期单价按 30.00 元/m²·月进行计算，单价每三年增长 5%，增长到 40.00 元 m²·月后不予增长，前期按照 80%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（4）戊类标准厂房出租收入

项目建成后预计可提供出租面积 146,482.45 ㎡，初期单价按 25.00 元/m²·月进行计算，单价每三年增长 5%，增长到 32.00 元 m²·月后不予增长，前期按照 80%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（5）物业管理服务收入

参考高新投与新乡市高新区管委会签订的三方火炬园厂房租赁协议，项目建成后，按管理面积 196,428.82 ㎡，每平方米每月物业费 1.00 元测算，每年 12 个月，单价每三年增长 5%，增长到 1.30 元 m²·月后不予增长，前期按照 80%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（6）停车位收入

项目建成后预计可收费停车位为 320 个，每个车位每天平均收入 12 元，年 365 天，假设车位日收费标准每三年增长 1 元，增长到 18 元后不予增长，前期按照 80%的使用率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

（7）广告位收入

项目建成后预计可提供迎宾广告牌位以及园区内其他广告牌位 80 个，每个广告位每天平均收入 30 元，年 365 天，单价每三年增长 5%，增长到 40 元后不予增长，前期按照 80%的使用率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

**3.项目成本预测**

本项目总成本费用主要依据国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中生产要素法进行估算。

（1）燃料动力费

运营期第一年按年收入的3%进行计提，投入运营后第一年的燃料动力费为175.00万元。

（2）工资及福利费

本项目定员为40人，运营期第一年人员工资及福利按5.00万元每人进行测算。

（3）维修费

因本项目建成后主要用于租赁服务，厂房的日常·维修由承租方承担，出于谨慎性原则的考虑，运营期第一年的维修费按工程费的0.2%计提。

（4）管理费用

按每年收入的2%进行计提。

根据中国统计局公布的数据中国2016年、2017年、2018年的通货膨胀率分别为3.00%、3.61%、3.13%，三年平均3.25%。考虑到通货膨胀因素，本项目燃料动力费成本、工资及福利费以及维修费增长率按照3.25%进行预测。

（5）税金

本项目房产出租部分增值税取9%、服务业增值税取6%（考虑建设期投资获取的增值税进行抵扣和项目运营过程中的进项税抵扣），城市建设维护费、教育附加费、地方教育附加费分别为增值税的7%、3%、2%；房产税按照出租收入12%进行测算。

**4.净收益预测**

本项目运营收入扣除经营成本后的项目收益为 147,994.93 万元，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.综合办公、研发、检测中心出租收入 | 833.72 | 885.83 | 937.93 | 1,039.54 | 1,039.54 | 1,039.54 | 1,091.59 | 1,091.59 | 1,091.59 | 1,146.19 |
| 折算单价元/㎡·月 | 35.00 | 35.00 | 35.00 | 36.75 | 36.75 | 36.75 | 38.59 | 38.59 | 38.59 | 40.52 |
| 数量㎡ | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、宿舍出租收入 | 128.40 | 136.42 | 144.45 | 160.09 | 160.09 | 160.09 | 168.18 | 168.18 | 168.18 | 176.56 |
| 折算单价元/㎡·月 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 11.03 | 11.03 | 11.03 | 11.58 |
| 数量㎡ | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 3、甲类厂房出租收入 | 334.86 | 355.79 | 376.71 | 417.52 | 417.52 | 417.52 | 438.47 | 438.47 | 438.47 | 460.34 |
| 折算单价元/㎡·月 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 31.50 | 31.50 | 31.50 | 33.08 | 33.08 | 33.08 | 34.73 |
| 数量㎡ | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4、戊类厂房出租收入 | 3,515.58 | 3,735.30 | 3,955.03 | 4,383.49 | 4,383.49 | 4,383.49 | 4,602.24 | 4,602.24 | 4,602.24 | 4,832.69 |
| 折算单价元/㎡·月 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 26.25 | 26.25 | 26.25 | 27.56 | 27.56 | 27.56 | 28.94 |
| 数量㎡ | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5、物业服务收入 | 188.57 | 200.36 | 212.14 | 235.13 | 235.13 | 235.13 | 246.32 | 246.32 | 246.32 | 259.76 |
| 折算单价元/㎡·月 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.16 |
| 数量㎡ | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 6、停车位收入 | 112.13 | 119.14 | 126.14 | 144.25 | 144.25 | 144.25 | 155.34 | 155.34 | 155.34 | 166.44 |
| 折算单价元/个·天 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 15.00 |
| 数量个 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 |
| 使用率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 7、广告位收入 | 70.08 | 74.46 | 78.84 | 87.38 | 87.38 | 87.38 | 91.76 | 91.76 | 91.76 | 96.34 |
| 折算单价元/个·天 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 31.50 | 31.50 | 31.50 | 33.08 | 33.08 | 33.08 | 34.73 |
| 数量个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 使用率 | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **一、运营收入合计** | **5,183.34** | **5,507.30** | **5,831.24** | **6,467.40** | **6,467.40** | **6,467.40** | **6,793.90** | **6,793.90** | **6,793.90** | **7,138.32** |
| 1.燃料动力费成本 | 175.00 | 180.69 | 186.56 | 192.62 | 198.88 | 205.34 | 212.01 | 218.90 | 226.01 | 233.36 |
| 2.工资及福利费 | 200.00 | 206.50 | 213.21 | 220.14 | 227.29 | 234.68 | 242.31 | 250.19 | 258.32 | 266.72 |
| 3.维修费 | 113.32 | 117.00 | 120.80 | 124.73 | 128.78 | 132.97 | 137.29 | 141.75 | 146.36 | 151.12 |
| 4.管理费用 | 103.67 | 110.15 | 116.62 | 129.35 | 129.35 | 129.35 | 135.88 | 135.88 | 135.88 | 142.77 |
| 5.税费 | 577.51 | 613.60 | 649.69 | 720.08 | 720.08 | 720.08 | 756.06 | 756.06 | 756.06 | 793.89 |
| **二、运营成本合计** | **1,169.50** | **1,227.94** | **1,286.88** | **1,386.92** | **1,404.38** | **1,422.42** | **1,483.55** | **1,502.78** | **1,522.63** | **1,587.86** |
| **三、项目收益** | **4,013.84** | **4,279.36** | **4,544.36** | **5,080.48** | **5,063.02** | **5,044.98** | **5,310.35** | **5,291.12** | **5,271.27** | **5,550.46** |

（续）

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.综合办公、研发、检测中心出租收入 | 1,146.19 | 1,146.19 | 1,203.61 | 1,203.61 | 1,203.61 | 1,263.86 | 1,263.86 | 1,263.86 | 1,272.91 | 1,272.91 |
| 折算单价元/㎡·月 | 40.52 | 40.52 | 42.55 | 42.55 | 42.55 | 44.68 | 44.68 | 44.68 | 45.00 | 45.00 |
| 数量㎡ | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 2、宿舍出租收入 | 176.56 | 176.56 | 185.40 | 185.40 | 185.40 | 194.71 | 194.71 | 194.71 | 198.21 | 198.21 |
| 折算单价元/㎡·月 | 11.58 | 11.58 | 12.16 | 12.16 | 12.16 | 12.77 | 12.77 | 12.77 | 13.00 | 13.00 |
| 数量㎡ | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 3、甲类厂房出租收入 | 460.34 | 460.34 | 483.40 | 483.40 | 483.40 | 507.52 | 507.52 | 507.52 | 530.19 | 530.19 |
| 折算单价元/㎡·月 | 34.73 | 34.73 | 36.47 | 36.47 | 36.47 | 38.29 | 38.29 | 38.29 | 40.00 | 40.00 |
| 数量㎡ | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 4、戊类厂房出租收入 | 4,832.69 | 4,832.69 | 5,074.83 | 5,074.83 | 5,074.83 | 5,328.65 | 5,328.65 | 5,328.65 | 5,343.68 | 5,343.68 |
| 折算单价元/㎡·月 | 28.94 | 28.94 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 31.91 | 31.91 | 31.91 | 32.00 | 32.00 |
| 数量㎡ | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 5、物业服务收入 | 259.76 | 259.76 | 273.19 | 273.19 | 273.19 | 286.63 | 286.63 | 286.63 | 291.11 | 291.11 |
| 折算单价元/㎡·月 | 1.16 | 1.16 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.30 | 1.30 |

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量㎡ | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 6、停车位收入 | 166.44 | 166.44 | 177.54 | 177.54 | 177.54 | 188.63 | 188.63 | 188.63 | 199.73 | 199.73 |
| 折算单价元/个·天 | 15.00 | 15.00 | 16.00 | 16.00 | 16.00 | 17.00 | 17.00 | 17.00 | 18.00 | 18.00 |
| 数量个 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 |
| 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 7、广告位收入 | 96.34 | 96.34 | 101.17 | 101.17 | 101.17 | 106.22 | 106.22 | 106.22 | 110.96 | 110.96 |
| 折算单价元/个·天 | 34.73 | 34.73 | 36.47 | 36.47 | 36.47 | 38.29 | 38.29 | 38.29 | 40.00 | 40.00 |
| 数量个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **一、运营收入合计** | **7,138.32** | **7,138.32** | **7,499.14** | **7,499.14** | **7,499.14** | **7,876.22** | **7,876.22** | **7,876.22** | **7,946.79** | **7,946.79** |
| 1.燃料动力费成本 | 240.94 | 248.77 | 256.86 | 265.21 | 273.83 | 282.73 | 291.92 | 301.41 | 311.21 | 321.32 |
| 2.工资及福利费 | 275.39 | 284.34 | 293.58 | 303.12 | 312.97 | 323.14 | 333.64 | 344.48 | 355.68 | 367.24 |
| 3.维修费 | 156.03 | 161.10 | 166.34 | 171.75 | 177.33 | 183.09 | 189.04 | 195.18 | 201.52 | 208.07 |
| 4.管理费用 | 142.77 | 142.77 | 149.98 | 149.98 | 149.98 | 157.52 | 157.52 | 157.52 | 158.94 | 158.94 |
| 5.税费 | 822.11 | 1,445.04 | 1,518.78 | 1,516.80 | 1,514.72 | 1,591.83 | 1,589.63 | 1,587.35 | 1,598.01 | 1,595.58 |
| **二、运营成本合计** | **1,637.24** | **2,282.02** | **2,385.54** | **2,406.86** | **2,428.83** | **2,538.31** | **2,561.75** | **2,585.94** | **2,625.36** | **2,651.15** |
| **三、项目收益** | **5,501.08** | **4,856.30** | **5,113.60** | **5,092.28** | **5,070.31** | **5,337.91** | **5,314.47** | **5,290.28** | **5,321.43** | **5,295.64** |

（续）

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.综合办公、研发、检测中心出租收入 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 1,272.91 | 33,893.86 |
| 折算单价元/㎡·月 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | |
| 数量㎡ | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | 24,813.09 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 2、宿舍出租收入 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 198.21 | 5,244.40 |
| 折算单价元/㎡·月 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | |
| 数量㎡ | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | 13,374.62 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 3、甲类厂房出租收入 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 530.19 | 13,821.20 |
| 折算单价元/㎡·月 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | |
| 数量㎡ | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | 11,626.98 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 4、戊类厂房出租收入 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 5,343.68 | 142,652.09 |
| 折算单价元/㎡·月 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 | |
| 数量㎡ | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | 146,482.45 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 5、物业服务收入 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 291.11 | 7,706.37 |
| 折算单价元/㎡·月 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量㎡ | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | 196,428.82 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 6、停车位收入 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 199.73 | 5,051.04 |
| 折算单价元/个·天 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | |
| 数量个 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | 320.00 | |
| 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 7、广告位收入 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 110.96 | 2,892.55 |
| 折算单价元/个·天 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | |
| 数量个 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | |
| 使用率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **一、运营收入** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **7,946.79** | **211,261.51** |
| 1.燃料动力费成本 | 331.76 | 342.54 | 353.67 | 365.16 | 377.03 | 389.28 | 401.93 | 414.99 | 428.48 | 8,228.41 |
| 2.工资及福利费 | 379.18 | 391.50 | 404.22 | 417.36 | 430.92 | 444.92 | 459.38 | 474.31 | 489.73 | 9,404.46 |
| 3.维修费 | 214.83 | 221.81 | 229.02 | 236.46 | 244.14 | 252.07 | 260.26 | 268.72 | 277.45 | 5,328.33 |
| 4.管理费用 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 158.94 | 4,225.28 |
| 5.税费 | 1,593.07 | 1,590.48 | 1,587.81 | 1,585.07 | 1,582.21 | 1,579.27 | 1,576.25 | 1,573.11 | 1,569.87 | 36,080.10 |
| **二、运营成本合计** | **2,677.78** | **2,705.27** | **2,733.66** | **2,762.99** | **2,793.24** | **2,824.48** | **2,856.76** | **2,890.07** | **2,924.47** | **63,266.58** |
| **三、项目收益** | **5,269.01** | **5,241.52** | **5,213.13** | **5,183.80** | **5,153.55** | **5,122.31** | **5,090.03** | **5,056.72** | **5,022.32** | **147,994.93** |

## 5.本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 债券存续期 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 利息支付 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | |
| 第 2 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 4,013.84 |
| 第 3 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 4,279.36 |
| 第 4 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 4,544.36 |
| 第 5 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,080.48 |
| 第 6 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,063.02 |
| 第 7 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,044.98 |
| 第 8 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,310.35 |
| 第 9 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,291.12 |
| 第 10 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,271.27 |
| 第 11 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,550.46 |
| 第 12 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,501.08 |
| 第 13 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 4,856.30 |
| 第 14 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,113.60 |
| 第 15 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,092.28 |
| 第 16 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,070.31 |
| 第 17 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,337.91 |
| 第 18 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,314.47 |
| 第 19 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,290.28 |
| 第 20 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,321.43 |
| 第 21 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,295.64 |
| 第 22 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,269.01 |
| 第 23 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,241.52 |
| 第 24 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,213.13 |
| 第 25 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,183.80 |
| 第 26 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,153.55 |
| 第 27 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,122.31 |
| 第 28 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,090.03 |

| 债券存续期 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 利息支付 | 本息合计 | |
| 第 29 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | 5,056.72 |
| 第 30 年 | 42,000.00 | 1,890.00 | 43,890.00 | 5,022.32 |
| 合计 | 42,000.00 | 56,700.00 | 98,700.00 | 147,994.93 |
| 本息覆盖倍数 | 1.50 | | | |

## 四、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 147,994.93 万元，应付债券本金及利息合计 98,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为新乡氢能产业园一期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年一月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234086 |

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年/y 12 月/m 03 日/d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

注册会计师 CPA 年检专用章

2017年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

此件与原件一致
再次复印无效

6

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 5 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 5 月 /m 日 /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 /m 日 /d

8

### 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行本定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

### NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissuie after making an announcement of loss on the newspaper.

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 /m 日 /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

此件与原件一致
再次复印无效

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
4101055388559

证书编号 No. of Certificate 370100010171

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 浙江省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance 2019 年/y 07 月/m 03 日/d

4

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

5

# 武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中德利勤专审字【2020】第 242 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

# 武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目

# 收益与融资自求平衡专项评价报告

**中德利勤专审字【2020】第 242 号**

我们接受武陟县产业集聚区管理委员会委托，对在武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### 1.项目名称

武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目

### 2.项目位置

本项目建设地点位于武陟县产业集聚区木栾大道东侧、创业路南侧。

### 3.项目建设周期

本项目建设工期24个月，预计开工日期2021年1月，2022年12月完工。

### 4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为40,277.50万元，其中：工程费用32,584.14万元，工程建设其他费用3,819.81万元，预备费3,792.12万元，流动资金81.43万元。项目投资估算表如下：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目和费用名称 | 估算费用 |
|---|---|---|
| **第一部分** | **工程费用** | **32,584.14** |
| 1 | 智能制造标准厂房 | 19,852.56 |
| 2 | 大学生返乡创业中心（研发楼） | 5,400.00 |
| 3 | 园区内道路及硬化工程 | 270.00 |
| 4 | 配套设施 | 7,061.58 |
| **第二部分** | **工程建设其他费用** | **3,819.81** |
| 1 | 建设单位管理费 | 130.30 |
| 2 | 建设项目前期工作咨询费 | 6.50 |

| 序号 | 项目和费用名称 | 估算费用 |
|---|---|---|
| 3 | 工程设计费 | 325.80 |
| 4 | 工程建设监理费 | 195.50 |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | 9.80 |
| 6 | 招标代理服务费 | 97.80 |
| 7 | 临时设施费 | 130.30 |
| 8 | 施工图预算编制费 | 32.58 |
| 9 | 施工图审查费 | 26.06 |
| 10 | 工程保险费 | 65.17 |
| 11 | 场地拆迁补偿费 | 2,800.00 |
| **第三部分** | **预备费** | **3,792.12** |
| **第四部分** | **流动资金** | **81.43** |
| **估算总投资** | | **40,277.50** |

（2）资金筹措方式

本项目总投资 40,277.50 万元，其中，申请地方政府专项债资金 25,000.00 万元，单位自筹资金 15,277.50 万元。

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 2021 年 | 第 2022 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 3,000.00 | 12,277.50 | 15,277.50 |
| 2 | 专项债券资金 | 25,000.00 | | 25,000.00 |
| 合计 | | 28,000.00 | 12,277.50 | 40,277.50 |

## 二、项目收益及现金流入预测

### 1.应付债券本息情况

本项目拟申请专项债券资金 25,000.00 万元。其中计划 2021 年申请债券金额 25,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，

在债券存续期每半年付息一次， 到期还本并支付最后一次利息。债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 25,000.00 | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 2 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 3 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 4 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 5 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 6 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 7 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 8 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 9 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 10 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 11 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 12 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 13 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 14 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 15 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 16 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 17 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 18 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 19 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 20 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 21 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 22 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 23 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 24 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 25 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 26 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 27 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 28 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 29 年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.50% | 1,125.00 | 1,125.00 |
| 第 30 年 | 25,000.00 | | 25,000.00 | | 4.50% | 1,125.00 | 26,125.00 |
| 合计 | | 25,000.00 | 25,000.00 | | | 33,750.00 | 58,750.00 |

**2.现金净流入**

（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，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，部门收入、支出项目价格增长标准按照 2.2%的平均增长率逐年递增；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年）。

（2）项目概况

根据天和国咨控股集团有限公司 2020 年 11 月出具的《武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目可行性研究报告》和武陟县发展和改革委员会《关于武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目可行性研究报告的批复》（武发改行二〔2020〕202 号）文件，本项目的建设内容包括：本项目拟用地面积 112.73 亩，总建筑面积 175,600.00 平方米。其中建设智能制造产业培育标准化厂房 145,600.00 平方米，大学生返乡创业中心（研发楼）30,000.00 平方米，包括 A/B/C 型标准化厂房 15 栋、大学生返乡创业中心（研发楼）1 栋以及配套的供配电、给排水、暖通及道路、绿化工程等。

（3）项目收入预测

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的标准厂房出租收入、大学生返乡创业中心（研发楼）出租收入、停车位出租收入、物业服务收入作为债券还款资金来源。

①标准厂房出租收入

项目建成后标准厂房租赁面积可达到 145,600.00 ㎡，预测建成后第一年出租率能达到 60.00%，第二年出租率能达到 70.00%，第三年及以后年度出租率能达 85.00%；从谨慎性考虑，出租单价按照 120.00 元/㎡/年，考虑物价上涨因素，收费标准每年增长 2.2%。

在 58 同城（https://jiaozuo.58.com/wuzhixian/changfang/）查询本项目参考单价如下：

| 序号 | 位置 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 单价（元/㎡/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 河南省焦作市武陟城区 | 标准厂房 | 3,400.00 | 0.29 | 105.85 |

| 序号 | 位置 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 单价（元/㎡/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 河南省焦作市磨料磨具产业基地 | 标准厂房 | 3,000.00 | 0.33 | 120.45 |
| 3 | 河南省焦作市沁阳区 | 标准厂房 | 3,000.00 | 0.40 | 146.00 |
| 平均价 | | | | | 124.10 |
| 本项目参考单价 | | | | | 120.00 |

②大学生返乡创业中心（研发楼）出租收入

项目建成后大学生返乡创业中心（研发楼）租赁面积可达到30,000.00㎡，预测建成后第一年出租率能达到60.00%，第二年出租率能达到70.00%，第三年及以后年度出租率能达85.00%；从谨慎性考虑，出租单价按照200.00元/㎡/年，考虑物价上涨因素，收费标准每年增长2.2%；

在58同城（https://jiaozuo.58.com/zhaozu/）查询本项目参考单价如下：

| 序号 | 位置 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡/天） | 单价（元/㎡/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 河南省焦作市解放城区5G产业园 | 写字楼 | 120.00 | 0.66 | 240.90 |
| 2 | 河南省焦作市龙源湖国际广场 | 写字楼 | 145.00 | 0.54 | 197.10 |
| 3 | 河南省焦作市山阳区嘉隆国际 | 写字楼 | 60.00 | 0.83 | 302.95 |
| 平均价 | | | | | 246.98 |
| 本项目参考单价 | | | | | 240.00 |

③停车位出租收入

项目建成后机动车停车位720辆，非机动车停车位900辆，预测建成后第一年出租率能达到60.00%，第二年出租率能达到70.00%，第三年及以后年度出租率能达85.00%；出租单价参考焦作市停车收费标准，本项目停车位出租（含管理费）按照300元/个/月测算，考虑物价

上涨因素，收费标准每年增长 2.2%。

④物业服务收入

根据《焦作市城市物业服务收费管理实施细则》焦发改收费〔2005〕706 号，结合可研报告，确定本项目物业管理收费价格按照 1.50 元/月/㎡，18.00 元/年测算，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，物业费单价增长率按每 3 年增长 3.00%测算。

（4）项目成本预测

该项目成本主要支出人员成本、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

①人员成本

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 30 人，年均工资及福利费为 4 万元计算；同时，考虑物价上涨因素，费用支出每年增长 2.2%。

②外购燃料及动力费

水年消耗量 3,200.00 立方米，每立方米 4.2 元；电年消耗量 12.02 万 kWh，每千瓦时 0.8 元；同时，考虑物价上涨因素，费用支出每年增长 2.2%。

③管理费

管理费按收入的 15%计算。

④修理费用

本项目修理费用测算按照本项目总投资的 0.5%进行计算，同时，考虑物价上涨因素，费用支出每年增长 2.2%。

⑤税费支出

增值税税率为 6%（服务类）和 13%（销售商品类），增值税及附加测算考虑建设期投资的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%进行预测。本项目税费测算按照本项目运营收入 6%的综合税率。

### 3、项目收益预测

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

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | **2,020.44** | **2,403.23** | **2,977.46** | **3,045.12** | **3,106.07** | **3,168.30** | **3,240.24** | **3,305.30** | **3,371.69** | **3,448.06** |
| **1.标准厂房出租收入（万元）** | **1,048.80** | **1,249.70** | **1,551.71** | **1,585.88** | **1,620.79** | **1,656.44** | **1,692.84** | **1,730.11** | **1,768.11** | **1,806.98** |
| ①出租面积（万㎡） | 8.74 | 10.19 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 |
| ②出租单价（元/平/年） | 120.00 | 122.64 | 125.34 | 128.10 | 130.92 | 133.80 | 136.74 | 139.75 | 142.82 | 145.96 |
| **2.大学生返乡创业中心出租收入（万元）** | **432.00** | **515.09** | **639.23** | **653.28** | **667.67** | **682.35** | **697.37** | **712.73** | **728.41** | **744.42** |
| ①出租面积（万㎡） | 1.80 | 2.10 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 |
| ②出租单价（元/平/年） | 240.00 | 245.28 | 250.68 | 256.19 | 261.83 | 267.59 | 273.48 | 279.50 | 285.65 | 291.93 |
| **3.停车位租金收入（万元）** | **349.92** | **417.22** | **517.78** | **529.16** | **540.81** | **552.71** | **564.87** | **577.30** | **590.01** | **602.99** |
| ①车位数（个） | 972 | 1,134 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 |
| ②单价（元/月） | 300.00 | 306.60 | 313.35 | 320.24 | 327.29 | 334.49 | 341.85 | 349.37 | 357.06 | 364.92 |
| ③年运营月数 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **4.物业收入（万元）** | **189.72** | **221.22** | **268.74** | **276.80** | **276.80** | **276.80** | **285.16** | **285.16** | **285.16** | **293.67** |
| ①出租面积（万㎡） | 10.54 | 12.29 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 |

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ②物业费（元/平/年） | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.54 | 18.54 | 18.54 | 19.10 | 19.10 | 19.10 | 19.67 |
| **二、项目运营成本** | **756.65** | **844.33** | **972.41** | **994.26** | **1,014.86** | **1,035.91** | **1,059.16** | **1,081.16** | **1,103.60** | **1,128.33** |
| 1.外购燃料及动力 | 10.96 | 11.20 | 11.45 | 11.70 | 11.96 | 12.22 | 12.49 | 12.76 | 13.04 | 13.32 |
| 2.工资及福利费 | 120.00 | 122.64 | 125.34 | 128.10 | 130.92 | 133.80 | 136.74 | 139.75 | 142.82 | 145.96 |
| 3.管理费 | 303.07 | 360.48 | 446.62 | 456.77 | 465.91 | 475.25 | 486.04 | 495.80 | 505.75 | 517.21 |
| 4.修理费 | 201.39 | 205.82 | 210.35 | 214.98 | 219.71 | 224.54 | 229.48 | 234.53 | 239.69 | 244.96 |
| 5.税费 | 121.23 | 144.19 | 178.65 | 182.71 | 186.36 | 190.10 | 194.41 | 198.32 | 202.30 | 206.88 |
| **三、运营收入** | **1,263.79** | **1,558.90** | **2,005.05** | **2,050.86** | **2,091.21** | **2,132.39** | **2,181.08** | **2,224.14** | **2,268.09** | **2,319.73** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 8 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目运营收入** | **3,517.44** | **3,588.33** | **3,669.59** | **3,743.71** | **3,819.39** | **3,905.87** | **3,984.96** | **4,065.79** | **4,157.77** | **4,242.24** |
| **1.标准厂房出租收入（万元）** | **1,846.72** | **1,887.33** | **1,928.80** | **1,971.27** | **2,014.60** | **2,058.92** | **2,104.23** | **2,150.53** | **2,197.82** | **2,246.23** |
| ①出租面积（万㎡） | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 |
| ②出租单价（元/平/年） | 149.17 | 152.45 | 155.80 | 159.23 | 162.73 | 166.31 | 169.97 | 173.71 | 177.53 | 181.44 |
| **2.大学生返乡创业中心出租收入（万元）** | **760.79** | **777.52** | **794.63** | **812.12** | **830.00** | **848.26** | **866.92** | **886.00** | **905.48** | **925.40** |
| ①出租面积（万㎡） | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 |
| ②出租单价（元/平/年） | 298.35 | 304.91 | 311.62 | 318.48 | 325.49 | 332.65 | 339.97 | 347.45 | 355.09 | 362.90 |
| **3.停车位租金收入(万元)** | **616.26** | **629.81** | **643.68** | **657.84** | **672.31** | **687.10** | **702.22** | **717.67** | **733.47** | **749.61** |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 8 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①车位数（个） | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 |
| ②单价（元/月） | 372.95 | 381.15 | 389.54 | 398.11 | 406.87 | 415.82 | 424.97 | 434.32 | 443.88 | 453.65 |
| ③年运营月数 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| **4.物业收入（万元）** | **293.67** | **293.67** | **302.48** | **302.48** | **302.48** | **311.59** | **311.59** | **311.59** | **321.00** | **321.00** |
| ①出租面积（万㎡） | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 |
| ②物业费（元/平/年） | 19.67 | 19.67 | 20.26 | 20.26 | 20.26 | 20.87 | 20.87 | 20.87 | 21.50 | 21.50 |
| **二、项目运营成本** | **1,151.81** | **1,175.78** | **1,202.14** | **1,227.20** | **1,252.79** | **1,280.87** | **1,307.61** | **1,334.95** | **1,364.85** | **1,393.40** |
| 1.外购燃料及动力 | 13.62 | 13.92 | 14.23 | 14.55 | 14.87 | 15.20 | 15.53 | 15.87 | 16.22 | 16.57 |
| 2.工资及福利费 | 149.17 | 152.45 | 155.80 | 159.23 | 162.73 | 166.31 | 169.97 | 173.71 | 177.53 | 181.44 |
| 3.管理费 | 527.62 | 538.25 | 550.44 | 561.56 | 572.91 | 585.88 | 597.74 | 609.87 | 623.67 | 636.34 |
| 4.修理费 | 250.35 | 255.86 | 261.49 | 267.24 | 273.12 | 279.13 | 285.27 | 291.55 | 297.96 | 304.52 |
| 5.税费 | 211.05 | 215.30 | 220.18 | 224.62 | 229.16 | 234.35 | 239.10 | 243.95 | 249.47 | 254.53 |
| **三、运营收入** | **2,365.63** | **2,412.55** | **2,467.45** | **2,516.51** | **2,566.60** | **2,625.00** | **2,677.35** | **2,730.84** | **2,792.92** | **2,848.84** |

（续）

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目运营收入** | **4,328.46** | **4,426.34** | **4,516.45** | **4,608.52** | **4,712.43** | **4,808.60** | **4,906.93** | **5,017.57** | **106,106.30** |
| **1.标准厂房出租收入（万元）** | **2,295.62** | **2,346.13** | **2,397.76** | **2,450.50** | **2,504.35** | **2,559.44** | **2,615.77** | **2,673.34** | **55,960.72** |
| ①出租面积（万㎡） | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | |

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ②出租单价（元/平/年） | 185.43 | 189.51 | 193.68 | 197.94 | 202.29 | 206.74 | 211.29 | 215.94 | |
| **2.大学生返乡创业中心出租收入（万元）** | **945.74** | **966.55** | **987.82** | **1,009.55** | **1,031.76** | **1,054.45** | **1,077.66** | **1,101.37** | **23,054.57** |
| ①出租面积（万㎡） | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | 2.55 | |
| ②出租单价（元/平/年） | 370.88 | 379.04 | 387.38 | 395.90 | 404.61 | 413.51 | 422.61 | 431.91 | |
| **3.停车位租金收入（万元）** | **766.10** | **782.96** | **800.17** | **817.77** | **835.77** | **854.16** | **872.95** | **892.15** | **18,674.77** |
| ①车位数（个） | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | 1,377 | |
| ②单价（元/月） | 463.63 | 473.83 | 484.25 | 494.90 | 505.79 | 516.92 | 528.29 | 539.91 | |
| ③年运营月数 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | |
| **4.物业收入（万元）** | **321.00** | **330.70** | **330.70** | **330.70** | **340.55** | **340.55** | **340.55** | **350.71** | **8,416.24** |
| ①出租面积（万㎡） | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | 14.93 | |
| ②物业费（元/平/年） | 21.50 | 22.15 | 22.15 | 22.15 | 22.81 | 22.81 | 22.81 | 23.49 | |
| **二、项目运营成本** | **1,422.56** | **1,454.42** | **1,484.90** | **1,516.03** | **1,549.91** | **1,582.44** | **1,615.68** | **1,651.78** | **34,959.79** |
| 1.外购燃料及动力 | 16.93 | 17.31 | 17.69 | 18.08 | 18.48 | 18.89 | 19.30 | 19.72 | 418.08 |
| 2.工资及福利费 | 185.43 | 189.51 | 193.68 | 197.94 | 202.29 | 206.74 | 211.29 | 215.94 | 4,577.23 |
| 3.管理费 | 649.27 | 663.95 | 677.47 | 691.28 | 706.86 | 721.29 | 736.04 | 752.64 | 15,915.98 |
| 4.修理费 | 311.22 | 318.07 | 325.07 | 332.22 | 339.53 | 347.00 | 354.63 | 362.43 | 7,682.11 |
| 5.税费 | 259.71 | 265.58 | 270.99 | 276.51 | 282.75 | 288.52 | 294.42 | 301.05 | 6,366.39 |
| **三、运营收入** | **2,905.90** | **2,971.92** | **3,031.55** | **3,092.49** | **3,162.52** | **3,226.16** | **3,291.25** | **3,365.79** | **71,146.51** |

**4、本息覆盖倍数**

经上述测算，在申请人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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 71,146.51 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | |
| 第 2 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | |
| 第 3 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,263.79 |
| 第 4 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,558.90 |
| 第 5 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,005.05 |
| 第 6 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,050.86 |
| 第 7 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,091.21 |
| 第 8 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,132.39 |
| 第 9 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,181.08 |
| 第 10 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,224.14 |
| 第 11 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,268.09 |
| 第 12 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,319.73 |
| 第 13 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,365.63 |
| 第 14 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,412.55 |
| 第 15 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,467.45 |
| 第 16 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,516.51 |
| 第 17 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,566.60 |
| 第 18 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,625.00 |
| 第 19 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,677.35 |
| 第 20 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,730.84 |
| 第 21 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,792.92 |
| 第 22 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,848.84 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 23 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,905.90 |
| 第 24 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,971.92 |
| 第 25 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,031.55 |
| 第 26 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,092.49 |
| 第 27 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,162.52 |
| 第 28 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,226.16 |
| 第 29 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,291.25 |
| 第 30 年 | 25,000.00 | 1,125.00 | 26,125.00 | 3,365.79 |
| 小计 | 25,000.00 | 33,750.00 | 58,750.00 | 71,146.51 |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.21** |

## 三、总体评价结果

经测算，在武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 71,146.51 万元，应付债券利息及本金合计 58,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。可以实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文，为武陟县产业集聚区智能制造产业园（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国◆北京

中国注册会计师：

中国注册会计师 张凤英
编号：140100340008

中国注册会计师：

中国注册会计师
张 涛
410000040055

二〇二〇年十一月十五日

统一社会信用代码

91110106692305138T

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张风英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；会议服务；企业形象策划；经济贸易咨询；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30万元

成立日期　2009年10月13日

营业期限　2009年10月13日 至 2029年10月12日

住　　所　北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关　北京市工商行政管理局丰台分局

2019 年 04 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所：北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010079

批准执业文号：京财会许可[2009]0075号

批准执业日期：2009年09月24日

证书序号：0000249

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 张涛 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1969/01/16 |
| 工作单位 Working unit | 河南兴豫会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412901690116451 |

中兴财(北京)会计师事务所有限公司 110101367044

证书编号：410000040055
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 /y 02 月 /m 02 日 /d
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格，
This certificate is valid for an
this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2010

CPA任职资格检测合格 BICPA 2015

2003 年 /y 4 月 /m 28 日 /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2013年 12月 20日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2013年 12月 20日
/y /m /d

12

转出：立信北京分所
转入：瑞华
2014.11.14

## 注意事项

一、注册会计师执行业务时，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报刊登作废后，办理补发手续。

转出：瑞华 北京 2015.8.21
转入：安徐佳 2015.8.21

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：安徐佳 2018.12.25
转入：集团特 2018.12.25

姓名：张涛
证书编号：410000040055

姓名：张涛
证书编号：410000040055

2004年 /y /m /d

2005年 5月 9日
/y /m /d

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张凤英

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-10-21

工作单位 Working unit 山西万通会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 140321731021512

证书编号: No. of Certificate 140100340008

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期: Date of Issuance 2003 年/y 08 月/m 日/d

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

04 年/y 3 月/m 11 日/d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西万通会计师 事务所
CPAs

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

2009 年 5 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中德永勤 事务所
CPAs

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

09 年 11 月 25 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
10CPA005776
12741146 35221259
2010

年 月 日
/y /m /d

姓名：张风英
证书编号：140100340008

6

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
11CPA007258
61854192 21697318
2011

年 月 日
/y /m /d

7

# 三门峡市城乡一体化示范区
# （三门峡产业集聚区）基础设施建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090081 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月十八日

# 三门峡市城乡一体化示范区（三门峡产业集聚区）基础设施建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090081 号**

我们接受委托，对三门峡市城乡一体化示范区（三门峡产业集聚区）基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目情况

1、项目位置

本项目位于河南省三门峡市城乡一体化示范区（三门峡产业集聚区）内，临近三门峡快速通道、连霍高速和郑西高铁。

2、建设规模与内容

本项目总占地面积为 2,002.83 亩，其中配套功能区占地约 834.97 亩，配套基础设施占地约 1,167.86 亩。

本项目主要建设内容：包括配套功能区和配套基础设施部分，其中配套功能区总建筑面积 922,398 ㎡，包括技术研发中心 48,630 ㎡、产业孵化中心 47,486 ㎡、产业服务中心 44,106 ㎡、标准化厂房 782,176 ㎡；配套基础设施主要包括给水管网 2,1376m、雨水管网 32,692m、电力电缆线 15,200m、路灯 1,521 个、树池 9,134 个、分隔带绿化等。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设期为 36 个月，拟于 2019 年 12 月开工建设，预计完工日期为 2022 年 12 月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资为 315,552.72 万元，其中工程费用 242,461.77 万元，其他费用 34,016.60 万元，基本预备费 8,294.35 万元，建设期债券利息 30,780.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 315,552.72 万元，其中财政投入 105,552.72 万元，申请政府专项债券资金 210,000.00 万元。

## 二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额210,000.00 万元，假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

已使用债券资金情况说明：

（1）本项目已使用 2020 年河南省政府专项债券十二期—2020 年河南省其他城镇基础设施专项债券（一期）（债券简称“20 河南债 12”）中 50,000.00 万元资金，“20 河南债 12”债券期限 30 年，利率3.97%，于每年 1 月 3 日和 7 月 3 日付息一次，2050 年 1 月 3 日到期一次还本并支付最后一次利息。

（2）申请政府专项债券资金 10,000.00 万元，为 2020 年河南省政府专项债券二十六期—2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债券（三期）债券（债券简称“20 河南债 30”）中 10,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2020年二十六期生态环保和城镇基础设施专项债券（三期）到期一次性偿还 10,000.00 万元本金。“20 河南债 30”债券期限 30 年，利率 3.76%，于每年 5 月 26 日和 11 月 26日付息一次，2050 年 5 月 26 日到期一次还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期发行金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年还本付息合计 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 110,000.00 | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 2 年 | 110,000.00 | 100,000.00 | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 3 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 4 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 5 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 6 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 7 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 8 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 9 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 10 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 11 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 12 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 13 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 14 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 15 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 |
| 第 16 年 | 210,000.00 | | 100,000.00 | 110,000.00 | 9,111.00 | 109,111.00 |
| 第 17 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 18 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 19 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 20 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 21 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 22 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 23 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 24 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 25 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 26 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 27 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 28 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 29 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 |
| 第 30 年 | 110,000.00 | | 110,000.00 | - | 4,611.00 | 114,611.00 |
| **合计** | | **210,000.00** | **210,000.00** | | **205,830.00** | **415,830.00** |

注：为便于测算，按照项目资金于申请年份年初一次性到位。

## 三、项目收益情况

### 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对项目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项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 3 年，因此测算收益期为 27 年（债券存续期的第 4 年至第 30 年）。

**2.项目收入预测**

项目建成后主要收益来源有标准厂房出租收入，技术研发中心出租收入，产业服务中心出租收入，产业孵化中心出租收入，停车收入，综合管廊使用收入，物业服务收入等。

三门峡市城乡一体化示范区辖区内的标准化厂房现在几乎全部出租，根据楼层不同，出租价格在 28~32 元/㎡·月之间，均价约 30 元/㎡·月。

| 序号 | 厂址 | 出租方 | 承租方 | 承租面积（$m^2$） | 租期（月） | 月租金（元/月/$m^2$） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 禹王路西、纬六路南标准厂房 1 号楼 | 三门峡市淄阳建设投资有限责任公司 | 星能工业(三门峡)有限公司 | 1600 | 36 | 32 | 一楼 |
| 2 | 禹王路西、纬六路南标准厂房 3 号楼 | 三门峡市淄阳建设投资有限责任公司 | 三门峡振业新能源有限公司 | 1600 | 36 | 30 | 二楼 |
| 3 | 经二路西、纬五路南标准厂房 5 号楼 | 三门峡市淄阳建设投资有限责任公司 | 三门峡猛狮新能源科技有限公司 | 1566 | 24 | 32 | 一楼 |
| 4 | 经二路西、纬五路南标准厂房 5 号楼 | 三门峡市淄阳建设投资有限责任公司 | 三门峡市财投新能源有限公司 | 1566 | 24 | 30 | 二楼 |
| 5 | 经二路西、纬五路南标准厂房 6 号楼 | 三门峡市淄阳建设投资有限责任公司 | 三门峡市金泉商贸有限公司 | 1566 | 24 | 28 | 三楼 |

出于谨慎性原则的考虑，标准化厂房、技术研发中心和产业服务中心的初期出租单价按 0.95 元/$m^2$·天，产业孵化中心初期出租单价按 0.50 元/$m^2$·天进行预测。

本项目建设可满足相关企业落户需求，主要项目及其需求见下表：

| 项目名称 | 建设内容 | 标准化厂房需求规模（$m^2$） | 行业 |
|---|---|---|---|
| 植物环保电池项目 | 建设 20 条植物电解液环保电池生产线，年生产各类型干电池 40 亿支 | 40,000 | 干电池 |
| 中科芯时代项目 | 建设一条芯片封装测试线，拟新建生产线，同时布局综合类研发中心 | 20,000 | 芯片 |
| 三门峡 5GWh 锂电池项目 | 建设 5GWh 锂电池生产项目 | 100,000 | 锂电池 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 京威电池项目 | 日产 90 万瓦时动力电池生产线（首期） | 15,000 | 动力电池 |
| 壮凌自动化项目 | 锂电池前端一体化智能设备 | 10,000 | 装备制造 |
| 北京赛德美动力电池回收处理项目 | 建设 1 条电池包自动化拆解线，1 条梯级电池 PACK 线，2 条单体电池自动化拆解线，1 条正、负极材料修复线，1 个研发中心。 | 15,000 | 锂电池回收处理 |
| 华磷科技装配式建筑项目 | 建设以改性磷石膏为原料的装配式高强墙板生产线 | 20,000 | 自动化生产 |
| 中电昆辰总装基地 | 建设鹰眼自动驾驶、“天星”轨道交通定位系统等产品调试生产线 | 5,000 | 芯片制造 |

出于谨慎性原则的考虑，本项目出租率前期按照 65%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

① 标准厂房出租收入

初期单价按 0.95 元/m²·天进行计算，单价每五年增长 0.05 元/ m²·天，增长至 1.05 元/ m²·天停止增长，厂房面积为 782,176.00 ㎡，出租面积占场馆总面积比率为 100%，前期按照 65%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

② 技术研发中心出租收入

综合考虑配套科研共享设备使用费，初期单价按 0.95 元/m²·天进行计算，单价每五年增长 0.05 元/ m²·天，增长至 1.05 元/ m²·天停止增长，研发中心面积为 48,630.00 ㎡，出租面积占场馆总面积比率为 100%，前期按照 65%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

③ 产业服务中心出租收入

初期单价按 0.95 元/m²·天进行计算，单价每五年增长 0.05 元/ m²·天，增长至 1.05 元/ m²·天停止增长，研发中心面积为 44,106.00 ㎡，由于部分场馆用于自用，其可出租面积占场馆总面积比率为 85%，前期按照 65%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

④ 产业孵化中心出租收入

初期单价按 0.50 元/m²·天进行计算，单价每五年增长 0.05 元/ m²·天，增长至 0.65 元/ m²·天停止增长，研发中心面积为 44,106.00 ㎡，出租面积占场馆总面积比率为 100%，前期按照 65%的出租率进行测算，每年增长 5%，增长到 95%后

不予增长。

⑤停车收入

按照政府相关要求，本项目建成后也将引入智慧停车系统。本项目的 2000 个停车位，主要服务于职教园区广大教职员工（约 1 万人）、居民（约 2 万人）、入驻企业及其员工（约 1 万人）和外来办事人员，校园及厂区内停车位有限，本项目关于停车有足够的市场需求。因此，初期单价按 5 元/辆·次进行计算，总建设车位数量为 2000 个，停车周转率为 3，初期停车率为 60%，每五年增长 10%，增长至 80%不予增长。单价每五年增长 1 元/辆·次，增长至 7 元/辆·次停止增长。

⑥综合管廊使用收入

供电、给排水管网等综合管网收费标准，参考河南省等相关标准，结合项目情况确定。给水管网平均单价按照 8 万元/千米·年计算，给水管网数量为 21,376m，雨水管网平均单价按照 10 万元/千米·年计算，雨水管网数量为 32,692m，电力工程平均单价按照 15 万元/千米·年计算，电力工程数量为 15,200m。

⑦物业服务收入

经调查，三门峡示范区产业园区物业费收费标准再 0.8 元/㎡·月-1 元/㎡·月；考虑本项目建成年限，建成后第一年物业费单价按照 0.95 元/㎡·月进行计算，单价每五年增长 0.05 元/㎡·月，增长至 1.05 元/㎡·月停止增长。可出租总面积为 922,398.00 ㎡，初期出租率为 65%，每年增长 5%，增长到 95%后不予增长。

**3.项目成本预测**

本项目总成本费用主要依据国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中生产要素法进行估算。

① 外购原辅材料费用

原辅材料费用主要为出租场地、标准厂房维护材料及备品备件费用，维护材料费用按照 10 元/㎡测算，估算 922.40 万元/年。

② 本项目定员为 63 人，运营期第一年人员工资及福利 5,500 元/人·月。

③ 外购燃料动力费用

项目各建筑建成后主要拟出租方式经营，因此水电费成本承租单位自负，因此本财务评价仅考虑公共服务自用水电成本。初步项目正常年外购燃料、动力消耗费用约 50 万元。

④ 经营管理费用

项目正常年经营管理费用按照工资福利费 1 倍计取。

⑤修理费按固定资产年折旧的 5%估算，正常生产年为 522.16 万元。

根据中国统计局公布的数据中国 2016 年、2017 年、2018 年的通货膨胀率分别为 3.00%、3.61%、3.13%，三年平均 3.25%。考虑到通货膨胀因素，本项目除经营管理费用外，人员工资福利和修理费增长率按照 3.25%进行预测，外购原辅材料费用和外购燃料动力费用按照 5%的增长率进行预测。

⑥税金

税金附加：本项目房产出租部分增值税取 9%、服务业增值税取 6%（虑建设期投资获取的增值税进行抵扣和项目运营过程中的进项税抵扣），城市建设维护费、教育附加费、地方教育附加费分别为增值税的 7%、3%、2%；房产税按照出租收入（不含税）12%进行测算；企业所得税：按照扣除债券及融资利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。

**4.净收益预测**

本项目运营收入扣除经营成本后的项目收益为 640,774.00 万元，具体测算数据如下：

金额单位：万元

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入** | **21,915.23** | **23,495.32** | **25,075.43** | **26,655.55** | **28,235.64** | **31,608.31** | **33,273.60** | **33,273.60** | **33,273.60** |
| **1.标准厂房出租收入** | **17,387.77** | **18,725.29** | **20,062.81** | **21,400.34** | **22,737.86** | **25,342.50** | **26,750.42** | **26,750.42** | **26,750.42** |
| 折算单价元/㎡·天 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 数量㎡ | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| **2、技术研发中心出租收入** | **1,081.04** | **1,164.20** | **1,247.36** | **1,330.52** | **1,413.67** | **1,575.61** | **1,663.15** | **1,663.15** | **1,663.15** |
| 折算单价元/㎡·天 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 数量㎡ | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| **3、产业服务中心出租收入** | **833.40** | **897.51** | **961.62** | **1,025.73** | **1,089.84** | **1,214.68** | **1,282.16** | **1,282.16** | **1,282.16** |
| 折算单价元/㎡·天 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 数量㎡ | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 |
| 可用率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 出租面积占总面积比率 | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| **4、产业孵化中心出租收入** | **555.59** | **598.32** | **641.06** | **683.80** | **726.54** | **846.20** | **893.21** | **893.21** | **893.21** |
| 折算单价元/㎡·天 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 |

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量㎡ | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| **5、停车收入** | **648.00** | **648.00** | **648.00** | **648.00** | **648.00** | **907.20** | **907.20** | **907.20** | **907.20** |
| 折算单价元/辆次 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| 数量辆 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| 停车周转率 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| **6、综合管廊使用收入** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** |
| 给水管数量（m） | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 |
| 给水管平均单价（万元/千米·年） | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| 雨水管数量（m） | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 |
| 雨水管平均单价（万元/千米·年） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 电力工程数量（m） | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 |
| 电力工程平均单价（万元/千米·年） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| **7、物业服务收入** | **683.50** | **736.07** | **788.65** | **841.23** | **893.80** | **996.19** | **1,051.53** | **1,051.53** | **1,051.53** |
| 单价（元/㎡·月） | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 出租面积（㎡） | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% | 95% | 95% | 95% |

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **二、项目运营成本** | **4,512.34** | **4,773.12** | **5,037.77** | **5,306.46** | **5,579.32** | **6,019.93** | **6,310.85** | **6,429.31** | **6,552.76** |
| 1.外购原辅材料费用 | 922.40 | 968.52 | 1,016.95 | 1,067.80 | 1,121.19 | 1,177.25 | 1,236.11 | 1,297.92 | 1,362.82 |
| 2.工资薪酬及福利费 | 415.80 | 429.31 | 443.26 | 457.67 | 472.54 | 487.90 | 503.76 | 520.13 | 537.03 |
| 3.外购燃料动力费用 | 50.00 | 52.50 | 55.13 | 57.89 | 60.78 | 63.82 | 67.01 | 70.36 | 73.88 |
| 4.经营管理费用 | 415.80 | 429.31 | 443.26 | 457.67 | 472.54 | 487.90 | 503.76 | 520.13 | 537.03 |
| 5.修理费 | 522.16 | 539.13 | 556.65 | 574.74 | 593.42 | 612.71 | 632.62 | 653.18 | 674.41 |
| 6、税费 | 2,186.18 | 2,354.35 | 2,522.52 | 2,690.69 | 2,858.85 | 3,190.35 | 3,367.59 | 3,367.59 | 3,367.59 |
| **三、运营收益** | **17,402.89** | **18,722.20** | **20,037.66** | **21,349.09** | **22,656.32** | **25,588.38** | **26,962.75** | **26,844.29** | **26,720.84** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入** | **33,273.60** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** |
| **1.标准厂房出租收入** | **26,750.42** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** |
| 折算单价元/㎡ | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| 数量㎡ | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **2、技术研发中心出租收入** | **1,663.15** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** |
| 折算单价元/㎡ | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| 数量㎡ | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3、产业服务中心出租收入** | **1,282.16** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** |
| 折算单价元/㎡ | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| 数量㎡ | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 |
| 可用率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **4、产业孵化中心出租收入** | **893.21** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** |
| 折算单价元/㎡ | 0.55 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 |
| 数量㎡ | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **5、停车收入** | **907.20** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** |
| 折算单价元/辆次 | 6.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 |
| 数量辆 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 70% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |
| 停车周转率 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| **6、综合管廊使用收入** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** |
| 给水管数量（m） | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 |
| 给水管平均单价（万元/千米·年） | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| 雨水管数量（m） | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 |
| 雨水管平均单价（万元/ | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 千米·年） | | | | | | | | | |
| 电力工程数量（m） | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 |
| 电力工程平均单价（万元/千米·年） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| **7、物业服务收入** | **1,051.53** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** |
| 单价（元/㎡·月） | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 |
| 出租面积（㎡） | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| **二、项目运营成本** | **6,681.41** | **7,745.46** | **10,305.11** | **10,435.19** | **10,570.76** | **10,712.03** | **10,859.28** | **11,012.72** | **11,172.68** |
| 1.外购原辅材料费用 | 1,430.96 | 1,502.51 | 1,577.64 | 1,656.52 | 1,739.35 | 1,826.32 | 1,917.64 | 2,013.52 | 2,114.20 |
| 2.工资薪酬及福利费 | 554.48 | 572.50 | 591.11 | 610.32 | 630.16 | 650.64 | 671.79 | 693.62 | 716.16 |
| 3.外购燃料动力费用 | 77.57 | 81.45 | 85.52 | 89.80 | 94.29 | 99.00 | 103.95 | 109.15 | 114.61 |
| 4.经营管理费用 | 554.48 | 572.50 | 591.11 | 610.32 | 630.16 | 650.64 | 671.79 | 693.62 | 716.16 |
| 5.修理费 | 696.33 | 718.96 | 742.33 | 766.46 | 791.37 | 817.09 | 843.65 | 871.07 | 899.38 |
| 6、税费 | 3,367.59 | 4,297.54 | 6,717.40 | 6,701.77 | 6,685.43 | 6,668.34 | 6,650.46 | 6,631.74 | 6,612.17 |
| **三、运营收益** | **26,592.19** | **27,530.30** | **24,970.65** | **24,840.57** | **24,705.00** | **24,563.73** | **24,416.48** | **24,263.04** | **24,103.08** |

**（续）**

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **35,275.76** | **889,767.80** |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.标准厂房出租收入** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **28,087.94** | **710,153.23** |
| 折算单价元/㎡ | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | |
| 数量㎡ | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | 782,176.00 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **2、技术研发中心出租收入** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **1,746.30** | **44,152.10** |
| 折算单价元/㎡ | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | |
| 数量㎡ | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | 48,630.00 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **3、产业服务中心出租收入** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **1,346.27** | **34,038.01** |
| 折算单价元/㎡ | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | |
| 数量㎡ | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | 44,106.00 | |
| 可用率 | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **4、产业孵化中心出租收入** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **1,055.61** | **25,569.72** |
| 折算单价元/㎡ | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | |
| 数量㎡ | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | 47,486.00 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **5、停车收入** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **1,209.60** | **28,339.20** |
| 折算单价元/辆次 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量辆 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | |
| 出租面积占总面积比率 | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | |
| 停车周转率 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | |
| **6、综合管廊使用收入** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **725.93** | **19,600.11** |
| 给水管数量（m） | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | 21,376.00 | |
| 给水管平均单价（万元/千米·年） | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | |
| 雨水管数量（m） | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | 32,692.00 | |
| 雨水管平均单价（万元/千米·年） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | |
| 电力工程数量（m） | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | 15,200.00 | |
| 电力工程平均单价（万元/千米·年） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |
| **7、物业服务收入** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **1,104.11** | **27,915.43** |
| 单价（元/㎡·月） | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | 1.05 | |
| 出租面积（㎡） | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | 922,398.00 | |
| 出租面积占总面积比率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| **二、项目运营成本** | **11,339.43** | **11,513.25** | **11,694.48** | **11,883.42** | **12,080.44** | **12,285.89** | **12,500.13** | **12,723.59** | **12,956.65** | **248,993.80** |
| 1.外购原辅材料费用 | 2,219.91 | 2,330.91 | 2,447.46 | 2,569.83 | 2,698.32 | 2,833.24 | 2,974.90 | 3,123.65 | 3,279.83 | 50,427.67 |
| 2.工资薪酬及福利费 | 739.44 | 763.47 | 788.28 | 813.90 | 840.35 | 867.66 | 895.86 | 924.98 | 955.04 | 17,547.16 |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.外购燃料动力费用 | 120.34 | 126.36 | 132.68 | 139.31 | 146.28 | 153.59 | 161.27 | 169.33 | 177.80 | 2,733.67 |
| 4.经营管理费用 | 739.44 | 763.47 | 788.28 | 813.90 | 840.35 | 867.66 | 895.86 | 924.98 | 955.04 | 17,547.16 |
| 5.修理费 | 928.61 | 958.79 | 989.95 | 1,022.12 | 1,055.34 | 1,089.64 | 1,125.05 | 1,161.61 | 1,199.36 | 22,036.13 |
| 6、税费 | 6,591.69 | 6,570.25 | 6,547.83 | 6,524.36 | 6,499.80 | 6,474.10 | 6,447.19 | 6,419.04 | 6,389.58 | 138,702.01 |
| **三、运营收益** | **23,936.33** | **23,762.51** | **23,581.28** | **23,392.34** | **23,195.32** | **22,989.87** | **22,775.63** | **22,552.17** | **22,319.11** | **640,774.00** |

**5.本息覆盖倍数**

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 | 期初本金余额 | 本期发行金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年还本付息合计 | 当年还本付息合计 | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 110,000.00 | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | |
| 第 2 年 | 110,000.00 | 100,000.00 | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | |
| 第 3 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | |
| 第 4 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 17,402.89 |
| 第 5 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 18,722.20 |
| 第 6 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 20,037.66 |
| 第 7 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 21,349.09 |
| 第 8 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 22,656.32 |
| 第 9 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 25,588.38 |
| 第 10 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 26,962.75 |
| 第 11 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 26,844.29 |
| 第 12 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 26,720.84 |
| 第 13 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 26,592.19 |
| 第 14 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 27,530.30 |
| 第 15 年 | 210,000.00 | | | 210,000.00 | 9,111.00 | 9,111.00 | 24,970.65 |
| 第 16 年 | 210,000.00 | | 100,000.00 | 110,000.00 | 9,111.00 | 109,111.00 | 24,840.57 |
| 第 17 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 24,705.00 |
| 第 18 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 24,563.73 |
| 第 19 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 24,416.48 |
| 第 20 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 24,263.04 |
| 第 21 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 24,103.08 |
| 第 22 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 23,936.33 |
| 第 23 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 23,762.51 |
| 第 24 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 23,581.28 |
| 第 25 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 23,392.34 |
| 第 26 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 23,195.32 |
| 第 27 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 22,989.87 |
| 第 28 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 22,775.63 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 29 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4,611.00 | 4,611.00 | 22,552.17 |
| 第 30 年 | 110,000.00 | | 110,000.00 | - | 4,611.00 | 114,611.00 | 22,319.11 |
| **合计** | | **210,000.00** | **210,000.00** | | **205,830.00** | **415,830.00** | **640,774.00** |
| **本息覆盖倍数** | **1.54** | | | | | | |

计算说明：

（1）为便于测算，按照项目资金于申请年份年初一次性到位；

（2）本项目计划申请使用债券资金总额 210,000.00 万元：已使用 “20 河南债 12”债券 50,000.00 万元期限 30 年，利率 3.97%；调整使用“20河南债 30”债券 10,000.00 万元期限 30 年，利率 3.76%；剩余申请债券资金 50,000.00 万元期限 30 年，测算利率 4.5%； 剩余申请债券资金 100,000.00 万元期限 15 年，测算利率 4.5%。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.54；在已发行项目、用途调整债券及本次申请债券金额的本金偿还节点，项目均有足够的现金流可覆盖还本支出。

## 四、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 640,774.00 万元，应付债券本金及利息合计 415,830.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为三门峡市城乡一体化示范区（三门峡产业集聚区）基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年九月十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李变利

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410726198503020045

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 410105538559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：No. of Certificate　110001620149

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2010 年 /y　07 月 /m　22 日 /d



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日　年 /y　月 /m　日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 410105538659

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

# 夏邑县引江济淮配套工程项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 090869 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二十四日

# 夏邑县引江济淮配套工程项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 090869 号**

我们接受夏邑县水利局委托，对夏邑县引江济淮配套工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目位置

本项目位于夏邑县罗庄镇、郭店镇。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设期为12个月，预计开工日期为2021年7月，完工时间为2022年7月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资34,874.00万元。其中：（1）引江济淮工程项目总投资25,845.67万元，其中工程静态总投资25,554.12万元，其他建设费用291.55万元。工程部分静态总投资为22,192.40万元，其中建筑工程13,836.32万元，机电设备及安装工程2,804.55万元，金属结构设备及安装工程243.11万元，临时工程833.60万元，独立费用2,457.33万元，基本预备费2,017.49万元。建设征地与移民补偿投资2,688.96万元，水土保持投资为333.71万元，环境保护投资339.05万元；（2）调蓄水库工程项目总投资9,028.33万元，工程部分总投资5,626.73万元（其中：建筑工程4,081.14万元，临时工程175.18万元，独立费用767.55万元，基本预备费602.86万元），水土保持工程168.80万元，环境保护工程168.80万元，建设征地移民补偿3,064.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资34,874.00万元。其中：财政资金安排7,874.00万元，申请专项债券资金27,000.00万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### （一）债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额 27,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 27,000.00 | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 2 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 3 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 4 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 5 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 6 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 7 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 8 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 9 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 10 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 11 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 12 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 13 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 14 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 15 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 16 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 17 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 18 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 19 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第 20 年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第21年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第22年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第23年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第24年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第25年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第26年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第27年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第28年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第29年 | 27,000.00 | | | 27,000.00 | 4.50% | 1,215.00 |
| 第30年 | 27,000.00 | | 27,000.00 | | 4.50% | 28,215.00 |
| 合计 | | **27,000.00** | **27,000.00** | | | **63,450.00** |

## （二）现金净流入

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对本项目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各项收入、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本项目造成的重大不利影响。

2.项目概况

（1）引江济淮工程：河南省引江济淮配套工程直接供水范围是2市2直管县，分别为周口市的郸城、淮阳、太康3个县，商丘市的柘城、夏邑、商丘市梁园区和睢阳区2县 2个区，以及永城和鹿邑2个直管县。

引江济淮工程河南省受水区供水目标为上述9个县、区的城镇生活和工业用水。引江济淮工程向河南年均分配水量2030年5.00亿$m^3$，2040年6.32亿$m^3$。夏邑县年均分配水量2030年为3,281.00万$m^3$，2040年为4,306.00万$m^3$。夏邑县输水线路取水自夏邑县罗庄镇吴庄村附近的引江济淮工程主体夏邑分水口，设计流量2.80$m^3/s$。加压泵站布置在夏邑分水口出水池北侧，泵站后敷设压力管道向夏邑县输水，管道为单管，总长约14.97km。

夏邑县输水管道采用DN1600球墨铸铁管，规划夏邑县输水线路加压泵站布置在夏邑县吴庄村南侧月200m夏邑分水口处，输水管道自加压泵站向东，途径庄营村、张菜园村，在张菜园村折向东北，在张菜园村东穿越省道S325，途径张楼村、王丁村、大孙楼村、小冯庄村、大冯庄村，徐洼村、大李庄村，在大孙楼村东穿越四级河，在徐庄村处穿越岐河。输水管线在大李庄村向东，在小刘庄村北穿越省道S202。输水管线在蔡庄村北折向东北，途径牛庄村、后张菜园村，到达规划调蓄水库。总长约14.97km。

（2）调蓄水库工程项目：

①调蓄水库

利用夏邑县当地规划生态湖泊作为调蓄水库，位于郭店镇代营村。夏邑调蓄水库按满足调蓄目标10天供水。调蓄水库库容60.00万$m^3$，正常蓄水位38.00m，死水位33.50m，设计水深4.50m。调蓄水库周边采用垂直防渗，防渗墙总长度为2.638km。

②防护堤

为满足调蓄水库排涝要求，防止地面雨水进入水库，沿调蓄水库周边设置防护堤。防护堤长1.35km，堤顶高程50.30m，堤身为均质土堤，填筑料采用库区开挖土料，填筑压实度不小于0.93。防护堤高2.00m，顶宽5.00m，内外边坡均为1:2，护坡采用草皮护坡。雨水汇

合后进入堤坡脚排水沟，其断面为矩形，宽、深均为 0.30m，采用 0.10m 厚的 C25 混凝土。堤顶设置巡视道路，路面宽 4.00m，C25 砼混凝土路面，下面采用 320.00mm 厚 8.00%水泥土基层。

③退水闸

夏邑调蓄水库退水闸位于夏邑调蓄水库北侧退水渠上，主要承担夏邑调蓄水库检修时的退水任务，设计流量 2.00 m³/s。退水渠长 95.00m，底宽 2.00m，边坡 1:2，连接北侧排水沟，可进入沱河。退水闸设有 1 个闸孔，闸室控制段依上游堤顶布置，平地板整体式布置型式，闸孔宽度 2.00m，底板高程 33.50m，涵洞洞身段为单孔矩形断面，涵洞底板高程 33.50m，长 17.00m。涵洞洞孔的尺寸确定为 1 孔 1.50m×2.00m。

④取水泵站

夏邑调蓄水库取水泵站位于夏邑调蓄水库北侧，主要承担水库取水任务，选取 500ZLB-85 型轴流泵，额定流量 0.70 m³/s，额定扬程 5.24m，装机 8 台，其中 2 台备用，设计流量 4.20 m³/s，总装机流量 5.60 m³/s，装机功率 440.00kW。

3.项目收入预测

（1）水资源及其开发利用状况：

①水资源状况：夏邑县多年平均降水量 762.4mm，多年平均地表水资源量 1.20 亿 m³，地下水水资源量 1.85 亿 m³，地表水与地下水资源重复量 0.15 亿 m³，水资源总量 2.90 亿 m³。

②现状供用水分析：2018 年，夏邑县总供水量 19,712.00 万 m³，其中地表水供水量 6,080.00 万 m³，地下水供水量 13,480.00 万 m³，污水回用量 152 万 m³，供水量中地下水供水比例达 68.40%。

2018 年全县供用水量平衡，总用水量 19,712.00 万 m³，农业用水量 14,413.00 万 m³，工业用水量 1,843.00 万 m³，居民生活用水量 3,242.00 万 m³，生态环境用水量 214.00 万 m³。

③用水效率与用水水平：2018 年，夏邑县人均用水量 162 m³/人，城市大生活 127L/（人·日），万元 GDP 用水量 65.26 m³ /万元，工业增加值用水量 24.10 m³ /万元，农业灌溉用水定额 98 m³ /亩。

④城区供水现状：夏邑县城区供水均采用地下水源，主要分为两大部分，一部分为公共供水，由县自来水公司下辖的三座供水厂供水；另一部分为自备井供水，由零散分布于城区的部分居民和企业自行建造的自备井供水。

夏邑县第一水厂筹建于 1991 年，配套有两眼深水井，一座 1000m³的清水池、一座送水泵房，日供水量约 3000m³，该厂服务范围较小，主要服务于供水厂附近区域，目前运行情况良好，用水高峰期已满负荷运行。

夏邑县第二水厂为利用世行贷款建设项目，厂址位于城区东北部，于 2010 年开工建设，2013 年投产运行，建设规模为 3 万 m³/d，采用地下水源，供水范围南到运河，北到雪枫路，西至西环路，东至东环路。用水高峰期，该水厂已满负荷运行。

夏邑县第三水厂建设于 2013 年，供水规模为 3 万 m³/d，水厂位于县城南部产业集聚区内，主要服务于产业集聚区，采用地下水源，目前实际最大日供水量为 1 万 m³/d。

以上三座水厂均由县自来水公司负责，目前总供水能力为 6.3 万 m³/d，实际供水量为 4.3 万 m³/d。除了公共供水外，城区部分居民及企业配备有自备井，据统计，县城现有自备井 44 眼，取水量约为 1.7 万 m³/d。由于自备井多取用浅层地下水，其水质无法保障。

（2）引江济淮分配水量：依据国家发展改革委批复的《引江济淮工程可行性研究报告》（发改农经〔2016〕2632 号）及水利部行政许可文件“《引江济淮工程（河南段）初步设计报告》准予行政许可决定书”（水许可决[2019]38 号），规划 2030 年引江口多年平均引江毛水量34.27亿m³,其中给河南省供水量的引江口门水量为6.90 亿m³，两省交接处多年平均水量为 5.41 亿 m³，试量站多年平均水量为5.00 亿 m³。规划2040 年引江口多年平均引江毛水量 43.00 亿 m³，其中给河南省供水量的引江口门水量为 8.88 亿 m³，两省交接处多年平均水量为 6.86 亿 m³，试量站多年平均水量为 6.34 亿 m³。引江济淮工程规划范围在河南省涉及 7 县 2 区共 9 个供水目标，分别为周口市的郸城、淮阳、太康 3 个县，商丘市的柘城、夏邑 2 个县和商丘市梁园区、睢阳区 2 个区，以及永城和鹿邑 2 个直管县，总面积 12114k㎡。其中，2030 年向夏邑县分配水量为 3,281.00 万 m³ ，2040 年为4,306.00 万 m³。

（3）需水预测成果：①需水预测成果：预测夏邑县 2030 年、2040 年多年平均总需水量分别为 29,035.00 万 m³、30,545.00 万 m³；50%保证率总需水量分别为 29,062.00 万 m³、30,572.00 万 m³；75%保证率总需水量分别为 29,987.00 万 m³、31,496.00 万 m³；95%保证率总需水量分别为 35,573.00 万 m³、37,082.00 万 m³。

②配置成果：2030 年夏邑县受水区多年平均总配置水量27,798.00 万 m³，其中生活、工业、农业、生态配置水量分别为 4,874.00 万 m³、2,272.00 万 m³、19,607.00 万 m³和 1,044.00 万 m³；地表水、地下水、中水、引江济淮配置水量分别为 8,947.00 万 m³、15,019.00 万 m³、551 万 m³和 3,281.00 万 m³。

2040 年夏邑县受水区多年平均总配置水量 29,295.00 万 m³，其中生活、工业、农业、生态配置水量分别为 5,904.00 万 m³、2,465.00

万 m³、19,594.00 万 m³和 1,331.00 万 m³；地表水、地下水、中水、引江济淮配置水量分别为 16,261.00 万 m³、730 万 m³、730 万 m³和 4,306 .00m³。

（4）供水实现率及需求增长趋势分析：

2030 年受水区夏邑年引水量 3,281.00 万 m³，其中城镇供水 2,061.00 万 m³，农村供水 1,220.00 万 m³；2040 年受水区夏邑年引水量 4,306.00 万 m³，其中城镇供水 2,862.00 万 m³，农村供水 1,444.00 万 m³。根据前述供水区供水现状，从谨慎性考虑，项目投入第一年供水量为配置水平近期配置水 3,281.00 万 m³的 70.00%，第 2 年为 80.00%，第 3 年为 90.00%，第 4 年及以后年度按照 95.00%的供水量进行预测。

（5）本项目供水价格确定

根据《河南省发改委关于调整商丘市城市供水价格的通知》(豫发改价管〔2010〕825 号)、《商丘市发改委关于调整商丘市城市供水价格的通知》(商发改价调〔2010〕10 号)和《河南省发展和改革委员会河南省财政厅河南省水利厅关于调整我省水资源费征收标准的通知》(商发改价调〔2015〕13 号) 、商丘市发展和改革委员会、商丘市财政局、商丘市城市管理局商发改价调〔2017〕1 号《关于调整我市污水处理收费标准的通知》精神，本项目预测价格按照居民用水价格 2.65/立方米，农村居民供水价格 1.75/立方米进行测算。

本项目参考其他地区现行自来水水价“前”与南水北调水源自来水水价“后”的价格，考虑运营期内收费单价每 5 年增长一次，根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后按照 3.00%的增长率进行预测。

4.项目成本预测

本项目主要成本支出：购水成本、材料费、燃料及动力费、修理费、职工薪酬、管理费用、其它费用、增值税金及附加等。

（1）购水成本

本次配套工程从干线口门取水需征收水费，根据《引江济淮工程（河南段）初步设计报告》及其批复文件，干线口门城镇供水水价为2.40元每立方米，农村供水水价为1.20元。

（2）材料费

材料费指水利工程运行维护过程中自身需要消耗的原材料、原水、辅助材料、备品备件。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013），材料费按项目投资总额的0.1%进行测算。

（3）燃料及动力费

燃料及动力费主要为抽水电费费用，引江济淮工程项目河南段抽水耗电量为342.00万/kW•h，调蓄水库工程项目年用电量289.08万/kW•h，测算综合提水电价按0.60元/kW•h进行计算。

（4）修理费

修理费主要包括工程日常维护修理费用和每年需计提的大修费基金等，修理费按固定资产折旧的3.00%进行测算。

（5）职工薪酬

本项目劳动定员年均工资按6.00万元/人计算，根据项目规模，设置劳动定员共计36个人。

（6）管理费用

管理费主要包括水利工程管理机构的差旅费、办公费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、业务招待费、坏账损失等，管理费用按项目投资总额的0.10%进行测算。

（7）其他费用

其他费用指水利工程运行维护过程中发生的除职工薪酬、材料费等以外的与生产活动直接相关的支出，包括工程观测费、水质监测费、临时设施费等。按照材料费、燃料及动力费、职工薪酬、管理费用及修理费之和的1.00%取值。

（8）增值税及附加

按照项目供水收入按照9%的增值税税率进行测算，其他附加税（城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）按照增值税的10%计算；同时考虑本项目建设期可抵扣增值税进项税额及运营期内各项费用亦可抵扣增值税，抵扣过的增值税额为0；企业所得税按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的25%进行测算。

（9）预测增长率：根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年材料费、修理费、职工薪酬按照上年3.00%的增长率进行预测。

5.用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为76,853.30万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 负荷率 | 70% | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1、城镇供水 | 3,823.16 | 4,369.32 | 4,915.49 | 5,188.57 | 5,188.57 | 5,344.22 | 5,344.22 | 5,344.22 | 5,344.22 | 5,344.22 |
| 水价（元/$m^3$） | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 |
| 水量（万$m^3$） | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 |
| 2、农村供水 | 1,494.50 | 1,708.00 | 1,921.50 | 2,028.25 | 2,028.25 | 2,089.10 | 2,089.10 | 2,089.10 | 2,089.10 | 2,089.10 |
| 水价（元/$m^3$） | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| 水量（万$m^3$） | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 |
| 收入小计 | 5,317.66 | 6,077.32 | 6,836.99 | 7,216.82 | 7,216.82 | 7,433.32 | 7,433.32 | 7,433.32 | 7,433.32 | 7,433.32 |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、购水费 | 3,074.40 | 3,513.60 | 3,952.80 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 |
| 2、材料费 | 34.87 | 35.92 | 37.00 | 38.11 | 39.25 | 40.43 | 41.64 | 42.89 | 44.18 | 45.51 |
| 3、燃料及动力 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 |
| 4、修理费 | 34.87 | 35.92 | 37.00 | 38.11 | 39.25 | 40.43 | 41.64 | 42.89 | 44.18 | 45.51 |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5、职工薪酬 | 216.00 | 222.48 | 229.15 | 236.02 | 243.10 | 250.39 | 257.90 | 265.64 | 273.61 | 281.82 |
| 6、管理费用 | 34.87 | 35.92 | 37.00 | 38.11 | 39.25 | 40.43 | 41.64 | 42.89 | 44.18 | 45.51 |
| 7、其他费用 | 6.99 | 7.09 | 7.19 | 7.29 | 7.40 | 7.50 | 7.61 | 7.73 | 7.85 | 7.97 |
| 成本小计 | 3,780.65 | 4,229.58 | 4,678.79 | 4,908.69 | 4,919.30 | 4,930.23 | 4,941.48 | 4,953.09 | 4,965.05 | 4,977.37 |
| 三、项目运营收益 | 1,537.01 | 1,847.74 | 2,158.20 | 2,308.13 | 2,297.52 | 2,503.09 | 2,491.84 | 2,480.23 | 2,468.27 | 2,455.95 |

（续）

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 负荷率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1、城镇供水 | 5,504.55 | 5,504.55 | 5,504.55 | 5,504.55 | 5,504.55 | 5,669.69 | 5,669.69 | 5,669.69 | 5,669.69 | 5,669.69 |
| 水价（元/$m^3$） | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.90 | 2.90 | 2.90 | 2.90 | 2.90 |
| 水量（万 $m^3$） | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 |
| 2、农村供水 | 2,151.77 | 2,151.77 | 2,151.77 | 2,151.77 | 2,151.77 | 2,216.32 | 2,216.32 | 2,216.32 | 2,216.32 | 2,216.32 |
| 水价（元/$m^3$） | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.91 | 1.91 | 1.91 | 1.91 | 1.91 |
| 水量（万 $m^3$） | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 |
| 收入小计 | 7,656.32 | 7,656.32 | 7,656.32 | 7,656.32 | 7,656.32 | 7,886.01 | 7,886.01 | 7,886.01 | 7,886.01 | 7,886.01 |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、购水费 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 |

| 项目 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2、材料费 | 46.88 | 48.29 | 49.74 | 51.23 | 52.77 | 54.35 | 55.98 | 57.66 | 59.39 | 61.17 |
| 3、燃料及动力 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 |
| 4、修理费 | 46.88 | 48.29 | 49.74 | 51.23 | 52.77 | 54.35 | 55.98 | 57.66 | 59.39 | 61.17 |
| 5、职工薪酬 | 290.27 | 298.98 | 307.95 | 317.19 | 326.71 | 336.51 | 346.61 | 357.01 | 367.72 | 378.75 |
| 6、管理费用 | 46.88 | 48.29 | 49.74 | 51.23 | 52.77 | 54.35 | 55.98 | 57.66 | 59.39 | 61.17 |
| 7、其他费用 | 8.10 | 8.23 | 8.36 | 8.50 | 8.64 | 8.78 | 8.93 | 9.09 | 9.25 | 9.41 |
| 成本小计 | 4,990.06 | 5,003.13 | 5,016.58 | 5,030.43 | 5,044.71 | 5,059.39 | 5,074.53 | 5,090.13 | 5,106.19 | 5,122.72 |
| 三、项目运营收益 | 2,666.26 | 2,653.19 | 2,639.74 | 2,625.89 | 2,611.61 | 2,826.62 | 2,811.48 | 2,795.88 | 2,779.82 | 2,763.29 |

（续）

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 负荷率 | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | |
| 1、城镇供水 | 5,839.78 | 5,839.78 | 5,839.78 | 5,839.78 | 5,839.78 | 6,010.91 | 6,010.91 | 6,010.91 | 6,010.91 | 159,319.95 |
| 水价（元/$m^3$） | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 3.07 | 3.07 | 3.07 | 3.07 | |
| 水量（万 $m^3$） | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | 2,061.00 | |
| 2、农村供水 | 2,282.81 | 2,282.81 | 2,282.81 | 2,282.81 | 2,282.81 | 2,352.77 | 2,352.77 | 2,352.77 | 2,352.77 | 62,291.58 |
| 水价（元/$m^3$） | 1.97 | 1.97 | 1.97 | 1.97 | 1.97 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | |
| 水量（万 $m^3$） | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | 1,220.00 | |

| 项目 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 收入小计 | 8,122.59 | 8,122.59 | 8,122.59 | 8,122.59 | 8,122.59 | 8,363.68 | 8,363.68 | 8,363.68 | 8,363.68 | 221,611.53 |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、购水费 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 4,172.40 | 119,023.20 |
| 2、材料费 | 63.01 | 64.90 | 66.85 | 68.86 | 70.93 | 73.06 | 75.25 | 77.51 | 79.84 | 1,577.47 |
| 3、燃料及动力 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 378.65 | 10,980.85 |
| 4、修理费 | 63.01 | 64.90 | 66.85 | 68.86 | 70.93 | 73.06 | 75.25 | 77.51 | 79.84 | 1,577.47 |
| 5、职工薪酬 | 390.11 | 401.81 | 413.86 | 426.28 | 439.07 | 452.24 | 465.81 | 479.78 | 494.17 | 9,766.94 |
| 6、管理费用 | 63.01 | 64.90 | 66.85 | 68.86 | 70.93 | 73.06 | 75.25 | 77.51 | 79.84 | 1,577.47 |
| 7、其他费用 | 9.58 | 9.75 | 9.93 | 10.12 | 10.31 | 10.50 | 10.70 | 10.91 | 11.12 | 254.83 |
| 成本小计 | 5,139.77 | 5,157.31 | 5,175.39 | 5,194.03 | 5,213.22 | 5,232.97 | 5,253.31 | 5,274.27 | 5,295.86 | 144,758.23 |
| 三、项目运营收益 | 2,982.82 | 2,965.28 | 2,947.20 | 2,928.56 | 2,909.37 | 3,130.71 | 3,110.37 | 3,089.41 | 3,067.82 | 76,853.30 |

## （三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 76,853.30 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | |
| 第 2 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 1,537.01 |
| 第 3 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 1,847.74 |
| 第 4 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,158.20 |
| 第 5 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,308.13 |
| 第 6 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,297.52 |
| 第 7 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,503.09 |
| 第 8 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,491.84 |
| 第 9 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,480.23 |
| 第 10 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,468.27 |
| 第 11 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,455.95 |
| 第 12 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,666.26 |
| 第 13 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,653.19 |
| 第 14 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,639.74 |
| 第 15 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,625.89 |
| 第 16 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,611.61 |
| 第 17 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,826.62 |
| 第 18 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,811.48 |
| 第 19 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,795.88 |
| 第 20 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,779.82 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 21 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,763.29 |
| 第 22 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,982.82 |
| 第 23 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,965.28 |
| 第 24 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,947.20 |
| 第 25 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,928.56 |
| 第 26 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 2,909.37 |
| 第 27 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 3,130.71 |
| 第 28 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 3,110.37 |
| 第 29 年 | | 1,215.00 | 1,215.00 | 3,089.41 |
| 第 30 年 | 27,000.00 | 1,215.00 | 28,215.00 | 3,067.82 |
| **合计** | **27,000.00** | **36,450.00** | **63,450.00** | **76,853.30** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.21** |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，夏邑县引江济淮配套工程项目累计净收益76,853.30万元，应付债券本金及利息合计63,450.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为夏邑县引江济淮配套工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234089 |

证书编号：No. of Certificate　110001629949

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

此件与原件一致
再次复印无效

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务或业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance
/y /m /d

# 西华县老旧小区改造建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 091186 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十九日

# 西华县老旧小区改造建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 091186 号**

我们接受西华县住房和城乡建设局的委托，对西华县老旧小区改造建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请本次专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

专项评价结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目名称

西华县老旧小区改造建设项目。

### （二）项目位置

本项目位于西华县城区。

### （三）项目建设规模及内容

本项目改造老旧小区 11 栋楼，237 户，房屋建筑面积 22,200.00 平方米；主要建设内容为楼顶改造、天然气、电力、给排水、内外连接线等配套设施。

### （四）项目建设期

本项目计划建设期为 6 个月，预计开工日期为 2021 年 1月，预计完工日期为 2021 年 7月。

### （五）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资估算 1,441.60 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 1,000.00 万元，财政资金安排 441.60 万元。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划拟申请专项债券总额为 1,000.00 万元，其中：2021年计划使用 1,000.00 万元，本次申请使用1,000. 00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 1,000.00 | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 2 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 3 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 4 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 5 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 6 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 7 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 8 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 9 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 10 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 11 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 12 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 13 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 14 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 15 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 16 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 17 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 18 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 19 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 20 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 21 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 22 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 23 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 24 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 25 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 26 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 27 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 28 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 29 年 | 1,000.00 | | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 |
| 第 30 年 | 1,000.00 | | 1,000.00 | | 4.50% | 1,045.00 |
| 合计 | | 1,000.00 | 1,000.00 | | | 2,350.00 |

## 三、项目产生的净现金流入

### （一）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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4.债券使用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本项目造成的重大不利影响。

**（二）项目收入预测**

1、本项目建成后收入来源主要为物业管理费收入、广告牌出租收入。

（1）物业管理费收入

根据《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》相关规定及同类项目收费水平，本项目物业管理费按 1.00 元/㎡/月计算，考虑通货膨胀率及全年居民消费价格上浮比例，假设以后每年按照 2.20%的比例增长。

（2）广告牌出租收入

广告牌出租收入=广告牌数*收费标准*运营使用率

根据项目建设规划及可研批复文件，本项目建成后，共有 70.00 个广告牌。广告牌出租收入标准主要参考西华县周边类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整，最终确定为广告牌出租的收费标准暂定 2,500.00 元/个/月，考虑通货膨胀率及全年居民消费价格上浮比例，假设以后每年按照 2.20%的比例增长。

同时，考虑市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后第一年使用率 70%，每年增长 10%，至满负荷后不再增长。

2、基于以上基础数据假设依据，西华县老旧小区改造建设项目收入预测如下：

金额单位：万元

| 年度 | 物业管理费收入 | 广告牌出租收入 | 收入合计 |
|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 26.64 | 147.00 | 173.64 |
| 第 3 年 | 27.23 | 171.70 | 198.93 |
| 第 4 年 | 27.83 | 197.41 | 225.24 |

| 年度 | 物业管理费收入 | 广告牌出租收入 | 收入合计 |
|---|---|---|---|
| 第 5 年 | 28.44 | 224.17 | 252.61 |
| 第 6 年 | 29.06 | 229.10 | 258.16 |
| 第 7 年 | 29.70 | 234.14 | 263.84 |
| 第 8 年 | 30.36 | 239.29 | 269.65 |
| 第 9 年 | 31.02 | 244.55 | 275.57 |
| 第 10 年 | 31.71 | 249.93 | 281.64 |
| 第 11 年 | 32.40 | 255.43 | 287.83 |
| 第 12 年 | 33.12 | 261.05 | 294.17 |
| 第 13 年 | 33.84 | 266.80 | 300.64 |
| 第 14 年 | 34.59 | 272.67 | 307.26 |
| 第 15 年 | 35.35 | 278.66 | 314.01 |
| 第 16 年 | 36.13 | 284.79 | 320.92 |
| 第 17 年 | 36.92 | 291.06 | 327.98 |
| 第 18 年 | 37.74 | 297.46 | 335.20 |
| 第 19 年 | 38.57 | 304.01 | 342.58 |
| 第 20 年 | 39.41 | 310.70 | 350.11 |
| 第 21 年 | 40.28 | 317.53 | 357.81 |
| 第 22 年 | 41.17 | 324.52 | 365.69 |
| 第 23 年 | 42.07 | 331.66 | 373.73 |
| 第 24 年 | 43.00 | 338.95 | 381.95 |
| 第 25 年 | 43.94 | 346.41 | 390.35 |
| 第 26 年 | 44.91 | 354.03 | 398.94 |
| 第 27 年 | 45.90 | 361.82 | 407.72 |
| 第 28 年 | 46.91 | 369.78 | 416.69 |
| 第 29 年 | 47.94 | 377.91 | 425.85 |
| 第 30 年 | 49.00 | 386.23 | 435.23 |
| 合计 | 1,065.18 | 8,268.76 | 9,333.94 |

## （三）项目支出预测

1. 本项目建成后，主要支出为人员工资及福利费、水电费、维护成本、综合税费。

（1）工资及福利费：假设项目建成后人员按照 25.00 人，人员工资第一年按照 4.20 万元/人，以后每年按照 3.00%比例增长。

（2）水电费：假设预测期内水电费按预期收入的 5.00%预测。

（3）维护成本：主要包括修理费、相关设备维护费等与项目直接相关的费用，假设预测期内按照运营收入的 8.00%来确定。

（4）综合税费：假设预测期内综合税费按预期收入的 6.00%预测。

2. 基于以上基础数据假设依据，西华县老旧小区改造建设项目支出预测如下：

金额单位：万元

| 年度 | 工资及福利费 | 水电费 | 维护成本 | 综合税费 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 105.00 | 8.68 | 13.89 | 10.42 | 137.99 |
| 第 3 年 | 108.15 | 9.95 | 15.91 | 11.94 | 145.95 |
| 第 4 年 | 111.39 | 11.26 | 18.02 | 13.51 | 154.18 |
| 第 5 年 | 114.74 | 12.63 | 20.21 | 15.16 | 162.74 |
| 第 6 年 | 118.18 | 12.91 | 20.65 | 15.49 | 167.23 |
| 第 7 年 | 121.72 | 13.19 | 21.11 | 15.83 | 171.85 |
| 第 8 年 | 125.38 | 13.48 | 21.57 | 16.18 | 176.61 |
| 第 9 年 | 129.14 | 13.78 | 22.05 | 16.53 | 181.50 |
| 第 10 年 | 133.01 | 14.08 | 22.53 | 16.90 | 186.52 |
| 第 11 年 | 137.00 | 14.39 | 23.03 | 17.27 | 191.69 |
| 第 12 年 | 141.11 | 14.71 | 23.53 | 17.65 | 197.00 |
| 第 13 年 | 145.34 | 15.03 | 24.05 | 18.04 | 202.46 |
| 第 14 年 | 149.70 | 15.36 | 24.58 | 18.44 | 208.08 |
| 第 15 年 | 154.20 | 15.70 | 25.12 | 18.84 | 213.86 |
| 第 16 年 | 158.82 | 16.05 | 25.67 | 19.26 | 219.80 |
| 第 17 年 | 163.59 | 16.40 | 26.24 | 19.68 | 225.91 |

| 年度 | 工资及福利费 | 水电费 | 维护成本 | 综合税费 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 18 年 | 168.49 | 16.76 | 26.82 | 20.11 | 232.18 |
| 第 19 年 | 173.55 | 17.13 | 27.41 | 20.55 | 238.64 |
| 第 20 年 | 178.76 | 17.51 | 28.01 | 21.01 | 245.29 |
| 第 21 年 | 184.12 | 17.89 | 28.62 | 21.47 | 252.10 |
| 第 22 年 | 189.64 | 18.28 | 29.26 | 21.94 | 259.12 |
| 第 23 年 | 195.33 | 18.69 | 29.90 | 22.42 | 266.34 |
| 第 24 年 | 201.19 | 19.10 | 30.56 | 22.92 | 273.77 |
| 第 25 年 | 207.23 | 19.52 | 31.23 | 23.42 | 281.40 |
| 第 26 年 | 213.44 | 19.95 | 31.92 | 23.94 | 289.25 |
| 第 27 年 | 219.85 | 20.39 | 32.62 | 24.46 | 297.32 |
| 第 28 年 | 226.44 | 20.83 | 33.34 | 25.00 | 305.61 |
| 第 29 年 | 233.24 | 21.29 | 34.07 | 25.55 | 314.15 |
| 第 30 年 | 240.23 | 21.76 | 34.82 | 26.11 | 322.92 |
| 合计 | 4,747.98 | 466.70 | 746.74 | 560.04 | 6,521.46 |

**（四）项目收益预测**

结合以上预测收入扣减各项预测支出后，经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 2,812.48 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

| 年度 | 收入 | 成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 173.64 | 137.99 | 35.65 |
| 第 3 年 | 198.93 | 145.95 | 52.98 |
| 第 4 年 | 225.24 | 154.18 | 71.06 |
| 第 5 年 | 252.61 | 162.74 | 89.87 |
| 第 6 年 | 258.16 | 167.23 | 90.93 |
| 第 7 年 | 263.84 | 171.85 | 91.99 |
| 第 8 年 | 269.65 | 176.61 | 93.04 |
| 第 9 年 | 275.57 | 181.50 | 94.07 |
| 第 10 年 | 281.64 | 186.52 | 95.12 |

| 年度 | 收入 | 成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 11 年 | 287.83 | 191.69 | 96.14 |
| 第 12 年 | 294.17 | 197.00 | 97.17 |
| 第 13 年 | 300.64 | 202.46 | 98.18 |
| 第 14 年 | 307.26 | 208.08 | 99.18 |
| 第 15 年 | 314.01 | 213.86 | 100.15 |
| 第 16 年 | 320.92 | 219.80 | 101.12 |
| 第 17 年 | 327.98 | 225.91 | 102.07 |
| 第 18 年 | 335.20 | 232.18 | 103.02 |
| 第 19 年 | 342.58 | 238.64 | 103.94 |
| 第 20 年 | 350.11 | 245.29 | 104.82 |
| 第 21 年 | 357.81 | 252.10 | 105.71 |
| 第 22 年 | 365.69 | 259.12 | 106.57 |
| 第 23 年 | 373.73 | 266.34 | 107.39 |
| 第 24 年 | 381.95 | 273.77 | 108.18 |
| 第 25 年 | 390.35 | 281.40 | 108.95 |
| 第 26 年 | 398.94 | 289.25 | 109.69 |
| 第 27 年 | 407.72 | 297.32 | 110.40 |
| 第 28 年 | 416.69 | 305.61 | 111.08 |
| 第 29 年 | 425.85 | 314.15 | 111.70 |
| 第 30 年 | 435.23 | 322.92 | 112.31 |
| 合计 | 9,333.94 | 6,521.46 | 2,812.48 |

**（五）本息覆盖倍数**

经上述测算，假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，并基于各项假设前提下，西华县老旧小区改造建设项目可用于偿还债券本息的项目收益为 2,812.48 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益现金流入 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 45.00 | 45.00 | |
| 第 2 年 | | 45.00 | 45.00 | 35.65 |
| 第 3 年 | | 45.00 | 45.00 | 52.98 |
| 第 4 年 | | 45.00 | 45.00 | 71.06 |
| 第 5 年 | | 45.00 | 45.00 | 89.87 |
| 第 6 年 | | 45.00 | 45.00 | 90.93 |
| 第 7 年 | | 45.00 | 45.00 | 91.99 |
| 第 8 年 | | 45.00 | 45.00 | 93.04 |
| 第 9 年 | | 45.00 | 45.00 | 94.07 |
| 第 10 年 | | 45.00 | 45.00 | 95.12 |
| 第 11 年 | | 45.00 | 45.00 | 96.14 |
| 第 12 年 | | 45.00 | 45.00 | 97.17 |
| 第 13 年 | | 45.00 | 45.00 | 98.18 |
| 第 14 年 | | 45.00 | 45.00 | 99.18 |
| 第 15 年 | | 45.00 | 45.00 | 100.15 |
| 第 16 年 | | 45.00 | 45.00 | 101.12 |
| 第 17 年 | | 45.00 | 45.00 | 102.07 |
| 第 18 年 | | 45.00 | 45.00 | 103.02 |
| 第 19 年 | | 45.00 | 45.00 | 103.94 |
| 第 20 年 | | 45.00 | 45.00 | 104.82 |
| 第 21 年 | | 45.00 | 45.00 | 105.71 |
| 第 22 年 | | 45.00 | 45.00 | 106.57 |
| 第 23 年 | | 45.00 | 45.00 | 107.39 |
| 第 24 年 | | 45.00 | 45.00 | 108.18 |
| 第 25 年 | | 45.00 | 45.00 | 108.95 |
| 第 26 年 | | 45.00 | 45.00 | 109.69 |
| 第 27 年 | | 45.00 | 45.00 | 110.40 |
| 第 28 年 | | 45.00 | 45.00 | 111.08 |
| 第 29 年 | | 45.00 | 45.00 | 111.70 |
| 第 30 年 | | 45.00 | 45.00 | 112.31 |
| 合计 | 1,000.00 | 1,350.00 | 2,350.00 | 2,812.48 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.20 |

## 四、总体评价结果

经测算，在西华县老旧小区改造建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 2,812.48 万元，应付债券本金和利息合计 2,350.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为西华县老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 41032919851123408x |

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015 03 30日

年/y 月/m 日/d

5

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 3 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 3 月 5 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 薛亚超 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1990-10-01 |
| 工作单位 Working unit | 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No | 410922199010016079 |

370100011248

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

2017 年 /y 11 月 /m 02 日 /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 /y 月 /m 日 /d

# 郑州市森林公园建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 目　录

一、专项评价报告　1-17

二、专项评价报告附件

郑州市森林公园建设项目债券存续期间项目收益预测表　18-19

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所
河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路 80 号绿地之窗云峰 B 座 2620
电话 +86 371 6165 5760
传真 +86 371 6165 5760

# 郑州市森林公园建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

致同专字(2020)第 410FC0057 号

我们接受委托，对郑州市森林公园建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。郑东新区以及相关项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供本项目申请使用债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。总体评价结果如下：

## 一、郑州市森林公园建设项目应付本息情况

郑州市森林公园拟就郑州市森林公园建设项目计划申请使用政府专项债券资金 16,000.00 万元，其中：2020 年已申请使用专项债券资金 1,700.00 万元，发行利率为 3.99%；2021 年计划申请使用专项债券资金 14,300.00 万元，期限 30 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期后一次性偿还本金。自债券申请之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 新增本金 | 偿还本金 | 本金余额 | 利息 | 当年偿还本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年 | | 1,700.00 | | 1,700.00 | | |
| 2021 年 | 1,700.00 | 14,300.00 | | 16,000.00 | 67.83 | 67.83 |
| 2022 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2023 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2024 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2025 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2026 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2027 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2028 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2029 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2030 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2031 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2032 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2033 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2034 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2035 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2036 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2037 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |

| 年度 | 期初本金 | 新增本金 | 偿还本金 | 本金余额 | 利息 | 当年偿还本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2038 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2039 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2040 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2041 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2042 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2043 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2044 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2045 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2046 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2047 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2048 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2049 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 711.33 | 711.33 |
| 2050 年 | 16,000.00 | | 1,700.00 | 14,300.00 | 711.33 | 2,411.33 |
| 2051 年 | 14,300.00 | | 14,300.00 | | 643.50 | 14,943.50 |
| 合计 | | 16,000.00 | 16,000.00 | | 21,339.90 | 37,339.90 |

## 二、销售产生的净现金流入

### 1、收入来源和基本假设

本项目的收入来源包括活动场地租金收入、亲子游乐区租赁收入、观光车收入、配套用房租赁收入、停车场收入、广告收入，均为持续性收入。

（1）活动场地租金收入

活动场地租金收入包含中心广场对外出租收入和婚礼草坪对外出租收入。活动场地租金收入包含中心广场对外出租和婚礼草坪对外出租。项目主入口展示区由入口广场和时节花田组成，利用场地内原有的肌理与特性，开发以田园景观与

花田肌理为主要特色的景观，围绕特色花田种植，引入婚礼草坪的功能，让城市人们可以体验多彩地味道，感受城市的记忆。

①婚庆草坪对外出租收入

进入项目主入口展示区，通过入口轴线，在时节花田的另一侧，与之呼应的是宽敞的婚庆草坪。或结合树林种植，或依托时节花田为背景，举办最浪漫而印象深刻的婚礼。根据调研郑州户外婚庆草坪情况，本项目预计每年可举办 60 场婚礼，租金水平为 1.00 万元/场。同时根据郑州市近年来 GDP 增长率和租金增长情况，预计场地出租租金价格为每三年增长 10%。

②中心广场对外出租收入

中心广场位于主入口展示区，开敞大气的轴线空间，形成明显的入口仪式感。圆形广场中的巨型雕塑，彰显中原文化的深厚底蕴。中心广场建筑面积 2,000 平方米，可用于对外出租承办小型活动。根据调研情况，本项目预计每年可举办 60 场小型活动，租金水平为 2.00 万元/场。同时根据郑州市近年来 GDP 增长率和租金增长情况，预计场地出租租金价格为每三年增长 10%。

本项目债券存续期活动场地租金收入合计为 9,539.96 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 活动场地 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 217.80 | 217.80 |
| 婚庆草坪 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 72.60 | 72.60 |
| 单价（万元/次） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.21 | 1.21 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 中心广场 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 132.00 | 132.00 | 132.00 | 145.20 | 145.20 |
| 单价（万元/次） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.20 | 2.20 | 2.20 | 2.42 | 2.42 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 活动场地 | 217.80 | 239.58 | 239.58 | 239.58 | 263.54 | 263.54 | 263.54 | 289.89 |
| 婚庆草坪 | 72.60 | 79.86 | 79.86 | 79.86 | 87.85 | 87.85 | 87.85 | 96.63 |
| 单价（万元/次） | 1.21 | 1.33 | 1.33 | 1.33 | 1.46 | 1.46 | 1.46 | 1.61 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 中心广场 | 145.20 | 159.72 | 159.72 | 159.72 | 175.69 | 175.69 | 175.69 | 193.26 |
| 单价（万元/次） | 2.42 | 2.66 | 2.66 | 2.66 | 2.93 | 2.93 | 2.93 | 3.22 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 活动场地 | 289.89 | 289.89 | 318.88 | 318.88 | 318.88 | 350.77 | 350.77 | 350.77 |
| 婚庆草坪 | 96.63 | 96.63 | 106.29 | 106.29 | 106.29 | 116.92 | 116.92 | 116.92 |
| 单价（万元/次） | 1.61 | 1.61 | 1.77 | 1.77 | 1.77 | 1.95 | 1.95 | 1.95 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 中心广场 | 193.26 | 193.26 | 212.59 | 212.59 | 212.59 | 233.85 | 233.85 | 233.85 |
| 单价（万元/次） | 3.22 | 3.22 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.90 | 3.90 | 3.90 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 活动场地 | 385.85 | 385.85 | 385.85 | 424.43 | 424.43 | 424.43 | 466.87 | 466.87 |
| 婚庆草坪 | 128.62 | 128.62 | 128.62 | 141.48 | 141.48 | 141.48 | 155.62 | 155.62 |
| 单价（万元/次） | 2.14 | 2.14 | 2.14 | 2.36 | 2.36 | 2.36 | 2.59 | 2.59 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 中心广场 | 257.23 | 257.23 | 257.23 | 282.95 | 282.95 | 282.95 | 311.25 | 311.25 |
| 单价（万元/次） | 4.29 | 4.29 | 4.29 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 5.19 | 5.19 |
| 场次（次） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| **活动场地租金收入合计** | | | | | | **9,539.96** | | |

（2）亲子游乐区租赁收入

本项目亲子乐园区景观形态丰富，通过草地、水体、林地、以及林下空间的营造，创造出多样活力的林间亲子互动空间。亲子乐园区建筑面积 100 亩，根据与郑州市森林公园沟通，计划整体外包租赁。根据调研，婺庆市端州区儿童公园

游乐场场地经营权及游乐设施转让价款为 188.72 万元/年，余姚市园林管理处余姚市黄山儿童公园承包服务项目转让价款为 94.00 万元/年，综合本项目亲子乐园区对外出租价款为 150.00 万元/年。考虑市场同类型场地租赁一般为 10 年或 15 年为一个租赁周期，同时考虑郑州市近年来 GDP 增长率和租金增长情况，预计出租租金价格为每十年增长 20%。

本项目债券存续期亲子游乐区租赁收入合计为 5,978.40 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| **年份** | **2020 年** | **2021 年** | **2022 年** | **2023 年** | **2024 年** | **2025 年** | **2026 年** | **2027 年** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 亲子游乐区 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| 单价（万元/年） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |
| 亲子游乐区 | 150.00 | 150.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 单价（万元/年） | 150.00 | 150.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 亲子游乐区 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 |
| 单价（万元/年） | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 亲子游乐区 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 259.20 | 259.20 |
| 单价（万元/年） | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 259.20 | 259.20 |
| **亲子游乐区租赁收入合计** | | | | | | **5,978.40** | | |

（3）观光车收入

本项目根据调研郑州市绿博园、园博园等公园观光游览车数量及收费情况，本项目预计观光车为 15 辆，车容纳人数为 23 人，单人票价为 10 元/人。考虑到每年雨雪天气等特殊情况的影响，假设项目全年开放 300 天，其中工作日 215 天，乘坐观光车人数预估可达到 30%；周末 85 天，乘坐观光车人数预估可达到 60%。

同时根据郑州市近年来 GDP 增长率和公园观光车公益性，假设观光车每十年增长 5 元。本项目债券存续期观光车收入为 1,992.38 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 观光车收入 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 |
| 数量 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 单价 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| 车位数 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位使用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位使用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 观光车收入 | 39.85 | 39.85 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 |
| 数量 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 单价 | 10.00 | 10.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| 车位数 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位使用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位使用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| 年份 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 |
| 观光车收入 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 79.7 | 79.7 | 79.7 | 79.7 |
| 数量 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 单价 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| 车位数 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位使用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位使用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| 年份 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 |
| 观光车收入 | 79.7 | 79.7 | 79.7 | 79.7 | 79.7 | 79.7 | 99.62 | 99.62 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 单价 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 25.00 | 25.00 |
| 车位数 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位使用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位使用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| **观光车收入合计** | | | | | | **1,992.38** | | |

（4）配套用房租赁收入

本项目配套用房建筑面积为 9,120 平方米，其中可对外出租配套用房面积约为 8420 平方米，公厕用房面积约为 700 平方米。根据住房城乡建设部关于印发《城市公园配套服务项目经营管理暂行办法》的通知(建城〔2016〕36 号) 第十条规定：支持和鼓励社会资本进入城市公园配套服务领域，提倡公园配套服务项目品牌化连锁经营、整体打包专业化运营模式。本项目配套用房计划对外整体进行委托运营。参考其他公园配套用房租赁情况，配套用房出租单价为 60.00 元/平米/月，租金按照每三年上涨 10%进行增长。本项目债券存续期配套用房租赁收入为 32,130.57 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| **年份** | **2020 年** | **2021 年** | **2022 年** | **2023 年** | **2024 年** | **2025 年** | **2026 年** | **2027 年** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 配套用房租赁 | 606.20 | 606.20 | 606.20 | 666.90 | 666.90 | 666.90 | 733.60 | 733.60 |
| 面积（平米） | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 |
| 单价 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 72.60 | 72.60 |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |
| 配套用房租赁 | 733.60 | 806.90 | 806.90 | 806.90 | 887.60 | 887.60 | 887.60 | 976.40 |
| 面积（平米） | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 |
| 单价 | 72.60 | 79.90 | 79.90 | 79.90 | 87.80 | 87.80 | 87.80 | 96.60 |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 配套用房租赁 | 976.40 | 976.40 | 1,074.00 | 1,074.00 | 1,074.00 | 1,181.40 | 1,181.40 | 1,181.40 |
| 面积（平米） | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 单价 | 96.60 | 96.60 | 106.30 | 106.30 | 106.30 | 116.90 | 116.90 | 116.90 |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 配套用房租赁 | 1,299.50 | 1,299.50 | 1,299.50 | 1,429.50 | 1,429.50 | 1,429.50 | 1,572.40 | 1,572.40 |
| 面积（平米） | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 | 8420 |
| 单价 | 128.60 | 128.60 | 128.60 | 141.50 | 141.50 | 141.50 | 155.60 | 155.60 |
| **配套用房租赁收入** | | | | | **32,130.57** | | | |

（5）停车场收入

本项目设计车位 1,650 个，其中一期已建成地面停车位 650 个，二期预计建设覆土停车位 1,000 个。根据调研郑州市绿博园、园博园等公园景区停车场收费情况，预计本项目每个车位单价为 10.00 元/个/次，同时根据郑州市近年来 GDP 增长率和公园公益性，假设停车位单价每五年增长 1.00 元。假设每个停车场每天可周转 2 次。考虑到每年雨雪天气等特殊情况的影响，假设项目全年开放 300 天，其中工作日 215 天，车位利用率估可达到 30%；周末 85 天，车位利用率预估可达到 60%。本项目债券存续期停车场收入为 14,819.81 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| **年份** | **2020 年** | **2021 年** | **2022 年** | **2023 年** | **2024 年** | **2025 年** | **2026 年** | **2027 年** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 停车场收入 | 150.15 | 150.15 | 150.15 | 381.15 | 381.15 | 419.27 | 419.27 | 419.27 |
| 单价 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 |
| 车位数 | 650 | 650 | 650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位利用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位利用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |
| 停车场收入 | 419.27 | 419.27 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 495.50 |
| 单价 | 11.00 | 11.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 13.00 |
| 车位数 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位利用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位利用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 停车场收入 | 495.50 | 495.50 | 495.50 | 495.50 | 533.61 | 533.61 | 533.61 | 533.61 |
| 单价 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 |
| 车位数 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 |
| 车位利用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位利用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 停车场收入 | 533.61 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 609.84 | 609.84 |
| 单价 | 14.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 16.00 | 16.00 |
| 车位数 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 | 1650 |
| 工作日天数 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215 | 215.00 |
| 车位利用率 | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% | 30.00% |
| 节假日天数 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 车位利用率 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |
| **停车场收入合计** | | | | | **14,819.81** | | | |

（6）广告收入

本项目设计 30 个广告栏和 800 个灯杆广告。据调研郑州市其他公园景区广告收费情况，预计本项目广告栏投放广告收费为 5.00 万元/年，灯杆广告收费为 100.00 元/个/月，按照每三年上涨 10%进行递增。同时考虑到项目前期市场因素，第一年广告牌出租率为 60%，后续根据项目的发展和郑州人口流动情况，广告牌出租率按照每年 10%增长率增长，到第六年达到饱和状态。本项目债券存续期广

告收入为 11,487.45 万元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 广告收入 | 147.60 | 159.41 | 172.16 | 204.53 | 220.89 | 243.54 | 267.89 | 267.89 |
| 广告栏 | 90.00 | 97.20 | 104.98 | 124.71 | 134.69 | 148.50 | 163.35 | 163.35 |
| 数量 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 单价 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 6.05 | 6.05 |
| 出租率 | 60.00% | 65.00% | 70.00% | 76.00% | 82.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 灯杆 | 57.60 | 62.21 | 67.18 | 79.82 | 86.20 | 95.04 | 104.54 | 104.54 |
| 数量 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| 单价 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 110.00 | 110.00 | 110.00 | 121.00 | 121.00 |
| 出租率 | 60.00% | 65.00% | 70.00% | 76.00% | 82.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |
| 广告收入 | 267.89 | 294.68 | 294.68 | 294.68 | 324.15 | 324.15 | 324.15 | 356.57 |
| 广告栏 | 163.35 | 179.69 | 179.69 | 179.69 | 197.65 | 197.65 | 197.65 | 217.42 |
| 数量 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 单价 | 6.05 | 6.66 | 6.66 | 6.66 | 7.32 | 7.32 | 7.32 | 8.05 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 灯杆 | 104.54 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 126.50 | 126.50 | 126.50 | 139.15 |
| 数量 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| 单价 | 121.00 | 133.10 | 133.10 | 133.10 | 146.41 | 146.41 | 146.41 | 161.05 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 广告收入 | 356.57 | 356.57 | 392.22 | 392.22 | 392.22 | 431.45 | 431.45 | 431.45 |
| 广告栏 | 217.42 | 217.42 | 239.16 | 239.16 | 239.16 | 263.08 | 263.08 | 263.08 |
| 数量 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 单价 | 8.05 | 8.05 | 8.86 | 8.86 | 8.86 | 9.74 | 9.74 | 9.74 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 灯杆 | 139.15 | 139.15 | 153.06 | 153.06 | 153.06 | 168.37 | 168.37 | 168.37 |
| 数量 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 单价 | 161.05 | 161.05 | 177.16 | 177.16 | 177.16 | 194.87 | 194.87 | 194.87 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 广告收入 | 474.59 | 474.59 | 474.59 | 522.05 | 522.05 | 522.05 | 574.25 | 574.25 |
| 广告栏 | 289.38 | 289.38 | 289.38 | 318.32 | 318.32 | 318.32 | 350.16 | 350.16 |
| 数量 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 单价 | 10.72 | 10.72 | 10.72 | 11.79 | 11.79 | 11.79 | 12.97 | 12.97 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 灯杆 | 185.21 | 185.21 | 185.21 | 203.73 | 203.73 | 203.73 | 224.10 | 224.10 |
| 数量 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| 单价 | 214.36 | 214.36 | 214.36 | 235.79 | 235.79 | 235.79 | 259.37 | 259.37 |
| 出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **广告收入合计** | | | | | **11,487.45** | | | |

经测算，债券存续期内活动场地租金收入共计 9,539.96 万元、亲子游乐区租赁收入共计 5,978.40 万元、观光车收入共计 1,992.38 万元、配套用房租赁收入共计 32,130.57 万元、停车场收入共计 14,819.81 万元、广告收入共计 11,487.45 万元，项目收入合计为 75,948.56 万元。

**2、现金流出和基本假设**

为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的方法，将成本费用按燃料及动力费、运维养护费、工资及福利、维修费用、委托运营管理费、税费等成本要素进行测算。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费是指本项目日常运行过程中消耗水费、所有的动力、照明设施用电费用。项目配套用房委托运营出租，故其能耗费用不纳入计算。根据调研情况，考虑到项目运营情况，燃料及动力费按照营业收入的 5%进行计算。

（2）运维养护费

本项目运维养护费是指本项目日常运行过程中发生的运维养护费用。项目配套用房委托运营出租，故其费用不纳入计算。根据调研情况，考虑到项目运营情况，运维养护费按照营业收入的 10%进行计算。

（3）人工工资及福利

根据调研本项目共需人工 50 人，根据河南省社会保障局公布的郑州市平均工资，考虑人员社保及福利费，本项目按每人每年工资 6.00 万元计算。同时考虑郑州市近年来 GDP 增长率和市场通货膨胀率，人员工资按照每 5 年 10%的增长率增长。

（4）维修费用

维修费用主要为场地设施日常检测维修费用，考虑到设备的运营情况，假设维修费用按照项目建安成本（不包含景观绿化工程）的 0.5%进行计算。

（5） 配套用房委托管理费

本项目计划采用委托运营方式进行管理，郑州市森林公园通过公开方式委托专业运营公司，并通过向其支付运营管理费进行项目日常管理工作。参考相关同类行业运营情况，本项目委托运营管理费暂按运营收入的 6%测算。

（6） 税费

本项目产生的收入为政府性基金收入和专项收入，不产生相关税费，故本项税费支出为 0。

根据以上燃料及动力费、运维养护费、工资及福利、维修费用、委托运营管理费、税费测算假设，本项目在债券存续期内运营成本总额为 30,818.96 万元，分项目分年度运营成本明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 经营成本 | 698.93 | 700.70 | 702.61 | 754.52 | 756.97 | 796.08 | 813.38 | 813.38 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 燃料及动力费 | 25.88 | 26.47 | 27.11 | 41.18 | 41.99 | 45.03 | 47.24 | 47.24 |
| 运维养护费 | 127.38 | 128.56 | 129.84 | 164.04 | 165.68 | 171.75 | 182.84 | 182.84 |
| 工资及福利 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 |
| 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 |
| 配套用房委托管理费 | 45.37 | 45.37 | 45.37 | 49.01 | 49.01 | 49.01 | 53.01 | 53.01 |
| 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **年份** | **2028 年** | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** | **2032 年** | **2033 年** | **2034 年** | **2035 年** |
| 经营成本 | 813.38 | 832.40 | 878.91 | 878.91 | 899.83 | 899.83 | 899.83 | 964.86 |
| 燃料及动力费 | 47.24 | 49.67 | 52.57 | 52.57 | 55.24 | 55.24 | 55.24 | 60.09 |
| 运维养护费 | 182.84 | 195.03 | 203.83 | 203.83 | 217.24 | 217.24 | 217.24 | 235.81 |
| 工资及福利 | 330.00 | 330.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 399.30 |
| 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 |
| 配套用房委托管理费 | 53.01 | 57.41 | 59.21 | 59.21 | 64.06 | 64.06 | 64.06 | 69.38 |
| 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **年份** | **2036 年** | **2037 年** | **2038 年** | **2039 年** | **2040 年** | **2041 年** | **2042 年** | **2043 年** |
| 经营成本 | 964.86 | 964.86 | 990.18 | 990.18 | 1,044.58 | 1,072.43 | 1,072.43 | 1,072.43 |
| 燃料及动力费 | 60.09 | 60.09 | 63.32 | 63.32 | 66.22 | 69.78 | 69.78 | 69.78 |
| 运维养护费 | 235.81 | 235.81 | 252.04 | 252.04 | 261.44 | 279.29 | 279.29 | 279.29 |
| 工资及福利 | 399.30 | 399.30 | 399.30 | 399.30 | 439.23 | 439.23 | 439.23 | 439.23 |
| 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 |
| 配套用房委托管理费 | 69.38 | 69.38 | 75.24 | 75.24 | 77.40 | 83.84 | 83.84 | 83.84 |
| 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **年份** | **2044 年** | **2045 年** | **2046 年** | **2047 年** | **2048 年** | **2049 年** | **2050 年** | **2051 年** |
| 经营成本 | 1,103.06 | 1,152.70 | 1,152.70 | 1,186.40 | 1,186.40 | 1,186.40 | 1,287.41 | 1,287.41 |
| 燃料及动力费 | 73.69 | 75.59 | 75.59 | 79.90 | 79.90 | 79.90 | 87.53 | 87.53 |
| 运维养护费 | 298.93 | 302.74 | 302.74 | 324.34 | 324.34 | 324.34 | 358.22 | 358.22 |
| 工资及福利 | 439.23 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 531.47 | 531.47 |
| 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 |
| 配套用房委托管理费 | 90.93 | 90.93 | 90.93 | 98.73 | 98.73 | 98.73 | 109.90 | 109.90 |
| 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **经营成本合计** | | | | | **30,818.96** | | | |

## 三、本项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

**1、经营产生的净收益**

在本项目债券存续期运营收入总额为 75,948.56 万元，运营成本总额为 30,818.96 万元，项目净收益为 45,129.60 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 经营净收益 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 1 | 郑州市森林公园建设项目 | 45,129.60 | 参见附件 1 |

**2、本息覆盖倍数**

郑州市森林公园建设项目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 | 偿债本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2020 年 | | | | 574.91 |
| 2021 年 | | 67.83 | 67.83 | 584.95 |
| 2022 年 | | 711.33 | 711.33 | 595.79 |
| 2023 年 | | 711.33 | 711.33 | 885.87 |
| 2024 年 | | 711.33 | 711.33 | 899.78 |
| 2025 年 | | 711.33 | 711.33 | 921.43 |
| 2026 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,014.98 |
| 2027 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,014.98 |
| 2028 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,014.98 |
| 2029 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,117.88 |
| 2030 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,159.41 |
| 2031 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,159.41 |
| 2032 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,272.61 |
| 2033 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,272.61 |
| 2034 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,272.61 |

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2035 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,393.22 |
| 2036 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,393.22 |
| 2037 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,393.22 |
| 2038 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,530.18 |
| 2039 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,530.18 |
| 2040 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,569.82 |
| 2041 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,720.48 |
| 2042 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,720.48 |
| 2043 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,720.48 |
| 2044 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,886.21 |
| 2045 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,874.68 |
| 2046 年 | | 711.33 | 711.33 | 1,874.68 |
| 2047 年 | | 711.33 | 711.33 | 2,056.98 |
| 2048 年 | | 711.33 | 711.33 | 2,056.98 |
| 2049 年 | | 711.33 | 711.33 | 2,056.98 |
| 2050 年 | 1,700.00 | 711.33 | 2,411.33 | 2,294.81 |
| 2051 年 | 14,300.00 | 643.50 | 14,943.50 | 2,294.81 |
| 合计 | 16,000.00 | 21,339.90 | 37,339.90 | 45,129.60 |
| 本息覆盖倍数 | 1.21 | | | |

经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设郑州市森林公园建设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 45,129.60 万元，债券存续期还本付息总额为 37,339.90 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍，本项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

四、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

附件 1：郑州市森林公园建设项目债券存续期间项目收益预测表

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二〇年三月二十二日

附件 1：郑州市森林公园建设项目债券存续期间项目收益预测表

| 序号 | 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目现金流入 | 1,273.84 | 1,285.65 | 1,298.40 | 1,640.39 | 1,656.75 | 1,717.52 | 1,828.36 | 1,828.36 | 1,828.36 | 1,950.28 | 2,038.32 | 2,038.32 | 2,172.44 | 2,172.44 | 2,172.44 | 2,358.08 | 2,358.08 |
| 1.1 | 停车场收入 | 150.15 | 150.15 | 150.15 | 381.15 | 381.15 | 419.27 | 419.27 | 419.27 | 419.27 | 419.27 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 457.38 | 495.50 | 495.50 |
| 1.2 | 配套用房租赁收入 | 606.24 | 606.24 | 606.24 | 666.86 | 666.86 | 666.86 | 733.55 | 733.55 | 733.55 | 806.91 | 806.91 | 806.91 | 887.60 | 887.60 | 887.60 | 976.36 | 976.36 |
| 1.3 | 亲子游乐区租赁收入 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 1.4 | 观光车收入 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 39.85 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 59.77 |
| 1.5 | 广告收入 | 148.00 | 159.00 | 172.00 | 205.00 | 221.00 | 244.00 | 268.00 | 268.00 | 268.00 | 295.00 | 295.00 | 295.00 | 324.00 | 324.00 | 324.00 | 357.00 | 357.00 |
| 1.6 | 活动场地出租 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 217.80 | 217.80 | 217.80 | 239.58 | 239.58 | 239.58 | 263.54 | 263.54 | 263.54 | 289.89 | 289.89 |
| 2 | 项目现金流出 | 698.93 | 700.70 | 702.61 | 754.52 | 756.97 | 796.08 | 813.38 | 813.38 | 813.38 | 832.40 | 878.91 | 878.91 | 899.83 | 899.83 | 899.83 | 964.86 | 964.86 |
| 2.1 | 燃料及动力费 | 25.88 | 26.47 | 27.11 | 41.18 | 41.99 | 45.03 | 47.24 | 47.24 | 47.24 | 49.67 | 52.57 | 52.57 | 55.24 | 55.24 | 55.24 | 60.09 | 60.09 |
| 2.2 | 运维养护费 | 127.38 | 128.56 | 129.84 | 164.04 | 165.68 | 171.75 | 182.84 | 182.84 | 182.84 | 195.03 | 203.83 | 203.83 | 217.24 | 217.24 | 217.24 | 235.81 | 235.81 |
| 2.3 | 工资及福利 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 330.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 363.00 | 399.30 | 399.30 |
| 2.4 | 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 |
| 2.5 | 配套用房委托管理费 | 45.37 | 45.37 | 45.37 | 49.01 | 49.01 | 49.01 | 53.01 | 53.01 | 53.01 | 57.41 | 59.21 | 59.21 | 64.06 | 64.06 | 64.06 | 69.38 | 69.38 |
| 2.6 | 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 经营净现金流入 | 574.91 | 584.95 | 595.79 | 885.87 | 899.78 | 921.43 | 1,014.98 | 1,014.98 | 1,014.98 | 1,117.88 | 1,159.41 | 1,159.41 | 1,272.61 | 1,272.61 | 1,272.61 | 1,393.22 | 1,393.22 |

附件 1：郑州市森林公园建设项目债券存续期间项目收益预测表（续表）

| 序号 | 项目 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目现金流入 | 2,358.08 | 2,520.36 | 2,520.36 | 2,614.40 | 2,792.91 | 2,792.91 | 2,792.91 | 2,989.27 | 3,027.39 | 3,027.39 | 3,243.38 | 3,243.38 | 3,243.38 | 3,582.22 | 3,582.22 | 75,948.56 |
| 1.1 | 停车场收入 | 495.50 | 495.50 | 495.50 | 533.61 | 533.61 | 533.61 | 533.61 | 533.61 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 571.73 | 609.84 | 609.84 | 14,819.81 |
| 1.2 | 配套用房租赁收入 | 976.36 | 1,073.99 | 1,073.99 | 1,073.99 | 1,181.39 | 1,181.39 | 1,181.39 | 1,299.53 | 1,299.53 | 1,299.53 | 1,429.48 | 1,429.48 | 1,429.48 | 1,572.43 | 1,572.43 | 32,130.57 |
| 1.3 | 亲子游乐区租赁收入 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 216.00 | 259.20 | 259.20 | 5,978.40 |
| 1.4 | 观光车收入 | 59.77 | 59.77 | 59.77 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 79.70 | 99.62 | 100.00 | 1,992.38 |
| 1.5 | 广告收入 | 357.00 | 392.00 | 392.00 | 392.00 | 431.00 | 431.00 | 431.00 | 475.00 | 475.00 | 475.00 | 522.00 | 522.00 | 522.00 | 574.00 | 574.00 | 11,487.45 |
| 1.6 | 活动场地出租 | 289.89 | 318.88 | 318.88 | 318.88 | 350.77 | 350.77 | 350.77 | 385.85 | 385.85 | 385.85 | 424.43 | 424.43 | 424.43 | 466.87 | 466.87 | 9,539.96 |
| 2 | 项目现金流出 | 964.86 | 990.18 | 990.18 | 1,044.58 | 1,072.43 | 1,072.43 | 1,072.43 | 1,103.06 | 1,152.70 | 1,152.70 | 1,186.40 | 1,186.40 | 1,186.40 | 1,287.41 | 1,287.41 | 30,818.96 |
| 2.1 | 燃料及动力费 | 60.09 | 63.32 | 63.32 | 66.22 | 69.78 | 69.78 | 69.78 | 73.69 | 75.59 | 75.59 | 79.90 | 79.90 | 79.90 | 87.53 | 87.53 | 1,891.98 |
| 2.2 | 运维养护费 | 235.81 | 252.04 | 252.04 | 261.44 | 279.29 | 279.29 | 279.29 | 298.93 | 302.74 | 302.74 | 324.34 | 324.34 | 324.34 | 358.22 | 358.22 | 7,594.86 |
| 2.3 | 工资及福利 | 399.30 | 399.30 | 399.30 | 439.23 | 439.23 | 439.23 | 439.23 | 439.23 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 483.15 | 531.47 | 531.47 | 12,636.35 |
| 2.4 | 维修费用 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 200.29 | 6,409.24 |
| 2.5 | 配套用房委托管理费 | 69.38 | 75.24 | 75.24 | 77.40 | 83.84 | 83.84 | 83.84 | 90.93 | 90.93 | 90.93 | 98.73 | 98.73 | 98.73 | 109.90 | 109.90 | 2,286.54 |
| 2.6 | 税费 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 经营净现金流入 | 1,393.22 | 1,530.18 | 1,530.18 | 1,569.82 | 1,720.48 | 1,720.48 | 1,720.48 | 1,886.21 | 1,874.68 | 1,874.68 | 2,056.98 | 2,056.98 | 2,056.98 | 2,294.81 | 2,294.81 | 45,129.60 |

每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

# 营业执照

（副 本）(1-8)

统一社会信用代码
91410305326806194l

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　李光宇

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2014年12月23日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商鼎路78号升龙广场3号楼A座804

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 03 月 11 日

证书序号：5003330

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：李光宇

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商鼎路78号升龙广场3号楼A座804

分所执业证书编号：110101564101

批准执业文号：豫财会[2014]53号

批准执业日期：2014年12月31日

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九　四　二十九

年　月　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 410000460022

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2011 月/m 07 日/d 04

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=8439849655647861086

姓名 Full name 王高林

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-01-25

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 411324198701254216

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=8439849655647861086944500758277

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信河南分 事务所 CPAs

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

2018 年/y 9 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同河南分 事务所 CPAs

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

2018 年/y 9 月/m 11 日/d

10

## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

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

年检专用章

2018年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年/y 月/m 日/d

2019年3月30日

44500758277

1/1

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　任继超

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1979-08-29

工作单位 Working unit　致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　412902197908293950

110101560804

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2019 年 y　10 月 m　16 日 d

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 y　月 m　日 d

5

# 保税物流中心续建及升级项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信综字（2020）第 090109 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月二十三日

# 目　录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....1
**二、方法与限制**.....2
**三、项目概况**.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（三）投资估算与资金筹措方式.....3
**四、应付债券本息情况**.....6
**五、项目收益情况**.....7
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营收入分析.....8
（三）项目运营成本分析.....9
（四）净收益分析.....11
（五）本息覆盖倍数.....14
**六、总体评价结果**.....15
**七、使用限制**.....15

# 保税物流中心续建及升级项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信综字（2020）第 090109 号**

我们接受委托，对保税物流中心续建及升级项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，在了解了保税物流中心续建及升级项目收益与融资自求平衡情况之后而实施的。商丘市益达保税物流有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市益达保税物流有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对保税物流中心续建及升级项目偿债能力情况了解提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 9 月出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从商丘市益达保税物流有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指保税物流中心续建及升级项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于商丘市虞城县城关镇工业大道北侧，河南商丘保税物流中心内。

2.建设规模与内容

根据华维设计集团股份有限公司2020年6月出具的《商丘市益达保税物流有限公司保税物流中心续建及升级项目可行性研究报告》和商丘市发展和改革委员会《关于对商丘市益达保税物流有限公司保税物流中心续建及升级项目可行性研究报告的批复》（商发改审批〔2020〕108号），本项目建设内容和规模为，项目新建总建筑面积50,400平方米，包括一座单层钢构冷库8,400平方米，一座多层混凝土框架冷库42,000平方米（地下一层，地上四层），并对现有的6座仓库进行升级改造，以及场地硬化与绿化，购置运输车辆和相关的生产、冷冻设备，消防、电力设施设备与园区配套设施。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设工期24个月。建设期间从2021年1月至2022年12月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资31,600.00万元，其中：工程费用27,153.28万元，工程建设其他费用2,247.59万元，预备费用2,199.13万元。

# 表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程 | 安装工程费 | 设备购置费用 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 第一部分工程费用 | 21,963.28 | 1,258.00 | 3,932.00 | | 27,153.28 |
| 1 | 新建单层冷库 | 4,300.80 | | | | 4,300.80 |
| 1.1 | 土建工程 | 2,940.00 | | | | 2,940.00 |
| 1.2 | 隔热工程 | 1,302.00 | | | | 1,302.00 |
| 1.3 | 电力工程 | 58.80 | | | | 58.80 |
| 2 | 新建多层冷库 | 14,364.00 | | | | 14,364.00 |
| 2.1 | 土建工程 | 7,560.00 | | | | 7,560.00 |
| 2.2 | 隔热工程 | 6,510.00 | | | | 6,510.00 |
| 2.3 | 电力工程 | 294.00 | | | | 294.00 |
| 3 | 仓库消防电气改造 | 553.35 | | | | 553.35 |
| 3.1 | 电力工程 | 285.60 | | | | 285.60 |
| 3.2 | 消防工程 | 267.75 | | | | 267.75 |
| 4 | 仓库提升及智能化升级 | 960.00 | | | | 960.00 |
| 5 | 卡口系统设备 | | 178.00 | 712.00 | | 890.00 |
| 6 | 制冷设备安装 | | 300.00 | 1,200.00 | | 1,500.00 |
| 7 | 电力排管工程 | | 780.00 | 1,820.00 | | 2,600.00 |
| 8 | 仓库提升高度 | 120.00 | | | | 120.00 |
| 9 | 运输车辆 | | | 200.00 | | 200.00 |
| 10 | 场地硬化及绿化 | 15.73 | | | | 15.73 |
| 11 | 总图 | 1,649.40 | | | | 1,649.40 |
| 11.1 | 供电 | 573.70 | | | | 573.70 |
| 11.2 | 给排水 | 430.28 | | | | 430.28 |
| 11.3 | 消防设施 | 645.42 | | | | 645.42 |
| 第一部分工程费用小计 | | 21,963.28 | 1,258.00 | 3,932.00 | | 27,153.28 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程 | 安装工程费 | 设备购置费用 | 其他费用 | 合计 |
| 二 | 第二部分其它费用 | | | | 875.59 | 875.59 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 135.77 | 135.77 |
| 2 | 地质勘探费 | | | | 25.20 | 25.20 |
| 3 | 工程设计费 | | | | 81.46 | 81.46 |
| 4 | 工程造价 | | | | 35.00 | 35.00 |
| 5 | 工程监理费 | | | | 325.84 | 325.84 |
| 6 | 招标代理费 | | | | 20.00 | 20.00 |
| 7 | 施工图审核费 | | | | 4.07 | 4.07 |
| 8 | 文物勘察费 | | | | 9.40 | 9.40 |
| 9 | 防雷检测 | | | | 217.23 | 217.23 |
| 10 | 消防检测 | | | | 6.62 | 6.62 |
| 11 | 临时措施费 | | | | 15.00 | 15.00 |
| 第一、第二部分费用合计 | | 21,963.28 | 1,258.00 | 3,932.00 | 875.59 | 28,028.87 |
| 三 | 预备费 | | | | 2,199.13 | 2,199.13 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 1,372.00 | 1,372.00 |
| 五 | 建设项目总投资 | 21,963.28 | 1,258.00 | 3,932.00 | 4,446.72 | 31,600.00 |

2.资金筹措计划

本项目总投资 31,600.00 万元。其中：拟申请债券资 22,000.00 万元，项目单位自身经营结余资金 9,600.00 万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营结余资金 | 6,720.00 | 2,880.00 | **9,600.00** |
| 2 | 专项债券资金 | 15,400.00 | 6,600.00 | **22,000.00** |
| 合计 | | **22,120.00** | **9,480.00** | **31,600.00** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 22,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本着谨慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

表 3　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 22,000.00 | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 2 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 3 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 4 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 5 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 6 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 7 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 8 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 9 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 10 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 11 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 12 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 13 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 14 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 15 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 16 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 17 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 18 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 19 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 20 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 21 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息<br>合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 22 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 23 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 24 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 25 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 26 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 27 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 28 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 29 年 | 22,000.00 | | | 22,000.00 | 4.50% | 990.00 | 990.00 |
| 第 30 年 | 22,000.00 | | 22,000.00 | | 4.50% | 990.00 | 22,990.00 |
| 合计 | | 22,000.00 | 22,000.00 | | | 29,700.00 | 51,700.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

⑦根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 3%的平均增长率逐年递增；

⑧本项目债券存续期 30 年，建设期为 2 年。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 3 年至第 30 年。

## （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的冷库租赁收入作为债券还款资金来源。具体测算依据如下：

A：收费标准

本项目根据商丘市益达保税物流有限公司与柘城县玉源食品有限公司、河南天泰食品有限公司、河南省佳福食品有限公司签订的冷库租赁意向书，项目单位与该三家公司正在对接洽谈中，三家初步意向愿意按照 80 元/平方米/月的价格租赁冷库，70 元/平方米/月的价格租赁常温仓库。考虑到目前处于前期洽谈阶段，双方并未签署正式的租赁合同，故本项目同时参考商丘市周边地区正在运营的仓库出租情况，基于谨慎性原则，冷库租赁标准按照 50.00 元/平方米/月进行测算。

商丘市周边地区正在运营的普通仓库出租调研情况如下：

| 地址 | 租金 | 查询网址 |
| --- | --- | --- |
| 商丘市虞城区小集村 | 7.00 元/平方米/天 | http://shangqiu.ganji.com/fangchan/43615206969609x.shtml?houseId=1660704807920654 |
| 商丘梁园区路楼村 | 2.50 元/平方米/月 | http://shangqiu.ganji.com/fangchan/42678260443025x.shtml?houseId=1540775652533259 |
| 商丘市虞城区虞城鸿福重型汽车销售 | 6.00 元/平方米/月 | http://shangqiu.ganji.com/fangchan/41900770359582x.shtml?houseId=1441256922324992 |

B：租赁面积

本项目建成后新建仓库总建筑面积为 50,400.00 平方米，包括一座单层钢构冷库 8,400.00 平方米，多层混凝土框架冷库 42,000.00 平方米。

C：出租率

本项目建成后，随着项目运营的逐渐成熟，项目的出租率逐年提高，按照建成后第 1 年至第 4 年分别为 50%、60%、70%、80%，第 5 年及以后年度按照 90%进行测算。

## （三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有动力消耗费用、工资薪酬费用、资产维护费用、原辅材料费用、税费、其他费用等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.动力消耗费用

本项目的动力消耗费用主要是水、电费用，项目满负荷运营后全年耗电量为 17,653,800 千万时，每千瓦收费 0.85 元。项目满负荷运营后全年耗水量 14,169 立方米，每立方米收费 2.65 元。运营期内根据项目的出租率测算动力消耗费用。

2．工资薪酬费用

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 20 人，年均工资 4.80 万元/人，福利费按照工资总额的 14%进行测算；同时，考虑物价上涨因素，工资薪酬费用每年增长 3%，从第 10 年开始，每 5 年增长 5%。

3．资产维护费用

本项目资产维护费用主要为建筑物及机械设备的日常维护。维修费用在项目建成投入运营后第 1 年为项目总投资的 0.1%，考虑物价上涨因素，资产维护费用每年增长 3%，从第 10 年开始，每 5 年增长 5%。

4．原辅材料费用

本项目原辅材料费用主要为项目日常消耗的低值易耗品等费用，按照年运营收入总额的 2%进行测算，并随收入的增长而增长。

5．税费

增值税税率为 9%（不动产租赁类）。附加税为城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，税率合计为增值税额的 10%。企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。考虑建设期

投资的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣后，本项目按照综合税率 9%进行测算。

6.其他费用

本项目其他费用主要是项目的日常办公、管理等费用。其他费用运营期按照收入总额的 5%进行测算，并随收入的增长而增长。

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4　运营收益表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | | |
| 1、冷库租赁收入 | 1,512.00 | 1,814.40 | 2,116.80 | 2,419.20 | 2,721.60 | 2,857.68 | 2,857.68 | 2,857.68 | 2,857.68 | 2,857.68 |
| ①冷库建筑面积（㎡） | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 |
| ②租赁价格（元/㎡/月） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 52.50 | 52.50 | 52.50 | 52.50 | 52.50 |
| ③负荷率 | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **收入小计** | **1,512.00** | **1,814.40** | **2,116.80** | **2,419.20** | **2,721.60** | **2,857.68** | **2,857.68** | **2,857.68** | **2,857.68** | **2,857.68** |
| 二、项目成本 | | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 9.38 | 11.26 | 13.13 | 15.01 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 |
| 2、工资薪酬费用 | 109.44 | 112.72 | 116.10 | 119.58 | 123.17 | 126.87 | 130.68 | 134.60 | 138.64 | 145.57 |
| 3、资产维护费用 | 31.60 | 32.55 | 33.53 | 34.54 | 35.58 | 36.65 | 37.75 | 38.88 | 40.05 | 42.05 |
| 4、原辅材料费用 | 30.24 | 36.29 | 42.34 | 48.38 | 54.43 | 57.15 | 57.15 | 57.15 | 57.15 | 57.15 |
| 5、税费 | 136.08 | 163.30 | 190.51 | 217.73 | 244.94 | 257.19 | 257.19 | 257.19 | 257.19 | 257.19 |
| 6、其他管理费用 | 75.60 | 90.72 | 105.84 | 120.96 | 136.08 | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 142.88 | 142.88 |
| **成本小计** | **392.34** | **446.84** | **501.45** | **556.20** | **611.08** | **637.62** | **642.53** | **647.58** | **652.79** | **661.72** |

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **三、项目收益** | **1,119.66** | **1,367.56** | **1,615.35** | **1,863.00** | **2,110.52** | **2,220.06** | **2,215.15** | **2,210.10** | **2,204.89** | **2,195.96** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | | |
| 1、冷库租赁收入 | 3,000.84 | 3,000.84 | 3,000.84 | 3,000.84 | 3,000.84 | 3,151.07 | 3,151.07 | 3,151.07 | 3,151.07 | 3,151.07 |
| ①冷库建筑面积（㎡） | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 |
| ②租赁价格（元/㎡/月） | 55.13 | 55.13 | 55.13 | 55.13 | 55.13 | 57.89 | 57.89 | 57.89 | 57.89 | 57.89 |
| ③负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **收入小计** | **3,000.84** | **3,000.84** | **3,000.84** | **3,000.84** | **3,000.84** | **3,151.07** | **3,151.07** | **3,151.07** | **3,151.07** | **3,151.07** |
| 二、项目成本 | | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 |
| 2、工资薪酬费用 | 145.57 | 145.57 | 145.57 | 145.57 | 152.85 | 152.85 | 152.85 | 152.85 | 152.85 | 160.49 |
| 3、资产维护费用 | 42.05 | 42.05 | 42.05 | 42.05 | 44.15 | 44.15 | 44.15 | 44.15 | 44.15 | 46.36 |
| 4、原辅材料费用 | 60.02 | 60.02 | 60.02 | 60.02 | 60.02 | 63.02 | 63.02 | 63.02 | 63.02 | 63.02 |
| 5、税费 | 270.08 | 270.08 | 270.08 | 270.08 | 270.08 | 283.60 | 283.60 | 283.60 | 283.60 | 283.60 |
| 6、其他管理费用 | 150.04 | 150.04 | 150.04 | 150.04 | 150.04 | 157.55 | 157.55 | 157.55 | 157.55 | 157.55 |
| **成本小计** | **684.64** | **684.64** | **684.64** | **684.64** | **694.02** | **718.05** | **718.05** | **718.05** | **718.05** | **727.90** |
| **三、项目收益** | **2,316.20** | **2,316.20** | **2,316.20** | **2,316.20** | **2,306.82** | **2,433.02** | **2,433.02** | **2,433.02** | **2,433.02** | **2,423.17** |

（续）

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | |
| 1、冷库租赁收入 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 3,265.92 | 81,759.31 |
| ①冷库建筑面积（㎡） | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | 50,400.00 | |
| ②租赁价格（元/㎡/月） | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | |
| ③负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| **收入小计** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **3,265.92** | **81,759.31** |
| 二、项目成本 | | | | | | | | | |
| 1、动力消耗费用 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 16.88 | 453.90 |
| 2、工资薪酬费用 | 160.49 | 160.49 | 160.49 | 160.49 | 168.51 | 168.51 | 168.51 | 168.51 | 4,080.39 |
| 3、资产维护费用 | 46.36 | 46.36 | 46.36 | 46.36 | 48.68 | 48.68 | 48.68 | 48.68 | 1,178.65 |
| 4、原辅材料费用 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 65.32 | 1,635.19 |
| 5、税费 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 293.93 | 7,358.35 |
| 6、其他管理费用 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 163.30 | 4,087.95 |
| **成本小计** | **746.28** | **746.28** | **746.28** | **746.28** | **756.62** | **756.62** | **756.62** | **756.62** | **18,794.43** |
| **三、项目收益** | **2,519.64** | **2,519.64** | **2,519.64** | **2,519.64** | **2,509.30** | **2,509.30** | **2,509.30** | **2,509.30** | **62,964.88** |

**（五）本息覆盖倍数**

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 62,964.88 万元。同时，本着审慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息，计算的本息覆盖倍数为 1.22。

表 5　项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 990.00 | 990.00 | 0.00 |
| 第 2 年 | | 990.00 | 990.00 | 0.00 |
| 第 3 年 | | 990.00 | 990.00 | 1,119.66 |
| 第 4 年 | | 990.00 | 990.00 | 1,367.56 |
| 第 5 年 | | 990.00 | 990.00 | 1,615.35 |
| 第 6 年 | | 990.00 | 990.00 | 1,863.00 |
| 第 7 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,110.52 |
| 第 8 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,220.06 |
| 第 9 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,215.15 |
| 第 10 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,210.10 |
| 第 11 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,204.89 |
| 第 12 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,195.96 |
| 第 13 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,316.20 |
| 第 14 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,316.20 |
| 第 15 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,316.20 |
| 第 16 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,316.20 |
| 第 17 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,306.82 |
| 第 18 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,433.02 |
| 第 19 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,433.02 |
| 第 20 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,433.02 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 21 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,433.02 |
| 第 22 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,423.17 |
| 第 23 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,519.64 |
| 第 24 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,519.64 |
| 第 25 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,519.64 |
| 第 26 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,519.64 |
| 第 27 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,509.30 |
| 第 28 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,509.30 |
| 第 29 年 | | 990.00 | 990.00 | 2,509.30 |
| 第 30 年 | 22,000.00 | 990.00 | 22,990.00 | 2,509.30 |
| 合计 | 22,000.00 | 29,700.00 | 51,700.00 | 62,964.88 |
| 本息覆盖倍数 | 1.22 | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为保税物流中心续建及升级项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年九月二十三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　李变利

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410725198503020045

证书编号：No. of Certificate　110001620149

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2010 年/y 7 月/m 26 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

13 年 03 月 28 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012年3月28日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

2014 年/y 3 月/m 29 日/d

5

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
/y /m /d

2014 03 23

8

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

2015 03 30

年 月 日
/y /m /d

9

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 11 月 1 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信河南分 事务所 CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 11 月 10 日

11

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 12 月 26 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 12 月 26 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance
/y /m /d

# 商丘市古城市政基础设施
# 配套设施工程项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0330 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年三月二十六日

# 目　录

**专项评价报告**.....3
**一、简称与定义**.....2
**二、方法与限制**.....4
**三、项目概况**.....5
（一）项目情况.....5
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
**四、应付债券本息情况**.....6
**五、项目收益情况**.....7
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营收入分析.....8
（三）项目运营成本分析.....9
（四）净收益分析.....11
（五）本息覆盖倍数.....17
**六、总体评价结果**.....18
**七、使用限制**.....18

# 商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**日昇专审字[2020]第 0330 号**

我们接受商丘市城市管理局委托，对商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市城市管理局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳盛世城市建设投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）于2020年3月26日出具的咨询报告。 |
| “本所会计师”或“我们” | 指河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）进行本次咨询的工作小组。 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从商丘市城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息。 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目。 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于商丘市睢阳区古城内。

2.建设规模与内容

商丘市古城市政基础设施配套设施工程，建设内容主要包括以下几方面：

（1）景观绿化面积 645850 平方米，其中，门前广场 112562 平方米；绿化面积 238469 平方米；硬化铺装 294819 平方米。

（2）增设停车位 200 个、流动摊位 954 个。

（3）沿路新建路灯 1162 杆。修建古城道路，全长 15137.026 米。

（4）设置旅游观光车，规划旅游观光路线。

（5）修建、改造排水管网 24760 米，供水管网 11354 米；燃气管网 9830 米。其他各类管网 39040 米。

## （二）项目建设周期

本项目建设期36个月。计划开工时间2020年7月，于2023年6月完工。

## （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 8,9000.00 万元，其中工程建设费用 81,566.66 万元，工程建设其他费用4,841.25万元，基本预备费2,592.09万元。

表1项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 工程名称及规格型号 | 概算价值（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其它费用 | 设备及工器具购置费 |
| 一 | 工程建设费用 | 81,040.37 | 526.29 | 0.00 | 81,566.66 |
| （一） | 景观绿化工程 | 61,555.96 | | | 61,555.96 |
| 1 | 门前广场工程 | 10,728.48 | | | 10,728.48 |
| 2 | 硬化铺装工程 | 28,099.18 | | | 28,099.18 |
| 3 | 绿化工程 | 22,728.3 | | | 22,728.3 |
| （二） | 给水工程 | 682.6 | 75.84 | | 758.45 |
| （3） | 燃气工程 | 530.82 | 47.77 | | 578.59 |
| （4） | 其他管网工程 | 5,822.24 | 402.68 | | 6224.92 |
| （5） | 道路工程 | 10,948.74 | | | 10,948.74 |
| （6） | 旅游观光车 | 1,500.00 | | | 1,500.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | 4,841.25 | 4,841.25 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | 1,305.07 | 1,305.07 |
| 2 | 工程设计费 | | | 1,468.20 | 1,468.20 |
| 3 | 地质勘查费 | | | 448.62 | 448.62 |

| 序号 | 工程名称及规格型号 | 概算价值（万元） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其它费用 | 设备及工器具购置费 |
| 4 | 前期工作费 | | | 163.13 | 163.13 |
| 5 | 工程监理费 | | | 978.80 | 978.80 |
| 6 | 招投标费 | | | 66.33 | 66.33 |
| 7 | 造价咨询费 | | | 146.82 | 146.82 |
| 8 | 竣工图编制费 | | | 117.46 | 117.46 |
| 9 | 工程保险费 | | | 146.82 | 146.82 |
| 三 | 基本预备费 | | | 2,592.09 | 2,592.09 |
| 四 | 项目总投资 | 81,040.37 | 526.29 | 7,433.34 | 89,000.00 |

2.资金筹措计划

本项目建设资金 89,000.00 万元。其中：拟申请债券资金 62,300.00 万元，财政资金安排 26,700.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 11,000.00 | 7,200.00 | 8,500.00 | 26,700.00 |
| 2 | 专项债券资金 | 28,000.00 | 17,000.00 | 17,300.00 | 62,300.00 |
| 合计 | | 39,000.00 | 24,200.00 | 25,800.00 | 89,000.00 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 62,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 62,300.00 | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 2 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 3 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 4 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 5 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 6 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 7 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 8 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 9 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 10 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 11 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 12 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 13 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 14 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 15 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 16 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 17 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 18 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 19 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 20 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 21 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 22 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 23 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 24 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 25 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 26 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 27 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 28 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 29 年 | 62,300.00 | | | 62,300.00 | 4.50% | 2,803.50 |
| 第 30 年 | 62,300.00 | | | - | 4.50% | 65,103.50 |

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | 62,300.00 | 62,300.00 | | | 146,405.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1.预测期内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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目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.预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑居民消费价格上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 5.00%的平均增长率。

8.本项目债券存续期 30 年，建设期为 36 个月，预计 2020 年 7 月开工，预计完工日期 2023 年 6 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 4 年至第 30 年。

### （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的门票收入、摊位租

赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入作为债券还款资金来源。

本项目建成后营运负荷率第1年、第2年、第3年分别按照60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第4年及以后年度按照90.00%进行预测。

1. 门票收入

（1）营运分析

根据项目可行性研究报告，依据《商丘市人民政府关于商丘历史文化街区保护规划的批复》商政文[2019]187号，为保护商丘古城风貌，便于管理养护，古城内设置人车混行道路，满足城内居民和外部游客需要，规划旅游观光车线路，外部车辆严谨入内。

（2）年旅游人次：2017-2019年商丘市国民经济和社会发展统计公报的游客数量如下：

| 年份 | 游客数量 |
|---|---|
| 2017年 | 1,448万人次 |
| 2018年 | 1,608万人次 |
| 2019年 | 2,343万人次 |
| 本项目吸引商丘市旅游人次的6.00% | 143万人次/年 |

根据项目可行性研究报告，本项目能够吸引2019年旅游人次的6.00%，基于谨慎性原则，年旅游人次按143万人次/年进行测算，且预测期内每年增长5.00%。

（3）收费价格：基于谨慎性原则，考虑儿童、老人、现役军人、离休干部、一级劳模、残疾人等特殊游客的门票优惠情况，本项目按照30.00元/人次进行测算，且预测期内不予增长。

2.摊位租赁收入

根据可行性研究报告，本项目建成后可设置600个流动摊位，参考商丘市周边地区正在运营的摊位出租情况，本项目建成后租赁标准按照13,200.00元/个/年进行测算，预测期租赁价格每5年增长3.00%。

商丘市周边地区正在运营的摊位出租收费情况如下：

| 项目 | 租赁单价（元/个/年） |
|---|---|
| 汤阴汤河湿地公园 | 15,000.00 |
| 林州淇淅河湿地公园 | 15,000.00 |
| 章河湾风景区 | 15,000.00 |

3.停车场收入

根据项目可行性研究报告本项目设置停车位300个，本项目综合平均收费标准按3.00元/个/天测算，每5年增加1.00元，增长至6元/个/天后不再增加。根据市场调研情况，并综合考虑临时停车、白天固定时段、夜间固定时段、包月停车等因素，预计本项目停车场每日周转率为3次，以后年度保持稳定不再增长，使用天数为360天。

商丘市及周围地区停车场收费调研情况如下:

| 序号 | 地址 | 收费标准 |
|---|---|---|
| 1 | 商丘市万达广场 | 白天5元/车/次，夜间10元/车/次 |
| 2 | 商丘市高铁站 | 20分钟内免费，20分钟至2个小时5元，超过2小时每小时加收2元，最高收费30元/车/次 |
| 3 | 商丘市丹尼斯 | 15分钟内免费，超过部分一小时收费5元，以此类推 |

4. 充电桩收入

A:充电桩数量

根据国开中咨（北京）投资咨询有限公司2020年3月提供的《商丘市古城市政基础设施配套设施工程》，本项目建设90个充电桩。

B:收费标准

根据对充电桩充电服务市场的价格调研，基于谨慎性原则，本项目每个充电桩的运营收益按照 2 万元/年进行预测，预测期内，增长率按照每 3 年增加 0.01 万元进行预测。

| 年份 | 单桩平均充电次数（次/天） | 单次平均充电电量（KW/h）） | 年车辆使用天数（天） | 充电服务费单价（元） | 年均收益（万元/个） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 3 | 40 | 300 | 0.60 | 2.16 |
| 2023 | 4 | 40 | 300 | 0.60 | 3.60 |
| 2024 | 5 | 40 | 300 | 0.60 | 3.60 |
| 2025 | 6 | 40 | 300 | 0.60 | 4.32 |
| 2026 | 7 | 40 | 300 | 0.60 | 5.04 |

注：单桩年均收益=单桩日平均充电次数*单次平均充电电量*年车辆使用天数*充电服务费单价

充电桩收费价格参考商丘市及邻近周边区域已投入运营的 E 充电充电桩（www.echargenet.cn），详细情况如下:

| 充电站名称 | 收费标准（元/KW·h） |
|---|---|
| 商丘第二行政区停车场公共充电站 | 0.53 |
| 商丘汤帝营业厅停车场充电站 | 0.45-1.03 |
| 商丘世纪酒店停车场充电站 | 1.13 |

5.广告收入

（1）灯杆广告收入

项目计划充分利用工程的外部空间，开展广告投放等项目，综合考虑项目地上、地下空间，设立灯杆广告数量 2,324 个。

参考周边灯杆广告价格，本次项目测算灯杆广告价位价格暂定为 2,400.00 元/个/年，预测期租赁价格每 5 年增长 3.00%。

参考商丘市周边地区同类项目的收费情况：

| 名称 | 广告牌种类 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 休宁县城区灯杆广告位 | 灯杆广告位 | 200.20 元/个/月 |
| 郑州市亲草生物科技有限公司 | 楼梯间广告机 | 5.00 元/小时，1 年（每天一小时），合计 1,825.00 元 |
| 夏邑县中容置业有限公司 | 室外广告机 | 15.00 元/小时，1 年（每天一小时），合计 5,475.00 元 |

（2）院落指示牌收入

根据项目可行性研究报告，本项目充分利用工程的空间，设置院落指示牌广告机 90 个，每天设备播放时间为 16 小时。

参考周边院落指示牌价格，本次项目测算院落指示牌广告位价格暂定 5.00 元/小时，预测期内收费价格每 5 年增长 3.00%。

参考商丘市周边地区同类项目的收费情况：

| 名称 | 广告牌种类 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 休宁县城区灯杆广告位 | 灯杆广告位 | 200.20 元/个/月 |
| 郑州市亲草生物科技有限公司 | 楼梯间广告机 | 5.00 元/小时，1 年（每天一小时），合计 1,825.00 元 |
| 夏邑县中容置业有限公司 | 室外广告机 | 15.00 元/小时，1 年（每天一小时），合计 5,475.00 元 |

表 4　经营收入预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 经营收入 | | | | | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 门票收入 | 摊位租赁收入 | 停车场收入 | 充电桩收入 | 广告收入 | |
| 第4年 | 2,574.00 | 475.20 | 58.32 | 108.00 | 492.34 | 3,707.86 |
| 第5年 | 3,153.15 | 554.40 | 68.04 | 126.00 | 574.39 | 4,475.98 |
| 第6年 | 3,963.96 | 633.60 | 77.76 | 144.00 | 656.45 | 5,475.77 |

| 年度 | 经营收入 | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 门票收入 | 摊位租赁收入 | 停车场收入 | 充电桩收入 | 广告收入 | |
| 第7年 | 4,905.40 | 712.80 | 87.48 | 162.00 | 738.50 | 6,606.18 |
| 第8年 | 5,395.94 | 712.80 | 87.48 | 162.00 | 738.50 | 7,096.72 |
| 第9年 | 5,935.53 | 734.18 | 116.64 | 162.00 | 760.66 | 7,709.01 |
| 第10年 | 6,529.09 | 734.18 | 116.64 | 162.00 | 760.66 | 8,302.57 |
| 第11年 | 6,855.54 | 734.18 | 116.64 | 162.00 | 760.66 | 8,629.02 |
| 第12年 | 7,198.32 | 734.18 | 116.64 | 162.00 | 760.66 | 8,971.80 |
| 第13年 | 7,558.24 | 734.18 | 116.64 | 162.00 | 760.66 | 9,331.72 |
| 第14年 | 7,936.15 | 756.21 | 145.80 | 162.00 | 783.26 | 9,783.42 |
| 第15年 | 8,332.95 | 756.21 | 145.80 | 162.00 | 783.26 | 10,180.22 |
| 第16年 | 8,749.60 | 756.21 | 145.80 | 162.00 | 783.26 | 10,596.87 |
| 第17年 | 9,187.08 | 756.21 | 145.80 | 162.00 | 783.26 | 11,034.35 |
| 第18年 | 9,646.44 | 756.21 | 145.80 | 162.00 | 783.26 | 11,493.71 |
| 第19年 | 10,128.76 | 778.90 | 174.96 | 162.00 | 806.81 | 12,051.43 |
| 第20年 | 10,635.20 | 778.90 | 174.96 | 162.00 | 806.81 | 12,557.87 |
| 第21年 | 11,166.96 | 778.90 | 174.96 | 162.00 | 806.81 | 13,089.63 |
| 第22年 | 11,725.30 | 778.90 | 174.96 | 162.00 | 806.81 | 13,647.97 |
| 第23年 | 12,311.57 | 778.90 | 174.96 | 162.00 | 806.81 | 14,234.24 |
| 第24年 | 12,927.15 | 802.26 | 174.96 | 162.00 | 830.84 | 14,897.21 |
| 第25年 | 13,573.51 | 802.26 | 174.96 | 162.00 | 830.84 | 15,543.57 |
| 第26年 | 14,252.18 | 802.26 | 174.96 | 162.00 | 830.84 | 16,222.24 |
| 第27年 | 14,964.79 | 802.26 | 174.96 | 162.00 | 830.84 | 16,934.85 |
| 第28年 | 15,713.03 | 802.26 | 174.96 | 162.00 | 830.84 | 17,683.09 |
| 第29年 | 16,498.68 | 826.33 | 174.96 | 162.00 | 855.83 | 18,517.80 |
| 第30年 | 17,323.61 | 826.33 | 174.96 | 162.00 | 855.83 | 19,342.73 |
| 合计 | 259,142.13 | 20,099.21 | 3,790.80 | 4,266.00 | 20,819.69 | 308,117.83 |

## （三）项目运营成本分析

本项目运营期间的成本支出主要为职工薪酬、管理费用、维修费用以及税费。

（1）职工薪酬：本项目劳动定员年均工资按5.00万元/人计算，

根据项目规模，设置劳动定员共计48个人。

（2）管理费用：本项目管理费用按项目每年运营收入的30.00%进行预测。

（3)维修费用:本项目维修费用按项目固定资产折旧总额的5.00%进行预测。

（4）税费：

A：增值税：考虑建设期投资获取的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，本项目增值税税费按照项目运营收入的7.00%综合税负进行测算。

B：税金及附加：包含城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，综合按照0.12%进行测算；

（5）预测增长率：根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后职工薪酬、维修费用按照上年3.00%的增长率进行预测。

表5　成本预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 职工薪酬 | 管理费用 | 维修费用 | 税费 | 成本小计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第4年 | 240.00 | 1,112.36 | 148.33 | 264.00 | 1,764.69 |
| 第5年 | 247.20 | 1,342.79 | 152.78 | 318.69 | 2,061.46 |
| 第6年 | 254.62 | 1,642.73 | 157.36 | 389.87 | 2,444.58 |
| 第7年 | 262.26 | 1,981.85 | 162.08 | 470.36 | 2,876.55 |
| 第8年 | 270.13 | 2,129.02 | 166.94 | 505.29 | 3,071.38 |
| 第9年 | 278.23 | 2,312.70 | 171.95 | 548.88 | 3,311.76 |
| 第10年 | 286.58 | 2,490.77 | 177.11 | 591.14 | 3,545.60 |

| 年度 | 职工薪酬 | 管理费用 | 维修费用 | 税费 | 成本小计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第 11 年 | 295.18 | 2,588.71 | 182.42 | 614.39 | 3,680.70 |
| 第 12 年 | 304.04 | 2,691.54 | 187.89 | 638.79 | 3,822.26 |
| 第 13 年 | 313.16 | 2,799.52 | 193.53 | 664.42 | 3,970.63 |
| 第 14 年 | 322.55 | 2,935.03 | 199.34 | 696.58 | 4,153.50 |
| 第 15 年 | 332.23 | 3,054.07 | 205.32 | 724.83 | 4,316.45 |
| 第 16 年 | 342.20 | 3,179.06 | 211.48 | 754.50 | 4,487.24 |
| 第 17 年 | 352.47 | 3,310.31 | 217.82 | 785.65 | 4,666.25 |
| 第 18 年 | 363.04 | 3,448.11 | 224.35 | 818.35 | 4,853.85 |
| 第 19 年 | 373.93 | 3,615.43 | 231.08 | 858.06 | 5,078.50 |
| 第 20 年 | 385.15 | 3,767.36 | 238.01 | 894.12 | 5,284.64 |
| 第 21 年 | 396.70 | 3,926.89 | 245.15 | 931.98 | 5,500.72 |
| 第 22 年 | 408.60 | 4,094.39 | 252.50 | 971.74 | 5,727.23 |
| 第 23 年 | 420.86 | 4,270.27 | 260.08 | 1,013.48 | 5,964.69 |
| 第 24 年 | 433.49 | 4,469.16 | 267.88 | 1,060.68 | 6,231.21 |
| 第 25 年 | 446.49 | 4,663.07 | 275.92 | 1,106.70 | 6,492.18 |
| 第 26 年 | 459.88 | 4,866.67 | 284.20 | 1,155.02 | 6,765.77 |
| 第 27 年 | 473.68 | 5,080.46 | 292.73 | 1,205.76 | 7,052.63 |
| 第 28 年 | 487.89 | 5,304.93 | 301.51 | 1,259.04 | 7,353.37 |
| 第 29 年 | 502.53 | 5,555.34 | 310.56 | 1,318.47 | 7,686.90 |
| 第 30 年 | 517.61 | 5,802.82 | 319.88 | 1,377.20 | 8,017.51 |
| 合计 | 9,770.70 | 92,435.36 | 6,038.20 | 21,937.99 | 130,182.25 |

### （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 6 运营收益表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 金额 |
|---|---|
| 经营总收入 | 308,117.83 |
| 经营总成本 | 130,182.25 |
| 经营总收益 | 177,935.58 |

**（五）本息覆盖倍数**

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 177,935.58 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22。

表 7 项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | |
| 第 2 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | |
| 第 3 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | |
| 第 4 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 1,943.17 |
| 第 5 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 2,414.52 |
| 第 6 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 3,031.19 |
| 第 7 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 3,729.63 |
| 第 8 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 4,025.34 |
| 第 9 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 4,397.25 |
| 第 10 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 4,756.97 |
| 第 11 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 4,948.32 |
| 第 12 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 5,149.54 |
| 第 13 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 5,361.09 |
| 第 14 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 5,629.92 |
| 第 15 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 5,863.77 |
| 第 16 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 6,109.63 |
| 第 17 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 6,368.10 |
| 第 18 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 6,639.86 |
| 第 19 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 6,972.93 |
| 第 20 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 7,273.23 |
| 第 21 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 7,588.91 |
| 第 22 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 7,920.74 |
| 第 23 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 8,269.55 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 8,666.00 |
| 第 25 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 9,051.39 |
| 第 26 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 9,456.47 |
| 第 27 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 9,882.22 |
| 第 28 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 10,329.72 |
| 第 29 年 | | 2,803.50 | 2,803.50 | 10,830.90 |
| 第 30 年 | 62,300.00 | 2,803.50 | 65,103.50 | 11,325.22 |
| 合计 | 62,300.00 | 84,105.00 | 146,405.00 | 177,935.58 |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.22** |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为商丘市古城市政基础设施配套设施工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十六日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

# 营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月　七　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2018年8月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

9

证书编号：41000114008
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2006 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南至信

事务所 CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

事务所 CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

11

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1973-01-27

工作单位 Working Unit 河南至信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

证书编号：
No. of Certificate 370100011245

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2017 年 11 月 02 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 8 月 12 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

13

姓 名 Full name 柳娟
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-03-15
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411282198503151960

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

# 商丘市水质监测站建设项目
# 专项评价报告

**和信咨字（2021）第 090086 号**

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年二月二十八日

# 目　录

专项评价报告 .....1
一、简称与定义 .....1
二、方法与限制 .....2
三、项目概况 .....3
（一）项目情况 .....3
（二）项目建设周期 .....3
（三）投资估算与资金筹措方式 .....3
四、应付债券本息情况 .....4
五、项目收益情况 .....5
（一）基本假设条件及依据 .....5
（二）项目运营收入分析 .....6
（三）项目运营成本分析 .....6
（四）净收益分析 .....10
（五）本息覆盖倍数 .....16
六、总体评价结果 .....17
七、使用限制 .....17

# 商丘市水质监测站建设项目

# 专项评价报告

**和信咨字（2021）第 090086 号**

我们接受委托，对商丘市水质监测站建设项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解商丘市水质监测站建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。商丘市城市管理局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市城市管理局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市水质监测站建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 2 月 28 日出具的咨询报告 |

| | |
|---|---|
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从商丘市城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指商丘市水质监测站建设项目 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目位于商丘市民主路与君台路交叉口东北角，商丘市水务公司二水厂院内。

2.建设规模与内容

本项目计划新建综合楼一座，项目占地面积约6,405.512平方米，建筑总面积3,500.00平方米，双面楼体，层数为5层，框架结构，主要包括仪器室、操作间、样品室、机房和办公室等。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期12个月，预计开工日期2021年6月，预计完工日期2022年5月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资4,190.00万元。其中：工程费用3,650.53万元，工程建设其他费用229.15万元，预备费310.32万元。项目投资估算表如下：

表1项目投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 建安工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 1,527.26 | 593.27 | 1,530.00 | | **3650.53** |
| 1 | 建安工程 | 1,400.00 | 120.75 | | | **1,520.75** |
| 2 | 总图 | 127.26 | 202.52 | | | **329.78** |
| 3 | 设备费用 | | 270.00 | 1,530.00 | | **1,800.00** |
| 二 | 其他费用 | | | | 229.15 | **229.15** |
| 三 | 预备费 | | | | 310.32 | **310.32** |

| 序号 | 项目名称 | 建安工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 四 | 建设项目总投资 | 1,527.26 | 593.27 | 1,530.00 | 539.47 | **4190.00** |

2.资金筹措计划

本项目总投资为4,190.00万元，其中财政资金投入2,290.00万元；申请债券资金1,900.00万元。

表2 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2021年6-12月 | 2022年1-5月 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 1,000.00 | 1,290.00 | **2,290.00** |
| 2 | 专项债券资金 | 1,900.00 | | **1,900.00** |
| 合计 | | **2,900.00** | **1,290.00** | **4,190.00** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,190.00万元，其中：计划2021年度申请1,900.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 1,900.00 | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第2年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第3年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第4年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第5年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第6年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第7年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第8年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第9年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第10年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 11 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 12 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 13 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 14 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 15 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 16 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 17 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 18 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 19 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 20 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 21 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 22 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 23 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 24 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 25 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 26 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 27 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 28 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 29 年 | 1,900.00 | | | 1,900.00 | 4.50% | 85.50 | 85.50 |
| 第 30 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | | 4.50% | 85.50 | 1,985.50 |
| 合计 | | **1,900.00** | **1,900.00** | | | **2,565.00** | **4,465.00** |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1.预测期内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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目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.预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.2%的平均增长率逐年递增；

8.本项目债券存续期 30 年，建设期为 12 个月，预计 2021 年 6 月开工，预计完工日期 2022 年 5 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 30 年。

9.商丘市水质监测站建设项目可行性研究报告。

**（二）项目运营收入分析**

本项目收入来自于 42 项水质指标监测和 106 项水质指标监测收入。收入预测参照可行性研究报告如下：

水质检验项目分为 42 项常规检验项目和 64 项非常规检验项目，参考网址（http://ksjczx.com/wzgl/5575.html）以及苏价费〔2006〕397 号、苏财综〔2006〕80 号、苏环计〔2006〕30 号文件中有关水质监测项目收费标准，再根据业主提供往年监测数据，商丘市正源水务公司、商丘市经济技术开发区供水有限公司、宁陵县本源自来水公司、柘城县自来水公司、虞城县自来水公司、民权县自来水公司、睢县自来水公司、夏邑县聪辰自来水公司、商丘市第一污水处理厂、第三污水处理厂、第六污水处理厂、第八污水处理厂及各县污水处理厂等水质监测由监测站完成，依据往年监测数据，42 项水质指标监测每月进行一次监测，106 项水质指标监测每年进行二次监测，监测企业有 60 家，参考济宁国信环境监测有限公司文件关于商丘市水质监测站监测项目询价的复函:42 项指标监测服务费：3,200.00 元，106 项指标监测服务

费：24,000.00 元；河南天淼水质监测有限公司关于商丘市水质监测站监测项目询价的复函:106 项指标监测服务费：22,000.00 元；许昌瑞科水质检测有限公司关于商丘市水质监测站监测项目询价的复函:42 项指标监测服务费：3,000.00 元；再结合其他监测机构市场价相关合同，此次估算 42 项单次监测服务费用为 2,600.00 元，106 项单次监测服务费用 19,000.00 元。

以往年度与其他监测机构所签订的合同相关内容如下：

| 序号 | 合同方 | 检测依据 | 单价 | 签订日期 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 济宁水司水质监测中心 | 42 项 | 2,600.00 | 2017 年 5 月 16 日 |
| 2 | 许昌瑞科水质检测有限公司 | 42 项 | 2,600.00 | 2020 年 6 月 28 日 |
| 3 | 济宁国信环境监测有限公司 | 42 项 | 2,600.00 | 2018 年 5 月 10 日 |
| 4 | 郑州自来水投资控股有限公司 | 106 项 | 19,000.00 | 2020 年 8 月 26 日 |

以上详见委托检测合同。

### （三）项目运营成本分析

本项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料及动力费、维护维修费、综合税费、其他费用。

1.工资及福利费：项目建成后，商丘市城市管理局应根据其使用功能设置及工作制度，由后勤管理处调配管理人员配套的各项服务人员。劳动定员为 9 人，其中高层管理人员 3 人，中层管理人员 6 人。工资及福利费按照平均每人每年 4,0000.00 元计算。

2.燃料及动力费:本项目燃料动力费包括水费、电费，其中：

水费：

（1）生活用水量

项目年生活水量估算表

| 序号 | 用水建筑名称 | 用水量标准 | 最高日用水量（$m^3/d$) | 日变化系数 | 年用水量（$m^3$） |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 综合楼 | 30L/人 •班 | 1.80 | 1.25 | 821.25 |

（2）未预见用水量

未预见用水量按总用水量的 10%计算。

（3）总年耗水量为：0.09 万 $m^3$。

综上合计，本项目年用水量 0.09 万吨，按照非居民用水收费标准为 2.00 元/吨，则年水费为 0.18 万元，水费以后每年按照 2.2%的增长率增长。

电费：

（1）各建筑年耗电量计算

各建筑年耗电量估算表

| 序号 | 工程名称 | 建筑面积/$m^2$ | 负荷密度指标/（W/ $m^2$) | 用电负荷/KW | 使用系数 $K_d$ | 年用电量（万 KWh） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 综合楼 | 3,500.00 | 60.00 | 210.00 | 0.60 | 126.00 |

备注：以上用电数量计算包含夏季空调制冷耗电量。

（2）监测设备

| 序号 | 仪器名称 | 数量 | 功率（W） | 年耗电量（KWh） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 流动注射分析仪 | 1 | 60.00 | 175.20 |
| 2 | 红外分光测油仪 | 1 | 60.00 | 175.20 |
| 3 | 纯水机 | 1 | 450.00 | 1,314.00 |
| 4 | 电热手提式灭菌消毒器 CRDX-280 | 2 | 2,000.00 | 11,680.00 |
| 5 | 冰箱 | 2 | 150.00 | 876.00 |
| 6 | 普通电炉 | 6 | 1,000.00 | 17,520.00 |
| 7 | 电热饭 | 3 | 800.00 | 7,008.00 |
| 8 | 浊度仪 WZS-185 | 1 | 100.00 | 292.00 |
| 9 | 生化培养箱设备型号：SPX-250B | 1 | 300.00 | 876.00 |
| 10 | HBM 型可调水分析加热器 | 1 | 65.00 | 189.80 |
| 11 | 数显电热培养箱 303A-2 | 1 | 300.00 | 876.00 |
| 12 | 数显电热鼓风干燥箱 | 1 | 200.00 | 584.00 |
| 13 | 控温磁力搅拌器 S5-2 | 2 | 150.00 | 876.00 |

| 序号 | 仪器名称 | 数量 | 功率（W） | 年耗电量（KWh） |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 数字显示恒温水浴锅<br>XMT1502-b-B | 2 | 1,500.00 | 8,760.00 |
| 15 | **合计** | | | **51,202.20** |

（3）不可预见用电

按以上总用电量的10%计取。

（4）总年耗电量为：144.24万kWh。

综合合计，本项目电费费首年80.77万元，电费以后每年按照2.2%的增长率增长。

3.维修维护费：项目建成后需要人员对监测设施进行定期维护维修而产生的费用，按照年折旧金额的2%计取。

4.综合税费：增值税税率为6%，增值税及附加测算考虑建设期投资的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%进行预测。本项目税费测算按照本项目运营收入5%的综合税率进行。

5.其他费用：其他支出：出于谨慎性原则，考虑到其他的一些额外收入，其他费用按收入总额的1%测算。

根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为2.20%。出于谨慎性，本次维修维护费、燃料及动力费、工资及福利费按照2.20%的增长率进行预测。

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 |
| 1.42 项水质指标监测 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 |
| 单次监测费（元/次） | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 |
| 年需监测次数（次） | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.106 项水质指标监测 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 |
| 单次监测费（元/次） | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 |
| 年需监测次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 二、支出合计 | 149.99 | 152.79 | 155.64 | 158.56 | 161.54 | 164.59 | 167.70 | 170.88 |
| 1.动力燃料费 | 80.95 | 82.74 | 84.56 | 86.42 | 88.32 | 90.26 | 92.25 | 94.28 |
| ①水费（万元） | 0.18 | 0.18 | 0.19 | 0.19 | 0.20 | 0.20 | 0.21 | 0.21 |
| 单价（元/吨） | 2.00 | 2.04 | 2.09 | 2.13 | 2.18 | 2.23 | 2.28 | 2.33 |
| 用量（万吨） | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ②电费（万元） | 80.77 | 82.55 | 84.37 | 86.22 | 88.12 | 90.06 | 92.04 | 94.07 |
| 单价（元/kwh) | 0.56 | 0.57 | 0.58 | 0.60 | 0.61 | 0.62 | 0.64 | 0.65 |
| 用量（万 kwh） | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 |
| 2.维护维修费 | 10.00 | 10.22 | 10.44 | 10.67 | 10.91 | 11.15 | 11.39 | 11.65 |
| 3.综合税费 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 |
| 4.工资及福利费 | 36.00 | 36.79 | 37.60 | 38.43 | 39.27 | 40.14 | 41.02 | 41.92 |
| 5.其他费用 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 |
| 三、收支结余（一-二） | 234.01 | 231.21 | 228.36 | 225.44 | 222.46 | 219.41 | 216.30 | 213.12 |

（续）

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 |
| 1.42 项水质指标监测 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 |
| 单次监测费（元/次） | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 |
| 年需监测次数（次） | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.106 项水质指标监测 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 |
| 单次监测费（元/次） | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 |
| 年需监测次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二、支出合计 | 174.14 | 177.46 | 180.86 | 184.33 | 187.88 | 191.50 | 195.21 | 199.00 |
| 1.动力燃料费 | 96.35 | 98.47 | 100.64 | 102.85 | 105.11 | 107.42 | 109.79 | 112.20 |
| ①水费（万元） | 0.21 | 0.22 | 0.22 | 0.23 | 0.23 | 0.24 | 0.24 | 0.25 |
| 单价（元/吨） | 2.38 | 2.43 | 2.49 | 2.54 | 2.60 | 2.65 | 2.71 | 2.77 |
| 用量（万吨） | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 |
| ②电费（万元） | 96.13 | 98.25 | 100.41 | 102.62 | 104.88 | 107.19 | 109.54 | 111.95 |
| 单价（元/kwh) | 0.67 | 0.68 | 0.70 | 0.71 | 0.73 | 0.74 | 0.76 | 0.78 |
| 用量（万 kwh） | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 |
| 2.维护维修费 | 11.90 | 12.16 | 12.43 | 12.70 | 12.98 | 13.27 | 13.56 | 13.86 |
| 3.综合税费 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 |
| 4.工资及福利费 | 42.85 | 43.79 | 44.75 | 45.74 | 46.74 | 47.77 | 48.82 | 49.90 |
| 5.其他费用 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 |
| 三、收支结余（一-二） | 209.86 | 206.54 | 203.14 | 199.67 | 196.12 | 192.50 | 188.79 | 185.00 |

（续）

| 项目 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 |
| 1.42 项水质指标监测 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 |
| 单次监测费（元/次） | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 |
| 年需监测次数（次） | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

| 项目 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2.106 项水质指标监测 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 |
| 单次监测费（元/次） | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 |
| 年需监测次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 二、支出合计 | 202.87 | 206.83 | 210.87 | 215.00 | 219.22 | 223.54 | 227.95 | 232.46 |
| 1.动力燃料费 | 114.67 | 117.19 | 119.77 | 122.41 | 125.10 | 127.85 | 130.67 | 133.54 |
| ①水费（万元） | 0.25 | 0.26 | 0.27 | 0.27 | 0.28 | 0.28 | 0.29 | 0.30 |
| 单价（元/吨） | 2.83 | 2.90 | 2.96 | 3.02 | 3.09 | 3.16 | 3.23 | 3.30 |
| 用量（万吨） | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 |
| ②电费（万元） | 114.42 | 116.93 | 119.51 | 122.14 | 124.82 | 127.57 | 130.37 | 133.24 |
| 单价（元/kwh) | 0.79 | 0.81 | 0.83 | 0.85 | 0.87 | 0.88 | 0.90 | 0.92 |
| 用量（万 kwh） | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 |
| 2.维护维修费 | 14.16 | 14.48 | 14.80 | 15.12 | 15.45 | 15.79 | 16.14 | 16.50 |
| 3.综合税费 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 |
| 4.工资及福利费 | 50.99 | 52.12 | 53.26 | 54.43 | 55.63 | 56.86 | 58.11 | 59.38 |
| 5.其他费用 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 |
| 三、收支结余（一-二） | 181.13 | 177.17 | 173.13 | 169.00 | 164.78 | 160.46 | 156.05 | 151.54 |

（续）

| 项目 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 384.00 | 11,136.00 |
| 1.42 项水质指标监测 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 4,524.00 |
| 单次监测费（元/次） | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | |
| 年需监测次数（次） | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | |
| 2.106 项水质指标监测 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 6,612.00 |
| 单次监测费（元/次） | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | |
| 年需监测次数（次） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 年需监测企业（个） | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | |
| 二、支出合计 | 237.07 | 241.78 | 246.59 | 251.51 | 256.53 | **5,744.29** |
| 1.动力燃料费 | 136.48 | 139.48 | 142.55 | 145.68 | 148.89 | **3,236.87** |
| ①水费（万元） | 0.30 | 0.31 | 0.32 | 0.32 | 0.33 | **7.20** |
| 单价（元/吨） | 3.37 | 3.45 | 3.52 | 3.60 | 3.68 | |
| 用量（万吨） | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | |
| ②电费（万元） | 136.17 | 139.17 | 142.23 | 145.36 | 148.56 | **3,229.67** |
| 单价（元/kwh) | 0.94 | 0.96 | 0.99 | 1.01 | 1.03 | |
| 用量（万 kwh） | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | 144.24 | |
| 2.维护维修费 | 16.86 | 17.23 | 17.61 | 18.00 | 18.39 | **399.84** |

| 项目 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.综合税费 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | 19.20 | **556.80** |
| 4.工资及福利费 | 60.69 | 62.03 | 63.39 | 64.79 | 66.21 | **1,439.42** |
| 5.其他费用 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | 3.84 | **111.36** |
| 三、收支结余（一-二） | 146.93 | 142.22 | 137.41 | 132.49 | 127.47 | **5,391.71** |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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 5,391.71 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

表 5 项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 85.50 | 85.50 | |
| 第 2 年 | | 85.50 | 85.50 | 234.01 |
| 第 3 年 | | 85.50 | 85.50 | 231.21 |
| 第 4 年 | | 85.50 | 85.50 | 228.36 |
| 第 5 年 | | 85.50 | 85.50 | 225.44 |
| 第 6 年 | | 85.50 | 85.50 | 222.46 |
| 第 7 年 | | 85.50 | 85.50 | 219.41 |
| 第 8 年 | | 85.50 | 85.50 | 216.30 |
| 第 9 年 | | 85.50 | 85.50 | 213.12 |
| 第 10 年 | | 85.50 | 85.50 | 209.86 |
| 第 11 年 | | 85.50 | 85.50 | 206.54 |
| 第 12 年 | | 85.50 | 85.50 | 203.14 |
| 第 13 年 | | 85.50 | 85.50 | 199.67 |
| 第 14 年 | | 85.50 | 85.50 | 196.12 |
| 第 15 年 | | 85.50 | 85.50 | 192.50 |
| 第 16 年 | | 85.50 | 85.50 | 188.79 |
| 第 17 年 | | 85.50 | 85.50 | 185.00 |
| 第 18 年 | | 85.50 | 85.50 | 181.13 |
| 第 19 年 | | 85.50 | 85.50 | 177.17 |
| 第 20 年 | | 85.50 | 85.50 | 173.13 |
| 第 21 年 | | 85.50 | 85.50 | 169.00 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 22 年 | | 85.50 | 85.50 | 164.78 |
| 第 23 年 | | 85.50 | 85.50 | 160.46 |
| 第 24 年 | | 85.50 | 85.50 | 156.05 |
| 第 25 年 | | 85.50 | 85.50 | 151.54 |
| 第 26 年 | | 85.50 | 85.50 | 146.93 |
| 第 27 年 | | 85.50 | 85.50 | 142.22 |
| 第 28 年 | | 85.50 | 85.50 | 137.41 |
| 第 29 年 | | 85.50 | 85.50 | 132.49 |
| 第 30 年 | 1,900.00 | 85.50 | 1,985.50 | 127.47 |
| **合计** | **1,900.00** | **2,565.00** | **4,465.00** | **5,391.71** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.21** |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为商丘市水质监测站建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二一年二月二十八日

（本页无正文，为商丘市水质监测站建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国•郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年二月二十八日



扫描全能王 创建

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431170

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　罗川

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1990-11-03

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　411526199011032913

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
/y　/m　/d

5

# 夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 090844 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二十四日

# 夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090844 号

我们接受夏邑县文化广电旅游局委托，对夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目位置

本项目建设地点位于河南省商丘市夏邑县济阳镇，规划范围以商丘市夏邑县济阳镇镇区和隋唐大运河夏邑段遗址为核心，北至S326，东北至 Y029，西南以大金沟为界，东以王双楼村东侧、刘铺村东侧和自然田畴边路为界，总面积10.1平方公里。

### （二）项目建设周期

本项目建设期限为36个月。开工日期为2020年4月，预计竣工日期为2023年4月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资36,319.00万元。其中建安工程费用33,700.00万元，工程建设其他费用1,222.13万元，工程预备费1,396.87万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 36,319.00 万元。资金来源为：申请专项债券资金25,000.00万元，财政安排资金为11,319.00万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### （一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额 25,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 专项债 |
| --- | --- |

| 项目 | 专项债 |
| --- | --- |
| 融资金额 | 25,000.00 |
| 测算利率 | 4.50% |
| 年付息金额 | 1,125.00 |
| 债券/融资存续期（年） | 30 |
| 本息合计 | 58,750.00 |

**（二）现金净流入**

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对本项目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项目收入、成本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本项目造成的重大不利影响。

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

2.项目概况

结合规划区土地利用现状、旅游资源空间分布、旅游项目设计和交通条件等各类影响因素，根据地域特色、资源基础、游线组织等特点，以点、线、面组合相连，因地、因景、科学、合理地对整个规划区进行布局，形成“一核·一带·五区”的功能分区，分别为：遗产核心保护区、绿野水韵游憩带、隋唐小镇休闲区、运河文化展示区、康体养生度假区、现代农业示范区和乡村风情体验区。

——遗产核心保护区

【分区范围】遗产核心保护区为目前划定的“遗产区”，包括河道挖掘场地、古道、古河床等，占地 124500m2。

【功能定位】该区域作为世界遗产核心保护区域，不进行任何游览性项目建设。

——绿野水韵游憩带

【分区范围】现大金沟，总长度约 4.5 公里，水域面积 86,900.00$m^2$，绿地与道路面积 113,400.00$m^2$。

【功能定位】生态观光、滨水休闲。

【建设思路】在原有大运河遗址不可再建设利用的背景下，疏浚大金沟，开挖河道至 15-20 米宽，从东沙河引水，同时通过

掘井供水，满足大金沟 4.5 公里河段的常规水量。两岸均匀种植杨树、柳树及景观灌木植被，复原“隋堤烟柳”运河景观。沿途河岸设置自然驳岸、硬质驳岸，并设置亲水平台。

——隋唐小镇休闲区

【分区范围】济阳镇镇区，1.8 平方公里。

【功能定位】古镇观光、文化休闲、文化体验。

【建设思路】依托济阳镇区，通过仿古商业街区建设、民房改造、业态布置，再现济阳作为隋唐运河畔的商业重镇商贾辐辏的繁荣景象。新建街区分为横街（东西向）、竖街（南北向）两条主街道，主要布置新型休闲业态，其中竖街紧邻遗址核心保护区。对两条主街道周边的民房进行统一风貌改造，形成良好的休闲氛围。

——运河文化展示区

【分区范围】遗产核心保护区的北侧和南侧地块，面积约 0.97 平方公里。

【功能定位】文化展示、文化体验、研学休闲、运动娱乐。

【建设思路】依托隋唐大运河遗址，在周边地块建设隋唐运河博物馆（室内）、全景再现隋唐大运河（室外）、户外研学基地、拓展训练基地等项目，通过实物展览、情景模拟、娱乐体验等项目和游赏方式，既再现历史，又活化历史，同时寓教于乐，使人们缅怀大运河的辉煌过去，对大运河获得深入的认知。

——康体养生度假区

【分区范围】济阳镇镇区西南侧地块，面积约 1.2 平方公里。

【功能定位】民宿体验、休闲度假、康体养生。

【建设思路】利用济阳镇区西南侧地块，挖土成湖，沿湖建设底层、独栋度假别墅群，以分时度假共享庄园形式运营，发展地产项目。同时建设养生庄园，以夏邑县长寿之乡品牌为依托，开展医养结合、中医药养生项目。建设养老院，发展健康养老产业。

——现代农业示范区

【分区范围】规划区中部大片农田区域，面积约 3.51 平方公里。

【功能定位】农业现代化、田园观光、农业休闲、农事体验。

【建设思路】通过土地流转，以“公司+农户”形式发展现代农业，同时开展田园观光、农业休闲和农事体验类活动。现代农业片区包括设施农业园、有机林果园、CSA 农场和七彩苗圃植物园。

——乡村风情体验区

【分区范围】规划区北部的胡楼村和王双楼村及其周边区域，面积约 2.32 平方公里。

【功能定位】乡村观光、乡村度假。

【建设思路】以胡楼村和王双楼村为依托，在尊重村落原有肌理和生活习惯的前提下，通过美丽乡村建设，打造标准化乡村旅游服务

设施，开展特色民宿、农家乐，盘活村落闲置资源。为游客提供一个原生态的人居环境和生活状况。

3.项目收入预测

项目收益来源为景区门票收入、停车位收费收入、观光车运营收入、房屋租赁收入。收入测算方法如下：

（1）景区门票收入：

①游客量预测

根据近3年来《夏邑县国民经济和社会发展统计公报》统计，从2016年接待中外游客2,107.18万人，至2018年全年接待游客2,506.80万人，3年来游客相对于2016年增长9.33%，夏邑县各年游客数量及旅游收入情况如下表所示：

| 序号 | 年份 | 旅游人次（万人次） | 增长率 |
|---|---|---|---|
| 1 | 2016 | 2,107.18 | |
| 2 | 2017 | 2,462.60 | 16.87% |
| 3 | 2018 | 2,506.80 | 1.79% |
| 平均增长率 | | | 9.33% |

本项目做为夏邑县重点建设的景区之后，有助于让旅游业成为夏邑县的经济支柱产业，比肩同类型沿河景区：台儿庄古城、平遥古城。

本项目测算时参考夏邑县2018年旅游人次2,506.80万人次的5%作为基础数据（2,506.80*5%=125.34万人次）进行测算。

商丘市最近5年旅游人次增长率平均值为9.33%，基于谨慎性原则，本项目每年按照5%的增长率进行测算，增长至150万人次后保持稳定不再增长。

②门票价格

旅游景点得到良性发展的前提条件是景区拥有一个合理的门票价格。景区门票合理定价是实现旅游景区稳定健康发展的基本前提。门票定价既应当考虑景区经营利润的最优化，也要考虑游客的需求。

目前，国内景区门票定价实行政府定价、政府指导价管理。结合《河南省发展和改革委员会关于进一步降低国有景区门票价格的指导意见》、《河南省发展和改革委员会关于印发河南省景区门票定价成本监审办法（试行）的通知》（豫发改价调〔2018〕690 号）文件要求，本着合法性原则、相关性原则、合理性原则，并参考国内、省内类似景点门票价格进行定价。

本项目景区门票价格参考夏邑县物价办公室出具的《关于夏邑隋唐大运河文化旅游区收费项目的批复》（夏价字〔2020〕04 号）文件，按照 30.00 元/人次进行测算。

（2）停车位收费收入

根据项目可研报告，本项目新建小汽车停车位 1,000 个。本项目建成后，第 1 年至第 3 年机动车停车位出租率分别按照 50%、60%、70%进行测算，第 4 年及以后年度机动车停车位出租率按照 80%进行测算。

根据对商丘市本地停车场市场的调研，商丘市停车场收费在 15-20 元左右。考虑到本项目处于县区，基于谨慎性原则，本项目建成后收费标准按照 10 元/个/天进行测算，每 5 年增长 5 元，增长至 15 元/个/天后不予增长。

商丘市停车场收费调研情况如下：

| 序号 | 项目 | 收费标准 |
|---|---|---|
| 1 | 商丘市万达广场 | 白天 5 元/车/次，夜间 10 元/车/次。 |
| 2 | 商丘市高铁站 | 20 分钟内免费，20 分钟至 2 个小时 5 元，超过 2 小时每小时加收 2 元，最高收费 30 元/车/次。 |
| 3 | 商丘市丹尼斯 | 15 分钟内免费，超过部分一小时收费 5 元，以此类推。 |

（3）观光车运营收入

本项目建成后将为游客提供观光车游览服务。本项目观光车乘车票价格参考夏邑县物价办公室出具的《关于夏邑隋唐大运河文化旅游

区收费项目的批复》（夏价字〔2020〕04 号）文件，按照 5.00 元/人次进行测算。本项目建成后，第 1 年至第 3 年乘坐观光车的人数分别按照游园人数的 30%、40%、50%进行测算，第 4 年及以后年度游园人数的 60%进行测算。

（4）房屋租赁收入

本项目建成后，可出租房屋面积约 2,000.00 平方米（每间 40 平方米，即 50 间），租金按照 5,000.00 元/年/间进行测算，基于谨慎性原则，第 1 年至第 3 年房屋租赁的出租率分别按照 60%、70%、80%进行测算，第 4 年及以后年度房屋租赁的出租率按照 90%进行测算。

4.项目成本预测

本项目成本主要支出有外购燃料动力费、工资薪酬费用、维修费用、其他费用、税费等。其中：

（1）外购燃料动力费：本项目外购燃料动力费按照运营期收入总额的 10%进行测算，运营期内，随着相关收入的增加而增长；

（2）工资薪酬费用：本项目投入运营需要配置人员 40 人，第 1 年人均工资及福利费按 6 万元/年进行测算，基于谨慎性原则，工资薪酬费用按照 3 %的增长率进行测算；

（3）维修费用：本项目维修费用第 1 年按照固定资产投资总额的 0.1%进行测算，以后年度按照 3%的增长率进行测算；

（4）其他费用：本项目其他费用按照运营期收入总额的 10%进行测算，运营期内，随着相关收入的增加而增长；

（5）税费：增值税及附加：增值税考虑建设期投资获取的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，城市建设维护税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 3%、地方教育费附加按增值税的 2%计提。税费整体按照项目销售收入的 9%的综合税负进行测算。

（6）预测增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年修理费用、职工薪酬及福利费按照上年 3 %的增长率进行预测。

5.用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为90,109.48万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | |
| 1、景区门票收入（万元） | 3,760.20 | 3,948.30 | 4,145.70 | 4,353.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 |
| ①游园人数（万人次） | 125.34 | 131.61 | 138.19 | 145.10 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| ②门票价格（元/人次） | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| 2、停车位收费收入（万元） | 182.50 | 219.00 | 255.50 | 292.00 | 292.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 |
| ①车位数量（个） | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| ②收费标准（元/个/天） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 |
| ③负荷率 | 50.00% | 60.0% | 70.0% | 80.0% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| 3、观光车运营收入 | 188.01 | 263.22 | 345.48 | 435.30 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 |
| ①游园人数（万人次） | 125.34 | 131.61 | 138.19 | 145.10 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 |
| ②车票价格（元/人次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| ③乘车比例 | 30.00% | 40.0% | 50.0% | 60.0% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |

| 项目名称 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4、房屋租赁收入 | 15.00 | 17.50 | 20.00 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 |
| ②可租赁建筑数量（间） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| ③租赁价格（元/间/年） | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| ④出租率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **收入小计** | **4,145.71** | **4,448.02** | **4,766.68** | **5,102.80** | **5,264.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** |
| **二、项目成本** | | | | | | | | | |
| 1、外购燃料动力费 | 414.57 | 444.80 | 476.67 | 510.28 | 526.45 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 |
| 2、工资薪酬费用 | 240.00 | 247.20 | 254.62 | 262.26 | 270.13 | 278.23 | 286.58 | 295.18 | 304.04 |
| 3、维修费用 | 36.32 | 37.41 | 38.53 | 39.69 | 40.88 | 42.11 | 43.37 | 44.67 | 46.01 |
| 4、其他费用 | 414.57 | 444.80 | 476.67 | 510.28 | 526.45 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 |
| 5、税费 | 373.11 | 400.32 | 429.00 | 459.25 | 473.81 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 |
| **成本小计** | **1,478.57** | **1,574.53** | **1,675.49** | **1,781.76** | **1,837.72** | **1,889.39** | **1,899.00** | **1,908.90** | **1,919.10** |
| **三、项目收益** | **2,667.14** | **2,873.49** | **3,091.19** | **3,321.04** | **3,426.79** | **3,521.12** | **3,511.51** | **3,501.61** | **3,491.41** |

（续）

| 项目名称 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | |

| 项目名称 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1、景区门票收入（万元） | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 74,707.20 |
| ①游园人数（万人次） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | |
| ②门票价格（元/人次） | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | |
| 2、停车位收费收入（万元） | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 438.00 | 6,497.00 |
| ①车位数量（个） | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | |
| ②收费标准（元/个/天） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |
| ③负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| 3、观光车运营收入 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 450.00 | 7,082.01 |
| ①游园人数（万人次） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | |
| ②车票价格（元/人次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | |
| ③乘车比例 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | |
| 4、房屋租赁收入 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 22.50 | 367.50 |
| ②可租赁建筑数量（间） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | |
| ③租赁价格（元/间/年） | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | |
| ④出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| **收入小计** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **5,410.50** | **88,653.71** |

| 项目名称 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二、项目成本 | | | | | | | | | |
| 1、外购燃料动力费 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 8,865.37 |
| 2、工资薪酬费用 | 313.16 | 322.55 | 332.23 | 342.20 | 352.47 | 363.04 | 373.93 | 385.15 | 5,222.97 |
| 3、维修费用 | 47.39 | 48.81 | 50.27 | 51.78 | 53.33 | 54.93 | 56.58 | 58.28 | 790.36 |
| 4、其他费用 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 8,865.37 |
| 5、税费 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 7,978.83 |
| 成本小计 | **1,929.60** | **1,940.41** | **1,951.55** | **1,963.03** | **1,974.85** | **1,987.02** | **1,999.56** | **2,012.48** | **31,722.90** |
| 三、项目收益 | **3,480.91** | **3,470.10** | **3,458.96** | **3,447.48** | **3,435.66** | **3,423.49** | **3,410.95** | **3,398.03** | **56,930.81** |

（续）

| | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | | | |
| 1、景区门票收入（万元） | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **4,500.00** | **119,707.20** |
| ①游园人数（万人次） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | |
| ②门票价格（元/人次） | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | |
| 2、停车位收费收入（万元） | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **438.00** | **10,877.00** |
| ①车位数量（个） | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | |

| | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ②收费标准（元/个/天） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | |
| ③负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **3、观光车运营收入** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **450.00** | **11,582.01** |
| ①游园人数（万人次） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | |
| ②车票价格（元/人次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | |
| ③乘车比例 | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | |
| **4、房屋租赁收入** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **22.50** | **592.50** |
| ②可租赁建筑数量（间） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | |
| ③租赁价格（元/间/年） | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | |
| ④出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 收入小计 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 5,410.50 | 142,758.71 |
| **二、项目成本** | | | | | | | | | | | |
| 1、外购燃料动力费 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 14,275.87 |
| 2、工资薪酬费用 | 396.70 | 408.60 | 420.86 | 433.49 | 446.49 | 459.88 | 473.68 | 487.89 | 502.53 | 517.61 | 9,770.70 |
| 3、维修费用 | 60.03 | 61.83 | 63.68 | 65.59 | 67.56 | 69.59 | 71.68 | 73.83 | 76.04 | 78.32 | 1,478.51 |
| 4、其他费用 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 541.05 | 14,275.87 |
| 5、税费 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 486.95 | 12,848.28 |

| | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 成本小计 | 2,025.78 | 2,039.48 | 2,053.59 | 2,068.13 | 2,083.10 | 2,098.52 | 2,114.41 | 2,130.77 | 2,147.62 | 2,164.98 | 52,649.23 |
| **三、项目收益** | 3,384.73 | 3,371.03 | 3,356.92 | 3,342.38 | 3,327.41 | 3,311.99 | 3,296.10 | 3,279.74 | 3,262.89 | 3,245.53 | 90,109.48 |

### （三）本息覆盖倍数

经上述测算，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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 90,109.48 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.53 倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 利息 | 本息支出 | |
| 第 1 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 0.00 |
| 第 2 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 0.00 |
| 第 3 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 0.00 |
| 第 4 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,667.14 |
| 第 5 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 2,873.49 |
| 第 6 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,091.19 |
| 第 7 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,321.04 |
| 第 8 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,426.79 |
| 第 9 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,521.12 |
| 第 10 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,511.51 |
| 第 11 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,501.61 |
| 第 12 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,491.41 |
| 第 13 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,480.91 |
| 第 14 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,470.10 |
| 第 15 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,458.96 |
| 第 16 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,447.48 |
| 第 17 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,435.66 |
| 第 18 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,423.49 |
| 第 19 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,410.95 |
| 第 20 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,398.03 |
| 第 21 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,384.73 |
| 第 22 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,371.03 |
| 第 23 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,356.92 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 利息 | 本息支出 | |
| 第 24 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,342.38 |
| 第 25 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,327.41 |
| 第 26 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,311.99 |
| 第 27 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,296.10 |
| 第 28 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,279.74 |
| 第 29 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | 3,262.89 |
| 第 30 年 | 25,000.00 | 1,125.00 | 26,125.00 | 3,245.53 |
| 合计 | 25,000.00 | 33,750.00 | 58,750.00 | 90,109.48 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.53 |

## 三、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 90,109.48 万元，应付债券利息及本金合计 58,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为夏邑隋唐大运河文化旅游区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431170

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　王伟

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1984-05-12

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410703198405123034

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 09
Date of Issuance /y /m /d

# 柘城县双创产业园收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090763 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二十四日

# 柘城县双创产业园收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 090763 号**

我们接受柘城县产业集聚区管理委员会委托，对柘城县双创产业园收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目概述

本项目建设地点分为2个地块，其中，地块1位于丹阳大道以东，雁荡山路以西，闽江路以南，湘江路以北，总规划用地面积142,665.24㎡（约合214.00亩），总建筑面积为119,790.00㎡，其中包括标准化厂房79,350.00㎡，办公楼19,440.00㎡，宿舍楼21,000.00㎡；地块2位于雁荡山路以东，闽江路以南，湘江路以北，长春路以西，总规划用地面积139,998.60㎡（约合210.00亩），总建筑面积为117,900.00㎡，其中包括标准化厂房77,460.00㎡，办公楼19,440.00㎡，宿舍楼21,000.00㎡。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设期为2年，预计开工日期为2020年6月，完工时间为2022年6月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资37,567.49万元。其中，工程费用26,887.52万元，工程建设其他费用8,158.59万元，预备费用1,051.38万元，其他费用1,470.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资37,567.49万元。资金来源为：财政资金安排13,567.49万元，申请专项债券资金24,000.00万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额24,000.00万元。假设债券票面利

率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 增加本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 24,000.00 | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 2 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 3 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 4 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 5 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 6 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 7 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 8 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 9 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 10 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 11 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 12 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 13 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 14 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 15 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 16 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 17 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 18 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 19 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 20 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 21 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 22 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 23 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 24 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 25 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 26 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 27 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 增加本金 | 偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 28 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 29 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.50% | 1,080.00 |
| 第 30 年 | 24,000.00 | | 24,000.00 | | 4.50% | 25,080.00 |
| 合计 | | **24,000.00** | **24,000.00** | | | **56,400.00** |

## （二）现金净流入

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对本项目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本项目造成的重大不利影响。

2.项目收入预测

本项目的收入主要来源于标准化厂房租赁收入、宿舍楼租赁收入、办公楼租赁收入和物业费收入。

（1）标准化厂房租赁收入

根据项目可行性研究报告本项目建设标准化厂房面积156,810.00平方米。参考同地区临近县市宁陵县正在运营的标准化厂房出租情况，基于谨慎性原则，本项目建成后租赁标准按照10.00元/平方米/月进行测算，前五年租赁价格不变，以后每三年增长3.00%，增长至10.39元/平方米/月不变；按第三年至第八年出租率为 30.00%、40.00%、50.00%、60.00%、70.00%、80.00%计算，第九年及以后按90.00%出租率计算。

参考同地区临近县市宁陵县正在运营的标准化厂房调研情况如下：

| 名称 | 租金 |
| --- | --- |
| 宁陵县美巢家居产业园仓库 | 8.00 元/平方米/月 |
| 宁陵县一期创业园、二期创业园仓库 | 8.00 元/平方米/月 |
| 宁陵县 LCD 光电产业园仓库 | 15.00 元/平方米/月 |

（2）宿舍楼租赁收入

根据项目可行性研究报告本项目建设宿舍楼面积 42,000.00 平方米。参考同地区临近县市宁陵县正在运营的宿舍楼出租情况，基于谨慎性原则，本项目建成后租赁标准按照 15.00 元/平方米/月进行测算，前五年租赁价格不变，以后每三年增长 3.00%，增长至 16.39 元/平方米/月不变；按第三年至第八年出租率为 30.00%、40.00%、50.00%、60.00%、70.00%、80.00%计算，第九年及以后按 90.00%出租率计算。

参考同地区临近县市宁陵县正在运营的宿舍楼出租情况如下：

| 名称 | 租金 |
| --- | --- |
| 宁陵县清水河花园小区 | 10.00 元/平方米/月 |
| 宁陵县凯达王朝小区 | 15.00 元/平方米/月 |
| 宁陵县京泽花园小区 | 20.00 元/平方米/月 |

（3）办公楼租赁收入

根据项目可行性研究报告本项目建设办公楼面积 38,880.00 平方米。参考同地区临近县市宁陵县正在运营的公寓出租情况，基于谨慎性原则，本项目建成后租赁标准按照 25.00 元/平方米/月进行测算，前五年租赁价格不变，以后每三年增长 3.00%，增长至 27.32 元/平方米/月不变；按第三年至第八年出租率为 30.00%、40.00%、50.00%、60.00%、70.00%、80.00%计算，第九年及以后按 90.00%出租率计算。

参考同地区临近县市宁陵县正在运营的办公楼出租情况如下：

| 名称 | 租金 |
| --- | --- |
| 宁陵县京城花园写字楼 | 20.00 元/平方米/月 |

| 名称 | 租金 |
| --- | --- |
| 宁陵县法姬娜写字楼 | 25.00 元/平方米/月 |
| 宁陵县凯达王朝写字楼 | 30.00 元/平方米/月 |

（4）物业费收入

根据项目可行性研究报告本项目均出租后总面积 237,690.00 平方米。基于谨慎性原则，本项目物业费按照四级物业服务标准 0.35 元/平方米/月进行测算，前五年收费价格不变，以后每三年增长 3.00%，增长至 0.38 元/平方米/月不变；按第三年至第八年出租率为 30.00%、40.00%、50.00%、60.00%、70.00%、80.00%计算，第九年及以后按 90.00%出租率计算。

3.项目成本预测

本项目成本支出项目包括管理费、工资薪酬费用、维修费用、其他费用、税费等。

（1）管理费：本项目管理费用按每年运营收入的 5.00%进行预测。

（2）工资薪酬费用：本项目定员 20 人，人员工资及福利按照 6.00 万元/年进行测算，以后年度按照 3.00%的增长率进行测算。

（3）维修费用：本项目维修费用第 1 年按照总投资的 0.50%进行测算，以后年度按照 3.00%的增长率进行测算。

（4）其他费用：本项目其他费用按每年运营收入的 5.00%进行预测。

（5）税费：本项目增值税按照出租收入的 9.00%进行测算，城市建设维护税按增值税的 5.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计提。基于谨慎性原则，本项目未对建设期投资获取的增值税进项税额进行抵扣。

4.用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为64,210.99万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目收入 | | | | | | | | | | |
| 1、标准化厂房租赁收入（万元） | 564.52 | 752.69 | 940.86 | 1,129.03 | 1,317.20 | 1,550.54 | 1,744.35 | 1,744.35 | 1,796.85 | 1,796.85 |
| ①租赁面积（平方米） | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.30 | 10.30 | 10.30 | 10.61 | 10.61 |
| ③出租率 | 30.00% | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2、宿舍楼租赁收入 | 226.80 | 302.40 | 378.00 | 453.60 | 529.20 | 622.94 | 700.81 | 700.81 | 721.68 | 721.68 |
| ①租赁面积（平方米） | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 15.45 | 15.45 | 15.45 | 15.91 | 15.91 |
| ③出租率 | 30.00% | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 3、办公楼租赁收入 | 349.92 | 466.56 | 583.20 | 699.84 | 816.48 | 961.11 | 1,081.25 | 1,081.25 | 1,113.59 | 1,113.59 |
| ①租赁面积（平方米） | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.75 | 25.75 | 25.75 | 26.52 | 26.52 |
| ③出租率 | 30.00% | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4、物业费收入 | 29.95 | 39.93 | 49.91 | 59.90 | 69.88 | 82.15 | 92.41 | 92.41 | 94.98 | 94.98 |

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①租赁面积（平方米） | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.37 | 0.37 |
| ③出租率 | 30.00% | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **收入小计** | **1,171.19** | **1,561.58** | **1,951.97** | **2,342.37** | **2,732.76** | **3,216.74** | **3,618.82** | **3,618.82** | **3,727.10** | **3,727.10** |
| **二、项目成本** | | | | | | | | | | |
| 1、管理费用 | 58.56 | 78.08 | 97.60 | 117.12 | 136.64 | 160.84 | 180.94 | 180.94 | 186.36 | 186.36 |
| 2、工资薪酬费用 | 120.00 | 123.60 | 127.31 | 131.13 | 135.06 | 139.11 | 143.28 | 147.58 | 152.01 | 156.57 |
| 3、维修费用 | 187.84 | 193.48 | 199.28 | 205.26 | 211.42 | 217.76 | 224.29 | 231.02 | 237.95 | 245.09 |
| 4、其他费用 | 58.56 | 78.08 | 97.60 | 117.12 | 136.64 | 160.84 | 180.94 | 180.94 | 186.36 | 186.36 |
| 5、税费 | 115.95 | 154.59 | 193.25 | 231.89 | 270.55 | 318.46 | 358.26 | 358.26 | 368.98 | 368.98 |
| **成本小计** | **540.91** | **627.83** | **715.04** | **802.52** | **890.31** | **997.01** | **1,087.71** | **1,098.74** | **1,131.66** | **1,143.36** |
| **三、项目收益** | **630.28** | **933.75** | **1,236.93** | **1,539.85** | **1,842.45** | **2,219.73** | **2,531.11** | **2,520.08** | **2,595.44** | **2,583.74** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入** | | | | | | | | | | |
| 1、标准化厂房租赁收入（万元） | 1,796.85 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 |
| ①租赁面积（平方米） | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 10.61 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2、宿舍楼租赁收入 | 721.68 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 |
| ①租赁面积（平方米） | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 15.91 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 3、办公楼租赁收入 | 1,113.59 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 |
| ①租赁面积（平方米） | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 26.52 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4、物业费收入 | 94.98 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 |
| ①租赁面积（平方米） | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 |
| ②单价（元/平方米/月） | 0.37 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| **收入小计** | **3,727.10** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** |
| **二、项目成本** | | | | | | | | | | |
| 1、管理费用 | 186.36 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 |
| 2、工资薪酬费用 | 161.27 | 166.11 | 171.09 | 176.22 | 181.51 | 186.96 | 192.57 | 198.35 | 204.30 | 210.43 |
| 3、维修费用 | 252.44 | 260.01 | 267.81 | 275.84 | 284.12 | 292.64 | 301.42 | 310.46 | 319.77 | 329.36 |
| 4、其他费用 | 186.36 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 |
| 5、税费 | 368.98 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **成本小计** | **1,155.41** | **1,190.12** | **1,202.90** | **1,216.06** | **1,229.63** | **1,243.60** | **1,257.99** | **1,272.81** | **1,288.07** | **1,303.79** |
| **三、项目收益** | **2,571.69** | **2,649.11** | **2,636.33** | **2,623.17** | **2,609.60** | **2,595.63** | **2,581.24** | **2,566.42** | **2,551.16** | **2,535.44** |

（续）

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入** | | | | | | | | | |
| 1、标准化厂房租赁收入（万元） | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 1,851.05 | 46,601.94 |
| ①租赁面积（平方米） | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | 156,810.00 | |
| ②单价（元/平方米/月） | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | 10.93 | |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 2、宿舍楼租赁收入 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 743.45 | 18,718.25 |
| ①租赁面积（平方米） | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | |
| ②单价（元/平方米/月） | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | 16.39 | |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 3、办公楼租赁收入 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 1,147.18 | 28,882.44 |
| ①租赁面积（平方米） | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | 38,880.00 | |
| ②单价（元/平方米/月） | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | 27.32 | |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 4、物业费收入 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 97.55 | 2,459.83 |
| ①租赁面积（平方米） | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | 237,690.00 | |

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ②单价（元/平方米/月） | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | 0.38 | |
| ③出租率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| **收入小计** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **3,839.23** | **96,662.46** |
| **二、项目成本** | | | | | | | | | |
| 1、管理费用 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 4,833.12 |
| 2、工资薪酬费用 | 216.74 | 223.24 | 229.94 | 236.84 | 243.95 | 251.27 | 258.81 | 266.57 | 5,151.82 |
| 3、维修费用 | 339.24 | 349.42 | 359.90 | 370.70 | 381.82 | 393.27 | 405.07 | 417.22 | 8,063.90 |
| 4、其他费用 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 191.96 | 4,833.12 |
| 5、税费 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 380.08 | 9,569.51 |
| **成本小计** | **1,319.98** | **1,336.66** | **1,353.84** | **1,371.54** | **1,389.77** | **1,408.54** | **1,427.88** | **1,447.79** | **32,451.47** |
| **三、项目收益** | **2,519.25** | **2,502.57** | **2,485.39** | **2,467.69** | **2,449.46** | **2,430.69** | **2,411.35** | **2,391.44** | **64,210.99** |

## （三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 64,210.99 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.14 倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | |
| 第 2 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | |
| 第 3 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 630.28 |
| 第 4 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 933.75 |
| 第 5 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 1,236.93 |
| 第 6 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 1,539.85 |
| 第 7 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 1,842.45 |
| 第 8 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,219.73 |
| 第 9 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,531.11 |
| 第 10 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,520.08 |
| 第 11 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,595.44 |
| 第 12 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,583.74 |
| 第 13 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,571.69 |
| 第 14 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,649.11 |
| 第 15 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,636.33 |
| 第 16 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,623.17 |
| 第 17 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,609.60 |
| 第 18 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,595.63 |
| 第 19 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,581.24 |
| 第 20 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,566.42 |
| 第 21 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,551.16 |
| 第 22 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,535.44 |
| 第 23 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,519.25 |
| 第 24 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,502.57 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 25 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,485.39 |
| 第 26 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,467.69 |
| 第 27 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,449.46 |
| 第 28 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,430.69 |
| 第 29 年 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 2,411.35 |
| 第 30 年 | 24,000.00 | 1,080.00 | 25,080.00 | 2,391.44 |
| **合计** | **24,000.00** | **32,400.00** | **56,400.00** | **64,210.99** |
| **本息覆盖倍数** | **1.14** | | | |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，柘城县双创产业园累计净收益 64,210.99 万元，应付债券本金及利息合计 56,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为柘城县双创产业园收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234089 |

证书编号：No. of Certificate　110001629949

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

此件与原件一致
再次复印无效

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务或业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance
/y /m /d

# 引江济淮柘城县配套工程建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020）第 090854 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二十四日

# 引江济淮柘城县配套工程建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 090854 号**

我们接受柘城县水利局委托，对引江济淮柘城县配套工程建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目位置

本项目位于柘城县。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设期为 18 个月，预计开工日期为 2020 年 6 月，完工时间为 2021 年 12 月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 125,271.79 万元。其中：建筑工程费 79,722.53 万元，征地与移民补偿费 37,731.16 万元，基本预备费 4,912.35 万元，其他费用 2,905.75 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 125,271.79 万元，资金来源为：申请专项债券资金 23,700.00 万元，财政资金安排 101,571.79 万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### （一）债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额 23,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 23,700.00 | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 2 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 3 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 4 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 5 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 6 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 7 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 8 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 9 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 10 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 11 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 12 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 13 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 14 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 15 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 16 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 17 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 18 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 19 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 20 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 21 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 22 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 23 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 24 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 25 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 26 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 27 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 28 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |
| 第 29 年 | 23,700.00 | | | 23,700.00 | 4.50% | 1,066.50 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 30 年 | 23,700.00 | | 23,700.00 | | 4.50% | 24,766.50 |
| 合计 | | **23,700.00** | **23,700.00** | | | **55,695.00** |

## （二）现金净流入

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对本项目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各项收入、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本项目造成的重大不利影响。

2.项目概况

根据本项目可行性研究报告及柘城县发展和改革委员会《关于引江济淮柘城县配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2020〕56 号）：柘城县引江济淮多年平均河道外供水 2,868.00 万 $m^3$，其中生活供水 1,875.00 万 $m^3$，工业 809.00 万 $m^3$，生态 185.00 万 $m^3$；

项目建设内容包括：一个大型净化水厂、一个加压水厂、一个湖和多个节点，供水人口达 105.00 万人，每年供水量 3,700.00 万 $m^3$，以满足城乡居民饮水为主，兼顾农业、工业和改善水生态环境。

项目工程规模：

（1）分水口门工程

七里桥调蓄水库柘城分水口门位于七里桥调蓄水库东南岸，相应七里桥水库桩号为 Q1+580.80，主要承担向柘城县供水任务，设计流

量 2.5㎥/s。柘城分水口设有 1 个闸孔，闸孔高宽均 2.0m，闸底板高程为 41.50m。分水闸涵洞洞身段为单孔矩形断面，涵洞底板高程 41.50m，同闸室底板；涵洞分为 3 段，每段长 10.00m，后接供水配套工程。

（2）柘城泵站~引江济淮水厂输水管道工程

柘城泵站~引江济淮水厂输水线路总长度 274.00m，采用单管道加压输水方式。管道设计流量为 2.5 ㎥/s，管道管材采用 DN1200 球墨铸铁管。

（3）提水泵站工程

提水泵站设计流量 2.5m³/s，设计装机 4 台，3 用 1 备。泵站设计提水流量 2.5 ㎥/s，设计扬程 12.6m，供水机组采用单级双吸离心泵，水泵配套电机为 3 台变频式异步电动机，2 台普通异步电动机，总装机台数 5 台，4 用 1 备，单机功率 132.00kw，泵站总装机 660.00kw。

（4）配套水厂规模

按照规划水平年人口和需水量预测指标，全县 24 处水厂 2030 年供水人口为 118.28 万人（含流动人口 10 万人），供水规模确定为 15.92 万 ㎥/d，2040 年供水人口为 121.65 万人（含流动人口 10 万人），供水规模确定为 20 万 ㎥/d。

按需求计算的规模与引江济淮供水系列确定的水厂规模基本一致，因此建议 2040 年规划水厂设计规模为 20.00 万 ㎥/d。

（5）城乡一体化输水管道规模

3.项目收入预测

（1）本项目测算水量数据分析：

1）城区供水现状：柘城县城区供水均采用地下水源，主要分为两大部分，一部分为公共供水，由县自来水公司下辖的三座供水厂供

水；另一部分为自备井供水，由零散分布于城区的部分居民和企业自行建造的自备井供水。

2）引江济淮分配水量：依据国家发展改革委批复的《引江济淮工程可行性研究报告》（发改农经〔2016〕2632 号）及水利部行政许可文件“《引江济淮工程（河南段）初步设计报告》准予行政许可决定书”（水许可决[2019]38 号），规划 2030 年引江口多年平均引江毛水量 34.27 亿 m³，其中给河南省供水量的引江口门水量为 6.90 亿 m³，两省交接处多年平均水量为 5.41 亿 m³，试量站多年平均水量为 5.00 亿 m³。规划 2040 年引江口多年平均引江毛水量 43.00 亿 m³，其中给河南省供水量的引江口门水量为 8.88 亿 m³，两省交接处多年平均水量为 6.86 亿 m³，试量站多年平均水量为 6.34 亿 m³。引江济淮工程规划范围在河南省涉及 7 县 2 区共 9 个供水目标，分别为周口市的郸城、淮阳、太康 3 个县，商丘市的夏邑、柘城 2 个县和商丘市梁园区、睢阳区 2 个区，以及永城和鹿邑 2 个直管县，总面积 12114k㎡。其中，2030 年向柘城县分配水量为 2,868.00 万 m³，2040 年为 3,705.00 万 m³。

3）供水实现率及需求增长趋势分析：

2030 年受水区柘城年引水量 2,684.00 万 m³，其中城镇供水 1,559.00 万 m³，农村供水 1,125.00 万 m³；2040 年受水区柘城年引水量 3,369.00 万 m³，其中城镇供水 1,883.00 万 m³，农村供水 1,486.00 万 m³。根据前述供水区供水现状，从谨慎性考虑，项目投入第一年供水量为配置水平近期配置水 3,281.00 万 m³的 70.00%，第 2 年为 80.00%，第 3 年为 90.00%，第 4-10 年 95.00%，第 11 年及以后年度按照 100.00%的供水量进行预测。

（2）本项目供水价格确定

本项目预测供水收入测算水价近期参照已发行的《永城市引江济淮配套工程项目》供水费标准收取，具体如下：

| 项目类型 | 永城市水务公司执行水价 | | | | 本项目测算价格（元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 水价 | 污水处理费 | 水资源费 | 合计水价 | |
| 一、居民用水 | | | | | |
| 第一阶梯（1-13m³及以下部分） | 1.70 | 0.95 | 0.35 | 3.00 | 农村居民供水 1.65/ 城镇居民供水 2.65 |
| 第一阶梯（13-21m³（含） | 2.55 | 0.95 | 0.35 | 3.85 | |
| 第一阶梯（21m³以上部分） | 3.40 | 0.95 | 0.35 | 4.70 | |
| 二、非居民用水 | 2.20 | 1.40 | 0.40 | 4.00 | 3.6 |
| 三、特殊行业 | 5.50 | 1.40 | 0.80 | 7.70 | / |

本项目参考其他地区现行自来水水价“前”与南水北调水源自来水水价“后”的价格，考虑运营期内收费单价每 5 年增长一次，根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后按照 3.00%的增长率进行预测。

4.项目成本预测

该项目成本主要支出有购水成本、材料费、燃料及动力费、修理费、职工薪酬、管理费用、其他费用、税费、政府性基金补贴收入等。其中：

（1）购水成本：根据水利部行政许可文件〔2019〕38 号，《引江济淮工程（河南段）初步设计报告准予行政许可决定书》，城镇供水价格 2.4 元，农村供水价格 1.2 元，且同比收入的增长率每 5 年增长 3.00%。

（2）材料费：是指水利工程运行维护过程中自身需要消耗的原材料、原水、辅助材料、备品备件。按项目投资总额的 0.01%进行测

算基于谨慎性原则，项目运营后每年在上一年的基础上按照3.00%的增长率进行测算。

（3）燃料及动力费：主要为抽水电费费用，经初步设计计算，本工程抽水年耗电量为342.00万kWh，河南省35-110kV的一般工商业用电价格0.7582元/kWh，农业生产用电0.4662元/kWh，居民生活用电0.521元/kWh。基于谨慎性原则，本项目电费为0.6元/kWh，项目运营后每年增长3.00%。

（4）修理费：修理费主要包括工程日常维护修理费用和每年需计提的大修费基金等。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013）之规定，按照形成的固定资产原值减扣淹没占地投资后计算，本阶段取l.00%。基于谨慎性原则，项目运营后每年修理费按照全国近三年通货膨胀率3.00%的增长率进行预测。

（5）职工薪酬：本项目定员20人，工资为3,60万元/人/年。福利费按工资总额的14%进行测算。基于谨慎性原则，项目运营后每年在上年人工薪资的基础上按照3.00%的增长率进行测算。

（6）管理费用：管理费主要包括水利工程管理机构的差旅费、办公费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、业务招待费、坏账损失等。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013）按职工薪酬的1.00倍计算；项目测算期内，随着职工薪酬的增加而增长。

（7）其他费用：其他费用指水利工程运行维护过程中发生的除职工薪酬、材料费等以外的与生产活动直接相关的支出，包括工程观测费、水质监测费、临时设施费等。按照材料费、燃料及动力费、职工薪酬及修理费之和的10％取值。

（8）税费：按照项目供水收入按照9%的增值税税率进行测算，其他附加税（城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）按照增值税的10%计算；同时考虑本项目建设期可抵扣增值税进项税额及

运营期内各项费用亦可抵扣增值税，抵扣过的增值税额为 0.00 元；企业所得税按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的 25%进行测算。

（9）政府性基金补贴收入：根据柘城县财政局出具的《关于引江济淮柘城县配套工程建设政府性基金补贴收入的情况说明》，柘城拟安排政府性基金补贴收入 19,600.00 万元补贴本项目，每年补贴 700.00 万元，补贴 28 年

（10）增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后每年职工薪酬、修理费用按照上年 3.00%的增长率进行预测。

5.用于项目平衡的收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 62,310.17 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 出租率 | 70.00% | 80% | 90% | 95% | 95% | 95% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 1、城镇供水 | 1,391.25 | 1,590.00 | 1,788.75 | 1,888.13 | 1,888.13 | 1,944.77 | 1,944.77 | 1,944.77 | 2,567.09 | 2,567.09 |
| 水价(元/$m^3$) | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.65 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 | 2.73 |
| 水量（万 $m^3$） | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 750.00 | 990.00 | 990.00 |
| 2、农村供水 | 1,299.38 | 1,485.00 | 1,670.63 | 1,763.44 | 1,763.44 | 1,816.34 | 1,816.34 | 1,816.34 | 2,399.18 | 2,399.18 |
| 水价(元/$m^3$) | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 1.65 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 |
| 水量（万 $m^3$） | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,125.00 | 1,486.00 | 1,486.00 |
| 3、工业用水 | 2,038.68 | 2,329.92 | 2,621.16 | 2,766.78 | 2,766.78 | 2,849.78 | 2,849.78 | 2,849.78 | 3,145.68 | 3,145.68 |
| 水价(元/$m^3$) | 3.60 | 3.60 | 3.60 | 3.60 | 3.60 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | 3.71 | 3.71 |
| 水量（万 $m^3$） | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 809.00 | 893.00 | 893.00 |
| **收入小计** | **4,729.31** | **5,404.92** | **6,080.54** | **6,418.35** | **6,418.35** | **6,610.89** | **6,610.89** | **6,610.89** | **8,111.95** | **8,111.95** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、购水成本 | 3,564.12 | 4,073.28 | 4,582.44 | 4,837.02 | 4,837.02 | 4,837.02 | 4,837.02 | 4,837.02 | 5,987.28 | 5,987.28 |

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2、材料费 | 125.27 | 129.03 | 132.90 | 136.89 | 141.00 | 145.23 | 149.59 | 154.08 | 158.70 | 163.46 |
| 3、燃料及动力费 | 205.20 | 211.36 | 217.70 | 224.23 | 230.96 | 237.89 | 245.03 | 252.38 | 259.95 | 267.75 |
| 4、修理费 | 41.76 | 43.01 | 44.30 | 45.63 | 47.00 | 48.41 | 49.86 | 51.36 | 52.90 | 54.49 |
| 5、职工薪酬 | 82.08 | 84.54 | 87.08 | 89.69 | 92.38 | 95.15 | 98.00 | 100.94 | 103.97 | 107.09 |
| 6、管理费用 | 82.08 | 84.54 | 87.08 | 89.69 | 92.38 | 95.15 | 98.00 | 100.94 | 103.97 | 107.09 |
| 7、其他费用 | 53.64 | 55.25 | 56.91 | 58.61 | 60.37 | 62.18 | 64.05 | 65.97 | 67.95 | 69.99 |
| 8、政府性基金补贴收入 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 |
| **成本小计** | **3,454.15** | **3,981.01** | **4,508.41** | **4,781.76** | **4,801.11** | **4,821.03** | **4,841.55** | **4,862.69** | **6,034.72** | **6,057.15** |
| **三、项目运营收益** | **1,275.16** | **1,423.91** | **1,572.13** | **1,636.59** | **1,617.24** | **1,789.86** | **1,769.34** | **1,748.20** | **2,077.23** | **2,054.80** |

（续）

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | | |
| 出租率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 1、城镇供水 | 2,783.27 | 2,783.27 | 2,783.27 | 2,783.27 | 2,783.27 | 2,866.77 | 2,866.77 | 2,866.77 | 2,866.77 | 2,866.77 |
| 水价(元/$m^3$) | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.81 | 2.90 | 2.90 | 2.90 | 2.90 | 2.90 |
| 水量（万 $m^3$) | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 |
| 2、农村供水 | 2,601.22 | 2,601.22 | 2,601.22 | 2,601.22 | 2,601.22 | 2,679.26 | 2,679.26 | 2,679.26 | 2,679.26 | 2,679.26 |
| 水价(元/$m^3$) | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.75 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |

| 项目 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 水量（万 $m^3$） | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 |
| 3、工业用水 | 3,410.58 | 3,410.58 | 3,410.58 | 3,410.58 | 3,410.58 | 3,512.90 | 3,512.90 | 3,512.90 | 3,512.90 | 3,512.90 |
| 水价(元/$m^3$) | 3.82 | 3.82 | 3.82 | 3.82 | 3.82 | 3.93 | 3.93 | 3.93 | 3.93 | 3.93 |
| 水量（万 $m^3$） | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 |
| **收入小计** | **8,795.07** | **8,795.07** | **8,795.07** | **8,795.07** | **8,795.07** | **9,058.93** | **9,058.93** | **9,058.93** | **9,058.93** | **9,058.93** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | | |
| 1、购水成本 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 |
| 2、材料费 | 168.36 | 173.41 | 178.61 | 183.97 | 189.49 | 195.17 | 201.03 | 207.06 | 213.27 | 219.67 |
| 3、燃料及动力费 | 275.78 | 284.05 | 292.57 | 301.35 | 310.39 | 319.70 | 329.29 | 339.17 | 349.35 | 359.83 |
| 4、修理费 | 56.12 | 57.80 | 59.53 | 61.32 | 63.16 | 65.05 | 67.00 | 69.01 | 71.08 | 73.21 |
| 5、职工薪酬 | 110.30 | 113.61 | 117.02 | 120.53 | 124.15 | 127.87 | 131.71 | 135.66 | 139.73 | 143.92 |
| 6、管理费用 | 110.30 | 113.61 | 117.02 | 120.53 | 124.15 | 127.87 | 131.71 | 135.66 | 139.73 | 143.92 |
| 7、其他费用 | 72.09 | 74.25 | 76.48 | 78.77 | 81.13 | 83.57 | 86.07 | 88.66 | 91.32 | 94.06 |
| 8、政府性基金补贴收入 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 |
| **成本小计** | **6,395.35** | **6,419.13** | **6,443.63** | **6,468.87** | **6,494.87** | **6,521.63** | **6,549.21** | **6,577.62** | **6,606.88** | **6,637.01** |
| **三、项目运营收益** | **2,399.72** | **2,375.94** | **2,351.44** | **2,326.20** | **2,300.20** | **2,537.30** | **2,509.72** | **2,481.31** | **2,452.05** | **2,421.92** |

（续）

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、项目运营收入 | | | | | | | | | |
| 出租率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| 1、城镇供水 | 2,952.77 | 2,952.77 | 2,952.77 | 2,952.77 | 2,952.77 | 3,041.36 | 3,041.36 | 3,041.36 | 71,652.88 |
| 水价(元/m³) | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 2.98 | 3.07 | 3.07 | 3.07 | |
| 水量（万 m³) | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | 990.00 | |
| 2、农村供水 | 2,759.64 | 2,759.64 | 2,759.64 | 2,759.64 | 2,759.64 | 2,842.42 | 2,842.42 | 2,842.42 | 66,957.13 |
| 水价(元/m³) | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.86 | 1.91 | 1.91 | 1.91 | |
| 水量（万 m³) | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | 1,486.00 | |
| 3、工业用水 | 3,618.29 | 3,618.29 | 3,618.29 | 3,618.29 | 3,618.29 | 3,726.83 | 3,726.83 | 3,726.83 | 91,253.36 |
| 水价(元/m³) | 4.05 | 4.05 | 4.05 | 4.05 | 4.05 | 4.17 | 4.17 | 4.17 | |
| 水量（万 m³) | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | 893.00 | |
| **收入小计** | **9,330.70** | **9,330.70** | **9,330.70** | **9,330.70** | **9,330.70** | **9,610.61** | **9,610.61** | **9,610.61** | **229,863.37** |
| 二、项目运营成本 | | | | | | | | | |
| 1、购水成本 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 6,302.40 | 161,822.70 |
| 2、材料费 | 226.26 | 233.05 | 240.04 | 247.24 | 254.66 | 262.30 | 270.17 | 278.28 | 5,378.19 |
| 3、燃料及动力费 | 370.62 | 381.74 | 393.19 | 404.99 | 417.14 | 429.65 | 442.54 | 455.82 | 8,809.62 |
| 4、修理费 | 75.41 | 77.67 | 80.00 | 82.40 | 84.87 | 87.42 | 90.04 | 92.74 | 1,792.55 |
| 5、职工薪酬 | 148.24 | 152.69 | 157.27 | 161.99 | 166.85 | 171.86 | 177.02 | 182.33 | 3,523.67 |
| 6、管理费用 | 148.24 | 152.69 | 157.27 | 161.99 | 166.85 | 171.86 | 177.02 | 182.33 | 3,523.67 |

| 项目 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7、其他费用 | 96.88 | 99.78 | 102.78 | 105.86 | 109.04 | 112.31 | 115.68 | 119.15 | 2,302.80 |
| 8、政府性基金补贴收入 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 700.00 | 19,600.00 |
| **成本小计** | **6,668.05** | **6,700.02** | **6,732.95** | **6,766.87** | **6,801.81** | **6,837.80** | **6,874.87** | **6,913.05** | **167,553.20** |
| **三、项目运营收益** | **2,662.65** | **2,630.68** | **2,597.75** | **2,563.83** | **2,528.89** | **2,772.81** | **2,735.74** | **2,697.56** | **62,310.17** |

## （三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 62,310.17 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.12 倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | |
| 第 2 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | |
| 第 3 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,275.16 |
| 第 4 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,423.91 |
| 第 5 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,572.13 |
| 第 6 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,636.59 |
| 第 7 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,617.24 |
| 第 8 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,789.86 |
| 第 9 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,769.34 |
| 第 10 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 1,748.20 |
| 第 11 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,077.23 |
| 第 12 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,054.80 |
| 第 13 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,399.72 |
| 第 14 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,375.94 |
| 第 15 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,351.44 |
| 第 16 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,326.20 |
| 第 17 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,300.20 |
| 第 18 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,537.30 |
| 第 19 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,509.72 |
| 第 20 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,481.31 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 21 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,452.05 |
| 第 22 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,421.92 |
| 第 23 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,662.65 |
| 第 24 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,630.68 |
| 第 25 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,597.75 |
| 第 26 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,563.83 |
| 第 27 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,528.89 |
| 第 28 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,772.81 |
| 第 29 年 | | 1,066.50 | 1,066.50 | 2,735.74 |
| 第 30 年 | 23,700.00 | 1,066.50 | 24,766.50 | 2,697.56 |
| 合计 | 23,700.00 | 31,995.00 | 55,695.00 | 62,310.17 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.12 |

## 三、总体评价结果

债券存续期内，引江济淮柘城县配套工程建设项目累计净收益62,310.17万元，应付债券本金及利息合计55,695.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为引江济淮柘城县配套工程建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003320

# 会计师事务所分所
# 执业证书

名　　称：山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年　九月　四　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方微 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234089 |

证书编号：No. of Certificate　110001629949

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

此件与原件一致
再次复印无效

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务或业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019年 07月 03日
Date of Issuance
/y /m /d

# 济源产城融合示范区 2021 年老旧小区改造提升项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字[2021]第 090169 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年五月一日

# 目　录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....2
**二、方法与限制**.....2
**三、项目概况**.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....5
**四、应付债券本息情况**.....7
**五、项目收益情况**.....9
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营收入分析.....9
（三）项目运营成本分析.....25
（四）净收益分析.....27
（五）本息覆盖倍数.....27
**六、总体评价结果**.....29
**七、使用限制**.....29

# 济源产城融合示范区2021年老旧小区改造提升项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字[2021]第090169号**

我们接受济源产城融合示范区住房和城乡建设局委托，对济源产城融合示范区2021年老旧小区改造提升项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解济源产城融合示范区2021年老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。济源产城融合示范区住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据济源产城融合示范区住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对济源产城融合示范区2021年老旧小区改造提升项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 5 月 1 日出具的咨询报告。 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从济源产城融合示范区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息。 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指济源产城融合示范区 2021 年老旧小区改造提升项目。 |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

该项目位于河南省济源产城融合示范区。

2.建设规模与内容

根据中土大地国际建筑设计有限公司 2020 年 12 月出具的《济源产城融合示范区 2021 年老旧小区改造提升项目可行性研究报告》和济源市发展改革和统计局《关于济源产城融合示范区 2021 年老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（济发统审批〔2021〕12 号），本次老旧小区改造包含了建筑主体和红线内基础配套设施两大部分，主要建设的项目有：建筑立面保温、屋顶防水保温、楼梯间翻新、增加电梯、道路工程、供水供电、电力电讯、停车充电桩设施、消防、照明、绿化等工程。24 小区包括：通用石油机械厂家属楼、济水供销

社家属楼、农机局家属楼、汽车大修厂家属楼、公路局家属楼、矿山机械厂北院、印刷厂家属楼、开关厂家属楼、建行家属楼、税务局家属楼、商业、盐业局家属楼、市政府家属楼、济钢家属区、华中纸厂家属楼、中行家属院、东马蓬 1#、2#商住楼、河合 25 号院、防疫站家属院、军干所家属院、财政局家属院、环卫处家属院、林业局家属院、纸厂家属院、下冶办事处家属院。建设内容如下：

（1）建筑外立面改造工程

对小区外立面加装保温材料重新粉刷，建筑外立面防盗窗拆除、窗户更换、空调外机规整，统一建筑外立面色彩，更换雨水管，加装单元门，墙面进行墙绘，以宣传社会主义核心价值观、和谐邻里为主。

（2）楼梯间翻新工程

对楼梯间进行整体翻新，墙面重新粉刷，楼梯间管线规整、主线功率为 100W，支线功率为 40W。安装或更换楼梯间声控灯，照明线路采用 BV2.5 的铜芯电线，线路由楼道配电箱引来。增加防滑条，楼梯间的窗户更换，楼梯木扶手翻新铁栏杆刷漆。

（3）屋顶防水保温改造工程

将彩钢棚拆除，并清理屋面基层，安装保温和防水层。

（4）入口标志和园区标识系统

老旧小区许多没有明显的门牌标志，难以识别小区。小区内环境也缺少指示标识和单元楼、单元牌、楼层牌指示说明，给日常识别找寻带来困扰。新增入口门牌，方便识别小区。小区内部也完善标识系统。

（5）电梯安装

老旧小区多为家属院，居住老年人较多。居民有安装电梯意向。根据现场条件和居民意见调查，计划安装电梯32部。

（6）增加便民市场

东马蓬1#、2#商住楼位于市场旁边，新建便民市场，变堵为疏，规范流动摊贩，方便群众需求，方便商贩经营，解决乱占马路的问题。

**（二）项目建设周期**

本项目建设期6个月。2021年7月已开工，预计于2021年12月完工。

**（三）投资估算与资金筹措方式**

1.投资估算

本项目估算总投资9,884.09万元，其中工程建设费用8,444.18万元，工程建设其他费用969.24万元，基本预备费470.67万元。

表1 项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 街道名称 | 小区名称 | 估算价值 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 建设费用 | 其他费用 | 预备费 | 合计 |
| 1 | 济水街道 | 通用石油机械厂家属楼 | 564.71 | 67.18 | 31.59 | 663.48 |
| 2 | | 济水供销社家属楼 | 156.71 | 19.54 | 8.81 | 185.06 |
| 3 | | 农机局家属楼 | 144.73 | 18.07 | 8.14 | 170.94 |
| 4 | | 汽车大修厂家属楼 | 103.88 | 13.05 | 5.85 | 122.77 |

| 序号 | 街道名称 | 小区名称 | 估算价值 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 建设费用 | 其他费用 | 预备费 | 合计 |
| 5 | 济水街道 | 公路局家属院 | 213.46 | 26.44 | 12.00 | 251.89 |
| 6 | | 矿山机械厂北院 | 262.32 | 32.22 | 14.73 | 309.26 |
| 7 | | 印刷厂家属楼 | 177.76 | 22.05 | 9.99 | 209.79 |
| 8 | | 开关厂家属楼 | 129.59 | 16.21 | 7.29 | 153.02 |
| 9 | | 建行家属楼 | 178.33 | 22.19 | 10.03 | 210.54 |
| 10 | | 税务局家属楼 | 236.78 | 29.20 | 13.30 | 279.28 |
| 11 | | 商业、盐业局家属楼 | 93.88 | 11.81 | 5.28 | 110.96 |
| 12 | | 市政府家属楼 | 153.71 | 19.17 | 8.64 | 181.51 |
| 济水街道合计 | | | 2,415.86 | 297.11 | 135.65 | 2,848.64 |
| 13 | 天坛街道 | 济钢家属区 | 2,572.56 | 258.25 | 141.54 | 2,972.35 |
| 天坛街道合计 | | | 2,572.50 | 258.25 | 141.54 | 2,972.35 |
| 14 | 沁园街道 | 华中纸厂家属楼 | 79.62 | 10.01 | 4.48 | 94.11 |
| 15 | | 中行家属院 | 270.40 | 33.17 | 15.18 | 318.75 |
| 16 | | 东马蓬 1#、2#商住楼 | 317.00 | 38.68 | 17.78 | 373.46 |
| 17 | | 河合 25 号院 | 620.28 | 73.08 | 34.67 | 728.02 |
| 18 | | 防疫站家属院 | 131.02 | 16.38 | 7.37 | 154.77 |
| 19 | | 军干所家属院 | 131.58 | 16.45 | 7.40 | 155.42 |
| 沁园街道合计 | | | 1,549.89 | 187.78 | 86.88 | 1,824.55 |
| 20 | 北海街道 | 财政局家属院 | 155.61 | 19.40 | 8.75 | 183.76 |
| 21 | | 环卫处家属院 | 320.83 | 39.14 | 18.00 | 377.96 |

| 序号 | 街道名称 | 小区名称 | 估算价值 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 建设费用 | 其他费用 | 预备费 | 合计 |
| 22 | 北海街道 | 林业局家属院 | 272.08 | 33.37 | 15.27 | 320.72 |
| 23 | | 下冶办事处家属院 | 240.22 | 29.61 | 13.49 | 283.31 |
| 24 | | 纸厂家属院 | 917.12 | 104.58 | 51.09 | 1,072.79 |
| 北海街道合计 | | | 1,905.87 | 226.10 | 106.60 | 2,238.56 |
| 合计金额 | | | 8,444.18 | 969.24 | 470.67 | 9,884.09 |

2.资金筹措计划

本项目建设资金 9,884.09 万元。其中：拟申请债券资金 5,500.00 万元，财政资金安排 4,384.09 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政投入 | 4,384.09 | 4,384.09 |
| 2 | 专项债券资金 | 5,500.00 | 5,500.00 |
| 合计 | | 9,884.09 | 9,884.09 |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 5,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 5,500.00 | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 2 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 3 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 4 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 5 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 6 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 7 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 8 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 9 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 10 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 11 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 12 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 13 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 14 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 15 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 16 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 17 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 18 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 19 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 20 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 21 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 22 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 23 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 24 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 25 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 26 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 27 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 28 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 29 年 | 5,500.00 | | | 5,500.00 | 4.50% | 247.50 | 247.50 |
| 第 30 年 | 5,500.00 | | 5,500.00 | | 4.50% | 247.50 | 5,747.50 |
| 合计 | | 5,500.00 | 5,500.00 | | | 7,425.00 | 12,925.00 |

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1.预测期内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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目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.预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。考虑居民消费价格上涨因素，部分收入、成本项目按照每 3 年增长 3.00%的平均增长率；

8.本项目债券存续期30年，建设期为6个月，2021年7月已开工，预计完工日期为2021年12月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第2年至第 30 年。

### （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的物业服务收入、停车位收入、广告费收入、充电桩收入作为债券还款资金来源。

1．物业服务费收入

本项目共 24 个小区，总面积 23.50 万平方米，可收取物业费面积 23.50 万平方米，参考可行性研究报告中同类型老旧小区的物业收费标准，本项目物业服务费按照 0.40 元/平方·月来收取，且预测期内不予增长。

参考可行性研究报告中同类型老旧小区的物业收费标准：

| 序号 | 名称 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 济源龙泉湖畔小区 | 0.48 元/平方米/月 |
| 2 | 济源亚桥供销社小区 | 0.49 元/平方米/月 |
| 3 | 济源邮政花园小区 | 0.50 元/平方米/月 |

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

2.停车场收入

根据项目可行性研究报告，本项目设置停车位 894 个，其中纸厂家属院 16 个，下冶办事处家属院 8 个，林业局家属院 60 个，防疫站家属院 7 个，河合 25 号院 9 个，军干所家属院 11 个，中行家属院 19 个，公路局家属院 15 个，建行家属院 10 个，开关厂家属院 8 个，矿山机械北院 10 个，农机局家属院 6 个，通用石油机械厂家属楼 13 个，印刷厂家属院 12 个，济钢家属区 690 个。

根据市场调研情况，并综合考虑项目特点、临时停车、白天固定时段、夜间固定时段等因素，周转率按 3 次/天，使用天数按 360 天，收费按 3.00 元/车/次计算，基于谨慎性原则，收费单价增长率每 3 年增长 0.50 元，增长至 5.00 元/车/次后停止增长。

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按

照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

同类停车场收费调研情况如下：

| 序号 | 地址 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 济源信尧购物广场 | 2 小时内 3.00 元/次，每超 1 小时加收 1.00 元 |
| 2 | 济源时代广场停车场 | 1 小时内 3.00 元/次，每超 1 小时加收 1.00 元 |
| 3 | 济源曼哈顿广场停车场 | 1 小时内 5.00 元/次，每超 1 小时加收 2.00 元 |

3.广告费收入

①灯杆租赁收入

A：灯杆数量

根据可行性研究报告，本项目共设置 269 个灯杆，规格为高 2.50 米庭院灯。

B：收费标准

参考同类型项的灯杆租赁价格情况，本项目收费标准按照 500.00 元/个/年进行测算，基于谨慎性原则，增长率按照每 3 年增长 3.00%进行预测。

根据市场调研情况，参考同类型项目的收费情况如下：

| 序号 | 名称 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 济源新世纪广场 | 600.00 元/个/年 |
| 2 | 济源星湖花园 | 550.00 元/个/年 |
| 3 | 济源一中花园 | 580.00 元/个/年 |

C：负荷率

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

②电梯广告租赁收入

A：广告数量

根据可行性研究报告，本次老旧小区改造，共设置 32 部电梯，其中：纸厂家属院 11 部，林业局家属院 3 部，河合 25 号院 6 部，中行家属院 2 部，税务局家属楼 3 部，通用石油机械厂家属楼 7 部，每个电梯里设置 3 块广告牌，电梯内可以左、右、后方各放一个广告牌，尺寸为 600.00mm（高）x450.00mm（宽），共计 96 块。

B：收费标准

根据可行性研究报告的市场调研情况，本项目收费标准按照 1,500.00 元/月/部进行测算，基于谨慎性原则，增长率按照每 3 年增加 3.00%进行预测。

根据市场调研情况，参考同类型项目的收费标准如下：

| 序号 | 地址 | 收费情况 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 济源豫港花园 | 2,100.00 元/部 |
| 2 | 济源丽城花园 | 2,200.00 元/部 |
| 3 | 济源文昌苑 | 1,600.00 元/部 |

C：负荷率

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

③灯箱广告收入

A：广告数量

根据可行性研究报告，本项目涉及老旧楼栋改造 58 栋，每栋设置

2 个灯箱广告。

B：收费标准

根据可行性研究报告的市场调研情况，本项目收费标准按照 600.00 元/月/个进行测算，基于谨慎性原则，增长率按照每 3 年增加 3.00%进行预测。

根据市场调研情况，参考同类型项目的收费标准如下：

| 序号 | 名称 | 收费标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 济源远大广告公司 | 900.00 元/年 |
| 2 | 济源生活传媒公司 | 700.00 元/年 |
| 3 | 济源昊博传媒有限公司 | 600.00 元/年 |

C：负荷率

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

4.充电桩收入

①机动车充电桩收入

A：充电桩数量

根据可行性研究报告，本项目共设置 110 个机动车充电桩，其中纸厂家属院 4 个，下冶办事处家属院 2 个，林业局家属院 12 个，防疫站家属院 3 个，河合 25 号院 2 个，军干所家属院 2 个，中行家属院 4 个，公路局家属院 6 个，建行家属院 4 个，开关厂家属院 4 个，矿山机械北院 6 个，通用石油机械厂家属楼 7 个，印刷厂家属院 4 个，济钢家属区 50 个。

B：收费标准

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） |
|---|---|
| 比亚迪秦 PRO 新能源 | 53.10 |
| 北汽新能源 EX5 | 61.80 |
| 蔚来 ES8 基础版 | 70.00 |
| 平均容量 | 61.63 |

依据调查比亚迪、江淮、奇瑞、荣威、众泰等新能源机动车的续航里程为 200 公里左右，考虑新能源汽车基本在市区行驶，每天的平均里程约为 30 公里，确定了本项目改造区域内新能源机动车充电装置每周一次，全年按 52 次考虑，充电桩充电服务费标准参照市场调研数据：

①新乡：我市电动汽车充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为 0.50 元/千瓦时，社会车辆最高标准为 0.60 元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

②焦作：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为 0.70 元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限，我市鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

③郑州：郑州商都路公共充电站充电服务费为 0.8 元/度，郑州航空港经济试验区公共充电站充电服务费为 0.8 元/度，京港澳高速许昌服务区（北京方向）快充站充电服务费为 0.8 元/度。

假设本项目运营期间每车次平均充电量为 60kW·h。充电服务费（每充一度电终端收费扣除每度电费差额）参照以上收费标准，本项目服务费按 0.6 元/kW·h 计算。年机动车充电桩服务费收入=充电桩数量*年充电次数*单次充电量*充电服务费单价。

C：负荷率

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

②非机动车充电桩

A：非机动车充电桩数量

根据可行性研究报告，本项目共设置 1,742 个非机动车充电桩。

B：收费标准

根据对充电桩充电服务市场的价格调研，基于谨慎性原则，本项目每个充电桩的运营收益按照 0.22 万元/年进行预测，预测期内，增长率按照每 3 年增加 0.01 万元进行预测。

| 年份 | 单桩平均充电次数（次/天） | 单次平均充电电量（KW/h）） | 年车辆使用天数（天） | 充电服务费单价（元） | 年均收益(万元/个） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 2 | 10 | 360 | 0.30 | 0.21 |
| 2023 | 3 | 10 | 360 | 0.30 | 0.32 |
| 2024 | 4 | 10 | 360 | 0.30 | 0.43 |
| 2025 | 5 | 10 | 360 | 0.30 | 0.54 |
| 2026 | 6 | 10 | 360 | 0.30 | 0.65 |

注：单桩年均收益=单桩日平均充电次数*单次平均充电电量*年车辆使用天数*充电服务费单价

充电桩收费价格参考济源及邻近周边区域已投入运营的 E 充电充电桩（www.echargenet.cn），详细情况如下

| 充电站名称 | 收费标准（元/KW·h） |
| --- | --- |
| 济源第二行政区停车场公共充电站 | 0.53 |
| 济源汤帝营业厅停车场充电站 | 0.45-1.03 |
| 济源世纪酒店停车场充电站 | 1.13 |

C：负荷率

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

表 4 经营收入预测表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1、物业服务费收入** | 67.68 | 78.96 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 |
| 面积（万平方米） | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 |
| 租赁价格（元/平方米/月） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **2、停车位收入** | 173.79 | 202.76 | 231.72 | 270.35 | 270.35 | 270.35 | 308.97 | 308.97 |
| 个数 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 |
| 收费价格（元/次） | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 4.00 | 4.00 |
| 周转率（次/天） | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **3、广告费收入** | 92.74 | 108.20 | 123.66 | 127.36 | 127.36 | 127.36 | 131.20 | 131.20 |
| **①灯杆租赁收入** | **8.07** | **9.42** | **10.76** | **11.08** | **11.08** | **11.08** | **11.42** | **11.42** |
| 数量（个） | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 |
| 租赁价格（元/个•年） | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 515.00 | 515.00 | 515.00 | 530.45 | 530.45 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②电梯广告租赁收入** | **34.56** | **40.32** | **46.08** | **47.46** | **47.46** | **47.46** | **48.89** | **48.89** |
| 数量（部） | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 租赁价格（元/月/部） | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,545.00 | 1,545.00 | 1,545.00 | 1,591.35 | 1,591.35 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **③灯箱广告收入** | **50.11** | **58.46** | **66.82** | **68.82** | **68.82** | **68.82** | **70.89** | **70.89** |
| 数量（个） | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 |
| 租赁价格（元/月/个） | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 618.00 | 618.00 | 618.00 | 636.54 | 636.54 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **4、充电桩收入** | 316.40 | 369.14 | 421.87 | 439.33 | 439.33 | 439.33 | 456.78 | 456.78 |
| **①机动车充电桩服务费收入** | **86.46** | **100.87** | **115.28** | **118.80** | **118.80** | **118.80** | **122.32** | **122.32** |
| 数量（个） | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| 收费标准(万元/个/年） | 1.31 | 1.31 | 1.31 | 1.35 | 1.35 | 1.35 | 1.39 | 1.39 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②非机动车充电桩收入** | **229.94** | **268.27** | **306.59** | **320.53** | **320.53** | **320.53** | **334.46** | **334.46** |
| 数量（个） | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 |
| 收费标准（万元/个/年) | 0.22 | 0.22 | 0.22 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 0.24 | 0.24 |
| 负荷率 | 60.00% | 70.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **收入合计** | **650.61** | **759.06** | **867.49** | **927.28** | **927.28** | **927.28** | **987.19** | **987.19** |

（续）

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1、物业服务费收入** | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 |

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 面积（万平方米） | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 |
| 租赁价格（元/平方米/月） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **2、停车位收入** | 308.97 | 347.59 | 347.59 | 347.59 | 386.21 | 386.21 | 386.21 |
| 个数 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 |
| 收费价格（元/次） | 4.00 | 4.50 | 4.50 | 4.50 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 周转率（次/天） | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **3、广告费收入** | 131.20 | 135.12 | 135.12 | 135.12 | 139.17 | 139.17 | 139.17 |
| **①灯杆租赁收入** | **11.42** | **11.76** | **11.76** | **11.76** | **12.11** | **12.11** | **12.11** |
| 数量（个） | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 |
| 租赁价格（元/个•年） | 530.45 | 546.36 | 546.36 | 546.36 | 562.75 | 562.75 | 562.75 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②电梯内广告租赁收入** | **48.89** | **50.35** | **50.35** | **50.35** | **51.86** | **51.86** | **51.86** |
| 数量（部） | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 租赁价格（元/月/部） | 1,591.35 | 1,639.09 | 1,639.09 | 1,639.09 | 1,688.26 | 1,688.26 | 1,688.26 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **③灯箱广告收入** | **70.89** | **73.01** | **73.01** | **73.01** | **75.20** | **75.20** | **75.20** |
| 数量（个） | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 |

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 租赁价格（元/月/个） | 636.54 | 655.64 | 655.64 | 655.64 | 675.31 | 675.31 | 675.31 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **4、充电桩收入** | 456.78 | 474.24 | 474.24 | 474.24 | 491.70 | 491.70 | 491.70 |
| **①机动车充电桩服务费收入** | **122.32** | **125.84** | **125.84** | **125.84** | **129.36** | **129.36** | **129.36** |
| 数量（个） | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| 收费标准(万元/个/年） | 1.39 | 1.43 | 1.43 | 1.43 | 1.47 | 1.47 | 1.47 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②非机动车充电桩收入** | **334.46** | **348.40** | **348.40** | **348.40** | **362.34** | **362.34** | **362.34** |
| 数量（个） | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 |
| 收费标准（万元/个/年) | 0.24 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.26 | 0.26 | 0.26 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **收入合计** | **987.19** | **1,047.19** | **1,047.19** | **1,047.19** | **1,107.32** | **1,107.32** | **1,107.32** |

**（续）**

| 项目 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1、物业服务费收入** | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 |
| 面积（万平方米） | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 |
| 租赁价格（元/平方米/月） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **2、停车位收入** | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 |

| 项目 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 个数 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 |
| 收费价格（元/次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 周转率（次/天） | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **3、广告费收入** | 143.35 | 143.35 | 143.35 | 147.65 | 147.65 | 147.65 | 152.08 |
| **①灯杆租赁收入** | **12.47** | **12.47** | **12.47** | **12.85** | **12.85** | **12.85** | **13.23** |
| 数量（个） | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 |
| 租赁价格（元/个•年） | 579.63 | 579.63 | 579.63 | 597.02 | 597.02 | 597.02 | 614.93 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②电梯内广告租赁收入** | **53.42** | **53.42** | **53.42** | **55.02** | **55.02** | **55.02** | **56.67** |
| 数量（部） | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| 租赁价格（元/月/部） | 1,738.91 | 1,738.91 | 1,738.91 | 1,791.08 | 1,791.08 | 1,791.08 | 1,844.81 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **③灯箱广告收入** | **77.46** | **77.46** | **77.46** | **79.78** | **79.78** | **79.78** | **82.18** |
| 数量（个） | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 |
| 租赁价格（元/月/个） | 695.57 | 695.57 | 695.57 | 716.44 | 716.44 | 716.44 | 737.93 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **4、充电桩收入** | 509.15 | 509.15 | 509.15 | 527.49 | 527.49 | 527.49 | 545.82 |
| **①机动车充电桩服务费收入** | **132.88** | **132.88** | **132.88** | **137.28** | **137.28** | **137.28** | **141.68** |

| 项目 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量（个） | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| 收费标准(万元/个/年） | 1.51 | 1.51 | 1.51 | 1.56 | 1.56 | 1.56 | 1.61 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **②非机动车充电桩收入** | **376.27** | **376.27** | **376.27** | **390.21** | **390.21** | **390.21** | **404.14** |
| 数量（个） | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 |
| 收费标准（万元/个/年) | 0.27 | 0.27 | 0.27 | 0.28 | 0.28 | 0.28 | 0.29 |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |
| **收入合计** | **1,128.95** | **1,128.95** | **1,128.95** | **1,151.59** | **1,151.59** | **1,151.59** | **1,174.35** |

（续）

| 项目 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1、物业服务费收入** | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 2,583.12 |
| 面积（万平方米） | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | 23.50 | |
| 租赁价格（元/平方米/月） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **2、停车位收入** | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 386.21 | 9,954.57 |
| 个数 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | |
| 收费价格（元/次） | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | |
| 周转率（次/天） | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |

| 项目 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3、广告费收入** | 152.08 | 152.08 | 156.64 | 156.64 | 156.64 | 161.34 | 161.34 | 4,044.99 |
| **①灯杆租赁收入** | **13.23** | **13.23** | **13.63** | **13.63** | **13.63** | **14.04** | **14.04** | **351.98** |
| 数量（个） | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | 269 | |
| 租赁价格（元/个•年） | 614.93 | 614.93 | 633.38 | 633.38 | 633.38 | 652.38 | 652.38 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **②电梯内广告租赁收入** | **56.67** | **56.67** | **58.37** | **58.37** | **58.37** | **60.12** | **60.12** | **1,507.32** |
| 数量（部） | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | |
| 租赁价格（元/月/部） | 1,844.81 | 1,844.81 | 1,900.15 | 1,900.15 | 1,900.15 | 1,957.15 | 1,957.15 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **③灯箱广告收入** | **82.18** | **82.18** | **84.64** | **84.64** | **84.64** | **87.18** | **87.18** | **2,185.69** |
| 数量（个） | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | |
| 租赁价格（元/月/个） | 737.93 | 737.93 | 760.07 | 760.07 | 760.07 | 782.87 | 782.87 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **4、充电桩收入** | 545.82 | 545.82 | 564.16 | 564.16 | 564.16 | 582.50 | 582.50 | 14,298.42 |
| **①机动车充电桩服务费收入** | **141.68** | **141.68** | **146.08** | **146.08** | **146.08** | **150.48** | **150.48** | **3,766.29** |
| 数量（个） | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | |
| 收费标准(万元/个/年） | 1.61 | 1.61 | 1.66 | 1.66 | 1.66 | 1.71 | 1.71 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **②非机动车充电桩收入** | **404.14** | **404.14** | **418.08** | **418.08** | **418.08** | **432.02** | **432.02** | **10,532.13** |

| 项目 | 第 24 年 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 数量（个） | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | 1,742 | |
| 收费标准（万元/个/年) | 0.29 | 0.29 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.31 | 0.31 | |
| 负荷率 | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | |
| **收入合计** | **1,174.35** | **1,174.35** | **1,197.25** | **1,197.25** | **1,197.25** | **1,220.29** | **1,220.29** | **30,881.10** |

### （三）项目运营成本分析

本项目运营期间的成本支出主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、税费。

本项目建成后营运负荷率运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年分别按照60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 80.00%进行预测。

1.燃料及动力费

根据项目可行性研究报告，本项目燃料动力主要为水、电，项目年均用水13.28万吨，每吨水价为4.40元，项目年均用电8.67万度，用电单价为0.58元/度，项目运营后，每年增长3.00%，第10年开始，按照每3年增长3.00%的增长率进行预测。

2.工资及福利费

根据项目可行性研究报告，本项目共配置员工33人，人均工资5.40万元/年，福利费按照工资总额的14.00%计算。项目运营后，每年增长3.00%，从第10年开始，按照每3年增长3.00%的增长率进行预测。

3.维修费用

本项目维修费用按项目固定资产折旧总额的 10.00%进行测算，项目运营后，每年增长 3.00%，从第 10 年开始，按照每 3 年增长 3.00%的增长率进行预测。

4.其他费用

项目支出中可能存在未考虑因素，其他费用暂按每年运营收入的5.00%计算，随收入的增长而增加。

5.税费

按照每年运营收入的6.00%进行计算考虑建设期投资获取的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣(充电桩服务费16.00%;物业费、广告费增值税6.00%;停车场增值税11.00%)，同时考虑流转税附加（城市建设维护税5.00%、教育费附加3.00%、地方教育费附加2.00%)，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。综上，税费按照项目运营收入9.00%的综合税负进行测算。

表5 成本预测表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 维修费用 | 其他费用 | 税费 | 成本小计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第2年 | 38.08 | 203.15 | 32.95 | 32.53 | 58.55 | 365.26 |
| 第3年 | 45.75 | 209.24 | 33.94 | 37.95 | 68.32 | 395.20 |
| 第4年 | 52.29 | 215.52 | 34.96 | 43.37 | 78.07 | 424.21 |
| 第5年 | 53.86 | 221.99 | 36.01 | 46.36 | 83.46 | 441.68 |
| 第6年 | 55.48 | 228.65 | 37.09 | 46.36 | 83.46 | 451.04 |
| 第7年 | 57.14 | 235.51 | 38.20 | 46.36 | 83.46 | 460.67 |
| 第8年 | 58.85 | 242.58 | 39.35 | 49.36 | 88.85 | 478.99 |
| 第9年 | 60.62 | 249.86 | 40.53 | 49.36 | 88.85 | 489.22 |
| 第10年 | 62.44 | 257.36 | 41.75 | 49.36 | 88.85 | 499.76 |
| 第11年 | 62.44 | 257.36 | 41.75 | 52.36 | 94.25 | 508.16 |
| 第12年 | 62.44 | 257.36 | 41.75 | 52.36 | 94.25 | 508.16 |
| 第13年 | 64.31 | 265.08 | 43.00 | 52.36 | 94.25 | 519.00 |
| 第14年 | 64.31 | 265.08 | 43.00 | 55.37 | 99.66 | 527.42 |
| 第15年 | 64.31 | 265.08 | 43.00 | 55.37 | 99.66 | 527.42 |
| 第16年 | 66.24 | 273.03 | 44.29 | 55.37 | 99.66 | 538.59 |
| 第17年 | 66.24 | 273.03 | 44.29 | 56.45 | 101.61 | 541.62 |
| 第18年 | 66.24 | 273.03 | 44.29 | 56.45 | 101.61 | 541.62 |
| 第19年 | 68.23 | 281.22 | 45.62 | 56.45 | 101.61 | 553.13 |
| 第20年 | 68.23 | 281.22 | 45.62 | 57.58 | 103.64 | 556.29 |

| 年度 | 燃料及动力费 | 工资及福利费 | 维修费用 | 其他费用 | 税费 | 成本小计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第21年 | 68.23 | 281.22 | 45.62 | 57.58 | 103.64 | 556.29 |
| 第22年 | 70.28 | 289.66 | 46.99 | 57.58 | 103.64 | 568.15 |
| 第23年 | 70.28 | 289.66 | 46.99 | 58.72 | 105.69 | 571.34 |
| 第24年 | 70.28 | 289.66 | 46.99 | 58.72 | 105.69 | 571.34 |
| 第25年 | 72.39 | 298.35 | 48.40 | 58.72 | 105.69 | 583.55 |
| 第26年 | 72.39 | 298.35 | 48.40 | 59.86 | 107.75 | 586.75 |
| 第27年 | 72.39 | 298.35 | 48.40 | 59.86 | 107.75 | 586.75 |
| 第28年 | 74.56 | 307.30 | 49.85 | 59.86 | 107.75 | 599.32 |
| 第29年 | 74.56 | 307.30 | 49.85 | 61.01 | 109.83 | 602.55 |
| 第30年 | 74.56 | 307.30 | 49.85 | 61.01 | 109.83 | 602.55 |
| 合计 | 1,857.42 | 7,722.50 | 1,252.73 | 1,544.05 | 2,779.33 | 15,156.03 |

## （四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 6 运营收益表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 金额 |
|---|---|
| 经营总收入 | 30,881.10 |
| 经营总成本 | 15,156.03 |
| 经营总收益 | 15,725.07 |

## （五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为 15,725.07 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22。

表 7 项目收益与融资平衡表

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 | |
| 第 1 年 | | 247.50 | 247.50 | |
| 第 2 年 | | 247.50 | 247.50 | 285.35 |
| 第 3 年 | | 247.50 | 247.50 | 363.86 |
| 第 4 年 | | 247.50 | 247.50 | 443.28 |
| 第 5 年 | | 247.50 | 247.50 | 485.60 |
| 第 6 年 | | 247.50 | 247.50 | 476.24 |
| 第 7 年 | | 247.50 | 247.50 | 466.61 |
| 第 8 年 | | 247.50 | 247.50 | 508.20 |
| 第 9 年 | | 247.50 | 247.50 | 497.97 |
| 第 10 年 | | 247.50 | 247.50 | 487.43 |
| 第 11 年 | | 247.50 | 247.50 | 539.03 |
| 第 12 年 | | 247.50 | 247.50 | 539.03 |
| 第 13 年 | | 247.50 | 247.50 | 528.19 |
| 第 14 年 | | 247.50 | 247.50 | 579.90 |
| 第 15 年 | | 247.50 | 247.50 | 579.90 |
| 第 16 年 | | 247.50 | 247.50 | 568.73 |
| 第 17 年 | | 247.50 | 247.50 | 587.33 |
| 第 18 年 | | 247.50 | 247.50 | 587.33 |
| 第 19 年 | | 247.50 | 247.50 | 575.82 |
| 第 20 年 | | 247.50 | 247.50 | 595.30 |
| 第 21 年 | | 247.50 | 247.50 | 595.30 |
| 第 22 年 | | 247.50 | 247.50 | 583.44 |
| 第 23 年 | | 247.50 | 247.50 | 603.01 |
| 第 24 年 | | 247.50 | 247.50 | 603.01 |
| 第 25 年 | | 247.50 | 247.50 | 590.80 |
| 第 26 年 | | 247.50 | 247.50 | 610.50 |
| 第 27 年 | | 247.50 | 247.50 | 610.50 |
| 第 28 年 | | 247.50 | 247.50 | 597.93 |
| 第 29 年 | | 247.50 | 247.50 | 617.74 |
| 第 30 年 | 5,500.00 | 247.50 | 5,747.50 | 617.74 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 合计 | 5,500.00 | 7,425.00 | 12,925.00 | 15,725.07 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.22 |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为济源产城融合示范区2021年老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年五月一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431170

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　王伟

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1984-05-12

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410703198405123034

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 09
Date of Issuance /y /m /d

# 济源纳米初创孵化产业园二期项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0309 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年三月二十三日

# 济源纳米初创孵化产业园二期项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**日昇专审字[2021]第 0309 号**

我们接受济源纳米产业园有限公司委托，对济源纳米初创孵化产业园二期项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供济源纳米初创孵化产业园二期项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在济源纳米初创孵化产业园二期项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

项目建设地点：济源纳米初创孵化产业园二期项目位于五龙口镇，省道306南、国道G208道西、中心路北。

2.建设规模与内容

根据北京国金管理咨询有限公司2020年11月出具的《济源纳米初创孵化产业园二期项目可行性研究报告》和济源市发展改革和统计局出具的《关于济源纳米初创孵化产业园二期项目可行性研究报告的批复》（济发统审批〔2021〕22号），本项目主要建设规模和内容如下：

项目用地面积106,790.49㎡（约合160.19亩），规划总建筑面积70,904.77㎡，主要包括综合办公楼建筑面积9,190.80㎡，综合实验楼8,954.16㎡，报告厅建筑面积1,362.35㎡，厂房建筑面积38,130.00㎡，仓库建筑面积6,450.00㎡，配套用房4,228.00㎡，地下建筑面积2,589.46㎡。室外工程包括道路及硬化面积52,220.55㎡，绿地面积21,379.46㎡，大门、围墙以及给排水、供电、弱电、燃气等室外管网。

本项目总建筑面积70,904.77㎡，主要包括1栋6F框架结构综合办公楼，1栋6F框架结构综合实验楼，20栋1F标准化钢结构厂房（局部为3F），4栋钢结构仓库（2栋1F，2栋3F），1栋2F框架结构报告厅，1栋2F钢结构公共维修车间，1栋2F砖混结构配电站、综合控制室，以及消防水池、消防泵房、废水处理设施等。室外工程包括道路及硬化、绿地、大门、围墙以及给排水、供电、弱电、燃气等室外管网。

（二）项目建设周期

本项目建设期 12 个月，预计开工日期 2021 年 4 月，于 2022 年 3 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 20,836.37 万元，其中：工程费用为 14,523.14 万元，工程建设其他费用为 4,635.31 万元，基本预备费为 957.92 万元，其他费用为 720.00 万元。

表 1 项目投资估算表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目和费用名称 | 估算费用（万元） |
|---|---|---|
| 第一部分 | 工程费用 | 14,523.14 |
| 1.1 | 主体工程 | 10,905.26 |
| 1.2 | 公用配套工程 | 3,617.88 |
| 第二部分 | 工程建设其他费用 | 4,635.31 |
| 2.1 | 土地费用 | 3,376.07 |
| 2.2 | 建设项目前期工作咨询费 | 33.31 |
| 2.3 | 项目建设管理费 | 102.32 |
| 2.4 | 工程勘察费 | 43.57 |
| 2.5 | 工程设计费 | 211.65 |
| 2.6 | 工程监理费 | 150.71 |
| 2.7 | 招标代理服务费 | 32.82 |
| 2.8 | 工程造价咨询服务费 | 81.66 |
| 2.9 | 环境影响评价费 | 10.90 |
| 2.10 | 节能评估费 | 9.99 |
| 2.11 | 工程保险费 | 29.05 |
| 2.12 | 场地准备及临时设施费 | 58.09 |
| 2.13 | 人防易地建设费 | 282.45 |
| 2.14 | 城市基础设施配套费 | 212.72 |
| 第三部分 | 基本预备费 | 957.92 |

| 序号 | 项目和费用名称 | 估算费用（万元） |
| --- | --- | --- |
| 第四部分 | 其他费用 | 720.00 |
| 估算总投资 | | **20,836.37** |

2.资金筹措方式

本项目总投资 20,836.37 万元，其中：拟申请债券资金 16,000.00 万元,财政资金安排 4,836.37 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2021 年度 | 2022 年度 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 财政投入 | 1,000.00 | 3,836.37 | **4,836.37** |
| 2 | 专项债券资金 | 16,000.00 | | **16,000.00** |
| 合计 | | **17,000.00** | **3,836.37** | **20,836.37** |

## 二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 16,000.00 万元，其中，计划 2021 年度申请 16,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第 1 年 | | 16,000.00 | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 2 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 3 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 4 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 5 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 6 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 7 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 8 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 9 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 10 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 11 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 12 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 13 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 14 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 15 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 16 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 17 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 18 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 19 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 20 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 21 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 22 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 23 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 24 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 25 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 26 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 27 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 28 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 29 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 30 年 | 16,000.00 | | 16,000.00 | | 4.50% | 720.00 | 16,720.00 |
| 合计 | | 16,000.00 | 16,000.00 | | | 21,600.00 | 37,600.00 |

## 三、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1.预测期内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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目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.预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8.本项目债券存续期 30 年，建设期为 12 个月，预计开工日期 2021 年 4 月，于 2022 年 3 月完工。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 30 年。

**（二）项目运营收入分析**

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的标准化厂房租赁收入、办公楼租赁收入、仓库租赁收入和物业服务费收入作为债券还款资金来源。

（1）标准化厂房租赁收入

参考同地区临近县市济源市正在运营的标准化厂房调研情况如下：

| 地区 | 租赁单价 | 月租金 | 物业费 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 济源富士康工业园 | 1.56 元/㎡/天 | 46.80 元/㎡/月 | 1.80 元/㎡/月 | 虎岭一号线与黄河大道交叉口 |
| 济源市五龙口 | 1.00 元/㎡/天 | 30.00 元/㎡/月 | 1.60 元/㎡/月 | 位于五龙口-电厂东附近 |
| 济源市轵城 | 1.00 元/㎡/天 | 30.00 元/㎡/月 | 1.50 元/㎡/月 | 轵城-天江红绿灯南 1 公里 207 国道边 |
| 济源市玉泉 | 1.00 元/㎡/天 | 30.00 元/㎡/月 | 1.60 元/㎡/月 | 玉泉-济源市长途汽车站 2000m |
| 济源市沁园 | 1.00 元/㎡/天 | 30.00 元/㎡/月 | 1.60 元/㎡/月 | 位于沁园-留村 |
| 平均单价 | 1.11 元/㎡/天 | 33.36 元/㎡/月 | 1.62 元/㎡/月 | |

根据项目可行性研究报告本项目建设标准化厂房面积为 38,130.00 平方米。参考同地区临近县市济源市正在运营的标准化厂房出租情况，基于谨慎性原则，本项目建成后租赁价格按照 30.00 元

/平方米/月进行测算，假设以后每三年月租金增长 1.00 元，增长至 45.00 元/平方米/月不再增长。运营期第一年负荷率预计为 70.00%，第二年负荷率预计为 80.00%，第三年负荷率预计为 90.00%，以后保持 90.00%不变。

（2）办公楼租赁收入

参考同地区临近县市济源市的办公楼出租情况如下：

| 地区 | 租赁单价 | 月租金 | 物业费 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 济源市沁园 | 1.57 元/m²/天 | 47.10 元/m²/月 | 1.80 元/m²/月 | 升龙城 B 区 |
| 济源市沁园 | 1.40 元/m²/天 | 42.00 元/m²/月 | 1.50 元/m²/月 | 沁园城区文博路 |
| 济源市济水 | 1.62 元/m²/天 | 48.60 元/m²/月 | 1.90 元/m²/月 | 济水曼哈顿广场 A 座 |
| 济源市玉泉 | 1.56 元/m²/天 | 46.80 元/m²/月 | 2.00 元/m²/月 | 玉泉商务中心 |
| 济源市济水 | 1.60 元/m²/天 | 48.00 元/m²/月 | 2.10 元/m²/月 | 济水印象新城 |
| 平均单价 | 1.55 元/m²/天 | 46.50 元/m²/月 | 1.86 元/m²/月 | |

根据项目可行性研究报告本项目建设办公楼面积为 19,507.31 平方米。参考同地区临近县市济源市办公楼出租情况，基于谨慎性原则，本项目建成后租赁价格按照 35.00 元/平方米/月进行测算，假设以后每三年月租金增长 1.00 元，增长至 50.00 元/平方米/月不再增长。运营期第一年负荷率预计为 70.00%，第二年负荷率预计为 80.00%，第三年负荷率预计为 90.00%，以后保持 90.00%不变。

（3）仓库租赁收入

参考同地区临近县市济源市的仓库出租情况如下：

| 位置 | 租赁单价 |
|---|---|
| 北海大道与天坛路交叉口 | 8.40 元/m²/月 |
| 一环外二环内，临工业大道 | 9.70 元/m²/月 |
| 济水城区华润漆 | 10.00 元/m²/月 |
| 平均单价 | 9.37 元/m²/月 |

根据项目可行性研究报告本项目建设仓库及配套用房出租面积为 10,678.00 平方米。参考同地区临近县市济源市仓库出租情况，基

于谨慎性原则，本项目建成后租赁价格按照9.00元/平方米/月进行测算，假设以后每三年月租金增长1.00元，增长至18.00元/平方米/月不再增长。运营期第一年负荷率预计为 70.00%，第二年负荷率预计为80.00%，第三年负荷率预计为90.00%，以后保持90.00%不变。

（4）物业服务费收入

物业服务的收费面积依据每年标准化厂房租赁面积、办公楼租赁面积和仓库租赁面积之和进行计算。根据相关调查数据：济源市物业管理费一般集中在0.80-1.80元/㎡/月。本项目位于济源市五龙口化工产业园东部，综合考虑项目的区位条件和项目特点，暂定物业服务费为1.00元/㎡/月。考虑物价上涨因素，以后每三年增长3.00%，增长至1.50元/平方米/月不再增长。

**（三）项目运营成本分析**

本项目主要成本支出包括人员成本费用、燃料及动力费、修理费、其他费用以及综合税费。

1.人员成本费用

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，需要后勤服务人员25人，技术服务人员15人，管理人员5人，后勤服务人员工资及福利费按 4.00 万元/年，技术服务人员工资及福利费按5.00万元/年，管理人员工资及福利费按7.00万元/年计取；同时，考虑物价上涨因素，项目运营期人员成本费用按照每年2.50%增长率增长。

2.燃料及动力费

本项目预测的燃料及动力费为公共区域消耗。水费：安阳市非居民用水水价为3.80元/吨，本项目按3.80元/吨计算，预计第一年消耗0.76万吨计算；电费：安阳市居民用电为0.86元/千瓦时，本项目按

0.86 元/千瓦时计算，预计第一年消耗 24.29 万千瓦计算。考虑物价上涨因素，项目运营期水费、电费按照每年 2.50%增长率增长。

3.修理费

项目建成后需要人员对设施进行定期维护，运营期第一年修理费按照项目总投资的 1.00%计取，考虑物价上涨因素，项目运营期修理费按照每年 2.50%增长率增长。

4.其他费用

按照本项目建设性质与特点，其他费用主要为其他管理费用和其他运营费用。本项目其他费用按每年运营收入的 3.00%进行计算，以后年度随着收入的增长而增长。

5.综合税费

本项目出租收入增值税按照的 9.00%进行测算，物业费收入增值税按照 6.00%进行测算，城建税、教育费附加和地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为 5.00%、3.00%、2.00%，企业所得税按照 25.00%税率测算，，房产税按照出租收入的 12.00%进行测算。

综上所述，考虑到本项目增值税存在进项抵扣、所得税存在折旧、摊销等非现金支付的成本费用，本项目综合税费按照每年营业收入总额的 6.00%计算。

## （四）净收益分析

基于以上基础数据假设依据，测算债券存续期本项目可实现的预期收益为 46,312.01 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 1,672.50 | 1,911.43 | 2,150.36 | 2,226.34 | 2,226.34 | 2,226.34 | 2,302.34 | 2,302.34 |
| 1.厂房租赁收入 | 960.88 | 1,098.14 | 1,235.41 | 1,276.59 | 1,276.59 | 1,276.59 | 1,317.77 | 1,317.77 |
| ① 租赁面积 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 |
| ② 租赁单价 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 31.00 | 31.00 | 31.00 | 32.00 | 32.00 |
| ③ 负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2.办公楼租赁收入 | 573.51 | 655.45 | 737.38 | 758.44 | 758.44 | 758.44 | 779.51 | 779.51 |
| ① 租赁面积 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 |
| ② 租赁单价 | 35.00 | 35.00 | 35.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 37.00 | 37.00 |
| ③ 负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 3.仓库租赁收入 | 80.73 | 92.26 | 103.79 | 115.32 | 115.32 | 115.32 | 126.85 | 126.85 |
| ① 租赁面积 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 |
| ② 租赁单价 | 9.00 | 9.00 | 9.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 11.00 | 11.00 |
| ③ 负荷率 | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4.物业服务费收入 | 57.38 | 65.58 | 73.78 | 75.99 | 75.99 | 75.99 | 78.21 | 78.21 |
| ① 物业收费面积 | 47,820.72 | 54,652.25 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 |
| ② 物业单价 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.06 | 1.06 |
| 二、支出合计 | 592.67 | 625.22 | 658.05 | 676.51 | 688.41 | 700.62 | 719.96 | 732.78 |

| 项目 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.人员成本费用 | 210.00 | 215.25 | 220.63 | 226.15 | 231.80 | 237.60 | 243.54 | 249.63 |
| 2.燃料及动力费 | 23.78 | 24.37 | 24.98 | 25.61 | 26.25 | 26.91 | 27.58 | 28.27 |
| 3.修理费 | 208.36 | 213.57 | 218.91 | 224.38 | 229.99 | 235.74 | 241.63 | 247.67 |
| 4.其他费用 | 50.18 | 57.34 | 64.51 | 66.79 | 66.79 | 66.79 | 69.07 | 69.07 |
| 5.综合税费 | 100.35 | 114.69 | 129.02 | 133.58 | 133.58 | 133.58 | 138.14 | 138.14 |
| 三、收支结余（一-二） | 1,079.83 | 1,286.21 | 1,492.31 | 1,549.83 | 1,537.93 | 1,525.72 | 1,582.38 | 1,569.56 |

（续）

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 2,302.34 | 2,378.34 | 2,378.34 | 2,378.34 | 2,454.33 | 2,454.33 | 2,454.33 | 2,530.33 |
| 1.厂房租赁收入 | 1,317.77 | 1,358.95 | 1,358.95 | 1,358.95 | 1,400.13 | 1,400.13 | 1,400.13 | 1,441.31 |
| ① 租赁面积 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 |
| ② 租赁单价 | 32.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 34.00 | 34.00 | 34.00 | 35.00 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2.办公楼租赁收入 | 779.51 | 800.58 | 800.58 | 800.58 | 821.65 | 821.65 | 821.65 | 842.72 |
| ① 租赁面积 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 |
| ② 租赁单价 | 37.00 | 38.00 | 38.00 | 38.00 | 39.00 | 39.00 | 39.00 | 40.0 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 3.仓库租赁收入 | 126.85 | 138.39 | 138.39 | 138.39 | 149.92 | 149.92 | 149.92 | 161.45 |
| ① 租赁面积 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 |
| ② 租赁单价 | 11.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 13.00 | 13.00 | 13.00 | 14.0 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |

| 项目 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 第 16 年 | 第 17 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.物业服务费收入 | 78.21 | 80.42 | 80.42 | 80.42 | 82.63 | 82.63 | 82.63 | 84.85 |
| ① 物业收费面积 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 |
| ② 物业单价 | 1.06 | 1.09 | 1.09 | 1.09 | 1.12 | 1.12 | 1.12 | 1.15 |
| 二、支出合计 | 745.92 | 766.24 | 780.05 | 794.20 | 815.54 | 830.41 | 845.65 | 868.11 |
| 1.人员成本费用 | 255.87 | 262.27 | 268.83 | 275.55 | 282.44 | 289.50 | 296.74 | 304.16 |
| 2.燃料及动力费 | 28.98 | 29.71 | 30.45 | 31.21 | 31.99 | 32.79 | 33.61 | 34.45 |
| 3.修理费 | 253.86 | 260.21 | 266.72 | 273.39 | 280.22 | 287.23 | 294.41 | 301.77 |
| 4.其他费用 | 69.07 | 71.35 | 71.35 | 71.35 | 73.63 | 73.63 | 73.63 | 75.91 |
| 5.综合税费 | 138.14 | 142.70 | 142.70 | 142.70 | 147.26 | 147.26 | 147.26 | 151.82 |
| 三、收支结余（一-二） | 1,556.42 | 1,612.10 | 1,598.29 | 1,584.14 | 1,638.79 | 1,623.92 | 1,608.68 | 1,662.22 |

（续）

| 项目 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 2,530.33 | 2,530.33 | 2,606.31 | 2,606.31 | 2,606.31 | 2,683.05 | 2,683.05 | 2,683.05 |
| 1.厂房租赁收入 | 1,441.31 | 1,441.31 | 1,482.49 | 1,482.49 | 1,482.49 | 1,523.67 | 1,523.67 | 1,523.67 |
| ① 租赁面积 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 |
| ② 租赁单价 | 35.00 | 35.00 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 37.00 | 37.00 | 37.0 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2.办公楼租赁收入 | 842.72 | 842.72 | 863.78 | 863.78 | 863.78 | 884.85 | 884.85 | 884.85 |
| ① 租赁面积 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 |
| ② 租赁单价 | 40.00 | 40.00 | 41.00 | 41.00 | 41.00 | 42.00 | 42.00 | 42.0 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |

| 项目 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 | 第 25 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.仓库租赁收入 | 161.45 | 161.45 | 172.98 | 172.98 | 172.98 | 184.52 | 184.52 | 184.52 |
| ① 租赁面积 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 |
| ② 租赁单价 | 14.00 | 14.00 | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 16.00 | 16.00 | 16.0 |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4.物业服务费收入 | 84.85 | 84.85 | 87.06 | 87.06 | 87.06 | 90.01 | 90.01 | 90.01 |
| ① 物业收费面积 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 |
| ② 物业单价 | 1.15 | 1.15 | 1.18 | 1.18 | 1.18 | 1.22 | 1.22 | 1.22 |
| 二、支出合计 | 884.11 | 900.52 | 924.19 | 941.43 | 959.11 | 984.13 | 1,002.70 | 1,021.73 |
| 1.人员成本费用 | 311.76 | 319.55 | 327.54 | 335.73 | 344.12 | 352.72 | 361.54 | 370.58 |
| 2.燃料及动力费 | 35.31 | 36.20 | 37.11 | 38.04 | 39.00 | 39.98 | 40.98 | 42.00 |
| 3.修理费 | 309.31 | 317.04 | 324.97 | 333.09 | 341.42 | 349.96 | 358.71 | 367.68 |
| 4.其他费用 | 75.91 | 75.91 | 78.19 | 78.19 | 78.19 | 80.49 | 80.49 | 80.49 |
| 5.综合税费 | 151.82 | 151.82 | 156.38 | 156.38 | 156.38 | 160.98 | 160.98 | 160.98 |
| 三、收支结余（一-二） | 1,646.22 | 1,629.81 | 1,682.12 | 1,664.88 | 1,647.20 | 1,698.92 | 1,680.35 | 1,661.32 |

（续）

| 项目 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | 2,759.79 | 2,759.79 | 2,759.79 | 2,836.52 | 2,836.52 | 71,229.82 |
| 1.厂房租赁收入 | 1,564.86 | 1,564.86 | 1,564.86 | 1,606.04 | 1,606.04 | 40,603.82 |
| ① 租赁面积 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | 38,130.00 | |
| ② 租赁单价 | 38.00 | 38.00 | 38.00 | 39.00 | 39.00 | |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |

| 项目 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.办公楼租赁收入 | 905.92 | 905.92 | 905.92 | 926.99 | 926.99 | 23,792.67 |
| ① 租赁面积 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | 19,507.31 | |
| ② 租赁单价 | 43.00 | 43.00 | 43.00 | 44.00 | 44.00 | |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 3.仓库租赁收入 | 196.05 | 196.05 | 196.05 | 207.58 | 207.58 | 4,428.38 |
| ① 租赁面积 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | 10,678.00 | |
| ② 租赁单价 | 17.00 | 17.00 | 17.00 | 18.00 | 18.00 | |
| ③ 负荷率 | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | |
| 4.物业服务费收入 | 92.96 | 92.96 | 92.96 | 95.91 | 95.91 | 2,404.95 |
| ① 物业收费面积 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | 61,483.78 | |
| ② 物业单价 | 1.26 | 1.26 | 1.26 | 1.30 | 1.30 | |
| 二、支出合计 | 1,048.14 | 1,068.14 | 1,088.63 | 1,116.55 | 1,138.09 | 24,917.81 |
| 1.人员成本费用 | 379.84 | 389.34 | 399.07 | 409.05 | 419.28 | 8,790.08 |
| 2.燃料及动力费 | 43.05 | 44.13 | 45.23 | 46.36 | 47.52 | 995.85 |
| 3.修理费 | 376.87 | 386.29 | 395.95 | 405.85 | 416.00 | 8,721.20 |
| 4.其他费用 | 82.79 | 82.79 | 82.79 | 85.10 | 85.10 | 2,136.89 |
| 5.综合税费 | 165.59 | 165.59 | 165.59 | 170.19 | 170.19 | 4,273.79 |
| 三、收支结余（一-二） | 1,711.65 | 1,691.65 | 1,671.16 | 1,719.97 | 1,698.43 | 46,312.01 |

（五）本息覆盖倍数

上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益为46,312.01万元，计算的本息覆盖倍数为1.23倍。

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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第1年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第2年 | | 720.00 | 720.00 | 1,079.83 |
| 第3年 | | 720.00 | 720.00 | 1,286.21 |
| 第4年 | | 720.00 | 720.00 | 1,492.31 |
| 第5年 | | 720.00 | 720.00 | 1,549.83 |
| 第6年 | | 720.00 | 720.00 | 1,537.93 |
| 第7年 | | 720.00 | 720.00 | 1,525.72 |
| 第8年 | | 720.00 | 720.00 | 1,582.38 |
| 第9年 | | 720.00 | 720.00 | 1,569.56 |
| 第10年 | | 720.00 | 720.00 | 1,556.42 |
| 第11年 | | 720.00 | 720.00 | 1,612.10 |
| 第12年 | | 720.00 | 720.00 | 1,598.29 |
| 第13年 | | 720.00 | 720.00 | 1,584.14 |
| 第14年 | | 720.00 | 720.00 | 1,638.79 |
| 第15年 | | 720.00 | 720.00 | 1,623.92 |
| 第16年 | | 720.00 | 720.00 | 1,608.68 |
| 第17年 | | 720.00 | 720.00 | 1,662.22 |
| 第18年 | | 720.00 | 720.00 | 1,646.22 |
| 第19年 | | 720.00 | 720.00 | 1,629.81 |
| 第20年 | | 720.00 | 720.00 | 1,682.12 |
| 第21年 | | 720.00 | 720.00 | 1,664.88 |
| 第22年 | | 720.00 | 720.00 | 1,647.20 |
| 第23年 | | 720.00 | 720.00 | 1,698.92 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,680.35 |
| 第 25 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,661.32 |
| 第 26 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,711.65 |
| 第 27 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,691.65 |
| 第 28 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,671.16 |
| 第 29 年 | | 720.00 | 720.00 | 1,719.97 |
| 第 30 年 | 16,000.00 | 720.00 | 16,720.00 | 1,698.43 |
| 合计 | 16,000.00 | 21,600.00 | 37,600.00 | 46,312.01 |
| 本息覆盖倍数 | 1.23 | | | |

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

## 四、总体评价结果

在债券存续期内，济源纳米初创孵化产业园二期项目累计净收益 46,312.01 万元，应付债券本金及利息合计 37,600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现本项目的收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为济源纳米初创孵化产业园二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年三月二十三日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

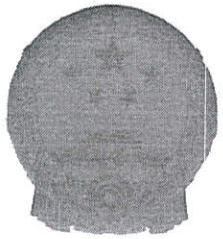
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

4101000115357

证书编号：
No. of Certificate 410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

4101055431015

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东和信 事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

日昇联合 事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

370100011245

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance 年 月 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

姓名 Full name 杨娟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1988-03-15

工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 411328198803154960

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师