郑州高新技术产业开发区郑州高新智慧产业园二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090129号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日

郑州高新技术产业开发区郑州高新智慧产业园二期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090129号

我们接受郑州高新投资控股集团有限公司委托，对郑州高新技术产业开发区郑州高新智慧产业园二期项目（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。

经专项审核，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

本项目位于郑州市高新区科学大道以南、创新大道以西。

本项目占地面积 40.31 亩，建设 A19-20 楼，总建筑面积 167,370.9 ㎡，其中地上建筑面积 100,934.27 ㎡，地下建筑面积 66,436.66 ㎡。整个场地容积率 3.35，建筑密度 36.56%。机动车地下停车位 1950 个，非机动车停车位 3728 个。

（二）建设周期

本项目建设周期 2 年，预计开工日期 2020 年 6 月，预计结束日期 2022 年 6 月。

（三）总投资及资金筹措

本项目总估算投资 99,000.00 万元。拟申请专项债券资金 48,000.00 万元，其余 51,000.00 万元由财政统筹安排。

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债券资金总额 48,000.00 万元。其中：2020 年已使用债券资金 500.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年计划使用 37,500.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	500.00	10,000.00	37,500.00	48,000.00
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
5．还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	利息	应付本息
2020 年		500.00		500.00	4.50%		
2021 年	500.00	10,000.00		10,500.00	4.50%	247.50	247.50
2022 年	10,500.00	37,500.00		48,000.00	4.50%	1,316.25	1,316.25
2023 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2024 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2025 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2026 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2027 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2028 年	48,000.00		1,875.00	46,125.00	4.50%	2,117.81	3,992.81
2029 年	46,125.00		1,875.00	44,250.00	4.50%	2,033.44	3,908.44
2030 年	44,250.00		1,875.00	42,375.00	4.50%	1,949.06	3,824.06
2031 年	42,375.00		1,875.00	40,500.00	4.50%	1,864.69	3,739.69
2032 年	40,500.00		1,875.00	38,625.00	4.50%	1,780.31	3,655.31
2033 年	38,625.00		5,625.00	33,000.00	4.50%	1,611.56	7,236.56
2034 年	33,000.00		5,625.00	27,375.00	4.50%	1,358.44	6,983.44
2035 年	27,375.00		6,125.00	21,250.00	4.50%	1,105.31	7,230.31
2036 年	21,250.00		15,625.00	5,625.00	4.50%	604.69	16,229.69
2037 年	5,625.00		5,625.00		4.50%	126.56	5,751.56
合计		48,000.00	48,000.00			26,915.63	74,915.63

（二）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、项目相关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项目运营造成重大不利影响；

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 15 年，建设期为 2020 年 6 月至 2022 年 6 月，从 2022 年 7 月可产生收入。基于谨慎性原则，假设 2022 年申请债券于年初发行，则 2037 年不计算收益。

（三）现金流入

本项目现金流入为租金收入、物业费收入及停车位租赁收入。

出租率参考依据：

项目	大学科技园西区	电子电器产业园	本项目
建成后第 1 年	78%	75%	75%
建成后第 2 年	90%	83%	85%
建成后第 3 年	97%	92%	95%

1、办公楼出租

本项目办公楼面积 98,877.35 ㎡，其中 10%自用，剩余 88,989.53 ㎡可出租。

出租率：项目建成后第 1 年出租率按照 75%，以后每年上涨 10%，达到 100%后不予增长。

价格：本项目办公楼建成后租金价格按照 55 元/㎡/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 67 元/㎡/月后不再增长。

本项目位于郑州市高新区，高新区产业园办公楼出租，租金价格如下：

项目	单位	高新企业加速器产业园	国家动漫基地	郑州中原广告产业园
租赁价格	元/㎡/月	45-60	45-70	45-75

2、物业费

本项目总建筑面积 98,877.35 平方米。

项目建成后第 1 年物业费面积按照 75%，以后每年上涨 10%，达到 100%后不予增长。

价格：本项目物业费按照 3 元/㎡/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 4 元/㎡/月后不再增长。

本项目位于郑州市高新区，高新区产业园物业费价格如下：

项目	单位	高新企业加速器产业园	国家动漫基地	郑州中原广告产业园
物业费	元/㎡/月	2.60	3.60	3.50

3、停车位

本项目规划机动车停车位 1,950.00 个。

出租率：项目建成后第 1 年按照 75%，以后每年上涨 10%，达到 100%后不予增长。

价格：本项目按照 500 元/个/月进行出租。考虑经济发展及通货膨胀因素，价格每 3 年上涨 5%，达到 608 元/个/月后不再增长。

本项目位于郑州市高新区，高新区产业园停车费价格如下：

项目	单位	高新企业加速器产业园	国家动漫基地	郑州中原广告产业园	大学科技园西区
停车位	元/个/月	450.00	550.00	600.00	500.00

根据以上说明，预测期内现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入			
	办公楼出租	物业费收入	停车位出租	合计
2022 年	2,202.49	133.48	438.75	2,774.72
2023 年	4,992.31	302.56	994.50	6,289.37
2024 年	5,579.64	338.16	1,111.50	7,029.30

年度	现金流入			
	办公楼出租	物业费收入	停车位出租	合计
2025 年	6,193.67	373.76	1,228.50	7,795.93
2026 年	6,193.67	373.76	1,228.50	7,795.93
2027 年	6,193.67	373.76	1,228.50	7,795.93
2028 年	6,514.03	392.74	1,289.34	8,196.11
2029 年	6,514.03	392.74	1,289.34	8,196.11
2030 年	6,514.03	392.74	1,289.34	8,196.11
2031 年	6,834.40	412.91	1,354.86	8,602.17
2032 年	6,834.40	412.91	1,354.86	8,602.17
2033 年	6,834.40	412.91	1,354.86	8,602.17
2034 年	7,154.76	474.61	1,422.72	9,052.09
2035 年	7,154.76	474.61	1,422.72	9,052.09
2036 年	3,577.38	237.31	711.36	4,526.05
合计	89,287.64	5,498.96	17,719.65	112,506.25

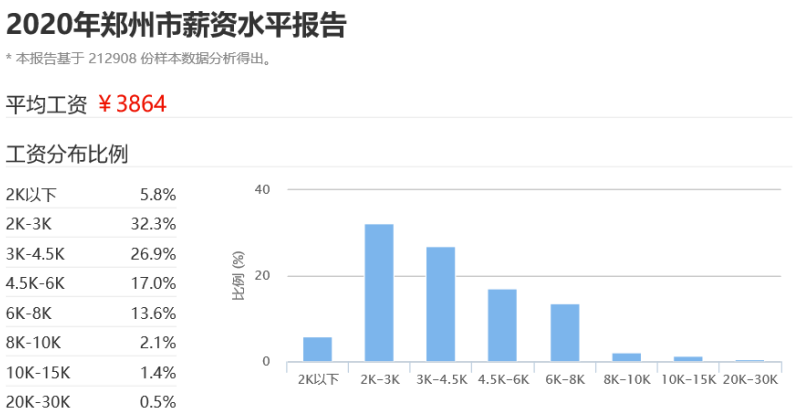
（四）现金流出

本项目现金流出主要包含职工薪酬、修理费、其他费用及税费。本项目建成后，各入驻企业消耗的水、电等费用由各企业自行负担。

1、职工薪酬

本项目投入运营后，暂按 30 人定额计算，人均工资按照 5 万元/年。

根据网络检索，2020 年郑州市平均工资 3,864.00 元/月/人，约 4.6 万元/年/人。具体如下：



2、修理费

根据项目可行性研究报告项目建成后年折旧费 6,792.90 万元，修理费按照折旧额的 5%计提。

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，以上费用按照 3.00%的增长率进行预测。

3、其他费用

其他费用主要包含自用水电费及其他不经常发生费用，按照营业收入的 2%计提。

4、税费

增值税：建设期进项税按照建设投资的 9%计算，租赁费按照 9%计算销项税，物业费按照 6%计算销项税，修理费按照 13%计算进项税。城建税按照 7%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照 3%、2%计提。所得税税率 25%。房产税按照房产租金收入的 12%计提。

根据以上说明，预测期内本项目现金流出情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流出				
	职工薪酬	修理费	其他费用	税费	合计
2022 年	75.00	169.82	55.49	245.72	546.03
2023 年	154.50	349.83	125.79	556.97	1,187.09
2024 年	159.14	360.32	140.59	622.49	1,282.54
2025 年	163.91	371.13	155.92	690.42	1,381.38
2026 年	168.83	382.26	155.92	690.42	1,397.43
2027 年	173.89	393.73	155.92	690.42	1,413.96
2028 年	179.11	405.54	163.92	725.87	1,474.44
2029 年	184.48	417.71	163.92	725.87	1,491.98
2030 年	190.01	430.24	163.92	725.87	1,510.04
2031 年	195.71	443.15	172.04	761.81	1,572.71

年度	现金流出				
	职工薪酬	修理费	其他费用	税费	合计
2032 年	201.58	456.44	172.04	761.81	1,591.87
2033 年	207.63	470.13	172.04	761.81	1,611.61
2034 年	213.86	484.23	181.04	800.45	1,679.58
2035 年	220.28	498.76	181.04	708.67	1,608.75
2036 年	113.44	256.86	90.52	811.09	1,271.91
合计	2,601.37	5,890.15	2,250.11	10,279.69	21,021.32

税费测算如下：

税种	项目	建设期	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
所得税	营业收入		2,774.72	6,289.37	7,029.30	7,795.93	7,795.93
	减：营业成本		300.31	630.12	660.05	690.96	707.01
	减：房产税		245.72	556.97	622.49	690.42	690.42
	减：税金及附加		-	-	-	-	-
	减：折旧		6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90
	减：摊销						
	减：利息支出		2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	利润总额		-6,724.21	-3,850.62	-3,206.14	-2,538.35	-2,554.40
	所得税税率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	所得税						
增值税	销项税		245.72	556.97	622.49	690.42	690.42
	进项税	-8,910.00	-22.08	-45.48	-46.84	-48.25	-49.69
	应纳增值税						
合计(所得税+房产税+增值税+附加税)			245.72	556.97	622.49	690.42	690.42

续表

税种	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
所得税	营业收入	7,795.93	8,196.11	8,196.11	8,196.11	8,602.17	8,602.17
	减：营业成本	723.54	748.57	766.11	784.17	810.90	830.06
	减：房产税	690.42	725.87	725.87	725.87	761.81	761.81
	减：税金及附加	-	-	-	-	-	-
	减：折旧	6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90
	减：摊销						

税种	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	减：利息支出	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	利润总额	-2,570.93	-2,231.23	-2,248.77	-2,266.83	-1,923.44	-1,942.60
	所得税税率	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	所得税						
增值税	销项税	690.42	725.87	725.87	725.87	761.81	761.81
	进项税	-51.18	-52.72	-54.30	-55.93	-57.61	-59.34
	应纳增值税						
合计(所得税+房产税+增值税+附加税)		690.42	725.87	725.87	725.87	761.81	761.81

续表

税种	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
所得税	营业收入	8,602.17	9,052.09	9,052.09	4,526.05	
	减：营业成本	849.80	879.13	900.08	460.82	
	减：房产税	761.81	800.45	800.45	400.23	9,960.61
	减：税金及附加	-	-	-	34.19	34.19
	减：折旧	6,792.90	6,792.90	6,792.90	6,792.90	
	减：摊销					
	减：利息支出	2,160.00	2,160.00	1,584.00	504.00	
	利润总额	-1,962.34	-1,580.39	-1,025.34	-3,666.09	
	所得税税率	0.25	0.25	0.25	0.25	
	所得税					-
增值税	销项税	761.81	800.45	800.45	400.23	
	进项税	-61.12	-62.95	-64.84	-33.39	
	应纳增值税				284.89	284.89
合计(所得税+房产税+增值税+附加税)		761.81	800.45	800.45	719.31	10,279.69

（五）项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本的收益为 91,484.93 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
2022年	2,774.72	546.03	2,228.69
2023年	6,289.37	1,187.09	5,102.28
2024年	7,029.30	1,282.54	5,746.76

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
2025年	7,795.93	1,381.38	6,414.55
2026年	7,795.93	1,397.43	6,398.50
2027年	7,795.93	1,413.96	6,381.97
2028年	8,196.11	1,474.44	6,721.67
2029年	8,196.11	1,491.98	6,704.13
2030年	8,196.11	1,510.04	6,686.07
2031年	8,602.17	1,572.71	7,029.46
2032年	8,602.17	1,591.87	7,010.30
2033年	8,602.17	1,611.61	6,990.56
2034年	9,052.09	1,679.58	7,372.51
2035年	9,052.09	1,608.75	7,443.34
2036年	4,526.05	1,271.91	3,254.14
合计	112,506.25	21,021.32	91,484.93

（六）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	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020 年				
2021 年		247.50	247.50	
2022 年		1,316.25	1,316.25	2,228.69
2023 年		2,160.00	2,160.00	5,102.28
2024 年		2,160.00	2,160.00	5,746.76
2025 年		2,160.00	2,160.00	6,414.55
2026 年		2,160.00	2,160.00	6,398.50
2027 年		2,160.00	2,160.00	6,381.97
2028 年	1,875.00	2,117.81	3,992.81	6,721.67

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2029 年	1,875.00	2,033.44	3,908.44	6,704.13
2030 年	1,875.00	1,949.06	3,824.06	6,686.07
2031 年	1,875.00	1,864.69	3,739.69	7,029.46
2032 年	1,875.00	1,780.31	3,655.31	7,010.30
2033 年	5,625.00	1,611.56	7,236.56	6,990.56
2034 年	5,625.00	1,358.44	6,983.44	7,372.51
2035 年	6,125.00	1,105.31	7,230.31	7,443.34
2036 年	15,625.00	604.69	16,229.69	3,254.14
2037 年	5,625.00	126.56	5,751.56	
合计	48,000.00	26,915.63	74,915.63	91,484.93
本息覆盖倍数	1.22			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 91,484.93 万元，应付债券本息合计 74,915.63 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22，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。

（本页无正文，为郑州高新技术产业开发区郑州高新智慧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）

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：

二〇二二年二月二十一日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

郑州天健湖智联网产业园（南区）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090130 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日

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 5
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 7
（三）项目运营成本分析 7
（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

郑州天健湖智联网产业园（南区）项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090130 号

我们接受委托，对郑州天健湖智联网产业园（南区）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，了解郑州天健湖智联网产业园（南区）项目收益与融资自求平衡情况而实施。郑州高新城建设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。我们的责任是根据郑州高新城建设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郑州天健湖智联网产业园（南区）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2022年2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郑州高新城建设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”	指郑州天健湖智联网产业园（南区）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

本项目位于郑州市高新区西北角，绕城高速以东 2 公里。

2.建设规模与内容

根据郑州高新技术产业开发区管理委员会：郑开管文〔2020〕43 号）及郑开管文〔2020〕138 号：园区占地面积 63,494.00 ㎡（折合 95.2 亩），土地用途为商务金融用地。园区总建筑面积 37 万㎡（其中地上建筑面积约 24 万㎡，地下建筑面积约 13 万㎡）。拟打造智联网全产业链、全治理链、全服务链“三链融合”创新发展智联网应用园区。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月，预计 2021 年 3 月开工，预计完工日期 2023 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 193,694.55 万元。其中工程费用 137,903.23 万元，工程建设及其他费用 38,559.67 万元，基本预备费 7,653.43 万元，建设期利息 9,315.00 万元，流动资金 263.22 万元。

表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
一	工程费用	119,123.81	10,928.10	7,851.32		137,903.23
1	地上建筑	78,905.07	6,016.58	721.99		85,643.64

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
1.1	商业办公	61,892.83	4,835.38	580.25		67,308.45
1.2	商业	7,548.24	589.71	70.76		8,208.71
1.3	酒店	9,464.00	591.50	70.98		10,126.48
2	地下建筑	38,979.66	3,860.10	386.01		43,225.77
2.1	机动车库	30,185.10	3,018.51	301.85		33,505.46
2.2	非机动车用房	2,736.32	273.63	27.36		3,037.31
2.3	地下设备用房	6,058.24	567.96	56.80		6,683.00
3	室外总图及配套工程	1,239.09	1,051.42	6,743.32		9,033.82
3.1	道路广场	752.58				752.58
3.2	绿化景观	486.51				486.51
3.3	室外给排水及消防		1,051.42			1,051.42
3.4	供配电			5,540.00		5,540.00
3.5	智能化系统			1,203.32		1,203.32
二	工程建设其他费				38,559.67	38,559.67
1	土地相关费用				23,394.32	23,394.32
2	前期咨询费				94.82	94.82
3	环境影响评价及评审费				23.27	23.27
4	建设单位管理费				1,491.61	1,491.61
5	工程勘察费				551.61	551.61
6	工程设计费				2,538.58	2,538.58
7	场地准备及临建设施费				689.52	689.52
8	工程建设监理费				1,571.14	1,571.14
9	工程造价咨询费				785.54	785.54
10	工程招标费				106.32	106.32
11	检验监测费				275.81	275.81
12	劳动安全评价费				68.95	68.95
13	城市基础设施配套费				6,278.67	6,278.67
14	生产准备及开办费				689.52	689.52

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
三	预备费				7,653.43	7,653.43
1	基本预备费				7,653.43	7,653.43
建设投资(一+二+三)		119,123.81	10,928.10	7,851.32	46,213.10	184,116.33
四	建设期利息				9,315.00	9,315.00
1	建设期利息				9,315.00	9,315.00
五	流动资金				263.22	263.22
合计		119,123.81	10,928.10	7,851.32	55,791.32	193,694.55

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 110,000.00 万元，财政资金安排 83,694.55 万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	2021 年 3-12 月	2022 年	2023 年 1-2 月	合计
财政投入	23,394.00	54,236.85	6,063.70	83,694.55
专项债券投入	23,000.00	72,000.00	15,000.00	110,000.00
合计	46,394.00	126,236.85	21,063.70	193,694.55

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。其中：2021 年计划使用 23,000.00 万元；2022 年计划使用 72,000.00 万元；2023 年计划使用 15,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1．计划使用	23,000.00	72,000.00	15,000.00	110,000.00
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
5．还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	

表 3　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	72,000.00		95,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
第 3 年	95,000.00	15,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 4 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 5 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 6 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 7 年	110,000.00		3,600.00	106,400.00	4.50%	4,950.00	8,550.00
第 8 年	106,400.00		4,350.00	102,050.00	4.50%	4,788.00	9,138.00
第 9 年	102,050.00		4,350.00	97,700.00	4.50%	4,592.25	8,942.25
第 10 年	97,700.00		4,350.00	93,350.00	4.50%	4,396.50	8,746.50
第 11 年	93,350.00		4,350.00	89,000.00	4.50%	4,200.75	8,550.75
第 12 年	89,000.00		11,550.00	77,450.00	4.50%	4,005.00	15,555.00
第 13 年	77,450.00		13,050.00	64,400.00	4.50%	3,485.25	16,535.25
第 14 年	64,400.00		13,050.00	51,350.00	4.50%	2,898.00	15,948.00
第 15 年	51,350.00		36,050.00	15,300.00	4.50%	2,310.75	38,360.75
第 16 年	15,300.00		13,050.00	2,250.00	4.50%	688.50	13,738.50
第 17 年	2,250.00		2,250.00		4.50%	101.25	2,351.25
合计		110,000.00	110,000.00			61,526.25	171,526.25

注：假设各年起始点为发行日，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，收入项目价格按照每 3 年上涨 5%计算，部分支出项目价格按照每年上涨 3%进行计算；

⑧本项目债券存续期 15 年，建设期为 24 个月，预计完工日期 2023 年 2 月。债券分 3 年申请，存续期合计 17 年。为便于测算，项目运营期按债券整体存续期第 3 年至第 17 年，收益期 15 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租金收入、物业费收入及停车位租赁收入作为债券还款资金来源。

出租率参考依据：

项目	大学科技园西区	电子电器产业园	本项目
建成后第 1 年	78%	75%	65%
建成后第 2 年	90%	83%	75%
建成后第 3 年	97%	92%	85%

项目建成后第 1-3 年各项收入负荷率按照 65%、75%、85%，第 4 年及以后按照 95%保持不变。

（1）办公楼出租收入

项目办公楼建筑面积 188,006.00 ㎡。

本项目办公楼租金价格按照 60 元/㎡/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 72 元/㎡/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	租金
1	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	45-75 元·平方米/月
2	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街 8 号	75-80 元·平方米/月
3	正弘•高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	65 元·平方米/月

（2）商业出租收入

本项目可出租商业面积 48,124.00 ㎡。

本项目商业租金价格按照 75 元/㎡/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 91.00 元/㎡/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	租金
1	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	130 元/月/㎡
2	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街 8 号	90 元/月/㎡
3	正弘•高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	200 元/月/㎡

（3）物业费收入

本项目可收取物业费面积 240,663.00 ㎡。

本项目物业费按照 3 元/㎡/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 3.65 元/㎡/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	物业费
1	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街 8 号	4.2 元/㎡/月
2	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	4.5 元/㎡/月
3	正弘·高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	5 元/㎡/月

（4）停车位收入

本项目规划机动车停车位 2,266.00 个。

本项目停车位出租价格按照 450 元/个/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 548 元/个/月后不再增长。

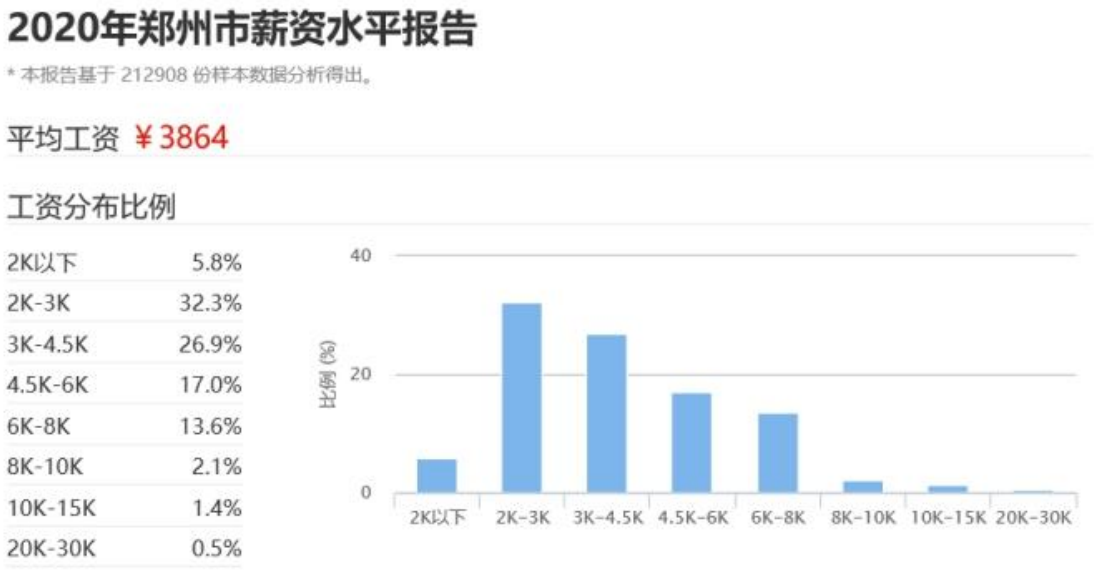
参考依据如下：

序号	项目名称	价格	单位
1	高新企业加速器产业园	450.00	元/个/月
2	国家动漫基地	550.00	元/个/月
3	郑州中原广告产业园	600.00	元/个/月
4	大学科技园西区	500.00	元/个/月

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有以下几项：

（1）职工薪酬：本项目投入运营后，暂按 100 人定额计算，人均工资按 6 万元/年。根据网络检索，2020 年郑州市平均工资 3,864.00 元/月/人，约 4.6 万元/年/人。具体如下：



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，职工薪酬按照 3.00%的增长率进行预测。

（2）修理费

修理费按照营业收入的 0.5%计算。

（3）其他费用

其他费用主要包含自用水电费及不可遇见费用，按照营业收入的 1%计提。

（4）税费

增值税：建设期进项税按照建设投资的 9%计算，租赁费按照 11%计算销项税，物业费按照 6%计算销项税，修理费按照 13%计算进项税。城建税按照 7%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照 3%、2%计提。所得税税率 25%。房产税按照房产租金收入的 12%计提。

（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
负荷率	**65%**	**75%**	**85%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
一、收入合计	**12,972.45**	**14,968.21**	**16,963.98**	**19,922.73**	**19,922.73**	**19,922.73**	**20,891.05**	**20,891.05**
1、办公楼出租收入	**8,798.68**	**10,152.32**	**11,505.97**	**13,502.59**	**13,502.59**	**13,502.59**	**14,145.57**	**14,145.57**
①单价：元/月	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.00	66.00
②总面积：㎡	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00
2、商业出租收入	**2,815.25**	**3,248.37**	**3,681.49**	**4,334.05**	**4,334.05**	**4,334.05**	**4,553.49**	**4,553.49**
①单价：元/月	75.00	75.00	75.00	79.00	79.00	79.00	83.00	83.00
②总面积：㎡	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00
3、物业费	**563.15**	**649.79**	**736.43**	**864.22**	**864.22**	**864.22**	**908.12**	**908.12**
①单价：元/月	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
②总面积：㎡	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00
4、停车位收入	**795.37**	**917.73**	**1,040.09**	**1,221.87**	**1,221.87**	**1,221.87**	**1,283.87**	**1,283.87**
①数量：个	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00
②价格：元/月	450.00	450.00	450.00	473.00	473.00	473.00	497.00	497.00

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
二、支出合计	**2,504.13**	**2,376.56**	**2,969.39**	**3,975.43**	**3,990.18**	**4,005.38**	**4,345.21**	**4,361.33**
1、职工薪酬	600.00	618.00	636.54	655.64	675.31	695.57	716.44	737.93
2、修理费	64.86	74.84	84.82	99.61	99.61	99.61	104.46	104.46
3、其他费用	129.72	149.68	169.64	199.23	199.23	199.23	208.91	208.91
4、税费	1,709.55	1,534.04	2,078.39	3,020.95	3,016.03	3,010.97	3,315.40	3,310.03
三、净收益	**10,468.32**	**12,591.65**	**13,994.60**	**15,947.30**	**15,932.55**	**15,917.36**	**16,545.84**	**16,529.72**

（续表）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
负荷率	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	
一、收入合计	**20,891.05**	**21,864.70**	**21,864.70**	**21,864.70**	**22,840.93**	**22,840.93**	**22,840.93**	**301,462.87**
1、办公楼出租收入	**14,145.57**	**14,788.55**	**14,788.55**	**14,788.55**	**15,431.53**	**15,431.53**	**15,431.53**	**204,061.69**
①单价：元/月	66.00	69.00	69.00	69.00	72.00	72.00	72.00	
②总面积：㎡	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	
2、商业出租收入	**4,553.49**	**4,772.94**	**4,772.94**	**4,772.94**	**4,992.38**	**4,992.38**	**4,992.38**	**65,703.69**
①单价：元/月	83.00	87.00	87.00	87.00	91.00	91.00	91.00	
②总面积：㎡	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	
3、物业费	**908.12**	**954.76**	**954.76**	**954.76**	**1,001.40**	**1,001.40**	**1,001.40**	**13,134.87**
①单价：元/月	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	
②总面积：㎡	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
4、停车位收入	**1,283.87**	**1,348.45**	**1,348.45**	**1,348.45**	**1,415.62**	**1,415.62**	**1,415.62**	**18,562.62**
①数量：个	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	
②价格：元/月	497.00	522.00	522.00	522.00	548.00	548.00	548.00	
二、支出合计	**4,377.93**	**4,720.61**	**5,569.62**	**6,810.49**	**7,246.77**	**7,603.52**	**8,433.34**	**73,289.87**
1、职工薪酬	760.07	782.87	806.36	830.55	855.47	881.13	907.56	11,159.44
2、修理费	104.46	109.32	109.32	109.32	114.20	114.20	114.20	1,507.29
3、其他费用	208.91	218.65	218.65	218.65	228.41	228.41	228.41	3,014.64
4、税费	3,304.49	3,609.77	4,435.29	5,651.97	6,048.69	6,379.78	7,183.17	57,608.50
三、净收益	**16,513.12**	**17,144.09**	**16,295.08**	**15,054.21**	**15,594.16**	**15,237.42**	**14,407.59**	**228,173.00**

（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 228,173.01 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.33。

表 5　项目收益与融资平衡表

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		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		4,275.00	4,275.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	10,468.32
第 4 年		4,950.00	4,950.00	12,591.65
第 5 年		4,950.00	4,950.00	13,994.60
第 6 年		4,950.00	4,950.00	15,947.30
第 7 年	3,600.00	4,950.00	8,550.00	15,932.55
第 8 年	4,350.00	4,788.00	9,138.00	15,917.36
第 9 年	4,350.00	4,592.25	8,942.25	16,545.84
第 10 年	4,350.00	4,396.50	8,746.50	16,529.72
第 11 年	4,350.00	4,200.75	8,550.75	16,513.12
第 12 年	11,550.00	4,005.00	15,555.00	17,144.09
第 13 年	13,050.00	3,485.25	16,535.25	16,295.08
第 14 年	13,050.00	2,898.00	15,948.00	15,054.21
第 15 年	36,050.00	2,310.75	38,360.75	15,594.16
第 16 年	13,050.00	688.50	13,738.50	15,237.42
第 17 年	2,250.00	101.25	2,351.25	14,407.59
合计	110,000.00	61,526.25	171,526.25	228,173.01
本息覆盖倍数	1.33			

注：假设各年起始点为发行日，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，为郑州天健湖智联网产业园（南区）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：

二〇二二年二月二十一日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2021】第 0073 号

郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2021】第 0073 号

我们接受委托，对郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目（以下简称“本项目”）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》。郑州国际物流园区管理委员会（以下简称“项目主管部门”）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主管部门本次申请发行郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目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主管部门申请发行郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目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，在项目主管部门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）项目所属领域

本项目为郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目，符合

省、市的发展规划及战略部署，有助于郑州市立足加快生态文明建设、提高人们生活质量，更快更好地建设国家中心城市的战略实施，本项目为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。

（二）产出说明

本项目建设内容和规模包括：1、白石滚潭沟和花马沟河道工程、输水工程、蓄水工程、景观工程；2、梦湖水利工程、景观工程，总面积 574900 平方米，湖心面积约 213700 平方米，绿化面积约 361200 平方米；花溪河道治理工程开挖坝渠长 7.694 公里，新建护岸长 15.39 公里，景观总面积 262508 平方米。

（三）项目建设计划及实施

本项目建设周期 24 个月，从 2020 年 8 月—2022 年 7 月；所有前期准备工作在 2020 年 3-7 月完成。具体进度计划安排如下：

2020 年 3 月，完成设计方案优化；

2020 年 4 月，完成初步设计工作；

2020 年 5 月，完成初步设计报批工作；

2020 年 6 月，完成施工图设计工作；

2020 年 7 月，完成施工招标和施工准备工作；

2020 年 8 月—2022 年 7 月，完成各专业工程施工；

2022 年 8-9 月，工程建成并投入使用。

本项目已经取得可行性研究报告批复，批复单位为郑州国际物流园区管理委员会发展和改革局。

本项目已经取得用地预审意见，出具机关为郑州国际物流园区管理委员会规划国土资源局。

本项目已经取得环评许可，出具机关为郑州国际物流园区管理委员会建设环保局。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 41957.50 万元，其中建设投资 40581.45 万元，占总投资比例 96.72%；建设期债券利息 1376.05 万元，占总投资比例为 3.28%。

项目建设总投资估算表

表 2-1

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例	2020 年	2021 年	2022 年
1	建筑投资	40581.45	96.72%	14291.11	9901.19	16389.15
1.1	工程费用	35886.28	85.53%	12560.00	8690.00	14636.28
1.2	工程建设其他费用	2228.33	5.31%	1057.50	744.50	426.33
1.3	预备费	2466.84	5.88%	673.61	466.69	1326.54
2	建设期利息	1376.05	3.28%	172.50	382.65	820.90
合计		41957.50	100.00%	14463.61	10283.84	17210.05

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为 41957.50 万元。

（1）资本金来源

其中，业主资本金 14957.50 万元，占比 35.65%。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 27000.00 万元，占项目资金筹措总额的 64.35%。

根据资金使用计划，拟分三年发行，其中 2020 年计划申请使用 15 年期债券 10000.00 万元，2021 年计划申请使用 15 年期债券 9000.00 万元，2022 年拟计划申请使用 15 年期债券 8000.00 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 年投资规模为 14463.61 万元，2021 年投资规模为 10283.84 万元，2022 年投资规模为 17210.05 万元。

本项目资本金 14957.50 万元，其中 1376.05 万元用于支付建设期债券利息，13581.45 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 2-2　　单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期		
			2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	41957.50	14463.61	10283.84	17210.05
1	建设投资	40581.45	14291.11	9901.19	16389.15
2	建设期发债利息	1376.05	172.50	382.65	820.90
二	资金筹措	41957.50	14463.61	10283.84	17210.05
1	发行债券	27000.00	10000.00	9000.00	8000.00
2	资本金	14957.50	4463.61	1283.84	9210.05
2.1	用于项目投资	13581.45	4291.11	901.19	8389.15
2.2	用于建设期利息	1376.05	172.50	382.65	820.90

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）项目收入

本项目收入来源于河道边城市核心公园内建设的门球场对外出租收入、游船码头出租经营收入、广告及停车费收入。

（2）分类收入预测

1）门球场租赁经营收入

本项目规划建设 10 个门球场，门球场营业时间为 8 小时/日。每年按照 360 天计算。经营期第 1 年门球场出租率按照 50%计算，从第 2 年起出租率每年上涨 10%，

至第 4 年即 2026 年出租率达到 80%，其后保持不变。

近年来门球运动渐渐为群众所接受并喜爱，门球场地也从开始的门庭冷落发展到排队预约。对郑州市同类门球场的经营情况进行调研，情况如下：

序号	项　目	收费标准
1	河南省航海健身园	50 元/场/小时，出租率 80%
2	人和灯光球场	40 元/场/小时，出租率 80%
3	郑州铁路局门球场	50 元/场/小时，出租率 80%

本项目场地为新建，设施良好且交通便利，处于城市核心景观公园区域，出租价格按照含税 50 元/场.小时计算。

2）游船码头出租经营收入

本项目建设完成后，滨河公园将成为市民重要的生活休闲场所，根据可行性研究报告，本项目建成后，按日容量 8000 人计算，年接待量 240 万人，游船出租率 90%。

出于保守考虑，本方案经营期第 1 年日接待游客量按照 7000 人计算，保守年接待量 210 万人，考虑隔年上涨 3%，参考河南省 2019 年 CPI（3%）。

根据郑州市其他公园调研数据，保守估计约有 6%的人会租赁游船，预计人数为 13.5 万人。单次划船时间平均为 2 小时。对周边景点游船情况调研情况如下表：

公园名称	游船价格	备注
郑州植物园	90 元/小时	植物园年接待量 300 万人次，有 7%的人租赁船只游湖
清明上河园	120 元/小时	2019 年年接待量 351.5 万人次，约有 6%的人租赁游船。

依据调研数据，本项目游船码头出租采取整体出租形式，年租金按照预计游船租用时长 90 元/小时计算。

3）广告收入

本项目计划在河道两侧建设 320 个路边广告位,同时设置 1800 个道旗广告位，计划在经营期全部对外经营。预计承接率在经营期第 1 年达到 80%，第 2 年达到 90%，第 3 年达到 95%，其后保持不变。对同类路边广告位及道旗广告位的市场出租情况调研如下：

地点	广告位类型	数量	出租价格（元/块.年）
经开二十二大街	路边广告位	150	25000
经南八路	路边广告位	100	27500

启航路	道旗广告		5000
国际 E 贸易园区	道旗广告	1200	6000

根据市场调研情况，本项目路边广告位出租价格按照含税 25000.00 元/块.年计算；道旗广告位出租价格按照含税 6000.00 元/块.年计算。

4）停车费收入

本项目计划在公园周边及配套道路两侧建设机动车停车位 3000 个，随着人民生活水平的提高，城市机动车停车位一直处于满负荷状态，因此，经营期内本项目停车位停车率按照 100%计算。根据《郑州市停车场管理办法》、《关于对我市市区机动车停放收费区域划分征求意见的通知》等相关规定，本项目可划属三类停车区域，《郑州市停车场机动车辆停放收费标准》等标准，三类区域收费为 2 元/次。

郑州市市区公共停车场车辆存放服务收费标准

类型		时间	计费单位	标准车位 元/车次(小时)	备　　注
三类区域	地上停车场	白天	次	2	20 分钟以内不收费
		夜间	次	4	
	地下停车场	白天	次	2	
		夜间	次	3	

考虑到本项目位于人流多的活动场所周边，停车位利用效率高。保守估算，按每个停车位每天停放 4 次（不计算夜间价格），则每个停车位收费收入为含税 8 元/天，年收费天数按 360 天估算。

本项目经营期内收入共计为 72553.86 万元，其中门球场出租收入为 1505.94 万元，占总收入的比例为 2.08%；游船码头出租经营收入为 34924.12 万元，占总收入的比例为 48.14%；广告收入为 24233.00 万元，占总收入的比例为 33.40%；停车费收入为 11890.80 万元，占总收入的比例为 16.39%。根据上述预测性指标测算经营期的主要收入，详见下表：

项目主要收入测算表

表 3-1　　单位：万元

序号	项目	合计	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
	总收入（不含税）	**72553.86**	**4319.35**	**4567.46**	**4666.91**	**4744.42**	**4744.42**	**4810.61**	**4810.61**	**4878.78**	**4878.78**	**4949.03**	**4949.03**	**5021.36**	**5021.36**	**5095.87**	**5095.87**
1	**门球场租赁收入**	**1505.94**	**66.05**	**79.26**	**92.47**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**	**105.68**
	所有球场单日总计可出租时长（小时）		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
	出租单价（元/小时.场地）		45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87	45.87
	出租率		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%
2	**广告收入**	**24233.00**	**1379.82**	**1552.29**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**	**1638.53**
2.1	路边广告收入	**10311.96**	587.16	660.55	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25	697.25
	数量（块）		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	单价（元/块.年）		22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78	22935.78
	承接率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	**道旗广告收入**	**13921.04**	792.66	891.74	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28
	数量（个）		1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	单价（元/个.年）		5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59	5504.59
	承接率		80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	**游船码头出租经营收入**	**34924.12**	**2080.76**	**2143.19**	**2143.19**	**2207.49**	**2207.49**	**2273.68**	**2273.68**	**2341.85**	**2341.85**	**2412.10**	**2412.10**	**2484.43**	**2484.43**	**2558.94**	**2558.94**
	游客数量（万人次）		210.00	216.30	216.30	222.79	222.79	229.47	229.47	236.35	236.35	243.44	243.44	250.74	250.74	258.26	258.26
	游客人数增幅			3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%	
	租赁游船人数占游客比例		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
	价格（元）		82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
	单次划船时长（小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
4	**停车费收入**	**11890.80**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**	**792.72**
	停车位（个）		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	日均停车收费（元）		7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34

（二）项目成本

1）外购燃料动力费用

根据业主提供的《郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程能耗情况》，本项目按年耗电量为 225.29 万千瓦时，耗水量为 5.25 万立方米。根据郑州市价格与发展改革委员会文件，同类项目电价为 0.86 元/千瓦时，水价为 4.1 元/立方米。本项目外购燃料动力费用按此价格计算。

考虑到物价上涨等因素，本项目外购燃料动力费用按年上涨 3%，相当于河南省 2019 年 CPI（3%）。

2）工资及福利费

根据业主提供的《郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程定岗定编及薪酬》，本项目人员编制为 38 人，人均年工资按 6 万元/年计算，福利费按照工资总额的 14%计，年工资及福利总额为 259.92 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%，参考河南省 2019 年 CPI（3%）。

3）养护费用

本项目养护费用主要是绿地养护费，根据业主提供的《郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程年养护费用的说明》，需养护绿化面积为 95000.00 平方米，绿地养护价格为 3.39 元/平方米.年。

养护费用按年上涨 3%，参考河南省 2019 年 CPI（3%）。

4）修理费

修理费按照年折旧额的 1%计取, 其后按年上涨 3%，参考河南省 2019 年 CPI（3%）。

5）其他管理费用

其他管理费用按照年工资及福利费的 50%计取。

6）折旧及摊销费用

本项目待计提折旧的固定资产原值为 41957.50 万元，残值率为 5%，折旧年限为 30 年，年计提折旧金额为 1328.65 万元。

无待摊销资产。

7）财务费用

本项目债券融资本金 27000.00 万元，债券期限为 15 年。2022 年拟发行 8000.00 万元，利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从发行后第 6 年开始偿还，第 6-10 年每年偿还本金 5%，即 400.00 万元；第 11-15 年每年偿还本金 15%，即 1200.00 万元。本项目专项债券利息共计 13482.40 万元，其中计入建设期利息累计 1376.05 万元，计入经营期成本累计 12106.35 万元。

财务费用估算表

表 3-2　　单位：万元

序号	项　目	合计	建设期			经营期														
			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	2037 年
1	年初债券融资本金累计			10000.00	19000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	26600.00	26200.00	24800.00	24400.00	24000.00	22800.00	21600.00	10400.00	1200.00
2	本年新增债券融资	27000.00	10000.00	9000.00	8000.00															

3	本年应计债券利息	13482.40	172.50	382.65	820.90	980.90	980.90	980.90	980.90	980.90	972.90	956.90	926.20	895.50	879.50	847.50	799.50	579.00	320.85	24.00
3.1	建设期债券利息	1376.05	172.50	382.65	820.90															
3.2	经营期债券利息	12106.35				980.90	980.90	980.90	980.90	980.90	972.90	956.90	926.20	895.50	879.50	847.50	799.50	579.00	320.85	24.00
4	本年债券还本付息	40482.40	172.50	382.65	820.90	980.90	980.90	980.90	980.90	980.90	1372.90	1356.90	2326.20	1295.50	1279.50	2047.50	1999.50	11779.00	9520.85	1224.00
4.1	应计债券还本	27000.00									400.00	400.00	1400.00	400.00	400.00	1200.00	1200.00	11200.00	9200.00	1200.00
4.2	应计债券付息	13482.40	172.50	382.65	820.90	980.90	980.90	980.90	980.90	980.90	972.90	956.90	926.20	895.50	879.50	847.50	799.50	579.00	320.85	24.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	19000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	27000.00	26600.00	26200.00	24800.00	24400.00	24000.00	22800.00	21600.00	10400.00	1200.00	

经估算，项目经营期内，总成本费用为 44137.86 万元。其中经营成本为 12101.76 万元，折旧、摊销费用总计为 19929.75 万元，财务费用即利息支出合计为 12106.35 万元。具体估算情况如下：

项目经营成本估算表

表 3-3　　单位：万元

序号	项目	合计	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	外购燃料及动力费	4003.84	215.27	221.73	228.38	235.23	242.29	249.56	257.05	264.76	272.70	280.88	289.31	297.99	306.93	316.14	325.62
2	人员工资和福利费	4834.23	259.92	267.72	275.75	284.02	292.54	301.32	310.36	319.67	329.26	339.14	349.31	359.79	370.58	381.70	393.15
3	养护费用	599.28	32.21	33.18	34.18	35.21	36.27	37.36	38.48	39.63	40.82	42.04	43.30	44.60	45.94	47.32	48.74

4	修理费	247.27	13.29	13.69	14.10	14.52	14.96	15.41	15.87	16.35	16.84	17.35	17.87	18.41	18.96	19.53	20.12
5	其他管理费用	2417.14	129.96	133.86	137.88	142.01	146.27	150.66	155.18	159.84	164.63	169.57	174.66	179.90	185.29	190.85	196.58
6	经营成本(1+2+3+4+5)	12101.76	650.65	670.18	690.29	710.99	732.33	754.31	776.94	800.25	824.25	848.98	874.45	900.69	927.70	955.54	984.21
7	折旧费	19929.75	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65	1328.65
8	利息支出	12106.35	980.90	980.90	980.90	980.90	980.90	972.90	956.90	926.20	895.50	879.50	847.50	799.50	579.00	320.85	24.00
9	总成本费用合计	44137.86	2960.20	2979.73	2999.84	3020.54	3041.88	3055.86	3062.49	3055.10	3048.40	3057.13	3050.60	3028.84	2835.35	2605.04	2336.86

8）项目税费

——增值税进项税率按 13%。销项税率 9%。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——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%。

——房产税按从租计征，年税率为 12%。

——所得税率：25%。

项目相关税费估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			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	税金及附加	5092.73	300.91	312.57	315.12	325.15	325.05	333.59	333.47	342.26	342.13	351.20	351.07	360.39	360.25	369.86	369.71
1.1	城市维护建设税	420.66	25.25	26.76	27.32	27.75	27.69	28.04	27.97	28.33	28.25	28.62	28.55	28.92	28.84	29.23	29.14
1.2	教育费附加	180.30	10.82	11.47	11.71	11.89	11.87	12.02	11.99	12.14	12.11	12.27	12.23	12.40	12.36	12.53	12.49
1.3	地方教育附加费	120.20	7.22	7.65	7.81	7.93	7.91	8.01	7.99	8.09	8.07	8.18	8.16	8.26	8.24	8.35	8.33
1.4	房产税	4371.57	257.62	266.69	268.28	277.58	277.58	285.52	285.52	293.70	293.70	302.13	302.13	310.81	310.81	319.75	319.75
2	增值税	6009.38	360.75	382.26	390.33	396.42	395.50	400.52	399.54	404.67	403.64	408.91	407.81	413.18	412.02	417.53	416.30
2.1	销项税额	6529.88	388.74	411.08	420.02	427.00	427.00	432.96	432.96	439.09	439.09	445.42	445.42	451.92	451.92	458.63	458.63
2.2	进项税额	520.50	27.99	28.82	29.69	30.58	31.50	32.44	33.42	34.42	35.45	36.51	37.61	38.74	39.90	41.10	42.33
3	所得税	5830.82	264.56	318.79	337.99	349.68	344.37	355.29	353.66	370.36	372.06	385.18	386.84	408.03	456.44	530.24	597.33

9）项目损益

本项目预计总收入 72553.86 万元，预计可实现累计净利润 17492.45 万元。

项目损益情况预测

表 3-5　　单位：万元

序号	项 目	合计	运营期													
			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	营业收入	72553.86	4319.35	4567.46	4666.91	4744.42	4744.42	4810.61	4810.61	4878.78	4878.78	4949.03	4949.03	5021.36	5021.36	5095.87	5095.87

2	税金及附加	5092.73	300.91	312.57	315.12	325.15	325.05	333.59	333.47	342.26	342.13	351.20	351.07	360.39	360.25	369.86	369.71
3	总成本费用	44137.86	2960.20	2979.73	2999.84	3020.54	3041.88	3055.86	3062.49	3055.10	3048.40	3057.13	3050.60	3028.84	2835.35	2605.04	2336.86
4	补贴收入																
5	利润总额	23323.27	1058.24	1275.16	1351.95	1398.73	1377.49	1421.16	1414.65	1481.42	1488.25	1540.70	1547.36	1632.13	1825.76	2120.97	2389.30
6	弥补以前年度亏损																
7	应纳税所得额	23323.27	1058.24	1275.16	1351.95	1398.73	1377.49	1421.16	1414.65	1481.42	1488.25	1540.70	1547.36	1632.13	1825.76	2120.97	2389.30
8	所得税	5830.82	264.56	318.79	337.99	349.68	344.37	355.29	353.66	370.36	372.06	385.18	386.84	408.03	456.44	530.24	597.33
9	净利润	17492.45	793.68	956.37	1013.96	1049.05	1033.12	1065.87	1060.99	1111.06	1116.19	1155.52	1160.52	1224.10	1369.32	1590.73	1791.97

（二）资金稳定性

（1）偿债计划表

本项目债券融资本金 27000.00 万元，债券期限为 15 年。2022 年拟发行 8000.00 万元，利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从发行后第 6 年开始偿还，第 6-10 年每年偿还本金 5%，即 400.00 万元；第 11-15 年每年偿还本金 15%，即 1200.00 万元。

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。

偿债计划表

表 3-6　　单位：万元

年份	期初债券本金累计	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
2020 年		172.50		172.5	10000
2021 年	10000	382.65		382.65	19000
2022 年	19000	820.90		820.9	27000
2023 年	27000	980.90		980.9	27000
2024 年	27000	980.90		980.9	27000
2025 年	27000	980.90		980.9	27000
2026 年	27000	980.90		980.9	27000
2027 年	27000	980.90		980.9	27000
2028 年	27000	972.90	400.00	1372.9	26600
2029 年	26600	956.90	400.00	1356.9	26200
2030 年	26200	926.20	1,400.00	2326.2	24800
2031 年	24800	895.50	400.00	1295.5	24400
2032 年	24400	879.50	400.00	1279.5	24000
2033 年	24000	847.50	1,200.00	2047.5	22800
2034 年	22800	799.50	1,200.00	1999.5	21600
2035 年	21600	579.00	11,200.00	11779	10400
2036 年	10400	320.85	9,200.00	9520.85	1200
2037 年	1200	24.00	1,200.00	1224	
合计		13482.4	27000.00	40482.40	

（2）融资平衡表

计算期内累计资金流入 121041.24 万元，累计资金流出 110619.04 万元，累计现金结余 10422.20 万元。具体资金测算平衡情况详见下表：

融资平衡表

表 3-7　　单位：万元

序号	项目	合计				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	2037 年
1	经营活动净现金流量	49528.55				3103.23	3265.92	3323.51	3358.6	3342.67	3367.42	3346.54	3365.91	3340.34	3363.67	3336.67	3352.25	3276.97	3240.23	3144.62
1.1	现金流入	79083.74				4708.09	4978.54	5086.93	5171.42	5171.42	5243.57	5243.57	5317.87	5317.87	5394.45	5394.45	5473.28	5473.28	5554.5	5554.5
1.1.1	营业收入	72553.86				4319.35	4567.46	4666.91	4744.42	4744.42	4810.61	4810.61	4878.78	4878.78	4949.03	4949.03	5021.36	5021.36	5095.87	5095.87
1.1.2	销项税额	6529.88				388.74	411.08	420.02	427	427	432.96	432.96	439.09	439.09	445.42	445.42	451.92	451.92	458.63	458.63
1.1.3	其他流入																			
1.2	现金流出	29555.19				1604.86	1712.62	1763.42	1812.82	1828.75	1876.15	1897.03	1951.96	1977.53	2030.78	2057.78	2121.03	2196.31	2314.27	2409.88
1.2.1	经营成本	12101.76				650.65	670.18	690.29	710.99	732.33	754.31	776.94	800.25	824.25	848.98	874.45	900.69	927.7	955.54	984.21
1.2.2	税金及附加	5092.73				300.91	312.57	315.12	325.15	325.05	333.59	333.47	342.26	342.13	351.2	351.07	360.39	360.25	369.86	369.71
1.2.3	所得税	5830.82				264.56	318.79	337.99	349.68	344.37	355.29	353.66	370.36	372.06	385.18	386.84	408.03	456.44	530.24	597.33
1.2.4	进项税额	520.5				27.99	28.82	29.69	30.58	31.5	32.44	33.42	34.42	35.45	36.51	37.61	38.74	39.9	41.1	42.33
1.2.5	增值税	6009.38				360.75	382.26	390.33	396.42	395.5	400.52	399.54	404.67	403.64	408.91	407.81	413.18	412.02	417.53	416.3
1.2.6	其他流出																			
2	投资活动净现金流量	-40581.45	-14291.11	-9901.19	-16389.15															
2.1	现金流																			

	入																			
2.2	现金流出	40581.45	14291.11	9901.19	16389.15															
2.2.1	建设投资	40581.45	14291.11	9901.19	16389.15															
2.2.2	维持运营投资																			
2.2.3	流动资金																			
2.2.4	其他流出																			
3	筹资活动净现金流量	1475.1	14291.11	9901.19	16389.15	-980.9	-980.9	-980.9	-980.9	-980.9	-1372.9	-1356.9	-2326.2	-1295.5	-1279.5	-2047.5	-1999.5	-11779	-9520.85	-1224
3.1	现金流入	41957.5	14463.61	10283.84	17210.05															
3.1.1	项目资本金投入	14957.5	4463.61	1283.84	9210.05															
3.1.2	建设投资借款																			
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券	27000	10000	9000	8000															
3.1.5	短期借款																			
3.1.6	其他流入																			
3.2	现金流出	40482.4	172.5	382.65	820.9	980.9	980.9	980.9	980.9	980.9	1372.9	1356.9	2326.2	1295.5	1279.5	2047.5	1999.5	11779	9520.85	1224
3.2.1	债券利息支付	13482.4	172.5	382.65	820.9	980.9	980.9	980.9	980.9	980.9	972.9	956.9	926.2	895.5	879.5	847.5	799.5	579	320.85	24
3.2.2	债券发																			

	行费用																			
3.2.3	偿还债务本金																			
3.2.4	应付利润（股利分配）	27000									400	400	1400	400	400	1200	1200	11200	9200	1200
3.2.5	其他流出																			
4	净现金流量	10422.2				2122.33	2285.02	2342.61	2377.7	2361.77	1994.52	1989.64	1039.71	2044.84	2084.17	1289.17	1352.75	-8502.03	-6280.62	1920.62
5	累计盈余资金					2122.33	4407.35	6749.96	9127.66	11489.43	13483.95	15473.59	16513.3	18558.14	20642.31	21931.48	23284.23	14782.2	8501.58	10422.2

（3）偿债能力评估：

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对经营期收益的波动进行敏感性分析，当本项目收益下降 3.00%时，对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍，当本项目收益下降 5.00%时，对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

敏感性分析

表 3-8　　单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	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%
经营收入	68926.17	70377.25	72553.86	74730.47	76181.55

经营成本	16936.74	17039.80	17194.49	17349.19	17452.21
还本付息额	40482.40	40482.40	40482.40	40482.40	40482.40
本息覆盖倍数（倍）	1.28	1.32	1.37	1.42	1.45

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，保证郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目顺利施工。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，充分满足郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“郑州国际物流园区龙渠凤河、梦湖花溪等河道治理工程项目收益与融资自求平衡实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十五日

中国注册会计师：

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91340100394332373R(1—1)

名　　称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
类　　型	合伙企业分支机构
营业场所	合肥瑶海区站西路与昌盛路交叉口大众大厦17层
负 责 人	周逢满
成立日期	2014年10月14日
营业期限	2014年10月14日至2043年10月13日
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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：无

登记机关　合肥市工商行政管理局

2015　07　09

年　月　日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://www.ahcredit.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）安徽分所

负 责 人：周逢满

办公场所：安徽省合肥市瑶海区站西路与昌盛路交口大众大厦17层

分所编号：110001623401

批准设立文号：皖财会【2014】1528号

批准设立日期：2014-10-13

证书序号：NO. 505085

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，准予设立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，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：安徽省财政厅

二〇一五年七月十七日

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 周逢满

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-10-11

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

身份证号码 Identity card No. 342501196710110[illegible]

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

3401020237990

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2014 年 2 月 28 日

2015 年 2 月 28 日

证书编号：No. of Certificate 341400460008

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2000-06-07

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2021.11.30

2020.8.4

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.

证书编号：
No. of Certificate 110001620292

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

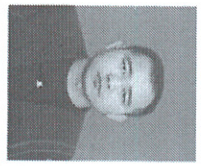
发证日期：
Date of Issuance 2018-03-21 年 月 日

2019 年 5 月 23 日

4

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
3401020237990

姓名 Full name 李传洋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-06-06
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No. 341226198506061952



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.

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.

2021 年 11 月 30 日

郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区建设工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目录

一、专项评价报告 1-12

郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区
建设工程项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫新专审【2021】1576号

我们接受委托，对郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区建设工程项目（以下简称"滨河国际新城孵化园项目"）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。

本评价报告仅供申请及发行郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区建设工程项目专项债券（以下简称"本期债券"）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：在郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区建设工程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：郑州经济技术开发区经开第十七大街（东）、经南九路（南）、经开第十六大街（西）、经南八路（北）围合区域。

2、项目建设周期

本项目建设期48个月，从2020年1月到2023年12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213,706.70万元。其中建设投资208,486.70万元，占总投资比例97.56%；建设期债券利息为5,220.00万元，占总投资比例为2.44%。

（2）资金筹措方式

本项目总投资为213,706.70万元，资金来　源为：业主资本金133,706.70万元，，占项目资金筹措总额的62.57%；申请专项债券资金80,000.00万元，占项目资金筹措总额的37.43%。

二、项目收益及现金流入预测

1、债券应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券80,000.00万元，计划2020年发行专项债券3,000.00万元，债券期限为15年期；2021年发行专项债券10,000.00万元，债券期限为10年期；2022年发行专项债券47,000.00万元，债券期限为15年期；2023年发行专项债券20,000.00万元，债券期限为15年期。假设债券票面利率4.50%，于年中发行，在债券存续期利息半年支付一次，2020年15年期债券本金到期一次性偿还；2021年10年期债券本金到期一次性偿还；2022年、2023年15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，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
2020年		3,000.00		3,000.00	67.50	67.50
2021年	3,000.00	10,000.00		13,000.00	360.00	360.00

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
2022 年	13,000.00	47,000.00		60,000.00	1,642.50	1,642.50
2023 年	60,000.00	20,000.00		80,000.00	3,150.00	3,150.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2028 年	80,000.00		2,350.00	77,650.00	3,547.13	5,897.13
2029 年	77,650.00		3,350.00	74,300.00	3,418.88	6,768.88
2030 年	74,300.00		13,350.00	60,950.00	3,043.13	16,393.13
2031 年	60,950.00		3,350.00	57,600.00	2,667.38	6,017.38
2032 年	57,600.00		3,350.00	54,250.00	2,516.63	5,866.63
2033 年	54,250.00		8,050.00	46,200.00	2,260.13	10,310.13
2034 年	46,200.00		10,050.00	36,150.00	1,852.88	11,902.88
2035 年	36,150.00		13,050.00	23,100.00	1,333.13	14,383.13
2036 年	23,100.00		10,050.00	13,050.00	813.38	10,863.38
2037 年	13,050.00		10,050.00	3,000.00	361.13	10,411.13
2038 年	3,000.00		3,000.00		67.50	3,067.50
合计		80,000.00	80,000.00		41,501.25	121,501.25

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。

（2）项目概况

本项目总用地面积 63,843.61㎡（约 95.777 亩），总建筑面积约 266,000.00㎡。其中，地上建筑面积 166,000.00㎡，地下建筑面积 100,000.00㎡。建设内容主要包括滨河国际新城孵化园区创新孵化楼、创业孵化楼、科技楼等建筑及配套的公用工程、总图工程等。

（3）项目收入预测

本项目营业收入主要来源于孵化园区创新孵化楼、创业孵化楼、科技楼的租赁收入和停车位租赁收入。

①房屋租赁收入

项目地上建筑面积 166,000.00㎡，参照邻近区域的郑州经开国家企业港同类项目租金租金在 40-120 元/㎡/月，基于谨慎性原则，经营期第一年即 2023 年按 60 元/㎡/月计，2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，同比考虑租金按年 3%增长。出租率第一年按 60%，第二年按 70%，第三年按 80%，第四年按 90%，第五年及以后按 95%。

②车位租赁收入

项目机动车停车位共 2,490.00 个，月租比例按 50%计算，可供车位 1,245.00 个。出租率第一年按 60%，第二年按 70%，第三年按 80%，第四年按 90%，第五年及以后按 95%。照紧邻区域的郑州经开国家企业港月租标准，运营期后第一年出租价格为 400.00 元/个/月，2019 年河南 CPI 同比上涨 3.00%，同比考虑租金按年 3.00%增长。

临时停车比例月租比例按 50%计算，可供车位 1,245.00 个，根据郑州目前公共停车场的停车费收取标准《郑州市人民政府关于市内城区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》(郑政文[2011]225 号)文件，停车位收费标准为：：

郑州停车位收费标准

标准 类型	时间			计费单位	标准车位
一类区域机动车	路内停车位	白天	一小时以内	每小时	4.00 元
			以后每小时	每小时	1.00 元
			高峰时段	每小时	2.00 元
		夜间			免费

标准 类型	时间			计费单位	标准车位
	地上停车场	白天	一小时以内	每小时	3.00 元
			以后每小时	每小时	1.00 元
		夜间		次	5.00 元
	地下停车场	白天	一小时以内	每小时	2.00 元
			以后每小时	每小时	1.00 元
		夜间		次	5.00 元
二类区域机动车	地上停车场	白天		次	4.00 元
		夜间（路内停车位免费）		次	5.00 元
	地下停车位	白天		次	3.00 元
		夜间		次	3.00 元
三类区域机动车	地上停车位	白天		次	2.00 元
		夜间（路内停车位免费）		次	4.00 元
	地下停车位	白天		次	2.00 元
		夜间		次	3.00 元

基于谨慎性原则，本项目的临时停车场收费按照 4.00 元/小时，谨慎考虑债券存续期内不考虑收费价格的增长，停车时间按每天 8 小时计，每年按照 300 天进行测算，负荷率第一年按 60%，第二年按 70%，第三年按 80%，第四年按 90%，第五年及以后按 95%。假设专项债在年中发行，2038 年收入按半年计。

（4）项目成本预测

水电动力费、物业管理费：本项目全部用于出租，水电动力费、物业管理费由租户自行承担；公共部分水电费用由物业管理公司承担，不再计取。

维修费：本项目维修费按自持物业按比例应分摊的固定资产原值（不含土地费用）的 0.50%计取。

工资及福利：本项目委托下属物业管理公司管理。本项目派驻下属物业管理公司 5 人，其中，管理人员 3 人，工资标准 100,000.00 元/年；辅助人员 2 人，工资标准 70,000.00 元/年，福利费取工资总额 43.00%，年工资及福利总额为 62.92 万元，2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，同比考虑按年 3%增长。

房屋租赁推广费用：房屋出租的销售及宣传费用按营业收入的 3.50%计取。

税金：增值税按 13%、6%，城市建设维护税为增值税款的 7%，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%，所得税率：25%。

项目收益及现金流入预测表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	合计
	运营负荷	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
一	**营业收入**	**8,226.72**	**9,758.09**	**11,367.41**	**13,058.09**	**14,125.61**	**14,515.32**	**14,916.71**	**15,330.15**	**15,755.99**	**16,194.61**	**16,646.39**	**17,111.71**	**17,591.00**	**18,084.67**	**9,296.57**	**211,979.03**
1	房屋出租收入	6,912.00	8,305.92	9,777.25	11,329.39	12,317.57	12,687.10	13,067.71	13,459.74	13,863.53	14,279.44	14,707.82	15,149.06	15,603.53	16,071.63	8,276.89	185,808.58
	房屋租赁单价（元/㎡/月）	60	61.8	63.65	65.56	67.53	69.56	71.64	73.79	76.01	78.29	80.63	83.05	85.55	88.11	90.76	
	房屋租赁面积	96,000.00	112,000.00	128,000.00	144,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	152,000.00	
2	停车位租赁收入	1,314.72	1,452.17	1,590.15	1,728.69	1,808.04	1,828.22	1,849.01	1,870.41	1,892.46	1,915.17	1,938.56	1,962.66	1,987.47	2,013.04	1,019.68	26,170.45
2.1	月租收入	597.6	615.53	633.99	653.01	672.6	692.78	713.57	734.97	757.02	779.73	803.12	827.22	852.03	877.6	451.96	10,662.73
	单价（元/个/月）	400	412	424.36	437.09	450.2	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91	537.57	553.69	570.3	587.41	605.04	
	数量（个）	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	
3	临时停车收入	717.12	836.64	956.16	1,075.68	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,135.44	567.72	15,507.72
	数量（个）	747	871.5	996	1,120.50	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	1,182.75	
	单价（元/小时）	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	时间（小时/天）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
二	**项目运营成本**	**1,536.68**	**1,614.90**	**1,697.11**	**1,783.51**	**1,838.91**	**1,860.59**	**1,882.90**	**1,905.91**	**1,929.59**	**1,953.99**	**1,979.11**	**2,004.99**	**2,031.64**	**2,059.10**	**1,577.96**	**27,656.89**
1	工资及福利费	62.92	64.81	66.75	68.75	70.82	72.94	75.13	77.38	79.71	82.1	84.56	87.1	89.71	92.4	47.59	1,122.66
2	修理费	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	1,068.53	16,027.95
3	租赁推广费用	287.94	341.53	397.86	457.03	494.4	508.04	522.09	536.56	551.46	566.81	582.62	598.91	615.69	632.96	325.38	7,419.27
4	税费	117.29	140.03	163.97	189.19	205.17	211.08	217.16	223.44	229.90	236.55	243.40	250.45	257.72	265.21	136.46	3,087.02
三	**项目收益**	**6,690.04**	**8,143.19**	**9,670.30**	**11,274.58**	**12,286.70**	**12,654.73**	**13,033.81**	**13,424.24**	**13,826.40**	**14,240.62**	**14,667.28**	**15,106.72**	**15,559.36**	**16,025.57**	**7,718.61**	**184,322.14**

（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 184,322.14 万元。

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 184,322.14 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.52 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	
2020 年	-	67.50	67.50	184,322.14
2021 年	-	360.00	360.00	
2022 年	-	1,642.50	1,642.50	
2023 年	-	3,150.00	3,150.00	
2024 年	-	3,600.00	3,600.00	
2025 年	-	3,600.00	3,600.00	
2026 年	-	3,600.00	3,600.00	
2027 年	-	3,600.00	3,600.00	
2028 年	2,350.00	3,547.13	5,897.13	
2029 年	3,350.00	3,418.88	6,768.88	
2030 年	13,350.00	3,043.13	16,393.13	
2031 年	3,350.00	2,667.38	6,017.38	
2032 年	3,350.00	2,516.63	5,866.63	
2033 年	8,050.00	2,260.13	10,310.13	
2034 年	10,050.00	1,852.88	11,902.88	
2035 年	13,050.00	1,333.13	14,383.13	
2036 年	10,050.00	813.38	10,863.38	
2037 年	10,050.00	361.13	10,411.13	
2038 年	3,000.00	67.50	3,067.50	
合计	**80,000.00**	**41,501.25**	**121,501.25**	**184,322.14**
本息覆盖倍数				**1.52**

4、资金测算平衡情况

本项目以房屋租赁收入和停车位租赁收入为计算基础，计算期内累计现金流入451,411.08万元，累计现金流出388,340.04万元，现金结余63,071.04万元。

本项目全部80,000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息收益覆盖率为1.52倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期					经营期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营活动净现金流量	179,352.29					6,690.04	8,143.19	9,670.29	11,274.57	12,286.70	12,654.73
1.1	现金流入	237,704.38					9,204.16	10,924.99	12,733.85	14,634.62	15,835.38	16,274.34
1.1.1	营业收入	211,979.03					8,226.72	9,758.09	11,367.40	13,058.08	14,125.61	14,515.32
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额	25,725.35					977.44	1,166.90	1,366.45	1,576.54	1,709.77	1,759.02
1.1.4	其他流入											
1.2	现金流出	58,352.09					2,514.12	2,781.80	3,063.56	3,360.05	3,548.68	3,619.61
1.2.1	经营成本	24,569.87					1,419.39	1,474.87	1,533.14	1,594.32	1,633.74	1,649.51
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加	3,087.02					117.29	140.03	163.97	189.19	205.17	211.08
1.2.4	增值税	25,725.35					977.44	1,166.90	1,366.45	1,576.54	1,709.77	1,759.02
1.2.5	所得税	4,969.85										
1.2.6	其他流出											
2	投资活动净现金流量	-208,486.70	-21,362.66	-54,435.86	-87,896.18	-44,792.00						
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	208,486.70	21,362.66	54,435.86	87,896.18	44,792.00						
2.2.1	建设投资	208,486.70	21,362.66	54,435.86	87,896.18	44,792.00						
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	铺底流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	92,205.45	21,362.66	54,435.86	87,896.18	44,792.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-5,897.13	-6,768.88
3.1	现金流入	213,706.70	21,430.16	54,795.86	89,538.68	47,942.00						
3.1.1	项目资本金投入	133,706.70	18,430.16	44,795.86	42,538.68	27,942.00						
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											

序号	项目	合计（万元）	建设期					经营期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
3.1.4	债券	80,000.00	3,000.00	10,000.00	47,000.00	20,000.00						
3.1.5	短期借款											
3.1.6	其他流入											
3.2	现金流出	121,501.25	67.50	360.00	1,642.50	3,150.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	5,897.13	6,768.88
3.2.1	债券利息支付	41,501.25	67.50	360.00	1,642.50	3,150.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,547.13	3,418.88
3.2.2	债券发行登记费用											
3.2.3	偿还债务本金	80,000.00									2,350.00	3,350.00
3.2.4	应付利润											
3.2.5	其他流出											
4	净现金流量	63,071.04					3,090.04	4,543.19	6,070.29	7,674.57	6,389.58	5,885.86
5	累计盈余资金						3,090.04	7,633.23	13,703.52	21,378.09	27,767.67	33,653.52

（续上表）

序号	项目	合计（万元）	经营期								
			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	179,352.29	13,033.82	13,424.24	13,736.33	13,691.08	14,011.07	14,323.79	14,646.39	14,731.67	7,034.38
1.1	现金流入	237,704.38	16,726.46	17,192.14	17,671.80	18,165.85	18,674.71	19,198.86	19,738.71	20,294.76	10,433.75
1.1.1	营业收入	211,979.03	14,916.72	15,330.15	15,755.99	16,194.61	16,646.38	17,111.72	17,591.00	18,084.67	9,296.57
1.1.2	补贴收入										
1.1.3	增值税销项税额	25,725.35	1,809.74	1,861.99	1,915.81	1,971.24	2,028.33	2,087.14	2,147.71	2,210.09	1,137.18
1.1.4	其他流入										
1.2	现金流出	58,352.09	3,692.64	3,767.90	3,935.47	4,474.77	4,663.64	4,875.07	5,092.32	5,563.09	3,399.37
1.2.1	经营成本	24,569.87	1,665.74	1,682.47	1,699.69	1,717.44	1,735.71	1,754.54	1,773.92	1,793.89	1,441.50
1.2.2	增值税进项税额										
1.2.3	税金及附加	3,087.02	217.16	223.44	229.90	236.55	243.40	250.45	257.72	265.21	136.46
1.2.4	增值税	25,725.35	1,809.74	1,861.99	1,915.81	1,971.24	2,028.33	2,087.14	2,147.71	2,210.09	1,137.18
1.2.5	所得税	4,969.85			90.07	549.54	656.20	782.94	912.97	1,293.90	684.23
1.2.6	其他流出										

序号	项目	合计（万元）	经营期								
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
2	投资活动净现金流量	-208,486.70									
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	208,486.70									
2.2.1	建设投资	208,486.70									
2.2.2	维持运营投资										
2.2.3	铺底流动资金										
2.2.4	其他流出										
3	筹资活动净现金流量	92,205.45	-16,393.13	-6,017.38	-5,866.63	-10,310.13	-11,902.88	-14,383.13	-10,863.38	-10,411.13	-3,067.50
3.1	现金流入	213,706.70									
3.1.1	项目资本金投入	133,706.70									
3.1.2	建设投资借款										
3.1.3	流动资金借款										
3.1.4	债券	80,000.00									
3.1.5	短期借款										
3.1.6	其他流入										
3.2	现金流出	121,501.25	16,393.13	6,017.38	5,866.63	10,310.13	11,902.88	14,383.13	10,863.38	10,411.13	3,067.50
3.2.1	债券利息支付	41,501.25	3,043.13	2,667.38	2,516.63	2,260.13	1,852.88	1,333.13	813.38	361.13	67.50
3.2.2	债券发行登记费用										
3.2.3	偿还债务本金	80,000.00	13,350.00	3,350.00	3,350.00	8,050.00	10,050.00	13,050.00	10,050.00	10,050.00	3,000.00
3.2.4	应付利润										
3.2.5	其他流出										
4	净现金流量	63,071.04	-3,359.31	7,406.87	7,869.71	3,380.96	2,108.20	-59.33	3,783.02	4,320.55	3,966.88
5	累计盈余资金		30,294.22	37,701.08	45,570.79	48,951.74	51,059.94	51,000.60	54,783.62	59,104.16	63,071.04

三、总体评价结果

债券存续期内，郑州经济技术开发区滨河国际新城孵化园区建设工程项目累计净收益184,322.14万元，应付债券利息及本金合计121,501.25万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.52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。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二一年十二月二十五日

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

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	河南恒新会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2019年09月23日
类　　型	非公司私营企业	合伙期限	长期
执行事务合伙人	孙寒力	主要经营场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号
经营范围	审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（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）		

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011686282

与原件核对一致

登记机关

郑州市市场监督管理局

2019 年 09 月 23 日

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：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙寒力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦1号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0009918

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

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致

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：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

2020年3月30日

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.

2021年6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.

7

河南恒新会计师事务所有限公司 4101011686282

与原件核对一致

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



姓　　名 Full name　孙寒力
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1981-12-20
工作单位 Working unit　河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410105198112201O6x

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 110001840068

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 2008 06 12

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.

2021年6月30

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.

与原件核对一致

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



姓名 Full name 朱越男
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-03-05
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目录

一、专项评价报告 1-9

郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2021】1577号

我们接受委托，对郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目（以下简称"瞪羚企业园二期项目"）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。

本评价报告仅供申报及发行郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目专项债券（以下简称"本期债券"）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：在郑州经济技术开发区瞪羚企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：郑州经济技术开发区航海东路与第二十五大街东北角。

2、项目建设周期

本项目建设期30个月，从2022年1月到2024年6月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 151,022.80 万元。其中：建设投资 142,416.55 元，占总投资比例 94.30%；建设期债券利息 8,606.25 万元，占总投资比例为 5.70%。

（2）资金筹措方式

本项目总投资为 151,022.80 万元，资金来源为：业主资本金 38,522.80 万元，占比 25.51%。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。计划使用收益与融资自求平衡专项债券 112,500.00 万元，占项目资金筹措总额的 74.49%。

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 112,500.00 万元，其中 2022 年拟计划申请使用 15 年期债券 45,000.00 万元，2023 年拟计划申请使用 15 年期债券 45,000.00 万元，2024 年拟计划申请使用 15 年期债券 22,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，于年中发行，在债券存续期利息半年支付一次，自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。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
2022 年		45,000.00		45,000.00	1,012.50	1,012.50
2023 年	45,000.00	45,000.00		90,000.00	3,037.50	3,037.50
2024 年	90,000.00	22,500.00		112,500.00	4,556.25	4,556.25
2025 年	112,500.00			112,500.00	5,062.50	5,062.50
2026 年	112,500.00			112,500.00	5,062.50	5,062.50
2027 年	112,500.00			112,500.00	5,062.50	5,062.50
2028 年	112,500.00		2,250.00	110,250.00	5,011.88	7,261.88
2029 年	110,250.00		4,500.00	105,750.00	4,860.00	9,360.00
2030 年	105,750.00		5,625.00	100,125.00	4,632.19	10,257.19
2031 年	100,125.00		5,625.00	94,500.00	4,379.06	10,004.06
2032 年	94,500.00		5,625.00	88,875.00	4,125.94	9,750.94
2033 年	88,875.00		10,125.00	78,750.00	3,771.56	13,896.56
2034 年	78,750.00		14,625.00	64,125.00	3,214.69	17,839.69
2035 年	64,125.00		16,875.00	47,250.00	2,505.94	19,380.94
2036 年	47,250.00		16,875.00	30,375.00	1,746.56	18,621.56
2037 年	30,375.00		16,875.00	13,500.00	987.19	17,862.19

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
2038 年	13,500.00		10,125.00	3,375.00	379.69	10,504.69
2039 年	3,375.00		3,375.00		75.94	3,450.94
合计		**112,500.00**	**112,500.00**		**59,484.38**	**171,984.38**

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。

（2）项目概况

本项目为郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目，项目总用地面积115,225.34㎡（约172.8亩），总建筑面积约388,306.38㎡。其中，地上建筑面积285,207.02㎡，地下建筑面积103,099.36㎡。瞪羚企业园二期建设内容主要包括生产研发楼、展示会议楼、配套综合服务A栋、配套综合服务B栋、科研办公楼等建筑及配套的公用工程、总图工程等。

（3）项目收入预测

项目收益来源为瞪羚企业园二期项目的房屋租赁收入和车位租赁收入。

①房屋租赁收入

项目地上建筑面积285,207.02㎡，参照紧邻区域的郑州经开国家企业港同类项目租金在40.00-120.00元/㎡·月，基于谨慎性原则，经营期第一年即2023年按60.00元/㎡·月计，2019年河南CPI同比上涨3%，同比考虑租金按年2%增长。出租率第一年按60%，第二年按70%，第三年按80%，第四年按90%，第五年及以后按95%。

②车位租赁收入

项目机动车停车位共2,940.00个，月租比例按50%计算，可供车位1,470.00个。出租率第一年按60%，第二年按70%，第三年按80%，第四年按90%，第五年及以后按95%。照紧邻区域的郑州经开国家企业港月租标准，运营期后第一年出租价格为400.00元/㎡.月，谨慎考虑债券存续期内不考虑收费价格的增长。

临时停车比例月租比例按50%计算，可供车位1,470.00个，根据郑州目前公共停车场的停车费收取标准《郑州市人民政府关于市内城区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》(郑政文[2011]225号)文件，停车位收费标准为：

郑州停车位收费标准

标准 / 类型	时间			计费单位	标准车位
一类区域机动车	路内停车位	白天	一小时以内	每小时	4.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
			高峰时段	每小时	2.00元
		夜间			免费
	地上停车场	白天	一小时以内	每小时	3.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
		夜间		次	5.00元
	地下停车场	白天	一小时以内	每小时	2.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
		夜间		次	5.00元
二类区域机动车	地上停车场	白天		次	4.00元
		夜间（路内停车位免费）		次	5.00元
	地下停车位	白天		次	3.00元
		夜间		次	3.00元
三类区域机动车	地上停车位	白天		次	2.00元
		夜间（路内停车位免费）		次	4.00元
	地下停车位	白天		次	2.00元
		夜间		次	3.00元

基于谨慎性原则，本项目的临时停车场收费按照4.00元/小时，谨慎考虑债券存续期内不考虑收费价格的增长，停车时间按每天8小时计，每年按照300天进行测算，负荷率第一年按60%，第二年按70%，第三年按80%，第四年按90%，第五年及以后按95%。

（4）项目成本预测

外购燃料及动力费：本项目主要用于出租，水电动力费、物业管理费由租户自行承担，不再计取。仅考虑公共部分物业水电动力费。运营期第一年按68.45万元计，按年3%增长。

工作及福利费：本项目需要管理及工人定员为 20 人，根据人社局统计，2019 年郑州市人均工资福利为 5624.53 元/年，2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，本项目按人均工资福利 6 万元/年计，按年 3%增长。

管理费用：管理费用为建设及运营过程中的各项费用等开支，按营业收入的 5％计提。

维修费用：按折旧费用的 15％计提。

税金：增值税销项税税率按 9%，增值税进项税率按 13%（依据为财税[2019]9 号文件、财税[2014]57 号），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。城市建设维护税为增值税款的 7%，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%，所得税率：25%，房产税率：12%。

（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 275,301.47 万元，项目收益及现金流入预测如下表：

项目收益及现金流入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	营业收入	**349,075.41**	**13,591.02**	**16,143.68**	**18,783.96**	**21,516.98**	**23,125.29**	**23,547.97**	**23,977.15**
1	房屋出租收入	320,604.45	12,320.94	14,661.92	17,090.52	19,611.86	21,114.33	21,537.01	21,966.19
	面积（㎡）		285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02
	单价（元/m³·月）		60.00	61.20	62.42	63.67	64.94	66.24	67.56
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
2	停车位租赁收入	28,470.96	1,270.08	1,481.76	1,693.44	1,905.12	2,010.96	2,010.96	2,010.96
2.1	月租收入	9,490.32	423.36	493.92	564.48	635.04	670.32	670.32	670.32
	数量（个）		1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
	单价（元/个·月）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	临时停车收入	18,980.64	846.72	987.84	1,128.96	1,270.08	1,340.64	1,340.64	1,340.64
	数量（个）		1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
	单价（元/小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间（小时/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	负荷率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
二	项目运营成本	**73,773.94**	**3,198.39**	**3,640.14**	**4,097.90**	**4,572.59**	**4,856.80**	**4,939.55**	**5,023.65**
1	外购燃料及动力费	1,273.08	68.45	70.50	72.62	74.80	77.04	79.35	81.73
2	工资及福利费	2,231.85	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.28
3	修理费	10,760.40	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36
4	管理费用	17,453.77	679.55	807.18	939.20	1,075.85	1,156.26	1,177.40	1,198.86
5	相关税费	42,054.84	1,613.03	1,921.50	2,241.41	2,573.45	2,771.08	2,826.33	2,882.42
三	项目收益	**275,301.47**	**10,392.63**	**12,503.54**	**14,686.06**	**16,944.39**	**18,268.49**	**18,608.42**	**18,953.50**

（续）

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	营业收入	**349,075.41**	**24,416.08**	**24,864.77**	**25,323.21**	**25,788.16**	**26,262.85**	**26,747.31**	**27,241.51**	**27,745.47**
1	房屋出租收入	320,604.45	22,405.12	22,853.81	23,312.25	23,777.20	24,251.89	24,736.35	25,230.55	25,734.51
	面积（㎡）		285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02	285,207.02
	单价（元/m³·月）		68.91	70.29	71.70	73.13	74.59	76.08	77.60	79.15
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位租赁收入	28,470.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96	2,010.96
2.1	月租收入	9,490.32	670.32	670.32	670.32	670.32	670.32	670.32	670.32	670.32
	数量（个）		1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
	单价（元/个·月）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	临时停车收入	18,980.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64	1,340.64
	数量（个）		1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
	单价（元/小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间（小时/天）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	项目运营成本	**73,773.94**	**5,109.73**	**5,197.78**	**5,287.78**	**5,379.17**	**5,472.56**	**5,567.93**	**5,665.30**	**5,764.67**
1	外购燃料及动力费	1,273.08	84.18	86.71	89.31	91.99	94.75	97.59	100.52	103.54
2	工资及福利费	2,231.85	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22	181.51
3	修理费	10,760.40	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36	717.36
4	管理费用	17,453.77	1,220.80	1,243.24	1,266.16	1,289.41	1,313.14	1,337.37	1,362.08	1,387.27
5	相关税费	42,054.84	2,939.81	2,998.46	3,058.38	3,119.14	3,181.20	3,244.52	3,309.12	3,374.99
三	项目收益	**275,301.47**	**19,306.35**	**19,666.99**	**20,035.43**	**20,408.99**	**20,790.29**	**21,179.38**	**21,576.21**	**21,980.80**

防伪验证码：
请登录 www.henicpa.org.cn 查询报告真伪

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 275,301.47 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.60 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	
2022 年	-	1,012.50	1,012.50	275,301.47
2023 年	-	3,037.50	3,037.50	
2024 年	-	4,556.25	4,556.25	
2025 年	-	5,062.50	5,062.50	
2026 年	-	5,062.50	5,062.50	
2027 年	-	5,062.50	5,062.50	
2028 年	2,250.00	5,011.88	7,261.88	
2029 年	4,500.00	4,860.00	9,360.00	
2030 年	5,625.00	4,632.19	10,257.19	
2031 年	5,625.00	4,379.06	10,004.06	
2032 年	5,625.00	4,125.94	9,750.94	
2033 年	10,125.00	3,771.56	13,896.56	
2034 年	14,625.00	3,214.69	17,839.69	
2035 年	16,875.00	2,505.94	19,380.94	
2036 年	16,875.00	1,746.56	18,621.56	
2037 年	16,875.00	987.19	17,862.19	
2038 年	10,125.00	379.69	10,504.69	
2039 年	3,375.00	75.94	3,450.94	
合计	**112,500.00**	**59,484.38**	**171,984.38**	**275,301.47**
本息覆盖倍数				**1.60**

三、总体评价结果

防伪验证码：
请登录 www.henicpa.org.cn 查询报告真伪

债券存续期内，郑州经济技术开发区瞪羚企业园二期项目累计净收益 275,301.47 万元，应付债券利息及本金合计 171,984.38 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 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。

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二一年 十二月二十五日

请于每年1月1日至6月30日通过
前按时参加年报

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（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　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关

2019 年 09 月 23 日

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：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙秀力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（经开）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0009918

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

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致

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：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

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.

2021年6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

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

与原件核对一致

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



姓　　名 Full name　孙寒力
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1981-12-20
工作单位 Working unit　河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410105198112201061

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

证书编号：
No. of Certificate 110001640068

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

发证日期：
Date of Issuance 2008 05 12 日

年 月 日
/y /m /d

2020年3月30日

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

2021年6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.

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
4101011686253

与原件核对一致

年 月 日
/y /m /d

7

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



姓名 Full name 朱越男
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-03-05
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 41302619810305452X

郑州经开区停车场及新能源汽车充电桩项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目录

一、专项评价报告 1-14

郑州经开区停车场及新能源汽车充电桩项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2021】1578号

我们接受委托，对郑州经开区停车场及新能源汽车充电桩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》。郑州经济技术开发区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。

本评价报告仅供申报郑州经开区停车场及新能源汽车充电桩项目债券（以下简称"本期债券"）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。

经专项审核，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、项目概况

1、项目位置

分布于郑州经济技术开发区内。

2、项目建设周期

项目计划总工期为36个月。

工程进度安排如下：

2020年1月～2月初步完成选址及现场调查等前期工作；

2020年3月～2020年5月，完成可研报告编制，取得用地预审等手续，进行工程招标等工作；

2020年6月～2021年9月，各处停车场的土建施工建设；

2021年10月～2022年5月，各处停车场的设备采购工作，并根据土建工程进度，进行设备安装；

2022年6月底～2022年12月，逐步、分批根据进度进行竣工验收及正式运营。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本工程估算投资为47,266.78万元，其中建设总投资46,231.78万元，建设期利息1,035.00万元。

（2）资金筹措方式

项目申请专项债42,000.00万元，根据资金使用计划，拟分二年发行，其中2020年拟使用15年期债券1,000.00万元，2022年拟使用15年期债券41,000.00万元。

二、项目收益及现金流入预测

1、债券应付本息情况

项目债券融资本金42,000.00万元，债券期限为15年，假设债券票面利率4.50%，于年中发行，在债券存续期利息半年支付一次，2020年15年期债券本金到期一次性偿还；2022年15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，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	应付本息
2020年		1,000.00		1,000.00	22.50	22.50
2021年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2022年	1,000.00	41,000.00		42,000.00	967.50	967.50
2023年	42,000.00			42,000.00	1,890.00	1,890.00
2024年	42,000.00			42,000.00	1,890.00	1,890.00
2025年	42,000.00			42,000.00	1,890.00	1,890.00
2026年	42,000.00			42,000.00	1,890.00	1,890.00
2027年	42,000.00			42,000.00	1,890.00	1,890.00
2028年	42,000.00		2,050.00	39,950.00	1,843.88	3,893.88

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	应付本息
2029 年	39,950.00		2,050.00	37,900.00	1,751.63	3,801.63
2030 年	37,900.00		2,050.00	35,850.00	1,659.38	3,709.38
2031 年	35,850.00		2,050.00	33,800.00	1,567.13	3,617.13
2032 年	33,800.00		2,050.00	31,750.00	1,474.88	3,524.88
2033 年	31,750.00		6,150.00	25,600.00	1,290.38	7,440.38
2034 年	25,600.00		6,150.00	19,450.00	1,013.63	7,163.63
2035 年	19,450.00		7,150.00	12,300.00	714.38	7,864.38
2036 年	12,300.00		6,150.00	6,150.00	415.13	6,565.13
2037 年	6,150.00		6,150.00	-	138.38	6,288.38
合计		42,000.00	42,000.00		22,353.80	64,353.80

2、现金流入、流出预测

（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。

（2）项目概况

①新建停车场：共新建 7 处停车场，总面积 159,549.00㎡（合 239.3 亩），共 4,500.00 个停车泊位，立面广告面积 3000 平方米。其中 6 处为小车停车场，面积合计为 38,566.00㎡，可提供小车停车泊位 3,000.00 个，充电桩 450 个；1 处为货车停车场，面积为 120,983.00㎡，可提供货车停车泊位 1,500.00 个，充电桩 225 个。

②新建及改建充电桩，7 处停车场内增设新能源汽车充电桩 314.00 个。

③商业设施及附属建筑

本项目货车停车场设置综合楼（可提供餐饮、商业、活动等服务）、住宿楼（可提供住宿、餐饮等服务）、维修间（可提供车辆维修、保养等服务）等商业设施及附属建筑，建筑面积9,160.00㎡，用于“汽车之家”服务项下对外出租。

（3）项目收益预测

根据当地经济情况，郑郑州经济技术开发区滨河国际新城健康公园地下停车场项目完工以后的运营情况。本项目建设期为36个月，项目正式运营后，收益情况如下：

①停车收费收入

根据郑州目前公共停车场的停车费收取标准《郑州市人民政府关于市内城区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》(郑政文[2011]225号)文件，停车位收费标准为：

郑州停车位收费标准

标准类型	时间			计费单位	标准车位
一类区域机动车	路内停车位	白天	一小时以内	每小时	4.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
			高峰时段	每小时	2.00元
		夜间			免费
	地上停车场	白天	一小时以内	每小时	3.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
		夜间		次	5.00元
	地下停车场	白天	一小时以内	每小时	2.00元
			以后每小时	每小时	1.00元
		夜间		次	5.00元
二类区域机动车	地上停车场	白天		次	4.00元
		夜间（路内停车位免费）		次	5.00元
	地下停车位	白天		次	3.00元
		夜间		次	3.00元
三类区域机动车	地上停车位	白天		次	2.00元
		夜间（路内停车位免费）		次	4.00元
	地下停车位	白天		次	2.00元
		夜间		次	3.00元

收费标准：本项目停车场均为一类及二类，基于谨慎性原则，均按二类停车场的价格进行收费。

小汽车停车场：结合郑州市目前停车现状及相关停车收费标准，基于谨慎性原则，单次停车平均收入6.00元，车位周转率按4次，使用率由60%开始计算，达到90%后不再上涨，且运营期内不考虑停车费单价增长。

货车停车场：根据《郑州市物价局关于货运市场停车费收费标准的批复》：三吨以下(含三吨及微型货车)每车每天收取停车费 5.00 元；三吨至五吨(含五吨)每车每天收取停车费 10.00 元；五吨以上每车每天收取停车费 15.00 元。结合郑州市目前停车现状及相关停车收费标准，基于谨慎性原则，单次停车平均收入 5.00 元，车位周转率按 2 次，使用率由 60%开始计算，达到 80%后不再上涨，且运营期内不考虑停车费单价增长。

②充电桩服务收入

考虑新能源车辆保有量持续增加，而郑州市现状充电桩较少且分布不均，较多居民在日常生活、工作中存在不便，故本项目在本次新建停车场及存量停车场中共计新增 989.00 个充电车位。

《电动汽车用电价格政策有关问题的通知发改价格》(发改价格〔2014〕1668 号)要求明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整。郑州发改委下发的《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》中提出电动汽车充换电服务费按照充电的计量单位数（千瓦时）收取。社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目充电桩服务费按照 0.60 元/千瓦时计算，充电桩功率 60KW，平均充电时长 2 个小时，周转率为 1 次，利用率由 20%开始计算，达到 50%后不再上涨，且运营期内不考虑服务费单价增长。

本项目收入中不考虑充电桩电费收入，因此成本中也不考虑充电桩电费成本。

③“汽车之家”租赁收入

本项目货车停车场，置综合楼（可提供餐饮、商业、活动等服务）、住宿楼（可提供住宿、餐饮等服务）、维修间（可提供车辆维修、保养等服务）等商业设施及附属建筑，建筑面积 9,160.00㎡，用于“汽车之家”服务项下对外出租。

参照经开区同类型商铺价格，正商经开区美食城商铺价格为每平方米 130.00 元/月-170.00 元/月，基于谨慎性原则，本项目“汽车之家”租赁价格以每平方米 60.00 元/月进行测算，出租率由 80%开始计算，达到 90%后不再考虑上涨，且运营期内不考虑租赁单价增长。

④广告及其他收入

本项目规划立面广告面积 3000.00㎡。参考郑州东站网络报价：大型 LED 广告：100.00 万/年/块（23.10㎡）；布旗广告：198.00 万/年/条（196.00㎡）；四面 LED 广告屏幕：306.00 万/年（4.005㎡）；大型 LED 广告：72.00 万/年/块（40.00㎡）；四

面包柱灯箱广告：110.00万/年/组两面1组（12.00㎡）；大厅滚动广告灯箱：14.40万/年/副（5.40㎡）；墙体灯箱广告：110.00万/年/块（22.68㎡）；墙体灯箱广告：110.00万/年/块（8.80㎡）；包柱灯箱广告：180.00万/年/组（30.90㎡）；墙体内嵌灯箱广告：187.00万/年/块（19.50㎡）。均价均高于每平米2000.00元/月。

基于谨慎性原则，本项目广告价格按每平米800.00元/月测算，出租率由50%开始计算，达到80%后不再上涨，且运营期内不考虑广告出租单价增长。

综上，该项目建设可停车收费服务、充电桩服务收入、“汽车之家”租赁收入、广告收入等产生经营收入，假设专项债在年中发行，2037年收入按半年计算，共计95,108.50万元。

项目运营期间收益情况下表：

项目收入计算表（一）

序号	项目	合计（万元）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	停车收费收入	38,794.50	1,906.00	2,196.00	2,485.00	2,776.00	2,803.00	2,803.00	2,803.00
1.1	汽车停车费收入	32,716.50	1,577.00	1,840.00	2,102.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00
	车位数量		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单次停车平均收入（元）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	车位周转率		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运营负荷		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	货车停车费收入	6,078.00	329.00	356.00	383.00	411.00	438.00	438.00	438.00
	车位数量		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单次停车平均收入（元）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	车位周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营负荷		0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80
2	充电桩服务收入	16,120.00	520.00	650.00	780.00	910.00	1,040.00	1,170.00	1,300.00
	充电桩额定功率		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩数量		989.00	989.00	989.00	989.00	989.00	989.00	989.00
	收费价格（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	充电时间		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营负荷		0.20	0.25	0.30	0.35	0.40	0.45	0.50
3	“汽车之家”租赁收入	8,514.00	528.00	561.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
	面积(平方米)		9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00
	月出租单价（元/平方米）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计（万元）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	出租率		0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	广告及其他收入	31,680.00	1,440.00	1,728.00	2,016.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00
	广告面积（平方米）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	月租金（元/平方米）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租率		0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80
	项目总收入	95,108.50	4,394.00	5,135.00	5,875.00	6,584.00	6,741.00	6,871.00	7,001.00

项目收入计算表（二）

序号	项目	合计（万元）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	停车收费收入	38,794.50	2,803.00	2,803.00	2,803.00	2,803.00	2,803.00	2,803.00	2,803.00	1,401.50
1.1	汽车停车费收入	32,716.50	2,365.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00	2,365.00	1,182.50
	车位数量		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单次停车平均收入（元）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	车位周转率		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运营负荷		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	货车停车费收入	6,078.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	219.00
	车位数量		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单次停车平均收入（元）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	车位周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营负荷		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	充电桩服务收入	16,120.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	650.00
	充电桩额定功率		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩数量		989.00	989.00	989.00	989.00	989.00	989.00	989.00	989.00

序号	项目	合计（万元）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	收费价格（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	充电时间		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营负荷		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	“汽车之家”租赁收入	8,514.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	297.00
	面积(平方米)		9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00
	月出租单价（元/平方米）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	广告及其他收入	31,680.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	1,152.00
	广告面积（平方米）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	月租金（元/平方米）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租率		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	项目总收入	95,108.50	7,001.00	7,001.00	7,001.00	7,001.00	7,001.00	7,001.00	7,001.00	3,500.50

（4）项目费用预测

①外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力费主要用于缴纳经营过程产生的水电费用。根据同类项目的经营费用支出及本项目所需设备功率等具体情况，本项目预计年耗电量27.60万kwh，单价0.74元/kwh；年耗水量2.7万吨，单价4.1元/吨，则每年外购燃料动力费31.49万元。

②工资福利费：本项目中每个汽车停车场预计需要工作人员5名，货车停车场预计需要工作人员10名，共计工作人员40名，根据人社局统计，2019年郑州市最低工资标准为1900元/月，福利按工资50%计取，年收入3.42万元，本项目综合考虑管理及员工人员，工资福利按6万元/年计取，并每年上浮5%，首年的工资福利费为240.00万元。

③维修维护费用：本项目维修维护费是指充电桩及停车场中相关设施的维修、维护费用，按每年折旧费用的5%计算，年维修维护费用为73.20万元。

④税费：增值税销项税率按9%，增值税进项税率按13%，基于谨慎性原则，建设期内增值税进项不进行抵扣；城市建设维护税按增值税款的7%；教育费附加按增值税款的3%；地方教育费附加按增值税款的2%；房产税税率12%；企业所得税25%。

经估算，项目经营期内，假设专项债在年中发行，2037年成本按半年计算，项目成本估算表如下。

序号	项目	合计（万元）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	外购燃料及动力费	456.61	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49
1.1	电费	296.09	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42
	单价（元/度）		0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
	耗电量（万度）		27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60
1.2	水费	160.52	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07
	单价（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
	耗水量（万吨）		2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
2	工资福利费	4,941.26	240.00	252.00	264.60	277.83	291.72	306.31	321.62
	人数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资及福利费（万元）		6.00	6.30	6.62	6.95	7.29	7.66	8.04
3	维修维护费	1,061.40	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
4	税金	2,416.82	113.96	133.32	152.62	171.65	173.34	174.74	176.14
5	经营成本合计	8,876.09	458.65	490.01	521.91	554.17	569.75	585.74	602.45

（续上表）

序号	项目	合计（万元）	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	外购燃料及动力费	456.61	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	31.49	15.75
1.1	电费	296.09	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42	20.42	10.21
	单价（元/度）		0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
	耗电量（万度）		27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	13.80
1.2	水费	160.52	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	5.54
	单价（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
	耗水量（万吨）		2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	1.35
2	工资福利费	4,941.26	337.70	354.59	372.32	390.93	410.48	431.01	452.56	237.59
	人数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资及福利费（万元）		8.44	8.86	9.31	9.77	10.26	10.78	11.31	5.94
3	维修维护费	1,061.40	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20	36.60
4	税金	2,416.82	176.14	176.14	176.14	176.14	176.14	176.14	176.14	88.07
5	经营成本合计	**8,876.09**	**618.53**	**635.42**	**653.15**	**671.76**	**691.31**	**711.84**	**733.39**	**378.01**

3、项目净收益预测

本项目预计收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，债券存续期本项目可实现的预期收益为 86,232.41 万元，详见下表：

年度	收入	成本	项目收益
2023 年	4,394.00	458.65	3,935.35
2024 年	5,135.00	490.01	4,644.99
2025 年	5,875.00	521.91	5,353.09
2026 年	6,584.00	554.17	6,029.83
2027 年	6,741.00	569.75	6,171.25
2028 年	6,871.00	585.74	6,285.26
2029 年	7,001.00	602.45	6,398.55
2030 年	7,001.00	618.53	6,382.47
2031 年	7,001.00	635.42	6,365.58
2032 年	7,001.00	653.15	6,347.85
2033 年	7,001.00	671.76	6,329.24
2034 年	7,001.00	691.31	6,309.69
2035 年	7,001.00	711.84	6,289.16
2036 年	7,001.00	733.39	6,267.61
2037 年	3,500.50	378.01	3,122.49
合计	**95,108.50**	**8,876.09**	**86,232.41**

4、本息覆盖倍数

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 86,232.41 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.34 倍。

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年	-	22.50	22.50	86,232.41
2021 年	-	45.00	45.00	
2022 年	-	967.50	967.50	
2023 年	-	1,890.00	1,890.00	
2024 年	-	1,890.00	1,890.00	
2025 年	-	1,890.00	1,890.00	
2026 年	-	1,890.00	1,890.00	
2027 年	-	1,890.00	1,890.00	
2028 年	2,050.00	1,843.88	3,893.88	
2029 年	2,050.00	1,751.63	3,801.63	
2030 年	2,050.00	1,659.38	3,709.38	
2031 年	2,050.00	1,567.13	3,617.13	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2032 年	2,050.00	1,474.88	3,524.88	
2033 年	6,150.00	1,290.38	7,440.38	
2034 年	6,150.00	1,013.63	7,163.63	
2035 年	7,150.00	714.38	7,864.38	
2036 年	6,150.00	415.13	6,565.13	
2036 年	6,150.00	138.38	6,288.38	
合计	42,000.00	22,353.80	64,353.80	**86,232.41**
本息覆盖倍数				**1.34**

三、总体评价结果

经测算，在郑州经开区停车场及新能源汽车充电桩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 86,232.41 万元，应付债券利息及本金合计 64,353.80 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 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。

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二一年十二月二十五日

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（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　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019　年　09　月　23　日

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：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙寒力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口[illegible]鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

4101011686282

证书序号：0009918

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

二〇二〇年四月二十日

与原件核对一致

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.

注册会计师 CPA 年检专用章

证书编号：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

2020年3月30日

河南恒新会计师事务所 4101011886282

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

2021年6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.

年 月 日
/y /m /d

6

年 月 日
/y /m /d

7

与原件核对一致

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



姓名 Full name 孙寒力
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-12-20
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410105198112201066

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 410001540066

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

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.

2021年6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.

年 月 日
/y /m /d

河南恒新会计师事务所有限公司 4101011686282

与原件核对一致

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



姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

郑州经济技术开发区滨河国际新城健康公园地下停车场项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南凯桥会计师事务所有限公司

目　录

一、专项评价报告　　1-12

郑州经济技术开发区滨河国际新城健康公园
地下停车场项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

豫凯会咨字[2022]第 003 号

我们接受委托，对郑州经济技术开发区滨河国际新城健康公园地下停车场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》。郑州经济技术开发区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。

本评价报告仅供郑州经开区滨河国际新城健康公园地下停车场项目申报及发行本期债券之目的使用，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。

经专项审核，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、项目概况

1、项目位置

郑州经济技术开发区滨河国际新城健康公园地下停车场项目位于郑州经济技术开发区经南十三路与经开第十五大街交叉口东南侧。

2、项目建设周期

郑州经开区滨河国际新城健康公园地下停车场项目建设期22个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资：11,206.88万元。其中第一部分工程费用为9,679.65万元，占总投资的86.37%；第二部分工程建设其它费用为697.09万元，占总投资的6.22%；第三部分预备费为830.14万元，占总投资的7.41%。

（2）资金筹措方式

项目申请专项债7,500.00万元，占总投资的66.92%，2021年建设单位自筹（或资本金）3,706.88万元，占总投资的33.08%。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到位。

本项目计划申请使用专项债券资金7,500.00万元，已于2021年使用债券资金1,300.00万元，2022年计划使用6,200.00万元，本次申请使用3,000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4、债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209号）明确的专项债资金投向领域，本项目专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目、用于置换存量债务、用于企业补贴及偿债、用于支付利息、用于PPP项目的情况。本项目不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）投向领域禁止类项目清单（党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，房地产开发项目，一般性企业生产线或生产设备，租赁住房建设以外的土地储备，主题公园等商业设施），因此，专项债资金使用合规且有保障。

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专项债券资金7,500.00万元，已于2021年使用债券资金1,300.00万元，2022年计划使用6,200.00万元，本次申请使用3,000.00万元。2021年已使用债券资金1,300.00万元，期限15年，每半年支付一次利息，到期还本；2022年度计划使用债券资金6,200.00万元，期限15年，在债券存续期每半年支付一次利息，本金从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。假设债券票面利率4.50%，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	期末本金金额	应付利息	应付本息
2021年		1,300.00		1,300.00	58.50	58.50
2022年	1,300.00	6,200.00		7,500.00	337.50	337.50
2023年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
2024年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
2025年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
2026年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
2027年	7,435.00		310.00	7,190.00	337.50	647.50
2028年	7,060.00		310.00	6,880.00	323.55	633.55
2029年	6,685.00		310.00	6,570.00	309.60	619.60
2030年	6,310.00		310.00	6,260.00	295.65	605.65
2031年	5,935.00		310.00	5,950.00	281.70	591.70
2032年	5,430.00		930.00	5,020.00	267.75	1,197.75
2033年	4,305.00		930.00	4,090.00	225.90	1,155.90
2034年	3,180.00		930.00	3,160.00	184.05	1,114.05
2035年	2,055.00		2,230.00	930.00	142.20	2,372.20
2036年	930.00		930.00		41.85	971.85
合计		**7,500.00**	**7,500.00**		**4,155.75**	**11,655.75**

2、现金流入、流出预测

（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。

（2）项目概况

郑州经开区滨河国际新城健康公园地下停车场项目位于郑州经济技术开发区经南十三路与经开第十五大街交叉口东南侧，地上规划为公园绿地。

本项目拟建地下机动车停车场，地下停车场为地下二层结构，采用框架结构，总建筑面积 19,010.57㎡，共提供车位 355 个。其中包括：地上建筑面积 685.57㎡，包括汽车坡道、风井、出地面楼梯间等。地下建筑面积 18,325.00㎡，设计机动车停车位 355 个，其中普通车位 284 个，充电机动车位 71 个，同时包括变电所、送风机房、排烟机房、消防水池、污水泵房等。

（3）项目收益预测

根据当地经济情况，郑州经开区滨河国际新城健康公园地下停车场项目完工以后的运营情况。本项目建设期为 22 个月，项目正式运营后，收入来源为停车收费收入、充电桩服务费收入、停车场广告经营权出租收入等。

收益情况如下:

①停车位收入

本停车场为财政投资，停车服务收费实行政府定价。根据郑州市物价局、公安局、财政局、地方税务局联合颁布的《郑州市车辆存放服务收费管理办法（试行）》（郑价费[2004]26 号）的有关规定，郑州市城区按照交通拥堵程度分为一二三类区域，不同区域、时段机动车存放实行差别化收费；同时单独划定部分特殊区域，如郑东新区 CBD、火车站广场、郑州东站，针对性制定收费标准。

经开区目前虽属三类区域，但考虑本停车场所在的滨河国际新城作为推进河南自贸区建设升级的示范区、引领郑州市国际商都建设的先导区、提升郑州东南

部和谐共生的新城区，承担重要的城市功能，未来该区域能量级不可估量，因此可借鉴郑东新区 CBD 单独划定收费标准区域的经验。本项目停车收费标准暂参考现行郑东新区 CBD 地下停车场收费标准，具体如下：项目自建成后就开始进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车 20 分钟内免费，20 分钟以上 1 小时以内收费 4 元，1 小时以后每多增加一小时停车费用增加 1 元，一日内收费上限为 15 元，一日后重新计费。

结合郑州市目前停车现状及相关停车收费经验，运营期单次停车平均收入 6 元/次，车位每天周转率按 4.5 次，一年 365 天，年停车位利用率取 80%。本项目共提供停车位 355 个，因此，停车收费年收入为 355 × 6 × 4.5 × 365 × 80%=279.88 万元。详见下表。

停车位各年收入明细表

运营年	车位数	平均收入（元/次）	周转率（次/天）	年运营天数（天）	停车利用率（%）	年收入（万元）
1	355	6	4.5	365	80	279.88
2	355	6	4.5	365	80	279.88
3	355	6	4.5	365	80	279.88
4	355	6	4.5	365	80	279.88
5	355	6	4.5	365	80	279.88
6	355	6	4.5	365	80	279.88
7	355	6	4.5	365	80	279.88
8	355	6	4.5	365	80	279.88
9	355	6	4.5	365	80	279.88
10	355	6	4.5	365	80	279.88
11	355	6	4.5	365	80	279.88
12	355	6	4.5	365	80	279.88
13	355	6	4.5	365	80	279.88
14	355	6	4.5	365	80	279.88
15	355	6	4.5	365	80	279.88
合计						**4198.20**

②充电桩服务费收入

2019 年 11 月 29 日，郑州市发展和改革委员会发布《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》（以下简称“通知”）对新能源骑车充

换电服务收费提出了统一的参考标准，具体如下：电动汽车充换电服务费按照充电的计量单位数（千瓦时）收取。社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65 元/千瓦时。充换电设施经营企业可根据自身经营情况，在此参考标准基础上上浮 10%，下浮幅度不限。2020 年前各经营企业可参考本通知充换电服务费标准执行。2020 年后，待换电设施服务市场具备一定竞争力，充换电服务费标准通过市场竞争形成。

综合考虑本停车场所在的滨河国际新城作为推进河南自贸区建设升级的示范区、引领郑州市国际商都建设的先导区、提升郑州东南部和谐共生的新城区，承担重要的城市功能，未来该区域能量级不可估量，因此，本项目按照“通知”基准参考标准适当上浮（10%以内），即按 0.70 元/千瓦时收取服务费测算收入。

本项目共设 71 个充电车位，其中交流充电桩 61 个，直流充电桩 10 个。充电桩采用 7kW 交流柜式充电桩、30kW 直流充电桩。测算如下：

充电桩收入测算表

充电桩功率	数量	满载每小时耗电量（度）	服务费单价（元/度）	使用率	日使用小时（小时/天）	年服务费收入（万元）
7kw	61	7	0.7	0.5	12	65.46
30kw	10	30	0.7	0.6	12	55.19
合计						**120.65**

充电桩使用时间按 12 小时/天、每年 365 天计算。考虑到新能源车的使用和普及，充电桩使用率按慢充 50%、快充 60%计算。充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。因此，本项目充电桩服务费年收入为 120.65 万元。各年充电收入详见下表。

充电桩各年收入明细表

运营年	充电桩功率	车位数	满载每小时耗电量（度）	服务费单价（元/度）	充电桩利用率	使用时间（小时/天）	年运营天数（天）	年收入（万元）	总年收入（万元）
1	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
2	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
3	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
4	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
5	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	

运营年	充电桩功率	车位数	满载每小时耗电量（度）	服务费单价（元/度）	充电桩利用率	使用时间（小时/天）	年运营天数（天）	年收入（万元）	总年收入（万元）
6	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
7	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
8	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
9	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
10	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
11	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
12	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
13	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
14	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
15	7KW	61	7	0.7	0.5	12	365	65.46	120.65
	30KW	10	30	0.7	0.6	12	36	55.19	
合计								1809.75	1809.75

③广告经营权出租收入

本报告测算广告收入时，参考国内大型媒体广告公司所统计的《灯箱广告租赁价格表》中“省会及发达城市”灯箱广告租赁标准，并结合本停车场所在的滨河国际新城重要的城市地位，因此选取 AA 级（城市核心商圈）和 A 级（区域核心商圈）价格标准的平均值，即 3.0 万/月/块。此价格为标准大牌的估算租赁价，即标准大牌 9 平方/块（3m*3m），可换算得到每平方小牌（1m*1m）年租赁价格为 4 万/年/块。灯箱广告租赁价格参考如下:

各城市灯箱广告租赁价格一览表

单位：万/月/块

项目	AAA 级	AA 级	A 级
一线城市灯箱	8	6.5	5
省会及发达城市	5	3.5	2.5
三线及以下城市	4	2.8	2
备注: 1.城市等级划分标准以 2018 年《第 1 财经》发布的商业城市魅力排行榜为参			

照依据，通过城市的商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性五大指标，综合评定出的等级结果。

2.结合商务部公布的《城市商业中心等级划分》，以城区内常住人口、商业的国内外知名度、零售业态齐全度、国际知名大型百货店等业态数量、夜间经济活跃度等、客流量、车流量、车库环境等作为考量依据，全媒通对全国所有网点进行评定，评定后的网点分为三个等级：AAA 级：为全国/城市地标建筑或商圈;AA 级：为城市核心商圈；A 级：为区域核心商圈。

3.以上刊例价均为标准大牌的价格。

地下车库广告作为新型广告媒体，针对私家车主进行精准传播，成为汽车与周边产品、娱乐休闲、房产和金融行业广告主的新选择，在户外媒体精准化不断升级的今天，精准锁定私家车主的地下车库广告已然成为一种高效的媒介载体。地下车库广告总结下来有以下优势：①覆盖范围广，目标受众精确；②高接触率、成就广告高到达率；③视觉冲击力强，吸引力更强。在信息大爆炸的时代精准到达受众并有效产生转化的地下车库广告已然被越来越受推崇。经实地调查郑东新区主要商务办公楼地下车库广告出租率高达 90%以上，中原区各大地下车库广告出租率亦达 70%以上。结合本项目特点，广告出租率取 70%。

本项目统一按广告小牌（1m*1m）计，预计可提供广告位 250 个，广告经营权的年租金按平均 8 万元/个计算，出租率按 60%计，则广告年收入为 1,200.00 万元。

综上，该项目建设可通过收取停车费、车辆充电收入、广告及其他收入等产生经营收入，年经营收入合计约为 1,600.53 万元。各年总收入详见下表：

各年总收入测算明细表

运营年	停车收入（万元）	充电桩收入（万元）	广告位收入（万元）	年收入（万元）
1	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
2	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
3	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
4	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
5	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
6	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
7	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
8	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53

运营年	停车收入（万元）	充电桩收入（万元）	广告位收入（万元）	年收入（万元）
9	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
10	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
11	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
12	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
13	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
14	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
15	279.88	120.65	1,200.00	1,600.53
合计	**4,198.20**	**1,809.75**	**18,000.00**	**24,007.95**

（4）成本情况如下

年修理费和维护费按项目工程费用的 0.15%计提，即：14.52 万元。

停车场按智慧停车场标准进行建设，大大节省人力成本。停车场按 5 名工作人员计，人均年工资福利 36,500.00 元，停车场年人工费用共计：36500 × 5=18.25 万元。

水电费用：车库最高日用水量为 2.50m^3/d，则年用水量合计 912.5m^3，按郑州非居民用水单价 5.95 元/m^3，则年水费 0.54 万元；车库照明采用智能节能控制，日耗电能约为 38Kw × 24h × 0.4=364 度，则年耗电能合计 133,152.00 度，按郑州非居民用电单价 0.75 元/度，则年电费为 9.99 万元。充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。因此，年水电费合计 10.53 万元。

税金：增值税按 6%计，城市建设维护税按 7%计，教育费附加按 3%计，地方教育费附加按 2%计，企业所得税按 25%计。每年税金约 387 万元。

其他维护停车场正常运行的开支约 5 万元。

年运营费用合计 14.52+18.25+10.53+5+387=435.30 万元。详见下表：

各年总成本测算明细表

运营年	年运营费	人工	水电费	税金	其他	年运营费用（万元）
1	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
2	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
3	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
4	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
5	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30

运营年	年运营费	人工	水电费	税金	其他	年运营费用（万元）
6	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
7	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
8	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
9	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
10	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
11	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
12	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
13	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
14	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
15	14.52	18.25	10.53	387.00	5.00	435.30
合计	**217.80**	**273.75**	**157.95**	**5,805.00**	**75.00**	**6,529.50**

3、项目净收益预测

本项目预计收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，债券存续期本项目可实现的预期收益为 24,007.95-6,529.50=17,478.45 万元。

4、本息覆盖倍数

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 17,478.45 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.50 倍。

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021 年		58.50	58.50	17,478.45
2022 年		337.50	337.50	
2023 年		337.50	337.50	
2024 年		337.50	337.50	
2025 年		337.50	337.50	
2026 年		337.50	337.50	
2027 年	310.00	337.50	647.50	
2028 年	310.00	323.55	633.55	
2029 年	310.00	309.60	619.60	

2030 年	310.00	295.65	605.65	
2031 年	310.00	281.70	591.70	
2032 年	930.00	267.75	1,197.75	
2033 年	930.00	225.90	1,155.90	
2034 年	930.00	184.05	1,114.05	
2035 年	2,230.00	142.20	2,372.20	
2036 年	930.00	41.85	971.85	
合计	**7,500.00**	**4,155.75**	**11,655.75**	
本息覆盖倍数	**1.50**			

5、风险因素

（1）资金风险

项目建设投资资金主要来源为政府资金和自筹资金，有一定的市场风险，需要将建设资金尽快落实到位。

（2）工程风险

本项目以土方、建筑、绿化为主，工程施工场所涉及地下，工程风险主要为地质条件发生重大变化以及气候条件异常，导致施工不能按计划进行，导致工期延长、工程量及投资增加。

（3）外部条件风险

供电、供水、交通运输等外部协作配套条件发生变化，给建设和运营带来困难。

（4）管理风险

本项目为停车场（库）施工，易对交通及周边居民生活造成影响，如果施工单位对施工管理不到位，对预防措施执行不到位，再缺乏相应的专业知识、专业人才，将会带来不必要的干扰因素，并可能影响项目的顺利实施。

6、控制风险的对策

针对以上风险和影响，建设单位应该积极采取以下措施，将风险和影响因素降低到最低程度。

（1）制定项目实施计划，及早安排资金的到位计划。

（2）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算设计等管理工作，降低工程投资。

（3）严格施工管理，制定预防措施，并落实专人负责，确保在施工期间不发生任何影响交通、居民生活的事件。

三、总体评价结果

经测算，在郑州经开区滨河国际新城健康公园地下停车场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 17,478.45 万元，应付债券利息及本金合计 11,655.75 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的要求。

河南凯桥会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·洛阳

二〇二二年二月二十三日

年报时间为每年一月一日至六月三十日
即时信息公示时间为二十个工作日

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410305719152726P

(1—1)

名　　称	河南凯桥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	洛阳市洛龙区永禁街与展览路交叉口泉舜财富中心4幢1单元605号
法定代表人	高军朝
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2000年01月21日
营业期限	2000年01月21日至2030年01月20日
经营范围	出具审计报告、验资报告；会计业务的咨询、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）

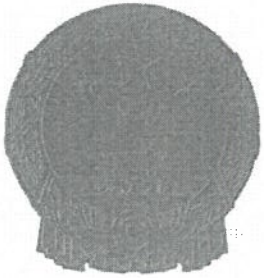
登记机关

洛阳市工商行政管理局洛龙分局

2017 年 11 月 03 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

执业证书

名　　称：河南凯桥会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：高军朝

经营场所：洛阳市洛龙区永泰街与展览路交叉口泉舜财富中心4幢1单元605号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41030008

批准执业文号：豫财会（1999）276号

批准执业日期：1999年12月13日

证书序号：0009719

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

二〇一八年九月十三日

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 高军朝
Full name

性 别 男
Sex

出 生 日 期 1973-06-15
Date of birth

工 作 单 位 河南凯桥会计师事务所有限公司
Working unit

身 份 证 号 码 410321197306154034
Identity card No.



HE NAN KAI QIAO CPA LTD
河南凯桥会计师事务所有限公司
4103110188703

证书编号：410300080017
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 05 月 19 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
4101055431070

2021年6月30日 年 月 日
y m d

证书编号：
No. of Certificate 410300020231

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 2014 年 11 月 17 日
/y /m /d

4

中国注册会计师 高岩龙 410300020231

姓名 Full name 男

性别 Sex 1987-10-11

出生日期 Date of birth 洛阳敬业会计师事务所有限责任公司

工作单位 Working unit 410222198710115593

身份证号码 Identity card No.



NAN KAI QIAO CPA LTD 河南省注册会计师事务所有限公司 410311018870

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年6月30日

本年度经检验合格，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

年 月 日
/y /m /d

2020年3月30日

9

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

洛阳敬业 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南凯桥 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

10

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0489 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目拟申请政府专项债券资金 7,000.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）-2021 年河南省政府专项债券（四十六期）债券资金 200.00 万元，利率 3.52%，2021 年河南省社会事业专项债券（五期）-2021 年河南省政府专项债券（十九期）债券资金 600.00 万元，利率 3.72%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

本项目拟继续申请债券资金 6,200.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券资金之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		800.00	-	800.00	29.36	29.36
第二年	800.00	2,000.00	-	2,800.00	119.36	119.36
第三年	2,800.00	4,200.00	-	7,000.00	308.36	308.36
第四年	7,000.00		-	7,000.00	308.36	308.36
第五年	7,000.00		-	7,000.00	308.36	308.36

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第六年	7,000.00		-	7,000.00	308.36	308.36
第七年	7,000.00		100.00	6,900.00	308.36	408.36
第八年	6,900.00		310.00	6,590.00	303.86	613.86
第九年	6,590.00		310.00	6,280.00	289.91	599.91
第十年	6,280.00		310.00	5,970.00	275.96	585.96
第十一年	5,970.00		310.00	5,660.00	262.01	572.01
第十二年	5,660.00		510.00	5,150.00	248.06	758.06
第十三年	5,150.00		930.00	4,220.00	225.11	1,155.11
第十四年	4,220.00		930.00	3,290.00	183.26	1,113.26
第十五年	3,290.00		1,730.00	1,560.00	119.09	1,849.09
第十六年	1,560.00		930.00	630.00	70.20	1,000.20
第十七年	630.00		630.00	-	28.35	658.35
合计		7,000.00	7,000.00	-	3,696.33	10,696.33

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目预计在债券存续期第三年开始运营并实现经营收益且能够持续实现现金流入。

根据郑州市上街区城市管理局提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为垃圾处理收入及垃圾回收收入；在 15 年期债券存续期营业收入合计为 34,553.89 万元，运营成本合计 19,342.20 万元，税金 1,248.76 万元。

2、净现金流入

以郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目建成后垃圾处理收入及垃圾回收收入为基础，考虑垃圾处理及处置成本、燃料动力费、工资福利费、维修费、其他费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	809.00	1,049.82	1,049.82	1,020.18	1,020.18

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	965.57	942.61	939.12	935.63	932.14

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
项目净收益	879.50	873.76	863.30	847.26	835.04	13,962.93

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，本项目本息覆盖倍数为 1.31。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
13,962.93	10,696.33	3,266.60	1.31

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二一年十二月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2017 年 3 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于转发国家发展改革委住房城乡建设部生活垃圾分类制度实施方案的通知》（国办发〔2017〕26 号），其中郑州市被确定为全国 46 个生活垃圾强制分类试点城市之一。为贯彻落实国家推行垃圾分类制度的精神，2017 年 7 月，郑州市人民政府印发《郑州市人民政府关于印发郑州市生活垃圾分类管理工作实施方案（2017-2020 年）的通知》（郑政〔2017〕22 号），正式启动了生活垃圾分类工作。

上街区是郑州市的市外六区之一，距离郑州市辖区西部约 38 公里。在国家、郑州市大力推广垃圾分类的背景下，上街区从规划层面上领会、贯彻上级精神，比如《郑州市上街区总体规划（2015-2030）》明确提出，新上街总体目标为“平安健康、富裕文明、幸福和谐”，加强节能减排和生态环境建设，着力打造田园新城区，将上街区建设成为“一带一路”（郑州市）重要节点城市的通用航空陆港口岸、全省的先进制造业基地、全国领先的通用航空试验区。

《上街区环境卫生设施布局专项规划（2018-2030）》明确提出，积极推广生活垃圾源头进行分类，到 2020 年垃圾分类收集率达到 90%，至 2030 年达到 100%，基本实现餐厨垃圾、可回收物、有害固体废弃物从生活垃圾中分类收集、转运、处置。为积极响应上述规划目标，切实加强生活垃圾分类体系建设，全面推进生活垃圾分类工作，2018 年 3 月，郑州市制定《郑州市 2018 年生活垃圾分类工作实施方案》，首次提出“在生活垃圾末端处理设施建设方面，可借鉴深圳市盐田区生活垃圾分拣中心做法，选址筹建本辖区的生活垃圾分拣中心”。2018 年 5 月，郑州市生活垃圾分类工作推进领导小组制定《关于做好区级生活垃圾分拣中心筹建工作的通知》（郑分领办〔2018〕18 号），明确了分拣中心内的设施布局的有关要求：“站内需布置厨余垃圾处理站、大件垃圾拆解点、废旧织物贮存点、有害垃圾贮存点、玻璃废弃物贮存点、塑料废弃物贮存点、金属废弃物贮存点、纸类废弃物贮存点、宣教平台、物联网监管平台”。

2019 年 6 月，郑州市制定《郑州市 2019 年生活垃圾分类工作实施方案》，

文件要求：“上街区按照公共机构及相关企业强制分类、居民小区引导分类的原则，在主城区推进生活垃圾分类工作。区内建设生活垃圾分拣中心，确保辖区内产生的可回收物、有害垃圾有暂存之处和厨余垃圾的脱水减量，真正建立与生活垃圾分类品种相配套的收运处理体系。”

二、项目单位情况

本项目的申报单位为郑州市上街区城市管理局，郑州市上街区城市管理局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11410106005253197U	**名称**	郑州市上街区城市管理局
类型	机关	**法定代表人**	邢金聚
住所	河南省郑州市上街区汝南路南段		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目建设地点

项目建设地点位于上街区的西北侧，位于昆仑路西侧、黑马实业公司北侧。

（二）建设规模及内容

本项目服务范围为郑州市上街区主城区，本估算按照近期建设内容进行分析，包括垃圾分拣中心工程和生活垃圾分类收运系统。垃圾分拣中心工程处理对象包含厨余垃圾处理（60t/d）、大件垃圾拆解（11t/d）、可回收垃圾暂存（63t/d）、有害垃圾暂存（2t/d），另配套污水处理系统、垃圾应急储存系统。

（三）项目建设期

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目建设期 12 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目总投资 10,618.32 万元，其中工程费用为 8,054.90 万元，工程建设其他费用 1,780.71 万元，预备费用 464.48 万元，铺底流动资金 38.23 万元，建设期利息 280.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	第一部分工程费用	2640.01	413.54	5001.35		8054.9				
(一)	垃圾分拣中心工程	2640.01	413.54	3146.55		6200.1				
1	工业厂房	1486.1	173.7	1737		3396.8				
1.1	厨余垃圾处理车间	609	74.5	745		1428.5	㎡	1740	3500	纲混框架+轻钢屋面，h=12m
1.2	大件垃圾处理车间	201.6	40.50	405		647.1	㎡	630	3200	钢混框架+轻钢屋面，h=8m
1.3	可回收垃圾暂存车间	119.7				119.70	㎡	420	2850	钢混框架+轻钢屋面，h=4.5m
1.4	有害垃圾暂存车间	40.32				40.32	㎡	224	1800	位于厨余垃圾处理车间，h=4.5m
1.5	变电所	114.00				114.00	㎡	400	2850	钢混框架+轻钢屋面，h=4.5m
1.6	垃圾应急储存车间(配勾臂车及压缩设备)	198	13.2	132		343.2	㎡	660	3000	钢混框架+轻钢屋面，h=5.5m 配套 2 套移动式水平压缩设备+1 辆勾臂车
	垃圾收集坑	45.5				45.5	m³	568.75	800	
1.7	消防及给水泵房	27	3	30.00		60.00	㎡	90	3000	钢混框架，h=4.0m
1.8	打井费	25				25				
1.9	消防水池	56.7				56.7	m³	630	900	
1.10	除臭系统	49.28	42.5	425		516.78				
2	污水处理系统	238.51	73.74	737.4		1049.65				
2.1	污水处理一体化设备(含沼气蒸汽设备、IC 厌氧反应器)	26.79	68.64	686.4		781.83				设备基础+混凝土管桩 6 根，φ400，深度 l5 米
2.2	污水处理池	165.75				165.75	m³	1105	1500	
2.3	水处理附属车间	32.97				32.97	㎡	115.7	2850	钢混框架，h=4.0m

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
2.4	封闭式火炬	4	2.5	25.00		31.5	座	1	315000	
2.5	避雷塔	3	0.8	8		11.8o	座	1	118000	
2.6	地磅 40t	1.50	1.50	15.00		18.00	台	1	180000	
2.7	暂存池	4.5	0.3	3.00		7.8	㎡	30	1500	配潜污泵 2 台,20-10-2.2
3	电气自控		166.1	641.00		807.1				
3.1	电气工程		152.1	501.00		653.1				
3.2	自控工程		14	140		154				
4	管理用房	359.4				359.4				
4.1	综合用房	354.9				354.9	㎡	1014	3500	2 层，钢混框架，h=8.0m
4.2	传达室	4.5				4.50	㎡'	l5	3000	钢混框架，h=3.5m
5	其他	442.91		31.15		474.06				
5.1	道路工程	202.39				202.39	㎡	5622.08	360	
5.2	绿化工程	26.96				26.96	㎡	3369.62	80	
5.3	铺装工程	61.1				61.1	㎡	3054.89	200	
5.4	场区管线	95.50				95.50	㎡	19100	50	
5.5	砖砌围墙	52.96				52.96	m	662	800	h=2.2m
5.6	大门	4.00				4.00	座	2	20000	7.5+6.5,2 个
5.7	工器具购置费			31.15		31.15				设备费 1%
6	厂外工程	113.09				113.09				

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
6.1	场外污水管 DN150	25.65				25.65	m	270	950	直埋,覆土 1 米:
6.2	场外污水管 DNI50	32				32.00	m	160	2000	拉管，穿越道路
6.3	场外道路翻新	55.44				55.44	m	1540	360	混凝土面层
(二)	分类收运系统			1854.8		1854.8				
1	垃圾收集装置			320.8		320.8	套	1604	2000	
2	运输车辆			630.00		630.00	台	18	350000	
3	智能垃圾回收箱			904		904.00	套	113	80000	
二	第二部分工程建设其它费用				1780.71	1780.71				
1	建设用地费				546.02	546.02	亩	39	140000	征地及补偿费
2	场地准备及临时设施费				40.27	40.27				第一部分工程费×0.5%
3	建设管理费				212.44	212.44				
3.1	建设单位管理费				112.64	112.64				财建[2016]504 号，标准取费下浮 18%
3.2	工程监理费				99.8	99.8				发改价格[2007]670 号，标准取费下浮 18.5%
4	可研报告编制				10	10				合同价
5	勘察设计费				315.56	315.56				
5.1	勘察费				64.44	64.44				第一部分工程费×0.8%
5.2	设计费				251.12	251.12				计价格[2002]10 号

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
6	能工图审查费				15.78	15.78				工程勘察设计收费×5%
7	工程招标费				49	49				
7.1	招标代理服务费				49	49				含勘察、设计、监理、施工、设备招标代理
8	环境影响评价费				12.3	12.3				计价格[2002]125 号
9	工程保险费				24.16	24.16				第一部分工程费×0.3%
10	工程造价咨询费				31.9	31.9				
10.1	概算审查费				8.27	8.27				豫发改收费[2008]2510 号
10.1	编制招标控制价(含清单)				7.52	7.52				豫发改收费[2008]2510 号
10.2	竣工结算审核费				16.11	16.11				豫发改收费[2008]2510 号
11	联合试运转费				50.01	50.01				设备费×1%
12	生产准备及开办费				14.8	14.8				
12.1	生产准备费				10.8	10.80				设计定员 20 人×60%×3 个月×1500 元/月
12.2	办公及生活家具购置费				4.00	4				设计定员 20 人×2000 元人
13	劳动安全卫生评审费				8.05	8.05				第一部分工程费×0.1%
14	环境保护税				10.64	10.64	应税当量	22176	4.80	河南省人大常委会《关于环境保护税河南省适用秘简和应税污染物项目数的决定》

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
15	节能评估费				6.78	6.78				
16	公用设施配套费				433	433				
16.1	供电工程建设费				400.00	400.00				供电距离 2.5km，双回路,根据建设单位落实的费用计列
16.2	高可靠性供电费用				33.00	33.00				1000kVA×330 元 kVA,豫发改办[2004]97号
三	预备费				464.48	464.48				
1	基本预备费				464.48	464.48				(工程费用+其他费用，不含建设用地费）×5%
四	建设期债券利息				280.00	280				总投资贷款比例为 75%,按 1 年建设期考虑
五	铺底流动资金				38.23	38.23				
六	工程总投资	2640.01	413.54	5001.35	2563.42	10618.32				

2、资金筹措和使用计划

（1）项目资金来源

项目总投资为 10,618.32 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 7,000.00 万元，项目资本金 3,618.32 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 34.08%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	3,618.32	34.08%
债券资金	7,000.00	65.92%
其它资金		
合计	10,618.32	100.00%

（2）项目资金使用计划

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目总投资 10,618.32 万元，拟申请专项债券资金 7,000.00 万元，剩余资金 3,618.32 万元，通过区财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

项目资金使用计划

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	10,618.32	2,800.00	3,618.32	4,200.00
二	资金筹措	10,618.32	2,800.00	3,618.32	4,200.00
1	发行债券	7,000.00	800.00	2,000.00	4,200.00
2	资本金	3,618.32	2,000.00	1,618.32	

（五）债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目预期收益主要为垃圾处理收入及垃圾回收收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券资金申请单位为郑州市上街区城市管理局，建设主体为郑州市上街区城市管理局。项目建成后，项目资产登记到郑州市上街区城市管理局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要为垃圾处理收入及垃圾回收收入，项目建成后，郑州市上街区城市管理局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，郑州市上街区城市管理局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、收入预测

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目主营业务收入包括垃圾处理收入及垃圾回收收入，其中垃圾处理收入主要包括居民垃圾处理收入、单位垃圾处理收入、集贸市场垃圾处理收入及沿街门店生活垃圾处理收入。

郑州市上街区生活垃圾分拣中心建成后，上街区所辖区域的厨余垃圾、大件垃圾及废旧织物、有害垃圾、玻璃、塑料、金属、纸类等废弃物。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）号规定，对于居民生活垃圾、单位生活垃圾、集贸市场垃圾以及沿街门店生活垃圾等分别进行收费。

（1）垃圾处理收入

①居民垃圾处理收入

居民垃圾处理收入主要为居民楼院及小区内居民所收取的垃圾处理费。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）号规定：“一、居民生活垃圾处理费仍维持每户每月 5 元，其中清扫保洁费 1.6 元、收集清运费 1 元、转运费 1.8 元和处置费 0.6 元；五、对享受低保、国家定期抚恤金的优抚户等城市困难居民按相关规定减免生活垃圾处理费”，截止到 2020 年 8 月底，上街区所辖区域共有住户 74629 户，其中优抚户 877 户；本项目生活垃圾处理费仅包含收集清运费、转运费和处置费，因此垃圾处理费收费标准为 3.4 元/户/月。

②单位生活垃圾处理收入

A:收费标准

单位生活垃圾处理收入主要为向党政机关、社会团体、部队、大中专院校、企事业单位等收取的垃圾处理费。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）号规定：“二、单位生活垃圾处理标准为每吨 45 元，单位生活垃圾处理费是指党政机关、社会团体、部队、大中专院校、企事业等单位日常生活中产生的生活垃圾”。

B:垃圾产量预测

目前上街区人口数约为 208,380 人，参考同类城市经验人均日产生垃圾量为 1.0-1.2kg/人.日，目前上街区人均日产生垃圾量为 1.0 kg/人.日，考虑到居民在家产生的生活垃圾，保守预计在企业人均垃圾产生量为 0.5 kg/人.日。

根据荥阳荥锦垃圾电厂接收上街区生活垃圾回执单（统计如下所示），上街区一年生活垃圾产生量合计 45,305.02 吨，日均垃圾产生量 124.12 吨，扣除居民日常生活垃圾日均产生量（全区人口 208,380 人，人均每天 0.5 千克）104.19 吨，则单位生活垃圾日均产生量为 19.93 吨。

上街区 2019 年 8 月至 2020 年 7 月生活垃圾产生量汇总表

序号	时间	产生量（吨）
1	2019 年 8 月	4,043.30
2	2019 年 9 月	3,347.74
3	2019 年 10 月	3,709.96
4	2019 年 11 月	3,779.04

5	2019 年 12 月	3,753.62
6	2020 年 1 月	4,049.82
7	2020 年 2 月	2,826.58
8	2020 年 3 月	3,563.46
9	2020 年 4 月	3,650.82
10	2020 年 5 月	3,942.74
11	2020 年 6 月	4,149.90
12	2020 年 7 月	4,488.04
合计		45,305.02
日均		124.12

③集贸市场垃圾处理收入

A:收费标准

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）号规定：“四、集贸市场垃圾处理费维持原标准不变，仍按其摊位营业面积计算，每平方米每月 1 元”。

B:摊位营业面积预测

集贸市场分为零售市场和批发市场，不同性质对规模要求也不同。相比之下，零售市场规模较批发市场要小。对于零售市场而言，根据规划区域的居住人口、服务半径和消费需求等调研数据合理计算规模，一般中心农贸市场营业面积不小于 10000 平米，一般性的菜场也在 2000 平米以上。对于批发市场，可以根据地方农特产规模、交通区位、吞吐量等因素合理规划用地，专业市场在 5000 平米以上，大型农批市场应达到 10000 平米以上。

上街区目前比较大型的农贸市场有北农贸市场经营面积 20000 平方米，果品市场经营面积 13000 平方米，五云市场经营面积 3250 平方米，保守预计集贸市场营业面积为 36250 平方米。

④沿街门店生活垃圾处理收入

A:收费标准

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）号规定：“三、沿街经营门店按门前卫生责任区面积交纳生活垃圾处理费。繁华街道及主、次干道两侧的经营门店每平方米每月交纳 0.6 元”。

B:沿街经营门店门前卫生责任区面积预测

经统计2020年上街区道路两侧商户卫生区域面积合计为589,286.70平方米，如下表所示：

2020年上街区道路两侧商户卫生区域面积汇总表

序号	镇办	路段	起点	终点	长度（米）	人行道宽度（米）				面积（平方米）
						东	西	南	北	
1	工业办	洛宁路	工业路	科学大道	439	10.5	12			9877.5
2	工业办	汝南路	工业路	科学大道	357	6	6			4284
3	工业办	祥云路	淮阳路	登封路	273			5		1365
4	工业办	工业路	兴旺街	通航七路	676				6.5	4394
5	工业办	科学大道	通航一路	通航三路	878			6		5268
6	济办	中心路	入市口	金华路	1170				6	7020
7	济办	金华路	中心路	新乡路	1080	9	11			21600
8	济办	移动巷	中心路	新建街	150	6				900
9	济办	济源路	德宝	金华路	300			6		1800
10	济办	金屏路	新乡路	济源路	720	10.5	8.5			13680
11	济办	金屏路	济源路	新建街	316	5.5	8.5			4424
12	济办	友谊街	济源路	16小区	301	3	3			1806
13	济办	06西门	登封路	06小区	146				3.5	511
15	济办	中心路	金屏路	淮阳路	509				8	4072
16	济办	中心路	淮阳路	登封路	483				12	5796
17	济办	中心路	登封路	汝南路	483				10	4830
18	济办	汝南路	中心路	济源路	418	10				4180
19	济办	汝南路	济源路	新安路	494	8.5				4199
20	济办	登封路	中心路	济源路	418	6.5	7			5643
21	济办	登封路	济源路	新安路	494	7	8			7410
22	济办	登封路	新安路	新乡路	315	7.5				2362.5
23	济办	淮阳路	中心路	济源路	418	5	7.5			5225
24	济办	淮阳路	济源路	新安路	495	11.5	11.5			11385
25	济办	淮阳路	新安路	新乡路	315	9	4			4095
26	济办	新安路	金华路	淮阳路	980			9	8.5	17150
27	济办	新安路	淮阳路	登封路	492			9	6.5	7626
28	济办	济源路	金华路	金屏路	505			6	14	10100
29	济办	济源路	金屏路	淮阳路	486			8.5	8.5	8262
30	济办	济源路	淮阳路	登封路	480			9.5	3.5	6240
31	济办	济源路	登封路	汝南路	490			5.5	5.5	5390
32	济办	新建街	金华路	移动巷	210			9.5	7	3465
33	济办	新建街	中安街	登封路	300			6	4	3000
34	济办	新建街	登封路	商业街	110			5		550
35	济办	新建街	商业街	汝南路	370			7		2590
36	济办	新乡路	金华路	淮阳路	1020			6		6120
37	济办	新乡路	淮阳路	登封路	490			7.5	7.5	7350
38	济办	聂寨路	中心路	新建街	200	6	3			1800
39	济办	商业街	新建街	济源路	177	5	4			1593
40	济办	新安路	登封路	汝南路	493				7	3451

41	新安办	洛宁路	中心路	厂前路	530	16				8480
42	新安办	洛宁路	厂前路	新乡路	700	19				13300
43	新安办	新建街	汝南路	朝阳街	170			4	4	1360
44	新安办	朝阳街	中心路	新建街	314	2	2			1256
45	新安办	新安路	登封路	汝南路	493			8		3944
46	新安办	新安路	汝南路	洛宁路	680			12	21	22440
47	新安办	中心路	孟津路	洛宁路	273				10	2730
48	新安办	登封路	新安路	新乡路	315		8			2520
49	新安办	汝南路	新建街	济源路	180		8			1440
50	新安办	汝南路	济源路	新安路	494		8			3952
51	新安办	汝南路	新安路	新乡路	315	9	9			5670
52	新安办	孟津路	中心路	济源路	418	6				2508
53	新安办	孟津路	济源路	新乡路	805	12.5	10			18112.5
54	新安办	厂前路	孟津路	洛宁路	273				10	2730
55	新安办	济源路	汝南路	孟津路	409			15	14	11861
56	新安办	新乡路	登封路	汝南路	482			7	10	8194
57	新安办	新乡路	汝南路	洛宁路	685			11	14	17125
58	中心办	洛宁路	丹江路	许昌路	500	5	5			5000
59	中心办	洛宁路	许昌路	中心路	400	5				2000
60	中心办	孟津路	丹江路	许昌路	500		9			4500
61	中心办	汝南路	丹江路	鸿园小区	300	9	7.5			4950
62	中心办	丹江路	汝南路	孟津路	414			6		2484
63	中心办	许昌路	洛宁路	峨眉路	695			6		4170
64	中心办	汇丰街	淮阳路	金屏路	480			6	6	5760
65	中心办	金屏路	许昌路	中心路	398		5.5			2189
66	中心办	中心路	入市口	金华路	1170			8		9360
67	中心办	鸿园北门	许昌路	鸿园小区	190	3	5.5			1615
68	中心办	鸿园街	汝南路	美达西门	180			5	4	1620
69	中心办	许昌路	金屏路	淮阳路	459			7.5	9	7573.5
70	中心办	孟津路	许昌路	中心路	400	5.5				2200
71	中心办	汝南路	鸿园小区	许昌路	518	6	7			6734
72	中心办	汝南路	许昌路	中心路	394	5	9			5516
73	中心办	登封路	外语小学	许昌路	185	6	6			2220
74	中心办	登封路	许昌路	中心路	394	7.8				3073.2
75	中心办	淮阳路	世纪嘉园	许昌路	394	6	6			4728
76	中心办	淮阳路	许昌路	中心路	394	6	6			4728
77	中心办	许昌路	淮阳路	党校	340			7.5	9	5610
78	中心办	许昌路	党校	登封路	160				6	960
79	中心办	许昌路	登封路	汝南路	492			7.5	8.5	7872
80	中心办	许昌路	汝南路	孟津路	409			7		2863
81	中心办	许昌路	孟津路	洛宁路	281			7		1967
82	中心办	汇才街	许昌路	中心路	370	1	1			740
83	中心办	汇丰街	淮阳路	汇才街	375			3.5	4	2812.5

84	中心办	中心路	金华路	金屏路	632			8		5056
85	中心办	中心路	金屏路	淮阳路	509			11		5599
86	中心办	中心路	淮阳路	登封路	483			12		5796
87	中心办	中心路	登封路	汝南路	483			11		5313
88	中心办	中心路	汝南路	孟津路	409			10		4090
89	峡窝镇	博文路	金华路	金屏路	620				8	4960
90	峡窝镇	博文路	登封路	汝南路	307			3	3	1842
91	峡窝镇	五云路	冯沟	中原路	2000				6	12000
92	峡窝镇	富丽花园	登封路	淮阳路	490			4.5	2.5	3430
93	峡窝镇	淮阳路	丹江路	世纪嘉园	580	6	13			11020
94	峡窝镇	许昌路	金华路	金屏路	778			6	6	9336
95	峡窝镇	龙江路	洛宁路	孟津路	420			5.5	5.5	4620
96	峡窝镇	金屏路	博文路	丹江路	560	5.5				3080
97	峡窝镇	金屏路	丹江路	许昌路	485	5.5	5.5			5335
98	峡窝镇	郊段路	金屏路	金华路	620			9	9	11160
99	峡窝镇	孟津路	锦江社区		390		7.5			2925
100	峡窝镇	孟津路	南峡窝		170	12				2040
101	峡窝镇	孟津路	西涧沟		100		13			1300
102	峡窝镇	孟津路	观沟		178		13			2314
103	峡窝镇	龙江路	西街		400			12	12	9600
104	峡窝镇	龙江路	南峡窝		200				3	600
105	峡窝镇	丹江路	左照		150				24	3600
106	峡窝镇	峨眉路	石咀		200	13				2600
107	峡窝镇	洛宁路	大坡顶		180	8				1440
108	峡窝镇	洛宁路	西街		200	19				3800
109	峡窝镇	洛宁路	锦江社区		240	12.5				3000
110	峡窝镇	金华路	理想名城		59	25				1475
111	峡窝镇	工业路	老上街		70			15		1050
112	峡窝镇	科学大道	老上街		300				16	4800
合计										589286.7

（2）垃圾回收收入

① 垃圾分拣中心设计日处理能力

根据天津市市政工程设计研究院编制的《郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目可行性研究报告》，垃圾分拣中心近期设计规模为136（t/d），明细如下表所示：

项目	厨余垃圾	大件垃圾	园林垃圾	废纺	纸	玻璃	金属	塑料	有害垃圾	合计
设计规模（t/d）	60	6	5	5	25	6	2	25	2	136

②垃圾的组成比例及分类收集率

根据《郑州都市区环境卫生设施专项规划（2017~2030 年）》中对规划期内的生活垃圾成分组成预测分析，各类垃圾的组成比例如下表所示：

项目	厨余类	可回收垃圾					不可回收类	合计
		橡塑类	纸类	玻璃类	金属类	纺织类		
垃圾成分组成预测（%）	48	20	16	4	1	3	8	100

规划期内生活垃圾组成中可回收垃圾包括橡塑类、纸类、玻璃类、金属类、纺织类分类收集比例为 85%，本次预测基于谨慎性考虑，结合上街区实际垃圾分类运营收集情况，假设生活垃圾分类收集比例为 60%。

③各类垃圾日产生量

根据预测上街区日均垃圾产生总量为 124.12 吨，则生活垃圾日产生量=日均垃圾产生总量*垃圾组成比例*分类收集率（60%），其他垃圾日产生量=124.12 吨-生活垃圾日产生量。

④可回收垃圾收益单价

通过对上街区目前市场可回收物的回收价格调查，参考上街区辖区内正在运营的郑州傲蓝得环保科技有限公司关于可回收物价格的情况说明：“PET(塑料饮品)瓶 2.0 元/公斤；报纸/纸板 0.9 元/公斤；纺织品/鞋/包类 0.3 元/公斤；金属 1.0 元/公斤；金属罐 0.5 元/公斤；铝拉罐 5.0 元/公斤；玻璃制品 0.1 元/公斤；泡沫 2.0 元/公斤；塑料玩具 0.4 元/公斤；塑料袋膜 0.3 元/公斤。”

⑤可回收垃圾收入

本项目可回收垃圾包括废纺、纸、玻璃、金属、塑料，可回收垃圾收入=可回收物日均产生量*可回收垃圾收益单价*365，则可回收垃圾收入分析如下表所示：

序号	项目	合计	生活垃圾类别									
			厨余垃圾	大件垃圾		可回收垃圾					有害垃圾	其他垃圾
				大件	园林	废纺	纸	玻璃	金属	塑料		
1	组成比例（%）	100	48	5	2	3	16	4	1	20	1	
2	分类收集率（%）	60	60									
3	日均产生量（吨）	124.12	35.75	3.72	1.49	2.23	11.92	2.98	0.74	14.89	0.004	50.39

4	可回收垃圾收益单价（元/千克）					0.3	0.9	0.1	1	2		
5	可回收垃圾收入（万元）	1541.22				24.46	391.4	10.87	27.18	1087.29		

（备注：有害垃圾的组成比例为 1%，但结合上街区实际垃圾产生情况预计日产生量为 0.004 吨）。

综上所述，在债券期存续期内，项目主营业务收入预测如下表所示：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1、居民垃圾处理收入	225.68	300.91	300.91	300.91	300.91
收费标准（元/户/月）	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
居民户数	73752	73752	73752	73752	73752
2、单位生活垃圾处理收入	24.21	32.74	32.74	32.74	32.74
收费标准（元/吨）	45	45	45	45	45
产生量（吨/天）	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93
3、集贸市场垃圾处理收入	32.63	43.50	43.50	43.50	43.50
收费标准（元/月/㎡）	1	1	1	1	1
面积（㎡）	36250	36250	36250	36250	36250
4、沿街门店生活垃圾处理收入	318.21	424.29	424.29	424.29	424.29
收费标准（元/月/㎡）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
面积（㎡）	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7
5、垃圾回收收入	1,155.92	1,541.22	1,541.22	1,541.22	1,541.22
合计	1,756.65	2,342.66	2,342.66	2,342.66	2,342.66

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
1、居民垃圾处理收入	300.91	300.91	300.91	300.91	300.91	300.91
收费标准（元/户/月）	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
居民户数	73752	73752	73752	73752	73752	73752
2、单位生活垃圾处理收入	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74	32.74
收费标准（元/吨）	45	45	45	45	45	45
产生量（吨/天）	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93

3、集贸市场垃圾处理收入	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
收费标准（元/月/㎡）	1	1	1	1	1	1
面积（㎡）	36250	36250	36250	36250	36250	36250
4、沿街门店生活垃圾处理收入	424.29	424.29	424.29	424.29	424.29	424.29
收费标准（元/月/㎡）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
面积（㎡）	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7
5、垃圾回收收入	1,541.22	1,541.22	1,541.22	1,541.22	1,541.22	1,541.22
合计	2,342.66	2,342.66	2,342.66	2,342.66	2,342.66	2,342.66

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
1、居民垃圾处理收入	300.91	300.91	300.91	300.91	4,438.42
收费标准（元/户/月）	3.4	3.4	3.4	3.4	
居民户数	73752	73752	73752	73752	
2、单位生活垃圾处理收入	32.74	32.74	32.74	32.74	482.57
收费标准（元/吨）	45	45	45	45	
产生量（吨/天）	19.93	19.93	19.93	19.93	
3、集贸市场垃圾处理收入	43.50	43.50	43.50	43.50	641.63
收费标准（元/月/㎡）	1	1	1	1	
面积（㎡）	36250	36250	36250	36250	
4、沿街门店生活垃圾处理收入	424.29	424.29	424.29	424.29	6,258.27
收费标准（元/月/㎡）	0.6	0.6	0.6	0.6	
面积（㎡）	589286.7	589286.7	589286.7	589286.7	
5、垃圾回收收入	1,541.22	1,541.22	1,541.22	1,541.22	22,733.00
合计	2,342.66	2,342.66	2,342.66	2,342.66	34,553.89

2、运营成本预测

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目运营成本主要包括垃圾处理及处置成本、外购原材料、燃料及动力费、职工工资及福利、修理费和其他费用。

（1）垃圾处理及处置成本：参照郑州目前同类项目的垃圾处理成本以及目前与电厂终端处置结算价格，厨余垃圾的处理成本为 270 元/吨，终端处置成本为 65 元/吨；其他垃圾的终端处置成本为 65 元/吨；大件垃圾的处理成本为 120

元/吨；园林垃圾的处理成本为 200 元/吨；废纺的处理成本为 230 元/吨；有害垃圾终端处置成本价格参考陕西安信显像管循环处理应用有限公司危险废物委托处置合同中约定的含汞废物（危废编号 HW29900-023-29）处置价格 30000 元/吨（不足 2 吨按 2 吨计费），其中厨余垃圾处理年支出=日均产生量*（处理成本+终端处置成本）*365；其他垃圾、有害垃圾处理年支出=日均产生量*终端处置成本*365；大件垃圾、园林垃圾、废纺垃圾处理年支出=日均产生量*处理成本*365，则垃圾年处理处置成本合计为 606.96 万元，如下表所示：

序号	项目	生活垃圾类别										其他垃圾
		合计	厨余垃圾	大件垃圾		可回收物					有害垃圾	
				大件	园林	废纺	纸	玻璃	金属	塑料		
1	日均产生量（吨）	124.12	35.75	3.72	1.49	2.23	11.92	2.98	0.74	14.89	0.004	50.39
2	处理成本（元/吨）		270	120	200	230						
3	终端处置成本（元/吨）		65								30000	65
4	垃圾年处理处置成本（万元）	606.96	437.09	16.31	10.87	18.76					4.38	119.55

（2）外购原材料、燃料及动力费：根据豫发改价管〔2019〕212 号文，本项目电压等级为 10 千伏，属于工商业及其他用电类别，变压器容量为 2,000kVA，电度电价为 0.611 元/kWh，基本电价为 20 元/kVA/月，本项目年耗用电量为 2279516.25kWh，每年燃料及动力费为 187.28 万元；原材料（药剂费）为 10%液体 pac，单价 900.00 元/t，年消耗量 18.25 吨；阴离子 PAM 单价 15,000.00 元/t，年消耗量 0.91t；片碱单价 3,000.00 元/t，年消耗量 22.81t；10%次 10%次氯酸钠，单价 600.00 元/t，年消耗量 91.25t；柠檬酸 2,800.00 元/t，年消耗量 10.74t；阳离子 PAM30,000.00 元/t，年消耗量 1.31 吨；汽油 7,857.14 元/t，年消耗量 1.58 吨，原材料（药剂费）合计 23.52 万元/年；自来水费单价 5.95 元/t，年消耗量 7,982.55 吨，每年水费 4.75 万元；垃圾分类设备油耗、电耗、维修保养等年 162.21 万元/年，上述费用合计 377.76 万元/年。

（3）职工薪酬：本项目定员 20 人，人员工资及福利费为 4.8 万元/年/人。

（4）修理费包括日常维检费和大修理费，维修费用按照当年折旧额的 10%计入。

（5）其他费用按照收入的 5%计提。

考虑通货膨胀等因素，上述费用每 5 年按照 5%的比例递增。

运营成本预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
燃料动力费	283.32	377.76	377.76	377.76	377.76
工资福利	72.00	96.00	96.00	96.00	96.00
维修费	37.83	50.44	50.44	50.44	50.44
其他费用	65.87	117.13	117.13	117.13	117.13
垃圾处理成本	455.22	606.96	606.96	606.96	606.96
合计	914.24	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
燃料动力费	396.65	396.65	396.65	396.65	396.65	416.48
工资福利	100.80	100.80	100.80	100.80	100.80	105.84
维修费	52.96	52.96	52.96	52.96	52.96	55.61
其他费用	122.99	122.99	122.99	122.99	122.99	129.14
垃圾处理成本	637.31	637.31	637.31	637.31	637.31	669.18
合计	1,310.71	1,310.71	1,310.71	1,310.71	1,310.71	1,376.25

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
燃料动力费	416.48	416.48	416.48	416.48	5,860.01
工资福利	105.84	105.84	105.84	105.84	1,489.20
维修费	55.61	55.61	55.61	55.61	782.44
其他费用	129.14	129.14	129.14	129.14	1,795.04
垃圾处理成本	669.18	669.18	669.18	669.18	9,415.51
合计	1,376.25	1,376.25	1,376.25	1,376.25	19,342.20

3、税金预测

郑州市上街区生活垃圾分拣中心项目按“其他生活服务”征收增值税，适用税率为 6%，根据财政部、国家税务总局发布的《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78 号），该项目属于“五、资源综合利用劳务：垃圾处理”，增值税实行 70%的退税优惠政策，城市维护建

设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2%计征。

企业所得税按照 25%计算，根据《关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（国税函〔2009〕185 号）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关文件规定，企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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。

税金预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
增值税	29.83	39.78	39.78	39.78	39.78
城市维护建设税	2.09	2.78	2.78	2.78	2.78
教育费附加	0.89	1.19	1.19	1.19	1.19
地方教育费附加	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
所得税费用				29.64	29.64
合计	33.41	44.55	44.55	74.19	74.19

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
增值税	39.78	39.78	39.78	39.78	39.78	39.78
城市维护建设税	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
教育费附加	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
地方教育费附加	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
所得税费用	21.83	44.79	48.28	51.77	55.26	42.36
合计	66.38	89.34	92.83	96.32	99.81	86.91

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
增值税	39.78	39.78	39.78	39.78	586.75
城市维护建设税	2.78	2.78	2.78	2.78	41.01
教育费附加	1.19	1.19	1.19	1.19	17.55
地方教育费附加	0.80	0.80	0.80	0.80	11.80
所得税费用	48.10	58.56	74.60	86.82	591.65
合计	92.65	103.11	119.15	131.37	1,248.76

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始

运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	税金	现金净流入
第三年	1,756.65	914.24	33.41	809.00
第四年	2,342.66	1,248.29	44.55	1,049.82
第五年	2,342.66	1,248.29	44.55	1,049.82
第六年	2,342.66	1,248.29	74.19	1,020.18
第七年	2,342.66	1,248.29	74.19	1,020.18
第八年	2,342.66	1,310.71	66.38	965.57
第九年	2,342.66	1,310.71	89.34	942.61
第十年	2,342.66	1,310.71	92.83	939.12
第十一年	2,342.66	1,310.71	96.32	935.63
第十二年	2,342.66	1,310.71	99.81	932.14
第十三年	2,342.66	1,376.25	86.91	879.50
第十四年	2,342.66	1,376.25	92.65	873.76
第十五年	2,342.66	1,376.25	103.11	863.30
第十六年	2,342.66	1,376.25	119.15	847.26
第十七年	2,342.66	1,376.25	131.37	835.04
合计	34,553.89	19,342.20	1,248.76	13,962.93

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 7,000.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）-2021 年河南省政府专项债券（四十六期）债券资金 200.00 万元，利率 3.52%，2021 年河南省社会事业专项债券（五期）-2021 年河南省政府专项债券（十九期）债券资金 600.00 万元，利率 3.72%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

本项目拟继续申请债券资金 6,200.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	29.36	29.36	-
第二年	-	119.36	119.36	-
第三年	-	308.36	308.36	809.00
第四年	-	308.36	308.36	1,049.82
第五年	-	308.36	308.36	1,049.82
第六年	-	308.36	308.36	1,020.18
第七年	100.00	308.36	408.36	1,020.18
第八年	310.00	303.86	613.86	965.57
第九年	310.00	289.91	599.91	942.61
第十年	310.00	275.96	585.96	939.12
第十一年	310.00	262.01	572.01	935.63
第十二年	510.00	248.06	758.06	932.14
第十三年	930.00	225.11	1,155.11	879.50
第十四年	930.00	183.26	1,113.26	873.76
第十五年	1,730.00	119.09	1,849.09	863.30
第十六年	930.00	70.20	1,000.20	847.26
第十七年	630.00	28.35	658.35	835.04
合计	7,000.00	3,696.33	10,696.33	13,962.93
本息覆盖倍数	1.31			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.31，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

巩义市新型智慧城市建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南凯桥会计师事务所有限公司

目　录

一、专项评价报告　　1-16

巩义市新型智慧城市建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫凯会咨字[2022]第 001 号

我们接受委托，对巩义市新型智慧城市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》。

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。

本评价报告仅供巩义市新型智慧城市建设项目申报和发行本期债券之目的使用，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。

经专项审核，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、项目概况

1、项目位置

本项目建设范围为巩义市全境。

2、项目建设周期

本项目建设期 24 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资 29,029.60 万元。其中工程建设费用 26,100.00 万元，工程建设其它费用为 938.45 万元，预备费为 811.15 万元，建设期利息 1,180.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目申请专项债 23,000.00 万元，占总投资的 79.23%，建设单位自筹 6,029.60 万元，占总投资的 20.77%。

二、项目收益及现金流入预测

1、债券应付本息情况

本项目申请专项债券资金 23,000.00 万元，本项目债券融资本金 23000.00 万元，2022 年拟申请使用债券 18000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年拟申请使用债券 5000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。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	期末本金金额	融资利率	应付本息
2022 年		18,000.00		18,000.00	4.00%	360.00
2023 年	18,000.00	5,000.00		23,000.00	4.00%	820.00
2024 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00
2025 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00
2026 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00
2028 年	23,000.00		900.00	22,100.00	4.00%	1,802.00
2029 年	22,100.00		1,150.00	20,950.00	4.00%	2,011.00
2030 年	20,950.00		1,150.00	19,800.00	4.00%	1,965.00
2031 年	19,800.00		1,150.00	18,650.00	4.00%	1,919.00
2032 年	18,650.00		1,150.00	17,500.00	4.00%	1,873.00
2033 年	17,500.00		2,950.00	14,550.00	4.00%	3,591.00
2034 年	14,550.00		3,450.00	11,100.00	4.00%	3,963.00
2035 年	11,100.00		3,450.00	7,650.00	4.00%	3,825.00
2036 年	7,650.00		3,450.00	4,200.00	4.00%	3,687.00
2037 年	4,200.00		3,450.00	750.00	4.00%	3,549.00
2038 年	750.00		750.00	-	4.00%	765.00
合计		23,000.00	23,000.00			33,810.00

2、现金流入、流出预测

（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。

（2）项目概况

本项目建设范围为巩义市全境。

（3）项目收益预测

本项目正式运营后，收益情况如下:

①智慧停车收入

智慧停车收入来源主要为政府管理的路侧停车位停车费收入，本项目按城区规划 1000 个路侧停车位测算。参照郑州市停车场管理中心公布的公共停车场收费标准：三类区域地面车位白天按次收费，每次 2 元。

类型 / 标准	时间		计费单位	标准车位
三类区域机动车	地上停车场	白天	次	2 元
		夜间（路内停车位免费）	次	4 元
	地下停车场	白天	次	2 元
		夜间	次	3 元

基于谨慎性原则，本项目停车位收费单价按 2 元/次、运营期不考虑价格涨幅，车位日周转按 3 次，每年使用按 330 天，空置率按 30%计算。

②充电桩服务费收入

本项目共建设额定功率 60KW 的电动汽车充电桩 68 个。充电服务费收费标准参照 2019 年郑州市发改委下发《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》：社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65 元/千瓦时，充换电设施经营企业可根据自身经营情况，在此参考标准基础上上浮 10%，下浮幅度不限。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费价格按 0.60 元/千瓦时收取，运营期不考虑价格涨幅。充电桩同时率按 15%计算、日工作时长按 12 小时、年运营天数按 330 天测算。

③智慧灯杆 LED 屏广告收入

根据项目建设内容规划，本项目拟在城区道路改建智慧灯杆 100 根，每根灯杆均设置 0.5 平方米的 P4 屏。

收费标准参照 2019 年 11 月 29 日株洲市中心广场多功能智慧路灯 LED 显示屏经营权中标公示：株洲市中心广场共计 18 根多功能智慧路灯 LED 显示屏，显示屏为 1.84 平米的 P3 屏，播放时间暂定为 7:00-23:00，租赁期为 3 年（2019 年 12 月 1 日-2022 年 11 月 30 日），湖南畅思文化传媒有限公司以每年 34.8 万运营费中标。按此计算，每根智慧路灯的 LED 显示屏每月收费约为 1600 元。

基于谨慎性原则，本项目智慧路灯 LED 屏在运营期首年（2023 年）广告费收费标准拟定为每块屏 400 元/月、每三年增长 5%计算，年涨幅低于 3.0%的河南省 2020 年 CPI 平均涨幅，运营期空置率按 20%测算。

④智慧社区收入

根据项目内容建设规划，本项目在城区 400 个楼院共安装 LED 发布屏（三基色 LED 大屏，架设信息发布平台）400 块、以及车辆道闸 400 个。

第一、LED 大屏广告收入，参照易播网的社区灯箱广告位投放价格：500-5000 元/月。



基于谨慎性原则，本项目社区 LED 大屏广告位在运营期首年（2023 年）收费标准拟定为每块屏 600 元/月、每三年增长 5%计算，年涨幅低于 3.0%的河南省 2020 年 CPI 平均涨幅，运营期空置率按 20%测算；

第二、车辆道闸广告收入，参照易播网的车辆道闸广告位投放价格：1000-2000 元/月。



基于谨慎性原则，本项目社区车辆道闸广告位在运营期首年（2023 年）收费标准拟定为每座 1200 元/月、每三年增长 5%计算，年涨幅低于 3.0%的河南省 2020 年 CPI 平均涨幅，运营期空置率按 20%测算。

⑤智慧文旅服务费收入

本项目智慧文旅应用整合与旅游相关的食、住、行、游、购、娱、商、养、学、闲、情等要素，结合人流、车流、消费等多方面的数据，基于历史数据的挖掘和实时数据分析，动态掌握全域旅游的即时状态。

同时向旅游景点、旅游企业、电子商务平台、商户等开放旅游数据资源，充分利用大数据技术分析巩义市旅游热点和特点，游客的属性特征和兴趣意向，为行业管理提供更高效、智能化的创新应用，为各类游客提供更便捷、智能化的旅游体验，为旅游景区提供客流监测与预警、定向导流等，为旅游企业和平台商户实现定向导流、提升其经营收入。

因此，本项目建成后可通过为旅游景区、文旅企业和平台商户的定向导流，按游客消费支出收取系统服务费。

根据艾瑞咨询发布的《2018 中国景区旅游消费研究报告》：2013 年-2017 年在线旅游消费的渗透率分别为 4.7%、5.1%、6.2%、11.4%和 14.3%。



基于谨慎性原则，本项目智慧文旅系统的系统使用率在运营期首年（2023 年）拟按 3%计算、此后每年增长 0.5 个百分点

根据《2019 年巩义市国民经济和社会发展统计公报》，巩义市全年共接待海内外游客 1741.70 万人次，比上年增长 14.50%。其中入境游客 4.50 万人次，增长 2.8%。旅游总收入 70.90 亿元，增长 31.40%。可计算 2019 年巩义市游客人均消费为 407 元。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）巩义市游客人数按 1800 万人次计算、运营期游客量增幅按每年增长 2%测算；运营期首年游客人均消费按 400 元（略低于 2019 年的游客人均消费）、每三年增长 10%计算，年涨幅约等于 3.0%的河南省 2020 年 CPI 平均涨幅。

通过巩义市政务服务和大数据管理局初步调查沟通及评估，本项目智慧文旅系统服务费费率拟按 5%进行测算。

并且巩义市政务服务和大数据管理局已出具关于智慧文旅系统服务费费率初步调研情况的说明。

经测算，本项目运营期营业收入为 69,905.21 万元，详见下表：

收入估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	合计
	营业收入（万元）	2,093.61	2,298.81	2,511.79	2,941.16	3,193.31	3,454.78	4,031.74	4,340.79	4,661.02	5,423.41	5,801.36	6,192.70	7,186.99	7,648.23	8,125.51	69,905.21
1	智慧停车收入（万元）	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	2,079.00
	停车位数量（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	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
	日周转次数（次/日）	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	
	单价（元/次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	每年使用天数（日/年）	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（%）	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
2	充电桩服务费收入（万元）	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	2,181.15
	汽车充电桩数量（个）	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	
	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	
	日运营时长（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	同时率（%）	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
	收费标准（元/kwh）	0.6	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	年运营天数（天）	330	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	
3	智慧灯杆 LED 屏广告收入（万元）	38.4	38.40	38.40	40.32	40.32	40.32	42.34	42.34	42.34	44.45	44.45	44.45	46.68	46.68	46.68	636.57
	智慧路灯数量（根）	100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	收费标准（元/月）	400	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	
	租金涨幅（%）				5%			5%			5%			5%			

	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
4	智慧社区收入（万元）	691.2	691.20	691.20	725.76	725.76	725.76	762.05	762.05	762.05	800.15	800.15	800.15	840.16	840.16	840.16	11,457.96
4.1	LED 屏广告收入（万元）	230.4	230.40	230.40	241.92	241.92	241.92	254.02	254.02	254.02	266.72	266.72	266.72	280.05	280.05	280.05	3,819.33
	屏幕数量（个）	400	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
	收费标准（元/月）	600	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	729.30	729.30	729.30	
	价格涨幅（%）				5%			5%			5%			5%			
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
4.2	道闸广告收入（万元）	460.80	460.80	460.80	483.84	483.84	483.84	508.03	508.03	508.03	533.43	533.43	533.43	560.11	560.11	560.11	7,638.63
	道闸数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
	收费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61	
	价格涨幅（%）				5%			5%			5%			5%			
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
5	智慧文旅服务费收入（万元）	1,080.00	1,285.20	1,498.18	1,891.07	2,143.22	2,404.69	2,943.34	3,252.39	3,572.62	4,294.80	4,672.75	5,064.09	6,016.14	6,477.38	6,954.66	53,550.53
	服务费费率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
	系统使用率（%）	3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	5.50%	6.00%	6.50%	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	
	年游客量（万人）	1,800.00	1,836.00	1,872.72	1,910.17	1,948.38	1,987.35	2,027.09	2,067.63	2,108.99	2,151.17	2,194.19	2,238.07	2,282.84	2,328.49	2,375.06	
	游客量年增长率（%）		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
	人均消费（元/人）	400.00	400.00	400.00	440.00	440.00	440.00	484.00	484.00	484.00	532.40	532.40	532.40	585.64	585.64	585.64	
	人均消费涨幅（%）				10%			10%			10%			10%			

（4）成本情况如下

①光纤租赁费用：根据项目可行性研究报告测算数据，本项目光纤租赁费用预计为 324.00 万/年，运营期拟按每五年增长 10%计算。

②外购燃料及动力费：本项目燃料和动力费消耗主要为电，经测算：本项目年用电量为 142.44 万 kwh。本项目按综合电价 0.65 元/度测算，运营期首年外购燃料和动力费为 92.58 万元，此后每年涨幅按 3%测算（2020 年河南省 CPI 平均涨幅）。

③工资福利费：2019 年河南省城镇非私营单位信息传输、软件和信息技术服务业平均工资 79,992.00 元。

经测算，本项目员工定员 8 人，平均工资福利费拟按每人每年 84,000.00 元进行测算。工资福利费涨幅按每年 5%进行测算（参考 2020 年河南省人均 CPI 涨幅 3%）。

④云资源租赁费：本项目共用郑州城市大脑的计算资源平台做为基础底座，城市大脑基础底座的云资源租赁费按 350 万元/年，运营期拟按每五年增长 10%计算。

⑤修理费：本项目修理费按资产年折旧摊销费用的 10%计算，运营期拟按每年增长 5%进行测算。

⑥场地租金费用：本项目办公与设备场地需租用办公场地，场地总面积拟按 2000 平米。

租金价格参照中国房价行情网（2020 年 10 月）对巩义市商铺的租售价格监测：近一年巩义市的办公月租金价格为 33.85 元/平米。

基于谨慎性原则，运营期首年租金价格按每平米 33.85 元/月计算，每五年增长 10%计算。

⑦其他管理费用：其他管理费用拟按工资福利费的 10%计算。

⑧其他销售费用：其他销售费用拟按营业收入的 2%估算。

⑨折旧及摊销：本项目硬件设备类固定资产原值 12,271.60 万元，残值率按 5%计算，按 15 年折旧，年折旧费为 777.20 万元；软件和信息系统等无形资产原值 16,758.00 万元，按 15 年摊销，年摊销费为 1,117.20 万元。

年折旧摊销费合计为 1,894.40 万元。

项目成本估算表如下：

项目成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	光纤租赁费用	5,362.20	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	356.40	356.40	356.40	356.40	356.40	392.04	392.04	392.04	392.04	392.04
2	外购燃料及动力费	1,722.11	92.58	95.36	98.22	101.17	104.21	107.34	110.56	113.88	117.30	120.82	124.44	128.17	132.02	135.98	140.06
3	工资和福利费	1,449.98	67.20	70.56	74.09	77.79	81.68	85.76	90.05	94.55	99.28	104.24	109.45	114.92	120.67	126.70	133.04
4	云资源租赁费	5,792.50	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50
5	修理费	4,087.81	189.44	198.91	208.86	219.30	230.27	241.78	253.87	266.56	279.89	293.88	308.57	324.00	340.20	357.21	375.07
6	场地租金费用	1,344.50	81.24	81.24	81.24	81.24	81.24	89.36	89.36	89.36	89.36	89.36	98.30	98.30	98.30	98.30	98.30
7	其他费用	1,543.13	48.59	53.04	57.65	66.60	72.04	77.68	89.64	96.28	103.15	118.89	126.98	135.34	155.81	165.63	175.81
7.1	其他管理费用	145.02	6.72	7.06	7.41	7.78	8.17	8.58	9.01	9.46	9.93	10.42	10.95	11.49	12.07	12.67	13.30
7.2	其他销售费用	1,398.11	41.87	45.98	50.24	58.82	63.87	69.10	80.63	86.82	93.22	108.47	116.03	123.85	143.74	152.96	162.51
8	经营成本	21,302.23	1,153.05	1,173.11	1,194.06	1,220.10	1,243.44	1,343.32	1,374.88	1,402.03	1,430.38	1,468.59	1,583.28	1,616.27	1,662.54	1,699.36	1,737.82
9	折旧摊销费	28,416.00	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40	1,894.40
10	专项债利息支出	9,630.00	920.00	920.00	920.00	920.00	902.00	861.00	815.00	769.00	723.00	641.00	513.00	375.00	237.00	99.00	15.00
11	总成本费用合计	59,348.23	3,967.45	3,987.51	4,008.46	4,034.50	4,039.84	4,098.72	4,084.28	4,065.43	4,047.78	4,003.99	3,990.68	3,885.67	3,793.94	3,692.76	3,647.22

（5）相关税费

增值税：充电桩充电服务费和智慧文旅服务费收入增值税销项税率按 6%、其他收入增值税销项税率按 9%、增值税进项税率按 6%，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 7%；教育费附加 3%；地方教育费附加 2%；所得税 25%。

项目税金估算表如下：

项目	税金及附加	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加费	增值税	增值税销项税额	增值税进项税额	所得税
2024 年	10.39	6.06	2.60	1.73	86.51	151.66	65.15	-
2025 年	11.74	6.85	2.93	1.96	97.82	163.97	66.15	-
2026 年	13.15	7.67	3.29	2.19	109.55	176.75	67.20	-
2027 年	16.20	9.45	4.05	2.70	135.07	203.61	68.54	-
2028 年	17.88	10.43	4.47	2.98	149.03	218.74	69.71	-
2029 年	19.08	11.13	4.77	3.18	158.98	234.43	75.45	-
2030 年	23.17	13.52	5.79	3.86	193.10	270.19	77.09	-
2031 年	25.24	14.72	6.31	4.21	210.29	288.74	78.45	-
2032 年	27.37	15.97	6.84	4.56	228.08	307.95	79.87	-
2033 年	32.76	19.11	8.19	5.46	273.04	354.90	81.86	-
2034 年	34.69	20.24	8.67	5.78	289.15	377.58	88.43	389.88
2035 年	37.32	21.77	9.33	6.22	310.98	401.06	90.08	567.43
2036 年	44.33	25.86	11.08	7.39	369.47	461.98	92.51	837.18
2037 年	47.44	27.67	11.86	7.91	395.30	489.66	94.36	977.01
2038 年	50.64	29.54	12.66	8.44	422.00	518.29	96.29	1,106.91
合计	411.40	239.99	102.84	68.57	3,428.37	4,619.51	1,191.14	3,878.41

（6）项目损益

本项目计算期内累计净利润为 6267.17 万元，具体损益见下表：

项目损益表

金额单位：人民币万元

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	69,905.21	2,093.61	2,298.81	2,511.79	2,941.16	3,193.31	3,454.78	4,031.74	4,340.79	4,661.02	5,423.41	5,801.36	6,192.70	7,186.99	7,648.23	8,125.51
2	税金及附加	411.40	10.39	11.74	13.15	16.20	17.88	19.08	23.17	25.24	27.37	32.76	34.69	37.32	44.33	47.44	50.64
3	总成本费用	59,348.23	3,967.45	3,987.51	4,008.46	4,034.50	4,039.84	4,098.72	4,084.28	4,065.43	4,047.78	4,003.99	3,990.68	3,885.67	3,793.94	3,692.76	3,647.22
4	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额	10,145.58	-1,884.23	-1,700.44	-1,509.82	-1,109.54	-864.41	-663.02	-75.71	250.12	585.87	1,386.66	1,775.99	2,269.71	3,348.72	3,908.03	4,427.65
6	弥补以前年度亏损	2,439.13								250.12	585.87	1,386.66	216.48				
7	应纳税所得额	7,706.45	-1,884.23	-1,700.44	-1,509.82	-1,109.54	-864.41	-663.02	-75.71	-	-	-	1,559.51	2,269.71	3,348.72	3,908.03	4,427.65
8	所得税	3,878.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389.88	567.43	837.18	977.01	1,106.91
9	净利润	6,267.17	-1,884.23	-1,700.44	-1,509.82	-1,109.54	-864.41	-663.02	-75.71	250.12	585.87	1,386.66	1,386.11	1,702.28	2,511.54	2,931.02	3,320.74
10	息税前利润	19,775.58	-964.23	-780.44	-589.82	-189.54	37.59	197.98	739.29	1,019.12	1,308.87	2,027.66	2,288.99	2,644.71	3,585.72	4,007.03	4,442.65
11	息税折旧摊销前利润	48,191.58	930.17	1,113.96	1,304.58	1,704.86	1,931.99	2,092.38	2,633.69	2,913.52	3,203.27	3,922.06	4,183.39	4,539.11	5,480.12	5,901.43	6,337.05

（7）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 103,554.32 万元，累计现金流出 91871.15 万元，现金结余 11683.17 万元。

本项目全部 23,000.00 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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	44,313.17			930.17	1,113.96	1,304.58	1,704.86	1,931.99	2,092.38	2,633.69	2,913.52	3,203.27	3,922.06	3,793.51	3,971.68	4,642.94	4,924.42	5,230.14
1.1	现金流入	74,524.72			2,245.27	2,462.78	2,688.54	3,144.77	3,412.05	3,689.21	4,301.93	4,629.53	4,968.97	5,778.31	6,178.94	6,593.76	7,648.97	8,137.89	8,643.80
1.1.1	营业收入	69,905.21			2,093.61	2,298.81	2,511.79	2,941.16	3,193.31	3,454.78	4,031.74	4,340.79	4,661.02	5,423.41	5,801.36	6,192.70	7,186.99	7,648.23	8,125.51
1.1.2	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	增值税销项税额	4,619.51			151.66	163.97	176.75	203.61	218.74	234.43	270.19	288.74	307.95	354.90	377.58	401.06	461.98	489.66	518.29
1.1.4	其他流入	-																	
1.2	现金流出	30,211.55			1,315.10	1,348.82	1,383.96	1,439.91	1,480.06	1,596.83	1,668.24	1,716.01	1,765.70	1,856.25	2,385.43	2,622.08	3,006.03	3,213.47	3,413.66
1.2.1	经营成本	21,302.23			1,153.05	1,173.11	1,194.06	1,220.10	1,243.44	1,343.32	1,374.88	1,402.03	1,430.38	1,468.59	1,583.28	1,616.27	1,662.54	1,699.36	1,737.82
1.2.2	增值税进项税额	1,191.14			65.15	66.15	67.20	68.54	69.71	75.45	77.09	78.45	79.87	81.86	88.43	90.08	92.51	94.36	96.29
1.2.3	税金及附加	411.40			10.39	11.74	13.15	16.20	17.88	19.08	23.17	25.24	27.37	32.76	34.69	37.32	44.33	47.44	50.64
1.2.4	增值税	3,428.37			86.51	97.82	109.55	135.07	149.03	158.98	193.10	210.29	228.08	273.04	289.15	310.98	369.47	395.30	422.00
1.2.5	所得税	3,878.41			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389.88	567.43	837.18	977.01	1,106.91
1.2.6	其他流出	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-27,849.60	-19,494.72	-8,354.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-																	
2.2	现金流出	27,849.60	19,494.72	8,354.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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
2.2.1	建设投资	27,849.60	19,494.72	8,354.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资	-																	
2.2.3	流动资金	-		-															
2.2.4	其他流出	-																	
3	筹资活动净现金流量	-4,780.40	19,494.72	8,354.88	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-1,802.00	-2,011.00	-1,965.00	-1,919.00	-1,873.00	-3,591.00	-3,963.00	-3,825.00	-3,687.00	-3,549.00	-765.00
3.1	现金流入	29,029.60	19,854.72	9,174.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	6,029.60	1,854.72	4,174.88															
3.1.2	市场化融资	-	-	-															
3.1.3	流动资金借款	-																	
3.1.4	债券	23,000.00	18,000.00	5,000.00															
3.1.5	短期借款	-																	
3.1.6	其他流入	-																	
3.2	现金流出	33,810.00	360.00	820.00	920.00	920.00	920.00	920.00	1,802.00	2,011.00	1,965.00	1,919.00	1,873.00	3,591.00	3,963.00	3,825.00	3,687.00	3,549.00	765.00
3.2.1	债券利息支付	10,810.00	360.00	820.00	920.00	920.00	920.00	920.00	902.00	861.00	815.00	769.00	723.00	641.00	513.00	375.00	237.00	99.00	15.00
3.2.2	债券发行费用	-	-	-															
3.2.3	偿还债务本金	23,000.00	-	-	-	-	-	-	900.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	2,950.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	750.00
3.2.4	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	11,683.17	-	-	10.17	193.96	384.58	784.86	129.99	81.38	668.69	994.52	1,330.27	331.06	-169.49	146.68	955.94	1,375.42	4,465.14
5	累计盈余资金		-	-	10.17	204.13	588.71	1,373.57	1,503.56	1,584.94	2,253.63	3,248.15	4,578.42	4,909.48	4,739.99	4,886.67	5,842.61	7,218.03	11,683.17

3、项目净收益预测

本项目预计收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，债券存续期本项目可实现的预期收益为 44,313.17 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预期成本				项目收益
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2024 年	2,093.61	1,153.05	10.39	-	1,163.44	930.17
2025 年	2,298.81	1,173.11	11.74	-	1,184.85	1,113.96
2026 年	2,511.79	1,194.06	13.15	-	1,207.21	1,304.58
2027 年	2,941.16	1,220.10	16.20	-	1,236.30	1,704.86
2028 年	3,193.31	1,243.44	17.88	-	1,261.32	1,931.99
2029 年	3,454.78	1,343.32	19.08	-	1,362.40	2,092.38
2030 年	4,031.74	1,374.88	23.17	-	1,398.05	2,633.69
2031 年	4,340.79	1,402.03	25.24	-	1,427.27	2,913.52
2032 年	4,661.02	1,430.38	27.37	-	1,457.75	3,203.27
2033 年	5,423.41	1,468.59	32.76	-	1,501.35	3,922.06
2034 年	5,801.36	1,583.28	34.69	389.88	2,007.85	3,793.51
2035 年	6,192.70	1,616.27	37.32	567.43	2,221.02	3,971.68
2036 年	7,186.99	1,662.54	44.33	837.18	2,544.05	4,642.94
2037 年	7,648.23	1,699.36	47.44	977.01	2,723.81	4,924.42
2038 年	8,125.51	1,737.82	50.64	1,106.91	2,895.37	5,230.14
合计	**69,905.18**	**21,302.23**	**411.41**	**3,217.89**	**25,592.04**	**44,313.17**

4、本息覆盖倍数

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 44,313.17 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.31 倍。

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	
2022 年	-	360.00	360.00	44,313.17
2023 年	-	820.00	820.00	
2024 年	-	920.00	920.00	
2025 年	-	920.00	920.00	
2026 年	-	920.00	920.00	
2027 年	-	920.00	920.00	
2028 年	900.00	902.00	1,802.00	
2029 年	1,150.00	861.00	2,011.00	
2030 年	1,150.00	815.00	1,965.00	
2031 年	1,150.00	769.00	1,919.00	
2032 年	1,150.00	723.00	1,873.00	
2033 年	2,950.00	641.00	3,591.00	
2034 年	3,450.00	513.00	3,963.00	
2035 年	3,450.00	375.00	3,825.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2036 年	3,450.00	237.00	3,687.00	
2037 年	3,450.00	99.00	3,549.00	
2038 年	750.00	15.00	765.00	
合计	**30,000.00**	**10,810.00**	**33,810.00**	
本息覆盖倍数	**1.31**			

5、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

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目收益（万元）	39,881.85	42,097.51	44,313.17	46,528.83	48,744.49
债券还本付息额（万元）	33,810.00	33,810.00	33,810.00	33,810.00	33,810.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.25 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

三、总体评价结果

经测算，在巩义市新型智慧城市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 44,313.17 万元，应付债券利息及本金合计 33,810.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 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。

河南凯桥会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·洛阳

二〇二二年二月二十二日

年报时间为每年一月一日至六月三十日
即时信息公示时间为二十个工作日

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410305719152726P

(1—1)

名　　称	河南凯桥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	洛阳市洛龙区永禁街与展览路交叉口泉舜财富中心4幢1单元605号
法定代表人	高军朝
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2000年01月21日
营业期限	2000年01月21日至2030年01月20日
经营范围	出具审计报告、验资报告；会计业务的咨询、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）

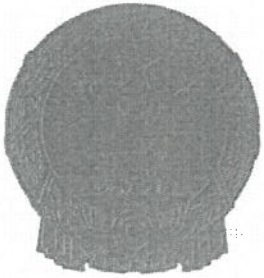
登记机关

洛阳市工商行政管理局洛龙分局

2017 年 11 月 03 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

执业证书

名　　称：河南凯桥会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：高军朝

经营场所：洛阳市洛龙区永泰街与展览路交叉口泉舜财富中心4幢1单元605号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41030008

批准执业文号：豫财会（1999）276号

批准执业日期：1999年12月13日

证书序号：0009719

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

二〇一八年九月十三日

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 高军朝
Full name

性 别 男
Sex

出 生 日 期 1973-06-15
Date of birth

工 作 单 位 河南凯桥会计师事务所有限公司
Working unit

身 份 证 号 码 410321197306154034
Identity card No.



HE NAN KAI QIAO CPA LTD
河南凯桥会计师事务所有限公司
4103110188703

证书编号：410300080017
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 05 月 19 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
4101055431070

2021年6月30日 年 月 日
y m d

姓 Full Name 男

性 Sex 1981-02-17

出生日期 Date of birth 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

工作单位 Working unit 410303810217321

身份证号码 Identity card No.



证书编号：
No. of Certificate 110101560537

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 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.

2021年6月30日

年 /y 月 /m 日 /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

致同河南分 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 9 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南凯桥 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 9 日 /d

12

河南·巩义中部铝港工业园区建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

深乾源鉴字[2020]第 057 号

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年二月二十二日

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENQIANYUANACCOUNTINGFIRM

深乾源鉴字[2020]第 057 号

河南•巩义中部铝港工业园区建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对河南•巩义中部铝港工业园区建设项目（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 1.25 倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目单位

（1）主管部门

巩义市站街镇人民政府。

（2）项目业主

巩义市豫联产业集聚区开发有限公司为本项目业主。

（二）项目性质

本项目为产业园基础设施建设项目，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。

（三）建设地点

项目建设地点位于巩义市中心城区东北侧豫联产业集聚区内。

（四）建设规模及内容

本项目规划总用地面积 1093306.08 ㎡（约 1640.12 亩），其中，建设用地面积 1078218.16 ㎡（约 1617.49 亩）。总建筑面积 682314 ㎡。项目建设内容包括厂房、仓库、办公、宿舍、职工餐厅及配套服务用房等。其中：

厂房：总建筑面积 522599 ㎡，主要由 25 栋单层厂房和 13 栋多层厂

房（3F）组成。

仓库：总建筑面积92223㎡，主要由11栋单层仓库组成。

办公用房：总建筑面积25077㎡，主要由研发楼（6F）、行政办公大楼（9F）、培训交流中心（5F）、后勤服务用房（3F）及办公楼（3F）组成。

宿舍：总建筑面积23220㎡，主要由8栋宿舍楼（5F）和2栋服务用房（2F）组成。

职工餐厅：总建筑面积15495㎡，主要由1栋4层建筑组成。

配套服务用房：总建筑面积3700㎡，主要包括配电室、污水处理站、门卫用房等组成。

公用工程：配套的水、电、暖、智能化系统、以及停车位的建设等，共设置停车位1380个。

总图工程：配套园区道路、广场、绿化等。

（五）项目建设计划

本项目计划总工期32个月（不含前期准备阶段），自2021年5月至2023年12月，具体建设计划如下：

2021年4月底前：前期准备阶段，主要完成可研编制、立项审批、用地手续、项目规划审批等工作；

2021年5月：施工准备阶段，主要完成场地勘察、项目设计、招投标、场区平整等施工现场准备；

2021年6月-2023年12月：主要完成项目主体工程、设备安装与调试阶段、公共工程和总图工程等；

2023 年 12 月：竣工验收阶段，组织竣工验收，并交付使用。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 154470.00 万元。

其中建设投资 149610.00 万元，占总投资比例 96.85%,建设期债券利息为 4860.00 万元，占总投资比例为 3.15%。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额（万元）	比例
一	建设投资总额	149610.00	96.85%
1	工程费用	134080.00	86.80%
	厂房建筑	93665.00	60.64%
	仓库建筑	16024.00	10.37%
	办公建筑	5436.00	3.52%
	宿舍建筑	4577.00	2.96%
	餐厅建筑	3339.00	2.16%
	其它配套设施用房	592.00	0.38%
	总图工程	10447.00	6.76%
2	工程建设其他费用	8406.00	5.44%
3	预备费	7124.00	4.61%
二	建设期债券利息	4860.00	3.15%
三	总投资	154470.00	100.00%

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 154470.00 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 39470.00 万元，占比 25.55%。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到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券115000.00万元，占项目资金筹措总额的74.45%。

根据资金使用计划，2021年拟申请使用15年期专项债券7000.00万元，2022年拟申请使用15年期专项债券50000.00万元，2023年拟申请使用15年期专项债券58000.00万元。

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2021年计划投资9246.70万元，2022年计划投资66327.83万元，2023年计划投资78895.47万元。

本项目资本金39470.00万元，其中4860.00万元用于支付建设期债券利息，34610.00万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　　目	合计（万元）	建设期		
			2021年	2022年	2023年
一	总投资	154470.00	9246.70	66327.83	78895.47
1	建设投资	149610.00	9106.70	65047.83	75455.47
2	建设期发债利息	4860.00	140.00	1280.00	3440.00
二	资金筹措	154470.00	9246.70	66327.83	78895.47
1	发行债券	115000.00	7000.00	50000.00	58000.00
2	资本金	39470.00	2246.70	16327.83	20895.47
2.1	用于项目投资	34610.00	2106.70	15047.83	17455.47
2.2	用于建设期债券利息	4860.00	140.00	1280.00	3440.00

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.项目收入

（1）项目收入的可行性

本项目营业收入来源于园区厂房、仓库、办公用房、宿舍、餐厅、停车位等资产租赁收入。

（2）项目收入的分类

本项目收入均为专项经营收入。

（3）项目收入预测

本项目预计可实现总收入 300558.83 万元。其中：厂房租金收入 237625.69 万元，仓库租金收入 28562.90 万元，办公楼租金收入 13943.64 万元，宿舍租金收入 8899.00 万元，职工餐厅租金收入 7045.57 万元，停车位租金收入 4482.04 万元。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	营业收入	300558.83	13325.86	15857.77	18485.63	18855.34	19232.45
1	厂房租金收入	237625.69	10535.60	12537.36	14614.98	14907.28	15205.42
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）		28.00	28.56	29.13	29.71	30.31

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
2	仓库租金收入	28562.90	1266.39	1507.01	1756.74	1791.87	1827.71
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）		19.072	19.45	19.84	20.24	20.64
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
3	办公楼租金收入	13943.64	618.22	735.68	857.59	874.74	892.24
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）		34.24	34.92	35.62	36.34	37.06
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
4	宿舍租金收入	8899.00	394.55	469.52	547.33	558.27	569.44
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）		23.60	24.07	24.55	25.04	25.55
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
5	职工餐厅租金收入	7045.57	312.38	371.73	433.33	442.00	450.84
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）		28.00	28.56	29.13	29.71	30.31
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
6	停车位租金收入	4482.04	198.72	236.48	275.66	281.18	286.80
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	200	200.00	204.00	208.08	212.24	216.49
	租赁价格涨幅（%）			2%	2%	2%	2%
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	营业收入	19617.10	20009.44	20409.63	20817.82	21234.18

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	厂房租金收入	15509.53	15819.72	16136.12	16458.84	16788.02
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	30.91	31.53	32.16	32.81	33.46
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
2	仓库租金收入	1864.26	1901.55	1939.58	1978.37	2017.94
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	21.06	21.48	21.91	22.35	22.79
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
3	办公楼租金收入	910.08	928.29	946.85	965.79	985.10
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	37.80	38.56	39.33	40.12	40.92
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
4	宿舍租金收入	580.83	592.44	604.29	616.38	628.71
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	26.06	26.58	27.11	27.65	28.20
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
5	职工餐厅租金收入	459.86	469.05	478.43	488.00	497.76
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	30.91	31.53	32.16	32.81	33.46
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
6	停车位租金收入	292.54	298.39	304.36	310.44	316.65
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	220.82	225.23	229.74	234.33	239.02
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%

（续表二）

序号	项目	运营期				
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	营业收入	21658.86	22092.04	22533.88	22984.56	23444.25
1	厂房租金收入	17123.78	17466.25	17815.58	18171.89	18535.33
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	34.13	34.81	35.51	36.22	36.95
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
2	仓库租金收入	2058.30	2099.46	2141.45	2184.28	2227.97
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	23.25	23.71	24.19	24.67	25.17
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
3	办公楼租金收入	1004.81	1024.90	1045.40	1066.31	1087.63
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	41.74	42.57	43.42	44.29	45.18
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
4	宿舍租金收入	641.28	654.10	667.19	680.53	694.14
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	28.77	29.34	29.93	30.53	31.14
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
5	职工餐厅租金收入	507.72	517.87	528.23	538.79	549.57
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	34.13	34.81	35.51	36.22	36.95
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
6	停车位租金收入	322.98	329.44	336.03	342.75	349.61
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	243.80	248.67	253.65	258.72	263.90
	租赁价格涨幅（%）	2%	2%	2%	2%	2%
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%

具体测算说明：

本项目 2023 年 12 月竣工，2024 年 1 月开始运营。

本项目可出租资产类型、面积、运营期首年租赁单价及空置率为：

本项目可租赁资产价格表

序号	物业类型	可出租数量	单位	单价（元/月）	空置率
1	厂房	522599	平米	28	运营期首年 40%、第二年 30%、第三年起 20%
2	仓库	92223	平米	19.072	
3	办公用房	25077	平米	34.24	
4	宿舍	23220	平米	23.6	
5	职工餐厅	15495	平米	28	
6	停车位	1380	个	200	

债券存续期内，租金价格每年增长 2%，低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

①厂房租金

根据区域周边厂房租金价格调查表：

厂房出租调查表

序号	物业类型	位置		每月租金（元/㎡）
1	厂房	郑州巩义市	鲁庄镇	28
2	厂房	郑州航空港	郑州台湾科技园	30
3	厂房	郑州经开区	远大理想城	37
4	厂房	郑州荥阳市	荥阳科学大道	30
5	厂房	郑州经开区	经开区经北二路 15 号	42
6	厂房	郑州高新区	高新区化工路长椿路口	33
7	厂房	郑州新郑市	新郑市八千乡政府路南	33

基于谨慎性原则，本项目园区厂房运营期首年租金拟定为 28 元/平米.月。

②仓库租金

根据物联云仓对2019年全国30个城市仓库平均租金和空置率调查：2019年郑州市仓库平均租金为23.84元/平米.月，平均空置率为8.87%。

同时参考物联云仓对全国各类仓库租金调查结果：

各类型仓库平均租金表一览

仓库类型	租金
恒温库	38.28元/㎡·月
冷藏库	97.90元/㎡·月
冷冻库	93.36元/㎡·月
露天堆场	9.04元/㎡·月
暖库	23.78元/㎡·月
普通仓	23.80元/㎡·月
气调库	64.00元/㎡·月
危险品库	80.55元/㎡·月
有棚堆场	19.00元/㎡·月

基于谨慎性原则，本项目仓库租金拟按郑州市仓库评价租金的80%确定，即运营期首年仓库租金价格为19.072元/平米.月。

③办公用房租金

根据中国房价行情网对巩义办公租金监测指标：近一年巩义办公租金平均单价为34.24元/平米.月。



基于谨慎性原则，本项目办公用房运营期首年租金价格拟定为 34.24 元/平米.月。

④宿舍公寓租金

根据中国房价行情网对巩义普通公寓租金监测指标：近一年巩义普通公寓租金平均单价为 23.60 元/平米.月。



基于谨慎性原则，本项目宿舍公寓运营期首年租金价格拟定为 23.60 元/平米.月。

⑤职工餐厅租金

基于谨慎性原则，本项目职工餐厅租金拟按厂房租金确定，即为运营期首年租金价格为 28.00 元/平米.月。

⑥停车位租金

根据调研，目前郑州市停车位租金在 300 元/月-500 元/月。

基于谨慎性原则，本项目停车位在运营期首年租金价格拟定为 200 元

/车位.月。

2.项目成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为192622.73万元。其中总经营成本为32462.85万元，折旧摊销费合计为110059.88万元，财务费用即利息支出合计为50100.00万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	经营成本	32462.85	1688.73	1782.04	1878.54	1931.20	1985.37	2041.08	2098.39
2	折旧摊销费	110059.88	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33
3	专项债利息支出	50100.00	4600.00	4600.00	4600.00	4600.00	4550.00	4392.00	4176.00
4	总成本费用合计	192622.73	13626.06	13719.36	13815.87	13868.53	13872.69	13770.41	13611.71

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营成本	2157.34	2217.98	2280.35	2344.52	2410.52	2478.42	2548.26	2620.11
2	折旧摊销费	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33
3	专项债利息支出	3960.00	3744.00	3428.00	2896.00	2248.00	1460.00	672.00	174.00
4	总成本费用合计	13454.66	13299.30	13045.68	12577.84	11995.85	11275.74	10557.59	10131.44

（1）财务费用

本项目债券融资本金115000.00万元，2021年拟申请使用债券7000.00万元，债券期限为15年，2022年拟申请使用债券50000.00万元，债券期限为15年，2023年拟申请使用债券58000.00万元，债券期限为15年。债券利率按照4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。

本项目专项债券利息共计54960万元,其中计入建设期利息累计4860万元，计入经营期的财务费用累计50100万元。本项目债券本息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			经营期		
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	年初债券融资本金累计		0.00	7000.00	57000.00	115000.00	115000.00	115000.00
2	本年新增债券融资	115000.00	7000.00	50000.00	58000.00			
3	本年应计债券利息	54960.00	140.00	1280.00	3440.00	4600.00	4600.00	4600.00
3.1	建设期债券利息	4860.00	140.00	1280.00	3440.00			
3.2	经营期债券利息	50100.00				4600.00	4600.00	4600.00
4	本年债券还本付息	169960.00	140.00	1280.00	3440.00	4600.00	4600.00	4600.00
4.1	应计债券还本	115000.00						
4.2	应计债券付息	69000.00	140.00	1280.00	3440.00	4600.00	4600.00	4600.00
5	年末债券融资本金累计		7000.00	57000.00	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00

(续表一)

序号	项目	经营期					
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	年初债券融资本金累计	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	4600.00	4550.00	4392.00	4176.00	3960.00	3744.00
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	4600.00	4550.00	4392.00	4176.00	3960.00	3744.00
4	本年债券还本付息	4600.00	7050.00	9792.00	9576.00	9360.00	9144.00
4.1	应计债券还本		2500.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00
4.2	应计债券付息	4600.00	4600.00	4600.00	4600.00	4600.00	4600.00
5	年末债券融资本金累计	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00

（续表二）

序号	项目	经营期					
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	年初债券融资本金累计	115000.00	115000.00	115000.00	115000.00	108000.00	58000.00

序号	项目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	3428.00	2896.00	2248.00	1460.00	672.00	174.00
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	3428.00	2896.00	2248.00	1460.00	672.00	174.00
4	本年债券还本付息	13828.00	19096.00	18448.00	24660.00	16872.00	8874.00
4.1	应计债券还本	10400.00	16200.00	16200.00	23200.00	16200.00	8700.00
4.2	应计债券付息	4600.00	4600.00	4600.00	4460.00	3320.00	1160.00
5	年末债券融资本金累计	115000.00	115000.00	115000.00	108000.00	58000.00	0.00

（2）经营成本

本项目经营成本费用为 32462.85 万元，详见下表：

序号	项目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	外购燃料动力费	5121.21	275.35	283.61	292.12	300.88	309.91	319.21	328.78
2	工资和福利费	12089.29	650.00	669.50	689.59	710.27	731.58	753.53	776.13
3	修理费	6823.31	366.87	377.87	389.21	400.88	412.91	425.30	438.06
4	其他费用	8429.04	396.52	451.06	507.63	519.16	530.97	543.05	555.42
4.1	其他管理费用	2417.86	130.00	133.90	137.92	142.05	146.32	150.71	155.23
4.2	其他销售费用	6011.18	266.52	317.16	369.71	377.11	384.65	392.34	400.19
5	经营成本	32462.85	1688.73	1782.04	1878.54	1931.20	1985.37	2041.08	2098.39

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外购燃料动力费	338.65	348.81	359.27	370.05	381.15	392.58	404.36	416.49
2	工资和福利费	799.42	823.40	848.10	873.55	899.75	926.74	954.55	983.18
3	修理费	451.20	464.74	478.68	493.04	507.83	523.06	538.76	554.92
4	其他费用	568.08	581.04	594.30	607.89	621.79	636.03	650.60	665.52
4.1	其他管理费用	159.88	164.68	169.62	174.71	179.95	185.35	190.91	196.64
4.2	其他销售费用	408.19	416.36	424.68	433.18	441.84	450.68	459.69	468.89
5	经营成本	2157.34	2217.98	2280.35	2344.52	2410.52	2478.42	2548.26	2620.11

成本预测说明：

①工资福利费

根据测算，本项目投入运营后，员工定员总数为120人，其中管理人员25人、物业服务人员95人。

2019年，巩义市最低工资标准为每月1900元。本项目管理人员平均工资福利费按每人每年7.0万元进行测算、物业服务人员平均工资福利费按每人每年5.0万元进行测算。工资福利费涨幅按每年3%进行测算（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）。

②修理费

本项目运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的5%计算,运营期每年涨幅为3%（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）。

③外购燃料和动力费

本项目动力消耗主要为公共部分的用水、用电。

经测算：本项目年用电量为324.7万度、年用水量18.37万吨，综合电价按0.65元/度、综合水价按3.5元/吨测算，运营期首年外购燃料动力费为275.35万元，运营期每年涨幅为3%（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）

④其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他销售费用。

其他管理费主要用于员工日常行政办公、培训、差旅等，拟按工资福利费的20%计算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等，其他销售费用按营业收入的2%测算。

（3）折旧与摊销

本项目计算期内折旧费用为 110059.88 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	运营期						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧费	110059.88	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33
合计	110059.88	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33

（续表一）

项目	运营期							
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
折旧费	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33
合计	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33	7337.33

具体测算说明：

本项目应计提的固定资产原值 154470.00 万元，残值率按 5%计算，按 20 年折旧，年折旧费用合计为 7337.33 万元。

3.相关税费

本项目预测相关税费为 80266.18 万元，其中增值税 24401.73 万元，所得税 17357.22 万元，相关税金及附加 38507.23 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	税金及附加	38507.23	1705.53	2031.19	2369.19	2416.47	2464.69	2513.87	2564.03
1.1	城市维护建设税	1220.09	53.21	64.13	75.46	76.91	78.40	79.91	81.45
1.2	教育费附加	732.05	31.93	38.48	45.27	46.15	47.04	47.94	48.87
1.3	地方教育附加费	488.03	21.29	25.65	30.18	30.77	31.36	31.96	32.58
1.4	房产税	36067.06	1599.10	1902.93	2218.28	2262.64	2307.89	2354.05	2401.13
2	增值税	24401.73	1064.29	1282.57	1509.14	1538.26	1567.93	1598.16	1628.96

序号	项目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2.1	增值税销项税额	27050.29	1199.33	1427.20	1663.71	1696.98	1730.92	1765.54	1800.85
2.2	增值税进项税额	2648.56	135.04	144.63	154.56	158.72	162.99	167.38	171.89
3	所得税	17357.22	0.00	0.00	100.52	642.59	723.77	833.21	958.42

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	税金及附加	2615.19	2667.37	2720.59	2774.87	2830.23	2886.70	2944.29	3003.03
1.1	城市维护建设税	83.02	84.62	86.24	87.90	89.59	91.32	93.07	94.86
1.2	教育费附加	49.81	50.77	51.75	52.74	53.76	54.79	55.84	56.92
1.3	地方教育附加费	33.21	33.85	34.50	35.16	35.84	36.53	37.23	37.94
1.4	房产税	2449.16	2498.14	2548.10	2599.06	2651.04	2704.07	2758.15	2813.31
2	增值税	1660.34	1692.31	1724.88	1758.07	1791.88	1826.33	1861.43	1897.18
2.1	增值税销项税	1836.87	1873.60	1911.08	1949.30	1988.28	2028.05	2068.61	2109.98
2.2	增值税进项税	176.53	181.29	186.19	191.23	196.40	201.72	207.18	212.80
3	所得税	1084.94	1212.79	1366.98	1576.54	1816.49	2092.86	2370.67	2577.45

具体测算说明：

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：增值税销项税率 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%。

4.项目损益

本项目计算期内累计净利润52071.65万元，具体见下表。

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	300558.83	13325.86	15857.77	18485.63	18855.34	19232.45	19617.10	20009.44
税金及附加	38507.23	1705.53	2031.19	2369.19	2416.47	2464.69	2513.87	2564.03
总成本费用	192622.73	13626.06	13719.36	13815.87	13868.53	13872.69	13770.41	13611.71
补贴收入	0.00							
利润总额	55388.87	-2005.73	107.22	2300.57	2570.35	2845.07	3124.83	3409.70
弥补以前年度亏损	2005.73		107.22	1898.51				
应纳税所得额	67423.14	-2005.73	0.00	402.06	2570.35	2895.07	3332.83	3833.70
所得税	17357.22		0.00	100.52	642.59	723.77	833.21	958.42
净利润	52071.65	-2005.73	107.22	2200.06	1927.76	2171.30	2499.62	2875.27

（续表一）

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
营业收入	20409.63	20817.82	21234.18	21658.86	22092.04	22533.88	22984.56	23444.25
税金及附加	2615.19	2667.37	2720.59	2774.87	2830.23	2886.70	2944.29	3003.03
总成本费用	13454.66	13299.30	13045.68	12577.84	11995.85	11275.74	10557.59	10131.44
补贴收入								
利润总额	3699.78	3995.15	4295.91	4602.15	4913.96	5371.44	6834.68	9323.78
弥补以前年度亏损								
应纳税所得额	4339.78	4851.15	5467.91	6306.15	7265.96	8371.44	9482.68	10309.78
所得税	1084.94	1212.79	1366.98	1576.54	1816.49	2092.86	2370.67	2577.45
净利润	3254.83	3638.36	4100.93	4729.61	5449.47	6278.58	7112.01	7732.34

（二）资金稳定性

1.项目现金流量预测情况

本项目收入来源于园区厂房、仓库、办公用房、宿舍、餐厅、停车位等资产租赁收入，以项目收入为基础，债券还本付息期内累计现金流入482079.13万元万元，累计现金流出434947.60万元，累计现金结余47131.53万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			经营期	
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	经营活动净现金流量	212231.53				9931.59	12044.54
1.1	现金流入	327609.13				14525.19	17284.97
1.1.1	营业收入	300558.83				13325.86	15857.77
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	27050.29				1199.33	1427.20
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	115377.60				4593.59	5240.43
1.2.1	经营成本	32462.85				1688.73	1782.04
1.2.2	增值税进项税额	2648.56				135.04	144.63
1.2.3	税金及附加	38507.23				1705.53	2031.19
1.2.4	增值税	24401.73				1064.29	1282.57
1.2.5	所得税	17357.22				0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					
2	投资活动净现金流量	-149610.00	-9106.70	-65047.83	-75455.47	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	149610.00	9106.70	65047.83	75455.47	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	149610.00	9106.70	65047.83	75455.47	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00			0.00		
2.2.4	其他流出	0.00		0.00	0.00		
3	筹资活动净现金流量	-15490.00	9106.70	65047.83	75455.47	-4600.00	-4600.00
3.1	现金流入	154470.00	9246.70	66327.83	78895.47	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	39470.00	2246.70	16327.83	20895.47		
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	115000.00	7000.00	50000.00	58000.00		
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00					
3.2	现金流出	169960.00	140.00	1280.00	3440.00	4600.00	4600.00

序号	项目	合计	建设期			经营期	
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
3.2.1	债券利息支付	54960.00	140.00	1280.00	3440.00	4600.00	4600.00
3.2.2	债券发行费用	0.00					
3.2.3	偿还债务本金	115000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00					
3.2.5	其他流出	0.00					
4	净现金流量	47131.53	0.00	0.00	0.00	5331.59	7444.54
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	5331.59	12776.14

（续表一）

序号	项目	经营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	14137.38	13865.09	14058.63	14228.95	14388.60	14552.16
1.1	现金流入	20149.34	20552.33	20963.37	21382.64	21810.29	22246.50
1.1.1	营业收入	18485.63	18855.34	19232.45	19617.10	20009.44	20409.63
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1663.71	1696.98	1730.92	1765.54	1800.85	1836.87
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	6011.95	6687.24	6904.74	7153.69	7421.69	7694.34
1.2.1	经营成本	1878.54	1931.20	1985.37	2041.08	2098.39	2157.34
1.2.2	增值税进项税额	154.56	158.72	162.99	167.38	171.89	176.53
1.2.3	税金及附加	2369.19	2416.47	2464.69	2513.87	2564.03	2615.19
1.2.4	增值税	1509.14	1538.26	1567.93	1598.16	1628.96	1660.34
1.2.5	所得税	100.52	642.59	723.77	833.21	958.42	1084.94
1.2.6	其他流出						
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	-4600.00	-4600.00	-7050.00	-9792.00	-9576.00	-9360.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	经营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券						
3.1.5	短期借款						
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出	4600.00	4600.00	7050.00	9792.00	9576.00	9360.00
3.2.1	债券利息支付	4600.00	4600.00	4550.00	4392.00	4176.00	3960.00
3.2.2	债券发行费用						
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量	9537.38	9265.09	7008.63	4436.95	4812.60	5192.16
5	累计盈余资金	22313.52	31578.61	38587.24	43024.19	47836.78	53028.94

（续表二）

序号	项目	经营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	14719.69	14866.26	14962.94	15034.80	15075.90	15121.34	15243.66
1.1	现金流入	22691.43	23145.26	23608.16	24080.32	24561.93	25053.17	25554.23
1.1.1	营业收入	20817.82	21234.18	21658.86	22092.04	22533.88	22984.56	23444.25
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1873.60	1911.08	1949.30	1988.28	2028.05	2068.61	2109.98
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	7971.74	8279.00	8645.22	9045.53	9486.03	9931.83	10310.57
1.2.1	经营成本	2217.98	2280.35	2344.52	2410.52	2478.42	2548.26	2620.11
1.2.2	增值税进项税额	181.29	186.19	191.23	196.40	201.72	207.18	212.80
1.2.3	税金及附加	2667.37	2720.59	2774.87	2830.23	2886.70	2944.29	3003.03
1.2.4	增值税	1692.31	1724.88	1758.07	1791.88	1826.33	1861.43	1897.18
1.2.5	所得税	1212.79	1366.98	1576.54	1816.49	2092.86	2370.67	2577.45
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	经营期						
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-9144.00	-13828.00	-19096.00	-18448.00	-24660.00	-16872.00	-8874.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	9144.00	13828.00	19096.00	18448.00	24660.00	16872.00	8874.00
3.2.1	债券利息支付	3744.00	3428.00	2896.00	2248.00	1460.00	672.00	174.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	50000.00	58000.00
3.2.4	应付利润							
3.2.5	其他流出							
4	净现金流量	5575.69	1038.26	-4133.06	-3413.20	-9584.10	-1750.66	6369.66
5	累计盈余资金	58604.63	59642.89	55509.83	52096.62	42512.53	40761.87	47131.53

2.项目收益

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目收入扣除成本、税金后用于平衡项目融资本息的收益为 212231.53 万元，项目收益对本息覆盖倍数为 1.25 倍。预计项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的

自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2024 年	13325.86	3394.27	9931.59
2025 年	15857.77	3813.23	12044.54
2026 年	18485.63	4348.25	14137.38
2027 年	18855.34	4990.26	13865.09
2028 年	19232.45	5173.82	14058.63
2029 年	19617.10	5388.15	14228.95
2030 年	20009.44	5620.84	14388.60
2031 年	20409.63	5857.47	14552.16
2032 年	20817.82	6098.14	14719.69
2033 年	21234.18	6367.92	14866.26
2034 年	21658.86	6695.93	14962.94
2035 年	22092.04	7057.24	15034.80
2036 年	22533.88	7457.98	15075.90
2037 年	22984.56	7863.22	15121.34
2038 年	23444.25	8200.59	15243.66
合计	300558.83	88327.30	212231.53
本息合计	169960.00		
本息覆盖倍数	1.25		

四、风险分析

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。本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	191008.37	201619.95	212231.53	222843.10	233454.68
债券还本付息额（万元）	169960.00	169960.00	169960.00	169960.00	169960.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37

当项目收益比预测下降 5%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.19 倍。

当项目收益比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.12 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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。

六、其他说明

本报告是基于“河南•巩义中部铝港工业园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。

（此页无正文）

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）　　**中国注册会计师：**



中国 · 深圳　　**中国注册会计师：**



二〇二二年二月二十二日

统一社会信用代码

91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　刘衍淑

成立日期　2019年06月25日

主要经营场所　深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-SA9

此复印件与原件一致
再次复印无效

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2020年 12月 07日

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：深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87号

批准执业日期：2019年8月7日

证书序号：0012517

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》。

复印件与原件一致 再次复印无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

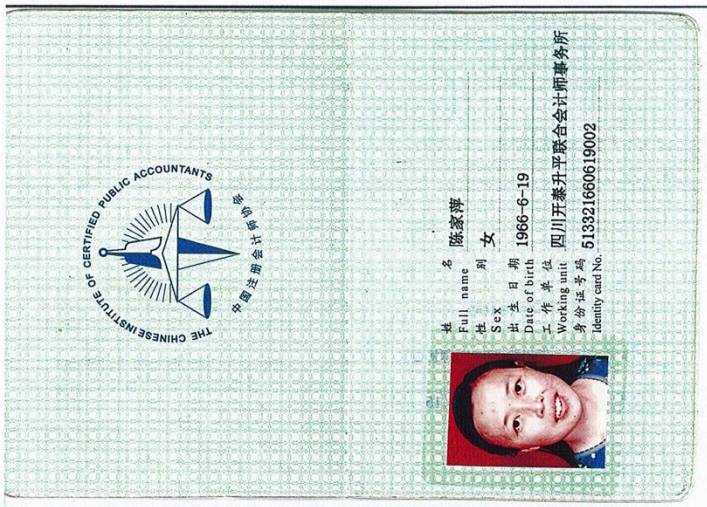
中华人民共和国财政部制





此复印件与原件一致
再次复印无效

王晓艳
511803112730
深圳市注册会计师协会





陈家萍

511903183152

深圳市注册会计师协会

荥阳市全域公交城乡一体化建设项目
收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2020】第 0003 号

荥阳市全域公交城乡一体化建设项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2020】第 0003 号

我们接受委托，对荥阳市全域公交城乡一体化建设项目（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》。荥阳市交通运输局（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荥阳市全域公交城乡一体化建设项目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荥阳市全域公交城乡一体化建设项目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）项目所属领域

本项目在荥阳市全域范围内建设以站（高铁中心客运站、农村综合运输服务

站）、场（荥阳市客运综合站场）以及站场周边配套设施为核心的城乡公共交通基础设施，将配备 341 辆城乡公交车，建设高铁中心客运站、农村综合运输服务站、荥阳市客运综合站场等设施，为公交线路运行的公交、出租车、长途巴士等客运以及货运车辆提供停泊、中转、充电等服务，全方位提升荥阳市城乡居民出行服务质量。项目运营后期，能够带动荥阳市农副产品商贸业、旅游业、客运行业等相关行业蓬勃发展，具备良好的间接经济效益。所以，本项目属于有一定收益的公益性事业项目。

（二）产出说明

本项目规划占地 177.8 亩，重点分为高铁中心客运站、乡镇综合运输服务站、荥阳市客运综合场站及场站周边配套设施提升改造。同时为了满足城乡客运需求，项目业主共计购置公交车 341 辆，并增加候车亭、站牌建设参与荥阳全域公交城乡一体化建设项目的运营。本项目建成后将会提升城市品位，提高公交服务水平，加强区域间经济社会联系，对荥阳市人民生活产生积极影响，为区域内开发建设提供必要的基础设施保证。

（三）项目建设计划

1）已完成的前期工作

① 已经完成可行性研究报告；

② 已取得项目建议书的批复，批复机构为荥阳市发展和改革委员会（荥发改审批【2020】2 号）；

③ 已经取得可行性研究报告批复（荥发改审批【2020】5 号）；

④ 已经完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202041018200000020）

⑤ 已经取得项目用地规划选址意见（荥自然资文【2020】13 号、荥自然资文【2020】26 号、荥自然资文【2020】27 号）；

2）项目建设计划：

本项目建设周期为 34 个月，计划从 2020 年 3 月初至 2022 年 12 月初。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 94,470.75 万元，其中建设投资 88,889.74 万元，占总投资比例 94.09%；铺底流动资金 2,377.01 万元，占总投资比例为 2.52%；建设期债券利息 3,204.00 万元，占总投资比例为 3.39%。详见下表：

项目建设总投资估算表

表 2-1

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	75,343.75	79.75%
2	工程建设其他费用	5,277.44	5.59%
3	预备费	8,268.55	8.75%
4	建设投资小计	88,889.74	94.09%
5	铺底流动资金	2,377.01	2.52%
6	建设期利息	3,204.00	3.39%
合计		94,470.75	100.00%

（二）资金筹资方案

资本金来源：业主资本金 29,470.75 万元，占比 31.20%。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。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 65,000.00 万元，占总投资的 68.80%。根据资金使用计划，拟分三年发行，其中 2020 年拟计划申请使用 15 年期债券 13,800.00 万元，2021 年拟计划申请使用 15 年期债券 11,100.00 万元，2022 年拟计划申请使用 15 年期债券 40,100.00 万元。除专项债券外，本项目没有其他融资。

（三）资金使用计划

本项目 2020 年投资规模为 15,866.40 万元，2021 年投资规模为 31,982.15 万元，2022 年投资规模为 46,622.20 万元。

资金使用计划表

表 2-2

序号	项目	合计（万元）	建设期（万元）		
			2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	94,470.75	15,866.40	31,982.15	46,622.20
1	建设投资	88,889.74	15,555.90	31,111.40	42,222.44
2	建设期发债利息	3,204.00	310.50	870.75	2,022.75
3	铺底流动资金	2,377.01			2,377.01

序号	项目	合计（万元）	建设期（万元）		
			2020 年	2021 年	2022 年
二	资金筹措	94,470.75	15,866.40	31,982.15	46,622.20
1	发行债券	65,000.00	13,800.00	11,100.00	40,100.00
2	资本金	29,470.75	2,066.40	20,882.15	6,522.20
2.1	用于项目投资	26,266.75	1,755.90	20,011.40	4,499.45
2.2	用于建设期利息	3,204.00	310.50	870.75	2,022.75

（四）债券应付本息情况

本项目债券融资本金 65,000.00 万元，其中 2020 年计划申请使用债券 13,800.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2021 年计划申请使用债券 11,100.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2022 年计划申请使用债券 40,100.00 万元，债券期限为 15 年；债券利率按照 4.5%测算，以实际发行为准，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从发行后第 6 年开始偿还，第 6-10 年每年偿还本金 5%；第 11-15 年每年偿还本金 15%。本项目专项债券利息共计 38,010.38 万元，其中计入建设期利息累计 3,204.00 万元，计入经营期利息累计 34,806.38 万元。应还本付息情况如下：

表 2-3　　单位：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	融资利率	应付利息
2020 年		13,800.00		13,800.00	4.50%	310.50
2021 年	13,800.00	11,100.00		24,900.00	4.50%	870.75
2022 年	24,900.00	40,100.00		65,000.00	4.50%	2,022.75
2023 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2024 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2025 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2026 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2028 年	65,000.00		2,005.00	62,995.00	4.50%	2,879.89
2029 年	62,995.00		2,005.00	60,990.00	4.50%	2,789.66
2030 年	60,990.00		2,005.00	58,985.00	4.50%	2,699.44
2031 年	58,985.00		2,005.00	56,980.00	4.50%	2,609.21
2032 年	56,980.00		2,005.00	54,975.00	4.50%	2,518.99
2033 年	54,975.00		6,015.00	48,960.00	4.50%	2,338.54

2034 年	48,960.00		6,015.00	42,945.00	4.50%	2,067.86
2035 年	42,945.00		19,815.00	23,130.00	4.50%	1,486.69
2036 年	23,130.00		17,115.00	6,015.00	4.50%	655.76
2037 年	6,015.00		6,015.00	0.00	4.50%	135.34
合计		65,000.00	65,000.00			38,010.38

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）项目收入

1）项目收入的可行性

本项目收入主要来源有客运收入、客车租赁收入、配套商业收入、广告收入、停车位收入、充电桩收入、配套酒店出租收入。

2）项目收入预测

①客运收入

项目建成后计划购置 341 辆公交车，根据荥阳公交公司提供的市区和城乡公交车每天的客流量，本项目运营期内每车每天可运送 200 名乘客。根据荥阳市交通运输局提供的《关于荥阳市农村公路汽车客运运价的通知》以及荥阳市城乡客运线路价格表（详见附件），综合定价为 2 元/次，一年按照 350 天进行计算。保守测算，债券存续期内收费价格不变。

公交客运量

公交车	客运量（人数/天）
市区 3 路、5 路	221
王村游一	190
荥阳—穆沟	200

②客车租赁收入

项目共计购置 341 辆公交车，根据郑州四维机电装备制造有限公司和荥阳市公交有限公司签订的郑州班车服务协议，每辆车每天往返服务费共计 450 元，按照正常上班时间周一至周五，根据国家法定工作日 250 天来计算，每年每辆车的服务费收入为 11.25 万元，每三年服务费上涨 5%。该班车服务属于早上上班和晚上下班的接送，并不影响城乡交通正常公益服务，并且公交车租赁数量按照公交车总数的 15%来计算。

③配套商业租金

项目建成运营后商业面积为 21080P ㎡，租金参考 58 同城荥阳商铺出租月价格。基于谨慎性原则，运营期第一年商业租金按照 55.50 元/㎡/月来计算，每三年商业租金上涨 5%，商业出租率在运营期第一年按照 80%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑出租率最高按 95%计。

荥阳商铺平均价格

地点	单价
荥阳城区中森·意墅蓝山	56.5 元/m²/月
荥阳城区河阴路与演武路	53.8 元/m²/月
荥阳城区东润玺城	62.5 元/m²/月

④广告收入

该部分收入分为车体广告收入和候车亭广告收入，其中车体广告部分以 341 辆公交车为基数计算，根据河南省三家广告公司的公交车车体广告价格，保守测算，本项目的每辆车年均车体广告费用为 4.5 万元，广告费用每三年增长 5%。车体广告出租率在运营期第一年按照 80%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑出租率最高按 95%计。本项目共建设 136 座候车亭，根据郑州瑞佳置业有限公司和郑州巴士公交广告有限公司对荥阳市的公交候车亭发布合同，一座候车亭价格为 2.4 万元/年，谨慎考虑，本项目的站台广告收费定为 2 万元/年，广告费用每三年增长 5%。站台出租率在运营期第一年按照 80%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑出租率最高按 95%计。

河南省公交车车体广告价格

公司	单价（万元/辆/车）
郑州豫商文化传播有限公司	7
河南省新视力广告有限公司	4
郑州鑫万博公交广告有限公司	6

⑤停车位收入

本项目在高铁中心客运站设计 120 个私家车停车位，农村公交综合服务平台设计停车位 60 个，公交综合场站北区和东区设计停车位各 50 个，西区 60 个，中心客运站设计私家车停车位 80 个，共计停车位 420 个（不包含 341 辆公交车停车位）。根据荥阳市人民政府《关于市内城区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》（荥政文[2019]19 号）对机动车的收费标准：

荥阳市机动车停车位收费标准

标准 类型	时间			计费单位	标准车位
一类区域机动车	路内停车位	白天	一小时以内	次	3 元
			以后每小时	次	1 元
			高峰时段	次	2 元
		夜间			免费
	地上停车场	白天	一小时以内	次	2 元
			以后每小时	次	1 元
		夜间		次	3 元
	地下停车场	白天	一小时以内	次	1 元
		夜间		次	2 元
二类区域机动车	路内停车场	白天	三小时以内	次	2 元
			以后每三小时	次	1 元
		夜间			免费
	地上停车场	白天	四小时以内	次	4 元
			以后每四小时	次	1 元
		夜间		次	3 元
	地下停车位	白天	五小时以内	次	2 元
			以后每五小时	次	1 元
		夜间		次	2 元
三类区域机动车	按序停车，不收费用				

本项目每个停车位按照 3 元/次，停车位处于车站等交通枢纽位置，谨慎考虑，一天的周转次数为 4 次，且运营期不考虑停车费的增长。停车位使用率在运营期第一年按照 80%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑使用率最高按 95%计，一年按照 350 天计算。

⑥充电桩收入

本项目共设计 214 座充电桩，每座充电桩可同时为 4 辆新能源汽车充电，快充 2 小时即可充满，每辆车按照 50 度电计算，根据荥阳通合充电服务有限公司

提供的电费价格，以及郑州周边充电站调查，本项目的充电费为 1.4 元/度，服务费定为 0.6 元/小时，即 2 小时充满电需要费用为 71.20 元，谨慎考虑，充电桩每天工作 10 小时，运营期内费用不增长。充电桩使用率在运营期第一年按照 40%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑使用率最高按 50%计，一年按照 350 天计算。

郑州市充电桩收费标准

充电桩点	服务费
郑州颐舍酒店充电站	0.6 元/小时
郑州京莎广场充电桩	0.6 元/小时
郑州东方国际广场充电桩	0.6 元/小时

⑦配套酒店收入

项目在荥阳市客运综合站场的东区设计酒店经营，共 9 层建筑，建筑面积为 9000.0 ㎡，共计 96 个房间，由政府出租获取收入。根据 58 同城• 房产，荥阳市隆盛时代广场商务酒店出租价格为 32.4 元/月/㎡，本项目出租价格为 30 元/月/㎡，租金每三年上涨 5%，酒店使用率在运营期第一年按照 80%来计算，每年增长 5%，谨慎考虑使用率最高按 95%计。

根据上述预测性指标测算荥阳市全域公交城乡一体化建设项目经营期的主要收入，详见下表：

营业收入预测

表 3-1

序号	项目	合计（万元）	经营期													
			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
一	**经营收入（万元）**	216,642.84	12,584.40	13,303.24	14,022.07	14,405.87	14,405.87	14,405.87	14,614.15	14,614.15	14,614.15	14,831.52	14,831.52	14,831.52	15,059.50	15,059.50	15,059.50
1	客运收入（万元）	71,610.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00	4,774.00
	乘客（人/辆. 天）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	公交车（辆）		341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00
	票价（元/人）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	客车租赁收入（万元）	9,536.91	575.44	575.44	575.44	604.08	604.08	604.08	634.26	634.26	634.26	665.97	665.97	665.97	699.22	699.22	699.22
	公交车（辆）		341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00
	价格（万元/辆. 年）		11.25	11.25	11.25	11.81	11.81	11.81	12.40	12.40	12.40	13.02	13.02	13.02	13.67	13.67	13.67
	租赁率（%）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
3	配套商业出租（万元）	21,688.47	1,123.14	1,193.34	1,263.54	1,400.54	1,400.54	1,400.54	1,470.47	1,470.47	1,470.47	1,544.00	1,544.00	1,544.00	1,621.14	1,621.14	1,621.14
	面积（平方米）		21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00	21,080.00
	租金（元/平方米. 月）		55.50	55.50	55.50	58.28	58.28	58.28	61.19	61.19	61.19	64.25	64.25	64.25	67.46	67.46	67.46
	出租率（%）		80	85	90	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
4	广告收入（万元）	27,947.84	1,445.20	1,535.53	1,625.85	1,803.60	1,803.60	1,803.60	1,895.56	1,895.56	1,895.56	1,990.76	1,990.76	1,990.76	2,090.50	2,090.50	2,090.50
4.1	车体广告收入（万元）		1,227.60	1,304.33	1,381.05	1,532.28	1,532.28	1,532.28	1,610.03	1,610.03	1,610.03	1,691.02	1,691.02	1,691.02	1,775.25	1,775.25	1,775.25
	公交车（辆）		341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00	341.00
	价格（万元/辆. 年）		4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.48	5.48	5.48

	出租率（%）		80	85	90	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
4.2	站台广告收入（万元）		217.60	231.20	244.80	271.32	271.32	271.32	285.53	285.53	285.53	299.74	299.74	299.74	315.25	315.25	315.25
	站台个数（个）		136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
	单价（万元/年）		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.44	2.44	2.44
	出租率（%）		80	85	90	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
5	停车位收入	2,460.78	141.12	149.94	158.76	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58	167.58
	个数（个）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	单价（元/辆.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
	周转次数（次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率（%）		80	85	90	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
6	充电桩收入（万元）	78,393.34	4,266.30	4,799.59	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88	5,332.88
	个数（个）		214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00
	每辆车充满费用（元）		71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20	71.20
	同时充电辆数（辆）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率（%）		40	45	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
7	配套酒店收入（万元）	5,005.50	259.20	275.40	291.60	323.19	323.19	323.19	339.40	339.40	339.40	356.33	356.33	356.33	374.18	374.18	374.18
	建筑面积（平方米）		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	单价（元/平米.月		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47
	使用率（%）		80	85	90	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95

（2）现金流支出（项目成本）：

原、辅材料：本项目原、辅材料主要包含日常办公耗材，可由当地市场提供，经计算正常年均原、辅材料费用为 27.4 万元。

外购燃料及动力费：项目燃料及动力费用包含水电油气四部分，其中年均消耗水量为 15.0 万吨，单价按照 4 元/吨计算，年均消耗水的年均成本为 60.0 万元；年均消耗电量为 348.2 万度，单价按照 1.4 元/度计算，电量支出的年均成本为 487.48 万元；年均消耗

油量预计为 173.75 吨，单价按照 0.8757 万元/吨计算，则消耗油的年均成本为 152.15 万元；年均消耗气量为 7.2 万立方，单价为 3.8 元/立方，气的年均支出成本为 27.36 万元。商业出租部分的外购燃料及动力费由承租方自行承担。

工资及福利：参考当地职工平均工资及福利费标准，经估算，本项目预计吸纳 600 人就业，其中管理人员 10 人，年均工资为 6 万元，普通职工 590 人，年均工资为 4.5 万元，每年增长 2%。

修理费用：按项目年折旧额的 5%计取。

其他费用：年均其他费用为 12.8 万元/年。

折旧、摊销费用：本项目应计提固定资产折旧 54,886.90 万元，其中房屋建筑物原值为 73,390.14 万元，预计残值率为 5%，计提折旧年限为 30 年，年折旧额为 2,324.02 万元；本项目应计提折旧运输设备原值为 21,080.61 万元，预计残值率为 5%，计提折旧年限为 10 年，年折旧额为 2,002.66 万元。本项目无待摊销无形资产。

项目成本估算表

表 3-2　　单位：万元

序号	项目	合计（万元）	经营期													
			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	原、辅材料	411.00	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40
2	外购燃料及动力费	10,904.89	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99
2.1	水费	900.00	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	60.00
2.2	电费	7,312.20	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48	487.48
2.3	油费	2,282.29	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15	152.15
2.4	气费	410.40	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
3	工资及福利费	46,951.63	2,715.00	2,769.30	2,824.69	2,881.18	2,938.80	2,997.58	3,057.53	3,118.68	3,181.06	3,244.68	3,309.57	3,375.76	3,443.28	3,512.14	3,582.38
4	修理费	2,744.34	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20
5	其他费用	192.00	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
6	经营成本	61,203.86	3,698.53	3,752.83	3,808.21	3,864.71	3,922.33	3,981.11	4,041.06	4,102.21	4,164.58	4,228.20	4,192.96	4,259.16	4,326.67	4,395.54	4,465.78
7	折旧摊销费	54,886.90	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02
8	利息支出	34,806.38	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	1,486.69	655.76	135.34
9	总成本费用合计	150,897.14	10,950.21	11,004.51	11,059.89	11,116.39	11,174.01	11,187.67	11,157.40	11,128.32	11,100.47	11,073.87	8,855.52	8,651.04	8,137.38	7,375.32	6,925.14

根据项目成本支出，项目经营期内，现金流支出共计 61,203.86 万元，具体估算如下表：

表 3-3　　单位：万元

序号	项目	合计（万元）	经营期													
			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	原、辅材料对应现金流支出	411.00	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40	27.40
2	外购燃料及动力费对应现金流支出	10,904.89	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99
3	工资及福利费	46,951.63	2,715.00	2,769.30	2,824.69	2,881.18	2,938.80	2,997.58	3,057.53	3,118.68	3,181.06	3,244.68	3,309.57	3,375.76	3,443.28	3,512.14	3,582.38
4	修理费	2,744.34	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	216.33	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20
5	其他费用	192.00	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80
6	现金流支出	61,203.86	3,698.53	3,752.83	3,808.21	3,864.71	3,922.33	3,981.11	4,041.06	4,102.21	4,164.58	4,228.20	4,192.96	4,259.16	4,326.67	4,395.54	4,465.78

（3）折旧与摊销费：本项目应计提固定资产折旧 54,886.90 万元，其中房屋建筑物原值为 73,390.14 万元，预计残值率为 5%，计提折旧年限为 30 年，年折旧额为 2,324.02 万元，累计折旧 34,860.32 万元；本项目应计提折旧运输设备原值为 21,080.61 万元，预计残值率为 5%，计提折旧年限为 10 年，年折旧额为 2,002.66 万元，累计折旧 20,026.58 万元；本项目无待摊销无形资产。

项目折旧摊销估算表

表 3-4 单位：万元

序号	分类	原值	残值率	折旧/摊销年限	折旧/摊销费														
					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	房屋建筑物	73,390.14	5.00%	30	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.03	2,324.03
2	设备	21,080.61	5.00%	10	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.66	2,002.65	2,002.65					
3	无形资产																		
	合计	94,470.75			4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.68	4,326.67	4,326.67	2,324.02	2,324.02	2,324.02	2,324.03	2,324.03

（4）财务费用：本项目债券融资本金 65,000.00 万元，其中 2020 年计划申请使用债券 13,800.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2021 年计划申请使用债券 11,100.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2022 年计划申请使用债券 40,100.00 万元。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，本金从发行后第 6 年开始偿还，第 6-10 年每年偿还本金 5%；第 11-15 年每年偿还本金 15%。本项目专项债券利息共计 38,010.38 万元，其中计入建设期利息累计 3,204.00 万元，计入经营期利息累计 34,806.38 万元。债券利率以实际发行为准。

项目债券本息估算表

表 3-5 单位：万元

序号	项　目	合计	建设期			经营期						
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		-	13,800.00	24,900.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	62,995.00
2	新增债券融资	65,000.00	13,800.00	11,100.00	40,100.00							
3	应计债券利息	38,010.38	310.50	870.75	2,022.75	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66
3.1	计入建设期利息	3,204.00	310.50	870.75	2,022.75							

3.2	计入经营期利息	34,806.38				2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66
4	债券还本付息	80,955.38	310.50	870.75	2,022.75	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	4,884.89	4,794.66
4.1	债券还本	42,945.00									2,005.00	2,005.00
4.2	债券利息支付	38,010.38	310.50	870.75	2,022.75	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66
5	年末债券融资本金累计		13,800.00	24,900.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	62,995.00	60,990.00

续

序号	项　目	合计	经营期							
			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		60,990.00	58,985.00	56,980.00	54,975.00	48,960.00	42,945.00	23,130.00	6,015.00
2	新增债券融资	65,000.00								
3	应计债券利息	38,010.38	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	1,486.69	655.76	135.34
3.1	计入建设期利息	3,204.00								
3.2	计入经营期利息	34,806.38	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	1,486.69	655.76	135.34
4	债券还本付息	80,955.38	4,704.44	4,614.21	4,523.99	8,353.54	8,082.86	21,301.69	17,770.76	6,150.34
4.1	债券还本	42,945.00	2,005.00	2,005.00	2,005.00	6,015.00	6,015.00	19,815.00	17,115.00	6,015.00
4.2	债券利息支付	38,010.38	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	1,486.69	655.76	135.34
5	年末债券融资本金累计		58,985.00	56,980.00	54,975.00	48,960.00	42,945.00	23,130.00	6,015.00	-

（5）相关税费：增值税: 增值税销项税率按 9%,增值税进项税率按 13%；城市维护建设税：增值税款的 7%；教育费附加：增值税款的 3%；地方教育附加：增值税款的 2%；房产税：使用税率 12%；所得税：25%。相关税费测算如下表：

项目税金测算表

表 3-6　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			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	税金及附加	4,720.02	255.35	271.53	287.72	308.31	308.31	308.31	318.95	318.95	318.95	330.12	331.68	331.68	343.40	343.40	343.40
1.1	城市维护建设税	1,235.15	70.33	74.86	79.39	81.81	81.81	81.81	83.12	83.12	83.12	84.49	85.40	85.40	86.84	86.84	86.84
1.2	教育费附加	529.35	30.14	32.08	34.02	35.06	35.06	35.06	35.62	35.62	35.62	36.21	36.60	36.60	37.22	37.22	37.22
1.3	地方教育附加费	352.90	20.09	21.39	22.68	23.37	23.37	23.37	23.75	23.75	23.75	24.14	24.40	24.40	24.81	24.81	24.81
1.4	房产税	2,602.62	134.78	143.20	151.62	168.06	168.06	168.06	176.46	176.46	176.46	185.28	185.28	185.28	194.54	194.54	194.54
2	增值税	17,645.06	1,004.74	1,069.43	1,134.13	1,168.67	1,168.67	1,168.67	1,187.42	1,187.42	1,187.42	1,206.98	1,220.00	1,220.00	1,240.51	1,240.51	1,240.51
2.1	增值税销项税	19,497.86	1,132.60	1,197.29	1,261.99	1,296.53	1,296.53	1,296.53	1,315.27	1,315.27	1,315.27	1,334.84	1,334.84	1,334.84	1,355.36	1,355.36	1,355.36
2.2	增值税进项税	1,852.79	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	114.84	114.84	114.84	114.84	114.84
3	所得税	15,256.42	344.71	506.80	668.61	745.29	730.89	727.47	784.45	791.72	798.68	856.88	1,411.08	1,462.20	1,644.68	1,835.20	1,947.74

（6）项目收益：本项目预计营业收入合 216,642.84 万元，预计可实现净利润 45,769.26 万元。详见下表：

项目损益情况估算表

表 3-7　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			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	营业收入	216,642.84	12,584.40	13,303.24	14,022.07	14,405.87	14,405.87	14,405.87	14,614.15	14,614.15	14,614.15	14,831.52	14,831.52	14,831.52	15,059.50	15,059.50	15,059.50
2	税金及附加	4,720.02	255.35	271.53	287.72	308.31	308.31	308.31	318.95	318.95	318.95	330.12	331.68	331.68	343.4	343.4	343.4

3	总成本费用	150,897.14	10,950.21	11,004.51	11,059.89	11,116.39	11,174.01	11,187.67	11,157.40	11,128.32	11,100.47	11,073.87	8,855.52	8,651.04	8,137.38	7,375.32	6,925.14
4	补贴收入																
5	利润总额	61,025.68	1,378.85	2,027.20	2,674.46	2,981.18	2,923.56	2,909.89	3,137.80	3,166.88	3,194.73	3,427.53	5,644.32	5,848.80	6,578.72	7,340.78	7,790.96
6	弥补以前年度亏损	-															
7	应纳税所得额	61,025.68	1,378.85	2,027.20	2,674.46	2,981.18	2,923.56	2,909.89	3,137.80	3,166.88	3,194.73	3,427.53	5,644.32	5,848.80	6,578.72	7,340.78	7,790.96
8	所得税	15,256.42	344.71	506.8	668.61	745.29	730.89	727.47	784.45	791.72	798.68	856.88	1,411.08	1,462.20	1,644.68	1,835.20	1,947.74
9	净利润	45,769.26	1,034.14	1,520.40	2,005.84	2,235.88	2,192.67	2,182.42	2,353.35	2,375.16	2,396.05	2,570.65	4,233.24	4,386.60	4,934.04	5,505.59	5,843.22
10	息税前利润	95,832.05	4,303.85	4,952.20	5,599.46	5,906.18	5,848.56	5,789.78	5,927.47	5,866.32	5,803.94	5,946.52	7,982.86	7,916.66	8,065.41	7,996.54	7,926.30
11	息税折旧摊销前利润	150,718.95	8630.53	9278.88	9926.14	10232.86	10,175.23	10,116.46	10,254.15	10,193.00	10,130.62	10,273.20	10,306.88	10,240.69	10,389.43	10,320.57	10,250.32

（二）融资平衡情况

1.本息覆盖倍数

本项目中，2020 年计划申请使用 15 年期专项债券 13,800.00 万元，将于 2035 年到期还本；2021 年计划申请使用 15 年期专项债券 11,100.00 万元，将于 2036 年到期还本；2022 年计划申请使用 15 年期专项债券 40,100.00 万元，2028 年-2032 年每年偿还本金 5%，

2033 年-2037 年每年偿还本金 15%；付息方式为每年付息。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算，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。债券利率以最终发行利率为准。

资金测算平衡表

表 3-8

一、借贷本息支付			
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）
2020 年		310.50	310.50
2021 年		870.75	870.75
2022 年		2,022.75	2,022.75
2023 年		2,925.00	2,925.00
2024 年		2,925.00	2,925.00
2025 年		2,925.00	2,925.00
2026 年		2,925.00	2,925.00
2027 年		2,925.00	2,925.00
2028 年	2,005.00	2,879.89	4,884.89
2029 年	2,005.00	2,789.66	4,794.66
2030 年	2,005.00	2,699.44	4,704.44
2031 年	2,005.00	2,609.21	4,614.21
2032 年	2,005.00	2,518.99	4,523.99
2033 年	6,015.00	2,338.54	8,353.54
2034 年	6,015.00	2,067.86	8,082.86
2035 年	19,815.00	1,486.69	21,301.69
2036 年	17,115.00	655.76	17,770.76
2037 年	6,015.00	135.34	6,150.34
合计	65,000.00	38,010.38	103,010.38

2.偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及营业收入的进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益及营业收入波动进行敏感性分析。

项目债券本息偿还能力评估表

表 3-9　　单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		收入（-10%）	收入（-5%）	收入（0%）	收入（5%）	收入（10%）
1	项目收益	119,766.49	126,420.19	133,073.88	139,727.58	146,381.27
2	债券本息支付	103,010.38	103,010.38	103,010.38	103,010.38	103,010.38
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42

3.现金流量表

计算期内累计资金流入 330,611.44 万元，累计资金流出 272,900.29 万元，累计现金结余 57,711.15 万元。期间将不存在任何资金缺口。详见下表：

表 3-10　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期													
			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	2037 年
1	经营活动净现金流量	135,462.53				8,285.82	8,772.08	9,257.52	9,487.56	9,444.35	9,388.99	9,469.69	9,401.28	9,331.94	9,416.32	8,895.80	8,778.48	8,744.75	8,485.37	8,302.58
1.1	现金流入	236,140.69				13,717.00	14,500.53	15,284.06	15,702.40	15,702.40	15,702.40	15,929.42	15,929.42	15,929.42	16,166.36	16,166.36	16,166.36	16,414.86	16,414.86	16,414.86
1.1.1	营业收入	216,642.84				12,584.40	13,303.24	14,022.07	14,405.87	14,405.87	14,405.87	14,614.15	14,614.15	14,614.15	14,831.52	14,831.52	14,831.52	15,059.50	15,059.50	15,059.50
1.1.2	补贴收																			

	入																			
1.1.3	增值税销项税额	19,497.86				1,132.60	1,197.29	1,261.99	1,296.53	1,296.53	1,296.53	1,315.27	1,315.27	1,315.27	1,334.84	1,334.84	1,334.84	1,355.36	1,355.36	1,355.36
1.1.4	其他流入																			
1.2	现金流出	100,678.16				5,431.18	5,728.45	6,026.53	6,214.83	6,258.05	6,313.41	6,459.73	6,528.15	6,597.48	6,750.04	7,270.56	7,387.87	7,670.10	7,929.48	8,112.27
1.2.1	经营成本	61,203.86				3,698.53	3,752.83	3,808.21	3,864.71	3,922.33	3,981.11	4,041.06	4,102.21	4,164.58	4,228.20	4,192.96	4,259.16	4,326.67	4,395.54	4,465.78
1.2.2	增值税进项税额	1,852.79				127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	127.86	114.84	114.84	114.84	114.84	114.84
1.2.3	税金及附加	4,720.02				255.35	271.53	287.72	308.31	308.31	308.31	318.95	318.95	318.95	330.12	331.68	331.68	343.40	343.40	343.40
1.2.4	增值税	17,645.06				1,004.74	1,069.43	1,134.13	1,168.67	1,168.67	1,168.67	1,187.42	1,187.42	1,187.42	1,206.98	1,220.00	1,220.00	1,240.51	1,240.51	1,240.51
1.2.5	所得税	15,256.42				344.71	506.80	668.61	745.29	730.89	727.47	784.45	791.72	798.68	856.88	1,411.08	1,462.20	1,644.68	1,835.20	1,947.74
1.2.6	其他流出																			
2	投资活动净现金流量	-91,266.75	-15,555.90	-31,111.40	-44,599.45															
2.1	现金流入																			
2.2	现金流出	91,266.75	15,555.90	31,111.40	44,599.45															
2.2.1	建设投资	88,889.74	15,555.90	31,111.40	42,222.44															
2.2.2	维持运营投资																			
2.2.3	流动资金																			
2.2.5	铺底流动资金	2,377.01	-	-	2,377.01															
2.2.4	其他流出																			
3	筹资活动净现金流量	13,515.38	15,555.90	31,111.40	44,599.45	-2,925.00	-2,925.00	-2,925.00	-2,925.00	-2,925.00	-2,879.89	-2,789.66	-2,699.44	-2,609.21	-2,518.99	-2,338.54	-2,067.86	-21,301.69	-17,770.76	-6,150.34
3.1	现金流	94,470.75	15,866.40	31,982.15	46,622.20															

	入																			
3.1.1	项目资本金投入	29,470.75	2,066.40	20,882.15	6,522.20															
3.1.2	建设投资借款																			
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券	65,000.00	13,800.00	11,100.00	40,100.00															
3.1.5	短期借款																			
3.1.6	其他流入																			
3.2	现金流出	80,955.38	310.50	870.75	2,022.75	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	21,301.69	17,770.76	6,150.34
3.2.1	债券利息支付	38,010.38	310.50	870.75	2,022.75	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,879.89	2,789.66	2,699.44	2,609.21	2,518.99	2,338.54	2,067.86	1,486.69	655.76	135.34
3.2.3	偿还债务本金	42,945.00																19,815.00	17,115.00	6,015.00
3.2.4	应付利润																			
3.2.5	其他流出																			
4	净现金流量	57,711.15				5,360.82	5,847.08	6,332.52	6,562.56	6,519.35	6,509.10	6,680.03	6,701.84	6,722.73	6,897.33	6,557.26	6,710.62	-12,556.94	-9,285.39	2,152.24
5	累计盈余资金					5,360.82	11,207.90	17,540.42	24,102.99	30,622.33	37,131.43	43,811.46	50,513.30	57,236.03	64,133.36	70,690.62	77,401.24	64,844.30	55,558.91	57,711.15

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，保证荥阳市全域公交城乡一体化建设项目顺利施工。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，充分满足荥阳市全域公交城乡一体化建设项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“荥阳市全域公交城乡一体化建设项目专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二十六日

中国注册会计师：

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91340100394332373R(1—1)

名　　称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
类　　型	合伙企业分支机构
营业场所	合肥瑶海区站西路与昌盛路交叉口大众大厦17层
负 责 人	周逢满
成立日期	2014年10月14日
营业期限	2014年10月14日至2043年10月13日
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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：无

登记机关　合肥市工商行政管理局

2015　07　09

年　月　日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://www.ahcredit.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）安徽分所

负 责 人：周逢满

办公场所：安徽省合肥市瑶海区站西路与昌盛路交口大众大厦17层

分所编号：110001623401

批准设立文号：皖财会【2014】1528号

批准设立日期：2014-10-13

证书序号：NO. 505085

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，准予设立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。

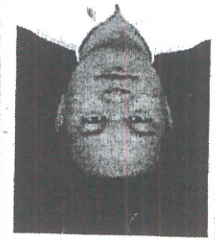
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，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：安徽省财政厅

二〇一五年七月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 周璇清

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-10-11

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

身份证号码 Identity card No. 342501196710110533

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年 5 月 28 日

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2018 年 5 月 31 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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年 5 月 28 日

9

证书编号：341400460008
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000-06-07 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 李方纲

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1983-01-12

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

身份证号码 Identity card No. 341225198301120035

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：340801820002

No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011-12-16 年 月 日

Date of Issuance /y /m /d

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年 5 月 23 日

/y /m /d

5

新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫兴和会咨字（2022）第035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.

二〇二二年二月二十一日

新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2022)第035号

我们接受委托，对新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目（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1.36倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

新密市水利局。

2、项目业主

新密市水利局。

（二）项目性质

本项目为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

本项目建设地点在新密市域内，供水管网建设在西大街（开阳路-荥密路），未来大道（洧水路-屏阳路），新建溱水路西段（未来大道-荥密路），新建新华路（农业路-长乐路），青屏大街（北密新路-未来大道）。

（四）建设规模及内容

本项目为新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目，给水管线总长度为27502米，具体建设内容如下:

1、改造西大街(开阳路-荥密路）供水管网，管径DN400~DN600，长度8170米；

2、改造未来大道（洧水路-屏阳路）供水管网，管径DN200~DN400，长度6144米；

3、新建溱水路西段(未来大道-荥密路）供水管网，管径DN300，长度2940米；

4、新建新华路（农业路-长乐路）供水管网，管径DN400，长度2813米；

5、改造青屏大街（北密新路--未来大道）供水管网，管径DN400,长度7435米。

（五）项目建设计划

项目计划总工期为18个月，计划从2021年7月至2022年12月。

新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目实施进度安排如下：

1、项目准备期（第1月~第3月）

完成项目建议书、初步设计、施工图设计及相应的审批工作；

2、项目施工期（第4月~第17月）

完成项目施工内容；

3、项目验收试运行（第18月）

完成项目验收，并通水运行。

表1-1

月份 / 工作	1-3		4-17			18
准备期	———	———				
施工期			———	———	———	
竣工验收						———

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、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）

4、人工费采用第 9 期价格指数（2021 年 1-6 月），类似工程造价指标

5、材料价格按 2020 年 8 月《郑州市建设工程造价信息》计算调整。

6、建设部《市政工程投资估算编制办法》2007 版

7、《全国市政工程投资估算指标》HGZ47-103-2007

8、设备及管道价格按生产厂家提供价及电话询价，并考虑保管、运输、施工等综合因素计取。

（二）估算范围

本项目投资估算范围包括供水管网工程费、二类其他费用及预备费。新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目，主要为 DN200-DN600 给水管道。该工程铺设供水管道总长 27502 米。管材采用 K9 级球墨铸铁管。

总投资包含有工程费用、工程其他费用、预备费、建设期利息。

（三）其他费用估算说明

1、建设单位管理费：按财政部财建（财建〔2016〕504 号）并参考市场价估算。

2、工程监理费：按发改价格〔2015〕299 号文件规定并参考发改价格〔2007〕670 号文件的规定并参考市场价估算估算。

3、勘察费：按第一部分工程费用的 0.8%估算。

4、设计费：按财政部财建〔2015〕299 号文规定，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定并结合市场价估算。

5、项目前期工作咨询费：按市场价进行估算。

6、工程造价咨询服务费：参考财政部财建〔2015〕299号文规定按市场价估算。

7、招标代理服务费：参考招标代理服务费收费标准（〔2011〕534号文件）并结合市场价进行估算。

8、场地准备及临时设施费：按工程费用的0.5%估算。

9、预备费：基本预备费按工程费用与其他费用之和的8%估算。

（四）投资估算

1、项目总投资

按建设内容分类的总投资估算情况

建设投资5,935.03万元，占总投资比例95.69%；

铺底流动资金187.08万元，占总投资比例3.02%；

建设期债券利息为80.00万元，占总投资比例为1.29%；

总投资估算如下表：

总投资估算表

表2-1 **单位：万元**

项目	投资额	占比
一、建设投资总额	5935.03	95.69%
工程费用	5008.99	80.76%
工程建设其他费用	486.41	7.84%
预备费	439.63	7.09%
二、铺底流动资金	187.08	3.02%
三、建设期利息	80.00	1.29%
总投资	6202.11	100.00%

建设投资估算明细

投资估算表

表 2-2

序号	工 程 或 费 用 名 称	估 算 价 值（万元）						建筑工程技术经济指标			备注
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
（一）	工程费用										
	西大街（开阳路-荥密路）	644.69	0	891.58	0	0	1536.27				
1	K9 球墨铸铁管 DN150			67.2			67.2	m	1400	480	过路支管
2	K9 球墨铸铁管 DN250			200.56			200.56	m	2431	825	
3	K9 球墨铸铁管 DN300			54.89			54.89	m	642	855	
4	K9 球墨铸铁管 DN400			274.05			274.05	m	2141	1280	
5	K9 球墨铸铁管 DN500			141.51			141.51	m	890	1590	
6	K9 球墨铸铁管 DN600			129.87			129.87	m	666	1950	
7	钢 管 dn400			6.6			6.6	m	66	1000	
8	“F 型”钢筋混凝土管 DN800			16.9			16.9	m	66	2560	
9	顶管井	24					24	座	4	60000	
10	排气井	3					3	座	5	6000	
11	排泥井	1.8					1.8	座	3	6000	
12	排泥湿井	2.25					2.25	座	3	7500	
13	阀门井	40.47					40.47	个	71	5700	
14	消火栓（包含Φ1000 检查井，阀门）	23.8					23.8	套	68	3500	
15	破坏及恢复人行道面积	373.52					373.52	m2	12049	310	
16	破坏及恢复道路面积	175.85					175.85	m2	4289	410	
	未来大道（屏阳路-洧水路）	573.12	0	528.67	0	0	1101.79				
1	K9 球墨铸铁管 DN150			48			48	m	1000	480	过路支管
2	K9 球墨铸铁管 DN250			117.65			117.65	m	1426	825	
3	K9 球墨铸铁管 DN300			274.37			274.37	m	3209	855	
4	K9 球墨铸铁管 DN400			65.15			65.15	m	509	1280	

序号	工 程 或 费 用 名 称	估 算 价 值（万元）						建筑工程技术经济指标			备注
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
5	钢 管 dn400			6.6			6.6	m	66	1000	
6	“F 型”钢筋混凝土管 DN800			16.9			16.9	m	66	2560	
7	顶管井	24					24	座	4	60000	
8	排气井	3.6					3.6	座	6	6000	
9	排泥井	1.8					1.8	座	3	6000	
10	排泥湿井	2.25					2.25	座	3	7500	
11	阀门井	35.91					35.91	个	63	5700	
12	消火栓（包含Φ1000 检查井，阀门）	18.2					18.2	套	52	3500	
13	破坏及恢复人行道面积	50.96					50.96	m2	1644	310	
14	破坏及恢复道路面积	436.4					436.4	m2	10644	410	
	溱水路西段（未来大道-荥密路）	232.98	0	275.15	0	0	508.13				
1	K9 球墨铸铁管 DN150			19.2			19.2	m	400	480	过路支管
2	K9 球墨铸铁管 DN250			56.93			56.93	m	690	825	
3	K9 球墨铸铁管 DN300			76.01			76.01	m	889	855	
4	K9 球墨铸铁管 DN400			123.01			123.01	m	961	1280	
5	排气井	2.4					2.4	座	4	6000	
6	排泥井	1.2					1.2	座	2	6000	
7	排泥湿井	1.5					1.5	座	2	7500	
8	阀门井	28.5					28.5	个	50	5700	
9	消火栓（包含Φ1000 检查井，阀门）	9.1					9.1	套	26	3500	
10	破坏及恢复人行道面积	157.48					157.48	m2	5080	310	
11	破坏及恢复道路面积	32.8					32.8	m2	800	410	
	新华路（农业路-长乐路）	271.97	0	328.06	0	0	600.03				
1	K9 球墨铸铁管 DN150			19.2			19.2	m	400	480	过路支管
2	K9 球墨铸铁管 DN400			308.86			308.86	m	2413	1280	
3	排气井	2.4					2.4	座	4	6000	
4	排泥井	1.2					1.2	座	2	6000	
5	排泥湿井	1.5					1.5	座	2	7500	
6	阀门井	28.5					28.5	个	50	5700	

序号	工 程 或 费 用 名 称	估 算 价 值（万元）						建筑工程技术经济指标			备注
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
7	消火栓（包含Φ1000检查井，阀门）	7.7					7.7	套	22	3500	
9	破坏及恢复道路面积	230.67					230.67	m2	5626	410	
	青屏大街（北密新路-未来大道）	675.83	0	586.94	0	0	1262.77				
1	K9球墨铸铁管DN150			62.4			62.4	m	1300	480	过路支管
2	K9球墨铸铁管DN300			524.54			524.54	m	6135	855	
3	排气井	3					3	座	5	6000	
4	排泥井	1.2					1.2	座	2	6000	
5	排泥湿井	1.5					1.5	座	2	7500	
6	阀门井	38.76					38.76	个	68	5700	
7	消火栓（包含Φ1000检查井，阀门）	21.7					21.7	套	62	3500	
8	破坏及恢复道路面积	609.67					609.67	m2	14870	410	
（二）	工程费用合计	2398.59	0	2610.4	0	0	5008.99				
2	其他费用（一般项目）						0				
2.1	征地费					0	0	亩		100000	
2.2	青苗补偿费					0	0	亩		7000	
2.1	建设单位管理费					64.09	64.09				
2.2	工程监理费					98.59	98.59				
2.3	勘察费					40.07	40.07				
2.4	设计费					188.8	188.8				
2.5	项目前期工作费咨询					36.47	36.47				
2.6	工程造价咨询服务费					10.02	10.02				
2.7	招标代理服务费					20.57	20.57				
2.8	生产准备费					2.16	2.16				
2.9	办公及生活家具购置费					0.6	0.6				
2.1	场地准备及临时设施费					25.04	25.04				
	小　计					486.41	486.41				
（三）	预备费					439.63	439.63				
3.1	基本预备费					439.63	439.63				
3.2	价差预备费						0				

序号	工 程 或 费 用 名 称	估 算 价 值（万元）						建筑工程技术经济指标			备注
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	建设投资（不含建设期利息）	2398.59	0	2610.4	0	926.04	5935.03				
（四）	建设期利息					80	80				
	建设投资	2398.59	0	2610.4	0	1006.04	6015.03				
（五）	铺底流动资金					187.08	187.08				
	工程总投资					6202.11	6202.11				

2、资金筹资方案

本项目资金筹措总额为6,202.11万元。

（1）资本金来源

其中，业主资本金2,202.11万元，占比35.51%。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4,000.00万元，占项目资金筹措总额的64.49%。

根据资金使用计划，拟分1年发行，2022年拟计划申请使用15年期债券4,000.00万元。

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2021年投资规模为300.00万元,2022年投资规模为5,902.11万元。

本项目资本金2,202.11万元，其中80.00万元用于支付建设期债券利息，2,122.11万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	总计	2021年	2022年
一	**总投资**	6202.11	300.00	5902.11
1	建设投资	5935.03	300.00	5635.03
2	建设期发债利息	80.00	0.00	80.00
3	铺底流动资金	187.08	0.00	187.08
二	**资金筹措**	6202.11	300.00	5902.11
1	发行债券	4000.00	0.00	4000.00

序号	项目	总计	2021 年	2022 年
2	资本金	2202.11	300.00	1902.11
2.1	用于项目投资	2122.11	300.00	1822.11
2.2	用于建设期利息	80.00	0.00	80.00

4、项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已取得新密市发展和改革委员会《关于新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目可行性研究报告的批复》（新密发改〔2021〕111号）。

本项目已取得新密市自然资源和规划局出具的关于新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目用地情况的说明。

本项目已取得河南腾龙环保技术咨询有限公司对于新密市南水北调引水入密工程配套管网改造项目环境影响评价技术的判定。结论得出：本项目为自来水供应工程，不纳入建设项目环境影响评价管理。

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）预期收入

1、项目收入的可行性

本项目建设地点在新密市域内，供水管网建设在西大街（开阳路-荥

密路），未来大道（洧水路-屏阳路），新建溱水路西段（未来大道-荥密路），新建新华路（农业路-长乐路），青屏大街（北密新路-未来大道）。这几个街道的供水管网大多年份较长，管线老化的问题比较严重，人口增多，用水量增加，现有供水管道管径较小，现状供水管道供水能力已不能满足需求，本项目配套管网改造给水管线总长度为27502米。

本工程水量预测水源来自新密市战鼓山水厂。战鼓山水厂建设规模为5万吨/天，相当于1825万吨/年。位于密州大道与溱水路交汇处东北约2km处战鼓山台地，水源为南水北调水。

本项目供水范围为新密市中心城区，中心城区水量需求主要包括综合生活用水量340.84万吨/年、工业企业用水量42.80万吨/年、浇洒道路及绿化用水量73.00万吨/年、管网漏损量45.66万吨/年、未预见用水量和消防用水量50.23万吨/年，本项目总用水量552.53万吨/年。

综上，新密市战鼓山水厂的供水量可以满足本项目供水范围内的需水量。

本项目综合生活用水量计为居民供水，工业企业用水量计为非居民供水，浇洒道路及绿化用水量、管网漏损量、未预见用水量和消防用水量为城市公共用水不计入项目收入，因此本项目收入由居民供水收入、非居民供水收入构成。

2、项目收入的分类

本项目各项收入均属于专项收入。

3、项目收入预测

本项目将于2022年12月底完工。本项目运营期从2023年1月开始。

项目收入具体如下：

（1）居民供水收入

1）居民人数

根据本项目的可行性研究报告，本项目的空间管制要求和区域交通干线控制的中心城区开发边界控制范围为：北至规划郑登洛城际铁路和规划北环路，南至郑登快速通道，西至 G234（荥密路）及郑登洛城际铁路伏羲山站站前区西侧，东至规划东环路，中心城区开发边界内面积 110 平方公里。本项目直接供水范围为 14.67 平方公里，中心城区每平方公里居民人口为 4545.5 人，直接供水范围内供水人口约为 6.67 万人。

2）居民用水指标

2021 年九月河南省水利局发布了 2020 年水资源公报，公报中对 2020 年各行政区用水指标进行概述，2020 年郑州市城镇综合生活人均用水量 182L/d，农村居民生活人均用水量 98L/d。本项目的受水区为新密市中心城区，基于谨慎性原则，本项目运营期内综合生活用水量指标定为 140L/人.日。

2020 河南省水资源公报

表5　2020年各行政区用水指标

行政区		人均综合用水量（m^3）	万元GDP用水量（m^3）	万元工业增加值用水量（m^3）	城镇综合生活人均用水量（L/d）	农村居民生活人均用水量（L/d）	农田灌溉亩均用水量（m^3）
全省		239	30.5	20.0	158	71	165
郑州	全市	164	8.1	14.0	182	79	143
	其中巩义	145	11.6	11.4	98	102	167
开封	全市	322	44.0	21.4	177	77	146
	其中兰考	290	44.9	24.2	93	78	146
洛阳		211	19.5	25.1	153	85	186
平顶山	全市	215	23.3	28.2	154	73	117
	其中汝州	163	23.9	24.6	133	70	128
安阳	全市	275	49.3	18.7	146	62	201
	其中滑县	319	71.8	9.6	81	37	156

3）供水价格

2017 年 2 月 6 日，新密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》（新密发改【2017】9 号），对居民生活用水实施阶梯水价办法，居民生活用水价格：第一梯度年用水量 180 立方米以内部分，基本水价为 2.60 元/立方米；第二梯度年用水量 181-300 立方米部分，基本水价为 3.90 元/立方米；第三梯度年用水量 301 立方米以上部分，基本水价为 7.80 元/立方米。非居民用水基本水价为 3.90 元/立方米，特种用水基本水价为 9.00 元/立方米。

根据项目业主提供的近三年居民生活用水三个梯度的分别用水量和单价统计，按照加权平均数的计算方式，计算出居民生活用水平均价格如下：

年度	平均价格（元/立方米）
2018年	2.69
2019年	2.68
2020年	2.69

根据谨慎性原则，本项目运营期内居民用水价格按照 2.68 元/立方米计算。

根据以往历史数据，新密市 2003 年制定的水价如下：居民用水 1.7 元/立方米，非居民生活用水 3.39 立方米。2016 年新密市根据《中华人民共和国价格法》和《国家发展改革委、住房城乡建设部印发<关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见>》（发改价格〔2013〕2676 号）的要求，依据新密市价格成本监测所对自来水公司 2013-2015 年供水成本审核结果（新密价成本监审【2016】03 号），结合新密市实际，

提出新密市城市集中供水价格改革听证方案:1.居民生活用水基本水价由1.7元/立方米调整为2.6元/立方米,单位调价额0.9元,调整幅度52.94%元。即：第一阶梯每户每年用水量180立方米以内（含）的2.60元/立方米；第二阶梯年用水量181立方米以上、300立方米以下部分3.90元/立方米；第三阶梯年用水量301立方米以上部分7.80元/立方米。2.非居民生活用水基本水价由3.39元/立方米调整为3.90元/立方米,单位调价额0.51元，调整幅度15.04%。本价格改革方案直到2017年2月6日，新密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》（新密发改【2017】9号）开始实施。新密市2003年的供水价格到2016年提出新密市城市集中供水价格改革听证方案再到2017年新密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》（新密发改【2017】9号）开始进行水价调整，共经历14年的时间，供水价格的调整是一个漫长且复杂的过程，本项目根据以往供水价格的调整，本着谨慎性原则，拟在运营期内2031年（2017年-2031年，共14年）进行一次水价调整，到2031年居民供水价格调整幅度25%，非居民供水价格调整幅度15%。

（2）非居民供水收入

1）工业企业用水量

本项目规划年末，中心城区工业企业面积为3.21平方公里。根据规划,规划年末工业耗水量为0.40万m³/平方公里。本项目直接供水范围内，工业用地约为0.43 平方公里。基于谨慎性原则，考虑到有些企业用水具有季节性，本项目非居民供水按照250天计算。

2）供水价格

2017 年 2 月 6 日，新密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》（新密发改〔2017〕9 号）非居民用水基本水价为 3.90 元/立方米，本项目非居民用水价格按照 3.9 元/立方米计算。到 2031 年非居民供水价格调整幅度 15%。

具体估算如下表：

项目收入计算表

表 3-1　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
	年份		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
一	营业收入（万元）	17980.67	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97
	居民供水价格增长率(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	非居民供水价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
1	**供水收入**	**17980.67**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1080.36**	**1333.97**	**1333.97**	**1333.97**	**1333.97**	**1333.97**	**1333.97**	**1333.97**
1.1	**居民供水收入**	**15300.12**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**913.44**	**1141.80**	**1141.80**	**1141.80**	**1141.80**	**1141.80**	**1141.80**	**1141.80**
	人数（万人）		6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
	居民用水量（L/人.天）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	供水价格（元/立方米）		2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
1.2	**非居民供水收入**	**2680.55**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**166.92**	**192.17**	**192.17**	**192.17**	**192.17**	**192.17**	**192.17**	**192.17**
	用地(平方公里）		0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
	非居民用水量（m^3/平方公里.天）		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	供水价格（元/立方米）		3.90	3.90	3.90	3.90	3.90	3.90	3.90	3.90	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金4,000.00万元，债券期限为15年,债券利率按照4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，2022年拟申请使用4,000.00万元，债券从2028年开始还本，第2028年-2032年每年偿还本金的5%，第2033年-2037年每年偿还15%。

本项目专项债券利息共计1,880.00万元，其中计入建设期利息累计80.00万元，计入经营期成本累计1,800.00万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 3-2　　单位:万元

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			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	年初债券融资资本金累计		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00	2400.00	1800.00	1200.00	600.00
2	新增债券融资	4000.00	4000.00															
3	应计债券利息	1880.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
3.1	建设期利息	80.00	80.00															
3.2	经营期利息	1800.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
4	债券还本付息	5880.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	356.00	348.00	340.00	332.00	324.00	708.00	684.00	660.00	636.00	612.00
4.1	债券还本	4000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.2	债券利息支付	1880.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
5	年末债券融资资本金累计		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00	2400.00	1800.00	1200.00	600.00	0.00

2、总成本费用

（1）原材量费用

根据《生活饮用水卫生标准》，居民用水需满足标准后才可进行饮用。为达到净水工艺要求，净化环节使用的耗材包括聚合氯铝、氯酸钠、聚丙烯酰胺、其他净水剂。根据项目业主提供的往年耗费原材料的数据，计算出每供应一万吨自来水的耗材量如下：

耗材名称	消耗量	平均价格	费用小计（元）
聚合氯铝	89.26kg	2.92 元/kg	260.64
氯酸钠	29.53kg	7.49 元/kg	2.21
聚丙烯酰胺	5.38kg	24.76 元/kg	133.21
净水剂	98.82kg	1.66 元/kg	164.04
成本合计			560.10

根据本项目的可行性研究报告可知，本项目没有燃料动力费。本项目每吨水投入药剂费用按照 560.10 元/万吨进行测算。价格每五年年增长 12%。居民供水量 340.84 万吨/年，非居民供水量 42.80 万吨/年，城市公共用水量（浇洒道路及绿化用水量、管网漏损量、未预见用水量）共 168.89 万吨/年，每年总供水量 552.53 万吨/年。

（2）工资及福利费

可行性研究报告中设定 2 名工人负责日常维修工作，但根据实际情况考虑本项目建成后，编制劳动定员为 15 人，本项目共有 5 条管道，每条管道派 3 名工人，负责管道的日常管理、维修及其他工程技术。每人每年工资及福利费用按 42,000 元计算。人员工资及福利费每年增长 2.8%，与河南 2020 年 CPI 涨幅 2.8%保持一致。

（3）修理费用

本项目修理费按照折旧费用的 3%计提。

（4）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、绿化费等。本项目按工资及福利费的3%计提。

（5）购水费用

2015年5月8日，河南省发布《关于我省南水北调工程供水价格的通知》，规定了我省南水北调供水价格。价格如下：

附 件

我省南水北调工程供水价格和两部制水价表

区段划分	供水价格（元/m^3）		
	综合水价	基本水价	计量水价
南阳段 （包括南阳市、邓州市）	0.47	0.23	0.24
黄河南段 （包括平顶山、周口、漯河、许昌、郑州市）	0.74	0.36	0.38
黄河北段 （包括焦作、新乡、鹤壁、濮阳、安阳市和滑县）	0.86	0.42	0.44

本项目购水价格按照黄河南段进行测算，即0.74元/m^3。购水价格增长率与居民供水价格增长保持一致，到2031年购水价格增长率25%。

3、折旧与摊销费

本项目建成后折旧年限取30年,残值率按5%。年折旧费为187.94万元。

经估算，项目经营期内，总成本费用为13,279.11万元。其中经营成本为8,660.01元，折旧、摊销费用总计为2,819.10万元，财务费用及利息支出合计为1,800.00万元。

项目总成本费用估算表

表 3-3　　单位：万元

序号	项目	合计	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	工资和福利费	1154.51	63.00	64.76	66.57	68.43	70.35	72.32	74.34	76.42	78.56	80.76	83.02	85.34	87.73	90.19	92.72
2	原材料费用	518.36	30.95	30.95	30.95	30.95	30.95	30.95	30.95	30.95	38.68	38.68	38.68	38.68	38.68	38.68	38.68
	总用水量（万吨）	8287.91	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53
	原材料费用（元/万吨）		560.10	560.10	560.10	560.10	560.10	560.10	560.10	560.10	700.13	700.13	700.13	700.13	700.13	700.13	700.13
3	修理费	84.60	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64
4	管理费用	34.63	1.89	1.94	2.00	2.05	2.11	2.17	2.23	2.29	2.36	2.42	2.49	2.56	2.63	2.71	2.78
5	购水费	6867.91	408.87	408.87	408.87	408.87	408.87	408.87	408.87	408.87	513.85	513.85	513.85	513.85	513.85	513.85	513.85
	总用水量（万吨）		552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53	552.53
	综合水价（元/吨）		0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
6	经营成本	8660.01	510.35	512.16	514.03	515.94	517.92	519.95	522.03	524.17	639.09	641.35	643.68	646.07	648.53	651.07	653.67
7	折旧摊销费用	2819.10	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94	187.94
8	专项债利息支出	1800.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
9	总成本费用合计	13279.11	858.29	860.10	861.97	863.88	865.86	863.89	857.97	852.11	959.03	953.29	939.62	918.01	896.47	875.01	853.61

4、相关税费

本项目适用税种及税率如下:

根据财政部、税务总局公布的《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)及税法有关规定

——增值税:增值税销项税率 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 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%;

——所得税:25%

项目税金估算表如下:

项目税金估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			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	**税金及附加**	184.26	11.07	11.07	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
1.1	城市维护建设税	107.48	6.46	6.46	6.45	6.45	6.45	6.45	6.45	6.45	7.98	7.98	7.98	7.98	7.98	7.98	7.98
1.2	教育费附加	46.10	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42
1.3	地方教育附加费	30.68	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
2	**增值税**	1535.38	92.23	92.22	92.21	92.21	92.20	92.19	92.18	92.18	113.99	113.98	113.97	113.97	113.96	113.95	113.94
2.1	增值税销项税额	1618.26	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06
2.2	增值税进项税额	82.88	5.00	5.01	5.02	5.02	5.03	5.04	5.05	5.05	6.07	6.08	6.09	6.09	6.10	6.11	6.12
3	**所得税**	1129.34	52.75	52.30	51.83	51.36	50.86	51.35	52.83	54.30	90.32	91.75	95.17	100.57	105.96	111.32	116.67

4、项目损益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加和所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 8,007.06 万元。本息覆盖倍数为 1.36。

项目收益表

表 3-5　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2023 年	1080.36	574.17	506.19
2024 年	1080.36	575.53	504.83
2025 年	1080.36	576.92	503.44
2026 年	1080.36	578.36	502.00
2027 年	1080.36	579.84	500.52
2028 年	1080.36	582.36	498.00

年度	项目		
	收入	成本	收益
2029 年	1080.36	585.92	494.44
2030 年	1080.36	589.53	490.83
2031 年	1333.97	743.09	590.88
2032 年	1333.97	746.78	587.19
2033 年	1333.97	752.53	581.44
2034 年	1333.97	760.32	573.65
2035 年	1333.97	768.17	565.80
2036 年	1333.97	776.07	557.90
2037 年	1333.97	784.02	549.95
合计	17980.67	9973.61	8007.06
本息合计	5880.00		
本息覆盖数	1.36		

6、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中 2022 年计划申请使用 15 年期专项债券 4,000 万元，将于 2037 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。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算，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。

偿债计划表

表 3-6　　单位：万元

项目	合计	建设期	运营期														
		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
年初债券融资资本金累计		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00	2400.00	1800.00	1200.00	600.00
本年新增债券融资	4000.00	4000.00															
本年应计利息	1880.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
计入建设期利息	80.00	80.00															
计入经营期利息	1800.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
年末债券融资资本金累计		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00	2400.00	1800.00	1200.00	600.00	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 3-7　　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）	7206.35	7606.71	8007.06	8407.41	8807.77
债券还本付息（万元）	5880.00	5880.00	5880.00	5880.00	5880.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.23	1.29	1.36	1.43	1.50

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.29倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.23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25,801.04万元，累计现金流出22,464.64万元，现金结余3,336.40万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表3-8　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	**经营活动净现金流量**	9136.40			558.94	557.13	555.27	553.36	551.38	549.35	547.27	545.13	681.20	678.94	676.61	674.22	671.76	669.22	666.62
1.1	现金流入	19598.93			1177.59	1177.59	1177.59	1177.59	1177.59	1177.59	1177.59	1177.59	1454.03	1454.03	1454.03	1454.03	1454.03	1454.03	1454.03
1.1.1	营业收入	17980.67			1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1080.36	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97	1333.97
1.1.2	补贴收入	0.00																	
1.1.3	增值税销项税额	1618.26			97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	97.23	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06	120.06
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	10462.53			618.65	620.46	622.32	624.23	626.21	628.24	630.32	632.46	772.83	775.09	777.42	779.81	782.27	784.81	787.41
1.2.1	经营成本	8660.01			510.35	512.16	514.03	515.94	517.92	519.95	522.03	524.17	639.09	641.35	643.68	646.07	648.53	651.07	653.67
1.2.2	增值税进项税额	82.88			5.00	5.01	5.02	5.02	5.03	5.04	5.05	5.05	6.07	6.08	6.09	6.09	6.10	6.11	6.12
1.2.3	税金及附加	184.26			11.07	11.07	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
1.2.4	增值税	1535.38			92.23	92.22	92.21	92.21	92.20	92.19	92.18	92.18	113.99	113.98	113.97	113.97	113.96	113.95	113.94
1.2.5	所得税	0.00																	
1.2.6	其他流出	0.00																	

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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
2	**投资活动净现金流量**	-6122.11	-300.00	-5822.11															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	6122.11	300.00	5822.11															
2.2.1	建设投资	5935.03	300.00	5635.03															
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	187.08	0.00	187.08															
2.2.4	其他流出	0.00																	
3	**筹资活动净现金流量**	322.11	300.00	5822.11	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-356.00	-348.00	-340.00	-332.00	-324.00	-708.00	-684.00	-660.00	-636.00	-612.00
3.1	现金流入	6202.11	300.00	5902.11															
3.1.1	项目资本金投入	2202.11	300.00	1902.11															
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	4000.00	0.00	4000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	5880.00	0.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	356.00	348.00	340.00	332.00	324.00	708.00	684.00	660.00	636.00	612.00
3.2.1	债券利息支付	1880.00	0.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	156.00	148.00	140.00	132.00	124.00	108.00	84.00	60.00	36.00	12.00
3.2.2	偿还债务本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.2.3	债券发行费用	0.00																	
3.2.4	其他流出	0.00																	
4	**净现金流量**	3336.40	0.00	0.00	398.94	397.13	395.27	393.36	391.38	193.35	199.27	205.13	349.20	354.94	-31.39	-9.78	11.76	33.22	54.62

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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
5	**累计盈余资金**			0.00	398.94	796.07	1191.34	1584.70	1976.08	2169.43	2368.70	2573.83	2923.03	3277.97	3246.58	3236.80	3248.56	3281.78	3336.40

7、其他事项说明

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“新密市南水北调引水入密工程配套管网改造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：**

二〇二二年二月二十一日

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）

登记机关

2018 06 25

年 月 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.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

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

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

二〇一八年八月十一日

中华人民共和国财政部制



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 王金江
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 by CPAs

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
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

10

与原件一致复印无效

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

8


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 辛润克
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-08-14
工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412922197908144977
河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242056
与原件一致复印无效
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.
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
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
2021年6月30日

新郑市老观寨水库区域生态修复项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2020】第 051 号

新郑市老观寨水库区域生态修复项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2020】第 051 号

郑州众信会计师事务所有限公司接受委托对新郑市老观寨水库区域生态修复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》。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们注意到没有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。

经测算，在新郑市老观寨水库区域生态修复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。

本专项评价报告仅用于新郑市老观寨水库区域生态修复项目申请专项债券及后续发行使用，由于报告使用不当所造成的后果，与本所及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

⑴债券资金申请单位：新郑市水利局

⑵项目资产登记单位：新郑市水利局

⑶项目建设单位：新郑市水利局

⑷项目运营单位：新郑市水利局

⑸项目主管单位：新郑市水利局

(二）项目位置

项目位于新郑市北的郭店镇老观寨村东黄水河上，属淮河流域沙颍河水系，控制流域面积 37.3km2，总库容 1003 万 m3。

(三）项目建设工期

本项目建设期为 2 年。

(四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资合计为 14,527.03 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 14,527.03 万元（包括一案两评等发行费用），项目资本金为 4,527.03 万元（占项目总投资比例为 31.16%），由政府财政资金解决，拟使用政府专项债券资金 10,000.00 万元。

（五）建设资金来源

老观寨水库区域生态修复工程范围主要位于老观寨水库库区周边范围内，主要任务如下：

1、主要通过对水库水位 150m 以下、大坝上游 800m 处至上游 107 国道区域进行库底清淤和开挖，增加 150 水位以下库容 200 万 m3；

2、沿水库周边 160m 左右平台边沿种植约 50m 宽涵养林，并在涵养林边界修建隔离网以明确水库管理范围，保护水源地周边环境；

3、在水库库岸平吧周边修建巡防道路，便于水库管理人员对水库周边的日常管理。

在维持老观寨水库各项现状指标不变的情况下，拟通过对水库库底及有限滩地范围进行开挖，以实现防洪限制水位 150m 以下增加库容 200 万 m3 的需求。

通过对现状实际测量数据分析，可对老观寨水库坝前至 107 国道及其上游共长约 5km 河段绘制纵断面线，水库库底高程从桩号 K0+000~K1+740 处库底高程缓慢上升，在桩号约 K1+740 处库底高程陡然抬升，桩号 K1+740~K3+875 段又保持缓坡上升。

为保证开挖段与上游库底的平顺连接，首先确定库底设计纵向坡比：坝前 K0+000~K0+800 段库底现状形复杂，库底高程起伏不定，但高程相差均大体保持在 1m 以内，总体上坡比接近于 0.002 左右。为保证与此段的平顺连接，因此将桩号 K0+800~K3+600 库底高程保持同样纵向坡比，即纵向坡比设置为 0.002；为保证桩号 K3+600~K3+783 段与上游能够较平顺连接，坡比设置为 0.005 。其次，确定开挖区域左、右岸边界线。由于水库库区现状边界岸坡多为梯坎平台，开挖边界线尽可能维持于高程 150m 左右，其中自桩号

K3+200 向上游至 107 国道段，现状地形除库底外，大部分已位于高程 150m 以上，边界多布置于高于 150m、范围较大的平台或滩地。由现状地形高程可知，大部分区域开挖深度将达到 3～8m 左右，为保证边坡稳定，以开挖边界线为库底清淤开挖上口线，设置水平距离为 12m 的边坡，开挖至该桩号设计高程，形成底部平台。

经计算，清淤扩容开挖区域占地面积共计约 547.7 亩，开挖土方约 212 万 m3。

根据发改委《关于新郑市老观寨水库区域生态修复项目可行性研究报告的批复》，本工程总投资合计为 14527.03 万元，本方案测算均基于本投资额确定。

工程部分总投资为 13121.40 万元，其中：建筑工程 9534.72 万元、施工临时工程 1104.52 万元、独立费用 1289.31 元、基本预备费 1192.85 万元。

建设征地移民补偿及水保环保部分总投资为 955.63 万元，其中：建设征地移民补偿 450 万元，水土保持工程投资 202.25 万元，环境保护工程投资 303.38 万元。建设期融资利息 450 万元。

本项目总投资 14,527.03 万元（包括一案两评等发行费用），项目资本金为 4,527.03 万元（占项目总投资比例为 31.16%），由政府统筹安排，拟使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用专项债券资金 4,000.00 万元，2022 年计划使用专项债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，建设期利息由新郑市财政资金解决。

序号	项目名称	项目总投资（万元）	项目资本金（万元）	拟使用债券资金规模	本次申请发行金额（万元）
1	新郑市老观寨水库区域生态修复项目	14,527.03	4,527.03	10,000.00	3000.00
2	占总投资比例	100.00%	31.16%	68.84%	

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为新郑市水利局，新郑市水利局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市水利局。

项目运营期内，新郑市水利局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

该项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

该项目计划申请使用债券资金总额 10,000.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用专项债券资金 4,000.00 万元，2022 年计划使用专项债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用

3,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%,期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

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	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第 1 年	3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00
第 2 年	7,000.00		7,000.00	4.50%	315.00
第 3 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 4 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 5 年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 6 年	10,000.00	150.00	9,850.00	4.50%	450.00
第 7 年	9,850.00	350.00	9,500.00	4.50%	443.25
第 8 年	9,500.00	500.00	9,000.00	4.50%	427.50
第 9 年	9,000.00	500.00	8,500.00	4.50%	405.00
第 10 年	8,500.00	500.00	8,000.00	4.50%	382.50
第 11 年	8,000.00	800.00	7,200.00	4.50%	360.00
第 12 年	7,200.00	1,200.00	6,000.00	4.50%	324.00
第 13 年	6,000.00	1,500.00	4,500.00	4.50%	270.00
第 14 年	4,500.00	1,500.00	3,000.00	4.50%	202.50
第 15 年	3,000.00	1,500.00	1,500.00	4.50%	135.00
第 16 年	1,500.00	1,050.00	450.00	4.50%	67.50
第 17 年	450.00	450.00		4.50%	20.25
合计		10,000.00			5,287.50

（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对发行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。

2、项目概况

老观寨水库区域生态修复工程范围主要位于老观寨水库库区周边范围内，主要任务如下：

1、主要通过对水库水位 150m 以下、大坝上游 800m 处至上游 107 国道区域进行库底清淤和开挖，增加 150 水位以下库容 200 万 m3；

2、沿水库周边 160m 左右平台边沿种植约 50m 宽涵养林，并在涵养林边界修建隔离网以明确水库管理范围，保护水源地周边环境；

3、在水库库岸平吧周边修建巡防道路，便于水库管理人员对水库周边的日常管理。

在维持老观寨水库各项现状指标不变的情况下，拟通过对水库库底及有限滩地范围进行开挖，以实现防洪限制水位 150m 以下增加库容 200 万 m3 的需求。

通过对现状实际测量数据分析，可对老观寨水库坝前至 107 国道及其上游共长约 5km 河段绘制纵断面线，水库库底高程从桩号 K0+000~K1+740 处库底高程缓慢上升，在桩号约 K1+740 处库底高程陡然抬升，桩号 K1+740~K3+875 段又保持缓坡上升。

为保证开挖段与上游库底的平顺连接，首先确定库底设计纵向坡比：坝前 K0+000~K0+800 段库底现状形复杂，库底高程起伏不定，但高程相差均大体保持在 1m 以内，总体上坡比接近于 0.002 左右。

为保证与此段的平顺连接，因此将桩号 K0+800~K3+600 库底高程保持同样纵向坡比，即纵向坡比设置为 0.002；为保证桩号 K3+600~K3+783 段与上游能够较平顺连接，坡比设置为 0.005 。其次，确定开挖区域左、右岸边界线。由于水库库区现状边界岸坡多为梯坎平台，开挖边界线尽可能维持于高程 150m 左右，其中自桩号 K3+200 向上游至 107 国道段，现状地形除库底外，大部分已位于高程 150m 以上，边界多布置于高于 150m、范围较大的平台或滩地。由现状地形高程可知，大部分区域开挖深度将达到 3～8m 左右，为保证边坡稳定，以开挖边界线为库底清淤开挖上口线，设置水平距离为 12m 的边坡，开挖至该桩号设计高程，形成底部平台。

经计算，清淤扩容开挖区域占地面积共计约 547.7 亩，开挖土方约 212 万 m3。

3、项目收入预测

工程的效益为本工程实施后，通过对新郑市及周边城镇供水能够产生直接效益，老观寨库区周边种植涵养林可以调节水库周边小气侯，同时减少水土流失，减少水库清淤，降低水库年管理清理费用。

老观寨水库区域生态修复项目完成后，汛限水位下库容将达到 400 万 m³，老观寨水库即可实现为新郑市及周边乡镇日供水 12 万 m³的目标。由“口门～老观寨水库输水管道设计流量 1.34 立方米/秒”可知，老观寨水库年供水量最大可为 4225 万 m³，考虑机械维修等因素，年供水将按 3840m³，以每月供水 320 万 m³考虑。

周边区域水价

收益项目	参考案例
三门峡市大石涧水库工程项目	供水价格参照市物价局、市发改委、市财政局、市住建局相关文件，双方初步协商水价为 2.88 元/m³来确定
永城市引江济淮配套工程项目	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
固始县白果冲水库工程项目	本次城镇供水价格定为 1.20 元/ m³。
河南省南水北调受水区周口供水配套工程沈丘供水工程项目	居民生活用水 3.5 元/m³；行政事业单位（机关团体）用水 3.7 元/m³；经营服务行业用水 4.0 元/m³

根据《水利工程供水价格管理办法》，非农业用水价格在补偿供水生产成本、费用和依法计税的基础上，按供水净资产计提利润，利润率按国内商业银行长期贷款利率加 2 至 3 个百分点确定，考虑项目所在地经济发展情况等因素，本次城镇供水价格定为 1.40 元/立方米。

目前郑州市南水北调价格为0.74元/立方米,其中,基本水价为0.36元/立方米,计量水价为 0.38 元/立方米。因此项目供水净收入为 0.66 元/立方米。

收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	每月供水量（万立方米）	单价（元/立方米）	供水收入（万元）
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	320.00	0.66	2,534.40
第 4 年	320.00	0.66	2,534.40
第 5 年	320.00	0.66	2,534.40
第 6 年	320.00	0.66	2,534.40
第 7 年	320.00	0.66	2,534.40
第 8 年	320.00	0.66	2,534.40
第 9 年	320.00	0.66	2,534.40
第 10 年	320.00	0.66	2,534.40

第 11 年	320.00	0.66	2,534.40
第 12 年	320.00	0.66	2,534.40
第 13 年	320.00	0.66	2,534.40
第 14 年	320.00	0.66	2,534.40
第 15 年	320.00	0.66	2,534.40
第 16 年	320.00	0.66	2,534.40
第 17 年	320.00	0.66	2,534.40
合计	-	-	38,016.00

4、项目成本预测

（1）、年运行费

本项目年运行费主要包括人员工资、管理费、维护、修理费：

①、人员工资

新郑市老观寨水库管理局共有在编职工 28 人，参与本工程管理人员 28 人，平均每位职工年工资总额按 60,000.00 元计，则年职工工资为：

28×60000=168 万元

②、管理费

管理费按每人每年 4000 元计，则年行政费为：

28×4000=11.20 万元

③、维护、修理费

根据项目分析及周边项目情况，维护、修理费取固定资产的 1%。则维护、修理费为：

11500×1%=115 万元

则本项目年运行管理费合计为 294.20 万元。

金额单位：人民币万元

年度	职工人数	平均年薪总额（万元/人）	人员工资（万元）	管理人员（人）	平均管理费用（元/人）	管理费用（万元）	维护修理费（万元）	合计
第 1 年								
第 2 年								
第 3 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 4 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 5 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 6 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 7 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 8 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 9 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 10 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 11 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 12 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 13 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 14 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 15 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 16 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
第 17 年	28	6.00	168.00	28	4,000.00	11.20	115.00	294.20
合计	-	-	-	-	-	-	-	4,413.00

（2）相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，相关税费包括增值税、税金及附加。

增值税进项税：投资估算中的工程费用和预备费增值税按照 9%，工程建设其它费用增值税按照 6%。

增值税销项税：供水收入增值税为 9%。

增值税附加：城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

金额单位：人民币万元

年度	营业收入	税金及附加

	供水收入（万元）	增值税	城市维护建设税	教育费附加税	地方教育费附加	合计
第 1 年						
第 2 年						
第 3 年	2,534.40					
第 4 年	2,534.40					
第 5 年	2,534.40					
第 6 年	2,534.40					
第 7 年	2,534.40					
第 8 年	2,534.40	118.06	8.26	3.54	2.36	132.23
第 9 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 10 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 11 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 12 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 13 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 14 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 15 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 16 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
第 17 年	2,534.40	209.26	14.65	6.28	4.19	234.37
合计	38,016.00	2,001.40	140.11	60.06	40.07	2,241.56

（三）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 31,361.40 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

运营期	经营收入	运营期经营成本	税金及附加	项目收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,534.40	294.20		2240.20
第 4 年	2,534.40	294.20		2240.20
第 5 年	2,534.40	294.20		2240.20
第 6 年	2,534.40	294.20		2240.20
第 7 年	2,534.40	294.20		2240.20
第 8 年	2,534.40	294.20	132.23	2107.97
第 9 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 10 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 11 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 12 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 13 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83

第 14 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 15 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 16 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
第 17 年	2,534.40	294.20	234.37	2005.83
合计	38,016.00	4,413.00	2,241.56	31,361.40

（四）本息覆盖倍数

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，并假设新郑市老观寨水库区域生态修复项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债务本息的相关收益为 31,361.40 元，计算的本息覆盖倍数为 2.05 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		135.00	135.00	
第 2 年		315.00	315.00	
第 3 年		450.00	450.00	2,240.20
第 4 年		450.00	450.00	2,240.20
第 5 年		450.00	450.00	2,240.20
第 6 年	150.00	450.00	600.00	2,240.20
第 7 年	350.00	443.25	793.25	2,240.20
第 8 年	500.00	427.50	927.50	2,107.97
第 9 年	500.00	405.00	905.00	2,005.83
第 10 年	500.00	382.50	882.50	2,005.83
第 11 年	800.00	360.00	1,160.00	2,005.83
第 12 年	1,200.00	324.00	1,524.00	2,005.83
第 13 年	1,500.00	270.00	1,770.00	2,005.83
第 14 年	1,500.00	202.50	1,702.50	2,005.83
第 15 年	1,500.00	135.00	1,635.00	2,005.83
第 16 年	1,050.00	67.50	1,117.50	2,005.83
第 17 年	450.00	20.25	470.25	2,005.83
合计	10,000.00	5,287.50	15,287.50	31,361.40
本息覆盖倍数	2.05			

三、总体评价结果

经测算，在新郑市老观寨水库区域生态修复项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益 31,361.40 万元，应付债券利息及本金合计 15,287.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.05 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，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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《新郑市老观寨水库区域生态修复项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

二〇二〇年一月二十日　　中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410184719125330l

(1-1)

名　　称　郑州众信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　新郑市人民路西段市委对面

法定代表人　庄建军

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月17日

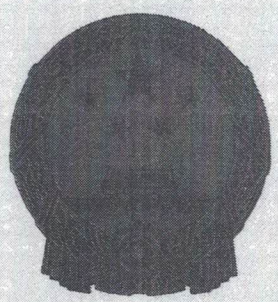
营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本金，办理企业合并、分立事宜中的审计业务，担任常年会计咨询服务、固定资产审计，经济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任审计，工程造价咨询（凭资质证书），会计培训。

（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 1 月 日



会计师事务所
执业证书

名　　称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：新郑市人民路西段(市委对面)



组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日

D://acc.mof.gov.cn/cpaCpaf/cpaCpafPrint?id=523422696628713140308421387181

证书序号：0009733

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 年九 月一 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：410100120022
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30日
Date of Issuance

姓名 Full name 聂丽霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1976-05-29

工作单位 Working unit 河南安太会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410104197605291023



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
/y /m /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

河南安太 事务所
CPAs

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

2016年 6月 13日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

郑州众信 事务所
CPAs

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

2016年 6月 13日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　孙改云

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1974-09-25

工作单位 Working unit　郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　410123740925762



郑州众信会计师事务所有限公司 4101041692850

证书编号 No. of Certificate　410100120025

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　2004 年 /y　05 月 /m　19 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

2019年3月30日
年 /y　月 /m　日 /d

9

新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

专项评价报告

政德审字（2020）第00140号

我们接受委托，对新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务审计报告。

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。

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。

本评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流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。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程（以下简称“本项目”）。

2、实施主体

本项目实施主体为新郑市新建路街道办事处，其相关基本信息如下所示：

统一社会信用代码	11410184005299734P
机构名称	新郑市新建路街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省新郑市轩辕西路286号
法定代表人	李勇
颁发日期	2017年05月27日
登记机关	新郑市机构编制委员会办公室

3、项目区位

本项目建设地点位于位于河南省新郑市。

4、项目建设期：本项目建设期为1年。

5、项目建设规模及内容

本项目为新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程。本次改造内容主要涉及：楼体装饰、路面、规范停车、雨污分流、管线入地、监控、照明、绿化、增加公共配套设施等。西侧空地新建便民服务中心、健身广场、休闲游园、停车场、公厕等。改造建筑面积约76822.83平方米，683 户，整治总占地面积约 4.83 公顷，新增建筑面积约2008.79平方米。主要工程量见下表。

安居小区主要工程量表

序号	工程名称	单位	数量	备注
1	生活区			
1.1	出入口			
	大门（主出入口）	座	1	6.5m×16.1m×2.94m（含门卫室）
	简易门岗房	个	4	3.8m×2.3m×1.9m
	门闸	套	19	包含机动车、非机动车及人行门闸
1.2	楼体装饰			
	立面刷新	㎡	62390.66	真石漆
	全坡坡屋顶	㎡	19696.41	轻型钢结构梁柱，合成树脂瓦坡屋面
	空调格栅	个	1928	1.2m×0.7m×0.7m 不锈钢
	更换公共部位窗户	个	280	1.5m×1.2m 断桥铝推拉窗
	更换落水管	m	5150	PVC
	单元楼道粉刷	㎡	23408	（乳胶漆）1.墙面界面剂 2.满刮腻子=遍、打磨、刷底漆一遍 3.乳胶漆二遍
	线槽	m	2850	MJQ-P-100×75(封闭式金属桥架)
	临街广告牌	㎡	377.4	251.6*1.5m 高、包含亚克力发光字、轻钢龙骨基层、合成树脂瓦
1.3	路面改造			
	沥青路面	㎡	18516.54	5cm 厚沥青混凝土 AC-13C+15cm 厚 C25 混凝土+20cm 厚级配碎石
	人行道	㎡	2235.45	8cm 厚透水砖(12.5×25×8)+2cm 厚干性水泥砂浆+15cm 厚透水水泥混凝土+15cm 厚透水级配碎石
	花岗岩立缘石	m	251.98	15×30×100
	花岗岩平缘石	m	248.47	10×25×75
	花池	m	488.24	花岗岩 15×30×100
	树池	套	17	1.25m×1.25m
	行道树	株	17	国槐 胸径 12-14、冠幅 3-4、枝下高 2
	拆除旧路面	㎡	18357	水泥路面
1.4	雨水工程			
	III级 D300 钢筋混凝土承插口管	m	1337.9	雨水连接管（加固）
	II级 D500 钢筋混凝土承插口管	m	503.2	加固
	A1000 圆形砖砌雨水检查井	座	28	盖板式
	井盖及盖座	座	28	重型球墨铸铁
	雨水口	套	101	偏沟式单篦
	雨水口篦子及井圈	套	101	球墨铸铁
1.5	污水工程			
	III级 D300 钢筋混凝土承插口管	m	2290.5	
	II级 D500 钢筋混凝土承插口管	m	416	
	A1000 圆形砖砌雨水检查井	座	170	盖板式
1.6	照明工程			
	10m 高单臂路灯	个	4	220W LED

序号	工程名称	单位	数量	备注
	6m高单臂庭院灯	个	42	150W LED
	门洞壁挂灯	个	77	60W LED
	电缆（BV-3*4）	m	2422.1	
	镀锌钢管（SC20）	m	898.6	
	套管（PC20）	m	236.1	
1.7	**通信工程**			
	人孔	座	13	1.68m×1.68m
	手孔	座	39	RK（Ⅰ）-4-1
	塑料管道8根（2层×4根）	m	331.4	6根PE7孔梅花管+2根PVC-U110双壁波纹管
	塑料管道4根（2层×2根）	m	619.3	2根PE7孔梅花管+2根PVC-U110双壁波纹管
1.8	**围墙**			
	拆除煤房	㎡	3780.9	共23处煤房
	拆除围墙	m	1820.58	一层院子
	围墙	m	1485	
1.9	**公共配套设施**			
	机动车位	个	302	2.5m×5.3m，0.15m宽白色热熔标线涂料
	非机动车位	个	849	0.9m×2m，0.1 m宽白色热熔标线涂料
	电动汽车充电棚	个	3	26m×5.6m×2.9m,每个车棚包含10个车位、10个充电桩
	非机动车充电棚	m	617	2.5m宽×2.7m高，防腐木棚架
	分类垃圾箱	个	100	
	健身器材	个	30	
	便民服务箱	个	77	2.2m长×1.8m高×0.45m宽
	门洞公告栏	个	77	1 m×1.6m×0.01m PVC板
	楼栋牌	个	66	1.2m×1.4m×0.02m亚克力
	单元牌	个	77	0.5m×0.5m×0.01m亚克力
	监控设施	套	52	
2	**公共服务区**			
	社会服务中心	㎡	1951.44	三层，框架结构
	公共停车场	个	35	2.5m×5.3m
	公共卫生间	㎡	57.35	
3	**休闲区活动区**			
	健身广场	㎡	2052	
	休闲游园	㎡	1420	

6、项目投资概况

项目总投资经估算约为4945.88万元。其中固定资产投资

4810.88万元，建设期债券利息120万元。

项目总投资经估算约为 4945.88 万元。其中申请政府专项债券3000.00万元，占总投资的60.66%，财政出资1945.88万元，占总投资的39.34，符合国家相关规定。

二、债券应付本息情况

新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程计划申请债券资金总额3000万元，已于2021年使用债券资金2470万元，本次申请使用500万元，假设债券票面利率按4.00%,期限15年。在债券存续期内，每半年支付债券利息，分期偿还本金，债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

单位：万元

期限	期初借款	期末借款余额	本期偿还本金	融资利率	当期付息	当期本息和
第1年1H	3000.00	3000.00		4.00%	60.00	60.00
第1年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第2年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第2年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第3年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第3年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第4年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第4年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第5年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第5年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第6年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第6年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第7年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第7年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50

第 8 年 1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 8 年 2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 9 年 1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 9 年 2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 10 年 1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 10 年 2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第 11 年 1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 11 年 2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 12 年 1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 12 年 2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 13 年 1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 13 年 2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 14 年 1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 14 年 2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 15 年 1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第 15 年 2H		2775.00	225.00	4.00%	60.00	285.00
合计	3000.00		3000.00		1855.50	4855.50

三、评估依据和假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立

为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

1、项目投资估算

本工程估算总投资约为4945.88万元，其中第一部分建安工程费4203.06万元，第二部分工程建设其他费用为378.73万元，基本预备费244.09万元，建设期利息120.00万元。(详见附表：投资估算表)。

项目投资估算表　　单位：万元

序号	项目	投资金额（万元）	百分比
1	工程费用	4203.06	84.98%
2	工程建设其他费用	378.73	7.66%
3	预备费	244.09	4.94%
4	建设投资	4825.88	97.57%
5	建设期利息	120	2.43%
合计		4945.88	100.00%

2、项目资金筹措

项目总投资4945.88万元，拟安排财政自有资金1945.88万元。申报专项债券总计3000.00万元，约占项目总投资的60.66%,其中：申报政府专项债3000.00万，申报期限为15年。

单位：万元

项目	金额	比例
项目资本金	1945.88	39.34%
财政资金	1945.88	39.34%
政府专项债券	3000.00	60.66%
合计	4945.88	4945.88

3、项目收入预测

本项目营业收入分为综合服务中心一楼部分出租收益，托幼中心经营收益、日间照料中心经营收益，停车位收费、物业管理费、广告收益及充电桩服务费等内容，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

本项目营业收入分为综合服务中心一楼部分出租收益，托幼中心经营收益、日间照料中心经营收益，停车位收费、物业管理费、广告收益及充电桩服务费等内容，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

（1）一楼部分出租收益

根据市场调查，获取的新郑市商铺价格信息如下所示：

序号	租赁信息来源	租赁地点	租赁类型	月租金
1	58同城	新郑市第三人民医院	商铺	1.01元/㎡/天
2	58同城	新郑龙湖	商铺	1.7元/㎡/天
3	58同城	新郑城区阳光港湾小区	商铺	1.33元/㎡/天

根据以上商铺租赁价格，出于谨慎性原则，综合预测基础和增长率，预测项目建成后基数年商铺租赁单价为1元/平方米·天，则年均360元/㎡·年，综合服务中心一楼拟出租面积约400㎡，收入按每三年5%的增幅上涨。运营期第一年的收入为14.4万元。

（2）物业经营权费收入

根据市场调查，获取的新郑市小区物业费收费价格信息如下所示：

序号	信息来源	小区名称	物业费
1	58同城	隆博圣地澜岸	1.50元/㎡/月
2	58同城	水岸家年华	1.20元/㎡/月
3	58同城	世纪花园	1.25元/㎡/月

根据以上物业价格信息，出于谨慎性考虑，本项目参考以上项目标准及结合实际情况拟定小区物业管理收费价格为1.2元/㎡·月。本项目物业委托第三方物业公司经营，收取经营权费按照收费的20%考虑。物业面积共计7.68万平方米，运营期第一年实现收入22.12万元。

（3）停车位收费

本项目停车位收费依据参照郑州市二类区域停车位收费标准，地上公共停车场，白天道路两侧停车位4元/次、夜间5元/次(路内停车位夜间免费停放)；其他公共停车场3元/次、夜间5元/次；地下公共停车场，白天、夜间停车位均为3元/次。

安居小区位于新郑老城区，属于成熟社区，居住人群较多，车位供应现状不足。改造后停车需求多且稳定，停车位利用率为第一年70%，第二年80%，从第三年开始，停车位利用率为90%。

本项目建设 35 个公共停车位，267 个小区停车位，共 302 个停车位。公共停车位的停车费价格暂定为 4.00 元/辆/次，按每三年上涨 1 元钱，每天周转 2 次，年停车天数为 365 天；小区停车位按 300 元/个·月，每三年涨价 5%。因此，运营期第一年小区停车位实现车位费 74.44 万元。

（4）广告费用

本项目设置有 377 ㎡的临街广告牌、77 幅电梯广告框、19 幅门闸广告、46 幅路灯广告。参照河南省广告市场收费标准，本项目临街广告收费单价暂定为 1000 元/㎡·年，各类广告牌单价均按照 800 元/月·幅，单价按每三年 5%的增幅上涨的价格进行计算。







安居小区为新郑市市区内的既有成熟小区，共入住 683 户家庭，社区内人口集中、消费能力较强。周边商铺经营稳定具有较大租赁黏性，且本项目广告牌单价相较周边市场价格有较大优惠。周边同类小区广告出租率均达到 80%以上。因此，项目广告牌出租率为第一年 70%，第二年 80%，从第三年开始广告牌进入稳定期，利用率调整为 90%。运营期第一年实现收入 121.84 万元。

（5）托幼中心经营权收益

托幼中心服务对象较之幼儿园小班更加低龄化，以“托幼一体化”

的运营模式，采用日托的形式进行运作，由于目前无托幼中心收费相关收费取值，托幼中心收费参照新郑市幼儿园的收费标准进行，获取信息如下：

序号	幼儿园名称	收费标准				幼儿园等级情况
		保教费/月	餐费/天	生活费/月	校车费/期	
1	新郑市博大幼儿园	600	8	176	0	合格园
2	新华路办事处超前幼儿园	500	4.5	100	0	合格园
3	南街花朵幼儿园	350	7	154	400	合格园
4	新郑市龙凤苑幼儿园	600	8	176	400	郑州市一级园
5	新郑市新建路明亮幼儿园	530	5	110	0	郑州市二级园

根据以上信息，出于谨慎性考虑，本项目参考以上项目标准及结合实际情况拟定托幼中心保教费收费为530元/月，考虑本项目收取对象为低龄儿童，本项目只考虑保教收费，运营期期内价格不做调整。本项目托幼中心能接收儿童人数为200人。本项目由政府委托第三方运营机构负责经营，收取经营权费按照收入的20%测算，因此该项能实现21.20万元。

（6）日间照料中心经营权收益

本项目日间照料中心设置床位数60个，目标人群定位主要为半自理老人，主要提供的服务涉及住宿、餐饮、护理等内容。通过查询养老信息网部分养老院概况及其收费标准如下表所示：

机构名称	收费区间	收住对象
新郑市现代康乐园老年公寓	1000-2200元	自理、半护、全护、特护、专护
新郑市人民医院医护型居家式养老院	1800-6000元	自理、半护、全护、特护
河南省郑州市二七区爱馨阳光城老年服务中心	1000-10000元	自理、半护
郑州市惠济区颐和老年公寓	2380-6180元	自理、半护、全护、特护、专护

参考同类民营养老机构收费标准，根据新郑市居民的消费水平及可接受程度，本项目半自理老人收费暂按1500元/床•月收费。运营期期内价格不做调整。本项目由政府委托第三方运营机构负责经营，收取经营权费按照收入的20%测算，该项可实现收入18万元。

（7）充电桩服务费

本项目共配套电动汽车以及非机动车充电桩共530个，其中非机动车充电桩500个，机动车充电桩30个。安居小区为新郑市市区内的既有成熟小区，共入住683户家庭，户均人口3.74人，共约2555人。社区内人口集中，居民工作生活通行需求高，收入较高。根据新郑市公安局的数据，新郑市2021年常住人口为117万人，2021年电动车保有量约为32.5万辆。因此，预计小区居民常年电动车保有量约为709辆。项目在前期立项排查充电桩需求时充分考虑了小区的车辆数量及充电需求。充电设备在建成后就可立即投入使用，充电桩使用率按照第一年利用率70%，第二年80%，从第三年开始以后年份90%的利用率计算收入。

价格：根据郑州市发展和改革委员会发布《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》：电动汽车充换电服务费按照充电的计量单位数（千瓦时）收取。社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65 元/千瓦时。充换电设施经营企业可根据自身经营情况，在此参考标准基础上浮 10%。本项目充电价格在 0.65 元/千瓦时基础上浮 10%即 0.72 元/千瓦时，不考虑增长。

充电时间：机动车的充电时间为每天运营时间为8小时；非机动

车的充电时间为 2 小时；

充电量：充电桩功率均为 7 Kw，每小时充电 7 千瓦时；

新郑市电动汽车充电桩建设水平较低，现有共享充电桩数量较少，如图为新郑市现有共享充电站的充电单价及使用情况：





新郑市电动汽车充电桩建设水平较低，现有共享充电桩数量较少，可参考使用率统计样本不足，如表为郑州现有共享充电站的使用情况并附上充电站相关单价信息图：

充电桩名称	单价	配置充电桩数量	使用中数量	使用率
郑州东风路政七街充电站	0.62	36	29	80.56%
郑州东风路政七街二期充电站	0.92	9	7	77.78%
郑州森林公园充电站	0.82	44	44	100.00%
郑州平原停车场充电张	0.62	30	21	70.00%
联合快充平原站	0.674	100	54	54.00%
金马智慧充电站	0.7023	24	14	58.33%

注：使用率统计时间为 18：00





因此，充电桩在运营期中第一年的充电服务费收入为 159.68 万元，其中非机动车充电服务费为 128.77 万元，机动车充电服务费为 30.91 万元。

综上，本项目在运营期实现总收入为 7725.26 万元。

经营性收入预测表

单位：万元

序号	项　目	合计	运营期													
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	运营收入	7725.26	431.68	482.53	533.38	548.56	548.56	548.56	564.38	564.38	564.38	580.88	580.88	580.88	598.09	598.09
1.1	一楼部分出租收益	221.20	14.40	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12	15.88	15.88	15.88	16.67	16.67	16.67	17.50	17.50
	面积（万㎡）		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	单价（元/年）		360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90	416.75	416.75	416.75	437.58	437.58
1.2	物业经营权费	309.75	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12
	物业费（万元）		110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62
	面积（万㎡）		7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68
	单价（元/㎡·月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
1.3	停车位收费	1485.54	74.44	85.07	95.71	102.33	102.33	102.33	109.17	109.17	109.17	116.24	116.24	116.24	123.55	123.55
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	公共停车位数量（个）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	单价（元/次·个）		4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00
	车位日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	小区车位（个）		267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00
	小区车位单价（元/月·个）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65
1.4	广告收益	2354.20	121.84	139.25	156.65	164.49	164.49	164.49	172.71	172.71	172.71	181.35	181.35	181.35	190.41	190.41
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	街牌广告面积（㎡）		377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40	377.40
	单价（元/㎡·年）		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1102.50	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51

序号	项　目	合计	运营期													
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	广告牌数量（幅）		142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00
	广告牌单价（元/月·幅）		800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41
1.5	托幼中心经营权费收入	296.80	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20	21.20
	经营收入（万元）		106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
	人数（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	月均保教费（元）		530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00
1.6	日间照料中心经营权费收入	252.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	经营收入（万元）		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
	床位数（张）		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
	月均收费（元）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
1.7	充电桩服务费收入	2805.76	159.68	182.49	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30	205.30
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	充电桩服务费（元/千瓦时）		0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
	非机动充电桩数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	充电量（时/千瓦时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时间（h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	汽车充电桩数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电量（时/千瓦时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时间（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

4、项目成本

本项目物业经营、托幼中心、日间照料中心运营由政府委托第三方运营单位负责，并根据收入比例向其收取经营权费。因此计算运营成本时只考虑政府自身运营部分涉及的成本，物业经营、托幼中心、日间照料中心运营成本由第三方运营机构承担。其它年运行费指工程运行初期和正常运行期每年所需支出的全部运行管理费用，包括燃料动力费、工资及福利费、运营管理等。

（1）外购燃料及动力费

本项目电价参照新郑市电费收费标准为0.56元/Kw·h，需耗电量2.98万Kw·h；水价参照新郑市3.50元/立方米，年耗水量1.33万吨。因此每年外购燃料动力费用为6.32万元/年。

（2）工资福利费

本项目预计用工人数为20人，福利费为工资的14%，人均工资4.5万元每年。工人工资每三年涨一次，涨幅5%，则运营期第一年工资福利费为90万元。

（3）修理费

本项目年修理费用取固定资产折旧10%计算，为8.42万元。

运营期运营成本合计1588.95万元。

5、项目税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，相关税费包括增值税、税金及附加。

增值税税率：租金类收入增值税率为9%，服务类增值税率为6%。

增值税附加：城市维护建设税为7%，教育费附加为3%，地方教育附加为2%，所得税税率为25%。

项目因建设期抵扣，暂无增值税及附加费，所得税为88.56万元。

运营成本预测表

序号	项目	合计	运营期													
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	动力费	88.53	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
1.1	动力-电	23.36	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
	单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	数量（万度）		2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
1.2	动力-水	65.16	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
	单价（元/吨）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	数量（万吨）		1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
2	工资及福利费	1382.52	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	109.40	109.40
3	修理费(维修费用)	117.90	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
4	营业费	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	经营成本（万元）	1588.95	104.74	104.74	104.74	109.24	109.24	109.24	113.97	113.97	113.97	118.93	118.93	118.93	124.14	124.14

增值税及附加表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	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	第12年	第13年	第14年	第15年
一	营业收入（含税）	7725.26		431.68	482.53	533.38	548.56	548.56	548.56	564.38	564.38	564.38	580.88	580.88	580.88	598.09	598.09
二	税金及附加	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	增值税	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	上期留抵进项税			-382.10	-363.33	-341.23	-315.80	-289.64	-263.48	-237.33	-210.42	-183.51	-156.61	-128.93	-101.24	-73.56	-45.08
1.2	销项税	522.97		29.15	32.48	35.81	36.98	36.98	36.98	38.20	38.20	38.20	39.47	39.47	39.47	40.79	40.79
1.3	进项税	157.46		10.38	10.38	10.38	10.83	10.83	10.83	11.29	11.29	11.29	11.79	11.79	11.79	12.30	12.30
1.4	留抵进项税		-382.10	-363.33	-341.23	-315.80	-289.64	-263.48	-237.33	-210.42	-183.51	-156.61	-128.93	-101.24	-73.56	-45.08	-16.59
2	城市维护建设税	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	教育费附加税	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	地方教育费附加	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

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	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	第12年	第13年	第14年	第15年
一	营业收入（不含税）	7202.29		402.53	450.05	497.57	511.58	511.58	511.58	526.18	526.18	526.18	541.41	541.41	541.41	557.30	557.30
二	营业成本（不含税）	1431.48		94.36	94.36	94.36	98.42	98.42	98.42	102.68	102.68	102.68	107.14	107.14	107.14	111.84	111.84
三	折旧摊销	4259.53		304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25	304.25
四	财务费用	1680.00		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
五	税金及附加	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
六	税前利润			-86.93	-36.08	14.77	25.89	25.89	25.89	37.46	37.46	37.46	49.48	49.48	49.48	62.00	62.00
七	所得税	88.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.72	9.36	9.36	12.37	12.37	12.37	15.50	15.50
八	税后利润			-86.93	-36.08	14.77	25.89	25.89	25.89	35.74	28.09	28.09	37.11	37.11	37.11	46.50	46.50

6、还本付息

项目实施单位拟就新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程计划申请债券资金总额3000万元，已于2021年使用债券资金2470万元，本次申请使用500万元。假设债券票面年利率按4.00%，期限十五年，在债券存续期内，按半年支付利息，分期偿还本金，债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期还本付息情况表

单位：万元

期限	期初借款	期末借款余额	本期偿还本金	融资利率	当期付息	当期本息和
第1年1H	3000.00	3000.00		4.00%	60.00	60.00
第1年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第2年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第2年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第3年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第3年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第4年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第4年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第5年1H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第5年2H		3000.00		4.00%	60.00	60.00
第6年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第6年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第7年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第7年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第8年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第8年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第9年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第9年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第10年1H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第10年2H		3000.00	75.00	4.00%	61.50	136.50
第11年1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第11年2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第12年1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第12年2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50

第13年1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第13年2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第14年1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第14年2H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第15年1H		3000.00	225.00	4.00%	64.50	289.50
第15年2H		2775.00	225.00	4.00%	60.00	285.00
合计	3000.00		3000.00		1855.50	4855.50

7、资金平衡分析

经过上述测算，可知本项目专项债券十五年偿还本息合计 4800 万元。偿还资金来源为综合服务中心一楼部分出租收益，托幼中心经营收益、日间照料中心经营收益，停车位收费、物业管理费、广告收益及充电桩服务费等实现，债券存续期内项目共实现收入 7725.26 万元，扣除经营成本 1588.95 万元、所得税 88.56 万元，债券存续期内项目累计净收益为 6047.75 万元，预计本项目收入对本息的覆盖倍数为 1.35，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

六、总体评价结论

经测算，在新郑市新建路街道办事处安居小区改造工程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能够合理保障偿还所使用的地方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，项目受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。

七、风险分析

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）来源于施工方的风险因素

施工单位管理水平低，经验不足，致使施工组织设计不合理、施工进度计划不合理，采用的施工方案不得当；施工人员资质、资格、经验、水平低，人数少，技术管理不足，不能看透图纸、通晓规范、熟悉图集，不能理解深层次的设计意图，致使对设计图纸产生歧义，形成质量缺陷：技术交底不到位，自检不到位，致使施工中存在质量缺陷且对质量缺陷的处理不及时；现场劳务承包单位素质较差或劳动力较少，或施工机械供应不足：材料供应不及时，材料的数量、型号及技术参数不能满足施工要求；总承包商协调各分包商能力不足，相互配合不及时不到位：施工现场安全防范不到位，安全隐患较多，或出现安全事故；施工单位自有资金不足，或资金安排不合理，垫付能力差，无法支付相关费用等。

施工单位技术管理水平对工程进度影响最大，因此，必须从源头上保证施工单位的质量合格，对进入项目工程的施工单位，必须进行严格的前期审核工作，确保其有能力、有资源、有时间完成项月的工期建设；同时，还应该加强施工进度的组织化系统化管理，确保项目的时序安排紧凑且兼具可操作性；再有，为了保证施工项目进度实施，自公司经理、项目经理、一直到作业班组都设有专门职能部门或人员负责对项月检查汇报，统计整理实际施工进度的资料，并与计划进度比较分析和进行调整等工作。当然，不同层次人员负有不同进度控制职责，相互分工协作，形成一个纵横连接的施工项目控制组织系统。保证系统精准的查找问题、解决问题。

（2）来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题。

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。

将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的 干扰，提高设计产品的质量。

项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。

工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

（3）来源于供应商的风险因素

施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

足够的物资投入是保证工期顺利实现的基木条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料主要有模板、钢管、扣件等，在已考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

控制风险措施主要是做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。

机械设备需要外租的设备提前考察选定并签订意向租赁合同，并

有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的应急替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要为经营风险风险。本项目营业收入分为综合服务中心一楼部分出租收益，托幼中心经营收益、日间照料中心经营收益，停车位收费、物业管理费、广告收益及充电桩收益，受运营能力影响较大。

针对该风险，及时对相关政策和收费标准做出反应，做好应对防范措施。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要体现在投资超标以及收入达不到预期。针对该风险，拟采取以下措施：

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

债券期限与项目的运营收入相适应，避免期限错配风险。通过分析识别，本项目各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施，得到有效控制。

（以下无正文）

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2021 年 12 月 1 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name	阎运虎
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1972-11-17
工作单位 Working unit	~~河北天时会计师事务所有限~~ 责任公司
身份证号码 Identity card No.	130104721117245

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续

This certificate is valid for

this renewal.

CPA任职资格检查办公室 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS BICPA 2016

CPA任职资格检查办公室 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS BICPA 2017

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续

This certificate is valid for

this renewal.

CPA任职资格检查办公室 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS BICPA 2014

CPA任职资格检查办公室 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS BICPA 2015

姓名：阎运虎

证书编号：130100010010

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

姓　　名 Full name 仇凌

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-04-12

工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 321002730412303



北京京德会计师事务所（普通合伙）

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　　月 /m　　日 /d

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

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　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2019年 09月 27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：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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

二〇一九年 十一月十二 日

中华人民共和国财政部制

登封市中心城区老旧小区改造项目收益与融资

自求平衡专项债券财务评估报告

勤信皖咨字【2022】第 0005 号

登封市中心城区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

勤信皖咨字【2022】第 0005 号

我们接受委托，对登封市中心城区老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）专项债券的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》。登封市住房和城乡建设局（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中心城区老旧小区改造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中心城区老旧小区改造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）项目所属领域

登封市作为历史悠久的文化名城，在当前社会又体现出了快速的城市化发展

进程。登封市中心城区老旧小区改造的范围包括老旧的、结构不健全的街区，同时也包括城镇化进程中被归入城区的城中村等。登封市中心城区老旧小区存在的问题有建筑密度大，建设管理混乱、道路规划不合理，增加交通风险、公共基础设施匮乏，人居环境受影响、老旧小区仍固守传统的经济和生活形态。城市的外观和形象受到城中村的严重影响。

本项目通过对老旧小区的改造，将大大改善当地的生态环境，提升区域环境质量和居民生活水平。

（1）项目地点：登封市域范围内。

（2）项目类型：新建。

所属领域：登封市中心城区老旧小区改造项目属于专项债券重点支持的一定收益的公益性项目

（二）项目产出

本项目包括少林街道老旧小区改造、嵩阳街道办老旧小区改造、中岳街道办老旧小区改造、登封市本级古城新村等 20 个老旧小区改造。主要内容如下：

（1）少林街道老旧小区改造项目

表 1-1

序号	项目名称		项目简介（项目建设内容）
	打包项目	包含项目	
1	少林街道老旧社区改造项目	街道党群服务中心	内部公共服务配套、氛围打造、周边环境绿化美化。
2		街区环境整治	社区排污、道路、绿化、路灯等配套改造提升工程。
3		街区公共厕所	社区 2 个标准化公厕新建工程。
4		社区文化广场	2 个社区文化广场改造提升工程。
5		少阳河截污工程	污水管网铺设 1300 万、交通桥两座 200 万、燃气管网交汇工程 2200 万、自然山洪沟治理 400
6		社区万羊岗路接通工程	包括路面修复和断头路打通 4000 万。

7		社区公共服务中心	便民服务中心等配套建设。
8		社区卫生服务中心	门诊及病房楼建设和医疗配套。
9		社区康养中心	50 床位的社区康养中心改扩建工程。
10		社区停车位（场）	共计 300 个停车位的打造工程。
11		社区民宿改扩建工程	100 户老旧房屋改造、社区商务酒店等。
12		社区民俗一条街	手工作坊、传统雕刻等产业配套。
13		社区便民商业中心	两个综合商务广场建设。

（2）嵩阳街道办老旧小区改造项目

表 1-2

序号	提升改造区域	改造面积（平方米）	提升改造内容
1	阳城路以西、中岳大街以北、崇福路以东、崇高路以南	167378	内部公共服务配套、氛围打造、老旧小区、周边环境绿化美化等改造提升工程
2	书院河路以西、洧河路以南、菜园路以东、颍河路以北	51329	内部老旧小区、周边环境绿化美化等改造提升工程
3	嵩阳路以西、少林路以北、中岳大街以南、少室路以东	26950	内部老旧小区、公共服务配套、社区综合服务中心配套、周边环境绿化美化等改造提升工程
4	滨河路以东、颍河路以北、守敬路以西、少林路以南	100775	内部公共服务配套、氛围打造、老旧小区、周边环境绿化美化等改造提升工程
5	大禹路以北、崇福路以西、滨河路嵩山路以东、环山路以南	121312	内部老旧小区、公共服务配套、氛围打造、老旧小区、周边环境绿化美化等改造提升工程
6	崇高路以北、崇福路以西、大禹路以南、规划经三路以东	51732	内部老旧小区、公共服务配套、氛围打造、周边环境绿化美化等改造提升工程

（3）中岳街道办老旧小区改造项目

表 1-3

序号	项目名称	提升改造规模	改造地点	提升改造内容
1	新店小区旧城改造项目	该小区总占地面积 227.46 亩	东至天中路、西至福佑路、南至少林路、北至玉带路合围区域	234 户老旧房屋改造、社区用房、公共服务配套等改造提升工程。
2	中岳庙小区旧城改造项目	该小区总占地面积 172.59 亩。	少林路东段北侧临街	26 户老旧房屋改造、110 户民宿改造、社区用房、公共服务配套等改造提升工程。

（4）登封市本级古城新村等 20 个老旧小区改造项目

表 1-4

序号	项目	小区现状	主要改造内容
1	2020 年实施改造小区共 9 个，户数 1145 户，住宅楼 40 栋，建筑面积 15.49 万平方米；2021 年实施改造小区共 11 个，户数 1747 户，住宅楼 54 栋，建筑面积 23.95 万平方米。	古城新村，户数 294 户，住宅楼 13 栋，建筑面积 3.85 万平方米	道路硬化，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等
2		建设局家属院，户数 58 户，住宅楼 2 栋，建筑面积 0.85 万平方米	道路硬化，供水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。
3		共安小区，户数 150 户，住宅楼 8 栋，建筑面积 1.95 万平方米	道路硬化，供水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。
4		电视台家属院，户数 30 户，住宅楼 1 栋，建筑面积 0.40 万平方米	2 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。
5		豫龙花园，户数 187 户，住宅楼 5 栋，建筑面积 2.85 万平方米	3 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。

序号	项目	小区现状	主要改造内容
6		嵩颖园家属院，户数 150 户，住宅楼 3 栋，建筑面积 1.95 万平方米	4 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。
7		机械厂家属院，户数 96 户，住宅楼 2 栋，建筑面积 1.39 万平方米	5 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。
8		御仙园小区，户数 96 户，住宅楼 2 栋，建筑面积 1.17 万平方米	6 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。
9		城东家属院，户数 84 户，住宅楼 4 栋，建筑面积 1.08 万平方米	7 个社区文化道路硬化，供水，排水，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，照明设施，自来水“一户一表”水表智能化改造等。广场改造提升工程。
10		豫华苑，户数 282 户，住宅楼 4 栋，建筑面积 3.68 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
11		矿山公司家属院，户数 116 户，住宅楼 5 栋，建筑面积 1.40 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
12		华峰小区，户数 83 户，住宅楼 3 栋，建筑面积 1.40 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
13		武林园小区，户数 50 户，住宅楼 1 栋，建筑面积 0.75 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
14		锦绣花园，户数 334 户，住宅楼 7 栋，建筑面积 4.28 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
15		北街一队家属院，户数 180 户，住宅楼 3 栋，建筑面积 2.83 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
16		怡馨园小区，户数 99 户，住宅楼 5 栋，建筑面积 1.42 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
17		豫嵩向阳小区，户数 325 户，住宅楼 13 栋，建筑面积 3.9 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等

序号	项目	小区现状	主要改造内容
18		嵩溪园申遗区，户数 136 户，住宅楼 7 栋，建筑面积 1.91 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
19		天河园，户数 70 户，住宅楼 3 栋，建筑面积 1.03 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等
20		积翠园小区，户数 72 户，住宅楼 3 栋，建筑面积 1.35 万平方米	道路，供电，供气，停车设施，供热，绿化，照明，无障碍设施，规制空调机位，安装空调格栅，自来水“一户一表”水表智能化改造等

项目主要经济产出表

表 1-5

区域	停车位（个）	充电桩（个）	垃圾清运车（辆）	房屋改造面积（㎡）
中岳街道办	170	800	8	292,246.00
少林街道办	230	360	4	195,000.00
嵩阳街道办	272	1000	10	519,476.00
市本级 20 个小区	3400			394,400.00

（三）项目建设计划

（1）项目前期准备

已经完成项目可行性研究报告的编制。

已取得登封市自然资源和规划局关于对申请出具登封市中心城区老旧小区改造项目用地情况的复函。批复文号：登自然资函[2020]81 号。

已取得登封市城市和发展改革委员会关于登封市中心城区老旧片区改造项目可行性研究报告的批复。批复文号：登发改审[2020]32 号。

已取得登封市城市和发展改革委员会关于同意将原项目名称登封市中心城区老旧片区改造项目名称变更为登封市中心城区老旧小区改造项目的批复。批复文号：登发改审[2020]77 号。

已取得郑州市生态环境局关于登封市中心城区老旧小区区改造项目的意见。

已取得登封市住房和城建设局关于登封市中心城区老旧小区区改造项目节能评估的情况说明。

（2）项目建设计划

项目建设周期拟定为 30 个月，从 2020 年 7 月到 2022 年 12 月。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

项目总投资为 98,648.00 万元，其中建设投资 94,400.00 万元，占总投资比例 95.69%；建设期债券利息 2,790.00 万元，占总投资比例为 2.83%; 铺底流动资金为 1,458.00 万元，占总投资比例 1.48%。总投资估算如下表：

总投资估算表

表 2-1　　单位：万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	57432.04	7722.03	17477.49	0.00	82631.56
1	少林办老旧小区	18000.00				18000.00
2	中岳办老旧小区	21244.52	6256.22	10080.00	0.00	37580.74
3	嵩阳办老旧小区	10389.52	363.81	7397.49	0.00	18150.82
4	市本级老旧小区	7798.00	1102.00	0.00	0.00	8900.00
二	第二部分其他费用				4775.85	4775.85
三	基本预备费				6992.59	6992.59
四	建设投资	57432.04	7722.03	17477.49	11768.44	94400.00

项目总投资构成明细表

表 2-2　　单位：万元

序号	**项目名称**	**估算金额（万元）**				
		建筑工程费	**安装工程费**	**设备购置费**	**其他费用**	**合计**
一	第一部分工程费用	57,432.04	7,722.03	17,477.49	-	82,631.56
（1）	少林办老旧小区	18,000.00				18,000.00
1	街道党群服务中心	900.00				900.00
2	街区环境整治	2,000.00				2,000.00
3	街区公共厕所	150.00				150.00
4	社区文化广场	450.00				450.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	少阳河截污工程	2,000.00				2,000.00
6	社区万羊岗路接通工程	2,000.00				2,000.00
7	社区公共服务中心	1,000.00	-			1,000.00
8	社区卫生服务中心	1,500.00				1,500.00
9	社区康养中心	500.00				500.00
10	社区停车位（场）	200.00				200.00
11	社区民宿改扩建工程	2,400.00				2,400.00
12	社区民俗一条街	800.00				800.00
13	社区便民商业中心	4,100.00	-		-	4,100.00
（2）	中岳街道办	21,244.52	6,256.22	10,080.00	-	37,580.74
1	新店小区旧城	8,191.73	2,428.27	4,650.00	-	15,270.00
2	扩建建筑用房	7,350.00	2,250.00	4,500.00		14,100.00
3	车库杂间	816.00	120.00	100.00		1,036.00
4	车位	25.73	58.27	50.00		134.00
5	中岳庙小区	13,052.79	3,827.95	5,430.00	-	22,310.74
6	扩建建筑用房	11,340.00	3,250.00	4,600.00		19,190.00
7	车库杂间	1,680.00	120.00	100.00		1,900.00
8	车位	32.79	457.95	730.00		1,220.74
（3）	嵩阳办	10,389.52	363.81	7,397.49	-	18,150.82
1	阳城路以西、中岳大街以北、崇福路以东、崇高路以南	3,347.56	18.05	361.05		3,726.66
2	书院河路以西、洧河路以南、菜园路以东、颍河路以北	1,026.58	123.88	2,477.62		3,628.08
3	嵩阳路以西、少林路以北、中岳大街以南、少室路以东	539.00	99.11	1,982.10		2,620.21
4	滨河路以东、颍河路以北、守敬路以西、少林路以南	2,015.50	9.05	495.52		2,520.07
5	大禹路以北、崇福路以西、滨河路嵩山路以东、环山路以南	2,426.24	39.39	594.63		3,060.26
6	崇高路以北、崇福路以西、大禹路以南、规划经三路以东	1,034.64	74.33	1,486.57		2,595.54
（4）	老旧小区改造	7,798.00	1,102.00	-	-	8,900.00
1	古城新村	770.00	55.10			825.10
2	建设局家属院	170.00	55.10			225.10
3	共安小区	390.00	55.10			445.10
4	电视台家属院	80.00	55.10			135.10

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	豫龙花园	570.00	55.10			625.10
6	嵩颖园家属院	390.00	55.10			445.10
7	机械厂家属院	278.00	55.10			333.10
8	御仙园小区	234.00	55.10			289.10
9	城东家属院	216.00	55.10			271.10
10	豫华苑	736.00	55.10			791.10
11	矿山公司家属院	280.00	55.10			335.10
12	华峰小区	280.00	55.10			335.10
13	武林园小区	150.00	55.10			205.10
14	锦绣花园	856.00	55.10			911.10
15	北街一队家属院	476.00	55.10			531.10
16	怡馨园小区	284.00	55.10			339.10
17	豫嵩向阳小区	780.00	55.10			835.10
18	嵩溪园申遗区	382.00	55.10			437.10
19	天河园	206.00	55.10			261.10
20	积翠园小区	270.00	55.10			325.10
二	第二部分其他费用				4,775.85	4,775.85
1	建设单位管理费				655.00	655.00
2	工程勘察费				289.21	289.21
3	工程设计费				2,272.08	2,272.08
4	工程监理费				779.14	779.14
5	项目前期咨询费				106.08	106.08
6	施工图预算编制费				12.14	12.14
7	竣工图编制费				116.68	116.68
8	施工图审查费				51.55	51.55
9	招标代理费				61.50	61.50
10	环评费用				14.00	14.00
11	工程保险费				64.74	64.74
12	桩基费用				72.27	72.27
13	城市基础设施配套费				281.47	281.47
三	基本预备费				6,992.59	6,992.59
四	建设投资	57,432.04	7,722.03	17,477.49	11,768.44	94,400.00

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为 98,648.00 元。

（1）资本金来源

业主资本金 51,448.00 万元，占比 52.15%。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 47,200.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.85%。

根据资金使用计划，拟分 3 年发行，其中 2020 年拟计划申请使用 15 年期债券 2,400.00 万元，2021 年拟计划申请使用 15 年期债券 10,000.00 万元,2022 年拟计划申请使用 15 年期债券 34,800.00 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 年投资规模为 20,428.00 万元，2021 年投资规模为 33,420.00 万元，2022 年投资规模为 44,800.00 万元。

本项目资本金 51,448.00 万元，其中 2,790.00 万元用于支付建设期债券利息，47,200.00 万元用于项目建设投资，1,458.00 万元用于铺底流动资金。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	2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	98648.00	20428.00	33420.00	44800.00
1	建设投资	94400.00	20320.00	32862.00	41218.00
2	建设期发债利息	2790.00	108.00	558.00	2124.00
3	铺底流动资金	1458.00			1458.00
二	资金筹措	98648.00	20428.00	33420.00	44800.00

1	发行债券	47200.00	2400.00	10000.00	34800.00
2	资本金	51448.00	18028.00	23420.00	10000.00
2.1	用于项目投资	47200.00	17920.00	22862.00	6418.00
2.2	用于建设期利息	2790.00	108.00	558.00	2124.00
2.3	铺底流动资金	1458.00			1458.00

（四）债券应付本息情况

本项目中，2020 年计划申请使用 15 年期专项债券 2,400.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2021 年计划申请使用 15 年期专项债券 10,000.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还;2022 年计划申请使用 15 年期专项债券 34,800.00 万元，**利息按半年支付，** 自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。项目假设发行时间为发行年度年初进行财务测算，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收益。

具体偿债计划表如下：

表 2-4 单位：万元

年份	期初债券本金累计	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
2020 年	0.00	108.00	0.00	108.00	2400.00
2021 年	2400.00	558.00	0.00	558.00	12400.00
2022 年	12400.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2023 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2024 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2025 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2026 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2027 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2028 年	47200.00	2124.00	1740.00	3864.00	45460.00
2029 年	45460.00	2045.70	1740.00	3785.70	43720.00
2030 年	43720.00	1967.40	1740.00	3707.40	41980.00
2031 年	41980.00	1889.10	1740.00	3629.10	40240.00
2032 年	40240.00	1810.80	1740.00	3550.80	38500.00
2033 年	38500.00	1732.50	5220.00	6952.50	33280.00
2034 年	33280.00	1497.60	5220.00	6717.60	28060.00
2035 年	28060.00	1262.70	7620.00	8882.70	20440.00
2036 年	20440.00	919.80	15220.00	16139.80	5220.00
2037 年	5220.00	234.90	5220.00	5454.90	0.00

合计		28894.50	47200.00	76094.50	

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.项目收入

(1)项目收入的可行性

本项目营业收入主要来源于停车位租赁收入、充电桩收入、垃圾车清运费收入、商业租赁收入、民宿租赁收入。

(2)项目收入预测

登封市先后获得国家园林城市、国家卫生城市、中国优秀旅游城市、中国特色魅力城市、中国县域旅游品牌百强县（市）等荣誉称号，截至 2018 年，全市总人口 72.70 万人，2018 年，全市文化旅游接待人数达 1,530.70 万人次。项目区域内人口众多，游客众多，有良好的经济生活氛围。根据对本项目区域经营情况调研，各项收费均价标准如下：

表 3-1

名称	商业租赁（元/㎡·天）	停车位（元/月）	民宿租赁（元/㎡·天）	垃圾清运（元/辆）	充电桩服务费（元/h）
嵩山路	1.37	180	2.82	100	0.50
东关街	1.64	160	3.12	90	0.40
光明路	1.04	120	2.48	80	0.40
均价	1.35	153	2.80	90	0.40

项目主要经济产出表

表 3-2

区域	停车位（个）	充电桩（个）	垃圾清运车（辆）	房屋改造面积（㎡）	改造后新增面积		
					商业（㎡）	民宿（㎡）	民俗街（㎡）
中岳街道办	170	800	8	292,246.00	47,333.42	20,000.00	
少林街道办	230	360	4	195,000.00	20,000.00	10,000.00	8,000.00
嵩阳街道办	272	1000	10	519,476.00	45,000.00		
市本级 20 个小区	3400			394,400.00			

基于谨慎性原则

充电桩服务费按参考均价 0.4 元/小时计算，每天使用 8 小时，每年使用 300 天，经营期使用率均按 50%计算，价格不考虑增长；在运营期第 1 年停车位租赁价格按参考均价 153 元/月计算，运营期出租率均按 50%计算，2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，同比考虑价格按年 3%增长。

在运营期第 1 年垃圾清运费按 90 元/车·次计算，每天清运 2 次，价格不考虑增长。

在运营期第 1 年商业租赁价格按周边参考均价 1.35 元/㎡·天，出租率按 60%计算，第 2 年出租率按 70%计算，第 3 年出租率按 80%计算，第 4 年出租率按 90%计算，第 5 年出租率按 95%计算，从运营期第 5 年起出租率在报告期内不再增长。2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，同比考虑租金按年 3%增长。

在运营期第 1 年民宿租赁价格按周边参考均价 2.80 元/㎡·天，出租率按 60%计算，第 2 年出租率按 70%计算，第 3 年出租率按 80%计算，第 4 年出租率按 90%计算，第 5 年出租率按 95%计算，从运营期第 5 年起出租率在报告期内不再增长。2019 年河南 CPI 同比上涨 3%，同比考虑租金按年 3%增长。

债券存续期内收入共计 162,228.01 万元，收入全部为专项收入。预期收入测算如下：

项目经营收入测算表

表 3-3　　单位：万元

序号	项目	合计	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
	营业收入	162228.01	6019.29	7118.95	8279.40	9503.27	10287.14	10588.34	10898.54	11218.05	11547.13	11886.09	12235.24	12594.85	12965.23	13346.77	13739.72
一	中岳街道办收入	75386.13	2732.38	3262.38	3821.82	4411.95	4787.86	4928.78	5073.91	5223.40	5377.37	5535.96	5699.31	5867.57	6040.86	6219.36	6403.22
1	商业租赁收入	39294.80	1399.41	1681.63	1979.52	2293.76	2493.83	2568.65	2645.71	2725.08	2806.83	2891.03	2977.76	3067.10	3159.11	3253.88	3351.50
	面积（㎡）		47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42	47333.42
	单价（元/㎡•天）		1.35	1.39	1.43	1.48	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.81	1.87	1.92	1.98	2.04
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位租赁收入	290.24	15.61	16.07	16.56	17.05	17.56	18.09	18.63	19.19	19.77	20.36	20.97	21.60	22.25	22.92	23.61
	数量（个）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	租金（元/月）		153.00	157.59	162.32	167.19	172.20	177.37	182.69	188.17	193.82	199.63	205.62	211.79	218.14	224.69	231.43
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		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%
3	充电桩收入	576.00	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
	数量（个）		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	服务费价格（元/小时）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	使用时间（小时/天）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	天数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	使用率		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%
4	民宿租赁收入	34436.69	1226.40	1473.72	1734.78	2010.18	2185.51	2251.08	2318.61	2388.17	2459.81	2533.61	2609.62	2687.91	2768.54	2851.60	2937.15
	面积（㎡）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	单价（元/㎡•天）		2.80	2.88	2.97	3.06	3.15	3.25	3.34	3.44	3.55	3.65	3.76	3.88	3.99	4.11	4.24
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	垃圾清运费收入	788.40	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
	车辆数		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	运费（元/车•天）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180

	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
二	少林街道办收入	41509.20	1505.69	1796.94	2104.33	2428.59	2635.30	2713.06	2793.14	2875.63	2960.59	3048.09	3138.24	3231.07	3326.69	3425.20	3526.64
1	商业租赁收入	16603.39	591.30	710.55	836.41	969.19	1053.73	1085.34	1117.90	1151.44	1185.98	1221.56	1258.21	1295.95	1334.83	1374.88	1416.12
	面积（㎡）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	单价（元/㎡·天）		1.35	1.39	1.43	1.48	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.81	1.87	1.92	1.98	2.04
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位租赁收入	392.71	21.11	21.75	22.40	23.07	23.76	24.48	25.21	25.97	26.75	27.55	28.38	29.23	30.10	31.01	31.94
	数量（个）		230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	租金（元/月）		153.00	157.59	162.32	167.19	172.20	177.37	182.69	188.17	193.82	199.63	205.62	211.79	218.14	224.69	231.43
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		50%	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%
3	民宿租赁收入	259.20	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28
	面积（㎡）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	单价（元/㎡·天）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	天数		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	出租率		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
4	充电桩收入		50%	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%
	数量（个）	17218.34	613.20	736.86	867.39	1005.09	1092.76	1125.54	1159.31	1194.08	1229.91	1266.80	1304.81	1343.95	1384.27	1425.80	1468.57
	服务费价格（元/小时）		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	使用时间（小时/天）		2.80	2.88	2.97	3.06	3.15	3.25	3.34	3.44	3.55	3.65	3.76	3.88	3.99	4.11	4.24
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		60%	70%	80%	90%	95%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	民俗街租赁收入	6641.36	236.52	284.22	334.57	387.68	421.49	434.14	447.16	460.58	474.39	488.62	503.28	518.38	533.93	549.95	566.45
	面积（㎡）		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	单价（元/㎡·天）		1.35	1.39	1.43	1.48	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.81	1.87	1.92	1.98	2.04
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	垃圾清运费收入	394.20	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	车辆数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	运费（元/车·天）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

三	嵩阳街道办收入	39527.59	1469.10	1738.15	2022.12	2321.67	2512.69	2584.67	2658.80	2735.15	2813.79	2894.79	2978.23	3064.16	3152.67	3243.85	3337.75
1	商业租赁收入	37357.68	1330.43	1598.73	1881.93	2180.69	2370.89	2442.02	2515.28	2590.74	2668.46	2748.51	2830.97	2915.90	3003.37	3093.48	3186.28
	面积（㎡）		45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
	单价（元/㎡·天）		1.35	1.39	1.43	1.48	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.81	1.87	1.92	1.98	2.04
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位租赁收入	464.41	24.97	25.72	26.49	27.28	28.10	28.95	29.82	30.71	31.63	32.58	33.56	34.56	35.60	36.67	37.77
	数量（个）		272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272
	租金（元/月）		153.00	157.59	162.32	167.19	172.20	177.37	182.69	188.17	193.82	199.63	205.62	211.79	218.14	224.69	231.43
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		50%	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%
3	垃圾清运费收入	985.50	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
	车辆数		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	运费（元/车·天）		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
4	充电桩收入	720.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	数量（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	服务费价格（元/小时）		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	使用时间（小时/天）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	天数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	使用率		50%	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%
四	市本级老旧小区收入	5805.09	312.12	321.48	331.13	341.06	351.29	361.83	372.69	383.87	395.38	407.25	419.46	432.05	445.01	458.36	472.11
1	停车位租赁收入	5805.09	312.12	321.48	331.13	341.06	351.29	361.83	372.69	383.87	395.38	407.25	419.46	432.05	445.01	458.36	472.11
	车位数量（个/区）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	小区数量		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	租金（元/月）		153.00	157.59	162.32	167.19	172.20	177.37	182.69	188.17	193.82	199.63	205.62	211.79	218.14	224.69	231.43
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		50%	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%

（2）预期成本

1）财务费用

本项目债券融资本金 47,200.00 万元，债券期限为 15 年,债券利率按 4.5%测算，具体利率以实际发行为准。

2020 年拟申请使用债券 24,00.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；

2021 年拟申请使用债券 10,000.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；

2022 年拟申请使用债券 34,800.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

本项目专项债券利息共计 28,894.50 万元，其中计入建设期利息累计 2,790.00 万元，计入经营期利息累计 26,104.50 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目财务费用估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期													
			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	2037 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	2400.00	12400.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	45460.00	43720.00	41980.00	40240.00	38500.00	33280.00	28060.00	20440.00	5220.00
2	新增债券融资	47200.00	2400.00	10000.00	34800.00															
3	应计债券利息	28894.50	108.00	558.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2045.70	1967.40	1889.10	1810.80	1732.50	1497.60	1262.70	919.80	234.90

3.1	建设期利息	2790.00	108.00	558.00	2124.00														
3.2	经营期利息	26104.50				2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2045.70	1967.40	1889.10	1810.80	1732.50	1497.60	1262.70	919.80	234.90
4	债券还本付息	76094.50	108.00	558.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	3864.00	3785.70	3707.40	3629.10	3550.80	6952.50	6717.60	8882.70	16139.80	5454.90
4.1	债券还本	47200.00									1740.00	1740.00	1740.00	1740.00	1740.00	5220.00	5220.00	7620.00	15220.00	5220.00
4.2	债券利息支付	28894.50	108.00	558.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2045.70	1967.40	1889.10	1810.80	1732.50	1497.60	1262.70	919.80	234.90
5	年末债券融资本金累计		2400.00	12400.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	47200.00	45460.00	43720.00	41980.00	40240.00	38500.00	33280.00	28060.00	20440.00	5220.00	0.00

2）经营成本

1、工资及福利费

本项目定员为 66 人，根据登封市统计局数据：2019 年登封市城镇非私营企业职工平均工资为 53040 元/年，2019 年登封市在岗职工平均工资为 49162 元/年。2019 年河南 CPI 同比上涨 3.00%，本项目综合考虑管理及员工人员，工资按 5.40 万/年计，津贴、补贴及福利、社会保障支出按工资费用的 14.00%计算，工资及附加费合计费用 406.30 万元，按每年 3.00%增长。

2、外购燃料动力费用

项目满负荷生产年消耗电力 14,20.37 万 kWh，电价 0.50 元/kWh 计算，用气 32.13 万 m^3，气价按 4 元/m^3，绿化及浇洒用水 67.83 万 m^3，水价按 2 元/m^3，合计 974.37 万元，按每年 3.00%增长。

3、固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，机器设备原值 25,199.52 万元，按 20 年折旧，残值率按 5%计；建筑物原值 57,432.04 万元，按 30 年折旧，残值率按 5%计；其他原值 4,775.85 万元，按 20 年折旧，残值率按 0%计；年折旧费合计 3,254.45 万元。无形资产原值 4,775.86 万元按 15 年摊销，残值率按 0%计，年摊销费 318.39 万元。

4、修理费用：按营业收入的 3.00%计取。

5、营业费用：按营业收入的 1.00%计取。

6、其他费用：按营业收入的 1.00%计取。

7、财务费用：债券融资利率按 4.5%计入。

经估算，项目经营期内，总成本费用为 113,487.39 万元。其中经营成本为 33,790.29 万元，折旧、摊销费用总计为 53592.60 万元，财务费用即利息支出合计为 26,104.50 万元。

项目经营成本估算表

表 3-5　　单位：万元

序号	项目	合计	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	外购燃料及动力费	18122.22	974.37	1003.60	1033.71	1064.72	1096.66	1129.56	1163.45	1198.35	1234.30	1271.33	1309.47	1348.76	1389.22	1430.90	1473.82
2	工资及福利费	7556.66	406.30	418.48	431.04	443.97	457.29	471.01	485.14	499.69	514.68	530.12	546.03	562.41	579.28	596.66	614.56
3	修理费	4866.84	180.58	213.57	248.38	285.10	308.61	317.65	326.96	336.54	346.41	356.58	367.06	377.85	388.96	400.40	412.19
4	营业费用	1622.28	60.19	71.19	82.79	95.03	102.87	105.88	108.99	112.18	115.47	118.86	122.35	125.95	129.65	133.47	137.40
5	其他费用	1622.28	60.19	71.19	82.79	95.03	102.87	105.88	108.99	112.18	115.47	118.86	122.35	125.95	129.65	133.47	137.40
6	**经营成本**	**33790.29**	**1681.63**	**1778.03**	**1878.72**	**1983.85**	**2068.31**	**2129.99**	**2193.51**	**2258.95**	**2326.34**	**2395.76**	**2467.26**	**2540.91**	**2616.76**	**2694.89**	**2775.37**
7	折旧	48816.75	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45	3254.45
8	摊销	4775.85	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39

9	利息支付	26104.50	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2045.70	1967.40	1889.10	1810.80	1732.50	1497.60	1262.70	919.80	234.90
10	**总成本**	**113487.39**	**7378.47**	**7474.87**	**7575.56**	**7680.69**	**7765.15**	**7826.83**	**7812.05**	**7799.19**	**7788.28**	**7779.40**	**7772.60**	**7611.35**	**7452.30**	**7187.53**	**6583.11**

（3）项目税费

增值税：增值税销项税率 9.00%，增值税进项税率按 0%（依据为财税[2019]9 号文件、财税（2014）57 号）。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。城市建设维护税为增值税款的 7%。教育费附加为增值税款的 3.00%。地方教育附加费为增值税款的 2.00%。房产税率：12.00%。所得税率：25.00%。

本项目税金估算情况详见下表：

项目相关税费估算表

表 3-8　　单位：万元

序号	项目	合计	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	税金及附加	19938.34	712.67	855.17	1005.56	1164.23	1265.30	1303.17	1342.19	1382.36	1423.76	1466.39	1510.30	1555.53	1602.12	1650.09	1699.52
1.1	城市维护建设税	1022.03	37.92	44.85	52.16	59.87	64.81	66.71	68.66	70.67	72.75	74.88	77.08	79.35	81.68	84.08	86.56
1.2	教育费附加	438.04	16.25	19.22	22.35	25.66	27.78	28.59	29.43	30.29	31.18	32.09	33.04	34.01	35.01	36.04	37.10
1.3	地方教育附加费	292.00	10.83	12.81	14.90	17.11	18.52	19.06	19.62	20.19	20.78	21.40	22.02	22.67	23.34	24.02	24.73
1.4	房产税	18186.27	647.67	778.29	916.15	1061.59	1154.19	1188.81	1224.48	1261.21	1299.05	1338.02	1378.16	1419.50	1462.09	1505.95	1551.13
2	增值税	14600.52	541.74	640.71	745.15	855.29	925.84	952.95	980.87	1009.62	1039.24	1069.75	1101.17	1133.54	1166.87	1201.21	1236.57
2.1	增值税销项税	14600.52	541.74	640.71	745.15	855.29	925.84	952.95	980.87	1009.62	1039.24	1069.75	1101.17	1133.54	1166.87	1201.21	1236.57
2.2	增值税进项税	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	所得税	7200.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	383.25	509.13	583.77	660.08	738.09	856.99	977.70	1127.29	1364.27

（4）项目损益

本项目计算期内累计净利润 21,601.71 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况估算表

表 3-9　　单位：万元

序号	项目	合计	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	营业收入	162228.01	6019.29	7118.95	8279.40	9503.27	10287.14	10588.34	10898.54	11218.05	11547.13	11886.09	12235.24	12594.85	12965.23	13346.77	13739.72
2	税金及附加	19938.34	712.67	855.17	1005.56	1164.23	1265.30	1303.17	1342.19	1382.36	1423.76	1466.39	1510.30	1555.53	1602.12	1650.09	1699.52
3	总成本费用	113487.39	7378.47	7474.87	7575.56	7680.69	7765.15	7826.83	7812.05	7799.19	7788.28	7779.40	7772.60	7611.35	7452.30	7187.53	6583.11
4	补贴收入	-															
5	利润总额	28802.28	-2071.85	-1211.09	-301.72	658.34	1256.70	1458.34	1744.30	2036.50	2335.09	2640.30	2952.34	3427.97	3910.81	4509.15	5457.09
6	弥补以前年度亏损					658.34	1256.70	1458.34	211.28								
7	应纳税所得额	28802.28	-2071.85	-1211.09	-301.72	0.00	0.00	0.00	1533.02	2036.50	2335.09	2640.30	2952.34	3427.97	3910.81	4509.15	5457.09
8	所得税	7200.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	383.25	509.13	583.77	660.08	738.09	856.99	977.70	1127.29	1364.27
9	净利润	21601.71	-2071.85	-1211.09	-301.72	658.34	1256.70	1458.34	1361.05	1527.37	1751.32	1980.22	2214.25	2570.98	2933.11	3381.86	4092.82
10	息税折旧摊销前利润	108499.37	3624.99	4485.75	5395.12	6355.18	6953.54	7155.18	7362.84	7576.74	7797.03	8023.94	8257.68	8498.41	8746.35	9001.79	9264.83

（5）项目收益

本项目收入扣除经营成本、税金后用于平衡项目融资本息的收益为 108,499.38 万元，债券本息合计 76,094.50 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.43。详见下表：

表 3-10

项目	收入	成本	息前收益
2023 年	6019.29	2394.30	3624.99
2024 年	7118.95	2633.20	4485.75
2025 年	8279.4	2884.28	5395.12
2026 年	9503.27	3148.09	6355.18
2027 年	10287.14	3333.60	6953.54
2028 年	10588.34	3433.16	7155.18
2029 年	10898.54	3535.70	7362.84
2030 年	11218.05	3641.31	7576.74
2031 年	11547.13	3750.10	7797.03
2032 年	11886.09	3862.15	8023.94
2033 年	12235.24	3977.56	8257.68
2034 年	12594.85	4096.44	8498.41
2035 年	12965.23	4218.88	8746.35
2036 年	13346.77	4344.98	9001.79
2037 年	13739.72	4474.89	9264.83
合计	162228.01	53728.62974	108499.3803
本息合计	76094.50		
本息覆盖倍数	1.43		

（二）资金稳定性

1、偿债计划

本项目中，2020 年计划申请使用 15 年期专项债券 2,400.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2021 年计划申请使用 15 年期专项债券 10,000.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还;2022 年拟申请使用债券 34800.00 万元，债券期限为 15 年，

利息按半年支付，自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。项目假设发行时间为发行年度年初进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。本项目专项债券利息共计 28,894.50 万元，其中计入建设期利息累计 2,790.00 万元，计入经营期利息累计 26,104.50 万元。

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收益。具体偿债计划表如下：

债券还本付息表

表 3-11　　单位：万元

年份	期初债券本金累计	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
2020 年	0.00	108.00	0.00	108.00	2400.00
2021 年	2400.00	558.00	0.00	558.00	12400.00
2022 年	12400.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2023 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2024 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2025 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2026 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2027 年	47200.00	2124.00	0.00	2124.00	47200.00
2028 年	47200.00	2124.00	1740.00	3864.00	45460.00
2029 年	45460.00	2045.70	1740.00	3785.70	43720.00
2030 年	43720.00	1967.40	1740.00	3707.40	41980.00
2031 年	41980.00	1889.10	1740.00	3629.10	40240.00
2032 年	40240.00	1810.80	1740.00	3550.80	38500.00
2033 年	38500.00	1732.50	5220.00	6952.50	33280.00
2034 年	33280.00	1497.60	5220.00	6717.60	28060.00
2035 年	28060.00	1262.70	7620.00	8882.70	20440.00
2036 年	20440.00	919.80	15220.00	16139.80	5220.00

2037 年	5220.00	234.90	5220.00	5454.90	0.00
合计		28894.50	47200.00	76094.50	

2、资金测算平衡表

本项目以停车位租赁收入、充电桩收入、垃圾车清运费收入、商业租赁收入、民宿租赁收入为计算基础，计算期内累计现金流入 275,476.53 万元，累计现金流出 247,482.22 万元，现金结余 27,994.31 万元。

本项目全部 47200.00 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。债券存续期内，收入扣除经营成本、税金及附加后用于平衡项目融资本息的收益为 108,499.38 万元，债券本息合计 76,094.50 万元，债券本息收益覆盖率为 1.43 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 3-12　　单位：万元

序号	项目	总计	建设期			经营期														
			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	2037 年
1	经营活动净现金流量	101298.81				3624.99	4485.75	5395.12	6355.18	6953.54	7155.18	6979.59	7067.61	7213.26	7363.86	7519.59	7641.42	7768.65	7874.50	7900.56
1.1	现金流入	176828.53				6561.03	7759.66	9024.55	10358.56	11212.98	11541.29	11879.41	12227.67	12586.37	12955.84	13336.41	13728.39	14132.10	14547.98	14976.29
1.1.1	营业收入	162228.01				6019.29	7118.95	8279.40	9503.27	10287.14	10588.34	10898.54	11218.05	11547.13	11886.09	12235.24	12594.85	12965.23	13346.77	13739.72
1.1.2	补贴收入																			

1.1.3	增值税销项税额	14600.52				541.74	640.71	745.15	855.29	925.84	952.95	980.87	1009.62	1039.24	1069.75	1101.17	1133.54	1166.87	1201.21	1236.57
1.1.4	其他流入																			
1.2	现金流出	75529.72				2936.04	3273.91	3629.43	4003.38	4259.44	4386.11	4899.82	5160.06	5373.11	5591.98	5816.82	6086.97	6363.45	6673.48	7075.73
1.2.1	经营成本	33790.29				1681.63	1778.03	1878.72	1983.85	2068.31	2129.99	2193.51	2258.95	2326.34	2395.76	2467.26	2540.91	2616.76	2694.89	2775.37
1.2.2	增值税进项税额					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
1.2.3	税金及附加	19938.34				712.67	855.17	1005.56	1164.23	1265.30	1303.17	1342.19	1382.36	1423.76	1466.39	1510.30	1555.53	1602.12	1650.09	1699.52
1.2.4	增值税	14600.52				541.74	640.71	745.15	855.29	925.84	952.95	980.87	1009.62	1039.24	1069.75	1101.17	1133.54	1166.87	1201.21	1236.57
1.2.5	所得税	7200.57				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	383.25	509.13	583.77	660.08	738.09	856.99	977.70	1127.29	1364.27
1.2.6	其他流出																			
2	投资活动净现金流量	-95858.00	-20320.00	-32862.00	-42676.00															
2.1	现金流入																			
2.2	现金流出	95858.00	20320.00	32862.00	42676.00															
2.2.1	建设投资	94400.00	20320.00	32862.00	41218.00															
2.2.2	维持运营投资																			
2.2.3	铺底流动资金	1458.00	0.00	0.00	1458.00															
2.2.4	其他流出																			
3	筹资活动净现金流量	22553.50	20320.00	32862.00	42676.00	-2124.00	-2124.00	-2124.00	-2124.00	-2124.00	-3864.00	-3785.70	-3707.40	-3629.10	-3550.80	-6952.50	-6717.60	-8882.70	-16139.80	-5454.90
3.1	现金流入	98648.00	20428.00	33420.00	44800.00															
3.1.1	项目资本金投入	51448.00	18028.00	23420.00	10000.00															
3.1.2	建设投资借款																			
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券	47200.00	2400.00	10000.00	34800.00															
3.1.5	短期借款																			
3.1.6	其他流入																			
3.2	现金流出	76094.50	108.00	558.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	3864.00	3785.70	3707.40	3629.10	3550.80	6952.50	6717.60	8882.70	16139.80	5454.90
3.2.1	债券利息支付	28894.50	108.00	558.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2124.00	2045.70	1967.40	1889.10	1810.80	1732.50	1497.60	1262.70	919.80	234.90
3.2.2	债券发行费用																			

3.2.3	偿还债务本金	47200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1740.00	1740.00	1740.00	1740.00	1740.00	5220.00	5220.00	7620.00	15220.00	5220.00
3.2.4	其他流出																			
4	净现金流量	27994.31				1500.99	2361.75	3271.12	4231.18	4829.54	3291.18	3193.89	3360.21	3584.16	3813.06	567.09	923.82	-1114.05	-8265.30	2445.66
5	累计盈余资金					1500.99	3862.74	7133.86	11365.04	16194.58	19485.76	22679.65	26039.86	29624.02	33437.09	34004.18	34928.00	33813.95	25548.65	27994.31

3.偿债能力分析（压力测试）

依据当年的市场状况及数据，对项目收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益及营业收入波动进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

表 3-13

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	97649.44	103074.41	108499.38	113924.35	119349.32
债券还本付息额	76094.50	76094.50	76094.50	76094.50	76094.50
债券本息覆盖倍数(倍)	1.28	1.35	1.43	1.50	1.57

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.35 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.28 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持，保证登封市中心城区老旧小区改造项目顺利施工。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，充分满足登封市中心城区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“登封市中心城区老旧小区改造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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

二〇二二年二月二十二日

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 91340100394332373R(1－1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　合肥瑶海区站西路与昌盛路交叉口大众大厦17层

负 责 人　周逢满

成立日期　2014年10月14日

营业期限　2014年10月14日至2043年10月13日

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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：无

登记机关　合肥市工商行政管理局

2015 07 09

年　月　日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://www.ahcredit.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 周逢满

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-10-11

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

身份证号码 Identity card No. 34250119671011053x

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2014年2月28日 / 2015年2月28日

5

证书编号：No. of Certificate 341400460008

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2000-06-07

4

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所 3401020237990

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2021.11.30

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2016年2月28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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2020.8.4

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2015年2月28日

7

证书编号：34080182002
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011-12-16 年 月 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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年 5 月 23 日
y/m/d

5



姓名 Full name 李方纲
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-01-12
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No. 341225198301120035

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
340102023799O

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2021 年 11 月 30 日
y/m/d

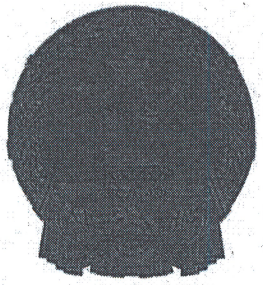
7

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2021 年 11 月 30 日
y/m/d



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）安徽分所

负 责 人：周逢满

办公场所：安徽省合肥市瑶海区站西路与昌盛路交口大众大厦17层

分所编号：110001623401

批准设立文号：皖财会【2014】1528号

批准设立日期：2014-10-13

证书序号：NO. 505085

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，准予设立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，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：安徽省财政厅

二〇一五年七月十七日

中华人民共和国财政部制

登封市城南污水处理厂工程
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川德骏会计师事务所有限公司

防伪编号：**02820220200028128968**
报告文号：川德骏咨字[2022]第0202号
委托单位：登封市住房和城乡建设局
被审单位名称：登封市住房和城乡建设局
营业执照号码：1141018500530306XG
事务所名称：四川德骏会计师事务所有限公司
报告日期：2022-02-23
报备时间：2022-02-23 10:48
被审单位所在地：成都
签名注册会计师：曾梦琪
陈思

防伪二维码

登封市住房和城乡建设局

登封市城南污水处理厂工程收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称：四川德骏会计师事务所有限公司
事务所电话：028-85094293
传　　真：028-85094293
通 讯 地 址：成都市成华区望平街118号天祥大厦B座477室
电 子 邮 件：823278930@qq.com
事务所网址：823278930@qq.com

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话：028-85316767、028-85317676
防伪查询网址：http://www.scicpa.org.cn

目录

第一部分报告正文.....1

一、应付本息情况.....2

二、销售产生的净现金流入.....2

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况.....3

四、风险分析.....3

第二部分项目收益及现金流入预测说明.....5

一、项目收益及现金流入预测编制基础.....5

二、项目收益及现金流入预测假设.....5

三、项目收益及现金流入预测编制说明.....6

（一）项目建设单位基本情况.....6

（二）项目概况.....6

（三）项目收益及现金流入预测项目说明.....9

四、风险分析.....25

五、使用提示和使用限制.....26

（一）使用提示.....27

（二）使用限制.....27

四川德骏会计师事务所有限公司
通讯地址： 中国·四川省成都市武侯区武科东二路2号可采优城2栋B座A602
邮政编码（Post Code）： 610000
电话（Tel）： 028－85094293 传真（Fax）： 028－85094293

登封市城南污水处理厂工程
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告
2022-2038年度

川德骏咨字[2022]第0202号

我们接受委托，对登封市城南污水处理厂工程专项债券（以下简称"本期债券"）相关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。

四川德骏会计师事务所 审验专用章

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》。项目实施机构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。

经专项审核，我们认为，在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"登封市城南污水处理厂工程"预期的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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 8,000.00 万元，2022 年拟申请使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年拟申请使用债券 3,000.00 万元，债券期限为 15 年；债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自发行之日起，还本付息情况如下：

四川德骏会计师事务所
审验专用章

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00
2023 年	5,000.00	3,000.00		8,000.00	4.00%	260.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2028 年	8,000.00		250.00	7,750.00	4.00%	315.00
2029 年	7,750.00		400.00	7,350.00	4.00%	302.00
2030 年	7,350.00		400.00	6,950.00	4.00%	286.00
2031 年	6,950.00		400.00	6,550.00	4.00%	270.00
2032 年	6,550.00		400.00	6,150.00	4.00%	254.00
2033 年	6,150.00		900.00	5,250.00	4.00%	228.00
2034 年	5,250.00		1,200.00	4,050.00	4.00%	186.00
2035 年	4,050.00		1,200.00	2,850.00	4.00%	138.00
2036 年	2,850.00		1,200.00	1,650.00	4.00%	90.00
2037 年	1,650.00		1,200.00	450.00	4.00%	42.00
2038 年	450.00		450.00		4.00%	9.00
合计		8,000.00	8,000.00			3,760.00

本期债券还本付息总额为 11,760.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

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） 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

（4） 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5） 市场价格在正常范围内变动；

（6） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 17 年，其中建设期 2 年（2022 年-2023 年），运营期 15 年（2024 年-2038 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为 16,081.50 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生营业收入扣除经营成本、税金及附加后的息税折旧摊销前利润，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2038 年归还完本息，本息覆盖倍数为 1.37。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来项目收益预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，运营负荷增长情况对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下

面将运营负荷向下波动进行敏感性分析，项目运营期首年负荷率按 80%计算，后每年增长 2.5%，到 95%后趋于稳定，具体情况如下：

经测算，当运营负荷增长率下降至 2.5%时，可用于资金平衡的相关收益（即息税折旧摊销前利润）为 14,594.42 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.24 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川德骏会计师事务所有限公司

中国 · 成都

中国注册会计师：

中国注册会计师
曾罗琪
110101300902

中国注册会计师：

中国注册会计师
陈 思
110002414525

二〇二二年二月二十三日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以登封市城南污水处理厂工程为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及登封市发展和改革委员会《关于调整我市城市污水处理费标准的通知》（登发改价管【2017】2号）的要求、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规[2018]941号）文件规定、登封市城市管理局与登封电厂集团签订的中水回用意向协议，以及近年统计资料为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目实施机构制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

四川德骏会计师事务所
审验专用章

（一）项目建设单位基本情况

1、项目主管部门

登封市住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

登封市住房和城乡建设局为本项目业主。

机构名称：登封市住房和城乡建设局

机构性质：机关

统一社会信用代码：1141018500530306XG

机构地址：河南省登封市守敬路北段 93 号

法定代表人：雷新亚

（二）项目概况

1、项目位置

项目建设地点位于登封市城南区北旨村西南部，金屑沟与登唐线交叉口西南角，金屑沟南岸，一期占地面积为 63.75 亩。

2、项目建设内容与规模

（1）项目性质：

本项目为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。

（2）项目建设内容与规模

本项目根据市政建设适当超前的原则，综合考虑城南区域高铁组团未来发展、老城区污水收集及登封市污水处理厂实际处理能力，确定城南污水处理厂的近期（2025 年）工程规模为 2.5 万 m3/d，远期（2030 年）工程规模为 5.0 万 m3/d。

3、项目建设期

根据工程的需要，本工程新建污水处理厂工程建设工期为24个月，实施计划安排如下。

四川德验会计师事务所
审验专用章

2022年1月-3月。项目准备期完成该项目的初步设计、施工图设计及相应的审批程序。

2022年4月-2023年9月，项目施工期完成项目土建、管道、设备安装等全部施工内容。

2023年10月-2023年12月，项目调试、试运行期。

4、投资估算编制依据及说明

（1）征地费：暂按10.9万元/亩计入；

（2）建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文件费率标准计算；

（3）工程监理费：按国家发改委、建设部发改价格[2007]670、[2011]534号文件费率标准计算。

（4）工程勘察费：污水厂区勘察费按占地面积以15元/㎡计算，污水管网勘察费以2万元/km计算。

（5）工程设计费：按中设协[2019]7号文件费率标准计算。

（6）工程前期咨询费：按国家计委计价格[1999]1283号文件费率标准计算。

（7）环境影响咨询服务费：按国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号文件费率标准八折计算。

（8）工程造价咨询费：按豫发改收费[2008]2510号文件费率标准计算。

（9）施工图审查费：按国家发改委发改价格[2002]10、[2011]534号文件费率标准计算。

（10）工程招标代理服务费：按国家计委计价格[2002]1980、[2011]534号文件费率标准计算。

（11）联合试运转费：按第一部分工程费用中的设备购置费的1%计算。

（12）生产准备费：按设计定员3000元/人计算。

（13）办公及生活家居购置费：按设计定员 5000 元/人计算。

（14）基本预备费：按第一、二部分工程费用之和的 8%计算列入。

（15）融资利息按年利率 4.0%计算。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资规模为 17,777.85 万元，其中，建设投资 17,384.04 万元，占 97.78%；铺底流动资金 33.81 万元，占 0.20%；建设期利息 360.00 万元，占 2.02%。具体投资构成如下表：

金额单位：万元

投资名称	投资额	占总投资比例	2022 年	2023 年
一、建设投资	17,384.04	97.78%	9,712.87	7,671.17
其中：工程费用	14,239.65	80.10%	7,575.84	6,663.81
工程建设其他费用	1,856.67	10.44%	1,225.55	631.12
基本预备费	1,287.71	7.24%	911.47	376.24
二、铺底流动资金	33.81	0.20%		33.81
三、建设期利息	360.00	2.02%	100.00	260.00
合计	17,777.85	100.00%	9,812.87	7,964.98

（2）资金筹措方式及方案

项目资金筹措方式为财政预算资金以及专项债券融资。

项目资金筹措方案为：本项目总投资为 17,777.85 万元，其中资本金 9,777.85 万元，占总投资的 55.00%。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到位。

计划发行专项债券融资 8,000.00 万元，占总投资的 45.00%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 15 年期专项债券 5,000.00 万元，2023 年拟申请使用 15 年期专项债券 3,000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元

资金来源	金额	占总投资比例	2022 年	2023 年
1、资本金投入	9,777.85	55.00%	4,812.87	4,964.98
2、专项债券融资	8,000.00	45.00%	5,000.00	3,000.00
合计	17,777.85	100.00%	9,812.87	7,964.98

四川德骏会计师事务所
审验专用章

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）符合国家发展规划和大政方针

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：加强环境基础设施建设。加快城镇垃圾处理设施建设，完善收运系统，提高垃圾焚烧处理率，做好垃圾渗滤液处理处置；加快城镇污水处理设施和管网建设改造，推进污泥无害化处理和资源化利用，实现城镇生活污水、垃圾处理设施全覆盖和稳定达标运行，城市、县城污水集中处理率分别达到 95%和 85%。建立全国统一、全面覆盖的实时在线环境监测监控系统，推进环境保护大数据建设。

《“十三五”生态环境保护规划》提出：要加快完善城镇污水处理系统。全面加强城镇污水处理及配套管网建设，加大雨污分流、清污混流污水管网改造，优先推进城中村、老旧城区和城乡结合部污水截流、收集、纳管，消除河水倒灌、地下水渗入等现象。到 2020 年，全国所有县城和重点镇具备污水收集处理能力，城市和县城污水处理率分别达到 95%和 85%左右，地级及以上城市建成区基本实现污水全收集、全处理。

2019 年 4 月 29 日，国家住房和城乡建设部、生态环境部、发展改革委联合印发了《城镇污水处理提质增效三年行动方案（2019—2021 年）》，方案提出城市建设要科学确定生活污水收集处理设施总体规模和布局，生活污水收集和处理能力要与服务片区人口、经济社会发展、水环境质量改善要求相匹配。要加快推进生活污水收集处理设施改造和建设，新区污水管网规划建设应当与城市开发同步推进，除干旱地区外均实行雨污分流；明确城中村、老旧城区、城乡结合部污水管网建设用地及处理设施建设

规模，消除管网空白区；实施管网混错接改造、管网更新、破损修复改造等工程，实施清污分流，全面提升现有设施效能。要建立污水管网排查和周期性检测制度，按照设施权属及运行维护职责分工，全面排查污水管网等设施功能状况、错接混接等基本情况及用户接入情况。依法建立市政排水管网地理信息系统（GIS），实现管网信息化、账册化管理。要健全管网建设质量管控机制，按照质量终身责任追究要求，强化设计、施工、监理等行业信用体系建设，推行建筑市场主体黑名单制度。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

2019 年 7 月 13 日，四部门联合发布《关于进一步加快推进中西部地区城镇污水垃圾处理有关工作的通知》（发改环资〔2019〕1227 号），指示中西部省市要统筹谋划，针对重点区域和重点薄弱环节，加快补齐短板。落实城镇污水处理提质增效三年行动方案（2019-2021 年）要求，在摸清家底的基础上，加快推进生活污水管网建设和改造，推进污水处理提质增效。城镇污水处理厂进水生化需氧量（BOD）浓度低于 100mg/L 的，要围绕服务片区管网制定“一厂一策”系统化整治方案并梳理建设和改造项目。做好污泥处理处置工作。鼓励以城带乡扩大生活垃圾收集覆盖面，推动跨区域共建共享生活垃圾处理设施。提前做好垃圾焚烧发电厂选点布局和垃圾焚烧飞灰处理处置等。

（2）符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出要：加快城镇生活污水处理设施扩容和提升改造，因地制宜推进县级及以上城市垃圾处理设施建设，实现乡镇垃圾收集转运设施全覆盖。到 2020 年，城市污水、生活垃圾处理率均达到 95%以上，重点镇、南水北调中线工程总干渠沿线及重点流域和水源保护区的建制镇实现污水处理设施全覆盖，省辖市污泥处理处置率达到 95%以上。

2018 年 9 月，《河南省污染防治攻坚战三年行动计划》提出要强力推进城镇污水收集和处理设施建设。实施城镇污水处理“提质增效”三年行动，加快补齐城镇污水收集和处理设施短板，尽快实现污水管网全覆盖、全收集、全处理。

《郑州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出要加强安全供水和海绵城市建设。坚持地表水为主，充分利用南水北调水源、黄河水，合理利用再生水，加强供排水和污水处理设施建设，逐步完成老城区输配水管网改造，公共用水 100%普及、

生活污水100%集中处理;积极推进海绵城市建设,实施节水示范工程,推广雨水、河水、中水等替代水源利用,全面推行园林绿化、市容环卫等市政公用行业计量用水。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

《登封市农村生活污水集中处理实施方案》指出要以加强农村生态文明建设、推动城乡一体化进程为目标，以农村生活污水集中处理项目为抓手，建设完善的农村生活污水治理设施及运行机制，持续改善农村人居环境，促进我市农村向生产发展、生活富裕、生态良好的道路发展。

2、项目收益及现金流入预测

本项目收入来源基于项目建设内容，全部来源于为污水处理收入和再生水销售收入。均为专项收入，没有政府性基金收入。

（1） 收入预测说明

本项目2024年开始正式运营，运营第一年生产负荷按85%进行测算，第二年生产负荷按90%进行测算，第三年生产负荷按95%进行测算，第四年开始按正常运营测算。

（2）污水处理收入

本项目污水处理设计规模为912.50万m^3/年，其中居民生活污水821.25万m^3/年，非居民污水91.25万m^3/年。

根据登封市发展和改革委员会《关于调整我市城市污水处理费标准的通知》（登发改价管【2017】2号）的要求，本项目居民污水处理价格按0.95元/m^3测算，非居民污水处理价格按1.4元/m^3测算。《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规[2018]941号）文件规定，加快构建覆盖污水处理和污泥处置成本并合理盈利的价格机制，推进污水处理服务费形成市场化，逐步实现城镇污水处理费基本覆盖服务费用。

建立城镇污水处理费动态调整机制。按照补偿污水处理和污泥处置设施运营成本（不含污水收集和输送管网建设运营成本）并合理盈利的原则，制定污水处理费标准，并依据定期评估结果动态调整，2020年底前实现城市污水处理费标准与污水处理服务费标准大体相当；

在按照上述文件规定范围内，本项目拟每五年进行一次评估，并根据评估结果调整污水处理价格，调整比例不超过河南省CPI增长水平。因此，本项目污水处理单价

拟每五年增长 0.1 元，经计算单价复合增长率 2.11%，不超过河南省 CPI 水平（2019 年河南省 CPI 同比涨幅 3%）。登封市城市集中供水价格如下表所示：

四川德骏会计师事务所
审验专用章

登封市城市集中供水表

单位：元/立方米

序号	用水性质分类	基本水价	综合水价	随水价征收费用	
				污水处理费	水资源税
1	居民生活用水（阶梯式水价）	1.4（第一阶梯）	2.7	0.95	0.35
		2.1（第二阶梯）	3.4		
		4.2（第三阶梯）	5.5		
	居民生活用水（未抄表到户水价）	1.8	3.1		
2	非居民生活用水	4	5.8	1.4	0.4
3	特种用水	5	7.2	1.4	0.8

（3）再生水（中水）销售收入

本项目设计年产再生水 730.00 万吨，根据登封市城市管理局与登封电厂集团有限公司签订的中水回用意向协议显示，再生水价格为 0.9 元/吨，本项目再生水价格参照执行。再生水销售价格每两年上涨 3%（低于 2019 年河南省 CPI 增幅 3%）。

本项目经营期内收入情况如下表：

项目收入测算表

金额单位：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
	运营负荷（%）		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	污水处理收入	15,262.97	771.74	817.15	862.55	907.94	999.19	999.19	999.19	999.19	1,090.44	1,090.44	1,090.44	1,090.44	1,181.69	1,181.69	1,181.69
1.1	居民污水处理收入	13,193.38	663.16	702.17	741.18	780.19	862.31	862.31	862.31	862.31	944.44	944.44	944.44	944.44	1,026.56	1,026.56	1,026.56
	处理量（万 m3/年）	821.25	698.06	739.13	780.19	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25	821.25
	单价（元/m³）		0.95	0.95	0.95	0.95	1.05	1.05	1.05	1.05	1.15	1.15	1.15	1.15	1.25	1.25	1.25
1.2	非居民污水处理收入	2,069.59	108.59	114.98	121.37	127.75	136.88	136.88	136.88	136.88	146.00	146.00	146.00	146.00	155.13	155.13	155.13
	处理量（万 m3/年）	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25	91.25
	单价（元/m³）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.50	1.50	1.50	1.50	1.60	1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70
2	再生水销售收入	10,881.02	558.45	611.01	644.96	700.80	700.80	722.70	722.70	744.60	744.60	766.50	766.50	788.40	788.40	810.30	810.30
	生产量（万 m3/年）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
	单价（元/m³）		0.90	0.93	0.93	0.96	0.96	0.99	0.99	1.02	1.02	1.05	1.05	1.08	1.08	1.11	1.11
	涨幅			3%		3%		3%		3%		3%		3%		3%	
3	项目总收入合计（1+2）	26,143.99	1,330.19	1,428.16	1,507.51	1,608.74	1,699.99	1,721.89	1,721.89	1,743.79	1,835.04	1,856.94	1,856.94	1,878.84	1,970.09	1,991.99	1,991.99

四川德骏会计师事务所
审验专用章

3、项目成本预测

本项目预测总成本包括财务费用、经营成本、折旧费、摊销费。

（1）财务费用

本项目债券融资本金 8,000.00 万元，2022 年拟申请使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年拟申请使用债券 3,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

本项目专项债券利息共计 3,760.00 万元，其中计入建设期利息累计 360.00 万元，计入经营期财务费用累计 3,400.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

项目债券还本付息测算表

金额单位：万元

序号	项　目	合计	建设期		经营期														
			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			5,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	3,000.00
2	本年新增债券融资	8,000.00	5,000.00	3,000.00															
3	本年应计债券利息	3,760.00	100.00	260.00	320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	42.00	9.00
3.1	建设期债券利息	360.00	100.00	260.00															
3.2	经营期债券利息	3,400.00			320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	42.00	9.00
4	本年债券还本付息	11,760.00	100.00	260.00	320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	5,042.00	3,009.00
4.1	应计债券还本	8,000.00																5,000.00	3,000.00
4.2	应计债券付息	3,760.00	100.00	260.00	320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	42.00	9.00
5	年末债券融资本金累计		5,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	3,000.00	0.00

四川德骏会计师事务所
查验专用章

（2）经营成本及其他

1）工资福利费

四川德骏会计师事务所
审验专用章

本项目员工定员 14 人，工资福利费参照登封市城镇非私营企业平均工资标准，按每人每年 5.60 万元测算，工资福利费按每年 3%涨幅进行测算（与河南省 2019 年 CPI 平均涨幅持平）。

2）药剂费

根据本项目设计方案、《污水处理能耗与能效》及中华人民共和国生态部《污水过滤处理工程技术规范》行业报告结合本项目情况，本项目年均外购药剂等情况如下：

项目	年污水处理量（万立方米）	每立方米污水用量比例（吨）	实际用量（吨/年）
乙酸钠	775.62	0.2360	183.05
次氯酸钠	775.62	1.1770	912.90
PAC	775.62	0.5290	410.30
PAM（阴离子）	775.62	0.0176	13.65
PAM（阳离子）	775.62	0.0158	12.25

根据药剂批发市场的价格调研情况，乙酸钠价格为 1800 元/t，次氯酸钠价格为 600 元/t，PAC 价格为 1000 元/吨， PAM（阴离子）价格 9000 元/吨， PAM（阳离子）价格为 18000 元/吨，调研情况详见下表：

单位名称	药剂名称				
	乙酸钠	次氯酸钠	PAC	PAM（阴离子）	PAM（阳离子）
济南旺杰生物科技有限公司	1,600.00				
巩义市德龙净水填料厂	2,000.00				
山东安广石油科技有限公司济南分公司	1,800.00				
清一海有限公司		580.00			
山东卡亚化工有限公司		620.00			
潍坊圣川化工有限公司		600.00			
北京美嘉源环保工程有限公司			1,000.00		
淄博张店冠信新型材料厂			930.00		
河南万祥水处理材料有限公司			990.00		

单位名称	药剂名称				
	乙酸钠	次氯酸钠	PAC	PAM（阴离子）	PAM（阳离子）
河南滤源环保科技有限公司				7,888.00	
河南瑞铭环保科技有限公司				8,400.00	
河南东昇洁亮净水材料有限公司				10,700.00	
河南泽雨环保科技有限公司					18,500.00
巩义市绿点净水材料有限公司					17,000.00
河南东昇洁亮净水材料有限公司					18,300.00
平均价格	1,800.00	600.00	973.33	8,996.00	17,933.33
本项目测算价格	1,800.00	600.00	1,000.00	9,000.00	18,000.00

四川德骏会计师事务所
审验专用章

综上，年均药剂费按 163.00 万元/年测算。

3）污水处置费

污泥是污水处理过程的副产物，包括筛余物、沉泥、浮渣和剩余污泥等。根据业主单位对污泥处理方式进行调研分析，根据《城镇污水处理厂污染物排放标准》结合本项目设计工艺综合测算，预计项目年污泥处理量为 15056.25 吨，谨慎考虑污泥处理价格按照 50.00 元/吨，本项目污泥处置费按 75.00 万元/年计算。

污泥处理工艺比较表

	污泥消化	污泥堆肥	常温冷风干化/太阳能干化	污泥热干化
运行费用(不含折旧)	约 40~80 元/吨，消化产生沼气可用于发电，抵消掉一部分成本，	约 90~130 元/吨主要是电耗和辅料	30~60 元/吨，主要是电耗和人工（以太阳能干化计）	约 250~310 元/吨，主要是热能或电能

4）外购燃料动力费

外购燃料动力主要为电力，按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）对用能工序、工艺等各环节的能源消耗情况进行了分析、计算和汇总，测算出能源消耗量及能效指标，并对项目能效水平进行了分析评价，预计年均用电量 491.62 万千瓦时，综合电费单价为 0.64 元/千瓦时，本项目电费按 314.00 万元/年计算。

5）修理费

修理费按年固定资产折旧费用的 2%测算。

6）其他管理费用

其他管理费用按工资及福利费的20%进行测算。

7）折旧费、摊销费

本项目固定资产原值17,082.97万元，残值率5%，折旧年限30年，年折旧费540.96万元。

本项目无形资产原值694.88万元，残值率0%，摊销年限20年，年摊销费34.74万元。

项目经营成本及其他测算如下：

四川德骏会计师事务所
审验专用章

项目经营成本及其他测算表

金额单位：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
0	负荷		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	工资和福利费	1,458.13	78.40	80.75	83.17	85.67	88.24	90.89	93.61	96.42	99.31	102.29	105.36	108.52	111.78	115.13	118.59
	工资和福利费涨幅			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	药剂费	2,396.10	138.55	146.70	154.85	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00	163.00
3	污泥处置费	1,102.50	63.75	67.50	71.25	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
4	外购燃料及动力	4,615.80	266.90	282.60	298.30	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00
5	修理费	162.30	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82
6	其他管理	291.62	15.68	16.15	16.63	17.13	17.65	18.18	18.72	19.28	19.86	20.46	21.07	21.70	22.36	23.03	23.72
7	经营成本合计（1+2+3+4+5+6）	10,026.45	574.10	604.52	635.02	665.62	668.71	671.89	675.15	678.52	681.99	685.57	689.25	693.04	696.96	700.98	705.13
8	折旧费	8,114.40	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96
9	摊销费	521.10	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74	34.74
10	经营成本及其他（7+8+9）	18,661.95	1,149.80	1,180.22	1,210.72	1,241.32	1,244.41	1,247.59	1,250.85	1,254.22	1,257.69	1,261.27	1,264.95	1,268.74	1,272.66	1,276.68	1,280.83

四川德毅会计师事务所
审验专用章

4、项目税费预测

根据财税[2014]151 号文相关规定，污水处理费属于政府非税收入，为不征税收入。

四川德验会计师事务所
审验专用章

——增值税：再生水销售收入增值税销项税按 13%计征，项目增值税进项税按 13%计征，出于谨慎性原则，本项目不考虑建设期进项抵扣及增值税优惠政策。

——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%；

——企业所得税：25%。

项目税金测算表

金额单位：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	36.04	0.97	1.36	1.45	1.88	1.87	2.21	2.20	2.53	2.52	2.86	2.84	3.49	3.17	3.50	3.49
1.1	城市维护建设税	21.04	0.57	0.79	0.85	1.10	1.09	1.29	1.28	1.48	1.47	1.67	1.66	1.85	1.85	2.01	2.04
1.2	教育费附加	9.00	0.24	0.34	0.36	0.47	0.47	0.55	0.55	0.63	0.63	0.71	0.71	0.80	0.79	0.88	0.87
1.3	地方教育附加费	6.00	0.16	0.23	0.24	0.31	0.31	0.37	0.37	0.42	0.42	0.48	0.47	0.53	0.53	0.58	0.58
2	增值税	300.62	8.16	11.34	12.10	15.70	15.64	18.42	18.35	21.12	21.05	23.82	23.74	26.50	26.41	29.18	29.09
2.1	增值税销项税额	1,414.53	72.60	79.43	83.84	91.10	91.10	93.95	93.95	96.80	96.80	99.65	99.65	102.49	102.49	105.34	105.34
2.2	增值税进项税额	1,113.91	64.44	68.09	71.74	75.40	75.46	75.53	75.60	75.68	75.75	75.83	75.91	75.99	76.08	76.16	76.25
3	所得税	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

四川德扬会计师事务所
审验专用章

5、项目损益预测

本项目预计可实现净利润 4,046.00 万元。详见下表：

项目损益表

金额单位：万元

四川德骏会计师事务所 审验专用章

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	26,143.99	1,330.20	1,428.16	1,507.50	1,608.74	1,699.99	1,721.89	1,721.89	1,743.79	1,835.04	1,856.94	1,856.94	1,878.84	1,970.09	1,991.99	1,991.99
2	税金及附加	36.04	0.97	1.36	1.45	1.88	1.87	2.21	2.20	2.53	2.52	2.86	2.84	3.19	3.17	3.50	3.49
3	总成本费用	22,061.95	1,469.80	1,500.22	1,530.72	1,561.32	1,559.41	1,549.59	1,536.85	1,524.22	1,511.69	1,489.27	1,450.95	1,406.74	1,362.66	1,318.68	1,289.83
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	4,046.00	-140.57	-73.42	-24.67	45.54	138.71	170.09	182.84	217.04	320.83	364.81	403.15	468.91	604.26	669.81	698.67
6	纳税调整	15,262.97	771.75	817.15	862.54	907.94	999.19	999.19	999.19	999.19	1,090.44	1,090.44	1,090.44	1,090.44	1,181.69	1,181.69	1,181.69
7	弥补以前年度亏损	0.00															
8	应纳税所得额	0.00															
9	所得税	0.00															
10	净利润	4,046.00	-140.57	-73.42	-24.67	45.54	138.71	170.09	182.84	217.04	320.83	364.81	403.15	468.91	604.26	669.81	698.67
11	息税前利润	7,446.00	179.43	246.58	295.33	365.54	453.71	472.09	468.84	487.04	574.83	592.81	589.15	606.91	694.26	711.81	707.67
12	息税折旧摊销前利润	16,081.50	755.13	822.28	871.03	941.24	1,029.41	1,047.79	1,044.54	1,062.74	1,150.53	1,168.51	1,164.85	1,182.61	1,269.96	1,287.51	1,283.37

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 45,336.37 万元，累计资金流出 40,654.87 万元，累计现金结余 4,681.50 万元。具体情况如下：

项目现金流量测算表

四川德骏会计师事务所
审验专用章

金额：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	16,081.50			755.13	822.28	871.03	941.24	1,029.41	1,047.79	1,044.54	1,062.74	1,150.53	1,168.51	1,164.85	1,182.61	1,269.96	1,287.51	1,283.37
1.1	现金流入	27,558.52			1,402.80	1,507.59	1,591.34	1,699.84	1,791.09	1,815.84	1,815.84	1,840.59	1,931.84	1,956.59	1,956.59	1,981.33	2,072.58	2,097.33	2,097.33
1.1.1	营业收入	26,143.99			1,330.20	1,428.16	1,507.50	1,608.74	1,699.99	1,721.89	1,721.89	1,743.79	1,835.04	1,856.94	1,856.94	1,878.84	1,970.09	1,991.99	1,991.99
1.1.2	补贴收入																		
1.1.3	增值税销项税额	1,414.53			72.60	79.43	83.84	91.10	91.10	93.95	93.95	96.80	96.80	99.65	99.65	102.49	102.49	105.34	105.34
1.1.4	增值税退税																		
1.2	现金流出	11,477.02			647.67	685.31	720.31	758.60	761.68	768.05	771.30	777.85	781.31	788.08	791.74	798.72	802.62	809.82	813.96
1.2.1	经营成本	10,026.45			574.10	604.52	635.02	665.62	668.71	671.89	675.15	678.52	681.99	685.57	689.25	693.04	696.96	700.98	705.13
1.2.2	增值税进项税额	1,113.91			64.44	68.09	71.74	75.40	75.46	75.53	75.60	75.68	75.75	75.83	75.91	75.99	76.08	76.16	76.25
1.2.3	税金及附加	36.04			0.97	1.36	1.45	1.88	1.87	2.21	2.20	2.53	2.52	2.86	2.84	3.19	3.17	3.50	3.49
1.2.4	增值税	300.62			8.16	11.34	12.10	15.70	15.64	18.42	18.35	21.12	21.05	23.82	23.74	26.50	26.41	29.18	29.09
1.2.5	所得税																		
1.2.6	其他流出																		
2	投资活动净现金流量	-17,417.85	-9,712.87	-7,704.98															
2.1	现金流入	-																	
2.2	现金流出	17,417.85	9,712.87	7,704.98															
2.2.1	建设投资	17,384.04	9,712.87	7,671.17															
2.2.2	维持运营投资																		
2.2.3	流动资金	33.81		33.81															
2.2.4	其他流出																		
3	筹资活动净现金流量	6,017.85	9,712.87	7,704.98	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-315.00	-302.00	-286.00	-270.00	-254.00	-228.00	-186.00	-138.00	-90.00	-5,042.00	-3,009.00

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			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
3.1	现金流入	17,777.85	9,812.87	7,964.98														
3.1.1	项目资本金投入	9,777.85	4,812.87	4,964.98														
3.1.2	流动资金借款																	
3.1.3	债券	8,000.00	5,000.00	3,000.00														
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	11,760.00	100.00	260.00	320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	5,042.00	3,009.00
3.2.1	债券利息支付	3,760.00	100.00	260.00	320.00	320.00	320.00	320.00	315.00	302.00	286.00	270.00	254.00	228.00	186.00	138.00	90.00	42.00	9.00
3.2.2	偿还债务本金	8,000.00																5,000.00	3,000.00
4	净现金流量	4,681.50			435.13	502.28	551.03	621.24	714.41	745.79	758.54	792.74	896.53	940.51	978.85	1,044.61	1,179.96	-3,754.49	-1,725.63
5	累计盈余资金				435.13	937.41	1,488.44	2,109.68	2,824.09	3,569.88	4,328.42	5,121.16	6,017.69	6,958.20	7,937.05	8,981.66	10,161.62	6,407.13	4,681.50

四川德致会计师事务所
审验专用章

7、收益覆盖还本付息的测算

四川德骏会计师事务所
审验专用章

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目实施机构本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 16,081.50 万元，对债券本息的覆盖率为 1.37 倍。预计项目收益（即营业收入扣除经营成本、税金及税金后的息税折旧摊销前利润）能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

收益覆盖还本付息的测算

金额单位：万元

年度	预期收入	经营成本	税金及附加	预期收益
2024 年	1,330.20	574.10	0.97	755.13
2025 年	1,428.16	604.52	1.36	822.28
2026 年	1,507.50	635.02	1.45	871.03
2027 年	1,608.74	665.62	1.88	941.24
2028 年	1,699.99	668.71	1.87	1,029.41
2029 年	1,721.89	671.89	2.21	1,047.79
2030 年	1,721.89	675.15	2.20	1,044.54
2031 年	1,743.79	678.52	2.53	1,062.74
2032 年	1,835.04	681.99	2.52	1,150.53
2033 年	1,856.94	685.57	2.86	1,168.51
2034 年	1,856.94	689.25	2.84	1,164.85
2035 年	1,878.84	693.04	3.19	1,182.61
2036 年	1,970.09	696.96	3.17	1,269.96
2037 年	1,991.99	700.98	3.50	1,287.51
2038 年	1,991.99	705.13	3.49	1,283.37
合计	26,143.99	10,026.45	36.04	16,081.50
本息合计	11,760.00			
本息覆盖倍数	1.37			

四、风险分析

四川德骏会计师事务所
审验专用章

（一）偿债能力分析

分析当项目息税折旧摊销利润发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（息税折旧摊销前利润）（万元）	14,473.35	15,277.43	16,081.50	16,885.58	17,689.65
债券还本付息额（万元）	11,760.00	11,760.00	11,760.00	11,760.00	11,760.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50

当项目收益比预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的相关收益 15,277.43 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.30 倍；

当项目收益比预测下降 10.00%时，可用于资金平衡的相关收益 14,473.35 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.23 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

（二）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来项目收益预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，运营负荷增长情况对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面将运营负荷向下波动进行敏感性分析，项目运营期首年负荷率按 80%计算，后每年增长 2.5%，到 95%后趋于稳定，具体情况如下：

金额单位： 万元

序号	项目	预测数据	运营负荷增长率下降至 2.5%
1	营业收入	26,143.99	24,102.70
2	经营成本	10,026.45	9,480.22
3	税金及附加	36.04	28.06

序号	项目	预测数据	运营负荷增长率下降至 2.5%
4	息税折旧摊销前利润	16,081.50	14,594.42
5	借贷本息支付	11,760.00	11,760.00
6	本息覆盖倍数	1.37	1.24

四川德验会计师事务所
审验专用章

当运营负荷增长率下降至 2.5%时，可用于资金平衡的相关收益（即息税折旧摊销前利润）为 14,594.42 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.24 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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评估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91510000771667241G

营业执照

（副 本）

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　四川德骏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　曾梦琪

经营范围　企业会计报表审查，企业审计报告出具，企业资本验证，验资报告出具，企业合并、分立、清算业务，基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动)；企业管理咨询。（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）。

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2005年01月28日

营业期限　2005年01月28日 至 长期

住　　所　四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

登记机关　成都市成华区行政审批局

2021 年 12 月 13 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：0013383

会计师事务所
执业证书

名　　称：四川德骏会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：曾梦琪

经营场所：四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010152

批准执业文号：川财会[2005]2号

批准执业日期：2005年01月18日

此复印件仅限于审计报告使用
复印无效

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：四川省财政厅

二〇二二年一月七日

中华人民共和国财政部制

2021.5.10

中国注册会计师任职资格检查
合格专用章
（四川）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.31

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

四川德骏会计师事务所
审验专用章

中国注册会计师任职资格检查
2020.4.15
合格专用章
（四川）

证书编号：110101300902
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 05 月 12 日
Date of Issuance

中国注册会计师任职资格检查
2017.3.10
合格专用章
（四川）

四川德骏会计师事务所有限公司

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

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

姓名 Full name 曾春琪
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1989-02-27
工作单位 Working unit 德华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所
身份证号码 Identity card No. 510107198902272969



中国注册会计师任职资格检查
2021.5.10
合格专用章
（四川）

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

四川德骏会计师事务所
审验专用章

姓名 陈思
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1987-07-16
Date of birth
工作单位 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所
Working unit
身份证号码 513029198707160027
Identity card No.



中国注册会计师任职资格检查
2020.4.25
合格专用章
（四川）

中国注册会计师任职资格检查
2018.3.31
合格专用章
（四川）

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.

中国注册会计师任职资格检查
2019.4.28
合格专用章
（四川）

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

证书编号：110002414525
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 06 月 24 日
Date of Issuance 年 月 日

中国注册会计师任职资格检查
合格专用章
（四川）

4 5

登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立鉴字（2021）第161号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022年02月21日

登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立鉴字（2021）第161号

我们接受委托，对登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）（以下简称“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财务评估报告。

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》。项目实施机构对本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，本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。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，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“登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）”预期的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1.31倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目拟申请专项债券3500.00万元，其中：2022年拟申请使用2500.00万元，债券从2028年开始还本，第2028年-2032年每年偿还本金的5%，第2033年-2037年每年偿还15%；2023年拟申请使用1000.00万元，债券从2029年开始还本，第2029年-2033年每年偿还本金的5%，第2034年-2038年每年偿还15%。债券期限为15年，假设债券年利率4.0%，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，发行当年按半年计算支付利息。

根据测算，本项目应付债券利息共1645.00万元，其中：计入建设期的利息170.00万元，计入经营期财务费用的债券利息1475.00万元。

本项目预计本息总额为5145.00万元。

单位：万元

年份	年初债券融资资本金累计	新增债券融资	债券还本	债券利息支付	债券还本付息	年末债券融资资本金累计
2022年		2500.00		50.00	50.00	2500.00
2023年	2500.00	1000.00		120.00	120.00	3500.00
2024年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2025年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2026年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2027年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2028年	3500.00		125.00	137.50	262.50	3375.00
2029年	3375.00		175.00	131.50	306.50	3200.00

2030 年	3200.00		175.00	124.50	299.50	3025.00
2031 年	3025.00		175.00	117.50	292.50	2850.00
2032 年	2850.00		175.00	110.50	285.50	2675.00
2033 年	2675.00		425.00	98.50	523.50	2250.00
2034 年	2250.00		525.00	79.50	604.50	1725.00
2035 年	1725.00		525.00	58.50	583.50	1200.00
2036 年	1200.00		525.00	37.50	562.50	675.00
2037 年	675.00		525.00	16.50	541.50	150.00
2038 年	150.00		150.00	3.00	153.00	0.00
合计		3500.00	3500.00	1645.00	5145.00	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、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。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2024 年至 2038 年，假设以融资后运营期内营业现

金流入（以后附 “项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入23723.84万元，累计现金流出21950.47万元，现金结余1773.37万元。其中预计产生的经营性现金流入为12547.06万元，经营性现金流出为5806.34万元，经营性净现金流入总额为6740.72万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于停车位收入、充电桩运营收入、广告位出租收入、日间照料出租收入，预计总收入11689.37万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为6740.72万元，预期需偿还的本息为5145.00万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为1.31倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

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。本着保守性原则，对经营期项目预期收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.24倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.18倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，认为本项目可以以发行专项债券方式完成资金筹措，为本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。

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立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：**

2022 年 02 月 21 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

登封市住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

登封市住房和城乡建设局为本项目业主。

（二）项目性质

本项目为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）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）项目地点

本项目位于登封市嵩阳街道办事处，涉及13个老旧小区改造和老旧小区配套设施工程。

（四）项目规模及内容

本项目包括13个老旧小区改造和老旧小区配套设施工程。其中：

1、13个老旧小区改造包括：改造建筑单体外立面美化（不含保温）87745㎡；防盗窗刷漆17620㎡；落水管更换5682m；屋顶防水（不含保温）31572.5㎡；楼梯间改造10830.5㎡；楼梯间窗户更换

1261.35 ㎡；施划机动车停车位个数 324 个；绿化 525 ㎡；道路维修改造 25810 ㎡；新建敷设 HDPE 双壁波纹雨水管（DN400）2578m；新建雨水井及雨水篦子 175 套；拆除、新建敷设 HDPE 双壁波纹污水管（DN300）2912.5m；拆除、新建污水井及井盖 367 套；清理化粪池 324.5㎥；新建敷设 PVC110 双壁波纹式弱电管 5825m；新建弱电井及井盖 356 套；拆除沿墙弱电线（直径 10cm）2252.5m；车牌识别及人行门禁系统 10 套，并配套设置广告 10 处展位；监控高清录像主机、监视器、监控硬盘、交换机 10 套；监控枪机 94 个；安装落地照明路灯 165 套；照明配电箱 10 个；安装健身器材 89 套；安装成品座椅 68 套；新建充电车棚 744 ㎡，规划非机动车充电桩 496 个；安装文化宣传牌 29 个；安装分类垃圾箱（每套 4 个不锈钢箱）31 套；拆除违建建筑 1889.5 ㎡；PE 管 dn20 给水管 630m。

2、老旧小区配套设施工程，包括：（1）配套道路及附属设施，包括路面维修改造，新建雨水、污水、强电、弱电等管线及配套设施，安装照明路灯设施。（2）老旧小区配套停车场及居民活动场所改造，涉及两个地块，地块一占地面积 27576 ㎡，包括土方、园路、停车场（规划机动车停车位 138 个、非机动车位 273 个）、广场铺装、种植、室外小品、室外家具、充电桩（直流）40 个、广告设施 8 处等工程。地块二占地面积 6548.4 ㎡，包括停车场（规划机动车停车位 152 个）、绿化、亮化、充电桩（直流）（60 个）、配套用房、广告设施 6 处等。（3）嵩阳社区综合服务中心配套功能用房提升改造，包括综合服务中心一二层建筑用房，改造面积 2680 ㎡。（4）老旧小区油

烟治理，选择试点老旧小区进行油烟治理。（5）配套三个日间照料中心改造，改造面积 2118.18 ㎡，主要为装修、安装工程，建成日间照料中心。

（五）项目建设计划

本项目计划总工期 24 个月，计划从 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

本项目实施主要包括以下 5 个部分：

1、前期工作：可研编制、及可研报告批复、准备设计资料等。

2、勘察设计工作：建设场地勘察和项目设计等。

3、施工准备：标准设备采购，非标设备设计与制造，落实协作关系及场区平整。

4、工程施工：进行总图及建筑单体施工。

5、竣工验收：交工验收。

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉。依据项目确定的规划设计方案，项目计划建设期 24 个月。项目建设将保障不影响社区居民日常生活活动。

项目进度计划表

月份 / 工作	1	2	3-23			24
前期工作	———					
勘察、设计	———	———				
施工准备		———				
施工		———	———	———	———	
竣工验收						———

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

本项目总投资估算编制依据：

1、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HAA01-31-2016）》；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA01-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、《河南省住建厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（豫建设标（2018）22号）；

7、豫建标定〔2016〕40号文关于发布《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》、《河南省通用安装工程预算定额》、《河南省市政工程预算定额》动态调整规则的通知；

8、《河南省住房和城乡建设厅关于调增房屋建筑和市政基础设施工程施工现场扬尘污染防治费的通知（试行）》（豫建设标〔2016〕47号）；

9、最新一期的《登封市标准造价信息》；

10、参照其它类似工程技术指标；

11、项目建设单位提供的基础数据和资料等。

（二）投资估算范围

本项目投资估算范围包括项目所涉及老旧小区改造配套基础设施

的工程费用、工程建设其他费用、预备费用。

（三）投资估算

1、项目总投资

项目总投资为11176.78万元，其中建设投资10999.13万元，占总投资比例98.41%；铺底流动资金7.65万元，占总投资比例为0.07%；建设期债券利息为170.00万元，占总投资比例为1.52%。总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

项目	总计	比例
一、建设投资总额	10999.13	98.41%
工程费用	9909.03	88.66%
工程建设其他费用	556.80	4.98%
预备费	533.30	4.77%
二、铺底流动资金	7.65	0.07%
三、建设期利息	170.00	1.52%
总投资	11176.78	100.00%

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为11176.78万元。

（1）资本金来源

资本金7676.78万元，占比68.69%。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。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券3500.00万元，占项目资金筹措总额的31.31%。

根据资金使用计划，拟于2022年拟申请使用2500.00万元，债券从2028年开始还本，第2028年-2032年每年偿还本金的5%，第2033年-2037年每年偿还15%；2023年拟申请使用1000.00万元，债券从2029年开始还本，第2029年-2033年每年偿还本金的5%，第2034年-2038年每年偿还15%。

3、资金使用计划

本项目2022年投资规模为5570.71万元，2023年投资规模为5606.07万元。

本项目资本金7676.78万元，其中170.00万元用于支付建设期债券利息，7506.78万元用于项目建设投资。本项目建设期利息由资本金支付。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	总计（万元）	建设期		占比
			2022年	2023年	
一	**总投资**	**11176.78**	**5570.71**	**5606.07**	
1	建设投资	10999.13	5520.71	5478.42	98.41%
2	建设期发债利息	170.00	50.00	120.00	1.52%
3	铺底流动资金	7.65	0.00	7.65	0.07%
二	**资金筹措**	**11176.78**	**5570.71**	**5606.07**	
1	发行债券	3500.00	2500.00	1000.00	31.31%
2	资本金	7676.78	3070.71	4606.07	68.69%
2.1	用于项目投资	7506.78	3020.71	4486.07	
2.2	用于建设期利息	170.00	50.00	120.00	

4、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时，本项目还制定了一系列资金管理措施

5、项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得可研批复《登封市发展和改革委员会关于登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕40号）。

本项目已取得《郑州市生态环保局登封分局关于登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）的意见》。

本项目已取得《登封市自然资源和规划局出具的关于对申请出具登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）用地情况的复函》（登自然资函〔2021〕457号）。

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求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且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）项目预期收入

1、项目收入可行性

随着登封市快速发展，新型现代化的小区不断建成，高楼林立中却仍存在着一些建成时间早的老旧型小区。本次项目所涉及的嵩阳街道办事处所辖小区建成年代较早，受历史经济和技术条件的影响，先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。不仅在视觉上与周边相差甚远，更有职责不清、物业管理混乱、车辆乱停乱放等各种内在问题。由于物业管理的混乱，小区内部分功能区虽有设置，但没有发挥应有的作用，停车处尚是土路，周边杂草丛生，一到刮风天，尘土飞扬，给居民的健康带来严重的危害。且由于建成时间较早，小区内部功能规划不完全，缺乏应有的功能区划和设施，如安防设施、消防设施、充电桩等等。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

本项目实施旧城改造，是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的意义，能够实现了社会发展的公平，让每一个市民都充分享受到城市发展的红利。

本项目结合城区规划，给居民配套一定数量的停车位和充电桩，解决广大居民停车难、充电难、车辆乱放导致小区内秩序差的问题。随着人口老龄化加剧，社区养老已经成为养老形式的重要补充，本项目充分利用其中三个社区中的日间照料中心，建立完善以居家为基

础、以社区为依托、以机构为支撑、医养相结合的养老服务体系。

结合13个老旧小区、老旧小区配套的停车场等场地规划，预计可提供496个非机动车停车位和614个机动车停车位（13个老旧小区设置324个、老旧小区配套的停车位设置290个）。同时，老旧小区配套的停车场共设置100个直流充电桩）。同时新增24处广告展位（主要布置在小区门禁10处和配套设施场地的出入口及广场设14处）。日间照料中心：登封市鸡鸣街社区日间照料中心建筑面积1076.5㎡，登封市望箕路社区日间照料中心建筑面积580.52㎡，通达路社区日间照料中心建筑面积461.16㎡，总建筑面积2118.18㎡。

2、项目收入来源与分类

本项目营业收入主要来源于停车位收入、机动车充电桩充电服务费收入、非机动车充电桩收入、广告位出租收入、日间照料出租收入。本项目经营期为2024年至2038年，经营期总收入为11689.37万元，其中停车位收入为5210.98万元，占总收入比例为44.58%；充电桩运营收入为3238.11万元，占总收入比例为27.70%；广告位出租收入为2319.2万元，占总收入比例为19.84%；日间照料出租收入921.08万元，占总收入比例7.88%。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
	年份		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
一	营业收入	11689.37	566.09	615.51	657.73	749.86	749.86	749.86	749.86	818.3	818.3	818.3	818.3	894.35	894.35	894.35	894.35
	增长率（%）		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	13个老旧小区及配套停车位收入	5210.98	203.94	235.31	266.69	333.83	333.83	333.83	333.83	373.86	373.86	373.86	373.86	418.57	418.57	418.57	418.57
1.1	白天收入	3721.64	145.67	168.08	190.49	238.45	238.45	238.45	238.45	266.98	266.98	266.98	266.98	298.92	298.92	298.92	298.92
	车位数量（个）		614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614
	每个单次收费（元/个）		5	5	5	5.6	5.6	5.6	5.6	6.27	6.27	6.27	6.27	7.02	7.02	7.02	7.02
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.2	夜晚收入	1489.34	58.27	67.23	76.2	95.38	95.38	95.38	95.38	106.88	106.88	106.88	106.88	119.65	119.65	119.65	119.65
	车位数量（个）		614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614
	每个单次收费（元/个）		4	4	4	4.48	4.48	4.48	4.48	5.02	5.02	5.02	5.02	5.62	5.62	5.62	5.62
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	充电桩运营收入	3238.11	203.31	206.96	210.6	213.94	213.94	213.94	213.94	218.1	218.1	218.1	218.1	222.27	222.27	222.27	222.27
2.1	非机动车充电桩收入	516.51	21.87	25.52	29.16	32.5	32.5	32.5	32.5	36.66	36.66	36.66	36.66	40.83	40.83	40.83	40.83
	充电桩个数（个）		496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	价格（元/小时）		0.35	0.35	0.35	0.39	0.39	0.39	0.39	0.44	0.44	0.44	0.44	0.49	0.49	0.49	0.49
	使用时长		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	使用率		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%	80.00%
2.2	机动车充电桩服务费收入	2721.6	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44
	充电桩个数（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	额定功率（KW）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	日工作时间（h）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	同时率（%）		18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%

	充电服务费（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
3	**广告位出租收入**	**2319.2**	**108**	**122.4**	**129.6**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**145.15**	**162.57**	**162.57**	**162.57**	**162.57**	**182.08**	**182.08**	**182.08**	**182.08**
3.1	门禁广告收入	**2319.2**	108	122.4	129.6	145.15	145.15	145.15	145.15	162.57	162.57	162.57	162.57	182.08	182.08	182.08	182.08
	广告数（个）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	价格（元/月）		5000	5000	5000	5600	5600	5600	5600	6272	6272	6272	6272	7024.64	7024.64	7024.64	7024.64
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**日间照料出租收入**	**921.08**	**50.84**	**50.84**	**50.84**	**56.94**	**56.94**	**56.94**	**56.94**	**63.77**	**63.77**	**63.77**	**63.77**	**71.43**	**71.43**	**71.43**	**71.43**
	面积（平方米）		2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18	2118.18
	价格（元/㎡/月）		20	20	20	22.4	22.4	22.4	22.4	25.09	25.09	25.09	25.09	28.1	28.1	28.1	28.1

3、关于收入估算的说明

本项目将于2023年12月竣工，2024年进入经营期。

（1）停车位收入

根据项目建设内容，本项目共涉及13个老旧小区改造提升以及配套的停车场场地规划，建成后共提供614个机动车停车位（13个老旧小区施划324个、配套停车场设置停车位290个）。

白天收入：通过调查，登封市停车场收费现状，白天收费，收费规则为“前20分钟内（包括20分钟）实行免费停车，超过20分钟的按时收费，第一小时收费2元，以后每增加一小时增加1元。

基于谨慎性原则，本项目布置的614个机动车停车位，经营期首年白天停车位收费按照单次收费5元，周转2次计算，停车位的首年使用率按65%计算，第二年的使用率按75%计算，第三年的使用率按85%计算，第四年及以后的使用率按照95%计算。经营期内价格增长率按每四年12%计算（复合增长率2.46%。2020年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨2.8%，本项目停车费涨幅低于2020年河南省CPI涨幅）。

夜间收入：通过调查，登封市停车场收费现状，夜间收费，收费规则为“前20分钟内（包括20分钟）实行免费停车，超过20分钟的按时收费，第一小时收费2元，以后每增加一小时增加1元，最高收费4元。

基于谨慎性原则，本项目布置的614个机动车停车位，经营期首年夜间停车位收费按照单次收费4元，周转1次计算，停车位的首年

使用率按65%计算，第二年的使用率按75%计算，第三年的使用率按85%计算，第四年及以后的使用率按照95%计算。经营期内价格增长率按每四年12%计算（复合增长率2.46%。2020年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨2.8%，本项目停车费涨幅低于2020年河南省CPI涨幅）。

（2）充电桩运营收入

①机动车充电桩充电服务费收入

根据项目建设内容，老旧小区配套的停车场共设置100个额定功率60KW的机动车直流充电桩。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，单个充电桩工作时长按照每日工作8小时，一年工作350天计算，充电桩同时率按18%计算，运营期不考虑价格涨幅。

②非机动充电桩收入

充电收入：收入对象为布置的 496 个非机动车充电桩。根据市场调研情况，普通电瓶车使用的电池为72V20AH,目前市面电动车充电器转换率为80%，即一辆电动车充满电需用电 72V×20AH/80%=1.8kwh，按照充电功率250瓦-350瓦计算，充满一次电动车充电时长为6-7小时。参考宜人e家收费标准，本项目电动车充电桩收费首年按照0.35元/小时计算,单个充电桩工作时长按照每日工作8小时,一年工作350天计算，不考虑周转次数，非机动车充电桩运营第一年使用率为60%，每年增长10%,增长至80%不再增长,经营期内价格增长率按每四年12%计算（复合增长率2.46%，2020年河南省居民消费价格（CPI）比上年

上涨 2.8%，本项目停车费涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅）。

（3）广告位出租收入

根据项目建设内容，本项目新增 24 处广告展位，本项目位于登封市嵩阳街道办事处，交通便利，人流量比较多，是十分优越的广告投放地点。基于谨慎性原则，本项目在经营期首年广告投放价格按照 5000 元/月·个广告位计算。经营期第一年出租率按照 75%计算，第二年按照 85%计算，第三年以及后年度按照 90%计算。经营期内价格增长率按每四年 12%计算（复合增长率 2.46%，2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目停车费涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅）。

（4）日间照料出租收入

根据项目建设内容，本项目改造三个日间照料中心，合计面积 2118.18 ㎡。计划改造后面积全部用于租赁，专业第三方公司承租运营，租赁价格参考全国房价行情网登封地区同类型房屋租金，价格在 20-30 元/㎡·月。基于谨慎性原则，本项目在经营期首年日间照料中心租赁单价按照 20 元/㎡·月计算，经营期内价格增长率按每四年 12%计算（复合增长率 2.46%，2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目停车费涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅）。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 11307.65 万元。其中经营成本总计为 4608.00 万元，折旧费用总计为 5224.65 万元，运营期的利息支出合计为 1475.00 万元。项目预期总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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	工资和福利费	3476.07	189.65	194.96	200.42	206.03	211.80	217.73	223.83	230.10	236.54	243.16	249.97	256.97	264.17	271.57	279.17
2	修理费	261.30	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42
3	外购燃料及动力费	418.65	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91	27.91
	水费	224.85	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99
	总耗水量（万吨）		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
	单价（元/吨）		5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95
	电费	193.80	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92
	总耗电量（万千瓦时）		21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18
	单价（元/千瓦时）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
4	非机动车电费成本	278.16	11.46	13.37	15.28	19.13	17.08	17.08	17.08	21.47	19.17	19.17	19.17	24.11	21.53	21.53	21.53
5	其他管理费用	173.82	9.48	9.75	10.02	10.30	10.59	10.89	11.19	11.51	11.83	12.16	12.50	12.85	13.21	13.58	13.96
6	**经营成本**	**4608.00**	**255.92**	**263.41**	**271.05**	**280.79**	**284.80**	**291.03**	**297.43**	**308.41**	**312.87**	**319.82**	**326.97**	**339.26**	**344.24**	**352.01**	**359.99**
7	**折旧摊销费用**	**5224.65**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**	**348.31**
8	**专项债利息支出**	**1475.00**	**140.00**	**140.00**	**140.00**	**140.00**	**137.50**	**131.50**	**124.50**	**117.50**	**110.50**	**98.50**	**79.50**	**58.50**	**37.50**	**16.50**	**3.00**
9	**总成本费用合计**	**11307.65**	**744.23**	**751.72**	**759.36**	**769.10**	**770.61**	**770.84**	**770.24**	**774.22**	**771.68**	**766.63**	**754.78**	**746.07**	**730.05**	**716.82**	**711.30**

关于项目预期总成本的说明：

1、预期经营成本

（1）员工工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目定员 27 人，根据河南省统计局数据，2020 年河南省城镇非私营单位就业人员年平均工资为 70239 元，据此计算员工工资及福利费用。经营期第 1 年工资及福利费为 189.65 万元，从经营期第 2 年起保持 2.8%的年增长率，参考依据为 2020 年河南省 CPI 累计涨幅 2.8%。

（2）外购燃料动力成本

根据可行性研究报告，本项目公共部分每年共消耗电量 21.18 万度，耗水量 2.52 万吨，根据 2020 年《河南省电网销售电价表》，非居民用电价格按照 0.61 元/度计算，水费按照 5.95 元/吨计算。

（3）非机动车电费成本

由于本项目机动车充电只收取服务费，所以机动车充电产生的电费收入和成本做抵消处理，本项目只计算非机动车充电产生的电费。普通电瓶车使用的电池为 72V20AH,电动车充电器转换率 80%，电动车充满电需用电 60V×20AH/80%=1.8kwh，电费 0.61 元/千瓦时，即每辆电动车充满一次电，电费成本约为 1.1 元，价格跟收入同步增长，即每四年增长 12%，共 496 个非机动车充电桩，一年按 350 天计算。非机动车充电桩运营第一年使用率为 60%，每年增长 10%，增长至 80%不再增长。

（4）修理费

运营期按折旧摊销费用的 5%计提。

（5）其他管理费用

包括办公用品经费、差旅费、招待费等，按员工工资及福利费用

的5%计提。

2、折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为10999.13万元，残值率为5%，计提折旧年限为30年。年折旧金额为348.31万元。

项目无待摊销无形资产。

3、财务费用

本项目债券融资本金3500.00万元，债券期限为15年,债券利率按4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，2022年拟申请使用2500.00万元，债券从2028年开始还本，第2028年-2032年每年偿还本金的5%，第2033年-2037年每年偿还15%；2023年拟申请使用1000.00万元，债券从2029年开始还本，第2029年-2033年每年偿还本金的5%，第2034年-2038年每年偿还15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目专项债券利息共计1645.00万元，其中计入建设期利息累计170.00万元，计入经营期成本累计1475.00万元。

财务费用估算表如下：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	年初债券融资资本金累计			2500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3375.00	3200.00	3025.00	2850.00	2675.00	2250.00	1725.00	1200.00	675.00	150.00
2	新增债券融资	3500.00	2500.00	1000.00															
3	应计债券利息	1645.00	50.00	120.00	140.00	140.00	140.00	140.00	137.50	131.50	124.50	117.50	110.50	98.50	79.50	58.50	37.50	16.50	3.00
3.1	建设期利息	170.00	50.00	120.00															
3.2	经营期利息	1475.00			140.00	140.00	140.00	140.00	137.50	131.50	124.50	117.50	110.50	98.50	79.50	58.50	37.50	16.50	3.00
4	债券还本付息	5145.00	50.00	120.00	140.00	140.00	140.00	140.00	262.50	306.50	299.50	292.50	285.50	523.50	604.50	583.50	562.50	541.50	153.00
4.1	债券还本	3500.00							125.00	175.00	175.00	175.00	175.00	425.00	525.00	525.00	525.00	525.00	150.00
4.2	债券利息支付	1645.00	50.00	120.00	140.00	140.00	140.00	140.00	137.50	131.50	124.50	117.50	110.50	98.50	79.50	58.50	37.50	16.50	3.00
5	年末债券融资资本金累计		2500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3375.00	3200.00	3025.00	2850.00	2675.00	2250.00	1725.00	1200.00	675.00	150.00	0.00

（三）项目预期相关税金

——增值税：根据国家税务总局网站《2019 最新增值税税率表》，本项目停车费收入适用销项税率为 9%，其余各项收入适用销项税率为 6%；进项税税率为 13%。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算；

——城市建设维护税：地级市按照增值税款的 7%，县级 5%，本方案按照 7%保守测算；

——教育费附加：增值税款的 3%。

——地方教育附加费：增值税款的 2%。

——所得税率：25%。

测算过程不考虑印花税，假设均可获得增值税进项抵扣凭据。

项目预期相关税金估算表如下：

项目预期相关税金估算表

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**	195.77	9.87	10.31	10.70	12.27	12.30	12.28	12.28	13.66	13.70	13.69	13.69	15.24	15.27	15.26	15.25
1.1	城市维护建设税	49.74	2.20	2.46	2.68	3.17	3.19	3.18	3.18	3.51	3.53	3.52	3.52	3.89	3.91	3.90	3.90
1.2	教育费附加	21.30	0.94	1.05	1.15	1.36	1.37	1.36	1.36	1.50	1.51	1.51	1.51	1.67	1.67	1.67	1.67
1.3	地方教育附加费	14.23	0.63	0.70	0.77	0.91	0.91	0.91	0.91	1.00	1.01	1.01	1.01	1.11	1.12	1.12	1.11
1.4	房产税	110.50	6.10	6.10	6.10	6.83	6.83	6.83	6.83	7.65	7.65	7.65	7.65	8.57	8.57	8.57	8.57
2	**增值税**	710.52	31.46	35.09	38.28	45.29	45.52	45.48	45.44	50.13	50.39	50.34	50.30	55.52	55.81	55.76	55.71
2.1	增值税销项税额	857.69	40.08	43.99	47.46	55.01	55.01	55.01	55.01	60.31	60.31	60.31	60.31	66.22	66.22	66.22	66.22
2.2	增值税进项税额	147.17	8.62	8.90	9.18	9.72	9.49	9.53	9.57	10.18	9.92	9.97	10.01	10.70	10.41	10.46	10.51
3	**所得税**	144.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.10	37.26	40.57	41.95

（四）项目预期收益

本项目预期收入 11689.37 万元，预期成本 4948.65 万元，预期收益 6740.72 万元。本息覆盖倍数为 1.31 倍。

项目预期收益

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2024 年	566.09	265.79	300.30
2025 年	615.51	273.72	341.79
2026 年	657.73	281.75	375.98
2027 年	749.86	293.06	456.80
2028 年	749.86	297.10	452.76
2029 年	749.86	303.31	446.55
2030 年	749.86	309.71	440.15
2031 年	818.30	322.07	496.23
2032 年	818.30	326.57	491.73
2033 年	818.30	333.51	484.79
2034 年	818.30	340.66	477.64
2035 年	894.35	379.60	514.75
2036 年	894.35	396.77	497.58
2037 年	894.35	407.84	486.51
2038 年	894.35	417.19	477.16
合计	11689.37	4948.65	**6740.72**
本息合计	**5145.00**		
本息覆盖数	**1.31**		

（五）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 15 年期专项债券 2500.00 万元，2023 年计划申请使用 15 年期专项债券 1000.00 万元。每半年支付一次利息，2022 年申请的债券从 2028 年开始还本，第 2028 年-2032 年每年偿还本金的 5%，第 2033 年-2037 年每年偿还本金的 15%，2023 年申请的债券从 2029 年开始还本，第 2029 年-2033 年每

年偿还本金的 5%，第 2034 年-2038 年每年偿还本金的 15%。

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。

债券利率以最终发行利率为准，具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券融资资本金累计	新增债券融资	债券还本	债券利息支付	债券还本付息	年末债券融资资本金累计
2022 年		2500.00		50.00	50.00	2500.00
2023 年	2500.00	1000.00		120.00	120.00	3500.00
2024 年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2025 年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2026 年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2027 年	3500.00			140.00	140.00	3500.00
2028 年	3500.00		125.00	137.50	262.50	3375.00
2029 年	3375.00		175.00	131.50	306.50	3200.00
2030 年	3200.00		175.00	124.50	299.50	3025.00
2031 年	3025.00		175.00	117.50	292.50	2850.00
2032 年	2850.00		175.00	110.50	285.50	2675.00
2033 年	2675.00		425.00	98.50	523.50	2250.00
2034 年	2250.00		525.00	79.50	604.50	1725.00
2035 年	1725.00		525.00	58.50	583.50	1200.00
2036 年	1200.00		525.00	37.50	562.50	675.00
2037 年	675.00		525.00	16.50	541.50	150.00
2038 年	150.00		150.00	3.00	153.00	0.00
合计		**3500.00**	**3500.00**	**1645.00**	**5145.00**	

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。本着保守性原则，下面对经营期项目预期收益波动进行敏感性分析。

项目收益敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目预期收益	6066.65	6403.68	6740.72	7077.76	7414.79
债券还本付息	5145.00	5145.00	5145.00	5145.00	5145.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.18	1.24	1.31	1.38	1.44

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.18 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 23723.84 万元，累计现金流出 21950.47 万元，现金结余 1773.37 万元。本项目全部 3500.00 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

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			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**	6740.72			300.30	341.79	375.98	456.80	452.76	446.55	440.15	496.23	491.73	484.79	477.64	514.75	497.58	486.51	477.16
1.1	现金流入	12547.06			606.17	659.50	705.19	804.87	804.87	804.87	804.87	878.61	878.61	878.61	878.61	960.57	960.57	960.57	960.57
1.1.1	营业收入	11689.37			566.09	615.51	657.73	749.86	749.86	749.86	749.86	818.30	818.30	818.30	818.30	894.35	894.35	894.35	894.35
1.1.2	补贴收入	0.00																	
1.1.3	增值税销项税额	857.69			40.08	43.99	47.46	55.01	55.01	55.01	55.01	60.31	60.31	60.31	60.31	66.22	66.22	66.22	66.22
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	5806.34			305.87	317.71	329.21	348.07	352.11	358.32	364.72	382.38	386.88	393.82	400.97	445.82	462.99	474.06	483.41
1.2.1	经营成本	4608.00			255.92	263.41	271.05	280.79	284.80	291.03	297.43	308.41	312.87	319.82	326.97	339.26	344.24	352.01	359.99
1.2.2	增值税进项税额	147.17			8.62	8.90	9.18	9.72	9.49	9.53	9.57	10.18	9.92	9.97	10.01	10.70	10.41	10.46	10.51
1.2.3	税金及附加	195.77			9.87	10.31	10.70	12.27	12.30	12.28	12.28	13.66	13.70	13.69	13.69	15.24	15.27	15.26	15.25
1.2.4	增值税	710.52			31.46	35.09	38.28	45.29	45.52	45.48	45.44	50.13	50.39	50.34	50.30	55.52	55.81	55.76	55.71
1.2.5	所得税	144.88			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.10	37.26	40.57	41.95
1.2.6	其他流出	0.00																	
2	**投资活动净现金流量**	-10999.13	-5520.71	-5478.42															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	10999.13	5520.71	5478.42															
2.2.1	建设投资	10999.13	5520.71	5478.42															
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**	6031.78	5520.71	5486.07	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00	-262.50	-306.50	-299.50	-292.50	-285.50	-523.50	-604.50	-583.50	-562.50	-541.50	-153.00
3.1	现金流入	11176.78	5570.71	5606.07															
3.1.1	项目资本金投入	7676.78	3070.71	4606.07															
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	3500.00	2500.00	1000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																	

3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	5145.00	50.00	120.00	140.00	140.00	140.00	140.00	262.50	306.50	299.50	292.50	285.50	523.50	604.50	583.50	562.50	541.50	153.00
3.2.1	债券利息支付	1645.00	50.00	120.00	140.00	140.00	140.00	140.00	137.50	131.50	124.50	117.50	110.50	98.50	79.50	58.50	37.50	16.50	3.00
3.2.2	偿还债务本金	3500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	125.00	175.00	175.00	175.00	175.00	425.00	525.00	525.00	525.00	525.00	150.00
3.2.3	债券发行费用	0.00																	
3.2.4	其他流出	0.00																	
4	净现金流量	1773.37	0.00	7.65	160.30	201.79	235.98	316.80	190.26	140.05	140.65	203.73	206.23	-38.71	-126.86	-68.75	-64.92	-54.99	324.16
5	累计盈余资金			7.65	167.95	369.74	605.72	922.52	1112.78	1252.83	1393.48	1597.21	1803.44	1764.73	1637.87	1569.12	1504.20	1449.21	1773.37

（六）其他事项说明

项目主管部门和业主可以调整项目资本金比例。项目存续期间，主管部门可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，列入相关预算科目。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、其他说明

（一）本评估报告是基于“登封市中心城区老旧小区改造项目（二期）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）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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评估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91410100764851745A

营业执照

(1—1)

(副 本)

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　河南弘立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　赵玉兰

经营范围　审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经营)。(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)

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

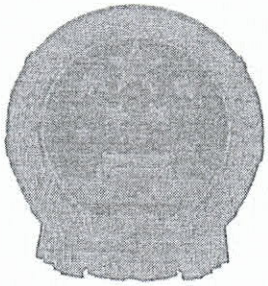
营业期限　2004年06月23日至2024年05月30日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

登记机关　郑州市市场监督管理局　2019年09月06日

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：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

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》。

与原件一致

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓　名 校雪
Full name

性　别 女
Sex

出生日期 1975-11-08
Date of birth

工作单位 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 410203751106152
Identity card No.

河南弘立会计师事务所有限公司 4101050238230

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

河南省注册会计师协会

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101053431010

证书编号：410000090058
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 05 月/m 19 日/d
Date of Issuance

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d



姓名 Full name 何红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-03-25

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410306197303250529

河南弘立会计师事务所有限公司 4105020

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

河南省一套

证书编号: 410000090057
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 05 月 19 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 4101055431070

2021年6月30日
y m d

开封综合保税产业园区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第1212号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年十二月二十五日

开封综合保税产业园区建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字（2021）第1212号

我们接受中国（河南）自由贸易试验区开封片区委员会的委托，对开封综合保税产业园区建设项目（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）、《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，了解开封综合保税产业园区建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。

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开封综合保税产业园区建设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。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

本项目建设地点位于河南自贸试验区开封片区中部区域，宋城路两侧，由开封汴西防护林绿带分割为东、西两片区，采用“一区两片、整体相连”的形式，以修建下穿隧道形式将东、西两片区连接为整体，设置不间断、全封闭、一体化围网，规划总面积1.79平方公里。

其中东片区四至范围：东至九大街、西至十二大街、南至魏都路、北至宋城路，规划面积1.22平方公里；西片区四至范围：东至十三大街大街、西至十六大街、南至宋城路、北至汉兴西路，规划面积0.57平方公里。

本项目主要包括市政基础设施（围网、道路、管线、卡口、停车区、信息化系统等）和配套功能设施（综合办公、贸易展示、保税研发、仓储及货场、海关查验设施等），总用地面积为 1.79 平方公里（折合2,677.21亩），规划总建筑面积38.80万平方米，规划集装箱堆场、货场12.90万平方米。

（二）项目建设周期

本项目拟定建设期为36个月。预计于2021年2月开工，2024年1月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

该项目总投资239,988.14万元，其中：工程建设费189,678.72万元，信息系统建设费、工程预备费及其他50,309.42万元。

2、资金筹措方式

本项目为地方政府投资建设项目，所需资金通过市（区）投资及申

请地方政府专项债券资金等方式进行筹措。其中：2021 年已使用8,000.00万元，2022年计划使用92,000.00万元，2022年已使用40,000.00万元，本次申请使用10,000.00万元；财政资金安排59,988.14万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	合计
1．计划使用	8,000.00	92,000.00	80,000.00	180,000.00
2．期限	15年	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%,已兑付本金不再计息。	债券存续期第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%,已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在2021年11月“2021年河南省专项债券六十二期（城乡发展专项债）中已发行8,000.00万元，期限15年，利率3.52%；			

二、应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.5%计算），债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：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
第1年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第2年	8,000.00	92,000.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第3年	100,000.00	80,000.00		180,000.00	4.50%	8,100.00	8,100.00
第4年	180,000.00			180,000.00	4.50%	8,100.00	8,100.00
第5年	180,000.00			180,000.00	4.50%	8,100.00	8,100.00

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
第 6 年	180,000.00			180,000.00	4.50%	8,100.00	8,100.00
第 7 年	180,000.00		4,600.00	175,400.00	4.50%	8,100.00	12,700.00
第 8 年	175,400.00		8,600.00	166,800.00	4.50%	7,893.00	16,493.00
第 9 年	166,800.00		8,600.00	158,200.00	4.50%	7,506.00	16,106.00
第 10 年	158,200.00		8,600.00	149,600.00	4.50%	7,119.00	15,719.00
第 11 年	149,600.00		8,600.00	141,000.00	4.50%	6,732.00	15,332.00
第 12 年	141,000.00		17,800.00	123,200.00	4.50%	6,345.00	24,145.00
第 13 年	123,200.00		25,800.00	97,400.00	4.50%	5,544.00	31,344.00
第 14 年	97,400.00		25,800.00	71,600.00	4.50%	4,383.00	30,183.00
第 15 年	71,600.00		33,800.00	37,800.00	4.50%	3,222.00	37,022.00
第 16 年	37,800.00		25,800.00	12,000.00	4.50%	1,701.00	27,501.00
第 17 年	12,000.00		12,000.00		4.50%	540.00	12,540.00
合计		**180,000.00**	**180,000.00**			**96,345.00**	**276,345.00**

三、评估依据及假设

（一）收入来源及估算依据

1.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%。

考虑居民消费价格上涨因素，收入按照2.20%的平均增长率逐年递增；成本项目价格增长标准按照2.20%的平均增长率逐年递增；

（8）本项目债券存续期15年，计划建设期36个月，预计开工日期2021年2月，完工日期2024年1月。本项目债券存续期第1年为2021年，运营期为债券存续期第4年至第15年。

2.项目收入预测

根据建设单位的初步运营设想，项目建成后，主要的经营收入项目包括商业办公出租收入、仓库出租收入、货场出租收入、广告经营收入等，其中：

（1）商业办公可出租的建筑面积为17.30万平方米，包括综合办公、贸易展示、综合酒店、产业大厦、陆港办公、保税研发中心等，根据开封市商业办公的出租价格，开封龙亭区CBD总商会写字楼出租单价26元/月·㎡，开封市龙亭金明区华侨大厦写字楼出租单价25.00元/月·㎡，结合市场行情和综合保税区的区位优势，本项目商业办公出租单价暂为25.00元/月·㎡，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为2.20%，商业办公出租收入在项目运营后按照每年2.20%的增长率进行测算，出租率前四年按照60.00%、70.00%、80.00%、90.00%进行计算，第五年及以后按照95.00%进行计算。

（2）仓库可出租的建筑面积为19.50万平方米，包括保税仓库、查验仓库等，根据开封市仓库的出租价格，开封顺和回族区豫东建材大世界仓库出租单价10.00元/月·㎡，开封市龙亭金明区仓库出租单价11.00元/月·㎡，结合市场行情和综合保税区的区位优势，本项目仓库出租单价暂为10.00元/月·㎡，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为2.20%，仓库出租收入在项目运营后按照每年2.20%的增长率进行测算，

出租率前四年按照 60.00%、70.00%、80.00%、90.00%进行计算，第五年及以后按照 95.00%进行计算。

（3）货场可出租的集装箱堆场、货场面积为 12.90 万平方米，根据开封市货场的出租价格，开封市尉氏县露天堆场出租单价 8.00 元/月·㎡，结合市场行情和综合保税区的区位优势，本项目货场出租单价暂为 8.00 元/月·㎡，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，货场出租收入在项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算，出租率前四年按照 60.00%、70.00%、80.00%、90.00%进行计算，第五年及以后按照 95.00%进行计算。

（4）广告经营部分：本项目可在建筑物外立面、室外场地、道路、围网等区域设置各类广告牌，本项目总用地面积为 1.79 平方公里，规划总建筑面积 38.80 万平方米，规划集装箱堆场、货场 12.90 万平方米。预计可设置大型广告牌 500 个（10 平方米以上），中型广告牌 1000 个（5 平方米左右），小型广告牌 3000 个（1 平方米左右），户外广告展板及道路悬挂广告 2000 个。为方便计算，暂不考虑广告投放客户及投放时间等因素，按照年均广告费综合考虑。参考开封市及周边县市广告投放价格，基于谨慎性原则，本次计算按照大型广告牌年广告费 10.00 万元，中型广告牌年广告费 8.00 万元，小型广告牌年广告费 6.00 万元，户外广告展板及道路悬挂广告 2.00 万元计算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，广告出租收入在项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算，经营负荷按照前四年 60.00%、70.00%、80.00%、90.00%，第五年及以后按照 95.00%进行计算。

根据河南省领先传媒广告有限公司提供的户外广告的报价单显示，开封市域县区的广告收费标准为：

广告牌位置	广告牌面积（㎡）	单价（元/月）
顶楼广告	8-10	10,000.00
顶楼广告	6-8	8,000.00
顶楼广告	6 以下	6,000.00
墙体广告	10 以上	6,000.00
墙体广告	10 以下	4,000.00

（续）

类型	位置	单价（元/月）
道路立柱广告	高速公路或主要交通干道	12,000.00
道路立柱广告	城市次干道	5,000.00
道路立柱广告	区域内部道路	2,000.00
小型广告	LED 或射灯广告	5,000.00
小型广告	普通广告牌	2,000.00
小型广告	户外展板	2,000.00

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目预测现金收入如下表所示：

金额单位：万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、办公出租收入	**75,590.78**	**3,114.00**	**3,712.93**	**4,336.76**	**4,986.14**	**5,379.01**	**5,497.34**	**5,618.30**
收费标准（元/平方米/年）		300.00	306.60	313.35	320.24	327.29	334.49	341.85
出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
面积		173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00
2、仓库出租收入	**34,080.52**	**1,404.00**	**1,674.04**	**1,955.30**	**2,248.16**	**2,425.29**	**2,478.65**	**2,533.11**
收费标准（元/平方米/年）		120.00	122.64	125.34	128.10	130.92	133.80	136.74
出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
面积		195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
3、货场出租收入	**18,035.64**	**743.04**	**885.93**	**1,034.79**	**1,189.79**	**1,283.47**	**1,311.65**	**1,340.45**
收费标准（元/平方米/年）		96.00	98.11	100.27	102.48	104.73	107.03	109.38
出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
面积		129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00
4、广告经营收入	**509,750.76**	**21,000.00**	**25,039.00**	**29,245.55**	**33,625.07**	**36,273.98**	**37,072.01**	**37,887.59**
大型广告牌收费标准（元/个/年）		100,000.00	102,200.00	104,448.40	106,746.26	109,094.68	111,494.76	113,947.64
中型广告牌收费标准（元/个/年）		80,000.00	81,760.00	83,558.72	85,397.01	87,275.74	89,195.81	91,158.12
小型广告牌收费标准（元/个/年）		60,000.00	61,320.00	62,669.04	64,047.76	65,456.81	66,896.86	68,368.59
户外广告展板及道路悬挂广告牌收费标准（元/个/年）		20,000.00	20,440.00	20,889.68	21,349.25	21,818.93	22,298.95	22,789.53

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
大型广告牌宣传位（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
中型广告牌宣传位（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
小型广告牌宣传位（个）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
户外广告展板及道路悬挂广告牌宣传位（个）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
现金收入合计	**637,457.70**	**26,261.04**	**31,311.90**	**36,572.40**	**42,049.16**	**45,361.75**	**46,359.65**	**47,379.45**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
1、办公出租收入	**5,741.90**	**5,868.28**	**5,997.46**	**6,129.43**	**6,264.20**	**6,402.09**	**6,542.94**
收费标准（元/平方米/年）	349.37	357.06	364.92	372.95	381.15	389.54	398.11
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
面积	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00	173,000.00
2、仓库出租收入	**2,588.87**	**2,645.74**	**2,703.91**	**2,763.37**	**2,824.14**	**2,886.20**	**2,949.74**
收费标准（元/平方米/年）	139.75	142.82	145.96	149.17	152.45	155.80	159.23
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
面积	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
3、货场出租收入	**1,369.99**	**1,400.13**	**1,430.89**	**1,462.39**	**1,494.62**	**1,527.46**	**1,561.04**
收费标准（元/平方米/年）	111.79	114.25	116.76	119.33	121.96	124.64	127.38
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
面积	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00	129,000.00
4、广告经营收入	**38,721.12**	**39,572.99**	**40,443.59**	**41,333.35**	**42,242.68**	**43,172.02**	**44,121.81**
大型广告牌收费标准（元/个/年）	116,454.49	119,016.49	121,634.85	124,310.82	127,045.66	129,840.66	132,697.15
中型广告牌收费标准（元/个/年）	93,163.60	95,213.20	97,307.89	99,448.66	101,636.53	103,872.53	106,157.73
小型广告牌收费标准（元/个/年）	69,872.70	71,409.90	72,980.92	74,586.50	76,227.40	77,904.40	79,618.30
户外广告展板及道路悬挂广告牌收费标准（元/个/年）	23,290.90	23,803.30	24,326.97	24,862.16	25,409.13	25,968.13	26,539.43
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
大型广告牌宣传位（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
中型广告牌宣传位（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
小型广告牌宣传位（个）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
户外广告展板及道路悬挂广告牌宣传位（个）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
现金收入合计	**48,421.88**	**49,487.14**	**50,575.85**	**51,688.54**	**52,825.64**	**53,987.77**	**55,175.53**

（二）运营成本估算依据

本项目成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、维护费、税费和其他费用。

1.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，水电费的支出综合考虑在职员工数量、主要设备功率、建筑面积等因素，本项目年用电量为 2,000.00 万度，单价按 0.50 元/度测算，年用水量为 60.00 万吨，单价按 3.00 元/吨测算，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，燃料及动力费在项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算。

2.工资及福利费

本项目建成后，除政策性人员编制外，与项目经营相关的人员配备为 50 人，工资按照每人每月 3,000.00 元计算。福利费按工资的 14.00%计提，考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，工资及福利费在项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算。

3.维护费

运营期第一年的维护费按照固定资产折旧费的 5.00%进行估算，折旧费金额为 10,914.94 万元。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.20%，维护费用在项目运营后按照每年 2.20%的增长率进行测算。

4.税费

增值税及附加：按照项目出租收入减去项目运营过程中的进项税（仅考虑维护费用）按照 9.00%的增值税税率进行测算，同时考虑流转

税附加（城市建设维护税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育费附加 2.00%）；

房产税：房屋和仓库需要交纳房产税，按照出租收入的 12%进行预测。

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 25.00%进行预测。

5.其他费用

本项目的其他费用为景区日常管理所发生的办公费、差旅费、日常维护、旅游宣传等相关费用，按收入的 1.00%进行估算。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目预测现金支出如下表所示：

金额单位：万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、燃料及动力费	**19,103.29**	1,180.00	1,205.96	1,232.49	1,259.60	1,287.31	1,315.63	1,344.57
2、维护费	**8,835.40**	545.75	557.76	570.03	582.57	595.39	608.49	621.88
3、工资及福利费	**3,321.89**	205.20	209.71	214.32	219.04	223.86	228.78	233.81
4、税费	**153,833.71**	4,152.39	5,953.81	7,830.24	9,784.01	10,960.76	11,306.45	11,659.74
5、其他费用	**6,374.59**	262.61	313.12	365.72	420.49	453.62	463.60	473.79
现金支出合计	**191,468.88**	**6,345.95**	**8,240.36**	**10,212.80**	**12,265.71**	**13,520.94**	**13,922.95**	**14,333.79**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
1、燃料及动力费	1,374.15	1,404.38	1,435.28	1,466.86	1,499.13	1,532.11	1,565.82
2、维护费	635.56	649.54	663.83	678.43	693.36	708.61	724.20
3、工资及福利费	238.95	244.21	249.58	255.07	260.68	266.41	272.27
4、税费	12,020.88	12,389.89	12,767.06	13,152.51	13,546.43	13,949.03	14,360.52
5、其他费用	484.22	494.87	505.76	516.89	528.26	539.88	551.76
现金支出合计	**14,753.76**	**15,182.89**	**15,621.51**	**16,069.76**	**16,527.86**	**16,996.04**	**17,474.57**

（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445,988.82万元，详见下表：

金额单位：万元

年度	项目收入	项目支出	项目收益
第4年	26,261.04	6,345.95	19,915.09
第5年	31,311.90	8,240.36	23,071.54
第6年	36,572.40	10,212.80	26,359.60
第7年	42,049.16	12,265.71	29,783.45
第8年	45,361.75	13,520.94	31,840.81
第9年	46,359.65	13,922.95	32,436.70
第10年	47,379.45	14,333.79	33,045.66
第11年	48,421.88	14,753.76	33,668.12
第12年	49,487.14	15,182.89	34,304.25
第13年	50,575.85	15,621.51	34,954.34
第14年	51,688.54	16,069.76	35,618.78
第15年	52,825.64	16,527.86	36,297.78
第16年	53,987.77	16,996.04	36,991.73
第17年	55,175.53	17,474.57	37,700.96
合计	**637,457.70**	**191,468.88**	**445,988.82**

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，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445,988.82万元，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：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		360.00	360.00	
第 2 年		4,500.00	4,500.00	
第 3 年		8,100.00	8,100.00	
第 4 年		8,100.00	8,100.00	19,915.09
第 5 年		8,100.00	8,100.00	23,071.54
第 6 年		8,100.00	8,100.00	26,359.60
第 7 年	4,600.00	8,100.00	12,700.00	29,783.45
第 8 年	8,600.00	7,893.00	16,493.00	31,840.81
第 9 年	8,600.00	7,506.00	16,106.00	32,436.70
第 10 年	8,600.00	7,119.00	15,719.00	33,045.66
第 11 年	8,600.00	6,732.00	15,332.00	33,668.12
第 12 年	17,800.00	6,345.00	24,145.00	34,304.25
第 13 年	25,800.00	5,544.00	31,344.00	34,954.34
第 14 年	25,800.00	4,383.00	30,183.00	35,618.78
第 15 年	33,800.00	3,222.00	37,022.00	36,297.78
第 16 年	25,800.00	1,701.00	27,501.00	36,991.73
第 17 年	12,000.00	540.00	12,540.00	37,700.96
合计	**180,000.00**	**96,345.00**	**276,345.00**	**445,988.82**
本息覆盖倍数				1.61

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内开封综合保税产业园区建设项目累计净收益 445,988.82 万元，应付债券利息及本金合计 276,345.00 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的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为开封综合保税产业园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）

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：

二〇二一年十二月二十五日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

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

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 /y 12 月 /m 09 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

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

2021年6月30日

年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

7

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



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

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

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

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.

年 月 日
/y /m /d

9

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(集团)河南分 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

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

2020 年 12 月 14 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

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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 05 日17
/y /m /d

河南日昇联合会计师事务所 4101000115357



姓名 Full name 栗潇博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410185198501026519

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

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

开封国际陆港铁路专用线项目专项债券项目
收益与融资平衡测算评价报告

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
中国·郑州

开封国际陆港铁路专用线项目专项债券
项目收益与融资平衡测算评
估报告

中证天通（2020）特审字第08000007号-5

我们接受委托,对开封国际陆港铁路专用线项目专项债券项目收益与融资资金平衡进行测算并出具评估报告。

资金平衡测算报告是在特定的假设基础上形成的,这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露,敬请使用者注意。

经我们对支持这些假设的证据的评价,在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础我们认为，在相关工程项目能够获批并按期建成的前提下，本次拟申请的开封国际陆港铁路专用线项目专项债券资金用于后附文件的开封国际陆港铁路专用线项目项目，在本次拟申请债券的存续期内,预期项目收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于相关工程项目处于建设期,在编制资金测算平衡报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生,但由于事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大,因此实际结果仍可能与预期信息存在差异。

开封国际陆港铁路专用线项目专项债券
项目收益与融资平衡测算报告

重要提示:开封国际陆港铁路专用线项目专项债券项目收益与融资测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的。但预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

开封国际陆港铁路专用线项目专项债券项目收益与融资资金测算报告,以工程项目《工程可行性研究报告》和《项目财务分析的说明》为基础,结合项目的建设计划、投资计划、生产计划,融资计划及其相关资料进行编制。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设:

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化;

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;

5、预测期内经营运作未受到诸如能源、材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响;

6、预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能顺利执行;

7、预测期内项目产生的收支全部纳入政府性基金预算管理;

8、预测期内出现的年度资金缺口由其他收入通过财政预算统筹安排,待项目产生收益后予以冲回

9、预测期内项目的收费能够按《项目工程可行性研究报告》和《项目财务分析的说明》测算的收费标准和货运量收取运输费用、装卸费用、管理费用;

10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、资金平衡测算说明

1、项目收益

项目收益的确认:项目收益等于项目经营收入减项目运营成本。

(1)项目收入

本项目为开封国际陆港铁路专用线项目项目，项目经营收入来源于开封国际陆港铁路专用线项目项目《工程可行性研究报告》、《项目财务分析的说明》中运输收入、装卸收入、管理收入。

(2)项目运营成本

本项目为开封国际陆港铁路专用线项目项目,项目运营成本来源于开封国际陆港铁路专用线项目项目《工程可行性研究报告》、《项目财务分析的说明》中水电费、人工工资及福利费、维护费用、其他管理费用等费用。

2、债券还本

指在本债券存续期内需偿还的专项债券本金。

3、债券利息

指在本债券存续期内需偿还的专项债券利息，其中本次拟申请债券利息根据预计利率估算确定。

4、项目收益还本付息支出

本指标用于判断项目收益对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度收益对融资资金的覆盖情况，如果为正数，表示当年项目收益能据覆盖当年的融资资金支出；如果为负数，则表示当年项目收益不能覆盖当年的本息支出,需要由政府基金预算收入统筹安排。

该指标债券存续期累计数表示该项目在债券存续期内项目收益对融资资金的覆盖情况，结果为正数表示该项目在债券存续期内累计项目收益能够覆盖债券还本付息的支出，即表明项目能够取得收益与融资平衡；如果为负数，则表明该项目在债券存续期内累计项目收益不能偿还本息的支出，即表明项目不能取得收益与融资平衡。

四、项目基本情况

1、工程项目基本概况

综合保税区是设立在内陆地区的具有保税港区功能的海关特殊监管区域，由海关参照有关规定对综合保税区进行管理，执行保税港区的税收和外汇政策，集保税区、出口加工区、保税物流区、港口的功能于一身，可以发展国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务。本项目的建设畅通了企业运输通道，满足了年度内的货物运输需求，有利于园区企业的健康持续发展。

开封国际陆港铁路专用线铁路专用线拟选址于开封综保区东片区以南，杏花营站西北，九大街和运粮河之间，专用线自杏花营车站西咽喉北侧新增到发线1条，有效长满足1050m。车站两端咽喉根据列车径路进行改造，并行既有陇海铁路向西，上跨九大街在保税区南侧，综保区与陇海铁路间拟设装卸站，线路全长3.565km。

2、项目建设周期

该项目项目预计于2021年3月开工建设,预计2022年12月建成，项目运营期限为14年。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资为44649.71万元，其中第一部分建设工程费为38130.81万元，第二部分工程建设其他费为2862.73万元，工程预备费为2049.68万元，建设期债券利息1606.50万元。

（2）资金筹措方式

项目总投资44649.71万元，项目建设资金全部由财政资金解决，其中拟申请十五年期政府专项债券资金35700万元（占比79.96%）。

五、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额35700万元，已于2020年使用债券资金3000万元，2022年计划使用32700万元，2022年已使用债券资金7000万元，本次申请使用20000万元。

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2022 年	合计

1．计划使用	3,000.00	32,700.00	35,700.00
其中：已使用	3,000.00	7,000.00	10,000.00
本次申请		20,000.00	20,000.00
未使用		5,700.00	5,700.00
2．期限	15年	15 年	
3．测算利率	4.5%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，已兑付本金不再计息。	
6.备注	本项目在2020年8月“2020年河南省交通基础设施专项债券（二期）”中已发行3,000万元，期限15年，利率3.70%；2022年1月“2022年河南省城乡发展专项债券（二期）”中已发行7,000万元，期限15年，利率3.28%。		

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：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		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00
第2 年				3,000.00	4.50%	135.00
第3 年		32,700.00		35,700.00	4.50%	1,606.50
第4 年	35,700.00			35,700.00	4.50%	1,606.50
第5 年	35,700.00			35,700.00	4.50%	1,606.50
第6 年	35,700.00			35,700.00	4.50%	1,606.50
第7 年	35,700.00		1,635.00	34,065.00	4.50%	3,167.93
第8 年	34,065.00		1,635.00	32,430.00	4.50%	3,094.35
第9 年	32,430.00		1,635.00	30,795.00	4.50%	3,020.78
第10 年	30,795.00		1,635.00	29,160.00	4.50%	2,947.20
第11 年	29,160.00		1,635.00	27,525.00	4.50%	2,873.63
第12 年	27,525.00		4,905.00	22,620.00	4.50%	5,922.90
第13 年	22,620.00		4,905.00	17,715.00	4.50%	5,702.18
第14 年	17,715.00		4,905.00	12,810.00	4.50%	5,481.45
第15 年	12,810.00		7,905.00	4,905.00	4.50%	8,125.73
第16 年	4,905.00		4,905.00	0.00		4,905.00

合计		35,700.00	35,700.00			51,937.13

六、建设项目资金平衡测算

1、项目收入来源假设及测算

根据建设单位的初步运营设想，项目建成后，主要的经营收入项目包括运输收入、装卸收入、管理收入等。根据规划，项目建成后的年预计经营能力如下：

国内外运：20 万吨

国内到达：17 万吨

国际进口：4 万吨

国际出口：23.3 万吨

根据目前国内铁路专用线及站场工作内容,本项目经营收入综合考虑运输收入、装卸收入和管理收入，按照每吨单价进行计算。本次计算暂按照以下价格标准执行：

国内外运：150 元/吨

国内到达：120 元/吨

国际进口：150 元/吨

国际出口：120 元/吨

本项目经营负荷按照前五年 60%、70%、70%、80%、90%，第六年及以后按照 95%进行计算。

根据项目运营特点，本项目增值税率按简易征税率 6%计算，城市维

护建设税、教育附加费分别按增值税的 5%、3%计征。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目预测现金收入如下表所示：

金额单位：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
现金收入合计	5,061.60	5,905.20	5,905.20	6,748.80	7,592.40	8,014.20	8,014.20
经营收入（含运输、装卸和管理）	5,061.60	5,905.20	5,905.20	6,748.80	7,592.40	8,014.20	8,014.20
经营负荷率	60%	70%	70%	80%	90%	95%	95%

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
现金收入合计	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	103,341.00
经营收入（含运输、装卸和管理）	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	8,014.20	103,341.00
经营负荷率	60%	70%	70%	80%	90%	95%	95%	

2、项目成本测算

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括水电费、人工工资及福利费、维护费用、其他管理费用等费用构成。对此，根据项目运营特点和国内类似项目运营经验，结合所在地区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）水电费

本项目建成后，水电费的支出综合考虑在职员工数量、主要设备功率、建筑面积等因素，按照当年营业收入的 10%进行计算。

（2）人工工资及福利费

本项目建成后，除政策性人员编制外，与项目经营相关的人员配备为 100 人，按照人均工资及福利支出按 3.6 万元/年计算，则年均支出人工工资及福利费 360 万元。上涨幅度按照每三年上涨 3%计算。

（3）维护费用

维护费用按当年固定资产折旧费的 5%计算。

（4）其他管理费用

其他各项管理费用按当年营业收入的 3%计算。

（5）折旧与摊销

据财务制度规定，项目固定资产折旧采用平均年限法计算，建筑物和设备按 15 年折旧，残值率为 5%。无形资产按 10 年摊销。

经计算，本项目计算期总成本费用为 83272.7 万元。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目预测现金支出如下表所示：

金额单位：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
一、现金支出合计	1,197.13	1,531.28	1,531.28	1,873.52	2,207.68	2,374.76	2,383.10
1、水电费	506.16	590.52	590.52	674.88	759.24	801.42	801.42
2、工资及福利费	360.00	360.00	360.00	370.80	370.80	370.80	381.92
3、维护费	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75
4、其他管理费用	151.85	177.16	177.16	202.46	227.77	240.43	240.43
5、税费	58.37	282.85	282.85	504.63	729.12	841.36	838.58

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、现金支出合计	2,383.10	2,383.10	2,391.69	2,554.66	2,554.66	2,563.51	2,563.51	30,492.98
1、水电费	801.42	801.42	801.42	801.42	801.42	801.42	801.42	10,334.10
2、工资及福利费	381.92	381.92	393.38	393.38	393.38	405.18	405.18	5,328.66
3、维护费	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75	120.75	1,690.50
4、其他管理费用	240.43	240.43	240.43	240.43	240.43	240.43	240.43	3,100.27
5、税费	838.58	838.58	835.71	998.68	998.68	995.73	995.73	10,039.45

3、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72,848.02万元，详见下表：

金额单位：万元

年度	项目收入	项目支出	项目收益
第2 年	5,061.60	1,197.13	3,864.47
第3 年	5,905.20	1,531.28	4,373.92
第4 年	5,905.20	1,531.28	4,373.92
第5 年	6,748.80	1,873.52	4,875.28
第6 年	7,592.40	2,207.68	5,384.72
第7 年	8,014.20	2,374.76	5,639.44
第8 年	8,014.20	2,383.10	5,631.10
第9 年	8,014.20	2,383.10	5,631.10
第10 年	8,014.20	2,383.10	5,631.10
第11 年	8,014.20	2,391.69	5,622.51
第12 年	8,014.20	2,554.66	5,459.54
第13 年	8,014.20	2,554.66	5,459.54
第14 年	8,014.20	2,563.51	5,450.69
第15 年	8,014.20	2,563.51	5,450.69
合计	103,341.00	30,492.98	72,848.02

4、本息覆盖倍数

经上述测算，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72,848.02 万元，计算的本息覆盖倍数为1.40 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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		135.00	135.00	
第 2 年		135.00	135.00	
第 3 年		1,606.50	1,606.50	3,864.47
第 4 年		1,606.50	1,606.50	4,373.92
第 5 年		1,606.50	1,606.50	4,373.92
第 6 年		1,606.50	1,606.50	4,875.28
第 7 年	1,635.00	1,532.93	3,167.93	5,384.72
第 8 年	1,635.00	1,459.35	3,094.35	5,639.44
第 9 年	1,635.00	1,385.78	3,020.78	5,631.10
第 10 年	1,635.00	1,312.20	2,947.20	5,631.10
第 11 年	1,635.00	1,238.63	2,873.63	5,631.10
第 12 年	4,905.00	1,017.90	5,922.90	5,622.51
第 13 年	4,905.00	797.18	5,702.18	5,459.54
第 14 年	4,905.00	576.45	5,481.45	5,459.54
第 15 年	7,905.00	220.73	8,125.73	5,450.69
第 16 年	4,905.00	0.00	4,905.00	5,450.69
合计	35,700.00	16,237.13	51,937.13	72,848.02
本息覆盖倍数				1.40

经上述测算，债券存续期内,预计项目收益为72,848.02万元(其中:经营收入103,341.00万元、运营成本30,492.98万元);预计项目还本付息总支出合计51,937.13万元，“项目收益-偿还本息支出”累计结余20,910.90万元。因此，债券存续期内，该项目累计收益可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。

七、建设项目资金平衡测算敏感性分析

1、进行覆盖倍数的敏感性分析

通过当经营净收益可支配收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动

的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10.00%	0.00%	10.00%
项目累计收益-累计支出	18,819.81	20,910.90	23,001.98
偿债资金合计	65,563.22	72,848.02	80,132.82
债券还本付息额	51,937.13	51,937.13	51,937.13
债券本息覆盖率	1.26	1.40	1.54

2、就专项债本息覆盖情况发表明确意见

该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

(此页无正文)

北京中证天通会计师事务所

（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

注册会计师：

注册会计师：

二〇二〇年三月五日



统一社会信用代码
91410100MA40D3PF04

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　北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　徐跃辉

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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2014年02月26日

营业期限　长期

营业场所　郑州市金水区农业路东62号苏荷中心1839号

登记机关

2017年12月05日

http://www.gxxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址

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：北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：徐跃辉

经 营 场 所：郑州市金水区农业路东62号苏荷中心183号

分所执业证书编号：110002674101

批准执业文号：豫财会[2011] 42号

批准执业日期：2011年12月31日

注册序号：5003332

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批准设立、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。

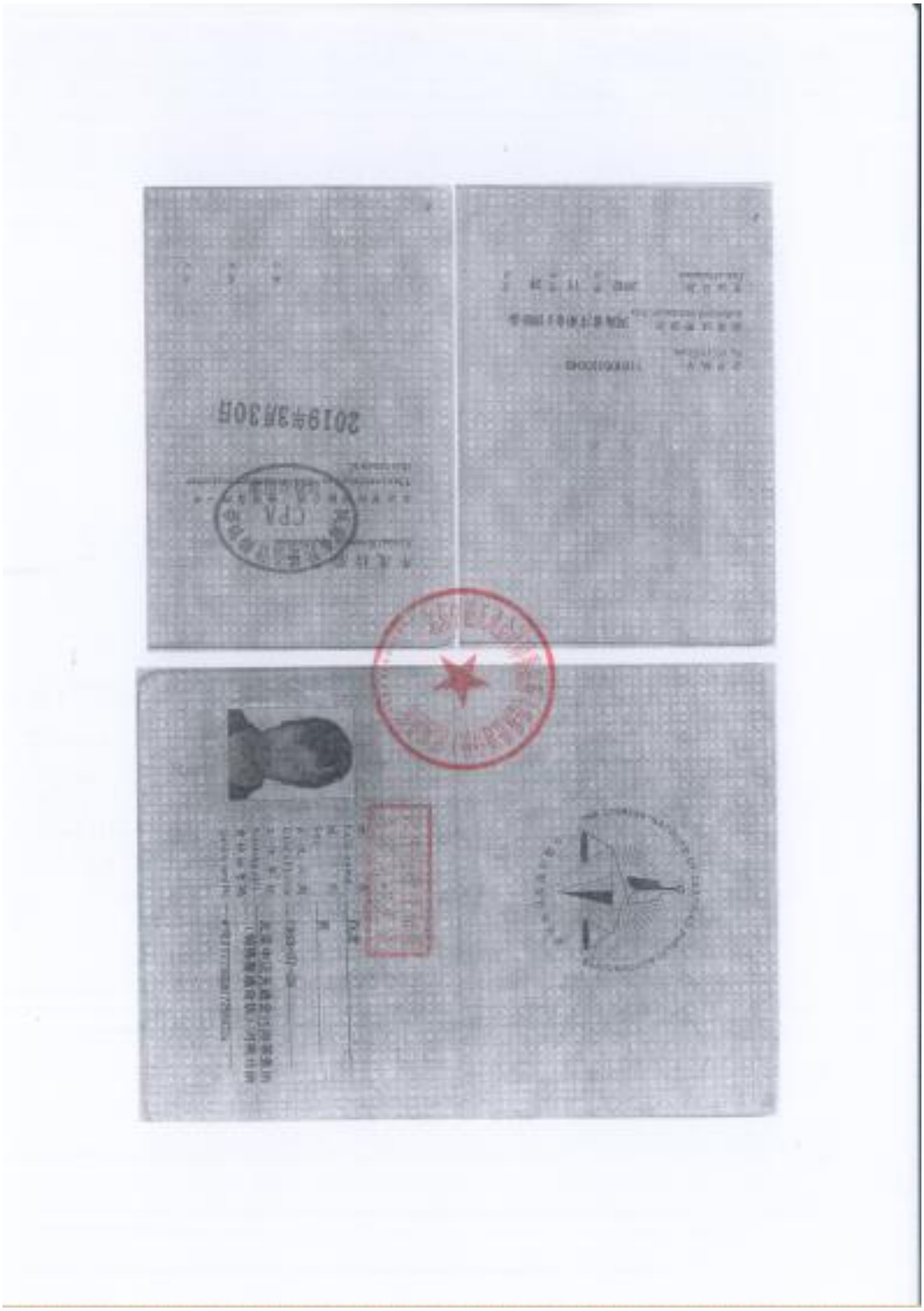
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年七月十一日

中华人民共和国财政部制


2019年3月30日



杞县创业就业产业园改造建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0908 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年八月四日

杞县创业就业产业园改造建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0908 号

我们接受杞县人力资源和社会保障局委托，对杞县创业就业产业园改造建设项目（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）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解杞县创业就业产业园改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。杞县人力资源和社会保障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。我们的责任是根据杞县人力资源和社会保障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杞县创业就业产业园改造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”	指由河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 8 月 4 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杞县人力资源和社会保障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”	指杞县创业就业产业园改造建设项目。

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

该项目建设地点位于河南省开封市杞县五里河原二粮机。

2.建设规模与内容

根据北京国金管理咨询有限公司2021年7月出具的《杞县创业就业产业园改造建设项目可行性研究报告》和杞县发展和改革委员会出具的《关于杞县创业就业产业园改造项目可行性研究报告的批复》（杞发改社会〔2021〕92号），本项目总建筑面积50,929.00㎡，全部为地上建筑面积。其中美食大排档建筑面积3,765.00㎡、培训学校建筑面积10,829.00㎡、杞县特色美食餐厅建筑面积1,730.00㎡、工业化生产实验室及旗舰店建筑面积1,936.00㎡、多功能大厅建筑面积1,136.00㎡、学校办公楼建筑面积779.00㎡、砂锅文化展览馆建筑面积4,295.00㎡、厂房办公区建筑面积2,067.00㎡、仓库冷库建筑面积5,329.00㎡、生产车间建筑面积10,729.00㎡、办公楼建筑面积1,770.00㎡、临街门

面建筑面积 6,564.00 ㎡。景观绿化面积 22,666.78 ㎡，道路及硬化面积 44,200.12 ㎡。

建筑工程：本项目经改造后，共有 12 个功能分区，分别为：美食大排档（1 栋 1F，砖混结构）、培训学校（8 栋 1F，7 栋砖混结构，1 栋钢结构）、杞县特色美食餐厅（2 栋 1F，1 栋砖混结构，1 栋钢结构）、工业化生产实验室及旗舰店（1 栋 1F，砖混结构）、多功能大厅（1 栋 1F，砖混结构）、学校办公楼（1 栋 1F，砖混结构）、砂锅文化展览馆（5 栋 1F，3 栋钢结构，2 栋砖结构）、厂房办公区（2 栋 1F，1 栋砖混结构，1 栋钢结构）、仓库冷库（1 栋 1F，钢结构）、生产车间（4 栋 1F，钢结构）、办公楼（1 栋 3F，砖混结构）、临街门面（4 栋 2F，砖混结构）。

室外工程：包括项目区的绿化、道路硬化、大门及围墙以及室外配套管网等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目建设期 24 个月。开工时间 2022 年 1 月，预计于 2023年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 11,968.44 万元，其中：工程建设费用 9,101.33 万元，工程建设其他费用 1,555.56 万元，基本预备费 852.55 万元，建设期利息 459.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1	建筑工程					
1.1	培训学校	259.90	389.84	649.74		1,299.48
1.2	美食大排档	67.77	101.66	169.43		338.85
1.3	杞县特色美食餐厅	44.98	67.47	112.45		224.90
1.4	工业化生产实验室及旗舰店	54.21	81.31	135.52		271.04
1.5	砂锅文化展览馆	111.67	167.51	279.18		558.35
1.6	临街门面	183.79	275.69	459.48		918.96
1.7	多功能大厅	31.81	47.71	79.52		159.04
1.8	学校办公楼	18.70	28.04	46.74		93.48
1.9	厂房办公区	45.47	68.21	113.69		227.37
1.10	办公楼	46.02	69.03	115.05		230.10
1.11	仓库冷库	234.48	351.71	586.19		1,172.38
1.12	生产车间	257.50	386.24	643.74		1,287.48
2	设备工程					
2.1	给排水工程		30.56	122.23		152.79
2.2	暖通工程		40.74	162.97		203.72
2.3	电气工程		50.93	203.72		254.65
3	室外配套工程					
3.1	绿化	272.00				272.00
3.2	道路及硬化	795.60				795.60
3.3	室外配套管网		122.23	488.92		611.15
3.4	大门及围墙	30.00				30.00
一	工程费用小计	2,453.89	2,278.89	4,368.55		9,101.33
1	项目建设管理费				145.72	145.72
2	建设项目前期工作咨询费				25.95	25.95
3	工程勘察费				36.41	36.41

序号	项目名称	估算金额				
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4	工程设计费				281.25	281.25
5	工程监理费				203.82	203.82
6	招标代理服务费				28.75	28.75
7	工程造价咨询服务费				38.44	38.44
8	环境影响咨询服务费				2.04	2.04
9	劳动安全卫生评审费				27.30	27.30
10	场地准备及临时设施费				100.11	100.11
11	工程保险费				54.61	54.61
12	城市基础设施配套费				611.15	611.15
二	其他费用小计				1,555.56	1,555.56
三	基本预备费				852.55	852.55
四	建设期利息				459.00	459.00
五	项目总投资	2,453.89	2,278.89	4,368.55	2867.11	11,968.44

2.资金筹措计划

本项目建设资金 11,968.44 万元。其中：拟申请债券资金 6,000.00 万元，财政资金安排 5,968.44 万元。

项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	合计
1	专项债券资金	4,200.00	1,800.00	6,000.00
2	财政投入	4,177.908	1,790.532	5,968.44
合计		8,377.908	3,590.532	11,968.44

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期

第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

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	本息合计
第 1 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第 2 年	4,200.00	1,800.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 6 年	6,000.00		210.00	5,790.00	4.50%	270.00	480.00
第 7 年	5,790.00		300.00	5,490.00	4.50%	260.55	560.55
第 8 年	5,490.00		300.00	5,190.00	4.50%	247.05	547.05
第 9 年	5,190.00		300.00	4,890.00	4.50%	233.55	533.55
第 10 年	4,890.00		300.00	4,590.00	4.50%	220.05	520.05
第 11 年	4,590.00		720.00	3,870.00	4.50%	206.55	926.55
第 12 年	3,870.00		900.00	2,970.00	4.50%	174.15	1,074.15
第 13 年	2,970.00		900.00	2,070.00	4.50%	133.65	1,033.65
第 14 年	2,070.00		900.00	1,170.00	4.50%	93.15	993.15
第 15 年	1,170.00		900.00	270.00	4.50%	52.65	952.65
第 16 年	270.00		270.00		4.50%	12.15	282.15
合计		6,000.00	6,000.00			3,172.50	9,172.50

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，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%。考虑居民消费价格上涨因素，部分收入、成本价格增长标准按照每年增长 3.00%的平均增长率；

8.本项目债券存续期 15 年，建设期为 24 个月，2022 年 1 月开工，预计完工日期为 2023 年 12 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 3 年至第 15 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培训学校培训收入、餐饮美食场地租赁收入、商务办公楼租赁收入、生产仓储类场地租赁收入以及物业费收入作为债券还款资金来源。

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 70.00%、80.00%、90.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 90.00%进行预测。

1.培训学校培训收入

本项目培训收入主要为前来学习杞县砂锅制作的学院培训课程收入。

A：容量分析

经查阅相关资料，通许县涵博餐饮店专注杞县砂锅培训20年，秉持“弘扬传统美食、以口碑求发展”的诚信理念，每年24期，每期学员人数约为10人左右；通许县康力路某杞县砂锅店，店主精心研制出适合全国各地域不同口味的砂锅料包，承接培训来自全国各地的学员，把料包卖到了全国。3年间，培训了来自新疆、江苏、河北、甘肃等全国各地的学员700多人，平均每年培训学员约235人。

因此，结合本项目培训学校规模，培训课程计划采用一对多的教学模式，每期课程培训时长为6天（一周），每期培训人数为20人，一年计划安排25期培训课程，年培训人次为500人。

B：收费标准

参考部分砂锅小吃培训课程收费情况，本项目培训课程收费标准拟定为2,160.00元/人，运营期内培训价格按每三年上涨5.00%进行预测。

部分美食培训机构砂锅系列培训收费标准表如下：

地点	培训机构	收费标准（元/人）	备注
郑州	臻食汇小吃培训中心	2,680.00	砂锅系列培训
开封	臻食汇小吃培训中心（开封小区）	1,999.00	砂锅米线系列
郑州	郑州佰味佳小吃培训（高新校区）	1,600.00	特色砂锅培训
开封	真厨艺餐饮培训（开封校区）	2,980.00	杞县砂锅培训
开封	名吃汇（开封校区）	1,580.00	杞县砂锅培训

2.餐饮美食场地租赁收入

本项目餐饮美食类场地租赁主要有：美食大排档、杞县美食特色餐厅、工业化生产实验室及旗舰店、砂锅文化展览馆、临街门面。

A：租赁数量

根据《杞县创业就业产业园改造建设项目可行性研究报告》，本项目餐饮美食类场地面积为 18,290.00 ㎡。

B：收费标准

参考杞县餐饮美食商铺出租价格情况，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，本项目餐饮美食场地租赁价格按照 45.00 元/㎡/月（540.00 元/㎡/年进行预测），运营期内租赁价格每三年上涨 5.00%。

经过市场调查，杞县餐饮美食商铺出租价格表如下：

地点	类型	租金	备注
杞县广场路	临街门面	140.10 元/㎡.月	35.00 ㎡，餐饮美食
杞县五岔路口工业路	临街门面	93.90 元/㎡.月	40.00 ㎡，餐饮美食
杞县北关高中胡同口对面	临街门面	37.20 元/㎡.月	78.00 ㎡，美食餐饮
杞县城关区	社区底商	32.70 元/㎡.月	55.00 ㎡，餐饮美食
杞县杞国新城西苑	商业街门面	37.50 元/㎡.月	40.00 ㎡，餐饮美食
杞县文化节老中医药东	商业街门面	99.90 元/㎡.月	25.00 ㎡，餐饮美食
杞县文化广场	商业街门面	30.00 元/㎡.月	50.00 ㎡，餐饮美食
杞县五里河城区	商业街门面	113.70 元/㎡.月	66.00 ㎡，餐饮美食

3.商务办公楼租赁收入

本项目商务办公楼场地租赁主要有：多功能大厅、学校办公楼、厂房办公区、办公楼。

A：租赁数量

根据《杞县创业就业产业园改造建设项目可行性研究报告》，本项目商务办公楼场地面积为 5,752.00 ㎡。

B：收费标准

参考杞县商务办公类出租价格情况，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，本项目杞县商务办公类场地租赁价格按照 25.00 元/㎡/月（300.00 元/㎡/年进行预测），运营期内租赁价格每三年上涨 5.00%。

经过市场调查，杞县周边地区商务办公类租金价格表如下：

地点	类型	租金
开封市龙亭区	纯写字楼	29.10 元/㎡/月
开封市龙亭区	纯写字楼	26.10 元/㎡/月
开封顺鼓楼区	纯写字楼	25.80 元/㎡/月
开封市金明区	商务公寓	26.10 元/㎡/月
开封市鼓楼区	商务公寓	29.10 元/㎡/月
开封市鼓楼区	商务公寓	30.00 元/㎡/月

4.生产仓储类场地租赁收入

本项目生产仓储类场地租赁主要有：生产车间、仓库冷库。

A：租赁数量

根据《杞县创业就业产业园改造建设项目可行性研究报告》，本项目生产仓储类场地面积为 16,058.00 ㎡。

B：收费标准

参考杞县生产仓储类出租价格情况，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，本项目杞县生产仓储类场地租赁价格按照 20.00 元/㎡/月（240.00 元/㎡/年进行预测），运营期内租赁价格每三年上涨 5.00%。

经过市场调查，杞县生产仓储类租金价格表如下：

地点	类型	租金	备注
开封兰考县	厂房	30.00 元/㎡. 月	1300.00 ㎡

地点	类型	租金	备注
开封禹王台区	厂房	30.00 元/㎡. 月	3,000.00 ㎡
开封鼓楼区	仓库	20.10 元/㎡. 月	2,283.00 ㎡
开封尉氏县	厂房	30.00 元/㎡. 月	700.00 ㎡
开封鼓楼区	仓库	30.00 元/㎡. 月	2,000.00 ㎡
开封禹王台区	仓库	21.00 元/㎡. 月	4,000.00 ㎡

5.物业费收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。

A：租赁数量

根据《杞县创业就业产业园改造建设项目可行性研究报告》，本项目租赁面积为 40,100.00 ㎡。

B：收费标准

经查阅相关资料，杞县小区住宅物业收费标准在 1.80 元/㎡/月的水平，而商铺物业要略高于住宅物业收费。结合本项目所在位置及服务对象，本项目物业费按照 1.50 元/㎡/月进行预测，运营期不增长。

经过市场调查，开封杞县部分小区物业收费价格表如下：

名称	住宅物业	商铺物业
建业城	1.85 元/㎡/月	2.18 元/㎡/月
建业·花园里	1.80 元/㎡/月	
开封龙亭郑开橄榄城	1.68 元/㎡/月	2.20 元/㎡/月
安联青年城	1.20 元/㎡/月	1.70 元/㎡/月

（三）项目运营成本分析

本项目运营期间的成本支出主要为原辅材料费用、燃料及动力费用、职工薪酬费用、修理费用、管理及其他费用、税费。

（1）原辅材料费用

本项目运营期外购原辅材料费用主要为培训学校教学使用的原材料费，其中培训学校原辅材料费用按当年培训收入的40.00%进行预测。

（2）燃料及动力费用

根据可行性研究报告，本项目外购燃料及动力费主要为培训学校及物业运营所产生的费用，运营期预计年耗水量为 9.13 万吨，耗电量为 91.25 万度，用水、用电价格分别按照 2.50 元/吨、0.80 元/度进行预测。以水、电价格不变进行预测。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 70.00%、80.00%、90.00%进行预测，第 3 年及以后年度按照 90.00%进行预测。

（3）职工薪酬费用

本项目劳动定员 22 人，其中管理人员 10 人，工资暂定 3.60 万元/年，福利费按照管理人员工资的 14.00%进行预测；砂锅培训师 10 人，工资暂定 7.20 万元/年。工资每年上涨 3.00%的增长率进行测算。

（4）修理费用

本项目修理费用按照固定资产投资的 9,101.33 万元的 0.50%进行预测，并按照每年上涨 3.00%的增长率进行测算。

（5）管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要为项目的日常办公、低值易耗品等费用，按照收入总额的 5.00%进行预测，并随收入的增长而增长。

（6）税费

①增值税及附加税

按照每年运营收入（培训学校培训收入、餐饮美食场地租赁收入、商务办公楼租赁收入、生产仓储类场地租赁收入、物业费收入)的 9.00%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，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%）；

②房产税

房产税按照出租收入的 12.00%进行测算；

③所得税

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。

各项税费计算表如下：

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
增值税							146.64
附加税							14.66
房产税	129.83	148.38	166.92	175.27	175.27	175.27	184.04

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
增值税	153.52	153.52	160.9	160.9	160.9	160.9	160.9
附加税	15.35	15.35	16.09	16.09	16.09	16.09	16.09
房产税	184.04	184.04	193.24	193.24	193.24	193.24	193.24

（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。

净收益分析表如下：

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
一、项目收入							
1.培训学校培训收入	75.60	86.40	97.20	102.06	102.06	102.06	107.16
培训人次（人次/年）	500	500	500	500	500	500	500
收费标准（元/人次）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,381.40
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.餐饮美食场地租赁收入	691.36	790.13	888.89	933.34	933.34	933.34	980.01
租赁面积（㎡）	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00
租赁单价（元/㎡/年）	540.00	540.00	540.00	567.00	567.00	567.00	595.35
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.商务办公楼租赁收入	120.79	138.05	155.30	163.07	163.07	163.07	171.22
租赁面积（㎡）	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00
租赁单价（元/㎡/年）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.生产仓储类场地租赁收入	269.77	308.31	346.85	364.20	364.20	364.20	382.41
租赁面积（㎡）	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00
租赁单价（元/㎡/年）	240.00	240.00	240.00	252.00	252.00	252.00	264.60

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.物业费收入	50.53	57.74	64.96	64.96	64.96	64.96	64.96
租赁面积（㎡）	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00
收费标准（元/㎡/年）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入小计	1,208.05	1,380.63	1,553.20	1,627.63	1,627.63	1,627.63	1,705.76
二、项目成本							
1.原辅材料费用	30.24	34.56	38.88	40.82	40.82	40.82	42.86
2.燃料及动力费用	67.07	76.65	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23
3.职工薪酬费用	127.44	131.26	135.20	139.26	143.44	147.74	152.17
4.修理费用	45.51	46.88	48.29	49.74	51.23	52.77	54.35
5.管理及其他费用	60.40	69.03	77.66	81.38	81.38	81.38	85.29
6.税费	129.83	148.38	166.92	175.27	175.27	175.27	345.34
成本小计	460.49	506.76	553.18	572.70	578.37	584.21	766.24
三、项目收益	747.56	873.87	1,000.02	1,054.93	1,049.26	1,043.42	939.52

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、项目收入								
1.培训学校培训收入	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	112.52	112.52	1,449.46

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
培训人次（人次/年）	500	500	500	500	500	500	500	
收费标准（元/人次）	2,381.40	2,381.40	2,500.47	2,500.47	2,500.47	2,500.47	2,500.47	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2.餐饮美食场地租赁收入	980.01	980.01	1,029.01	1,029.01	1,029.01	1,029.01	1,029.01	13,255.48
租赁面积（㎡）	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	18,290.00	
租赁单价（元/㎡/年）	595.35	595.35	625.12	625.12	625.12	625.12	625.12	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3.商务办公楼租赁收入	171.22	171.22	179.79	179.79	179.79	179.79	179.79	2,315.96
租赁面积（㎡）	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	5,752.00	
租赁单价（元/㎡/年）	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29	347.29	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
4.生产仓储类场地租赁收入	382.41	382.41	401.53	401.53	401.53	401.53	401.53	5,172.41
租赁面积（㎡）	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	16,058.00	
租赁单价（元/㎡/年）	264.60	264.60	277.83	277.83	277.83	277.83	277.83	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
5.物业费收入	64.96	64.96	64.96	64.96	64.96	64.96	64.96	887.79
租赁面积（㎡）	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	40,100.00	
收费标准（元/㎡/年）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
出租率	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	合计
收入小计	1,705.76	1,705.76	1,787.81	1,787.81	1,787.81	1,787.81	1,787.81	23,081.10
二、项目成本								
1.原辅材料费用	42.86	42.86	45.01	45.01	45.01	45.01	45.01	579.77
2.燃料及动力费用	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	86.23	1,178.48
3.职工薪酬费用	156.74	161.44	166.28	171.27	176.41	181.70	187.15	2,177.50
4.修理费用	55.98	57.66	59.39	61.17	63.01	64.90	66.85	777.73
5.管理及其他费用	85.29	85.29	89.39	89.39	89.39	89.39	89.39	1,154.05
6.税费	352.91	352.91	370.23	370.23	370.23	370.23	370.23	3,873.25
成本小计	780.01	786.39	816.53	823.30	830.28	837.46	844.86	9,740.78
三、项目收益	925.75	919.37	971.28	964.51	957.53	950.35	942.95	13,340.32

（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 13,340.32 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.45。

项目收益与融资平衡表如下：

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		189.00	189.00	
第 2 年		270.00	270.00	
第 3 年		270.00	270.00	747.56
第 4 年		270.00	270.00	873.87
第 5 年		270.00	270.00	1,000.02
第 6 年	210.00	270.00	480.00	1,054.93
第 7 年	300.00	260.55	560.55	1,049.26
第 8 年	300.00	247.05	547.05	1,043.42
第 9 年	300.00	233.55	533.55	939.52
第 10 年	300.00	220.05	520.05	925.75
第 11 年	720.00	206.55	926.55	919.37
第 12 年	900.00	174.15	1,074.15	971.28
第 13 年	900.00	133.65	1,033.65	964.51
第 14 年	900.00	93.15	993.15	957.53
第 15 年	900.00	52.65	952.65	950.35
第 16 年	270.00	12.15	282.15	942.95
合计	6,000.00	3,172.50	9,172.50	13,340.32
本息覆盖倍数				1.45

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，为杞县创业就业产业园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）

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：

二〇二一年八月四日

统一社会信用代码
914101006921924283

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

河南省注册会计师协会
关于延长2020年度注册会计师年检合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《注册会计师任职资格检查办法》和《财政部、人力资源社会保障部关于开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2021〕12号）要求，2020年度河南省注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会
HENAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2021年8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

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.

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

7

禁止再次复印

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（集团）河南分 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

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

2020 年 12 月 14 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

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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 05 日17
/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

河南日昇联合会计师事务所（集团）

姓名 Full name 栗渊博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410185198501026519

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

4101000115357

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



410001140008

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

2008 年 12 月 01 日

发证日期：
Date of Issuance

/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

禁止再次复印

本证书经检验合格，继续有效一年。

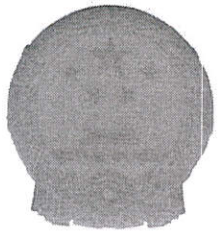
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

/y /m /d



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

兰考县产业集聚区科技产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090543 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十二日

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.....7
五、经营现金流分析.....8
（一）基本假设条件及依据.....8
（二）项目运营方案.....8
（三）项目运营收入分析.....9
（四）项目运营成本分析.....10
（五）净收益分析.....12
（六）现金流量分析.....15
（七）本息覆盖倍数.....18
（八）敏感性分析.....18
六、总体评价结果.....19
七、使用限制.....19

兰考县产业集聚区科技产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090543 号

我们接受委托，对兰考县产业集聚区科技产业园建设项目（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）、《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，了解兰考县产业集聚区科技产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。兰考县产业聚集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。我们的责任是根据兰考县产业聚集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兰考县产业集聚区科技产业园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 12 月 22 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兰考县产业聚集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
“本次发债项目”或“本项目”	指兰考县产业集聚区科技产业园建设项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于兰考县城区。

2.项目参与主体

兰考县产业聚集区管理委员会为本项目主管部门，兰考县产业聚集区管理委员会为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	兰考县产业聚集区管理委员会
统一社会信用代码	11410225786201460T
住所	兰考县产业集聚区中州路 13 号
负责人	翟世胜
登记机关	兰考县机构编制委员会办公室

兰考县产业聚集区管理委员会无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《兰考县产业集聚区科技产业园建设项目可行性研究报告》以及《关于兰考县产业集聚区科技产业园建设项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕51 号）文件：本项目总占地面积 135,870 ㎡（约合 203.80 亩），总建筑面积 112,570 ㎡。

其中标准化厂房 105,000 ㎡共计两栋建设于济阳大道西侧、员工宿

舍 4,000 ㎡和餐厅 3,000 ㎡建设与西环路东侧，宏远路荷房路南侧、公共厕所 500 ㎡建设与兰阳路北侧、门卫室 70 ㎡建设于健康路南侧、绿化 27,000 ㎡、道路 54,000 ㎡，其中道路包括兰阳路（济阳大道-顺兴路）和健康路（济阳大道-顺兴路）以及室外管网等配套基础设施。

园区建成后，租赁给当地科技技术企业使用，形成一个示范性产业发展园区。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2022 年 1 月，预计完工时间 2023 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 22,115.40 万元。工程费用 19,346.30 万元，工程建设其他费用 1,120.11 万元，基本预备费 613.99 万元，建设期利息 1,035.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	15,397.04	3,869.26	80.00		19,346.30
1	主体费用	12,805.04	3,201.26			16,006.30
1.1	标准化厂房	11,760.00	2,940.00			14,700.00
1.2	员工宿舍	576.00	144.00			720.00
1.3	卫生间	32.00	8.00			40.00
1.4	门卫室	5.04	1.26			6.30
1.5	餐厅	432.00	108.00			540.00
2	室外基础设施	2,592.00	668.00	80.00		3,340.00
2.1	道路硬化	1,512.00	378.00			1,890.00
2.2	绿化	432.00	108.00			540.00
2.3	室外基础设施	648.00	162.00			810.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.4	大门		20.00	80.00		100.00
二	第二部分工程费用				1,120.11	1,120.11
1	建设单位管理费				242.24	242.24
2	前期工作费				31.19	31.19
3	工程勘察费				96.73	96.73
4	工程监理费				278.39	278.39
5	工程设计费				208.88	208.88
6	工程保险费				58.04	58.04
7	工程招标代理服务费				35.22	35.22
8	环境影响评价费				14.65	14.65
9	工程造价咨询服务费				58.04	58.04
10	场地准备及临时设施费				96.73	96.73
三	基本预备费				613.99	613.99
四	建设期利息				1,035.00	1,035.00
五	项目总投资	15,397.04	3,869.26	80.00	2,769.10	22,115.40

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	11,115.40	50.26%
	专项债券资金	-	-
	小计	11,115.40	50.26%
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00	49.74%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	11,000.00	49.74%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		22,115.40	100.00%

注：除专项债券及财政自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 45.22%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2022 年度	2023 年度	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	615.4	10,500.00	11,115.40
	专项债券资金	-	-	-
	小计	615.4	10,500.00	11,115.40
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00		11,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	11,000.00		11,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		11,615.40	10,500.00	22,115.40
占比		52.52%	47.48%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 11,000.00 万元。其中：2022 年计划使用 11,000.00 万元；本次申请使用 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00		550.00	10,450.00	4.50%	495.00	1,045.00
第 7 年	10,450.00		550.00	9,900.00	4.50%	470.25	1,020.25
第 8 年	9,900.00		550.00	9,350.00	4.50%	445.50	995.50
第 9 年	9,350.00		550.00	8,800.00	4.50%	420.75	970.75
第 10 年	8,800.00		550.00	8,250.00	4.50%	396.00	946.00
第 11 年	8,250.00		1,650.00	6,600.00	4.50%	371.25	2,021.25
第 12 年	6,600.00		1,650.00	4,950.00	4.50%	297.00	1,947.00
第 13 年	4,950.00		1,650.00	3,300.00	4.50%	222.75	1,872.75
第 14 年	3,300.00		1,650.00	1,650.00	4.50%	148.50	1,798.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 15 年	1,650.00		1,650.00		4.50%	74.25	1,724.25
合计		11,000.00	11,000.00			5,816.25	16,816.25

注：假设第一年起始点为发行日，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、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 24 个月，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），收益期 13 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为兰考县产业聚集区管理委员会，兰考县产业聚集区管理委员会负责项目的建设与运

营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给兰考县产业聚集区管理委员会。项目运营期内，兰考县产业聚集区管理委员会负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为厂房出租收入、餐厅出租收入及办公楼、宿舍楼租赁收入。

根据项目单位与河南牧诗家具有限公司、河南鹏凯家具有限公司、河南聚源家具有限公司签订的租赁意向书，协议内 3 家企业共意向租赁厂房 80,000.00 ㎡，办公楼、宿舍楼 3,500.00 ㎡；随着企业入住、工作人员的到来，餐厅的存在将带来极大地便利，为本项目带来一定的收益。

基于谨慎性原则，本项目第一年出租率按照 50%计算，每年增加 10%，增长到 90%后不再增长。

1.厂房出租收入

（1）标准化厂房为 2 层，栋数为 6 栋，钢结构，1 层层高为 6.0m，二层为层高为 3.0m，建筑高度为 9.0m；租赁面积为 105,000 ㎡。

（2）租赁价格

根据项目建设单位提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以 20 元/月/㎡的价格向外出租，运营期内按租金每三年递增 5%进行测算。

2.餐厅出租收入

（1）餐厅为 3 层，栋数为 2 栋，框架结构，每层高度为 3.3m，建筑高度为 9.9m；租赁面积为 3,000 ㎡。

（2）租赁价格

根据项目建设单位提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以25元/月/㎡的价格向外出租，运营期内按租金每三年递增5%进行测算。

3.宿舍楼租赁收入

（1）员工宿舍为5层，栋数为2栋，框架结构，1层层高为3.6 m，其余层高为3.6 m，建筑高度为18m；租赁面积为4,000 ㎡。

（2）租赁价格

根据项目建设单位提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以25元/月/㎡的价格向外出租，运营期内按租金每三年递增5%进行测算。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有主要包括：燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用以及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料及动力费

燃料及动力费

考虑到本项目建成后对外出租，按照本项目劳动定员25人计算，运营期内燃料及动力费主要为水、电等，根据行业市场行情，项目年用水量1.46万吨，用水单价按2.4元/吨测算；项目年用电量为25.23万度，单价按0.56元/度测算，考虑物价格上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

2.人员工资及福利费

本项目拟定后勤劳动定员25人，其中管理人员4人，专业技术人员6人，安全保卫及卫生保洁15人。管理人员人均工资按4.8万元/人/年、专业技术人员人均工资按4.2万元/人/年、安全保卫及卫生保洁人均工资按3.6万元/人/年进行计算;福利费按照人员工资的14%计入。考虑物价格上涨因素，工资按照每年增加2.50%计算。

3.修理费

本项目经营内容主要是建筑出租，修理费用较少，经营期各年平均修理费用按项目总投资的1%计入，每年增加2.50%。

4.其他费用

主要包含管理费等日常费用，按照人员工资及福利费的50%计提。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取；增值税进项税水费按9%测算、电费按13%测算，其他费按6%测算，建设工程投资进项税按9%测算；销项税建筑租赁等出租项目按9%测算，城建税按5%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%；房产税按12%测算；同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除，所得税税率按25%测算。测算明细如下：

税费计算表

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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
增值税												84.11	215.19	299.30
销项税额	112.71	135.25	157.79	189.35	213.02	213.02	223.66	223.66	223.66	234.83	234.83	234.83	246.59	
进项税额	2,013.74	23.93	24.53	25.14	25.77	26.42	27.08	27.75	28.45	29.16	29.89	30.64	31.40	
待抵扣进项税额	1,901.03	1,789.71	1,656.45	1,492.24	1,304.99	1,118.39	921.81	725.90	530.69	325.02	120.08			
附加税												10.09	25.82	35.91
折旧摊销	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	1,274.07	16,562.91
房产税	150.28	180.33	210.39	252.46	284.02	284.02	298.22	298.22	298.22	313.10	313.10	313.10	328.79	3,524.25
利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	5,850.00
利润总额	-998.57	-787.57	-576.82	-278.13	-56.85	-67.24	26.22	15.33	4.15	101.81	90.07	67.92	154.88	-2,304.80
所得税							6.56	3.83	1.04	25.45	22.52	16.98	38.72	115.10
税费	150.28	180.33	210.39	252.46	284.02	284.02	304.78	302.05	299.26	338.55	335.62	424.28	608.52	3,974.56

（五）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。如下表：

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
一、营业收入	**1,365.00**	**1,638.00**	**1,911.00**	**2,293.20**	**2,579.85**	**2,579.85**	**2,708.82**
1、厂房出租收入	1,260.00	1,512.00	1,764.00	2,116.80	2,381.40	2,381.40	2,500.47
面积（㎡）	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
价格（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
2、餐厅出租收入	45.00	54.00	63.00	75.60	85.05	85.05	89.29
面积（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
3、宿舍楼租赁收入	60.00	72.00	84.00	100.80	113.40	113.40	119.06
面积（㎡）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
二、成本支出	**557.33**	**597.55**	**638.04**	**690.79**	**733.31**	**744.55**	**776.83**
1、燃料及动力	17.63	18.07	18.52	18.98	19.45	19.94	20.44
电费	14.13	14.48	14.84	15.21	15.59	15.98	16.38
水费	3.50	3.59	3.68	3.77	3.86	3.96	4.06
2、人员工资及福利费	112.18	114.98	117.85	120.79	123.82	126.92	130.09
职工薪酬	98.40	100.86	103.38	105.96	108.61	111.33	114.11

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
福利费	13.78	14.12	14.47	14.83	15.21	15.59	15.98
3、修理费	221.15	226.68	232.35	238.16	244.11	250.21	256.47
4、其他费用	56.09	57.49	58.93	60.40	61.91	63.46	65.05
5、税费	150.28	180.33	210.39	252.46	284.02	284.02	304.78
三、净收益	**807.67**	**1,040.45**	**1,272.96**	**1,602.41**	**1,846.54**	**1,835.30**	**1,931.99**

续表：

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、营业收入	**2,708.82**	**2,708.82**	**2,844.00**	**2,844.00**	**2,844.00**	**2,986.49**	**32,011.85**
1、厂房出租收入	2,500.47	2,500.47	2,625.21	2,625.21	2,625.21	2,756.75	29,549.39
面积（㎡）	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	
价格（元/㎡/月）	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2、餐厅出租收入	89.29	89.29	93.77	93.77	93.77	98.46	1,055.34
面积（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
价格（元/㎡/月）	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、宿舍楼租赁收入	119.06	119.06	125.02	125.02	125.02	131.28	1,407.12
面积（㎡）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
价格（元/㎡/月）	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二、成本支出	**785.88**	**795.17**	**846.87**	**856.64**	**958.33**	**1,155.92**	**10,137.21**
1、燃料及动力	20.95	21.47	22.01	22.56	23.12	23.69	266.83
电费	16.79	17.21	17.64	18.08	18.53	18.99	213.85
水费	4.16	4.26	4.37	4.48	4.59	4.70	52.98
2、人员工资及福利费	133.33	136.66	140.08	143.58	147.17	150.86	1,698.32
职工薪酬	116.96	119.88	122.88	125.95	129.10	132.33	1,489.75
福利费	16.37	16.78	17.20	17.63	18.07	18.53	208.57
3、修理费	262.88	269.45	276.19	283.09	290.17	297.42	3,348.33
4、其他费用	66.67	68.33	70.04	71.79	73.59	75.43	849.18
5、税费	302.05	299.26	338.55	335.62	424.28	608.52	3,974.56
三、净收益	**1,922.94**	**1,913.65**	**1,997.13**	**1,987.36**	**1,885.67**	**1,830.57**	**21,874.64**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	32,011.85			1,365.00	1,638.00	1,911.00	2,293.20	2,579.85

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动支出（含税费）	10,137.21			557.33	597.55	638.04	690.79	733.31
经营活动产生的现金净额	21,874.64			807.67	1,040.45	1,272.96	1,602.41	1,846.54
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	22,115.40	11,615.40	10,500.00					
投资活动产生的现金净额	-22,115.40	-11,615.40	-10,500.00					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	12,115.40	615.40	10,500.00					
债券资金	10,000.00	11,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	11,000.00						550.00	550.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	4,826.25			495.00	495.00	495.00	495.00	470.25
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	6,289.15	11,615.40	10,500.00	-495.00	-495.00	-495.00	-1,045.00	-1,020.25
四、净现金流量	6,048.39			312.67	545.45	777.96	557.41	826.29
五、累计现金流量	6,048.39			312.67	858.12	1,636.08	2,193.49	3,019.78

续表：

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,579.85	2,708.82	2,708.82	2,708.82	2,844.00	2,844.00	2,844.00	2,986.49
经营活动支出（含税费）	744.55	776.83	785.88	795.17	846.87	856.64	958.33	1,155.92
经营活动产生的现金净额	1,835.30	1,931.99	1,922.94	1,913.65	1,997.13	1,987.36	1,885.67	1,830.57
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	550.00	550.00	550.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	445.50	420.75	396.00	371.25	297.00	222.75	148.50	74.25
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-995.50	-970.75	-946.00	-2,021.25	-1,947.00	-1,872.75	-1,798.50	-1,724.25
四、净现金流量	839.80	961.24	976.94	-107.60	50.13	114.61	87.17	106.32
五、累计现金流量	3,859.58	4,820.82	5,797.76	5,690.16	5,740.29	5,854.90	5,942.07	6,048.39

（七）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21,874.64万元；计算的本息覆盖倍数为1.30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		495.00	495.00	
第2年		495.00	495.00	
第3年		495.00	495.00	807.67
第4年		495.00	495.00	1,040.45
第5年		495.00	495.00	1,272.96
第6年	550.00	495.00	1,045.00	1,602.41
第7年	550.00	470.25	1,020.25	1,846.54
第8年	550.00	445.50	995.50	1,835.30
第9年	550.00	420.75	970.75	1,931.99
第10年	550.00	396.00	946.00	1,922.94
第11年	1,650.00	371.25	2,021.25	1,913.65
第12年	1,650.00	297.00	1,947.00	1,997.13
第13年	1,650.00	222.75	1,872.75	1,987.36
第14年	1,650.00	148.50	1,798.50	1,885.67
第15年	1,650.00	74.25	1,724.25	1,830.57
合计	11,000.00	5,816.25	16,816.25	21,874.64
本息覆盖倍数	1.30			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
债券本息合计	16,816.25	16,816.25	16,816.25	17,107.06
项目收益	21,874.64	20,274.05	21,367.78	21,874.64
覆盖倍数	1.30	1.21	1.27	1.28

六、总体评价结果

经测算，在兰考县产业集聚区科技产业园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 21,874.64 万元，应付债券本金及利息合计 16,816.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为兰考县产业集聚区科技产业园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：

二〇二一年十二月二十二日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090544号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十二日

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 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 9
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 13
（六）现金流量分析 16
（七）本息覆盖倍数 19
（八）敏感性分析 19
六、总体评价结果 20
七、使用限制 20

兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090544 号

我们接受委托，对兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目（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）、《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，了解兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。兰考县产业聚集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。我们的责任是根据兰考县产业聚集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兰考县产业集聚区绿色建筑产业园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 12 月 22 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兰考县产业聚集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
“本次发债项目”或“本项目”	指兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于兰考县城区。

2.项目参与主体

兰考县产业聚集区管理委员会为本项目主管部门，兰考县产业聚集区管理委员会为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	兰考县产业聚集区管理委员会
统一社会信用代码	11410225786201460T
住所	兰考县产业集聚区中州路 13 号
负责人	翟世胜
登记机关	兰考县机构编制委员会办公室

兰考县产业聚集区管理委员会无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告》以及《关于兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕50 号）文件：本项目总占地面积 369,935 ㎡（约合 554.90 亩），总建筑面积 315,570 ㎡。

其中标准化厂房 240,000 ㎡分别建设于车站路南北两侧金花街西

侧、员工宿舍 2,000 ㎡和餐厅 3,000 ㎡建设于车站路南侧金花街东侧、办公用房 70,000 ㎡车站路北侧金花街东侧、公共厕所 500 ㎡、门卫室 70 ㎡、绿化 73,000 ㎡、道路 168,000 ㎡，其中横向道路车站路（西环路-8 乡道）和纵向金花街（中山大道-兴贤路）以及室外管网等配套基础设施。

园区建成后，租赁给当地绿色建筑企业使用，形成一个示范性产业发展园区。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2022 年 1 月，预计完工时间 2023 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 66,067.21 万元。工程费用 58,436.30 万元，工程建设其他费用 2,823.13 万元，基本预备费 1,837.78 万元，建设期利息 2,970.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	46,669.04	11,687.26	80.00		58,436.30
1	主体费用	38,869.04	9,717.26			48,586.30
1.1	标准化厂房	26,880.00	6,720.00			33,600.00
1.2	产品销售中心					
1.3	产品展示厅					
1.4	员工宿舍	320.00	80.00			400.00
1.5	办公用房	11,200.00	2,800.00			14,000.00
1.6	卫生间	32.00	8.00			40.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.7	门卫室	5.04	1.26			6.30
1.8	餐厅	432.00	108.00			540.00
2	室外基础设施	7,800.00	1,970.00	80.00		9,850.00
2.1	道路硬化	4,704.00	1,176.00			5,880.00
1.9	停车场					
2.2	绿化	1,168.00	292.00			1,460.00
2.3	室外基础设施	1,928.00	482.00			2,410.00
2.4	大门		20.00	80.00		100.00
二	第二部分工程费用				2,823.13	2,823.13
1	建设单位管理费				646.13	646.13
2	前期工作费				67.93	67.93
3	工程勘察费				292.18	292.18
4	工程监理费				532.63	532.63
5	工程设计费				562.07	562.07
6	工程保险费				175.31	175.31
7	工程招标代理服务费				54.77	54.77
8	环境影响评价费				24.61	24.61
9	工程造价咨询服务费				175.31	175.31
10	场地准备及临时设施费				292.18	292.18
三	基本预备费				1,837.78	1,837.78
四	建设期利息				2,970.00	2,970.00
五	项目总投资	46,669.04	11,687.26	80.00	7,630.91	66,067.21

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	35,067.21	53.08%
	专项债券资金	-	-
	小计	35,067.21	53.08%
2.债务资金	专项债券资金	31,000.00	46.92%
	银行贷款	-	-
	小计	31,000.00	46.92%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		66,067.21	100.00%

注：除专项债券及财政自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 53.08%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2022 年度	2023 年度	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	5,067.21	30,000.00	35,067.21
	专项债券资金	-	-	-
	小计	5,067.21	30,000.00	35,067.21
2.债务资金	专项债券资金	31,000.00		31,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	31,000.00		31,000.00

资金筹措	资金来源	2022 年度	2023 年度	金额
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		36,067.21	30,000.00	66,067.21
占比		54.59%	45.41%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 31,000.00 万元。其中：2022 年计划使用 31,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		31,000.00		31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 2 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 3 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 4 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 5 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 6 年	31,000.00		1,550.00	29,450.00	4.50%	1,395.00	2,945.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 7 年	29,450.00		1,550.00	27,900.00	4.50%	1,325.25	2,875.25
第 8 年	27,900.00		1,550.00	26,350.00	4.50%	1,255.50	2,805.50
第 9 年	26,350.00		1,550.00	24,800.00	4.50%	1,185.75	2,735.75
第 10 年	24,800.00		1,550.00	23,250.00	4.50%	1,116.00	2,666.00
第 11 年	23,250.00		4,650.00	18,600.00	4.50%	1,046.25	5,696.25
第 12 年	18,600.00		4,650.00	13,950.00	4.50%	837.00	5,487.00
第 13 年	13,950.00		4,650.00	9,300.00	4.50%	627.75	5,277.75
第 14 年	9,300.00		4,650.00	4,650.00	4.50%	418.50	5,068.50
第 15 年	4,650.00		4,650.00		4.50%	209.25	4,859.25
合计		31,000.00	31,000.00			16,391.25	47,391.25

注：假设第一年起始点为发行日，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、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 24

个月，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），收益期 13 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为兰考县产业聚集区管理委员会，兰考县产业聚集区管理委员会负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给兰考县产业聚集区管理委员会。项目运营期内，兰考县产业聚集区管理委员会负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为厂房出租收入、餐厅出租收入及办公楼、宿舍楼租赁收入。

根据项目单位与河南美林美家网络科技有限公司、河南富临家具有限公司、河南保宏再生资源有限公司、河南慕尚家具有限公司、河南昌建木业有限公司签订的租赁意向书，协议内 5 家企业共意向租赁厂房 200,000 ㎡，办公楼、宿舍楼 42,000 ㎡；随着企业入住、工作人员的到来，餐厅的存在将带来极大地便利。

基于谨慎性原则，本项目第一年出租率按照 50%计算，每年增加 10%，增长到 90%后不再增长。

1.厂房出租收入

（1）数量

根据《兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告》以及《关于兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕50 号）：标准化厂房为 2 层，栋

数为 6 栋，钢结构，1 层层高为 6.0m，二层为层高为 3.0m，建筑高度为 9.0m；租赁面积为 240,000 ㎡。

（2）价格

根据兰考县产业聚集区管理委员会提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以 20 元/月/㎡的价格向外出租，运营期内租金按每三年递增 5%进行测算。

2.餐厅出租收入

（1）数量

根据《兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告》以及《关于兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕50 号），餐厅为 3 层，栋数为 2 栋，框架结构，每层高度为 3.3m，建筑高度为 9.9m；租赁面积为 3,000 ㎡。

（2）价格

根据兰考县产业聚集区管理委员会提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以 25 元/月/㎡的价格向外出租，运营期内租金按每三年递增 5%进行测算。

3. 办公楼、宿舍楼租赁收入

（1）数量

根据《兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告》以及《关于兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕50 号），办公用房为 10 层，栋数为 10 栋，框架结构，1 层层高为 4.0m，其余层高为 4.0m，建筑高度为

40m；员工宿舍为 5 层，栋数为 2 栋，框架结构，1 层层高为 3.6 m，其余层高为 3.6 m，建筑高度为 18m；租赁面积为 72,000 ㎡。

（2）价格

根据兰考县产业聚集区管理委员会提供的《兰考县产业集聚区循环经济产业示范园标准化厂房租赁意向书》以及目前市场情况预测，本项目保守估算，以 25 元/月/㎡的价格向外出租，运营期内租金按每三年递增 5%进行测算。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有主要包括：燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用以及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料及动力费

考虑到本项目建成后对外出租，按照本项目劳动定员 25 人计算，运营期内燃料及动力费主要为水、电等，根据行业市场行情，项目年用水量 4.34 万吨，用水单价按 2.4 元/吨测算；项目年用电量为 78.49 万度，单价按 0.56 元/度测算，考虑物价格上涨因素，按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

2.人员工资及福利费

本项目拟定后勤劳动定员 25 人，其中管理人员 4 人，专业技术人员 6 人，安全保卫及卫生保洁 15 人。管理人员人均工资按 4.8 万元/人/年、专业技术人员人均工资按 4.2 万元/人/年、安全保卫及卫生保洁人均工资按 3.6 万元/人/年进行计算;福利费按照人员工资的 14%计入。考虑物价格上涨因素，工资按照每年增加 2.50%计算。

3.修理费

本项目经营内容主要是建筑出租，修理费用较少，经营期各年平

均修理费用按项目总投资的1.5%计入，每年增加2.50%。

4.其他费用

主要包含管理费等日常费用，按照人员工资及福利费的50%计提。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取；增值税进项税水费按9%测算、电费按13%测算，其他费按6%测算，建设工程投资进项税按 9%测算；销项税建筑租赁等出租项目按9%测算，城建税按5%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%；房产税按 12%测算；同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除，所得税税率按25%测算。测算明细如下：

税费计算表

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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
增值税													374.60	374.60
销项税额	328.21	393.85	459.50	551.39	620.32	620.32	651.32	651.32	651.32	683.84	683.84	683.84	718.11	
进项税额	6,036.97	93.19	95.52	97.91	100.36	102.87	105.44	108.07	110.77	113.54	116.38	119.29	122.27	
待抵扣进项税额	5,708.76	5,408.10	5,044.12	4,590.64	4,070.68	3,553.23	3,007.35	2,464.10	1,923.55	1,353.25	785.79	221.24		
附加税													37.46	37.46
折旧摊销	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	3,816.96	49,620.48
房产税	437.61	525.14	612.66	735.19	827.09	827.09	868.42	868.42	868.42	911.79	911.79	911.79	957.48	10,262.89
利息	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	18,135.00
利润总额	-3,093.33	-2,478.76	-1,864.87	-994.93	-350.37	-380.47	-108.20	-139.79	-172.19	112.60	78.56	43.65	305.44	-9,042.66
所得税										28.15	19.64	10.91	76.36	135.06
税费	437.61	525.14	612.66	735.19	827.09	827.09	868.42	868.42	868.42	939.94	931.43	922.70	1,445.90	10,810.01

（五）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。如下表：

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
一、营业收入	**3,975.00**	**4,770.00**	**5,565.00**	**6,678.00**	**7,512.75**	**7,512.75**	**7,888.19**
1、厂房出租收入	2,880.00	3,456.00	4,032.00	4,838.40	5,443.20	5,443.20	5,715.36
面积（㎡）	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00
价格（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
2、餐厅出租收入	45.00	54.00	63.00	75.60	85.05	85.05	89.29
面积（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
3、办公楼、宿舍楼租赁收入	1,050.00	1,260.00	1,470.00	1,764.00	1,984.50	1,984.50	2,083.54
面积（㎡）	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
二、成本支出	**1,651.26**	**1,769.13**	**1,887.75**	**2,042.14**	**2,166.72**	**2,200.22**	**2,275.87**
1、燃料及动力	54.37	55.73	57.13	58.55	60.01	61.51	63.04
电费	43.95	45.05	46.18	47.33	48.51	49.72	50.96
水费	10.42	10.68	10.95	11.22	11.50	11.79	12.08
2、人员工资及福利费	112.18	114.98	117.85	120.79	123.82	126.92	130.09
职工薪酬	98.40	100.86	103.38	105.96	108.61	111.33	114.11

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
福利费	13.78	14.12	14.47	14.83	15.21	15.59	15.98
3、修理费	991.01	1,015.79	1,041.18	1,067.21	1,093.89	1,121.24	1,149.27
4、其他费用	56.09	57.49	58.93	60.40	61.91	63.46	65.05
5、税费	437.61	525.14	612.66	735.19	827.09	827.09	868.42
三、净收益	**2,323.74**	**3,000.87**	**3,677.25**	**4,635.86**	**5,346.03**	**5,312.53**	**5,612.32**

续表：

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、营业收入	**7,888.19**	**7,888.19**	**8,282.11**	**8,282.11**	**8,282.11**	**8,697.09**	**93,221.49**
1、厂房出租收入	5,715.36	5,715.36	6,000.48	6,000.48	6,000.48	6,301.15	67,541.47
面积（㎡）	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	240,000.00	
价格（元/㎡/月）	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2、餐厅出租收入	89.29	89.29	93.77	93.77	93.77	98.46	1,055.34
面积（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
价格（元/㎡/月）	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3、办公楼、宿舍楼租赁收入	2,083.54	2,083.54	2,187.86	2,187.86	2,187.86	2,297.48	24,624.68
面积（㎡）	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
价格（元/㎡/月）	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二、成本支出	**2,311.03**	**2,347.09**	**2,455.59**	**2,484.97**	**2,515.08**	**3,078.10**	**29,184.95**
1、燃料及动力	64.61	66.23	67.89	69.59	71.33	73.11	823.10
电费	52.23	53.54	54.88	56.25	57.66	59.10	665.36
水费	12.38	12.69	13.01	13.34	13.67	14.01	157.74
2、人员工资及福利费	133.33	136.66	140.08	143.58	147.17	150.86	1,698.32
职工薪酬	116.96	119.88	122.88	125.95	129.10	132.33	1,489.75
福利费	16.37	16.78	17.20	17.63	18.07	18.53	208.57
3、修理费	1,178.00	1,207.45	1,237.64	1,268.58	1,300.29	1,332.80	15,004.35
4、其他费用	66.67	68.33	70.04	71.79	73.59	75.43	849.18
5、税费	868.42	868.42	939.94	931.43	922.70	1,445.90	10,810.01
三、净收益	**5,577.16**	**5,541.10**	**5,826.52**	**5,797.14**	**5,767.03**	**5,618.99**	**64,036.54**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	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、经营活动产生的现金										
经营活动收入	93,221.49			3,975.00	4,770.00	5,565.00	6,678.00	7,512.75	7,512.75	7,888.19

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
经营活动支出（含税费）	29,184.95			1,651.26	1,769.13	1,887.75	2,042.14	2,166.72	2,200.22	2,275.87
经营活动产生的现金净额	64,036.54			2,323.74	3,000.87	3,677.25	4,635.86	5,346.03	5,312.53	5,612.32
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	66,067.21	36,067.21	30,000.00							
投资活动产生的现金净额	-66,067.21	-36,067.21	-30,000.00							
三、融资活动产生的现金										
财政资金	35,067.21	5,067.21	30,000.00							
债券资金	31,000.00	31,000.00								
银行借款										
偿还债券本金	31,000.00						1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	13,601.25			1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,325.25	1,255.50	1,185.75
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	21,465.96	36,067.21	30,000.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-2,945.00	-2,875.25	-2,805.50	-2,735.75
四、净现金流量	19,435.29			928.74	1,605.87	2,282.25	1,690.86	2,470.78	2,507.03	2,876.57
五、累计现金流量	19,435.29			928.74	2,534.61	4,816.86	6,507.72	8,978.50	11,485.53	14,362.10

续表：

年度	合计	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	93,221.49	7,888.19	7,888.19	8,282.11	8,282.11	8,282.11	8,697.09
经营活动支出（含税费）	29,184.95	2,311.03	2,347.09	2,455.59	2,484.97	2,515.08	3,078.10
经营活动产生的现金净额	64,036.54	5,577.16	5,541.10	5,826.52	5,797.14	5,767.03	5,618.99
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	66,067.21						
投资活动产生的现金净额	-66,067.21						
三、融资活动产生的现金							
财政资金	35,067.21						
债券资金	31,000.00						
银行借款							
偿还债券本金	31,000.00	1,550.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00	4,650.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	13,601.25	1,116.00	1,046.25	837.00	627.75	418.50	209.25
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	21,465.96	-2,666.00	-5,696.25	-5,487.00	-5,277.75	-5,068.50	-4,859.25
四、净现金流量	19,435.29	2,911.16	-155.15	339.52	519.39	698.53	759.74
五、累计现金流量	19,435.29	17,273.26	17,118.11	17,457.63	17,977.02	18,675.55	19,435.29

（七）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64,036.54万元；计算的本息覆盖倍数为1.35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		1,395.00	1,395.00	
第2年		1,395.00	1,395.00	
第3年		1,395.00	1,395.00	2,323.74
第4年		1,395.00	1,395.00	3,000.87
第5年		1,395.00	1,395.00	3,677.25
第6年	1,550.00	1,395.00	2,945.00	4,635.86
第7年	1,550.00	1,325.25	2,875.25	5,346.03
第8年	1,550.00	1,255.50	2,805.50	5,312.53
第9年	1,550.00	1,185.75	2,735.75	5,612.32
第10年	1,550.00	1,116.00	2,666.00	5,577.16
第11年	4,650.00	1,046.25	5,696.25	5,541.10
第12年	4,650.00	837.00	5,487.00	5,826.52
第13年	4,650.00	627.75	5,277.75	5,797.14
第14年	4,650.00	418.50	5,068.50	5,767.03
第15年	4,650.00	209.25	4,859.25	5,618.99
合计	31,000.00	16,391.25	47,391.25	64,036.54
本息覆盖倍数	1.35			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	31,000.00	31,000.00	31,000.00	31,000.00
债券本息合计	47,391.25	47,391.25	47,391.25	48,210.81
项目收益	64,036.54	59,375.47	62,577.29	64,036.54
覆盖倍数	1.35	1.25	1.32	1.33

六、总体评价结果

经测算，在兰考县产业集聚区绿色建筑产业园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益64,036.54万元，应付债券本金及利息合计47,391.25万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.35倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为兰考县产业集聚区绿色建筑产业园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：

二〇二一年十二月二十二日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090169 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090169 号

我们接受委托，对新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目（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）、《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，了解新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新安县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。我们的责任是根据新安县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新安县城区垃圾分类及环卫基础设施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 2022 年 2 月 22 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新安县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”	指新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目

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

（一）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。

（二）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

根据新安县发展和改革委员会文件《关于新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目可行性研究报告的批复》许发改投资〔2020〕26号和可行性研究报告，本项目建设地点位于新安县县城区域内。建设规模及内容包括：

1、城区生活垃圾收集设施

（1）垃圾中转站

本项目现有8座小型垃圾中转站，其中在运行6座，未安装设备2座。本次拟对现有8座垃圾中转站进行改造，对现有6座运行中转站进行技术改造提升，对未运行的2座中转站安装设备投入使用，同时新建10座小型垃圾中转站。新建与改造后的垃圾中转站将增设环卫智能管理系统，数据接入新安县智慧中心，实时监控垃圾中转站的运行情况。

（2）垃圾分拣中心

本项目拟于洗车中心附近建设垃圾分拣中心一座，占地面积25.00亩，总建筑面积5,160.00平方米，配套垃圾分拣处理设施，日处理垃圾量300.00吨。垃圾分拣中心设置智能管理系统，运行数据同步接入新安县智慧中心。

（3）小区垃圾收集设施

本项目拟在城区30个主要居民小区建设垃圾收集站共30座，对小区内生活垃圾进行人工分拣处理。同时每个小区配套建设垃圾收集点4处，共120处。

（4）城区智能垃圾箱（桶）

本项目设置智能垃圾箱（桶）760个，具备防火、防爆、防臭，垃圾自动分类功能，主要商业区考虑增设免费Wifi功能。垃圾箱（桶）智能系统数据同步联网新安县智慧中心。

2、洗车中心提升改造

现有洗车中心位于新安县城北新区，占地面积11亩，建有综合业务楼一栋。本次拟对洗车中心进行提升改造，新建环卫配套设施：仓库用房1座、车辆快速维修房2座、大型加水储存罐1座（供24辆车加水需求），场区路面硬化以及配套基础设施建设。

3、垃圾运输设施

根据新安县环卫部门设施现状及县环卫专项规划要求，拟新增垃圾运输设施共292辆。其中小型垃圾转运车40辆，中型垃圾压缩车9辆，大型垃圾压缩车4辆，道路清扫车15辆，洒水车8辆，吸尘车8辆，铲雪车6辆，机动收集小车200辆，水上垃圾收运船2只。

新增垃圾运输车辆均采用新能源电动车型，配置 GPS 定位及智能监控系统，由新安县智慧中心远程实时监控环卫车辆运行线路及作业情况。

4、洒水车加水点

本项目沿城区次干路和支路设置洒水车加水点 20 处，供环卫洒水车加水作业使用。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设工期 12 个月。已于 2020 年 6 月开工，由于资金未到位等原因，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

项目总投资 12,770.84 万元。其中：工程费用 11,432.47 万元，工程建设其他费用 730.31 万元，基本预备费 608.06 万元。

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 9,770.84 万元，申请债券资金 3,000.00 万元，债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	2,000.00	1,000.00	3,000.00
其中：已使用	2,000.00		2,000.00
本次申请		1,000.00	1,000.00
未使用			
2．期限	15 年	15 年	

项目	2021 年	2022 年	合计
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在 2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。		

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,000.00 万元，其中：2021 年 9 月已使用债券资金 2,000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 1,000.00 万元。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	年度
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 5 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 6 年	3,000.00		50.00	2,950.00	4.50%	135.00	185.00
第 7 年	2,950.00		50.00	2,900.00	4.50%	132.75	182.75
第 8 年	2,900.00		50.00	2,850.00	4.50%	130.50	180.50
第 9 年	2,850.00		50.00	2,800.00	4.50%	128.25	178.25
第 10 年	2,800.00		50.00	2,750.00	4.50%	126.00	176.00
第 11 年	2,750.00		150.00	2,600.00	4.50%	123.75	273.75
第 12 年	2,600.00		150.00	2,450.00	4.50%	117.00	267.00
第 13 年	2,450.00		150.00	2,300.00	4.50%	110.25	260.25

第 14 年	2,300.00		150.00	2,150.00	4.50%	103.50	253.50
第 15 年	2,150.00		2,150.00		4.50%	96.75	2,246.75
合计		3,000.00	3,000.00			1,878.75	4,878.75

备注：假设第一年起始点为发行日，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、评估依据及假设

（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；

（二）收入来源及估算依据

本项目收入来源为垃圾处理费收入和财政补贴，垃圾处理费收入具体包括城市居民垃圾处理费收入、暂住人口垃圾处理费收入、宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费收入、餐饮业垃圾处理费收入、各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费收入、娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费收入、集贸市场垃圾处理费收入、建筑垃圾处理费收入八个方面。具体测算依据如下：

（1）垃圾处理费收入

A. 城市居民垃圾处理费收入

城市居民垃圾处理费按户征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54 号），城市居民垃圾处理费征收标准为每户每月 5.00 元。根据调查，2020 年新安县城市居民人数 21.42 万人，根据谨慎性原则，本项目假设每 6 人一户，新安县的人口户数约为 3.57 万户。

B.暂住人口垃圾处理费收入

暂住人口垃圾处理费按人数征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知(洛政〔2016〕54 号)，暂住人口垃圾处理费收费标准为每人每月 2.00 元。根据调查，新安县暂住人口约 2.60 万人。

C.宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费收入

宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费按床位数征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54 号），宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费收费标准为每月每床位 5 元。根据调查，本项目共涉及 37 家宾馆、饭店、旅社、招待所，总床位数 2464 张。

D.餐饮业垃圾处理费收入

餐饮业垃圾处理费按经营面积征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54 号），餐饮业垃圾处理费收费标准为每平方米每月 1.50 元。根据调查，本项目涉及餐饮业经营面积约 65,784.00 平方米。

E.各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费收入

各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费按经营面积征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54号），各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费收费标准为每平方米每月0.50元。根据调查，本项目涉及各类专业市场、大型商场、超市经营面积约123,894.00平方米。

F.娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费收入

娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费按经营面积征收,根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54号），娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费收费标准为每平方米每月2.00元。根据调查，本项目涉及娱乐业、桑拿浴业、美容美发等经营面积约17,841.00平方米。

G.集贸市场垃圾处理费收入

集贸市场垃圾处理费按经营面积征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54号),集贸市场垃圾处理费收费标准为每平方米每月0.50元。根据调查，本项目涉及集贸市场垃圾处理费经营面积约9,298.00平方米。

H.建筑垃圾处理费收入

建筑垃圾处理费按垃圾产量征收，根据洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知（洛政〔2016〕54号），建筑垃圾处理费收费标准为每吨5.00元。根据调查，新安县每年产生建筑垃圾约5.20万吨，假设预测期内保持不变。

根据《新安城乡总体规划（2017-2035 年）》，未来期间新安县城区人口规模呈不断上升趋势，2020 年城区人口 21.42 万，预计 2035 年新安县城区人口将达到 37.00 万人，平均每年增长率 3.70%。根据谨慎性原则，假设城区人口年均增长率 3.50%。新安县暂住人口增长率参考城区人口增长率，取 3.50%。

根据《新安城乡总体规划（2017-2035 年）》，预测期内，假设新安县宾馆、饭店、旅社、招待所、餐饮业、各类专业市场、大型商场、超市等建筑规模，每年按照 3.50%的增长率增长。

（2）政府补助

根据新安县财政局《关于对新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目项目财政拨付补贴的通知》，为确保新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目更好实施，县财政基于每年运营补贴费用约为 120 万元，预测期内保持不变。

（三）运营成本估算依据

本项目运营期间的成本支出主要为工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用及税费。

（1）工资及福利费

本项目核定人员 60 人，人均工资为 3,000.00 元/月。福利费按照工资总额的 14%提取。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年工资及福利费支出按照 2.50%的增长率进行预测。

（2）燃料动力费

本项目年耗电量为 48.89 万千瓦时，年耗水量为 3.42 万吨，根据豫发改价管〔2018〕306 号、洛发改价管〔2017〕6 号、新价〔2008〕42 号等相关收费政策文件，水费价格为 4.5 元/吨，电费价格为 0.58 元/千瓦时。

（3）维修费

根据同类项目运营情况，结合本项目实际情况，维修维护费支出按照固定资产折旧费的 5.00%计算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年维修维护费支出按照 2.50%的增长率进行预测。

（4）其他费用

其他费用指项目运营过程中发生的除工资及福利费、燃料动力费、维修费等以外的其他支出。根据同类项目运营情况，结合本项目实际情况，其他费用按照工资及福利费的 10.00%计算。

（5）税费

根据财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目增值税适用税率为 13.00%，根据财政部关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78 号），垃圾处理劳务适用退税比例为 70.00%。假设本项目在建设过程中，工程费用按照 9.00%，工程建设其他费用、基本预备费按照 6.00%测算进项税额。同时，运营

期内，存在明显燃料动力费考虑进项税额的情况下，经测算，进项税额远大于销项税额，本项目无需缴纳增值税。

企业所得税按照 25.00%计算。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条（企业所得税法第二十七条第（三）项）规定，符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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，本项目所得税适用三免三减半的税收优惠政策。

同时，根据国家税务总局制定的《企业所得税税前扣除办法》第二十二条规定：纳税人经营活动中使用的固定资产的折旧费用、无形资产和递延资产的摊销费用可以扣除。本项目在扣除固定资产的折旧费后，无需缴纳企业所得税。

（四）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 5,953.59 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	计量单位	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、项目收入	万元	**680.33**	**699.04**	**718.39**	**738.43**	**759.15**	**780.61**	**802.81**	**825.80**
1、垃圾处理费收入	万元	**560.33**	**579.04**	**598.39**	**618.43**	**639.15**	**660.61**	**682.81**	**705.80**
1.1 城市居民垃圾处理费收入		214.20	221.70	229.46	237.49	245.80	254.40	263.30	272.52
1.2 暂住人口垃圾处理费收入		62.40	64.58	66.84	69.18	71.60	74.11	76.70	79.38
1.3 宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费收入		14.78	15.30	15.84	16.39	16.96	17.55	18.16	18.80
1.4 餐饮业垃圾处理费收入		120.21	124.42	128.77	133.28	137.94	142.77	147.77	152.94
1.5 各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费收入		74.34	76.94	79.63	82.42	85.30	88.29	91.38	94.58
1.6 娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费收入		42.82	44.32	45.87	47.48	49.14	50.86	52.64	54.48
1.7 集贸市场垃圾处理费收入		5.58	5.78	5.98	6.19	6.41	6.63	6.86	7.10
1.8 建筑垃圾处理费收入		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2、政府补助	万元	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**
二、项目成本	万元	**341.76**	**349.22**	**356.86**	**364.69**	**372.71**	**380.94**	**389.38**	**398.02**
1、工资及福利费		246.24	252.40	258.71	265.18	271.81	278.61	285.58	292.72
2、燃料动力费		43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	43.75
3、维修费		27.15	27.83	28.53	29.24	29.97	30.72	31.49	32.28
4、其他费用		24.62	25.24	25.87	26.52	27.18	27.86	28.56	29.27
三、项目收益	万元	**338.57**	**349.82**	**361.53**	**373.74**	**386.44**	**399.67**	**413.43**	**427.78**

续表：

金额单位：人民币万元

项目	计量单位	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、项目收入	万元	**849.60**	**874.23**	**899.72**	**926.10**	**953.41**	**981.67**	**11,489.29**
1、垃圾处理费收入		**729.60**	**754.23**	**779.72**	**806.10**	**833.41**	**861.67**	**9,809.29**
1.1 城市居民垃圾处理费收入		282.06	291.93	302.15	312.73	323.68	335.01	3,786.43
1.2 暂住人口垃圾处理费收入		82.16	85.04	88.02	91.10	94.29	97.59	1,102.99
1.3 宾馆、饭店、旅社、招待所垃圾处理费收入		19.46	20.14	20.84	21.57	22.32	23.10	261.21
1.4 餐饮业垃圾处理费收入		158.29	163.83	169.56	175.49	181.63	187.99	2,124.89
1.5 各类专业市场、大型商场、超市垃圾处理费收入		97.89	101.32	104.87	108.54	112.34	116.27	1,314.11
1.6 娱乐业、桑拿浴业、美容美发等垃圾处理费收入		56.39	58.36	60.40	62.51	64.70	66.96	756.93
1.7 集贸市场垃圾处理费收入		7.35	7.61	7.88	8.16	8.45	8.75	98.73
1.8 建筑垃圾处理费收入		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	364.00
2、政府补助	万元	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**120.00**	**1,680.00**
二、项目成本	万元	**406.88**	**415.96**	**425.27**	**434.81**	**444.59**	**454.61**	**5,535.70**
1、工资及福利费		300.04	307.54	315.23	323.11	331.19	339.47	4,067.83
2、燃料动力费		43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	612.50
3、维修费		33.09	33.92	34.77	35.64	36.53	37.44	448.60
4、其他费用		30.00	30.75	31.52	32.31	33.12	33.95	406.77
三、项目收益	万元	**442.72**	**458.27**	**474.45**	**491.29**	**508.82**	**527.06**	**5,953.59**

六、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 5,953.59 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		135.00	135.00	
第 2 年		135.00	135.00	338.57
第 3 年		135.00	135.00	349.82
第 4 年		135.00	135.00	361.53
第 5 年		135.00	135.00	373.74
第 6 年	50.00	135.00	185.00	386.44
第 7 年	50.00	132.75	182.75	399.67
第 8 年	50.00	130.50	180.50	413.43
第 9 年	50.00	128.25	178.25	427.78
第 10 年	50.00	126.00	176.00	442.72
第 11 年	150.00	123.75	273.75	458.27
第 12 年	150.00	117.00	267.00	474.45
第 13 年	150.00	110.25	260.25	491.29
第 14 年	150.00	103.50	253.50	508.82
第 15 年	2,150.00	96.75	2,246.75	527.06
合计	3,000.00	1,878.75	4,878.75	5,953.59
本息覆盖倍数	1.22			

七、总体评价结果

经测算，债券存续期内新安县城区垃圾分类及环卫基础设施提升项目累计净收益 5,953.59 万元，应付债券利息及本金合计 4,878.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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。

（本页无正文，为新安县城区垃圾分类及环卫基础设施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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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

2020年3月30日

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

2021年6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.

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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

新安县产业集聚区新材料产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

新安县产业集聚区新材料产业园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0076 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对新安县产业集聚区新材料产业园建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合新安县产业集聚区新材料产业园建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

新安县产业集聚区新材料产业园建设项目拟申请政府专项债券资 34,000.00 万元，期限十五年。已于 2020 年发行 4,000.00 万元，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

拟继续申请债券资金 30,000.00 万元，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		4,000.00		4,000.00	180.00	180.00
第二年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
第三年	4,000.00	15,000.00		19,000.00	855.00	855.00
第四年	19,000.00	15,000.00		34,000.00	1,530.00	1,530.00
第五年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第六年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第七年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第八年	34,000.00		750.00	33,250.00	1,530.00	2,280.00
第九年	33,250.00		1,500.00	31,750.00	1,496.25	2,996.25

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十年	31,750.00		1,500.00	30,250.00	1,428.75	2,928.75
第十一年	30,250.00		1,500.00	28,750.00	1,361.25	2,861.25
第十二年	28,750.00		1,500.00	27,250.00	1,293.75	2,793.75
第十三年	27,250.00		3,000.00	24,250.00	1,226.25	4,226.25
第十四年	24,250.00		4,500.00	19,750.00	1,091.25	5,591.25
第十五年	19,750.00		8,500.00	11,250.00	888.75	9,388.75
第十六年	11,250.00		4,500.00	6,750.00	506.25	5,006.25
第十七年	6,750.00		4,500.00	2,250.00	303.75	4,803.75
第十八年	2,250.00		2,250.00		101.25	2,351.25
合计		34,000.00	34,000.00		18,562.50	52,562.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

新安县产业集聚区新材料产业园建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据新安县产业集聚区管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入、停车收入以及物业服务收入；在 15 年期债券存续期租赁收入合计为 109,124.55 万元、运营成本合计为 7,363.82 万元、税金合计为 15,899.51 万元。

2、净现金流入

以新安县产业集聚区新材料产业园建设项目建成后对外租赁收入、停车收入以及物业服务收入为基础，考虑外购原材料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
项目净收益	4,454.84	5,860.27	6,211.61	6,211.61	6,188.41	6,188.41

（续上表）

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
项目净收益	6,188.41	6,188.41	6,095.95	5,498.79	5,483.15

（续上表）

项目	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	合计
项目净收益	5,432.53	5,336.90	5,286.28	5,235.65	85,861.22

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为新安县产业集聚区新材料产业园建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，新安县产业集聚区新材料产业园建设项目本息覆盖倍数为1.63。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
85,861.22	52,562.50	33,298.72	1.63

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新安县产业集聚区新材料产业园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供新安县产业集聚区新材料产业园建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二二年二月二十三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）指出：“鼓励开发区提高土地利用效率。国土资源部要研究建立土地利用状况、用地效益和土地管理绩效等评价指标体系，加快开发区土地节约集约利用评估工作。凡土地利用评估达到要求并通过国家审核公告的开发区，确需扩区的，可以申请整合依法依规设立的开发区，或者利用符合规划的现有建设用地扩区。对符合“布局集中、产业集聚、用地集约”要求的国家级开发区，优先安排建设用地指标。”项目的建设符合国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订）（修正）中第一类“鼓励类”第三十七项，属于国家鼓励发展的项目。

《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）提出：发展创业创新区域平台。推动实施小微企业创业基地城市示范。鼓励有条件的地方出台各具特色的支持政策，积极利用工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所。

《2017 年中央政府工作报告》指出，节约集约用地，不仅关系当前经济社会发展，而且关系国家长远利益和民族生存根基。节约集约用地，主要包括三层含义：一是节约用地，各项建设都要尽量节省用地，千方百计不占或少占耕地；二是集约用地，每宗建设用地必须提高投入产出的强度，提高土地利用的集约化程度；三是通过整合置换和储备，合理安排土地投放的数量和节奏，改善建设用地结构、布局，挖掘用地潜力，提高土地配置和利用效率。近年来，我国在严格土地管理，加强土地调控，推进土地节约集约利用方面做了大量工作，取得了积极成效，但节约集约用地的潜力仍然很大。目前我国新增建设用地规模增长过快，结构不够合理，土地利用总体上仍然比较粗放，乱占滥用耕地、严重浪费土地的现象非常普遍，一些地方还在搞花园式工厂、宽马路和大广场，一些房地产开发商、工贸企业囤积土地牟取暴利。要牢固树立科学发展观，正确处理长远利益与当前利益、整体利益与局部利益的关系，正确处理保护耕地与发展经济的关系，切实保护好中华民族赖以生存和发展的土地资源。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为新安县产业集聚区管理委员会，新安县产业集聚区管理委员会系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以新安县产业集聚区新材料产业园建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141032375338937638	**名称**	新安县产业集聚区管理委员会
类型	机关	**法定代表人**	符志强
住所	新安县涧川大道南		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于新安县产业集聚区隆金路以东，莱茵希德以西，涧丰路以南，南苑路以北。

（二）建设规模及内容

本项目规划总用地面积为 322,969.60 ㎡（合 484.45 亩），总建筑面积 299,224.00 ㎡，其中：标准化厂房建筑面积 264,312.00 ㎡，配套建筑建筑面积 34,416.00 ㎡（包含中控中心、综合楼、职工宿舍、食堂、浴室等），附属建筑建筑面积 496.00 ㎡（包含垃圾收集点、门卫室、消防泵房等）。

本项目主要建设 9 栋 1 层钢结构、1 栋 2 层框架结构、13 栋 6 层框架结构的标准化厂房，1 栋 6 层框架结构的中控中心，1 栋 6 层框架结构的综合楼，2 栋 3 层框架结构的职工宿舍，1 栋 3 层框架结构的食堂、浴室，2 栋 1 层砌体结构的垃圾收集点，1 栋 1 层砌体结构的消防泵房，6 栋 1 层砌体结构的门卫室等建筑，此外还包含电力设备设施、其他设备设施等的购置以及项目区内绿化、道路硬化、大门、围墙、给排水、消防、供电、弱电设施、燃气等室外综合管网。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 72,700.53 万元，其中：工程费用 54,444.91 万元，工程建设其他费用 11,879.41 万元，基本预备费 3,316.22 万元，建设期利息 3,060.00 万元。

投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**41688.04**	**9300.79**	**3456.08**		**54444.91**				
1	主体工程	35748.44	6308.55			42056.99	㎡	299224.00		
1.1	标准化厂房1	7997.62	1411.34			9408.96	㎡	78408.00	1200.00	1层，钢结构
1.2	标准化厂房2	2073.46	365.90			2439.36	㎡	17424.00	1400.00	2层，框架结构
1.3	标准化厂房3	21481.20	3790.80			25272.00	㎡	168480.00	1500.00	6层，框架结构
1.4	配套建筑	4154.01	733.06			4887.07	㎡	34416.00	1420.00	3层、6层，框架结构，含中控中心、综合楼、后勤服务中心、职工宿舍、食堂、浴室
1.5	附属建筑	42.16	7.44			49.60	㎡	496.00	1000.00	1层，砌体结构，含垃圾收集点、门卫室、消防泵房等
2	设备购置			3441.08		3441.08				
2.1	电力设备			2393.79		2393.79	㎡	299224.00	80.00	含变压器、高低压开关柜等
2.2	其他设备			1047.28		1047.28	㎡	299224.00	35.00	含给排水消防、燃气调压柜等
3	室外配套工程	5939.60	2992.24	15.00		8946.84				
3.1	绿化	322.97				322.97	㎡	32296.96	100.00	
3.2	道路及硬化	5556.11				5556.11	㎡	231504.64	240.00	
3.3	大门	15.00		15.00		30.00	个	3	100000.00	

3.4	围墙	45.52				45.52	m	2276	200.00	
3.5	室外综合管网		2992.24			2992.24	㎡	299224.00	100.00	含给排水、消防、供电、弱电设施、燃气等工程
二	**工程建设其他费用**				**11879.41**	**11879.41**				
1	土地费用				8491.39	8491.39				
1.1	土地出让金				7974.63	7974.63	亩	379.74	210000.00	
1.2	契税				318.99	318.99	土地出让金	7974.63	4%	
1.3	印花税				3.99	3.99	土地出让金	7974.63	0.05%	
1.4	城镇土地使用税				193.78	193.78	㎡	322969.60	3	建设期2年
2	项目建设管理费				198.30	198.30	项目总投资（不含土地费用、项目建设管理费本身）	65126.36	0.30%	参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取
3	建设项目前期工作咨询费用				46.87	46.87	第一部分工程费用	54444.91	0.09%	执行发改价格〔2015〕299号文，参考豫价房字〔1999〕337号文，结合市场情况计取
4	工程勘察费				130.67	130.67	第一部分工程费用	54444.91	0.24%	执行发改价格〔2015〕299号文，参考计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取
5	工程设计费				472.91	472.91	第一部分工程费用	54444.91	0.87%	

2、资金筹措和使用计划

（1）项目资金来源

项目总投资为72,700.53万元，其中：计划申请使用专项债券资金34,000.00万元，项目资本金38,700.53万元，由财政资金安排，占项目总投资的21.75%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	38,700.53	53.23%
债券资金	34,000.00	46.77%
其它资金		
合计	72,700.53	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资72,700.53万元，拟申请专项债券资金34,000.00万元，剩余资金38,700.53万元通过县财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		
			2020年	2021年	2022年	2023年
一	总投资	72,700.53	13,000.00	17,700.53	21,000.00	21,000.00
二	资金筹措	72,700.53	13,000.00	17,700.53	21,000.00	21,000.00
1	发行债券	34,000.00	4,000.00		15,000.00	15,000.00
2	资本金	38,700.53	9,000.00	17,700.53	6,000.00	6,000.00

（四）债券使用合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

新安县产业集聚区新材料产业园建设项目预期收益主要为租赁收入、停车收入以及物业服务收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变

化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券资金申请单位为新安县产业集聚区管理委员会，建设主体为新安县产业集聚区管理委员会。项目建成后，项目资产登记到新安县产业集聚区管理委员会名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要为标准化厂房、配套建筑租赁收入、停车收入以及物业服务收入，项目建成后，新安县产业集聚区管理委员会通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，新安县产业集聚区管理委员会对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、新安县产业集聚区新材料产业园建设项目收入预测

项目建成后，收入来源于标准化厂房、配套建筑租赁收入、停车收入以及物业服务收入。

（1）标准化厂房、配套建筑租赁收入

本项目规划总建筑面积 299,224.00 ㎡，可租赁建筑面积 298,728.00 ㎡，其中：标准化厂房建筑面积 264,312.00 ㎡，配套建筑面积 34,416.00 ㎡。

经查询资料可知，洛阳市及辖区内周边市、县厂房、仓库出租价格为 0.67-3.3 元/（㎡/天），办公楼、商铺出租价格为 0.84-1.52 元/（㎡/天），如下表所示：

表一：洛阳市及辖区内周边市、县厂房、仓库租赁情况表

序号	位置	建筑类型	出租面积	出租价格（元/㎡/天）
1	偃师市高龙镇	厂房	600	1
2	孟津县精细化工园	厂房	4000	0.67
3	洛阳市老城区北环路葛家岭段中石化对面	厂房	1400	3.3
4	洛龙区展览路与忠义街交叉口	厂房	2000	1
5	洛龙区翟泉工业区	厂房	800	1
6	吉利区权家大院附近	厂房	2000	1
7	西工区洛新大道与 310 国道交叉口	厂房	660	1.52
8	西工区洛阳工业园区	厂房	2500	1
9	瀍河区汽车展厅 4S 店售后场地	厂房	2000	1
10	孟津县麻屯镇	厂房	200	1
11	洛龙区兴隆街	厂房	3600	1
12	瀍河区东花坛启明北路	仓库	200	1
13	涧西区红山检测中心	仓库	120	1.67
14	偃师市华夏路辅路	仓库	100	1.35
15	西工区纱厂西路 3 号	仓库	42	0.95

表二：洛阳市及辖区内周边市、县办公楼、商铺租赁情况表

序号	名称	位置	建筑类型	出租面积	出租价格（元/㎡/天）
1	世贸中心	洛龙区长兴街与展览路交叉口	写字楼	200	1.05
2		洛龙区兴隆街	甲级写字楼	770	1
3	春蕾大厦	洛阳市西工区九都路 58 号	甲级写字楼	330	1.17
4	正大国际	洛龙区开元湖音乐喷泉两侧	甲级写字楼	150	1.5
5	建业智慧港	开元大道洛龙区政府东	甲级写字楼	193	1.33
6	云峰国际	天津路西苑路口	甲级写字楼	220	1.52
7	涧西区建设路 91 号院	建设路天津路口西 200 米	写字楼	2100	1.5
8	金茂大厦	新安县北京路 69 号	商业综合体	79	0.84
9	便利超市	新安县黄河大道 663 号	社区底商	20	1.33
10	蛋糕店	新安县畛河大道 556 号	商业街店铺	100	1
11	衣服店	新安县隋州大街 107 号	商业街店铺	75	1.11

12	餐饮店	新安县新城汽车站对门	商业街店铺	95	1.05

根据本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，项目运营期仓库出租价格暂定为 0.65 元/（㎡/天），配套建筑出租价格暂定为 1 元/（㎡/天）。运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年出租建筑面积比例分别按 60%、70%、90%，以后每年建筑面积出租比例均按 95%计算。

（2）停车收入

本项目规划机动车停车位 167 个，经查询资料可知，洛阳市及辖区内周边市、县机动车停车位停车服务价格为 9.33-13.33 元/（个/天），如下表所示：

序号	名称	位置	建筑类型	停车费价格（元/个/月）	停车费价格（元/个/天）
1	汉德九洲	西工区周王城广场	住宅小区	350	11.67
2	中安花园	西工区新都汇附近	住宅小区	350	11.67
3	滨河印象	涧西区南昌路	住宅小区	280	9.33
4	帝都国际	洛龙区龙门大道 436 号	写字楼	300	10
5	奥体花城	古城路	公寓	400	13.33
6	升龙广场	西工区王城大道与唐宫西路路口	住宅小区	400	13.33
7	大墾国际	洛龙区学子街	写字楼	350	11.67
8	建业龙城御园	建业龙城三期	写字楼	330	11

本项目假设预留 20%的停车位供承租方免费使用，其余 80%用来收取停车费，每年停车收入按 300 天计算，结合本项目所在位置，项目运营期停车收费标准暂定为 10 元/（个/天），运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年车位使用率分别按 60%、70%、90%计算，以后每年使用率按 95%计算。

（3）物业服务收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。本项目可出租建筑面积共计 298,728.00 ㎡。经查询资料可知，洛阳市、新安县写字楼、临街门面房物业费收费价格为 1.00-2.80 元/（㎡/月），如下表所示：

新安县商铺物业费收费情况表

序号	位置	建筑类型	物业费价格（元/㎡/月）
1	新安县畛河大道西苑小学对面 150	临街门面	1.00

	米路南		
2	新安县汽车站附近	临街门面	2.00
3	新安县畛河大道 556 号	临街门面	1.00
4	新安县隋州大街 107 号	商业街店铺	1.00
5	新安县新城汽车站对门	临街门面	1.00

结合本项目所在位置及服务对象，本项目物业费暂按 1 元/（㎡/月）计算。则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

单位：㎡、元/㎡/天（月）、万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年
厂房出租面积	185,018.40	237,880.80	251,096.40	251,096.40
出租单价	19.50	19.50	19.50	19.50
厂房出租收入	4,329.43	5,566.41	5,875.66	5,875.66
配套出租面积	24,091.20	30,974.40	32,695.20	32,695.20
出租单价	30.00	30.00	30.00	30.00
配套出租收入	867.28	1,115.08	1,177.03	1,177.03
停车收入	28.14	36.18	38.19	38.19
物业服务收入	250.93	322.63	340.55	340.55
小计	5,475.79	7,040.30	7,431.42	7,431.42

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
厂房出租面积	251,096.40	251,096.40	251,096.40	251,096.40	251,096.40
出租单价	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50
厂房出租收入	5,875.66	5,875.66	5,875.66	5,875.66	5,875.66
配套出租面积	32,695.20	32,695.20	32,695.20	32,695.20	32,695.20
出租单价	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
配套出租收入	1,177.03	1,177.03	1,177.03	1,177.03	1,177.03
停车收入	38.19	38.19	38.19	38.19	38.19
物业服务收入	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55
小计	7,431.42	7,431.42	7,431.42	7,431.42	7,431.42

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年
厂房出租面积	251,096.40	251,096.40	251,096.40
出租单价	19.50	19.50	19.50
厂房出租收入	5,875.66	5,875.66	5,875.66
配套出租面积	32,695.20	32,695.20	32,695.20
出租单价	30.00	30.00	30.00
配套出租收入	1,177.03	1,177.03	1,177.03
停车收入	38.19	38.19	38.19
物业服务收入	340.55	340.55	340.55
小计	7,431.42	7,431.42	7,431.42

（续上表）

项目	第十六年	第十七年	第十八年	合计
厂房出租面积	251,096.40	251,096.40	251,096.40	
出租单价	19.5	19.5	19.5	
厂房出租收入	5,875.66	5,875.66	5,875.66	86,279.42
配套出租面积	32,695.20	32,695.20	32,695.20	
出租单价	30	30	30	
配套出租收入	1,177.03	1,177.03	1,177.03	17,283.75
停车收入	38.19	38.19	38.19	560.79
物业服务收入	340.55	340.55	340.55	5,000.71
小计	7,431.43	7,431.43	7,431.43	109,124.55

2、运营成本

本项目运营成本主要包括：外购原材料动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、其他费用。

（1）外购原材料动力费

本项目外购原辅材料费主要为物业服务部分采购清洁工具、用品及耗材费用，外购燃料动力费主要为物业管理人员耗水、电的费用，两项费用暂按物业服务收入的 5%计算。

（2）工资及福利费：本项目劳动定员 55 人，其中管理人员 5 名，工资及福利费为 6 万元/人/年，一般人员 50 人，工资及福利费为 5 万元/人/年。

（3）修理费用：按总投资的 0.2%计取。

（4）管理费用：按职工薪酬的 10%计取。

考虑通货膨胀因素，上述费用每 5 年按照 5%的比例递增。

运营成本预测

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年
外购原材料动力费	10.75	10.75	10.75	10.75
工资及福利费	280.00	280.00	280.00	280.00
修理费	145.40	145.40	145.40	145.40
管理费	28.00	28.00	28.00	28.00
合计	464.16	464.16	464.16	464.16

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
外购原材料动力费	11.29	11.29	11.29	11.29	11.29
工资及福利费	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
修理费	152.67	152.67	152.67	152.67	152.67
管理费	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40
合计	487.36	487.36	487.36	487.36	487.36

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	合计
外购原材料动力费	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	11.86	170.61
工资及福利费	308.70	308.70	308.70	308.7	308.7	308.7	4,442.20
修理费	160.30	160.30	160.30	160.3	160.3	160.3	2,306.75
管理费	30.87	30.87	30.87	30.87	30.87	30.87	444.22
合计	511.73	511.73	511.73	511.73	511.73	511.73	7,363.82

3、折旧：按照直线折旧法，考虑 5%残值，工程费用折旧年限为 30 年，设备折旧年限为 15 年。

4、税金

本项目主营业务收入为不动产租赁收入以及物业服务收入，不动产租赁收入按照适用增值税税率 9%测算，物业服务收入按照其他现代服务按照 6%税率测算，在债券存续期内增值税销项税额 8,880.55 万元；本项目工程建设投资为 54,444.91 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，建设期增值税进项税额

为 4,495.45 万元，其他建设投资为 11,879.41 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，建设期增值税进项税额为 672.42 万元，在债券存续期内需缴纳增值税 3,712.68 万元；城市建设维护税、教育费附加按照应纳增值税额的 5%、5%计提，房产税按照不含税收入的 12%测算，企业所得税税率为 25%。

税金测算表

单位:万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年
房产税	556.79	715.87	755.65	755.65
合计	556.79	715.87	755.65	755.65

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
增值税					84.06
教育费附加					4.20
城市维护建设税					4.20
房产税	755.65	755.65	755.65	755.65	755.65
合计	755.65	755.65	755.65	755.65	848.11

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	合计
增值税	604.77	604.77	604.77	604.77	604.77	604.77	3,712.68
教育费附加	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	185.64
城市维护建设税	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	30.24	185.64
房产税	755.65	755.65	755.65	755.65	755.65	755.65	11,096.11
所得税费用		15.64	66.26	161.89	212.51	263.14	719.44
合计	1,420.90	1,436.54	1,487.16	1,582.79	1,633.41	1,684.04	15,899.51

5、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，在债券存续期间累计现金净流入为 85,861.22 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第四年	5,475.79	464.16	556.79	4,454.84
第五年	7,040.30	464.16	715.87	5,860.27
第六年	7,431.42	464.16	755.65	6,211.61
第七年	7,431.42	464.16	755.65	6,211.61
第八年	7,431.42	487.36	755.65	6,188.41
第九年	7,431.42	487.36	755.65	6,188.41
第十年	7,431.42	487.36	755.65	6,188.41
第十一年	7,431.42	487.36	755.65	6,188.41
第十二年	7,431.42	487.36	848.11	6,095.95
第十三年	7,431.42	511.73	1,420.90	5,498.79
第十四年	7,431.42	511.73	1,436.54	5,483.15
第十五年	7,431.42	511.73	1,487.16	5,432.53
第十六年	7,431.42	511.73	1582.79	5,336.90
第十七年	7,431.42	511.73	1633.41	5,286.28
第十八年	7,431.42	511.73	1684.04	5,235.65
合计	109,124.55	7,363.82	15,899.51	85,861.22

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 34,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		180.00	180.00	-
第二年		180.00	180.00	-
第三年		855.00	855.00	
第四年		1,530.00	1,530.00	4,454.84
第五年		1,530.00	1,530.00	5,860.27
第六年		1,530.00	1,530.00	6,211.61
第七年		1,530.00	1,530.00	6,211.61
第八年	750.00	1,530.00	2,280.00	6,188.41
第九年	1,500.00	1,496.25	2,996.25	6,188.41
第十年	1,500.00	1,428.75	2,928.75	6,188.41

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十一年	1,500.00	1,361.25	2,861.25	6,188.41
第十二年	1,500.00	1,293.75	2,793.75	6,095.95
第十三年	3,000.00	1,226.25	4,226.25	5,498.79
第十四年	4,500.00	1,091.25	5,591.25	5,483.15
第十五年	8,500.00	888.75	9,388.75	5,432.53
第十六年	4,500.00	506.25	5,006.25	5,336.90
第十七年	4,500.00	303.75	4,803.75	5,286.28
第十八年	2,250.00	101.25	2,351.25	5,235.65
合计	34,000.00	18,562.50	52,562.50	85,861.22
本息覆盖倍数	1.63			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.63，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2022]第 0227 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年二月二十五日

洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2022]第 0227 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程计划申请债券资金总额 3,700.00 万元。其中：2021 年已使用 2,500.00 万元，2022 年计划使用 1,200.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	2,500.00	1,200.00	3,700.00
2．期限	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在 2021 年 9 月 “2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中已发行 2,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。		

自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		2,500.00		2,500.00	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00	1,200.00		3,700.00	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00			3,700.00	166.50	166.50
第 6 年	3,700.00		-	3,700.00	166.50	166.50
第 7 年	3,700.00		60.00	3,640.00	166.50	226.50
第 8 年	3,640.00		60.00	3,580.00	163.80	223.80
第 9 年	3,580.00		60.00	3,520.00	161.10	221.10
第 10 年	3,520.00		60.00	3,460.00	158.40	218.40
第 11 年	3,460.00		60.00	3,400.00	155.70	215.70
第 12 年	3,400.00		180.00	3,220.00	153.00	333.00
第 13 年	3,220.00		180.00	3,040.00	144.90	324.90
第 14 年	3,040.00		180.00	2,860.00	136.80	316.80
第 15 年	2,860.00		2,680.00	180.00	128.70	2,808.70
第 16 年	180.00		180.00	0.00	8.10	188.10
合计		3,700.00	3,700.00		2,322.00	6,022.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛宁县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为污水处理收入；在 15 年期债券存续期运营收入合计为 17,125.80 万元、运营成本合计为 9,399.39 万元，偿债净收益合计为 7,726.41 万元。

2、净现金流入

以洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程建成后以污水处理收入为基础，考虑药剂费、动力费、工资及福利费、修理费、相关税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

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
项目净收益	406.96	521.45	566.50	566.50	566.50

（续上表）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
项目净收益	566.50	566.50	566.50	566.50	566.50

（续上表）

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
项目净收益	566.50	566.50	566.50	566.50	7,726.41

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程本息覆盖倍数为1.28。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
7,726.41	6,022.00	1.28

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛宁县二污改扩建及一污设备改造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·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

目前洛宁县两座污水处理厂总规模仅为 3 万 m^3/d，现状城区内的生活污水和生产废水通过管道排入现状污水处理厂，增大了现状污水处理厂的处理负荷。本工程的建设，能够改善城区污水处理设施规模小的现状，分担第一污水处理厂的压力，有效的完善洛宁县城区污水处理系统。

根据河南省政府关于加快推进百城建设提质工程，重点做好老城区基础设施建设和公共服务设施配套建设的通知精神，洛宁县也启动了城市排水设施提质增效工程，结合相关专项规划相关内容，需要开展污水厂提质增效、污水管网及泵站建设管道清淤、市政设施维护及河道养护等工程。根据前述洛宁城区排水设施的现状分析，排水设施目前问题较多，短板突出，洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程是十分必要的。

本工程服务范围主要为洛宁县中心城区，污水直排对周边环境影响较大，也不利于城区的快速发展。因此，洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程的建设，是积极改善城区环境的需要。

目前我国正在建设和谐社会，核心思想是社会稳定、人民健康生活。大量污水未经处理直接排入水体，对水体的污染短时间内无法恢复到原来的水体状况；水体变差影响到社会生活多个方面，成为潜在影响社会稳定的因素之一，影响社会和谐稳定。当污染发生且造成严重后果后， 需要投入更长的时间和更多的投入治理污染，本工程的建设是贯彻中央“科学发展观”的具体体现，科学发展观就是要强调可持续发展，就是要正确处理人口、资源、环境之间的关系，做到三者的和谐统一、协调发展，既满足当代人发展的需要，又不危及后代人发展的需要。

二、项目概况

（一）项目建设地点

洛宁县第二污水处理厂厂区内预留有扩建用地，扩建厂址选择在洛宁县第二污水处理厂厂区内，现状构筑物北侧。一污设备改造位于第一污水处理厂院内。

（二）建设规模及内容

洛宁县第二污水处理厂本次改扩建规模 1 万吨/d,需更换提升泵房设备，新建 1 组二级处理单元的氧化沟、二沉池、污泥回流泵房，新建构筑物规模 1 万吨/d。新建 1 组深度处理单元的反应沉淀池，新建构筑物规模 1 万吨/d,纤维转盘滤池预留 1 组转盘位置，需增加转盘数量，紫外消毒渠需要更换设备，脱水机房及变配电间需要增加设备。

一污设备改造主要是污泥浓缩脱水机房更换浓缩脱水机，进泥泵，螺旋输送机，药剂制备装置等，氧化沟曝气设备改造。污水提升泵站位置拟选在洛河以北、洛宁县第二污水处理厂对岸。配套管网建设污水泵站至第二污水处理厂、滨河路、民族路污水管道约 8.40km。

（三）项目建设期

本项目建设期 1 年，已于 2020 年 2 月开工，由于大气污染防治延误施工进度，预计 2022 年 6 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 6,724.72 万元，其中，工程直接费为 5,341.49 万元（其中第一污水处理厂 2,992.91 万元，第二污水处理厂 739.24 万元，配套污水管网 1,609.34 万），工程建设其他费用 660.98 万元，工程预备费为 480.20 万元，建设期利息 211.50 万元，流动资金 30.55 万元。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	3,024.72	44.98%
	专项债券资金		
	小计	3,024.72	44.98%
2.债务资金	专项债券资金	3,700.00	55.02%
	银行贷款		
	小计	3,700.00	55.02%
合计		6,724.72	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及

PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 44.98%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	2,000.00	1,024.72	3,024.72
	专项债券资金	-	-	-
	小计	2,000.00	1,024.72	3,024.72
2.债务资金	专项债券资金	2,500.00	1,200.00	3,700.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	2,500.00	1,200.00	3,700.00
合计		4,500.00	2,224.72	6,724.72
占比		66.92%	33.08%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛宁县住房和城乡建设局为本项目主管部门，洛宁县禹魂自来水有限公司为债券资金申请单位，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。

名称	洛宁县禹魂自来水有限公司
成立日期	2007-01-06
注册资本	1700 万元
统一社会信用代码	9141032866886946XH
注册地址	洛阳市洛宁县永宁大道
法定代表人	孙书卿
登记机关	洛宁县市场监督管理局
经营范围	自来水生产供应、纯净水生产供应、污水处理、水表校验、自来水管道维修；水暖管件、饮水机销售；供水工程服务；房屋出租。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛宁县二污改扩建及一污设备改造工程预期收益主要为污水处理收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于污水处理收入。依据洛阳市发展和改革委员会、财政局、水务局公布的《关于调整洛阳市污水处理费征收标准的通知》（洛发改价管〔2017〕6 号），洛宁县居民生活用水污水处理费征收标准调整到 0.85 元/吨。年污水处理量为 1,460.00 万吨。运营期内第一年、第二年年污水处理收入分别按 85%、95%预测，第三年及以后各年均为 100%。达到设计能力时的年污水处理收入为 1,241.00 万元。

债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	污水处理收入	合计
第 3 年	1,054.85	1,054.85
第 4 年	1,178.95	1,178.95
第 5 年	1,241.00	1,241.00
第 6 年	1,241.00	1,241.00
第 7 年	1,241.00	1,241.00
第 8 年	1,241.00	1,241.00
第 9 年	1,241.00	1,241.00
第 10 年	1,241.00	1,241.00
第 11 年	1,241.00	1,241.00
第 12 年	1,241.00	1,241.00
第 13 年	1,241.00	1,241.00
第 14 年	1,241.00	1,241.00
第 15 年	1,241.00	1,241.00
第 16 年	1,241.00	1,241.00
合计	17,125.80	17,125.80

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括为药剂费、动力费、工资及福利费、修理费、相关税金等。

①药剂费：年碱式氯化铝 511 吨/年，2,500 元/吨；PAM20.4 吨/年，25,000 元/吨。

②动力费：电价为 0.6 元/度，年耗电 558 万度。

③工资及福利费。设计定员 8 人，工资及福利费按每人每年 4.2 万元估算。

④修理费：按固定资产原值的合计的 1%计入成本。

⑤相关税费：本项目增值税税率取 3%；城市维护建设税按增值税的 5%计入，教育费附加按增值税的 3%计入，地方教育费附加增值税的 2%计入；所得税率取 25%。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

年度	药剂费	动力费	工资及福利费	修理费	相关税金	合计
第 3 年	178.75	334.80	33.60	66.94	33.80	647.89
第 4 年	178.75	334.80	33.60	66.94	43.40	657.50
第 5 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 6 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 7 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 8 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 9 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 10 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 11 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 12 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 13 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 14 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 15 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
第 16 年	178.75	334.80	33.60	66.94	60.41	674.50
合计	2,502.50	4,687.20	470.40	937.16	802.12	9,399.39

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、补贴收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 7,726.41 万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 3 年	1,054.85	647.89	406.96
第 4 年	1,178.95	657.50	521.45
第 5 年	1,241.00	674.50	566.50
第 6 年	1,241.00	674.50	566.50
第 7 年	1,241.00	674.50	566.50
第 8 年	1,241.00	674.50	566.50
第 9 年	1,241.00	674.50	566.50
第 10 年	1,241.00	674.50	566.50
第 11 年	1,241.00	674.50	566.50

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 12 年	1,241.00	674.50	566.50
第 13 年	1,241.00	674.50	566.50
第 14 年	1,241.00	674.50	566.50
第 15 年	1,241.00	674.50	566.50
第 16 年	1,241.00	674.50	566.50
合计	17,125.80	9,399.39	7,726.41

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 3,700.00 万元，根据债券使用计划，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		112.50	112.50	
第 2 年		166.50	166.50	
第 3 年		166.50	166.50	406.96
第 4 年		166.50	166.50	521.45
第 5 年		166.50	166.50	566.50
第 6 年	-	166.50	166.50	566.50
第 7 年	60.00	166.50	226.50	566.50
第 8 年	60.00	163.80	223.80	566.50
第 9 年	60.00	161.10	221.10	566.50
第 10 年	60.00	158.40	218.40	566.50
第 11 年	60.00	155.70	215.70	566.50
第 12 年	180.00	153.00	333.00	566.50
第 13 年	180.00	144.90	324.90	566.50
第 14 年	180.00	136.80	316.80	566.50
第 15 年	2,680.00	128.70	2,808.70	566.50
第 16 年	180.00	8.10	188.10	566.50
合计	3,700.00	2,322.00	6,022.00	7,726.41
本息覆盖倍数	1.28			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.28，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

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

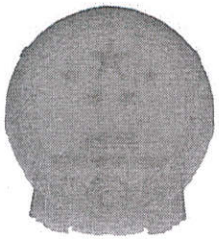
登记机关

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

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.

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101000115357



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

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

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

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.

年 月 日
/y /m /d

9

林业重新复印

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(集团)河南分

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

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

2020 年 12 月 14 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.

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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 05 月17日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

4

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓名 栗潇博
Full name 男
性别
Sex 1985-01-02
出生日期
Date of birth 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
工作单位
Working unit 410185198501026519
身份证号码
Identity card No.

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

5

中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）供电系统

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0076 号

中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）供电系统

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0076 号

我们接受委托，对中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）供电系统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。

本报告仅供中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）供电系统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《中国尼龙城核心区基础设施项目（一期）供电系统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

二〇二〇年五月二十七日

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项目（一期）供电系统

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

中国尼龙城核心区基础设施建设项目（一期）供电系统项目位于平顶山尼龙新材料产业集聚区内，园区主要位于叶县龚店乡境内，东临许平南高速，北临沙河，西临许南公路，交通便利，地势平坦，无障碍物。

（二）项目内容与规模

本项目新建两座主变容量为 2×63MVA 的 110KV 变电站为尼龙新材料产业集聚区供电，两座新建变电站别有 35KV 出线：10 回（共约 25 ㎞）、10KV 出线：16 回（共约 32 ㎞），建设园区微电网。

（三）投资估算

项目建设投资 91,590.67 万元，其中安装工程费用 74,400 万元，工程建设其他费用 8,864.25 万元，预备费 8,326.42 万元。资金来源为财政预算资金及专项债资金，其中财政预算资金为 18,790.67 万元，拟申请专项债资金为 72,800 万元。

（四）资金筹措计划

本项目总投资 91,590.67 万元，其中财政资金 18,790.67 万元，拟申请使用地方政府专项债资金 72,800 万元。

本项目 2022 年拟投入财政资金 2,000,00 万元，债券资金 8,000 万元，其他资金 0 万元；2023 年需投入财政资金 16,790.67 万元，债券资金 64,800 万元，其他资金 0 万元。

（五）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

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是供电收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件

1、供电收入预测基础及假设条件

（1）供电量的预测基础及假设条件

根据项目规划，本项目近期根据项目规划，本项目近期（2025 年）年供电量为 111,436.33 万度/年，远期（2035 年）年供电量为 261,400.00 万度/年，年增长率约为 8.90%。基于谨慎考虑，假设 2035 年达到远期供电量时，供电量不再增长。

（2）供电价格预测基础及假设条件

平顶山市电力资源丰富。主要电力企业包括中电投平顶山鲁阳发电有限责任公司、平顶山姚孟电厂、平顶山鸿翔热电有限责任公司等。其中中电投平顶山鲁阳发电有限责任公司规划装机容量 6×100 万千瓦。平顶山姚孟电厂拥有四台 300MW 燃煤汽轮发电机组，公司年发电量约 70 亿 KWh。平顶山鸿翔热电有限责任公司总装机容 225MW。

根据平顶山市发展和改革委员会《关于印发平顶山尼龙新材料产业集聚区增量配电网规划的通知》（平发改能源[2019]121 号），尼龙城管委会将通过存量资产收购、增量投资的方式将逐步建立起属于自己的输配电网络。本项目供电系统建成后将直接从平顶山市内的发电厂购电，并销售给尼龙城园区内的企业，通过差价收益来弥补项目的建设支出。

基于谨慎性考虑，本项目购电价格按照《河南省发展和改革委员会关于合理调整电价结构有关事项的通知》（豫发改价管[2017]707 号）中火电的最高上网价格 0.3879 元/度进行计算。本项目售电电压等级为 1-10 千伏和 35-110 千伏，本项目售电价格参考两者中较低者（35-110 千伏）的售电价格。根据《河南省发展和改革委员会关于合理调整电价结构有关事项的通知》（豫发改价管[2017]707 号）中的相关规定，一般大工业用电（35-110 千伏）的净电价为 0.56506 元/度。本项目售电收入按照两者差价（0.17716 元/度）进行计算。

（三）项目成本预测基础及假设条件

1、职工工资及福利

供电系统人员共计 74 人，含经理、副经理各 1 人，主要工作人员 32 人，主要包括综合办公人员 9 人、变电站 23 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 29625.10 元、32083.88 元、34265.60 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（2023年）职工年平均工资为45,845.85元/人/年。

2、电力损耗成本

从购入的高压电力转换为可以销售的低压电力会有一定的电力损耗，基于谨慎性考虑，本项目按照5%计算电力的损耗成本。

2、检修费

本项目维修费按照收入的2%估算。

3、其他管理费用

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，预计此项支出金额较小，且多为弹性支出，本次按照收入的3%估算。

4、税金

（1）根据增值税暂行条例相关规定，电力销售服务增值税税率为13%；

（2）城市维护建设税按增值税的7%计取；

（3）教育费附加按增值税的3%计取；

（4）地方教育费附加按增值税的2%计取；

（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

本项目建设期为2年，从2023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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、营运收入	-	-	**166,470,281.10**	**181,286,136.11**	**197,420,602.23**
1.供电收入	-	-	**166,470,281.10**	**181,286,136.11**	**197,420,602.23**
1.1年供电量（度）	-	-	939,660,651.93	1,023,290,449.95	1,114,363,300.00

1.2 售电毛利（元/度）	-	-	0.1772	0.1772	0.1772
二、成本费用 (元/年)	**-**	**-**	**52,349,643.06**	**56,962,961.29**	**61,983,406.94**
1. 职工工资及福利费	**-**	**-**	**3,392,592.90**	**3,648,733.66**	**3,924,213.06**
定员（人）	-	-	74	74	74
人均工资及福利(元/人/年)	-	-	45,845.85	49,307.21	53,029.91
2、电力损耗成本	**-**	**-**	**19,183,914.05**	**20,891,282.40**	**22,750,606.53**
损耗电力量（度/年）	-	-	49,455,823.79	53,857,392.10	58,650,700.00
购电单价（元/度）	-	-	0.3879	0.3879	0.3879
3. 检修费	**-**	**-**	**3,329,405.62**	**3,625,722.72**	**3,948,412.04**
4.其他管理费用	**-**	**-**	**4,994,108.43**	**5,438,584.08**	**5,922,618.07**
5. 增值税	**-**	**-**	**19,151,448.27**	**20,855,927.16**	**22,712,104.68**
6. 附加税	**-**	**-**	**2,298,173.79**	**2,502,711.26**	**2,725,452.56**
三、利润总额	**-**	**-**	**114,120,638.04**	**124,323,174.82**	**135,437,195.29**
所得税	-	-	28,530,159.51	31,080,793.71	33,859,298.82
四、净收益	**/**	**/**	**85,590,478.53**	**93,242,381.12**	**101,577,896.47**

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、营运收入	**214,991,035.83**	**234,125,238.01**	**254,962,384.20**	**277,654,036.39**
1. 供电收入	**214,991,035.83**	**234,125,238.01**	**254,962,384.20**	**277,654,036.39**
1.1 年供电量（度）	1,213,541,633.70	1,321,546,839.10	1,439,164,507.78	1,567,250,148.97
1.2 售电毛利（元/度）	0.1772	0.1772	0.1772	0.1772
二、成本费用 (元/年)	**67,446,953.28**	**73,392,755.49**	**79,863,432.37**	**86,905,372.96**
1. 职工工资及福利费	**4,220,491.14**	**4,539,138.22**	**4,881,843.16**	**5,250,422.32**
定员（人）	74	74	74	74
人均工资及福利(元/人/年)	57,033.66	61,339.71	65,970.85	70,951.65
2、电力损耗成本	**24,775,410.51**	**26,980,422.05**	**29,381,679.61**	**31,996,649.09**
损耗电力量（度/年）	63,870,612.30	69,555,096.79	75,745,500.41	82,486,849.95
购电单价（元/度）	0.3879	0.3879	0.3879	0.3879
3. 检修费	**4,299,820.72**	**4,682,504.76**	**5,099,247.68**	**5,553,080.73**
4.其他管理费用	**6,449,731.07**	**7,023,757.14**	**7,648,871.53**	**8,329,621.09**
5. 增值税	**24,733,482.00**	**26,934,761.90**	**29,331,955.70**	**31,942,499.76**
6. 附加税	**2,968,017.84**	**3,232,171.43**	**3,519,834.68**	**3,833,099.97**

三、利润总额	**147,544,082.55**	**160,732,482.52**	**175,098,951.83**	**190,748,663.43**
所得税	36,886,020.64	40,183,120.63	43,774,737.96	47,687,165.86
四、净收益	**110,658,061.91**	**120,549,361.89**	**131,324,213.87**	**143,061,497.57**

（续表）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营运收入	**302,365,245.63**	**329,275,752.49**	**358,581,294.46**	**390,495,029.67**
1. 供电收入	**302,365,245.63**	**329,275,752.49**	**358,581,294.46**	**390,495,029.67**
1.1 年供电量（度）	1,706,735,412.23	1,858,634,863.92	2,024,053,366.81	2,204,194,116.45
1.2 售电毛利（元/度）	0.1772	0.1772	0.1772	0.1772
二、成本费用 (元/年)	**94,569,070.46**	**102,909,485.53**	**111,986,442.02**	**121,865,057.56**
1. 职工工资及福利费	**5,646,829.20**	**6,073,164.81**	**6,531,688.75**	**7,024,831.25**
定员（人）	74	74	74	74
人均工资及福利(元/人/年)	76,308.50	82,069.79	88,266.06	94,930.15
2、电力损耗成本	**34,844,350.86**	**37,945,498.09**	**41,322,647.42**	**45,000,363.04**
损耗电力量（度/年）	89,828,179.59	97,822,887.57	106,529,124.57	116,010,216.66
购电单价（元/度）	0.3879	0.3879	0.3879	0.3879
3. 检修费	**6,047,304.91**	**6,585,515.05**	**7,171,625.89**	**7,809,900.59**
4.其他管理费用	**9,070,957.37**	**9,878,272.57**	**10,757,438.83**	**11,714,850.89**
5. 增值税	**34,785,382.24**	**37,881,281.26**	**41,252,715.29**	**44,924,206.95**
6. 附加税	**4,174,245.87**	**4,545,753.75**	**4,950,325.84**	**5,390,904.83**
三、利润总额	**207,796,175.17**	**226,366,266.96**	**246,594,852.44**	**268,629,972.11**
所得税	51,949,043.79	56,591,566.74	61,648,713.11	67,157,493.03
四、净收益	**155,847,131.38**	**169,774,700.22**	**184,946,139.33**	**201,472,479.08**

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、营运收入	**425,249,087.31**	**463,096,240.00**	**463,096,240.00**	**463,096,240.00**	**4,722,164,843.44**
1. 供电收入	**425,249,087.31**	**463,096,240.00**	**463,096,240.00**	**463,096,240.00**	**4,722,164,843.44**
1.1 年供电量（度）	2,400,367,392.82	2,614,000,000.00	2,614,000,000.00	2,614,000,000.00	26,654,802,683.66
1.2 售电毛利（元/度）	0.1772	0.1772	0.1772	0.1772	-
二、成本费用 (元/年)	**132,616,212.46**	**144,317,055.36**	**144,930,539.98**	**145,590,342.68**	**1,477,688,731.45**
1. 职工工资及福	**7,555,206.01**	**8,125,624.06**	**8,739,108.68**	**9,398,911.38**	**88,952,798.60**

利费					
定员（人）	74	74	74	74	-
人均工资及福利（元/人/年）	102,097.38	109,805.73	118,096.06	127,012.32	-
2、电力损耗成本	**49,005,395.35**	**53,366,873.68**	**53,366,873.68**	**53,366,873.68**	**544,178,840.05**
损耗电力量（度/年）	126,335,125.94	137,578,947.37	137,578,947.37	137,578,947.37	
购电单价(元/度)	0.3879	0.3879	0.3879	0.3879	
3. 检修费	**8,504,981.75**	**9,261,924.80**	**9,261,924.80**	**9,261,924.80**	**94,443,296.87**
4.其他管理费用	**12,757,472.62**	**13,892,887.20**	**13,892,887.20**	**13,892,887.20**	**141,664,945.30**
5. 增值税	**48,922,461.37**	**53,276,558.58**	**53,276,558.58**	**53,276,558.58**	**543,257,902.34**
6. 附加税	**5,870,695.36**	**6,393,187.03**	**6,393,187.03**	**6,393,187.03**	**65,190,948.28**
三、利润总额	**292,632,874.85**	**318,779,184.64**	**318,165,700.02**	**317,505,897.32**	**3,244,476,111.99**
所得税	73,158,218.71	79,694,796.16	79,541,425.01	79,376,474.33	811,119,028.00
四、净收益	**219,474,656.14**	**239,084,388.48**	**238,624,275.02**	**238,129,422.99**	**2,433,357,083.99**

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 72,800 万元。债券期限为 15 年，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

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

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2022 年	-	80,000,000.00	-	80,000,000.00	4.50%	1,800,000.00
2023 年	80,000,000.00	648,000,000.00	-	728,000,000.00	4.50%	18,180,000.00
2024 年	728,000,000.00	-	-	728,000,000.00	4.50%	32,760,000.00
2025 年	728,000,000.00	-	-	728,000,000.00	4.50%	32,760,000.00
2026 年	728,000,000.00	-	-	728,000,000.00	4.50%	32,760,000.00
2027 年	728,000,000.00	-	-	728,000,000.00	4.50%	32,760,000.00
2028 年	728,000,000.00	-	4,000,000.00	724,000,000.00	4.50%	32,670,000.00
2029 年	724,000,000.00	-	36,400,000.00	687,600,000.00	4.50%	31,761,000.00
2030 年	687,600,000.00	-	36,400,000.00	651,200,000.00	4.50%	30,123,000.00
2031 年	651,200,000.00	-	36,400,000.00	614,800,000.00	4.50%	28,485,000.00

2032 年	614,800,000.00	-	36,400,000.00	578,400,000.00	4.50%	26,847,000.00
2033 年	578,400,000.00	-	44,400,000.00	534,000,000.00	4.50%	25,029,000.00
2034 年	534,000,000.00	-	109,200,000.00	424,800,000.00	4.50%	21,573,000.00
2035 年	424,800,000.00	-	109,200,000.00	315,600,000.00	4.50%	16,659,000.00
2036 年	315,600,000.00	-	109,200,000.00	206,400,000.00	4.50%	11,745,000.00
2037 年	206,400,000.00	-	109,200,000.00	97,200,000.00	4.50%	6,831,000.00
2038 年	97,200,000.00	-	97,200,000.00	-	4.50%	2,187,000.00
合计	/		**728,000,000.00**	/	/	**384,930,000.00**

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	还本付息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	1,800,000.00	1,800,000.00	-
2023 年	-	18,180,000.00	18,180,000.00	85,590,478.53
2024 年	-	32,760,000.00	32,760,000.00	93,242,381.12
2025 年	-	32,760,000.00	32,760,000.00	101,577,896.47
2026 年	-	32,760,000.00	32,760,000.00	110,658,061.91
2027 年	-	32,760,000.00	32,760,000.00	120,549,361.89
2028 年	4,000,000.00	32,670,000.00	36,670,000.00	131,324,213.87
2029 年	36,400,000.00	31,761,000.00	68,161,000.00	143,061,497.57
2030 年	36,400,000.00	30,123,000.00	66,523,000.00	155,847,131.38
2031 年	36,400,000.00	28,485,000.00	64,885,000.00	169,774,700.22
2032 年	36,400,000.00	26,847,000.00	63,247,000.00	184,946,139.33
2033 年	44,400,000.00	25,029,000.00	69,429,000.00	201,472,479.08
2034 年	109,200,000.00	21,573,000.00	130,773,000.00	219,474,656.14
2035 年	109,200,000.00	16,659,000.00	125,859,000.00	239,084,388.48
2036 年	109,200,000.00	11,745,000.00	120,945,000.00	238,624,275.02
2037 年	109,200,000.00	6,831,000.00	116,031,000.00	238,129,422.99
2038 年	97,200,000.00	2,187,000.00	99,387,000.00	-
合计	**728,000,000.00**	**384,930,000.00**	**1,112,930,000.00**	**2,433,357,083.99**

本息覆盖倍数	**2.19**

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 2.19，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，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

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

证书编号：
No. of Certificate
410000040048

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

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.

2018年3月30日

年 月 日 /y /m /d

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

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.

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

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

7

平顶山市广播电视台融媒体5G+AI提升改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090140号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

目 录

一、简称与定义.....1
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....2
（一）项目情况.....2
（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.....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.....10
（五）本息覆盖倍数.....11
六、总体评价结果.....12
七、使用限制.....12

平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信综字（2022）第 090140 号

我们接受委托，对平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程项目（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，了解平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程项目收益与融资自求平衡情况而实施。平顶山市广播电视台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市广播电视台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市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程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 2022 年 2 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市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程项目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”	指平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程项目

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

项目位于平顶山市卫东区建设路 890 号。

2.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司 2020 年 6 月出具的《平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程可行性研究报告》和平顶山市发展改革委员会出具的《关于平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造工程可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2020〕32 号），本项目主要建设规模和内容如下：

2.1 项目建设规模

项目建设主要使用位于建设路 890 号的广电大厦 3 层、4 层、7 层、8 层（整层）、9 层及 15 层（整层）机房及办公区域提升改造，总建筑面积约 1,650.00 平方米。建成后可立足于覆盖全市、对市级媒体单位进行媒体赋能；与市域内县级融媒体中心实现互联互通、信息共享、协同互动，支撑市县区各级融媒体中心开展媒体服务类、党建服务类、政务服务类、公共服务类、增值服务类等业务。融合媒体中心还可基于市级技术平台提供的多渠道信息汇聚能力、强大的音视频处理能力、大数据分析能力、多渠道发布能力和新媒体开发运营能力，实现“一次采集、多种生成、全媒传播”，根据“移动优先”原则，加强传播手段和话语方式的创新，采用融合传播方式和多样态融合产品，实现宣传内容最大范围的有效传播，提供个性化服务。县区级融媒体中心可基于市级技术平台，将党建服务、政务服务、公共服务等与多样化需求快捷对接与交互，建成综合服务平台和社区信息枢纽。

2.2 项目建设主要内容

融合媒体智慧调度平台建设、融合媒体生产平台建设、融合媒体发布平台建设、融合媒体平台中心机房建设、广播融合媒体建设和建筑物消防改造等。

（二）项目建设周期

本项目建设期 5 个月，拟开工日期 2022 年 3月，于 2022 年8 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 4,900.00 万元，其中：工程费用 4,432.98 万元，工程建设其他费用 178.78 万元，预备费 92.24 万元，其他费用 196.00 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	4,432.98
1.1	建筑工程费	155.80
1.2	安装工程费	99.97
1.3	设备购置费	4177.21
第二部分	工程建设其他费用	178.78
第三部分	预备费	92.24
第四部分	其他费用	196.00
估算总投资		**4,900.00**

2.资金筹措方式

本项目总投资 4,900.00 万元。其中：拟申请债券资金 4,900.00 万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年度	合计
1	专项债券资金	4,900.00	4,900.00
合计		**4,900.00**	**4,900.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,900.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 4,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

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		4,900.00		4,900.00	4.50%	220.50	220.50
第 2 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
第 3 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
第 4 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
第 5 年	4,900.00			4,900.00	4.50%	220.50	220.50
第 6 年	4,900.00		245.00	4,655.00	4.50%	220.50	465.50
第 7 年	4,655.00		245.00	4,410.00	4.50%	209.48	454.48
第 8 年	4,410.00		245.00	4,165.00	4.50%	198.45	443.45
第 9 年	4,165.00		245.00	3,920.00	4.50%	187.43	432.43
第 10 年	3,920.00		245.00	3,675.00	4.50%	176.40	421.40
第 11 年	3,675.00		735.00	2,940.00	4.50%	165.38	900.38
第 12 年	2,940.00		735.00	2,205.00	4.50%	132.30	867.30
第 13 年	2,205.00		735.00	1,470.00	4.50%	99.23	834.23
第 14 年	1,470.00		735.00	735.00	4.50%	66.15	801.15
第 15 年	735.00		735.00		4.50%	33.08	768.08
合计		4,900.00	4,900.00			2,590.88	7,490.88

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 15 年,建设期为 5 个月,拟开工日期 2022 年 3 月，于 2022 年 8月 完工。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 15年。

（二）项目运营收入分析

本项目建成后营业收入主要为广告收入、社会服务和承办活动收入、培训费收入、IPTV 收入。

（1）平顶山市广播电视台近三年的会计报表财务数据情况如下：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	近三年增长率	预测增长率
1、广告收入（万元）（①*②）	1,884.06	1,574.76	1,818.35		
①年广告数量（次）	607	595	540	-5.61%	0.00%
②广告收费单价（万元/次）	3.10	2.65	3.37	6.33%	0.00%
2、社会服务和承办活动收入（万元）（①*②）	185.87	276.84	323.52		
①年活动数量（次）	93	99	126	16.86%	3.00%
②社会服务和承办活动收入收费单价（万元/次）	2.00	2.80	2.57	15.89%	3.00%
3、培训费收入（①*②）	51.57	63.77	50.90		
①年培训数量（次）	9	4	15	109.72%	0.00%
②培训收费单价（万元/次）	5.73	15.94	3.39	49.73%	0.00%
4、IPTV 收入（万元）（①*②）	2.10	91.12	142.16		
① 年 IPTV 数量（户）	44,944	345,479	531,744	361.30%	5.00%
②IPTV 收费单价（元/户）	0.47	2.64	2.67	231.42%	5.00%

2.基于以上数据分析，本项目各项预测假设如下：

（1）广告收益测算：

广告收入，主要包含电视常规广告、电视特约播出、电视专题（收费类）广告、广播常规广告、报时广告、套播广告、微信公众号广告推广、贴片广告等。

①年广告数量：

根据2017年至2019年的数据分析，年广告数量的平均增长率-5.61%。根据合理性和谨慎性原则，假设未来期间以2019年的年广告数量为预测的基数，以后年度不再增长。

②广告收费单价：

根据2017年至2019年的数据分析，广告收费单价的平均增长率6.33%。根据合理性和谨慎性原则,假设未来期间以2019年的广告收费单价为预测的基数，以后年度不再增长。

（2）活动收益测算：

社会服务和承办活动收入，承接平顶山市及周边地区的企事业单位的专题片、宣传片等，充分发挥融媒体中心的公信力和影响力。引入“新闻+活动”模式，联合企事业单位和企业商家举办各类大型庆典、晚会、文化艺术节、展览展销会、颁奖活动、户外会展、商业活动等，将社会新闻和重大活动紧密衔接起来，获得相应的收益。

①活动数量：

根据2017年至2019年的数据分析，2017年至2019年活动数量的平均增长率16.86%。我们依据合理性和谨慎性原则，假设未来运营期间活动数量以2019年的年活动数量为预测的基数，按照3.00%的增长率增长，增长到活动数量为170.00次不再增长。

②社会服务和承办活动收入收费单价：

2017年至2019年社会服务和承办活动收入收费单价的平均增长率15.89%。我们依据合理性和谨慎性原则，假设未来运营期间社会服务和承办活动收入收费单价以2019年的社会服务和承办活动收入收费单价为预测的基数，按照3.00%的增长率增长。

（3）培训费收益测算：

学习专业的播音主持是一种日积月累的持续性过程，从小在优质的语言环境、语言教育系统下成长的孩子，沉淀的文化底蕴和知识储备将会对以后的人生有巨大的帮助，平顶山广播电视台旗下成立了专注少儿艺术教育的旗舰事业中心-平顶山市广播电视台少儿培训中心，用来进行对少儿的培训。

①年培训数量：

2017 年至 2019 年培训数量的平均增长率 109.72%。我们依据谨慎性原则，假设未来期间以 2019 年的年培训数量为预测的基数，以后年度不再增长。

②培训收费单价：

2017 年至 2019 年培训收费单价的平均增长率 49.73%。我们依据谨慎性原则，假设未来期间以 2019 年的培训收费单价为预测的基数，以后年度不再增长。

（4）IPTV 收益测算：

①年 IPTV 数量：

2017 年至 2019 年 IPTV 数量的平均增长率 361.30%。我们依据谨慎性原则，假设未来期间以 2019 年的年 IPTV 数量为预测的基数，以后年度按照 5.00%的增长率增长。

②IPTV 收费单价：

2017 年至 2019 年 IPTV 收费单价的平均增长率 231.42%。我们依据谨慎性原则，假设未来期间以 2019 年的 IPTV 收费单价为预测的基数，按照 5.00%的增长率增长。

3.收入预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	广告收入	社会服务和承办活动收入	培训费收入	IPTV 收入	合计
第 2 年	1,819.80	344.50	50.85	156.33	2,371.48
第 3 年	1,819.80	365.82	50.85	172.36	2,408.83
第 4 年	1,819.80	387.78	50.85	190.21	2,448.64
第 5 年	1,819.80	410.38	50.85	209.41	2,490.44

年度	广告收入	社会服务和承办活动收入	培训费收入	IPTV 收入	合计
第 6 年	1,819.80	435.08	50.85	230.74	2,536.47
第 7 年	1,819.80	460.50	50.85	254.39	2,585.54
第 8 年	1,819.80	489.80	50.85	280.58	2,641.03
第 9 年	1,819.80	520.00	50.85	309.54	2,700.19
第 10 年	1,819.80	552.75	50.85	341.51	2,764.91
第 11 年	1,819.80	586.50	50.85	376.78	2,833.93
第 12 年	1,819.80	603.50	50.85	415.62	2,889.77
第 13 年	1,819.80	622.20	50.85	458.37	2,951.22
第 14 年	1,819.80	640.90	50.85	505.35	3,016.90
第 15 年	1,819.80	659.60	50.85	556.94	3,087.19
合计	25,477.20	7,079.31	711.90	4,458.13	37,726.54

（三）项目运营成本分析

根据平顶山市广播电视台的历史报表数据显示，支出项主要包括人员费用成本、管理费用、税费。

平顶山市广播电视台的历史数据如下：

项目	2017 年度	占当期收入的比重	2018 年度	占当期收入的比重	2019 年度	占当期收入的比重
① 人员费用	802.78	37.80%	800.73	39.91%	869.62	37.24%
② 管理费用	195.30	9.20%	437.66	21.81%	663.01	28.40%
③ 税费	198.34	9.34%	187.40	9.34%	218.07	9.34%

（1）人员费用

平顶山市广播电视台 2017 年至 2019 年的人员费用占当期收入的比重分别为 37.80%、39.91%、37.24%；三年的人员费用占当期收入的平均比重为 38.25%。根据合理性原则，我们假设未来运营期间人员费用占当期收入的比重为 38.50%。

（2）管理费用

平顶山市广播电视台 2017 年至 2019 年的管理费用占当期收入的比重分别 9.20%、21.81%、28.40%；三年的管理费用占当期收入的平均比重 20.05%。我们根据合理性，假设未来运营期间管理费用占当期收入的比重为 20.50%。

（3）税费

增值税及附加税：按照当期收入进行全额测算，增值税税率 6%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，文化事业建设费税率 3%。平顶山市广播电视台 2017 年至 2019 年的税费占当期收入的比重分别 9.34%、9.34%、9.34%；三年的税费占当期收入的平均比重 9.34%。我们根据合理性，假设未来运营期间税费占当期收入的比重为 9.50%。

成本预测明细表具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	人员费用	管理费用	税费	合计
第 2 年	913.02	486.15	225.29	1,624.46
第 3 年	927.40	493.81	228.84	1,650.05
第 4 年	942.73	501.97	232.62	1,677.32
第 5 年	958.82	510.54	236.59	1,705.95
第 6 年	976.54	519.98	240.96	1,737.48
第 7 年	995.43	530.04	245.63	1,771.10
第 8 年	1,016.80	541.41	250.90	1,809.11
第 9 年	1,039.57	553.54	256.52	1,849.63
第 10 年	1,064.49	566.81	262.67	1,893.97
第 11 年	1,091.06	580.96	269.22	1,941.24
第 12 年	1,112.56	592.40	274.53	1,979.49
第 13 年	1,136.22	605.00	280.37	2,021.59
第 14 年	1,161.51	618.46	286.61	2,066.58
第 15 年	1,188.57	632.87	293.28	2,114.72
合计	14,524.72	7,733.94	3,584.03	25,842.69

（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。

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 2 年	2,371.48	1,624.46	747.02
第 3 年	2,408.83	1,650.05	758.78
第 4 年	2,448.64	1,677.32	771.32
第 5 年	2,490.44	1,705.95	784.49
第 6 年	2,536.47	1,737.48	798.99
第 7 年	2,585.54	1,771.10	814.44
第 8 年	2,641.03	1,809.11	831.92
第 9 年	2,700.19	1,849.63	850.56
第 10 年	2,764.91	1,893.97	870.94
第 11 年	2,833.93	1,941.24	892.69
第 12 年	2,889.77	1,979.49	910.28
第 13 年	2,951.22	2,021.59	929.63
第 14 年	3,016.90	2,066.58	950.32
第 15 年	3,087.19	2,114.72	972.47
合计	37,726.54	25,842.69	11,883.85

（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 11,883.85 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 1.59。

表 4　项目收益与融资平衡表

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		220.50	220.50	
第 2 年		220.50	220.50	747.02
第 3 年		220.50	220.50	758.78
第 4 年		220.50	220.50	771.32
第 5 年		220.50	220.50	784.49

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 6 年	245.00	220.50	465.50	798.99
第 7 年	245.00	209.48	454.48	814.44
第 8 年	245.00	198.45	443.45	831.92
第 9 年	245.00	187.43	432.43	850.56
第 10 年	245.00	176.40	421.40	870.94
第 11 年	735.00	165.38	900.38	892.69
第 12 年	735.00	132.30	867.30	910.28
第 13 年	735.00	99.23	834.23	929.63
第 14 年	735.00	66.15	801.15	950.32
第 15 年	735.00	33.08	768.08	972.47
合计	4,900.00	2,590.88	7,490.88	11,883.85
本息覆盖倍数	1.59			

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，为平顶山市广播电视台融媒体 5G+AI 提升改造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：

二〇二二年二月二十二日

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 4101055388559

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 罗川
Full name

性　别 男
Sex

出生日期 1990-11-03
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 411526199011032913
Identity card No.



河南省注册会计师协会

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

2020年3月30日
/y /m /d

5

宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第1001号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第1001号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受宝丰县产业集聚区管理委员会委托，对宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设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》。宝丰县产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。宝丰县产业集聚区管理委员会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，在宝丰县产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目，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，本专项评价报告供宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设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

申请人拟就宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目计划申请发行专项债券资金14,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，自申请之日起十五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		2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00
第2年	2,800.00	11,200.00		14,000.00	4.50%	630.00
第3年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00
第4年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00
第5年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00
第6年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00
第7年	14,000.00		560.00	13,440.00	4.50%	630.00
第8年	13,440.00		560.00	12,880.00	4.50%	604.80
第9年	12,880.00		560.00	12,320.00	4.50%	579.60
第10年	12,320.00		560.00	11,760.00	4.50%	554.40
第11年	11,760.00		560.00	11,200.00	4.50%	529.20
第12年	11,200.00		1,680.00	9,520.00	4.50%	504.00
第13年	9,520.00		1,680.00	7,840.00	4.50%	428.40
第14年	7,840.00		1,680.00	6,160.00	4.50%	352.80
第15年	6,160.00		4,480.00	1,680.00	4.50%	277.20
第16年	1,680.00		1,680.00			75.60
合计		14,000.00	14,000.00			7,812.00
本息合计				21,812.00		

（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研报告近期统计情况。

2.项目收入预测

对宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目达到设计规模后的收入成本进行预测，本项目收入包括供暖收入和供气收入。

供暖收入：本项目属于定向供暖，且根据下游客户的需求进行供暖管道的安装，故供北部、西部的暖量以及供暖时长按照固定值进行计算。本项目北部供暖为30.00t/h，时长为8000h；西部供暖为60.00t/h，时长为16000h。供暖价格参考平顶山热力集团关于集中供暖收费对外公布的老城区收费价格，其中居民蒸汽供暖销售价格为116元/吨，非居民蒸汽供暖销售价格为137元/吨，参见平价工（2010）23号文件。由于本项目属于工业余热供暖，定价低于市场价，按照市场价80%进行估算，居民供暖价格约92.8元/吨，非居民供暖价格约109.6元/吨，保守估算按照90元/吨价格计算。单价增长率按照3%测算，每三年增长一次。

供气收入：本项目供气只有北部工业区，供气为30000m^3/h，时长为8000h。供气价格参考国家发展改革委《关于调整天然气基准门站价格的通知》（发改价格〔2019〕562号），自2019年4月1日起，河南省管道天

然气基准门站价格调整为每立方米 1.87 元。由于本项目属于热电联产供气项目，本项目销售价格按照市场价的 41%计算，即 0.76 元/m³。单价增长率按照 3%测算，每三年增长一次。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目		供暖收入	供气收入	合计
1	建设期	第 1 年			
2		第 2 年			
3	运营期	第 3 年	10,800.00	18,240.00	29,040.00
4		第 4 年	10,800.00	18,240.00	29,040.00
5		第 5 年	10,800.00	18,240.00	29,040.00
6		第 6 年	11,124.00	18,720.00	29,844.00
7		第 7 年	11,124.00	18,720.00	29,844.00
8		第 8 年	11,124.00	18,720.00	29,844.00
9		第 9 年	11,457.60	19,200.00	30,657.60
10		第 10 年	11,457.60	19,200.00	30,657.60
11		第 11 年	11,457.60	19,200.00	30,657.60
12		第 12 年	11,800.80	19,680.00	31,480.80
13		第 13 年	11,800.80	19,680.00	31,480.80
14		第 14 年	11,800.80	19,680.00	31,480.80
15		第 15 年	12,154.80	20,160.00	32,314.80
16		第 16 年	12,154.80	20,160.00	32,314.80
17	总收入		159,856.80	267,840.00	427,696.80

3. 成本预测具体如下

本项目成本包括原辅材料及外购燃料动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用和相关税金。

原辅材料及外购燃料动力费用：本项目购气价格参考《宝丰煤炭循环

经济园焦炉煤气输送管道工程》同类项目，定价为0.70元/m³。工业余热回收成本参考河南省电厂趸售热价17.5元/GJ--20元/GJ,折合约50元/吨-61元/吨，本项目保守估算按照51元/吨。购气单价和工业余热回收成本增长率按照3%测算，每三年增长一次。

工资及福利费用：本项目拟配备管理人员50人，工资按照4万元/人/年，福利费用为基本工资的14%，工资增长率按照5%测算，每三年增长一次。

修理费用：本项目修理费用为设备与房屋折旧费用的1%计算，其中房屋折旧按照20年，设备按照10年计提，残值率5%计算。

其他费用：本项目其他费用包括差旅费用、财务费用、管理等其他费用，按照各年经营收入的9%计提。

相关税金：我国相关财税文件规定一般纳税人收入可按简易计税方法进行交税，本项目增值税税率为9%；城市维护建设税按增值税的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%；所得税税率为25%。

成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目		原辅材料及外购燃料动力费用	工资及福利费用	修理费用	其他费用	相关税金	合计
1	建设期	第1年						
2		第2年						
3	运营期	第3年	22,920.00	228.00	44.85	2,613.60	1,075.36	26,881.81
4		第4年	22,920.00	228.00	44.85	2,613.60	1,075.36	26,881.81
5		第5年	22,920.00	228.00	44.85	2,613.60	1,075.36	26,881.81
6		第6年	23,583.60	239.40	44.85	2,685.96	1,099.25	27,653.06
7		第7年	23,583.60	239.40	44.85	2,685.96	1,099.25	27,653.06

8		第 8 年	23,583.60	239.40	44.85	2,685.96	1,099.25	27,653.06
9		第 9 年	24,253.20	251.37	44.85	2,759.18	1,123.95	28,432.55
10		第 10 年	24,253.20	251.37	44.85	2,759.18	1,123.95	28,432.55
11		第 11 年	24,253.20	251.37	44.85	2,759.18	1,123.95	28,432.55
12		第 12 年	24,927.60	263.94	44.85	2,833.27	1,149.80	29,219.46
13		第 13 年	24,927.60	263.94	44.85	2,833.27	1,149.80	29,219.46
14		第 14 年	24,927.60	263.94	44.85	2,833.27	1,149.80	29,219.46
15		第 15 年	25,608.00	277.14	44.85	2,908.33	1,176.79	30,015.11
16		第 16 年	25,608.00	277.14	44.85	2,908.33	1,176.79	30,015.11
17	总成本		338,269.20	3502.41	627.90	38,492.69	15,698.66	396,590.86

4. 项目收益预测

宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设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 31,105.94 万元，详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目		收入	成本	息前收益
1	建设期	第 1 年			
2		第 2 年			
3	运营期	第 3 年	29,040.00	26,881.81	2,158.19
4		第 4 年	29,040.00	26,881.81	2,158.19
5		第 5 年	29,040.00	26,881.81	2,158.19
6		第 6 年	29,844.00	27,653.06	2,190.94
7		第 7 年	29,844.00	27,653.06	2,190.94
8		第 8 年	29,844.00	27,653.06	2,190.94
9		第 9 年	30,657.60	28,432.55	2,225.05
10		第 10 年	30,657.60	28,432.55	2,225.05
11		第 11 年	30,657.60	28,432.55	2,225.05

12		第 12 年	31,480.80	29,219.46	2,261.34
13		第 13 年	31,480.80	29,219.46	2,261.34
14		第 14 年	31,480.80	29,219.46	2,261.34
15		第 15 年	32,314.80	30,015.11	2,299.69
16		第 16 年	32,314.80	30,015.11	2,299.69
17	合计		427,696.80	396,590.86	31,105.94

5.本息覆盖倍数

经上述宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设项目测算，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31,105.94万元，计算的本息覆盖倍数为1.43。

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		126	126.00		-126.00
第 2 年		630	630.00		-756.00
第 3 年		630	630.00	2,158.19	772.19
第 4 年		630	630.00	2,158.19	2,300.38
第 5 年		630	630.00	2,158.19	3,828.57
第 6 年		630	630.00	2,190.94	5,389.51
第 7 年	560	630	1,190.00	2,190.94	6,390.45
第 8 年	560	604.8	1,164.80	2,190.94	7,416.59
第 9 年	560	579.6	1,139.60	2,225.05	8,502.04
第 10 年	560	554.4	1,114.40	2,225.05	9,612.69
第 11 年	560.00	529.2	1,089.20	2,225.05	10,748.54
第 12 年	1,680.00	504	2,184.00	2,261.34	10,825.88

第 13 年	1,680.00	428.4	2,108.40	2,261.34	6,456.14
第 14 年	1,680.00	352.8	2,032.80	2,261.34	6,684.68
第 15 年	4,480.00	277.2	4,757.20	2,299.69	4,227.17
第 16 年	1,680.00	75.6	1,755.60	2,299.69	4,771.26
合计	14,000.00	7,812.00	21,812.00	31,105.94	4,771.26
本息覆盖倍数	1.43				

二、总体评价结果

经测算，在宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网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。

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，以宝丰县产业集聚区管理委员会提供的《宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设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，为宝丰县产业园区工业余热供暖供气管网建设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：

二零二二年二月十五日　　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

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.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

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

姓 名 韩殿卿
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1968-08-05
Date of birth

工作单位 河南联华会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码 410105196808052 93X
Identity card No.



证书编号: 410000270058
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: 2005 年 05 月 26 日
Date of Issuance /y /m /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

亚太(集团)

事务所
CPAs

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

2020 年 11 月 9 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南卓越

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 9 日
/y /m /d

河南卓越会计师事务所(普通合伙)
4101020041526

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

年 月 日
/y /m /d

2021年6月30日

姓 名 孙玉岭
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1980-01-16
Date of birth

工作单位 河南汇丰诚和会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 411081198001166355
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

河南汇丰诚和会计师事务所有限公司 事务所
CPAs

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

2020年 11月 11日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南卓越会计师事务所（普通合伙） 事务所
CPAs

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

2020年 11月 11日
/y /m /d

4

证书编号：
No. of Certificate

410000270065

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 08 月 05 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.

2021年6月10日
/y /m /d

石龙区玉带河治理项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090193 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年五月二十一日

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 8
五、项目收益情况 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 13
（五）净收益分析 14
（六）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 17
七、使用限制 17

石龙区玉带河治理项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090193 号

我们接受委托，对石龙区玉带河治理项目（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）、《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，了解石龙区玉带河治理项目收益与融资自求平衡情况而实施。平顶山市石龙区农业农村和水利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。我们的责任是根据平顶山市石龙区农业农村和水利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石龙区玉带河治理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 14 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平顶山市石龙区农业农村和水利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”	指石龙区玉带河治理项目

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、信息和数据是平顶山市石龙区农业农村和水利局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

本项目建设范围为玉带河石龙区段：起点位于何庄坑塘，终点位于河湾村玉带河与宝丰交界处。

2.项目参与主体

平顶山市石龙区农业农村和水利局为本项目主管部门，平顶山市石龙区农业农村和水利局为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市石龙区农业农村和水利局
统一社会信用代码	11410404MB0W173896
住所	平顶山市石龙区昌茂大道中段
负责人	高红义
批准机构名称	石龙区人民政府

平顶山市石龙区农业农村和水利局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2.建设规模与内容

根据河南平业建设工程技术咨询有限公司2021年2月出具的《石龙区玉带河治理项目可行性研究报告》及平顶山市石龙区发展和改革委员会文件《关于石龙区玉带河治理项目可行性研究报告的批复》（平龙发改〔2021〕27号），玉带河全长7.7公里，本项目恢复河道的设计防洪除涝能力，结合清淤堵堤防缺口，加强培厚薄弱堤段；巩固完善灌溉供水系统，坚持旱、涝综合治理；修建生产道路并进行绿化，充分发挥工程综合效益，遵照“上蓄、中带加固、下游疏导、河道疏浚与堤防加固相结合”的原则，搞好上游蓄水工程的除险加固，河道的清淤、清障，疏通河道，加固堤防，提高河道行洪能力。在玉带河上根据地形修建蓄水工程同时为西部林地、矿区和耕地提供水源，通过拦蓄水工程留住水资源，进行矿区生态修复，使水利工程发挥出防洪、灌溉、生态修复的作用，由此将石龙区西部打造为林木覆盖的一条绿色屏障和休闲生态观光景区。

为打造河道水生态景观，提升河道整体水环境，在河道沿线根据需要设置拦蓄水建筑物，位置选在相对顺直的河段，结合河道现状打造湿地片区，提升河道净化能力，增加水源涵养。

本次治理项目将何庄坑塘、康洼坑塘、马庄坑塘进行加固，加固后可提升河道的蓄水和防洪能力。大坝迎水坡护坡，修建防浪墙，疏通重建输水洞，溢洪道挖深拓宽和防护，设置水库管理房等。

结合石龙区城总体规划，对玉带河两岸进行景观节点绿化，对河堤坡两侧、滩地范围内进行绿化升级改造。实现河流引水常态化，保

障河流生态基流，有效补充地下水及河道涵养水源，促进水质提升和水生态优化，提高河流水质自我修复能力。对重点节点部位进行局部景观节点绿化。滩地范围内进行绿化升级改造，铺设游园步道，局部地点建设景点，形成河道绿色景观带及滨河生态公园。

（二）项目建设周期

项目建设期24个月，本项目计划于2022年3月开工，预计在2024年2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12,861.87万元，其中：工程费用11,294.00万元、工程建设其他费用1047.99万元、预备费298.82万元、建设期利息221.06万元。

表1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
1	**工程费用**	**11294**				**11294**
1.1	**玉带河综合治理工程**	**3694**				**3694**
1.1.1	何庄-康洼段230m	444				444
1.1.1.1	河道疏浚整治	184				184
1.1.1.2	康洼坑塘治理	200				200
1.1.1.3	新建何庄溢流堰	60				60
1.1.2	关庄水库治理	1490				1490
1.1.2.1	沟渠治理	1289.6				1289.6
1.1.2.2	休闲广场	200.4				200.4
1.1.3	关庄-终点	1760				1760

序号	项目	估算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
1.1.3.1	河道疏浚整治	1200				1200
1.1.3.2	马庄水库治理	200				200
1.1.3.3	关庄溢流堰	80				80
1.1.3.4	马庄溢流堰	80				80
1.1.3.5	下河溢流堰	200				200
1.2	**中水深度处理工程**	**5481**				**5481**
1.2.1	人工湿地	2500				2500
1.2.2	氧化塘	1800				1800
1.2.3	中水管网	800				800
1.2.4	干式离心泵	120				120
1.2.5	中水回用水池和回用水泵房	250				250
1.2.6	电磁流量计	5				5
1.2.7	在线余氯检测仪	6				6
1.3	**配套工程**	2119				2119
1.3.1	广告牌		9			**9**
1.3.2	沿岸治理	2110				**2110**
2	**工程建设其他费用**				**1048**	**1047.99**
2.1	**与项目建设有关的其他费用**				**1048**	**1047.99**
2.1.1	前期工作咨询费				20.5	20.5
2.1.2	勘察设计费				402	402
2.1.3	工程监理费				240	210
2.1.4	造价咨询费				30.4	120.4
2.1.5	项目管理费				315.09	295.09
3	**预备费**	**298.82**				**298.82**
3.1	基本预备费	298.82				298.82
4	**建设投资合计**	11632.82			1047.99	**12640.81**
5	**建设期利息**				221.06	221.06
6	**项目总投资**	11632.82			1229.05	**12861.87**

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金		

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政预算资金	7,861.87	61.13%
	专项债券资金		
	小计	7,861.87	61.13%
2.债务资金	专项债券资金	5,000.00	38.87%
	银行贷款		
	小计	5,000.00	38.87%
合计		12,861.87	100.00%

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比61.13%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	金额
1.资本金	自有资金			
	财政预算资金	1,500.00	6,361.87	7,861.87
	专项债券资金			
	小计	1,500.00	6,361.87	7,861.87
2.债务资金	专项债券资金	5,000.00		5,000.00
	银行贷款			
	小计	5,000.00		5,000.00
合计		6,500.00	6,361.87	12,861.87
占比		50.54%	49.46%	100.00%

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业

补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 5,000.00 万元。其中：计划 2022 年度申请 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 6 年	5,000.00		250.00	4,750.00	4.50%	225.00	475.00
第 7 年	4,750.00		250.00	4,500.00	4.50%	213.75	463.75
第 8 年	4,500.00		250.00	4,250.00	4.50%	202.50	452.50
第 9 年	4,250.00		250.00	4,000.00	4.50%	191.25	441.25
第 10 年	4,000.00		250.00	3,750.00	4.50%	180.00	430.00
第 11 年	3,750.00		750.00	3,000.00	4.50%	168.75	918.75
第 12 年	3,000.00		750.00	2,250.00	4.50%	135.00	885.00
第 13 年	2,250.00		750.00	1,500.00	4.50%	101.25	851.25

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 14 年	1,500.00		750.00	750.00	4.50%	67.50	817.50
第 15 年	750.00		750.00		4.50%	33.75	783.75
合计		5,000.00	5,000.00			2,643.75	7,643.75

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。

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，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格标准按照 2.5%的平均增长率逐年递增，部分收入价格按照每 3 年 5%的增长率进行递增。

⑧本项目债券存续期 15 年，建设期 2 年，收益期 13 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为平顶山市石龙区农业农村和水利局，项目资产登记单位为平顶山市石龙区农业农村和水利局。平顶山市石龙区农业农村和水利局负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，平顶山市石龙区农业农村和水利局根据项目施工进度向区财政局申请资金使用，审批通过后，由区财政局将对应金额的债券资金拨付至区平顶山市石龙区农业农村和水利局，再由平顶山市石龙区农业农村和水利局支付至项目施工单位。

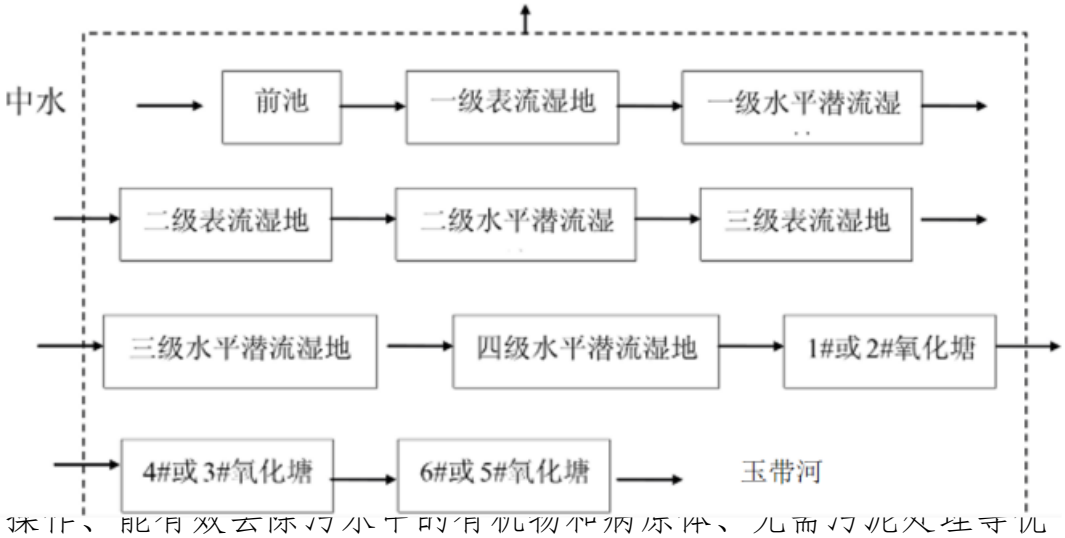
项目运营期内，项目收益来源主要为中水销售收入、户外广告牌收入，由平顶山市石龙区农业农村和水利局收取对应的费用，并归入平顶山市石龙区农业农村和水利局专用账户在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成后的中水销售收入、户外广告牌收入作为债券还款资金来源。

（1）中水销售收入

污水处理厂外阴水管道收集后进入人工湿地前池，均匀水质质量，后通过配水渠平均分配水量至表流湿地，为水体充氧，同时可以起到一定的净化水质作用。之后，通过配水渠进入到水平潜流湿地，表流湿地和水平潜流湿地交替设置四级，进行过滤及净化，然后进入氧化塘，排入玉带河。



称。

的人

物来

稳定

便于操作、能有效去除污水中的有机物和病原体、无需污泥处理等优点。

人工湿地是由人工建造和控制运行的与沼泽地类似的地面，将污水、污泥有控制的投配到经人工建造的湿地上，污水与污泥在沿一定方向流动的过程中，主要利用土壤、人工介质、植物、微生物的物理、化学、生物三重协同作用，对污水、污泥进行处理的一种技术。其作用机理包括吸附、滞留、过滤、氧化还原、沉淀、微生物分解、转化、植物遮蔽、残留物积累、蒸腾水分和养分吸收及各类动物的作用。

本项目水源为石龙区污水处理厂产生的中水。石龙区污水处理厂，位于平顶山市石龙区人民路东段，设计总规模为 2.0 万 m^3/d，其中一期规模 1.0 万 m^3/d，二期规模为 1.0 万 m^2/d。项目总投资 12023.24 万元，服务范围为石龙区城区及石龙产业集聚区，设计处理总规模为 2.0 万 m^2/d（2020 年），总占地总面积为 38722 ㎡（合 50.08 亩），其中一期工程占地面积为 26368 ㎡（和 39.55 亩）。采用“预处理+AAO 生化处

理+纤维转盘滤池”工艺，消毒采用二氧化氯消毒，出水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 A 标准后。石龙区污水处理厂从 2017 年 1 月调试以来，运行情况一切正常，出水水质达到了国家排放标准，处理水达到一级 A 标准。

本项目上游污水处理厂设计总规模为 2 万 m³/天，目前尾水排放量每天约 1 万立方米，预计本项目建成后，污水尾水量可以达到设计水量的 80%。保守估计，本项目中水销售量按 1 万 m³/天，以后每 3 年上涨 5%，达到 1.22 万 m³/天后不再增加。目前，石龙区工业企业使用南水北调水源水，非居民生活用水每立方米为 4.70 元。同时，根据津价管〔2012〕24 号，其再生水价格 2.2 元/m³；根据青价格〔2016〕23 号，其再生水价格 1.7 元/m³；根据京发改〔2014〕885 号，其再生水价格为不超过 3.5 元/m³。根据对石龙区周边工业企业调研情况，周边企业具有使用中水的意愿。其中：平顶山市弘海环保科技有限公司、平顶山市沪江陶瓷有限公司、平顶山市佳苑建材有限公司、平顶山市大玉工贸有限公司、平顶山市东鑫焦化有限责任公司均出具了用水意向函，愿意使用中水替代现有水源，以降低企业生产成本，可以接受的中水价格为 2 元/立方米，出具用水意向函的单位总需水量超过 1.6 万立方米/天，超过本项目产生的中水量，中水销售不存在风险。

（2）户外广告牌收入

根据本项目可行性研究报告调研数据：平顶山龙泽苑、观邸大厦、建工景苑、平顶山清华苑、倾城小区等地的广告牌刊例价在 5,100 元左右；结合广告信息查询平台易播网数据：平顶山市各大加油站出入口落地式滚动灯箱刊例价为 4880 元/月/幅，平顶山市卫东区建设路万达停车场灯箱广告刊例价为 60000 元/4 周/面，平顶山郏县站安检口刷屏

机广告刊例价为 18800 元/周/站。本项目建成后，周边环境会有大幅度提升，有效的提升玉带河沿岸的商业价值，保守估计，本项目单个户外广告牌每月收入可达 3,500 元。本项目设置 60 个户外广告牌，运营期第 1 年负荷率按照 65%计算，以后每年上涨 10%，达到 95%后不再增加。考虑物价上涨因素，广告牌价格每 3 年上涨 5%。

（四）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下几项：

（1）职工薪酬

本项目定员 10 人，根据平顶山市统计局人员工资水平信息，结合石龙区实际工资情况，人员平均工资按 4 万元/年计算，人员福利费按工资的 14%计提；考虑物价上涨因素，工资每 2 年上涨 2.5%。

（2）其他费用

主要包括电费、运营维护费及日常办公费用等，按照营业收入的 5%计提，随收入增长而增长。

（3）税费

建设期增值税进项税税率按 9%，运营期中水销售增值税按简易征收 3%计算，广告牌收入增值税税率按 6%计算，城市维护建设税、教育附加税、地方教育税附加分别按增值税的 7%、3%、2%计算。企业所得税税率按照 25%计算。

（五）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。

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	运营期						
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	**营业收入**	**万元**	**893.80**	**919.00**	**944.20**	**1,017.87**	**1,017.87**	**1,017.87**	**1,066.96**
1	中水销售	万元	730.00	730.00	730.00	766.50	766.50	766.50	803.00
	数量	万 m^3/天	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
	价格	元/m^3	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	广告牌收入	万元	163.80	189.00	214.20	251.37	251.37	251.37	263.96
	数量	个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	价格	元/月	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,859.00
	负荷率	%	65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
二	**成本支出**	**万元**	**146.14**	**153.05**	**160.81**	**180.68**	**181.56**	**181.56**	**195.60**
1	职工薪酬	万元	45.60	45.60	46.74	46.74	47.91	47.91	49.11
2	其他费用	万元	44.69	45.95	47.21	50.89	50.89	50.89	53.35
3	税费	万元	55.85	61.50	66.86	83.05	82.76	82.76	93.14
三	**净收益**	**万元**	**747.66**	**765.95**	**783.39**	**837.19**	**836.31**	**836.31**	**871.36**

（续）

序号	名称	运营期						合计
		第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
一	**营业收入**	**1,066.96**	**1,066.96**	**1,123.96**	**1,123.96**	**1,123.96**	**1,181.64**	**13,565.01**
1	中水销售	803.00	803.00	846.80	846.80	846.80	890.60	10,329.50
	数量	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	
	价格	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
2	广告牌收入	263.96	263.96	277.16	277.16	277.16	291.04	3,235.51
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
	价格	3,859.00	3,859.00	4,052.00	4,052.00	4,052.00	4,255.00	
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二	**成本支出**	**195.60**	**196.53**	**211.77**	**212.72**	**212.72**	**229.11**	**2,457.85**
1	职工薪酬	49.11	50.34	50.34	51.60	51.60	52.89	635.49
2	其他费用	53.35	53.35	56.2	56.2	56.2	59.08	678.25
3	税费	93.14	92.84	105.23	104.92	104.92	117.14	1,144.11
三	**净收益**	**871.36**	**870.43**	**912.19**	**911.24**	**911.24**	**952.53**	**11,107.16**

（六）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 11,107.16 万元。计算的本息覆盖倍数为 1.45。

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		225.00	225.00	
第 2 年		225.00	225.00	
第 3 年		225.00	225.00	747.66
第 4 年		225.00	225.00	765.95
第 5 年		225.00	225.00	783.39
第 6 年	250.00	225.00	475.00	837.19
第 7 年	250.00	213.75	463.75	836.31
第 8 年	250.00	202.50	452.50	836.31
第 9 年	250.00	191.25	441.25	871.36
第 10 年	250.00	180.00	430.00	871.36
第 11 年	750.00	168.75	918.75	870.43
第 12 年	750.00	135.00	885.00	912.19
第 13 年	750.00	101.25	851.25	911.24
第 14 年	750.00	67.50	817.50	911.24
第 15 年	750.00	33.75	783.75	952.53
合计	5,000.00	2,643.75	7,643.75	11,107.16
本息覆盖倍数	1.45			

注:本项目建设期利息已资本化处理，由财政资金进行支付。

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，为石龙区玉带河治理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：

二〇二一年五月二十一日

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11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

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

此件与原件一致
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

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 4101055368559

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：110001629949
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：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

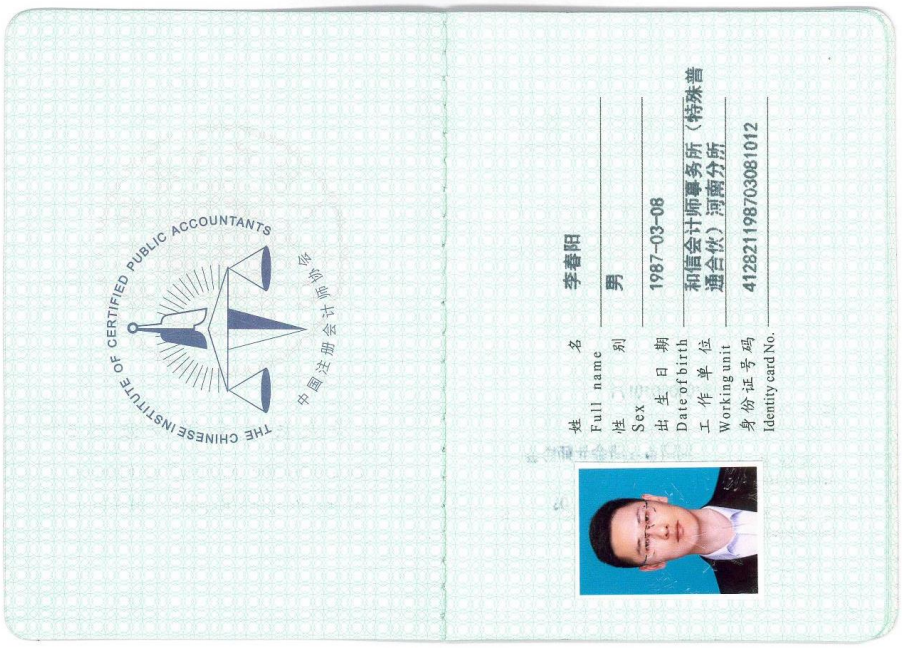
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 4101055368559

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5



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　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



证书编号：
No. of Certificate　370100010171

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 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 251 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年九月七日

5G泛在低空技术应用示范基地建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第251号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对5G泛在低空技术应用示范基地建设项目的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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《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）等相关的法律法规及政策。安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会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评价，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。

本报告仅供安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会申报的5G泛在低空技术应用示范基地建设项目申请使用专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会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5G泛在低空技术应用示范基地建设项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金24,000.00万元，其中：2021年申请3,000.00万元，2022年申请使用21,000.00万元，本次申请2 ,500.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目的投资。本项目从客观、谨慎角度出发，暂

按拟申请债券票面利率 4.50%进行测算，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，15 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。15 年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	本次申请债券金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
2021 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2022 年	3,000.00	21,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2023 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2024 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2025 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2026 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2027 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2028 年	24,000.00		1,050.00	22,950.00	4.50%	1,032.75	2,082.75
2029 年	22,950.00		1,050.00	21,900.00	4.50%	985.50	2,035.50
2030 年	21,900.00		1,050.00	20,850.00	4.50%	938.25	1,988.25
2031 年	20,850.00		1,050.00	19,800.00	4.50%	891.00	1,941.00
2032 年	19,800.00		1,050.00	18,750.00	4.50%	843.75	1,893.75
2033 年	18,750.00		3,150.00	15,600.00	4.50%	702.00	3,852.00
2034 年	15,600.00		3,150.00	12,450.00	4.50%	560.25	3,710.25
2035 年	12,450.00		3,150.00	9,300.00	4.50%	418.50	3,568.50
2036 年	9,300.00		6,150.00	3,150.00	4.50%	141.75	6,291.75
2037 年	3,150.00		3,150.00	0.00	4.50%	0.00	3,150.00
合计		**24,000.00**	**24,000.00**			**13,128.75**	**37,128.75**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券申报使用时间在 2021 年度，假设付息时间自 2021 年开始，建设期 2021 年 1 月至 2022 年 7 月，现金流入以拟建项目在债券存续期内项目的预期收益实现。预期项目收入包括厂房租赁收入、5G 云管控平台收入、5G 低空应用测试空域收入、电磁兼容检测收入、环境实验室检测收入等。与预期项目收入相关的支出主要为燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用及相关税费。

本次预测依据安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会提供的《5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告》的相关数据，考虑运营期间产生的各类收入、成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	相关税费	项目预期收益
2021 年				
2022 年	2,419.30	1,314.79	217.68	886.83
2023 年	5,806.34	3,155.49	522.42	2,128.43
2024 年	6,386.97	3,271.61	580.63	2,534.73
2025 年	6,967.60	3,387.74	638.85	2,941.01
2026 年	7,548.24	3,503.87	838.81	3,205.56
2027 年	8,128.87	3,619.99	1,055.68	3,453.20
2028 年	8,709.50	3,736.12	1,215.46	3,757.92
2029 年	9,290.14	3,852.25	1,375.26	4,062.63
2030 年	9,870.77	3,968.37	1,535.04	4,367.36
2031 年	10,451.40	4,084.50	1,694.82	4,672.08
2032 年	10,451.40	4,084.50	1,694.82	4,672.08
2033 年	10,451.40	4,084.50	1,694.82	4,672.08
2034 年	10,451.40	4,084.50	1,694.82	4,672.08
2035 年	10,451.40	4,084.50	1,694.82	4,672.08
合计	**117,384.73**	**50,232.73**	**16,453.93**	**50,698.07**

三、项目预期收益偿还债券本金和利息情况

（一）项目收益与资金平衡测算

根据“二、项目预期收益”测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 50,698.07 万元，债券到期应付的债券本息合计为 37,128.75 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预期收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		135.00	135.00	
2022 年		1,080.00	1,080.00	886.83
2023 年		1,080.00	1,080.00	2,128.43
2024 年		1,080.00	1,080.00	2,534.73
2025 年		1,080.00	1,080.00	2,941.01
2026 年		1,080.00	1,080.00	3,205.56

年度	债券本息支付			预期收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年		1,080.00	1,080.00	3,453.20
2028 年	1,050.00	1,032.75	2,082.75	3,757.92
2029 年	1,050.00	985.50	2,035.50	4,062.63
2030 年	1,050.00	938.25	1,988.25	4,367.36
2031 年	1,050.00	891.00	1,941.00	4,672.08
2032 年	1,050.00	843.75	1,893.75	4,672.08
2033 年	3,150.00	702.00	3,852.00	4,672.08
2034 年	3,150.00	560.25	3,710.25	4,672.08
2035 年	3,150.00	418.50	3,568.50	4,672.08
2036 年	6,150.00	141.75	6,291.75	
2037 年	3,150.00	0.00	3,150.00	
合计	**24,000.00**	**13,128.75**	**37,128.75**	**50,698.07**
本息覆盖倍数	**1.37**			

（二）敏感性分析

根据5G泛在低空技术应用示范基地建设项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	45,628.26	48,163.17	50,698.07	53,232.97	55,767.88
1.2	债券还本付息额	37,128.75	37,128.75	37,128.75	37,128.75	37,128.75
1.3	债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.43	1.50

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以厂房租赁收入、5G 云管控平台收入、5G 低空应用测试空域收入、电磁兼容检测收入、环境实验室检测收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国郑州

二〇二〇年九月七日　　中国注册会计师：

附件：

5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测是依据安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会提供的《5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，该项目预计 2022 年 7 月底建成投产。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，以上所有预测均作为项目收益及现金流入预测编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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.假设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.假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5.假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6.假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7.假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8.假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9.假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目的基本情况

（一）主体资格

安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会，是依法成立的事业单位法人，具体情况如下：

单位名称	安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会
负责人	胡博文
统一社会信用代码	12410503773670292X
机构地址	河南省安阳市创业大道东段

（二）项目情况

规划建设用地 80.3 亩，主要建设内容包括 5G 泛在低空测试基地、5G 无人机管控云平台、5G 模组研发生产、5G 无人机终端产品研发制造、5G 终端产品电磁兼容和环境实验室及配套的生活设施、研发生产设施和研发办公设施等。本项目覆盖了安阳 3000 米以下、4420 平方公里的报备飞行空域，并且涵盖无人机产业园内所有企业的产品检测服务。

建立统一的运行基础数据中心。制定统一的数据标准，提供统一的数据接入处理，建立实现数据分类安全保存的数据仓库，根据各数据分析应用的要求，对外提供相关数据。管控平台建成后，将实现数据统计、数据查询、数据挖掘、数据整理和数据分析。进一步加强无人机运行管理数据的归集管理与资源共享，通过动态监测、数据采集、指标和模型分析，实现动态预测、预警，为科学决策提供有效服务。

建设运行管理的预警管理和应急处置平台。通过对管网、交通、分布、监控图像等领域实时或非实时信息进行加工处理，结合预警规则和历史知识库积累，自动生成预警信息，让管理者提前应对可能发生的问题和事件，通过提前干预降低事件发生概率和影响。

建设运行管理的信息共享推送平台。基于基础数据中心的基础数据库和主题数据库资源，面向数据进行统计分析与数据挖掘，通过方便易用、操作性强的人机交互界面，提供多维度数据分析功能，为领导决策提供数据支持。可以通过微博、微信、电话、移动互联网等各种渠道共享或推送事件信息。通过流程和规范，协调其它平台共同处理问题。在处理过程中各平台之间可以共享实时监控事件发生位置、视频图像、级别、影响、资源调度、处置进度等信息，科学调度资源。

建设环境测试标准平台。企业在研制阶段产品会存在各方面的缺陷，产品安

装位置、使用频率、不同环境等都存在客观条件影响产品的功能和性能质量，在提高产品可靠性主面，环境试验占有重要位置，说的极端一些，没有环境试验，就无法正确鉴别产品的品质、确保产品质量。本实验室的建设，主要致力于产品研制和生产阶段可靠性与环境试验的研究及技术服务，从产品技术研发、设计、定型、样品生产到量产质控，提供一站式的可靠性与环境试验解决方案，为企业提高产品的可靠性、稳定性、环境适应性和安全性，缩短产品的研发和生产周期，保驾护航。实验室建成后，可满足 IEC、ISO，GB、GJB，EIA、ASTM、IPC、ISTA、JEDEC、SAE，JIS、MIL 等国际、国家及行业标准的测试要求，开展气候环境、机械环境、生物环境、化学环境和综合环境绝大多数项目的试验和测试，同时可提供整车环境试验，失效分析和元器件筛选，可靠性优化设计与分析，可靠性试验与评估，以及可靠性方案和整改建议等技术服务，可对试验中的产品及材料进行电学、磁学、表观性能监测。

（三）项目审批情况

1.立项审批

2020 年 7 月 23 日，安阳市北关区发展和改革委员会根据安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会报送的《关于报批 5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告的请示》(高文〔2020〕 55 号)文件及相关材料，作出《北关区发展和改革委员会关于 5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（北发改审办〔2020〕106 号），原则同意该项目建设，同时对建设地点与主要建设内容、项目总投资与资金来源等事项作出批复。

2.规划审批和用地审批

2020 年 7 月 20 日，安阳市城乡规划管理局北关区分局作出《关于 5G 泛低空技术应用示范基地建设项目意见的复函》，函复如下：根据《安阳市城市总体规划》，中华路与 6 号路交叉口东南角地块规划为工业用地和消防用地。

2020 年 7 月 20 日，安阳市北关区自然资源局作出《北关区自然资源局关于安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会中华路与 6 号路交叉口东南地块土地性质的复函》，答复如下：安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会中华路与 6 号路交叉口东南地块，占地面积约 80.3 亩，经与北关区土地利用总体规划图相对照，符合彰东街道办事处土地利用总体规划(2010-2020 年)。

3.环保审批

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，该项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，2019 年 6 月 30 日，安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会对本项目完成备案（备案号：202041050300000130）。

（四）项目总投资及资金来源

该项目总投资为 35,017.23 万元，其中：土地费用 3,000.00 万元、建筑工程费用 15,465.00 万元、安装工程费用 650.00 万元，设备购置费 11,000.00 万元，基本预备费 2,560.29 万元，拟申请使用专项债券资金 24,000.00 万元，剩余资金来自财政拨款。

（五）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告》，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的各项收入、运营成本及相关税费对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会提供的《5G 泛在低空技术应用示范基地建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）收入预测

收入来源主要为厂房租赁收入、5G 云管控平台收入、5G 低空应用测试空域收入等。收入预测如下：

1.厂房租赁收入

本项目建成后可出租的厂房面积为 25352 ㎡，租赁单价为 360 元/年/㎡；

2.5G 云管控平台收入

本项目建成后 5G 云管控平台每年检测 3000 架，单价 2000 元/架；

3.5G 低空应用测试空域收入

本项目建成后 5G 低空应用测试空域每年检测 24 次，单价 150 万元/次；

4.电磁兼容检测收入

本项目建成后电磁兼容检测每年检测 5 万小时，单价为 500 元/h；

5.环境实验室检测收入

本项目建成后环境实验室检测每年检测 2000 项，单价为 2 万元/项。

本项目建成第一年负荷率为 50%，第二年负荷率为 50%，第三年负荷率 55%，第四年负荷率为 60%，第五年负荷率为 65%，第六年负荷率为 70%，第七年负荷率为 75%，第八年负荷率为 80%，第九年负荷率为 85%，第十年以后年度负荷率为 90%。债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	厂房租赁收入	5G 云管控平台收入	5G 低空应用测试空域收入	电磁兼容检测收入	环境实验室检测收入	合计
2021 年						
2022 年	190.14	125.00	750.00	520.83	833.33	2,419.30
2023 年	456.34	300.00	1,800.00	1,250.00	2,000.00	5,806.34
2024 年	501.97	330.00	1,980.00	1,375.00	2,200.00	6,386.97
2025 年	547.60	360.00	2,160.00	1,500.00	2,400.00	6,967.60
2026 年	593.24	390.00	2,340.00	1,625.00	2,600.00	7,548.24
2027 年	638.87	420.00	2,520.00	1,750.00	2,800.00	8,128.87
2028 年	684.50	450.00	2,700.00	1,875.00	3,000.00	8,709.50
2029 年	730.14	480.00	2,880.00	2,000.00	3,200.00	9,290.14
2030 年	775.77	510.00	3,060.00	2,125.00	3,400.00	9,870.77
2031 年	821.40	540.00	3,240.00	2,250.00	3,600.00	10,451.40
2032 年	821.40	540.00	3,240.00	2,250.00	3,600.00	10,451.40
2033 年	821.40	540.00	3,240.00	2,250.00	3,600.00	10,451.40
2034 年	821.40	540.00	3,240.00	2,250.00	3,600.00	10,451.40
2035 年	821.40	540.00	3,240.00	2,250.00	3,600.00	10,451.40
合计	**9,225.5**	**6,065.00**	**36,390.00**	**25,270.83**	**40,433.33**	**117,384.73**

（二）相关成本预测

与预期的项目收入相关运营成本主要包括经营成本及相关税金

1.经营成本

经营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用。

（1）燃料及动力费

项目的燃料动力费主要为生产及生活过程中所需的，正常达产年限，年用水

量为6.135万吨，水的价格3.5元/吨；用电量为500.252万kWh。电的价格为0.9元/度；

（2）工资及福利费用

该项目可提供就业岗位50个。平均工资9.44万元/月，全年工资及福利总额为472万元。

（3）维护费用

维护费用按固定资产原值的3%计取；

（4）其他费用

该项目其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用，按年营业收入的20%计算。

债券存续期内项目运营成本预测表

单位：万元

项目	燃料及动力费	工资及福利费	维护费	其他费用	合计
2021 年					
2022 年	196.54	196.67	437.72	483.86	1,314.79
2023 年	471.70	472.00	1,050.52	1,161.27	3,155.49
2024 年	471.70	472.00	1,050.52	1,277.39	3,271.61
2025 年	471.70	472.00	1,050.52	1,393.52	3,387.74
2026 年	471.70	472.00	1,050.52	1,509.65	3,503.87
2027 年	471.70	472.00	1,050.52	1,625.77	3,619.99
2028 年	471.70	472.00	1,050.52	1,741.90	3,736.12
2029 年	471.70	472.00	1,050.52	1,858.03	3,852.25
2030 年	471.70	472.00	1,050.52	1,974.15	3,968.37
2031 年	471.70	472.00	1,050.52	2,090.28	4,084.50
2032 年	471.70	472.00	1,050.52	2,090.28	4,084.50
2033 年	471.70	472.00	1,050.52	2,090.28	4,084.50
2034 年	471.70	472.00	1,050.52	2,090.28	4,084.50
2035 年	471.70	472.00	1,050.52	2,090.28	4,084.50
合计	**6,328.64**	**6,332.67**	**14,094.48**	**23,476.94**	**50,232.73**

2.相关税费

相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房

产税、所得税。

增值税：本项目增值税税率为9%，燃料及动力费进项税税率为13%；

城市维护建设税：按增值税额的5%计取；

教育费附加：按增值税额的3%计取；

地方教育费附加：按增值税额的2%计取；

房产税：不含税的收入的12%；

所得税率：税率为25%。

债券存续期内项目成本预测表

单位：万元

年度	经营成本	相关税费	合计
2021 年	-	-	-
2022 年	1,314.79	217.68	1,532.47
2023 年	3,155.49	522.42	3,677.91
2024 年	3,271.61	580.63	3,852.24
2025 年	3,387.74	638.85	4,026.59
2026 年	3,503.87	838.81	4,342.68
2027 年	3,619.99	1,055.68	4,675.67
2028 年	3,736.12	1,215.46	4,951.58
2029 年	3,852.25	1,375.26	5,227.51
2030 年	3,968.37	1,535.04	5,503.41
2031 年	4,084.50	1,694.82	5,779.32
2032 年	4,084.50	1,694.82	5,779.32
2033 年	4,084.50	1,694.82	5,779.32
2034 年	4,084.50	1,694.82	5,779.32
2035 年	4,084.50	1,694.82	5,779.32
合计	**50,232.73**	**16,453.93**	**66,686.66**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入		**2,419.30**	**5,806.34**	**6,386.97**	**6,967.60**	**7,548.24**	**8,128.87**	**8,709.50**	**9,290.14**	**9,870.77**	**10,451.40**	**10,451.40**	**10,451.40**	**10,451.40**	**10,451.40**
1.1 项目活动现金流入		2,419.30	5,806.34	6,386.97	6,967.60	7,548.24	8,128.87	8,709.50	9,290.14	9,870.77	10,451.40	10,451.40	10,451.40	10,451.40	10,451.40
二、现金流出		**1,532.47**	**3,677.91**	**3,852.24**	**4,026.59**	**4,342.68**	**4,675.67**	**4,951.58**	**5,227.51**	**5,503.41**	**5,779.32**	**5,779.32**	**5,779.32**	**5,779.32**	**5,779.32**
2.1 项目活动现金流出		1,532.47	3,677.91	3,852.24	4,026.59	4,342.68	4,675.67	4,951.58	5,227.51	5,503.41	5,779.32	5,779.32	5,779.32	5,779.32	5,779.32
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量		**886.83**	**2,128.43**	**2,534.73**	**2,941.01**	**3,205.56**	**3,453.20**	**3,757.92**	**4,062.63**	**4,367.36**	**4,672.08**	**4,672.08**	**4,672.08**	**4,672.08**	**4,672.08**
四、期末项目累计现金结存额		**886.83**	**3,015.26**	**5,549.99**	**8,491.00**	**11,696.56**	**15,149.76**	**18,907.68**	**22,970.31**	**27,337.67**	**32,009.75**	**36,681.83**	**41,353.91**	**46,025.99**	**50,698.07**
五、债券本息	**37,128.75**														
六、本息覆盖倍数	**1.37**														

（四）敏感性分析

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	预期项目收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动分析				
		-10%	-5%	0.00%	5%	10%
1	项目预期收益	45,628.26	48,163.17	50,698.07	53,232.97	55,767.88
2	偿还的债券本息额	37,128.75	37,128.75	37,128.75	37,128.75	37,128.75
3	债券本息覆盖倍数	1.23	1.30	1.37	1.43	1.50

五、综述

经上述测算，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，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 50,698.07 万元，偿还债券本息为 37,128.75 万元，本息覆盖倍数为 1.37 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因厂房租赁收入、5G 云管控平台收入、5G 低空应用测试空域收入、电磁兼容检测收入、环境实验室检测收入受到宏观经济、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不确定等问题。同时，报告中的各项收入以安阳市中原高新技术产业开发区管理委员会提供的《5G 泛在低空技术应用示范基地建设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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

（1－1）

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06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

二〇一二年　八月　二十四

中华人民共和国财政部制

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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



姓　　名 Full name　王宣璩
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1963-05-10
工作单位 Working unit　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No.　410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

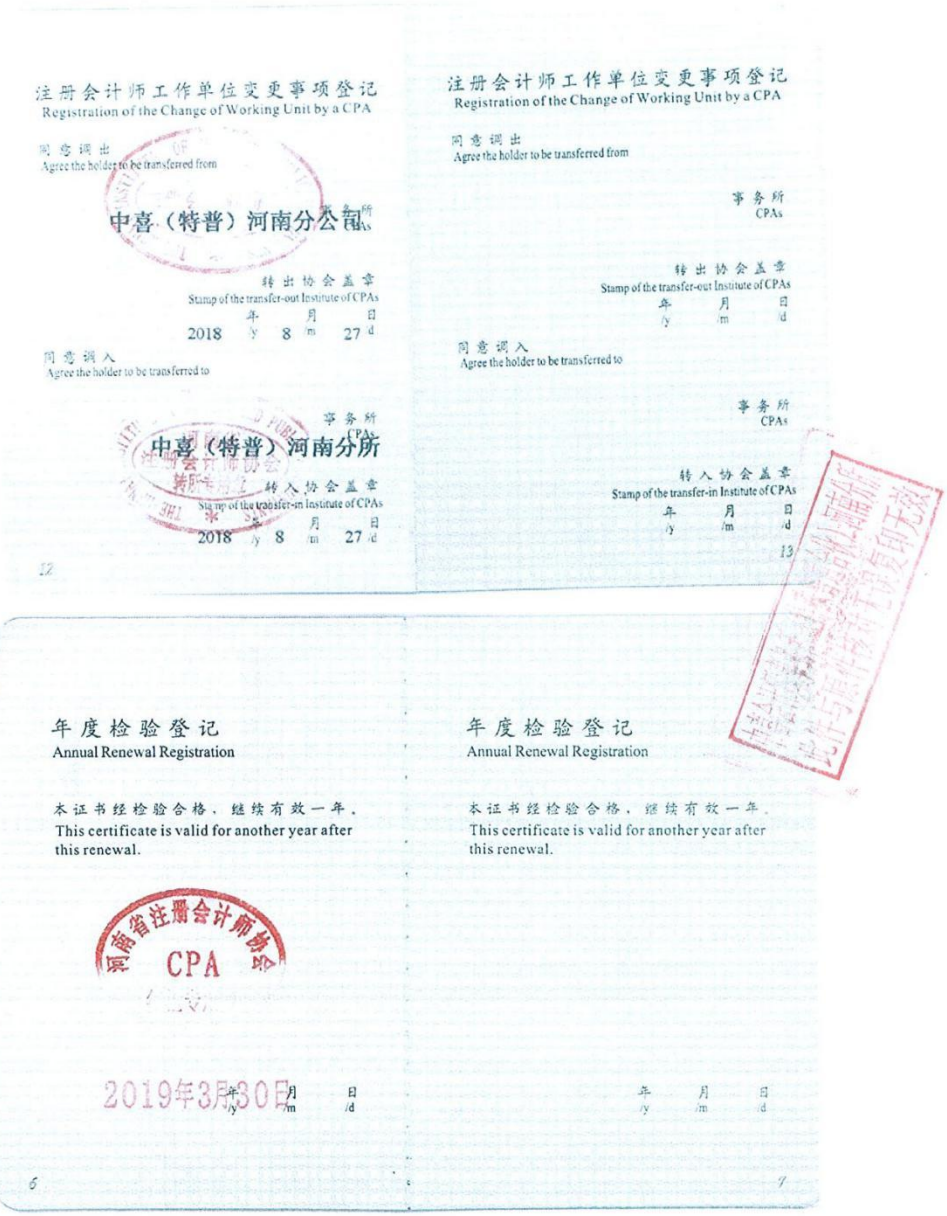
证书编号：
No. of Certificate　410100090036

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　2007 年/y　01 月/d　26 日

年/y　月/m　日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125　1/1



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

中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2018 /y 8 /m 27 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2018 /y 8 /m 27 /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

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

2019年3月30日
年 月 日
/y /m /d

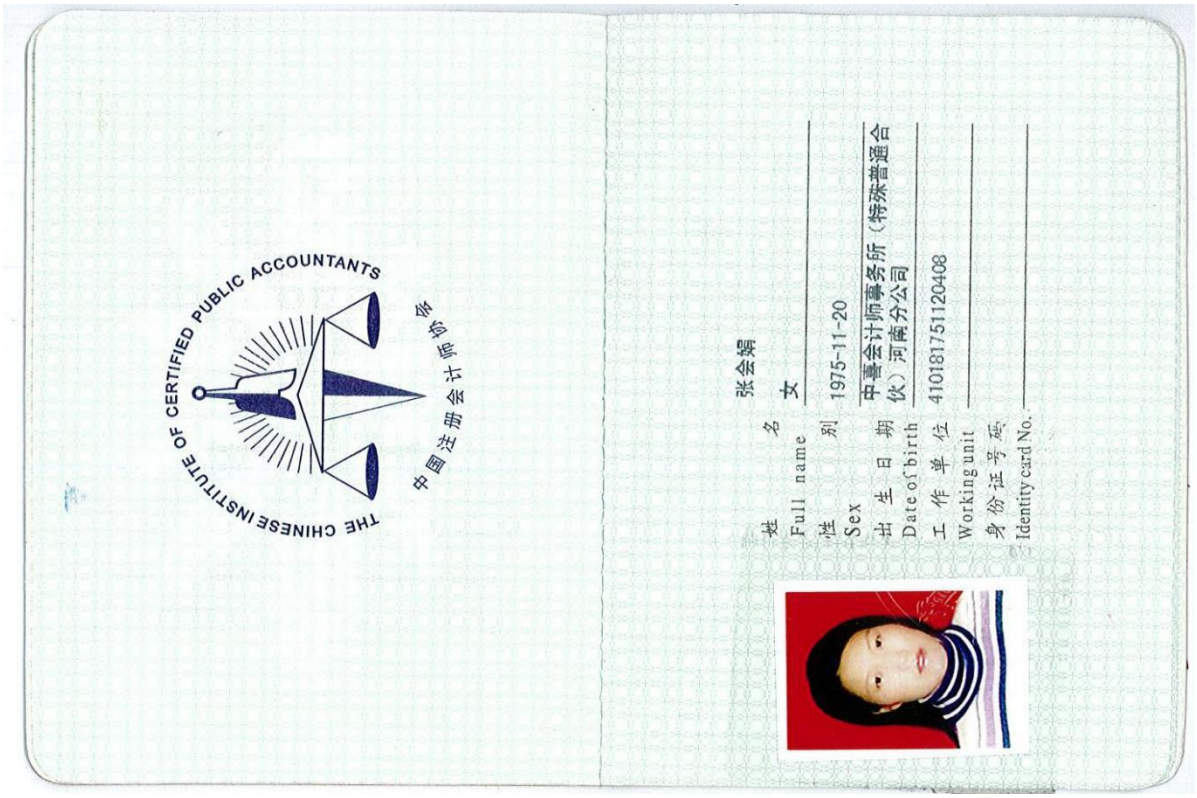
6

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


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 张会娟
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975-11-20
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410181751120408


证书编号：
No. of Certificate 410100090026
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 2004 年 /y 05 月 /m 19 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.
张会娟 女 1975-11-20 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司 410181751120408
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
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.

2018年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

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.

河南省注册会计师协会 CPA

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

9



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

中喜（特普）河南分公司 事务所 CPAs

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

2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所 事务所 CPAs

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

2018 年 /y 8 月 /m 27 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

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

年 /y 月 /m 日 /d

11

安阳中原高新技术产业开发区管理委员会

专项审计报告

AUDIT REPORT

豫德鉴证字［2020］第07152号

审计机构:河南德丰会计所[41000133]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案，请以防伪验证码登录www.henicpa.org.cn首页查询报告真伪及详细信息。

安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

验证码：n21k c992 j20k r8n2

豫德鉴证字［2020］第07152号

河南德丰会计师事务所有限公司接受委托，对安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目的项目收益与融资自求平衡进行审核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》。项目实施单位安阳中原高新技术产业开发区管理委员会，对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的预测编制说明中披露。

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，并按照项目收益及经营现金净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。

本专项评价供安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目申请专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测所依据的各项假设前提

下，安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目在专项债券存续期内，项目收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

河南德丰会计师事务所有限公司

中国• 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022年2月21日

附件：

安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目收益与融资自求平衡编制说明

一、项目基本情况

安阳市纺织产业集聚区坚持“科学规划、政府引导、基础先行、市场运作”的原则，按照“完善基础功能、改善整体形象”的要求，加快道路基础设施建设步伐，构筑现代化便捷交通网络，为纺织产业集聚区健康快速发展奠定坚实基础。集聚区管委会对区内道路基础设施实行统一规划、统一标准、统一建设，全力推进基础设施建设，不断提高纺织产业集聚区的承载力、吸引力和竞争力，为入区企业创造了良好的发展环境。

本项目是安阳市纺织产业集聚区的园中园形式的打造，其目的是建设一个全面的，环境适宜的纺织产业集聚区。

园区规划用地面积为 200489 ㎡，规划范围为平原路以东，红日企业以西，8 号路以南，韩辛路以北。

本项目总投资估算本项目总投资估算为 106628.54 万元，作为《政府投资条例》中“政府采用直接投资方式”的公益性项目，根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35 号）规定，“不实行资本金制度”，项目投资所需资金属于财政预算安排的“政府投资资金”。

项目总投资的资金筹措计划为：本项目总投资 106628.54 万元，其中财政资金 74628.54 万元，拟申请申请发行项目收益与融资自求平衡的政府专项债券 32000 万元。

项目计算期 15 年，建设期 3 年，运营期 12 年。

二、项目的预测性财务信息界定

虽然项目总投资估算已经政府主管部门批复,但项目申请发行政府专项债券的实际额度并非如预期那样发生，对应的项目负债额度具有一定的不确定性；同时，项目经营模式的实际结果可能与预测性财务信息存在差异，相应的项目收入能力和成本要素及其计划也具有一定的不确定性。

鉴于此,根据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政策规定，结合项目实际，本项目的预测性财务信息仅在最佳估计假设基础上，对项目收益及经营净现金流入进行相应的财务预测，并对应编制和列报项目涵盖期间的《现金收益偿债能力测算表》。

三、项目收益及经营净现金流入预测的编制基础

项目实施机构安阳中原高新技术产业开发区管理委员会属于事业单位。

同时，根据本项目公益性功能的实现方式规划，以及项目可产生“专项收入”对应的经营模式规划，本项目实施机构虽然为事业单位，但项目运营将产生持续性的纳税义务；按照税收遵从的基本原则和实质重于形式原则、相关性原则等财务会计的一般原则，在“资金封闭运行下的项目独立核算”管理机制前提下，本项目收益及经营净现金流入的预测，不机械套用《政府会计准则》、而选择《企业会计准则》为编制基础，并执行相应的会计主体确定、固定资产和无形资产的确认和初始计量、收入的确认和计量、费用的分类处理等会计政策。

四、债券发行的假设条件和信息预测

（一）债券发行的假设条件

1、【债券种类】：项目收益与融资自求平衡的政府专项债券。

2、【债券利率】：参考2020年1-5月份全国地方政府专项债券的平均发行利率（3.33%）、结合本项目实际适当上浮后，拟申请使用债券的债券利率假设为4.50%。

3、【债券期限和发行额度】：本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，已于2021年使用债券3100.00万元，2022年计划申请专项债券16900.00万元，其中本次申请使用6 000.00万元，2023年计划申请专项债券12000.00万元，期限15年。

4、【资金到位预测】：假设于2021年至2023年期间，每年1月上旬发行债券资金到位。

5、【还本付息安排】：利息每半年支付一次，**2021年申请的专项债第15年一次性支付全部本金。2022年及之后申请的专项债分期偿还本金。**

（二）债券发行及还本付息的信息预测

基于以上假设，自申请使用债券计息之日起，15年债券存续期间，本项目应还本付息的财务情况预测如下（金额单位：人民币万元，数据结果取整数）：

年度	期初本金余额	本期申请债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		3100.00		3100.00	4.50%	139.50	139.50
第2年	3100.00	16900.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第3年	20000.00	12000.00		32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第4年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第5年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第6年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第7年	32000.00		845.00	31155.00	4.50%	1440.00	2285.00
第8年	31155.00		1445.00	29710.00	4.50%	1401.98	2846.98
第9年	29710.00		1445.00	28265.00	4.50%	1336.95	2781.95
第10年	28265.00		1445.00	26820.00	4.50%	1271.93	2716.93
第11年	26820.00		1445.00	25375.00	4.50%	1206.90	2651.90
第12年	25375.00		3135.00	22240.00	4.50%	1141.88	4276.88
第13年	22240.00		4335.00	17905.00	4.50%	1000.80	5335.80
第14年	17905.00		4335.00	13570.00	4.50%	805.73	5140.73
第15年	13570.00		7435.00	6135.00	4.50%	610.65	8045.65

第 16 年	6135.00		4335.00	1800.00	4.50%	276.08	4611.08
第 17 年	1800.00		1800.00	0.00	4.50%	81.00	1881.00
合计		32000.00	32000.00			17373.38	49373.38

五、最佳估计假设

（一）申请政府专项债券的通用基本假设

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、对债券发行申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金的投资项目能够按实施方案顺利建设、投产运营；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对债券发行申请人造成的重大不利影响。

（二）本项目的最佳估计假设

以下 5 项为本项目财务预测的基本最佳估计假设，后述的有关收入和支出的假设，是基于基本最佳估计的应用性假设。

1、【会计主体】

《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）明确：“对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算”；本项目虽有独立的项目法人安阳中原高新技术产业开发区管理委员会，但为了维护政府专项债投资项目管理的严肃性，特参照国发〔2019〕26 号的规定，全面实行“专项资产、专门管理、专款专用”的封闭式运行，对项目资产实行“独立核算”，即

为本项目单设会计主体，以项目建设增加的资产、申请发行专项债形成的负债和财政配套投入对应的净资产以及债券持续期间内构成的项目收入和成本费用支出等作为会计要素，实行封闭式独立会计核算。

2、【项目提供的公共产品或服务】

本项目建设完成后对符合高端纺织机械制造产业规划的企业提供基础的、标准化的厂房、办公和生活服务用房租赁服务。

3、【能够产生收益的内容及其经营模式】

项目按照“互动、共赢、简便易操作”的原则，采用“有偿+干租”的运作模式，即项目经营模式的基本假设为租赁经营，仅提供房屋出租和物业服务，不界入企业投资和运营，不承担企业成本。

4、【经营分期】

项目计算期 15 年,与申请发行债券的期限一致;其中预设建设期 3 年、运营期 12 年。

本项目债券持续期间的“年度”假设为会计年度即公立历年度。本项目建设期 36 个月，预计于 2021 年 1 月开工，至 2023 年 12 月建设完成。本项目自 2024 年 1 月进入运营期，运营期 12 年。

5、【专项收入及其财政管理】

运营期内，项目现金流入扣除项目现金流出后的经营净现金流入，为本项目申请政府专项债券对应的“专项收入”，按照收支两条线管理规定，纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

六、项目建设支出的假设依据和预测

（一）项目建设支出的假设依据

根据安阳市北关区发改委批复的《安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目可行性研究报告》，编制本项目的建设支出（含投

资估算说明、估算依据、估算方法等）。

（二）项目建设支出预测

本项目建设期的现金流出，为建设投资和建设期资本化利息支出；建设总投资和资金来源规划如下（见下表）：

序号	项目	合计	结构比重（%）
一	**项目总投资估算**	**106,628.54**	**100.00%**
（一）	**项目静态总投资**	**103,748.54**	**97.30%**
1	**工程费用**	78,693.76	75.85%
2	**其他费用**	18,038.00	17.39%
3	**预备费**	7,016.78	6.76%
（二）	**预估资本化利息**	**2,880.00**	**2.70%**
二	**资金来源规划**	**106,628.54**	**100.00%**
1	**发行专项债券筹资**	**32,000.00**	**30.01%**
1.1	用于建设投资	32,000.00	100.00%
2	**非债券资金的财政配套筹资**	**74,628.54**	**69.99%**
2.1	用于建设期利息	2,880.00	3.86%
2.2	用于其他工程费用	71,748.54	96.14%

项目总投资 106628.54 万元按照现行税法规定，进行增值税“价税分离”后，不含增值税的建设成本约 99627.16 万元，建设期增值税进项税额约 7001.38 万元。

七、项目经营收入的假设及预测

（一）项目经营收入的基本假设

基于经营模式假设，本项目债券存续期内，用于偿还债券本息的收入全部为项目专项收入，在项目存续期内具有持续性。

（二）项目经营收入的假设依据

收入预测期间假设——本项目假设自 2021 年 01 月债券发行成功后开

始实施，建设期 3 年，自 2024 年 01 月进入运营期，运营期 12 年，至 2035 年。

收入预测依据假设——本项目收入包括行政办公及生活服务用房租赁、厂房租赁和物业服务等三项收入来源。

项目周边厂房及仓库租赁价格

序号	名称	地址	租赁价格
1	安阳月龙食品有限责任公司（原）	北关区小营	16.8 元/㎡.月
2	利华制药厂房（原）	龙安区华豫工业园	30 元/㎡.月
3	安阳市揽羽模型有限责任公司	文峰区易商谷	12 元/㎡.月
4	新建厂房	汤阴县 S302	30 元/㎡.月

项目周边商务办公用房租赁价格

序号	名称	地址	租赁价格	物业费价格
1	电商大厦	文峰区朝阳路与文峰大道交叉口	30 元/㎡.月	1 元/㎡.月
2	众易商务	文峰区三角湖附近	33 元/㎡.月	1 元/㎡.月
3	办公楼出租	殷都区铁三路与文源街交叉口	25.4 元/㎡.月	0.6 元/㎡.月
4	办公楼出租	北关区人民大道西段	30 元/㎡.月	0.75 元/㎡.月

根据 58 同城公开资料查询并参照项目周边商务办公用房及厂房租赁价格，同时考虑项目功能用房的特殊性，基于谨慎性原则考虑，其中行政办公及生活服务用房可出租面积 43,947.19 ㎡，初始租金 28 元/㎡·月；厂房可出租面积 256,625.92 ㎡，初始租金 20 元/㎡·月；物业收入 0.8 元/㎡·月，按出租面积计算。

运营负荷假设——本项目属于新建项目，客户需要有培养的过程，预算中假设运营期第一年负荷率 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 95%。

收入增长假设——结合我国近年 CPI 指数的情况，假定租金和物业收入每三年上涨 5%。

（三）债券持续期间项目经营收入的预测情况

基于上述项目收入的假设，本项目 12 年运营期内，含税收入共计 93773.20 万元，不含税收入 86119.10 万元，增值税销项税额 7654.10 万

元。具体详见下表（单位：万元）。

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	运营负荷		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%
1	**项目收入（万元）**	**93773.20**	**5546.94**	**6339.36**	**7131.78**	**7904.39**
-	**项目收入（不含税）万元**	**86119.10**	**5094.18**	**5821.92**	**6549.66**	**7259.20**
-	**销项税额（万元）**	**7654.10**	**452.76**	**517.44**	**582.12**	**645.18**
1.1	生产厂房出租（万元）	72884.98	4311.32	4927.22	5543.12	6143.62
-	单价（元/㎡.月）	——	20.00	20.00	20.00	21.00
-	数量（㎡）	256625.92	256625.92	256625.92	256625.92	256625.92
1.2	配套用房出租收入（万元）	17474.17	1033.64	1181.30	1328.96	1472.93
	单价（元/㎡.月）	——	28.00	28.00	28.00	29.40
	数量（㎡）	43947.19	43947.19	43947.19	43947.19	43947.19
1.3	物业费收入（万元）	3414.04	201.99	230.84	259.70	287.83
-	数量（㎡）	300573.11	300573.00	300573.00	300573.00	300573.00
-	单价（元/㎡.年）	——	9.60	9.60	9.60	10.08

（续上表）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	运营负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	**项目收入（万元）**	**7904.39**	**7904.39**	**8299.49**	**8299.49**	**8299.49**
-	**项目收入（不含税）万元**	**7259.20**	**7259.20**	**7622.06**	**7622.06**	**7622.06**
-	**销项税额（万元）**	**645.18**	**645.18**	**677.43**	**677.43**	**677.43**
1.1	生产厂房出租（万元）	6143.62	6143.62	6450.81	6450.81	6450.81
-	单价（元/㎡.月）	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
-	数量（㎡）	256625.92	256625.92	256625.92	256625.92	256625.92
1.2	配套用房出租收入（万元）	1472.93	1472.93	1546.58	1546.58	1546.58
	单价（元/㎡.月）	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87
	数量（㎡）	43947.19	43947.19	43947.19	43947.19	43947.19
1.3	物业费收入（万元）	287.83	287.83	302.11	302.11	302.11
-	数量（㎡）	300573.00	300573.00	300573.00	300573.00	300573.00
-	单价（元/㎡.年）	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	——	——
	运营负荷	95.00%	95.00%	95.00%	——	——
1	**项目收入（万元）**	**8714.50**	**8714.50**	**8714.50**	——	——
-	**项目收入（不含税）万元**	**8003.19**	**8003.19**	**8003.19**	——	——
-	**销项税额（万元）**	**711.31**	**711.31**	**711.31**	——	——
序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	——	——

1.1	生产厂房出租（万元）	6773.35	6773.35	6773.35	——	——
-	单价（元/㎡.月）	23.15	23.15	23.15	——	——
-	数量（㎡）	256625.92	256625.92	256625.92	——	——
1.2	配套用房出租收入（万元）	1623.91	1623.91	1623.91	——	——
	单价（元/㎡.月）	32.41	32.41	32.41	——	——
	数量（㎡）	43947.19	43947.19	43947.19	——	——
1.3	物业费收入（万元）	317.24	317.24	317.24	——	——
-	数量（㎡）	300573.00	300573.00	300573.00	——	——
-	单价（元/㎡.年）	11.11	11.11	11.11	——	——

八、项目运营支出的假设及依据

（一）项目运营支出的基本假设

本项目建成投入运营后，主要项目运营支出包括付现经营成本、非付现经营成本、税费成本和还本付息等四部分（还本付息部分的假设见上述“债券发行的假设条件和信息预测”）。

本项目运营支出的基本假设，立足于两个基本点：一是以项目自身收益解决项目自身的必要成本费用支出；二是实行结构化的“收支两条线管理”，即项目必要成本费用支出接受财政监管的基准成本和年度审计鉴证管理，项目“专项收入”按照收支两条线管理规定，纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

（二）经营支出预测的假设依据

（1）付现成本费用的分类假设——本项目收入来源主要为厂房租赁收入、物业服务收入，与之相匹配，付现成本费用即经营成本按“要素法”进行分类假设，分为直接工资及福利费、维修维护费、管理费用等三大类；

（2）非付现摊销费用的假设及其依据——其一，本项目各期发生非付现成本包括固定资产折旧和无形资产摊销；其二，按照现行税法规定，对项目建设投资进行“价税分离”，即分别测算不含税的固定资产和无形资

产入账价值以及建设期能够产生的进项税额；其三，以不含税入账价值为基数，均采用直线法计提折旧和摊销；其四，建筑工程折旧按照 20 年折旧，设备按照 15 年折旧，残值率 5%；土地费摊销按照 10 年，期末无残值；其五，折旧和摊销费用属于运营期的非付现成本费用，对企业所得税的计算有直接影响，进而影响项目收益即净现金流入；

（3）经营成本的假设依据——

其一、职工薪酬及福利：按照项目劳动定员，设定管理人员 10 人，人均 5000 元/每月；技术员 15 人，4000 元/月；其他普通工人 30 人，3000 元/月；社会保障按工资总额的 26%计，福利费按照工资总额的 14%计；考虑到物价上涨因素，运营期每三年按 5%递增一次；

其二，维修维护费：运营期前三年按照项目固定资产原值的 1.2%预测，以后每三年按 5%递增一次；

其三，路灯电费：本项目路灯选用太阳能光伏系统和 LED 光源，全年预计消耗电量 4.33 万度，按 0.65 元/度测算；

其四、管理费用及其他费用：包括但不限于项目运营发生的办公费、差旅费、水电、办公电费等，管理费用及其他费用取工资福利费的 20.00%。

（三）债券持续期间项目经营成本预测情况

基于上述项目经营成本的假设，本项目 12 年运营期内，经营活动的现金流出预测情况为：

运营期含税经营成本预测合计金额 18940.97 万元，具体见下表：

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	职工薪酬及福利费	4,344.61	336.00	336.00	336.00	352.80
2	修理费	13,693.66	1,059.03	1,059.03	1,059.03	1,111.98
3	路灯电费	33.77	2.81	2.81	2.81	2.81
4	管理费用及其他费用	868.92	67.20	67.20	67.20	70.56
5	经营成本	18,940.97	1,465.05	1,465.05	1,465.05	1,538.16

（续上表）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年

1	职工薪酬及福利费	352.80	352.80	370.44	370.44	370.44
2	修理费	1,111.98	1,111.98	1,167.58	1,167.58	1,167.58
3	路灯电费	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
4	管理费用及其他费用	70.56	70.56	74.09	74.09	74.09
5	经营成本	1,538.16	1,538.16	1,614.92	1,614.92	1,614.92

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	——	——
1	职工薪酬及福利费	388.96	388.96	388.96	——	——
2	修理费	1,225.96	1,225.96	1,225.96	——	——
3	路灯电费	2.81	2.81	2.81	——	——
4	管理费用及其他费用	77.79	77.79	77.79	——	——
5	经营成本	1,695.53	1,695.53	1,695.53	——	——

（四）项目税费支出的假设及依据

（1）应交增值税的测算依据——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），房屋租赁及出售业务适用税率为 9%；建筑及安装工程费进项税税率为 9%；设备购置进项税税率为 13%；前期工作咨询费、设计费等工程建设其他费、建设期利息按服务类税率 6%计入；外购电力的税率为 13%；修理费按发生额的 50%计算增值税，税率 9%。

（2）应交城建税、应交教育费附加和地方教育附加的测算依据——以年度实际应交增值税为基数，适用城建税率 7%、教育费附加征收率 3%、地方教育附加征收率 2%。

（3）应交房产税的测算依据——根据现行税法规定，从租计征的房产税适用税率 12%，以不含税的房租收入为计算依据。

（4）应交印花税的测算依据——根据现行税法规定，租赁业务的印花税按合同额的 0.1%计算。

（5）企业所得税的假设和测算依据——按照现行税法，企业所得税不做“身份论”，虽项目实施机构为事业单位，但独立核算的本项目必然产生应税经营性收入，基于谨慎性原则，在债券持续期间按照独立纳税进行财务预测；企业所得税的测算，由项目分年度的不含税营业收入，依次减

除不含税营业成本（包括不含税业务成本和不含税折旧和摊销费）、营业税金及附加、财务费用后为应纳税所得额，适用企业所得税税率25%。在债券存续期内各期利润总额为负数，无需缴纳所得税。

（五）债券持续期间项目税费支出的预测情况

基于上述项目税费成本支出的假设，本项目12年运营期内，税收支出计10131.67万元，具体见下表（金额单位：人民币万元）：

序号	项目	合计(万元)	运营期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
	税费合计	**10,131.67**	**593.78**	**678.61**	**763.43**	**846.14**
1	**增值税**	**83.49**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	7,654.10	452.76	517.44	582.12	645.18
1.2	运营成本进项税额	569.22	44.05	44.05	44.05	46.23
1.3	抵扣固定资产进项税	—	7,001.38	6,592.67	6,119.28	5,581.20
1.4	留抵税额	—	6,592.67	6,119.28	5,581.20	4,982.25
2	**税金及附加**	**10,048.18**	**593.78**	**678.61**	**763.43**	**846.14**
2.1	城市维护建设税(7%)	5.84	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加（3%）	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加（2%)	1.67	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税（12%）	9,947.80	588.44	672.50	756.56	838.52
2.5	印花税（0.1%）	90.36	5.34	6.11	6.87	7.62

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	税费合计	**846.14**	**846.14**	**888.44**	**888.44**	**888.44**
1	**增值税**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	645.18	645.18	677.43	677.43	677.43
1.2	运营成本进项税额	46.23	46.23	48.53	48.53	48.53
1.3	抵扣固定资产进项税	4,982.25	4,383.30	3,784.35	3,155.44	2,526.53
1.4	留抵税额	4,383.30	3,784.35	3,155.44	2,526.53	1,897.62
2	**税金及附加**	**846.14**	**846.14**	**888.44**	**888.44**	**888.44**
2.1	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加（2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税（12%）	838.52	838.52	880.45	880.45	880.45
2.5	印花税（0.1%）	7.62	7.62	8.00	8.00	8.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	——	——
	税费合计	**932.87**	**932.87**	**1,026.38**	——	——
1	**增值税**	**0.00**	**0.00**	**83.49**	——	——
1.1	销项税额	711.31	711.31	711.31	——	——
1.2	运营成本进项税额	50.94	50.94	50.94	——	——
1.3	抵扣固定资产进项税	1,897.62	1,237.25	576.88	——	——
1.4	留抵税额	1,237.25	576.88	0.00	——	——
2	**税金及附加**	**932.87**	**932.87**	**942.88**	——	——
2.1	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	5.84	——	——
2.2	教育费附加（3%）	0.00	0.00	2.50	——	——
2.3	地方教育附加（2%)	0.00	0.00	1.67	——	——
2.4	房产税（12%）	924.47	924.47	924.47	——	——
2.5	印花税（0.1%）	8.40	8.40	8.40	——	——

九、项目产生的现金净流入预测

债券持续期间，经营活动的现金流入扣除经营活动的现金流出后，本项目经营现金净流入即经营活动现金净流量的预测性财务信息如下：

年度	经营现金流入	经营现金流出			经营净现金流入	累计经营现金结余
		经营成本	税费成本	合计		
合计	93,773.20	18,940.97	10,131.67	29,072.63	64,700.57	//
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 4 年	5546.94	1465.05	593.78	2,058.83	3,488.11	3,488.11
第 5 年	6339.36	1465.05	678.61	2,143.65	4,195.71	7,683.82
第 6 年	7131.78	1465.05	763.43	2,228.48	4,903.30	12,587.12
第 7 年	7904.39	1538.16	846.14	2,384.29	5,520.09	18,107.21
第 8 年	7904.39	1538.16	846.14	2,384.29	5,520.09	23,627.31
第 9 年	7904.39	1538.16	846.14	2,384.29	5,520.09	29,147.40
第 10 年	8299.49	1614.92	888.44	2,503.37	5,796.12	34,943.53
第 11 年	8299.49	1614.92	888.44	2,503.37	5,796.12	40,739.65
第 12 年	8299.49	1614.92	888.44	2,503.37	5,796.12	46,535.78

年度	经营现金流入	经营现金流出			经营净现金流入	累计经营现金结余
		经营成本	税费成本	合计		
第 13 年	8714.50	1695.53	932.87	2,628.40	6,086.10	52,621.88
第 14 年	8714.50	1695.53	932.87	2,628.40	6,086.10	58,707.98
第 15 年	8714.50	1695.53	1026.38	2,721.90	5,992.59	64,700.57

十、项目收益及经营现金净流入覆盖债券还本付息情况测

基于上述最佳估计假设基础上的谨慎性预测，本项目资金供需即项目收益与融资自求平衡的预测情形为：

（一）债券还本付息的资金支出需求

若本项目债券申请发行到位，预计持续期内的应付债券本息合计 49,373.38 万元，其中：应付债券本金 32,000.00 万元，建设期资本化利息 2,880.00 万元。

（二）还本付息的资金来源规划

项目建成后，项目经营收入形成的支付能力，扣除项目运营的必要经营成本和税收支出后，形成的经营活动现金净流量即经营现金净流入，按照收支两条线管理规定，作为“专项收入”纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

（三）项目收益覆盖债券还本付息的能力预测

项目计算期内债券还本付息合计 49,373.38 万元，经营净现金流入的还本付息资金来源合计 64,700.57 万元，预计本息覆盖倍数 1.31 倍。具体见下表：

年度	还本付息资金支出需求			还本付息资金来源
	偿付本金	利息支出	本息合计	经营净现金流入
第 1 年	0.00	139.50	139.50	0.00
第 2 年	0.00	900.00	900.00	0.00
第 3 年	0.00	1,440.00	1,440.00	0.00
第 4 年	0.00	1,440.00	1,440.00	3,488.11
第 5 年	0.00	1,440.00	1,440.00	4,195.71

第 6 年	0.00	1,440.00	1,440.00	4,903.30
第 7 年	845.00	1,440.00	2,285.00	5,520.09
第 8 年	1,445.00	1,401.98	2,846.98	5,520.09
第 9 年	1,445.00	1,336.95	2,781.95	5,520.09
第 10 年	1,445.00	1,271.93	2,716.93	5,796.12
第 11 年	1,445.00	1,206.90	2,651.90	5,796.12
第 12 年	3,135.00	1,141.88	4,276.88	5,796.12
第 13 年	4,335.00	1,000.80	5,335.80	6,086.10
第 14 年	4,335.00	805.73	5,140.73	6,086.10
第 15 年	7,435.00	610.65	8,045.65	5,992.59
第 16 年	4,335.00	276.08	4,611.08	0.00
第 17 年	1,800.00	81.00	1,881.00	0.00
合计	32,000.00	17,373.38	49,373.38	64,700.57
综合本息覆盖倍数				1.31

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，认为安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目可以相较银行贷款更优惠的融资成本完成资金筹措，为当地的社会发展和产业提升提供相应的资金支持。同时，运营期的资产租赁收入等专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，可以充分满足项目的还本付息要求。

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

全程电子化

统一社会信用代码
91410105796751431 4

营业执照

（副 本）（2—3）

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　河南德丰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　刘国胜

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询；税务咨询；管理咨询；法律、法规、规定的其它业务（以上范围凭证经营）。（以上范围，国家法律法规规定禁止的项目及应经审批方可经营的项目除外）（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　壹佰壹拾万圆整

成立日期　2006年11月30日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光路22号行署国际B座13楼西

登记机关

2019 年 05 月 10 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：河南德丰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘国胜

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光路22号行署国际B座13楼西

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000133

批准执业文号：豫财办会〔2006〕68号

批准执业日期：2006年11月13日

证书序号：0009947

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 七 月十 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　刘国胜
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1968-08-26
Date of birth

工作单位　河南德丰会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码　410811680826355
Identity card No.



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 /y　月 /m　日 /d

河南德丰会计师事务所有限公司 4101050082214

证书编号：
No. of Certificate　410000200640

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　2005年 /y　05月 /m　18日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王晓婧

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-03-12

工作单位 Working unit 河南德丰会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410184198903125628



证书编号：No. of Certificate 410001330005

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

河南德丰会计师事务所有限公司 4105008221 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 4101055434010

2020年3月30日

年/y 月/m 日/d

安阳中原高新技术产业开发区管理委员会

专项审计报告

AUDIT REPORT

豫德鉴证字［2020］第07153号

审计机构:河南德丰会计所[41000133]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案，请以防伪验证码登录www.henicpa.org.cn首页查询报告真伪及详细信息。

安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

验证码：613x 0ov6 1116 c498

豫德鉴证字［2020］第07153号

河南德丰会计师事务所有限公司接受委托，对安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目的项目收益与融资自求平衡进行审核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》。项目实施单位安阳中原高新技术产业开发区管理委员会，对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的预测编制说明中披露。

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，并按照项目收益及经营现金净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。

本专项评价供安阳市纺织产业集聚区高端纺织机械制造产业园建设项目申请专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测所依据的各项假设前提

下，安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目在专项债券存续期内，项目收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

河南德丰会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022年2月21日

附件：

安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡预测编制说明

一、项目基本情况

安阳市产业集聚区坚持“科学规划、政府引导、基础先行、市场运作”的原则，按照“完善基础功能、改善整体形象”的要求，加快基础设施建设步伐，构筑现代化便捷交通网络，为产业集聚区健康快速发展奠定坚实基础。集聚区管委会对区内基础设施实行统一规划、统一标准、统一建设，全力推进基础设施建设，不断提高产业集聚区的承载力、吸引力和竞争力，为入区企业创造了良好的发展环境。

本项目是安阳市产业集聚区的园中园形式的打造，其目的是建设一个全面的，环境适宜的产业集聚区。

园区规划面积 9.2 平方公里，规划范围安阳北关区中华路与盛业大道东南。

本项目总投资估算为 105844.87 万元，作为《政府投资条例》中“政府采用直接投资方式”的公益性项目，根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发〔1996〕35 号）规定，“不实行资本金制度”，项目投资所需资金属于财政预算安排的“政府投资资金”。

项目总投资的资金筹措计划为：本项目总投资 105844.87 万元，其中财政资金 73844.87 万元，拟申请发行项目收益与融资自求平衡的政府专项债券 32000 万元。

项目计算期 17 年，建设期 3 年，运营期 14 年。

二、项目的预测性财务信息界定

虽然项目总投资估算已经政府主管部门批复,但项目申请发行政府专项债券的实际额度并非如预期那样发生，对应的项目负债额度具有一定的不确定性；同时，项目经营模式的实际结果可能与预测性财务信息存在差异，相应的项目收入能力和成本要素及其计划也具有一定的不确定性。

鉴于此,根据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政策规定，结合项目实际，本项目的预测性财务信息仅在最佳估计假设基础上，对项目收益及经营净现金流入进行相应的财务预测，并对应编制和列报项目涵盖期间的《现金收益偿债能力测算表》。

三、项目收益及经营净现金流入预测的编制基础

项目实施机构安阳中原高新技术产业开发区管理委员会属于事业单位。

同时，根据本项目公益性功能的实现方式规划，以及项目可产生“专项收入”对应的经营模式规划，本项目实施机构虽然为事业单位，但项目运营将产生持续性的纳税义务；按照税收遵从的基本原则和实质重于形式原则、相关性原则等财务会计的一般原则，在“资金封闭运行下的项目独立核算”管理机制前提下，本项目收益及经营净现金流入的预测，不机械套用《政府会计准则》、而选择《企业会计准则》为编制基础，并执行相应的会计主体确定、固定资产和无形资产的确认和初始计量、收入的确认和计量、费用的分类处理等会计政策。

四、债券发行的假设条件和信息预测

（一）债券发行的假设条件

1、【债券种类】：项目收益与融资自求平衡的政府专项债券。

2、【债券利率】：参考 2020 年 1-5 月份全国地方政府专项债券的平

均发行利率（3.33%）、结合本项目实际适当上浮后，拟申请使用债券的债券利率假设为4.50%。

3、【债券期限和发行额度】：本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，已于2021年使用债券5300.00万元，2022年计划申请专项债券14700.00万元，其中本次申请使用6000.00万元，2023年计划申请专项债券12000.00万元，期限15年。

4、【资金到位预测】：假设于2021年至2023年期间，每年1月上旬发行债券资金到位。

5、【还本付息安排】：利息每半年支付一次，**2021年申请的专项债第15年一次性还本。2022年及之后申请的专项债分期偿还本金。**

（二）债券发行及还本付息的信息预测

基于以上假设，自申请使用债券计息之日起，15年债券存续期间，本项目应还本付息的财务情况预测如下（金额单位：人民币万元，数据结果取整数）：

年度	期初本金余额	本期申请债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		5300.00		5300.00	4.50%	238.50	238.50
第2年	5300.00	14700.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第3年	20000.00	12000.00		32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第4年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第5年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第6年	32000.00			32000.00	4.50%	1440.00	1440.00
第7年	32000.00		735.00	31265.00	4.50%	1440.00	2175.00
第8年	31265.00		1335.00	29930.00	4.50%	1406.93	2741.93
第9年	29930.00		1335.00	28595.00	4.50%	1346.85	2681.85
第10年	28595.00		1335.00	27260.00	4.50%	1286.78	2621.78
第11年	27260.00		1335.00	25925.00	4.50%	1226.70	2561.70
第12年	25925.00		2805.00	23120.00	4.50%	1166.63	3971.63
第13年	23120.00		4005.00	19115.00	4.50%	1040.40	5045.40
第14年	19115.00		4005.00	15110.00	4.50%	860.18	4865.18
第15年	15110.00		9305.00	5805.00	4.50%	679.95	9984.95
第16年	5805.00		4005.00	1800.00	4.50%	261.23	4266.23
第17年	1800.00		1800.00	0.00	4.50%	81.00	1881.00
合计		32000.00	32000.00			17695.13	49695.13

五、最佳估计假设

（一）申请政府专项债券的通用基本假设

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、对债券发行申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金的投资项目能够按实施方案顺利建设、投产运营；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对债券发行申请人造成的重大不利影响。

（二）本项目的最佳估计假设

以下5项为本项目财务预测的基本最佳估计假设，后述的有关收入和支出的假设，是基于基本最佳估计的应用性假设。

1、【会计主体】

《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）明确：“对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算”；本项目虽有独立的项目法人安阳中原高新技术产业开发区管理委员会，但为了维护政府专项债投资项目管理的严肃性，特参照国发〔2019〕26号的规定，全面实行“专项资产、专门管理、专款专用”的封闭式运行，对项目资产实行“独立核算”，即为本项目单设会计主体，以项目建设增加的资产、申请发行专项债形成的负债和财政配套投入对应的净资产以及债券持续期间内构成的项目收入和成本费用支出等作为会计要素，实行封闭式独立会计核算。

2、【项目提供的公共产品或服务】

本项目建设完成后对符合高端纺织机械制造产业规划的企业提供基础的、标准化的厂房、办公和生活服务用房租赁服务。

3、【能够产生收益的内容及其经营模式】

项目按照“互动、共赢、简便易操作”的原则，采用“有偿+干租”的运作模式，即项目经营模式的基本假设为租赁经营，仅提供房屋出租和物业服务，不界入企业投资和运营，不承担企业成本。

4、【经营分期】

项目计算期 17 年，其中预设建设期 3 年、运营期 14 年。

本项目债券持续期间的“年度”假设为会计年度即公立历年度。本项目建设期 36 个月，预计于 2021 年 01 月开工，至 2023 年 12 月建设完成。本项目自 2024 年 01 月进入运营期，运营期 14 年，至 2037 年 12 月结束。

5、【专项收入及其财政管理】

运营期内，项目现金流入扣除项目现金流出后的经营净现金流入，为本项目申请政府专项债券对应的“专项收入”，按照收支两条线管理规定，纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

六、项目建设支出的假设依据和预测

（一）项目建设支出的假设依据

根据安阳市北关区发改委批复的《安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目可行性研究报告》，编制本项目的建设支出（含投资估算说明、估算依据、估算方法等）。

（二）项目建设支出预测

本项目建设期的现金流出，为建设投资和建设期资本化利息支出；项目总投资和资金来源见下表：

序号	项目	合计	结构比重（%）
一	**项目总投资估算**	**105,844.87**	**100.00%**
（一）	**项目静态总投资**	**102,964.87**	**97.28%**
1	**工程费用**	75,736.14	73.56%
2	**其他费用**	19,601.70	19.04%
3	**预备费**	7,627.03	7.41%
（二）	**预估资本化利息**	**2,880.00**	**2.72%**
二	**资金来源规划**	**105,844.87**	**100.00%**
1	**发行专项债券筹资**	**32,000.00**	**30.23%**
1.1	用于建设投资	32,000.00	100.00%
2	**非债券资金的财政配套筹资**	**73,844.87**	**69.77%**
2.1	用于建设期利息	2,880.00	3.90%
2.2	用于其他工程费用	70,964.87	96.10%

按照现行税法规定，进行增值税“价税分离”后，不含增值税的建设成本约 99230.74 万元，建设期增值税进项税额约 6614.13 万元。

七、项目经营收入的假设及预测

（一）项目经营收入的基本假设

基于经营模式假设，本项目债券存续期内，用于偿还债券本息的收入全部为项目专项收入，在项目存续期内具有持续性。

（二）项目经营收入的假设依据

收入预测期间假设——本项目假设自 2024 年 01 月进入运营期，运营期 14 年，至 2037 年 12 月结束。

收入预测依据假设——本项目收入包括厂房及仓储用房、行政办公及生活服务用房、物业收入等两项收入来源，本项目可租赁面积行政办公及生活服务用房为 58351.36 ㎡；厂房及仓库为 233405.44 ㎡,物业面积为 291756.8 ㎡。

项目周边厂房及仓库租赁价格

序号	名称	地址	租赁价格
1	安阳月龙食品有限责任公司（原）	北关区小营	16.8元/㎡.月
2	利华制药厂房（原）	龙安区华豫工业园	30元/㎡.月
3	安阳市揽羽模型有限责任公司	文峰区易商谷	12 元/㎡.月
4	新建厂房	汤阴县S302	30 元/㎡.月

项目周边商务办公用房租赁价格

序号	名称	地址	租赁价格	物业费价格
1	电商大厦	文峰区朝阳路与文峰大道交叉口	30元/㎡.月	1元/㎡.月
2	众易商务	文峰区三角湖附近	33元/㎡.月	1元/㎡.月
3	办公楼出租	殷都区铁三路与文源街交叉口	25.4 元/㎡.月	0.6 元/㎡.月
4	办公楼出租	北关区人民大道西段	30 元/㎡.月	0.75 元/㎡.月

根据58同城公开资料查询并参照项目周边商务办公用房及厂房租赁价格，同时考虑项目功能用房的特殊性，基于谨慎性原则考虑，确定本项目的厂房及仓库房租赁价格为 20 元/月/㎡，行政办公及生活服务用房为28 元/月/㎡，本物业费暂按 0.8 元/㎡/月收取。

运营负荷假设——本项目属于新建项目，客户需要有培养的过程，预算中假设第一年运营负荷为70%，第二年80%，第三年90%，第四年95%，第五年及以后95%。

收入增长假设——结合我国近年CPI指数的情况，假定租金收入和物业费每三年上涨5%。

（三）债券持续期间项目经营收入的预测情况

基于上述项目收入的假设，本项目14年运营期内，含税收入共计110917.88万元，不含税收入101862.38万元，增值税销项税额9055.50万元。具体详见下表（单位：万元）：

序号	项目名称	合计	第4年	第5年	第6年	第7年

	运营负荷		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%
1	项目收入（含税）	**110,917.88**	**5,489.70**	**6,273.94**	**7,058.18**	**7,822.82**
序号	项目名称	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	运营负荷		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%
	项目收入（不含税）	**101,862.38**	**5,041.51**	**5,761.72**	**6,481.94**	**7,184.15**
	销项税额	**9,055.50**	**448.19**	**512.21**	**576.24**	**638.67**
1.1	物业收入	3,961.35	196.06	224.07	252.08	279.39
	数量（平方米）	0.00	204,229.76	233,405.44	262,581.12	277,168.96
	单价（元/平方米/月）	0.00	0.80	0.80	0.80	0.84
1.2	行政办公及生活服务用房租赁	27,729.47	1,372.42	1,568.48	1,764.55	1,955.70
	数量（平方米）	0.00	40,845.95	46,681.09	52,516.22	55,433.79
	单价（元/平方米/月）	0.00	28.00	28.00	28.00	29.40
1.3	厂房及其他租赁收入	79,227.06	3,921.21	4,481.38	5,041.56	5,587.73
-	数量	0.00	163,383.81	186,724.35	210,064.90	221,735.17
-	单价	0.00	20.00	20.00	20.00	21.00

（续上表）

序号	项目名称	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	运营负荷	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
1	项目收入（含税）	**7,822.82**	**7,822.82**	**8,213.96**	**8,213.96**	**8,213.96**
	项目收入（不含税）	**7,184.15**	**7,184.15**	**7,543.36**	**7,543.36**	**7,543.36**
	销项税额	**638.67**	**638.67**	**670.60**	**670.60**	**670.60**
1.1	物业收入	279.39	279.39	293.36	293.36	293.36
	数量（平方米）	277,168.96	277,168.96	277,168.96	277,168.96	277,168.96
	单价（元/平方米/月）	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88
1.2	行政办公及生活服务用房租赁	1,955.70	1,955.70	2,053.49	2,053.49	2,053.49
	数量（平方米）	55,433.79	55,433.79	55,433.79	55,433.79	55,433.79
	单价（元/平方米/月）	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87
1.3	厂房及其他租赁收入	5,587.73	5,587.73	5,867.11	5,867.11	5,867.11
-	数量（平方米）	221,735.17	221,735.17	221,735.17	221,735.17	221,735.17
-	单价（元/平方米/月）	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05

（续上表）

序号	项目名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
	运营负荷	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
1	项目收入（含税）	**8,624.66**	**8,624.66**	**8,624.66**	**9,055.89**	**9,055.89**
	项目收入（不含税）	**7,920.53**	**7,920.53**	**7,920.53**	**8,316.55**	**8,316.55**
	销项税额	**704.13**	**704.13**	**704.13**	**739.34**	**739.34**
序号	项目名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
	运营负荷	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**

1.1	**物业收入**	308.02	308.02	308.02	323.42	323.42
	数量（平方米）	277,168.96	277,168.96	277,168.96	277,168.96	277,168.96
	单价（元/平方米/月）	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97
1.2	**行政办公及生活服务用房租赁**	2,156.16	2,156.16	2,156.16	2,263.97	2,263.97
	数量（平方米）	55,433.79	55,433.79	55,433.79	55,433.79	55,433.79
	单价（元/平方米/月）	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03
1.3	**厂房及其他租赁收入**	6,160.47	6,160.47	6,160.47	6,468.49	6,468.49
-	数量（平方米）	221,735.17	221,735.17	221,735.17	221,735.17	221,735.17
-	单价（元/平方米/月）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31

八、项目运营支出的假设及依据

（一）项目运营支出的基本假设

本项目建成投入运营后，主要项目运营支出包括付现经营成本、非付现成本、税收成本和还本付息等四部分（还本付息部分的假设见上述“债券发行的假设条件和信息预测”）。

本项目运营支出的基本假设，立足于两个基本点：一是以项目自身收益解决项目自身的必要成本费用支出；二是实行结构化的“收支两条线管理”，即项目必要成本费用支出接受财政监管的基准成本和年度审计鉴证管理，项目“专项收入”按照收支两条线管理规定，纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

（二）经营支出预测的假设依据

（1）付现成本费用的分类假设——本项目收入来源主要为厂房租赁收入、物业服务收入，与之相匹配，付现成本费用即经营成本按“要素法”进行分类假设，分为直接工资及福利费、维修维护费、管理费用等三大类；

（2）非付现摊销费用的假设及其依据——其一，本项目各期发生非付现成本包括固定资产折旧和无形资产摊销；其二，按照现行税法规定，对项目建设投资进行“价税分离”，即分别测算不含税的固定资产和无形资

产入账价值以及建设期能够产生的进项税额；其三，以不含税入账价值为基数，均采用直线法计提折旧和摊销；其四，建筑工程折旧按照 20 年折旧，设备按照 15 年折旧，残值率 5%；土地费摊销按照 10 年，期末无残值；其五，折旧和摊销费用属于运营期的非付现成本费用，对企业所得税的计算有直接影响，进而影响项目收益即净现金流入；

（3）经营成本的假设依据——

其一、职工薪酬及福利：按照项目劳动定员，设定管理人员 10 人，人均 5000 元/每月；技术员 15 人，4000 元/月；其他普通工人 30 人，3000 元/月；社会保障费按工资总额 26%计；福利费按照工资总额的 14%计；考虑到物价上涨因素，运营期每三年按 5%递增一次；

其二，维修维护费：运营期前三年每年发生的维修维护费按照项目固定资产原值的 1.2%预测，以后每三年按 5%递增一次；

其三，路灯电费：本项目路灯选用太阳能光伏系统和 LED 光源，全年预计消耗电量 6.44 万度，按 0.65 元/度测算；

其四、管理费用及其他费用：包括但不限于项目运营发生的办公费、差旅费、办公水电费等，管理费用及其他费用取职工薪酬及福利的 20.00%。

（三）债券持续期间项目经营成本预测情况

基于上述项目经营成本和税收成本支出的假设，本项目 14 年运营期内，经营活动的现金流出预测情况为：

运营期含税经营成本预测合计金额 22065.31 万元，具体见下表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	人工费用	5161.43	336.00	336.00	336.00	352.80
2	修理费	15813.00	1037.22	1037.22	1037.22	1089.08
4	路灯电费	58.60	4.19	4.19	4.19	4.19

5	管理费用及其他费用	1032.29	67.20	67.20	67.20	70.56
6	经营成本	22065.31	1444.60	1444.60	1444.60	1516.62

（续上表）

序号	名称	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	人工费用	352.80	352.80	370.44	370.44	370.44
2	修理费	1089.08	1089.08	1143.53	1143.53	1143.53
4	路灯电费	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
5	管理费用及其他费用	70.56	70.56	74.09	74.09	74.09
6	经营成本	1516.62	1516.62	1592.24	1592.24	1592.24

（续上表）

序号	名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
1	人工费用	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41
2	修理费	1200.71	1200.71	1200.71	1200.71	1200.71
4	路灯电费	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19
5	管理费用及其他费用	77.79	77.79	77.79	81.68	81.68
6	经营成本	1671.65	1671.65	1671.65	1694.98	1694.98

（四）项目税费支出的假设及依据

（1）应交增值税的测算依据——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），房屋租赁及出售业务适用税率为 9%；建筑及安装工程费进项税税率为 9%，设备购置进项税税率为 13%，前期工作咨询费、设计费等工程建设其他费、建设期利息按服务类税率 6%计入，外购电费的税率为 13%，修理费发生额的 50%按 9%计算进项税。

（2）应交城建税、应交教育费附加和地方教育附加的测算依据——以年度实际应交增值税为基数，适用城建税率 7%、教育费附加征收率 3%、地方教育附加征收率 2%。

（3）应交房产税的测算依据——根据现行税法规定，从租计征的房产税适用税率 12%，以不含税的房租收入为计算依据。

（4）应交印花税的测算依据——根据现行税法规定，租赁业务的印花税按合同额的 0.1%计算。

（5）企业所得税的假设和测算依据——按照现行税法，企业所得税不做“身份论”，虽项目实施机构为事业单位，但独立核算的本项目必然产生应税经营性收入，基于谨慎性原则，在债券持续期间按照独立纳税进行财务预测；企业所得税的测算，由项目分年度的不含税营业收入，依次减除不含税营业成本（包括不含税业务成本和不含税折旧和摊销费）、营业税金及附加、财务费用后为应纳税所得额，适用企业所得税税率25%。债券存续期内，利润总额负值，无需缴纳企业所得税。

（五）债券持续期间项目税收支出的预测情况

基于上述项目税收成本支出的假设，本项目14年运营期内，税收支出13877.60万元，具体见下表（单位：万元）：

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年
	税费支出合计	**13,877.60**	**588.08**	**672.09**	**756.10**	**838.01**
1	**增值税**	**1,781.80**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	**9,055.50**	**448.19**	**512.21**	**576.24**	**638.67**
1.2	运营成本进项税额	**659.57**	**43.30**	**43.30**	**43.30**	**45.44**
1.3	抵扣固定资产进项税	**0.00**	**6,614.13**	**6,209.24**	**5,740.33**	**5,207.39**
1.4	留抵税额	**0.00**	**6,209.24**	**5,740.33**	**5,207.39**	**4,614.17**
2	**税金及附加**	**12,095.80**	**588.08**	**672.09**	**756.10**	**838.01**
2.1	城市维护建设税（7%）	**124.73**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.2	教育费附加（3%）	**53.45**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.3	地方教育附加（2%）	**35.64**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.4	房产税（12%）	**11,775.03**	**582.79**	**666.04**	**749.30**	**830.47**
2.5	印花税（0.1%）	**106.96**	**5.29**	**6.05**	**6.81**	**7.54**

（续上表）

序号	项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	税费支出合计	**838.01**	**838.01**	**879.91**	**879.91**	**879.91**
1	**增值税**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	**638.67**	**638.67**	**670.60**	**670.60**	**670.60**
1.2	运营成本进项税额	**45.44**	**45.44**	**47.69**	**47.69**	**47.69**
1.3	抵扣固定资产进项税	**4,614.17**	**4,020.95**	**3,427.72**	**2,804.82**	**2,181.91**
1.4	留抵税额	**4,020.95**	**3,427.72**	**2,804.82**	**2,181.91**	**1,559.00**
2	**税金及附加**	**838.01**	**838.01**	**879.91**	**879.91**	**879.91**
2.1	城市维护建设税（7%）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.2	教育费附加（3%）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.3	地方教育附加（2%）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
2.4	房产税（12%）	**830.47**	**830.47**	**871.99**	**871.99**	**871.99**
2.5	印花税（0.1%）	**7.54**	**7.54**	**7.92**	**7.92**	**7.92**

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
	税费支出合计	**923.91**	**923.91**	**1,375.53**	**1,742.10**	**1,742.10**
1	**增值税**	**0.00**	**0.00**	**403.23**	**689.28**	**689.28**
1.1	销项税额	**704.13**	**704.13**	**704.13**	**739.34**	**739.34**
1.2	运营成本进项税额	**50.05**	**50.05**	**50.05**	**50.05**	**50.05**
1.3	抵扣固定资产进项税	**1,559.00**	**904.92**	**250.85**	**0.00**	**0.00**
1.4	留抵税额	**904.92**	**250.85**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2	**税金及附加**	**923.91**	**923.91**	**972.30**	**1,052.82**	**1,052.82**
2.1	城市维护建设税（7%）	**0.00**	**0.00**	**28.23**	**48.25**	**48.25**
2.2	教育费附加（3%）	**0.00**	**0.00**	**12.10**	**20.68**	**20.68**
2.3	地方教育附加（2%）	**0.00**	**0.00**	**8.06**	**13.79**	**13.79**
2.4	房产税（12%）	**915.59**	**915.59**	**915.59**	**961.37**	**961.37**
2.5	印花税（0.1%）	**8.32**	**8.32**	**8.32**	**8.73**	**8.73**

九、项目产生的现金净流入预测

债券持续期间，经营活动的现金流入扣除经营活动的现金流出后，本项目经营现金净流入即经营活动现金净流量的预测性财务信息如下：

项目名称	经营现金流入	经营现金流出			经营净现金流入	累计经营现金结余
		经营成本	税费成本	合计		
合计	110917.88	22065.31	13877.60	35942.90	74974.96	//
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 4 年	5489.70	1444.60	588.08	2032.68	3457.02	3457.02
第 5 年	6273.94	1444.60	672.09	2116.69	4157.25	7614.26
第 6 年	7058.18	1444.60	756.10	2200.70	4857.48	12471.74
第 7 年	7822.82	1516.62	838.01	2354.64	5468.18	17939.92
第 8 年	7822.82	1516.62	838.01	2354.64	5468.18	23408.10
第 9 年	7822.82	1516.62	838.01	2354.64	5468.18	28876.28
第 10 年	8213.96	1592.24	879.91	2472.16	5741.80	34618.08
第 11 年	8213.96	1592.24	879.91	2472.16	5741.80	40359.88
第 12 年	8213.96	1592.24	879.91	2472.16	5741.80	46101.68

项目名称	经营现金流入	经营现金流出			经营净现金流入	累计经营现金结余
		经营成本	税费成本	合计		
第13年	8624.66	1671.65	923.91	2595.56	6029.10	52130.78
第14年	8624.66	1671.65	923.91	2595.56	6029.10	58159.88
第15年	8624.66	1671.65	1375.53	3047.18	5577.48	63737.36
第16年	9055.89	1694.98	1742.10	3437.09	5618.80	69356.16
第17年	9055.89	1694.98	1742.10	3437.09	5618.80	74974.96

十、项目收益及经营现金净流入覆盖债券还本付息情况测

基于上述最佳估计假设基础上的谨慎性预测，本项目资金供需即项目收益与融资自求平衡的预测情形为：

（一）债券还本付息的资金支出需求

若本项目债券申请发行到位，预计持续期内的应付债券利息合计17,695.13万元，其中建设期资本化利息2,880.00万元，运营期费用化利息14,815.13万元。

（二）还本付息的资金来源规划

项目建成后，项目经营收入形成的支付能力，扣除项目运营的必要经营成本和税收支出后，形成的经营活动现金净流量即经营现金净流入，按照收支两条线管理规定，作为“专项收入”纳入财政基金预算，用于债券的还本付息。

（三）项目收益覆盖债券还本付息的能力预测

项目计算期内债券还本付息合计49695.13 万元，经营净现金流入的还本付息资金来源合计74974.96万元，预计本息覆盖倍数1.51倍。具体见下表：

年度	还本付息资金支出需求			还本付息资金来源
	偿付本金	利息支出	本息合计	经营净现金流入
第1年	0.00	238.50	238.50	0.00
第2年	0.00	900.00	900.00	0.00
第3年	0.00	1440.00	1440.00	0.00

第 4 年	0.00	1440.00	1440.00	3457.02
第 5 年	0.00	1440.00	1440.00	4157.25
第 6 年	0.00	1440.00	1440.00	4857.48
第 7 年	735.00	1440.00	2175.00	5468.18
第 8 年	1335.00	1406.93	2741.93	5468.18
第 9 年	1335.00	1346.85	2681.85	5468.18
第 10 年	1335.00	1286.78	2621.78	5741.80
第 11 年	1335.00	1226.70	2561.70	5741.80
第 12 年	2805.00	1166.63	3971.63	5741.80
第 13 年	4005.00	1040.40	5045.40	6029.10
第 14 年	4005.00	860.18	4865.18	6029.10
第 15 年	9305.00	679.95	9984.95	5577.48
第 16 年	4005.00	261.23	4266.23	5618.80
第 17 年	1800.00	81.00	1881.00	5618.80
合计	32000.00	17695.13	49695.13	74974.96
综合本息覆盖倍数				1.51

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，认为安阳市纺织产业集聚区高端电子装备制造产业园建设项目可以相较银行贷款更优惠的融资成本完成资金筹措，为当地的社会发展和产业提升提供相应的资金支持。同时，运营期的资产租赁收入等专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，可以充分满足项目的还本付息要求。

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

全程电子化

统一社会信用代码
91410105796751431 4

营业执照

(副 本) (2-3)

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　河南德丰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　刘国胜

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询；税务咨询；管理咨询；法律、法规、规定的其它业务（以上范围凭证经营）。（以上范围，国家法律法规规定禁止的项目及应经审批方可经营的项目除外）（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　壹佰壹拾万圆整

成立日期　2006年11月30日

营业期限　长期

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光路22号行署国际B座13楼西

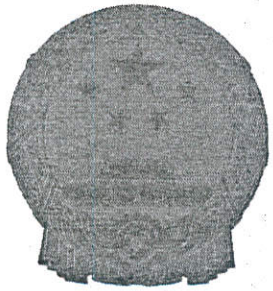
登记机关

2019 年 05 月 10 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：河南德丰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘国胜

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）正光路22号行署国际B座13楼西

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000133

批准执业文号：豫财办会〔2006〕68号

批准执业日期：2006年11月13日

证书序号：0009947

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 七 月十 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 刘国胜

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1968-08-28

工作单位 Working unit 河南德丰会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410811680826355



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 /y 月 /m 日 /d

河南德丰会计师事务所有限公司 4101050082214

证书编号：410000200140

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：2005 年 05 月 18 日

Date of Issuance /y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王晓婷

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-03-12

工作单位 Working unit 河南德丰会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410184198903125628



证书编号：No. of Certificate 410001330005

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

河南德丰会计师事务所有限公司

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

红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房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[2021]第 090 号

河南兴华会计师事务所有限公司

HeNan XingHua Certified Public Accountants Ltd.

河南兴华会计师事务所有限公司
郑州市金水区东风路 217 号院 9 号楼二层
邮政编码：450000
HeNan XingHua Certified Public Accountants Ltd.
电话：0371-65861969
传真：0371-65861969

验证码：zz92 a7yn 2z1q 5295

红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字[2021]第 090 号

林州市横水镇人民政府：

我们接受委托，对红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目（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证据的审核，我们没有发现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，本次评价的红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房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。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用专项债券成本和利息分析

本项目拟申请专项债券 2,800.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 1,000.00 万元，2022 年计划申请使用 1,800.00 万元，本次申请使用 1,800.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 15 年，

2022 年之前已申请的 1,000.00 万元债券，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；2022 年申请的 1,800.00 万元债券，在债券存续期每半年付息一次，在债券存续期内第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目还本付息情况表

单位：万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本金利息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.5%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	1,800.00		2,800.00	4.5%	126.00	126.00
第 3 年	2,800.00			2,800.00	4.5%	126.00	126.00
第 4 年	2,800.00			2,800.00	4.5%	126.00	126.00
第 5 年	2,800.00			2,800.00	4.5%	126.00	126.00
第 6 年	2,800.00			2,800.00	4.5%	126.00	126.00
第 7 年	2,800.00		90.00	2,710.00	4.5%	126.00	216.00
第 8 年	2,710.00		90.00	2,620.00	4.5%	121.95	211.95
第 9 年	2,620.00		90.00	2,530.00	4.5%	117.90	207.90
第 10 年	2,530.00		90.00	2,440.00	4.5%	113.85	203.85
第 11 年	2,440.00		90.00	2,350.00	4.5%	109.80	199.80
第 12 年	2,350.00		270.00	2,080.00	4.5%	105.75	375.75
第 13 年	2,080.00		270.00	1,810.00	4.5%	93.60	363.60
第 14 年	1,810.00		270.00	1,540.00	4.5%	81.45	351.45
第 15 年	1,540.00		1,270.00	270.00	4.5%	69.30	1,339.30
第 16 年	270.00		270.00		4.5%	12.15	282.15
合计		**2,800.00**	**2,800.00**			**1,626.75**	**4,426.75**

二、该项目的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目的收入主要为厂房租赁收入。根据林州市红旗渠经济技术开发区同类型厂房价格预测分析，最终估算本项目的收入。

2、红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目成本费用主要包括工资及福利费、修理及维护费、管理费用、其他费用以及税金及附加。工资及福利费采用定员定额

验证码：zz92 a7yn 2z1q 5295

测算；修理及维护费按照本项目固定资产原值的 1%测算；管理费用按照收入的 8%测算；其他费用按照当期工资及福利费总额的 20%测算；税金及附加按照现行适用税率测算。

（二）运营产生的净现金流入

根据对项目实施单位提供的相关资料的审核以及对红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目的分析，以经营项目的现金流入，考虑项目运营成本的情况，取得经营收入按后附"项目收益及现金流入预测说明"中项目经营收益预测数据计算，债券存续期内可用于资金平衡收益总额为 6,261.25 万元。

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资项目收益为项目正常投入运营产生的现金净流入，项目实现正常运营，通过对项目服务收入的估算，预期项目运营收益偿还本金和利息的覆盖倍数为 1.41 倍。

单位：万元

项目名称	项目收入	项目支出	项目收益	债券本息	覆盖倍数
红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目	9,976.92	3,715.67	6,261.25	4,426.75	1.41

因此，红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目预期运营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。

本评价报告供红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测及融资本息平衡情况说明

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：

二〇二一年七月二十六日

附件：

项目收益预测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、红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目的收入主要为厂房租赁收入。根据林州市红旗渠经济技术开发区同类型厂房价格预测分析，最终估算本项目的收入。

2、红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目成本费用主要包括工资及福利费、修理及维护费、管理费用、其他费用以及税金及附加。工资及福利费采用定员定额测算；修理及维护费按照本项目固定资产原值的 1%测算；管理费用按照收入的 8%测算；其他费用按照当期工资及福利费总额的 20%测算；税金及附加按照现行适用税率测算。

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、运营计划能够顺利执行。

5、运营收费价格在正常范围内变动。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目单位及主管部门

项目单位：林州市横水镇人民政府。

主管部门：林州市横水镇人民政府。

2、项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

3、项目建设运营情况

（1）建设内容及规模

本项目建设内容包含厂房及配套设施、园区基础设施两部分。主要建设规模及内容如下：

新建单层标准钢结构厂房约 18000 m2,单层高度 15 米，东西走 向考虑设置 8 台行吊；

厂区周围已有建成的规划道路，道路宽约 6-12m,本项目不用新建道路。

场区西侧办公区域前新建停车场面积约 1100 m2,共布置大型车 停车位 3 个，小型车停车位 20 个。

场区周围设置绿化带约 3000 m2,其中厂房南北侧约 5 米，西侧 3 米，东侧 8 米。

建设配套电力、给排水、雨水、消防等基础设施。

4、项目建设期

本项目建设期为 12 个月，自 2021 年 10 月至 2022 年 9 月。

5、总投资估算与资金筹措

（1）项目投资估算

本项目总投资估算额为4,010.79万元，其中工程费用3,394.00万元，占工程总投资的84.62%；工程建设其他费用为 305.80 万元，占工程总投资的 7.62%；基本预备费为 184.99 万元，占工程总投资的 4.61%。

（2）资金筹措情况及投资计划

本项目总投资 4,010.79 万元，其中财政资金 1,210.79 万元，按照总投资 30.19%进行投入，专项债券 2,800.00 万元，期限 15 年，按照总投资的 69.81%进行投入。本次申请使用 1,800.00 万元。

（二）项目现金流收益预测

1、项目收入测算

本项目收入主要为厂房租赁收入。根据建设单位提供的意向进驻企业统计数据，本项目经营负荷率暂按 100%进行测算。结合国家统计局公布的近三年全年居民消费价格指数（CPI）分别为 2.1%、2.9%和 2.5%，平均全年居民消费价格指数为 2.5%，保守测算，本项目按照每 3 年上涨 3%的增长幅度进行预测。

（1）厂房租赁收入

本项目建设期 12 个月，预计在债券存续期第二年建设完成并投入运营，即开始对外出租，可出租面积为 180,000.00 ㎡。本项目参照林州市红旗渠经济技术开发区同类厂房出租情况，目

前汽车产业园一期标准化厂房出租单价均为 29 元/月/㎡，保守测算，本项目厂房租赁价格暂按 29 元/月/㎡测算，单价按每三年上涨 3%的增长幅度进行预测。经测算，本项目运营期内厂房租赁收入总额为 9,976.92 万元。

债券存续期收入明细表情况见表 1。

河南兴华会计师事务所有限公司
HeNan XingHua Certified Public Accountants Ltd.
郑州市金水区东风路 217 号院 9 号楼二层
电话：0371-65861969
邮政编码：450000
传真：0371-65861969

验证码：zz92 a7yn 2z1q 5295

表 1 债券存续期内收入明细表情况

单位：万元

序号	项目	债券存续期															合计
		第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	
	项目收入(万元)		**626.40**	**626.40**	**626.40**	**645.19**	**645.19**	**645.19**	**664.54**	**664.54**	**664.54**	**684.49**	**684.49**	**684.49**	**705.02**	**705.02**	**705.02**	**9,976.92**
1	**厂房租赁收入（万元）**		**626.40**	**626.40**	**626.40**	**645.19**	**645.19**	**645.19**	**664.54**	**664.54**	**664.54**	**684.49**	**684.49**	**684.49**	**705.02**	**705.02**	**705.02**	**9,976.92**
	出租面积（㎡）		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
	出租价格（元/㎡/年）		348.00	348.00	348.00	358.44	358.44	358.44	369.19	369.19	369.19	380.27	380.27	380.27	391.68	391.68	391.68	

2、项目成本测算

红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目成本费用主要包括工资及福利费、修理及维护费、管理费用、其他费用和税金及附加。由于本项目建成后采取出租方式给入驻企业提供工业厂房，运营期间产生的材料费和燃料动力费均由入驻企业自行承担，故运营期间无外购原辅材料费和外购燃料动力费。结合国家统计局公布的近三年全年居民消费价格指数（CPI）分别为 2.1%、2.9%和 2.5%，平均全年居民消费价格指数为 2.5%，保守测算，本项目按照每 3 年上涨 3%的增长幅度进行预测，实行政府指导价管理的暂不考虑增长。

（1）工资及福利费

按照项目建设规模及服务范围，本项目共配备管理人员 8 人，工资暂按 4.2 万元/人/年；本项目福利费暂按工资总额的 14%计取。经测算，本项目运营期内工资及福利费总额为 615.80 万元。

工资及福利费用明细见表 2。

（2）修理及维护费

本项目修理及维护费按照当期固定资产原值的 1%计取。经测算，本项目运营期内修理及维护费总额为 540.60 万元。

修理及维护费明细见表 2。

（3）管理费用

本项目管理费用按照当期收入总额的 8%计取。经测算，本项目运营期内管理费用总额为 798.15 万元。

管理费用明细见表 2。

（4）其他费用

本项目其他费用暂按当期工资及福利费总额的 20%计取。经测算，本项目运营期内其他费用总额为 123.18 万元。

其他费用明细见表 2。

（5）税金及附加

本项目涉及的税种主要为增值税，适用税率 9%，城市维护建设税率适用 5%，教育费附加税率适用 3%，地方教育费附加税率适用 2%，房产税从租计征 12%。本项目建设期可抵扣进项

税额 333.30 万元，可用于抵扣运营期的销项税额，故本项目运营期前 6 年应交增税额为 0。经测算，本项目运营期内税金及附加总额为 1,147.47 万元。

税金及附加明细见表 2。

验证码：zz92 a7yn 2z1q 5295

表 2 债券存续期内成本费用明细表

单位：万元

序号	项目	债券存续期															合计
		第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	
	项目成本(万元)		**198.97**	**198.97**	**198.97**	**205.00**	**205.00**	**205.00**	**251.35**	**271.51**	**271.51**	**279.62**	**279.62**	**279.62**	**288.02**	**288.02**	**294.49**	**3,715.67**
1	**工资及福利费(万元)**		**38.30**	**38.30**	**38.30**	**39.49**	**39.49**	**39.49**	**40.68**	**40.68**	**40.68**	**41.86**	**41.86**	**41.86**	**43.14**	**43.14**	**48.53**	**615.80**
1.1	管理人员薪酬(万元)		33.60	33.60	33.60	34.64	34.64	34.64	35.68	35.68	35.68	36.72	36.72	36.72	37.84	37.84	42.57	**540.17**
	人均年薪酬(万元/人)		4.20	4.20	4.20	4.33	4.33	4.33	4.46	4.46	4.46	4.59	4.59	4.59	4.73	4.73	4.73	
	人数(人)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	
1.3	福利费		4.70	4.70	4.70	4.85	4.85	4.85	5.00	5.00	5.00	5.14	5.14	5.14	5.30	5.30	5.96	
2	**修理及维护费(万元)**		**33.94**	**33.94**	**33.94**	**34.96**	**34.96**	**34.96**	**36.01**	**36.01**	**36.01**	**37.09**	**37.09**	**37.09**	**38.20**	**38.20**	**38.20**	**540.60**
	固定资产原值（万元)		3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	3,394.00	
	计取比例		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%	
3	**管理费用(万元)**		**50.11**	**50.11**	**50.11**	**51.62**	**51.62**	**51.62**	**53.16**	**53.16**	**53.16**	**54.76**	**54.76**	**54.76**	**56.40**	**56.40**	**56.40**	**798.15**
	当期营业收入(万元)		626.40	626.40	626.40	645.19	645.19	645.19	664.54	664.54	664.54	684.49	684.49	684.49	705.02	705.02	705.02	
	计取比例		8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	
4	**其他费用(万元)**		**7.66**	**7.66**	**7.66**	**7.90**	**7.90**	**7.90**	**8.14**	**8.14**	**8.14**	**8.37**	**8.37**	**8.37**	**8.63**	**8.63**	**9.71**	**123.18**

序号	项目	债券存续期															合计
		第1年	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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	
	当期工资及福利费(万元)		38.30	38.30	38.30	39.49	39.49	39.49	40.68	40.68	40.68	41.86	41.86	41.86	43.14	43.14	48.53	
	计取比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
5	**税金及附加(万元)**		**68.96**	**68.96**	**68.96**	**71.03**	**71.03**	**71.03**	**76.82**	**78.65**	**78.65**	**81.02**	**81.02**	**81.02**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**1,147.47**
	城市建设维护税(5%)								1.83	2.74	2.74	2.83	2.83	2.83	2.91	2.91	2.91	
	教育费附加(3%)								1.10	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	
	地方教育费附加(2%)								0.73	1.10	1.10	1.13	1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	
	房产税(从租计征 12%)		68.96	68.96	68.96	71.03	71.03	71.03	73.16	73.16	73.16	75.36	75.36	75.36	77.62	77.62	77.62	
6	**应交增值税(万元)**								**36.54**	**54.87**	**54.87**	**56.52**	**56.52**	**56.52**	**58.21**	**58.21**	**58.21**	**490.47**
6.1	销项税(万元)		51.72	51.72	51.72	53.27	53.27	53.27	54.87	54.87	54.87	56.52	56.52	56.52	58.21	58.21	58.21	
6.2	外购成本进项税抵扣(万元)																	
	外购电进项税额（13%）																	
	自来水进项税额（9%）																	
6.3	固定资产进项税抵扣(万元)		51.72	51.72	51.72	53.27	53.27	53.27	18.33									**333.30**

（三）项目收益及融资平衡情况

债券存续期内，红旗渠经济技术开发区汽配产业园二期标准化厂房建设项目预计总收入 9,976.92 万元，总支出 3,715.67 万元，项目收益 6,261.25 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.41 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。

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				4,426.75	1.41
第 2 年	626.40	198.97	427.43		
第 3 年	626.40	198.97	427.43		
第 4 年	626.40	198.97	427.43		
第 5 年	645.19	205.00	440.19		
第 6 年	645.19	205.00	440.19		
第 7 年	645.19	205.00	440.19		
第 8 年	664.54	251.35	413.19		
第 9 年	664.54	271.51	393.03		
第 10 年	664.54	271.51	393.03		
第 11 年	684.49	279.62	404.87		
第 12 年	684.49	279.62	404.87		
第 13 年	684.49	279.62	404.87		
第 14 年	705.02	288.02	417.00		
第 15 年	705.02	288.02	417.00		
第 16 年	705.02	294.49	410.53		
合计	**9,976.92**	**3,715.67**	**6,261.25**		



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

全程电子化

统一社会信用代码
91410100766230311X1

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　郑州市市场监督管理局

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



姓　　名
Full name　张红霞

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1969-10-03

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.　110110196910030024

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=313652639517281943979945045241

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

证书编号：
No. of Certificate　410100020008

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　1999 年 /y　06 月 /d　02 日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=313652639517281943979



姓　　名 Full name　何燕花

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-01-26

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.　431124198601260347

证书编号：No. of Certificate　410000790010

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　06 月 /m　[illegible] 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.

CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 /y　月 /m　日 /d

5

鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090577 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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.....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.....7
（三）项目运营成本分析.....8
（四）净收益分析.....10
（五）本息覆盖倍数.....13
六、总体评价结果.....14
七、使用限制.....14

鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090577 号

我们接受委托，对鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目（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）、《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，了解鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁经济技术开发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。我们的责任是根据鹤壁经济技术开发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鹤壁经济技术开发区电子智能信息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 2021 年 12 月 25 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鹤壁经济技术开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件和资
“本次发债项目”或“本项目”	指鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目

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

（一）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。

（二）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鹤壁经济技术开发区东杨工业区海河东路北，富春江路南、东杨路东、香山路西。

2.建设规模与内容

本项目总用地面积为242.02亩，总建筑面积约185,285.00平方米，拟建设电子信息标准化厂房、综合服务中心、研发中心、孵化园、公寓楼等配套服务基础设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为24个月。 计划开工时间为2020年7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 89,267.33 万元，其中：工程费用 71,178.67 万元，工程建设其他费用（含征地费用）11,383.37 万元，预备费 3,825.29 万元，建设期利息 2,880.00 万元。

2.资金筹措计划

本项目总投资 89,267.33 万元，资金来源为：申请地方政府专项债券资金 36,000.00 万元，财政资金安排 53,267.33 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
专项债券资金	17,000.00	12,000.00	7,000.00	36,000.00
财政配套	1,000.00	40,000.00	12,267.33	53,267.33
合计	18,000.00	52,000.00	19,267.33	89,267.33

四、应付债券本息情况

本项目拟申请使用债券资金总额 36,000.00 万元。其中：2020 年 8 月已使用 17,000.00 万元，2021 年 4 月已使用 10,000.00 万元， 2021 年 8 月已使用 2,000.00 万元，2022 年申请 7,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	17,000.00	12,000.00	7,000.00	36,000.00
其中：已使用	17,000.00	12,000.00	4,000.00	33,000.00
本次申请			3,000.00	3,000.00

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
未使用				
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在 2020 年 8 月 “2020 年河南省专项债券三十三期（生态环保专项债）”中已发行 17,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.70%；2021 年 4 月 “2021 年河南省专项债券四期（城乡发展专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.81%；2021 年 8 月 “2021 年河南省专项债券三十五期（城乡发展专项债）”中已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.51%。			

债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年		17,000.00					
2021 年	17,000.00	12,000.00		29,000.00	4.50%	765.00	765.00
2022 年	29,000.00	7,000.00		36,000.00	4.50%	1,305.00	1,305.00
2023 年	36,000.00			36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2024 年	36,000.00			36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2025 年	36,000.00			36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2026 年	36,000.00		-	36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2027 年	36,000.00		-	36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2028 年	36,000.00		350.00	35,650.00	4.50%	1,620.00	1,970.00
2029 年	35,650.00		350.00	35,300.00	4.50%	1,604.25	1,954.25
2030 年	35,300.00		350.00	34,950.00	4.50%	1,588.50	1,938.50
2031 年	34,950.00		350.00	34,600.00	4.50%	1,572.75	1,922.75
2032 年	34,600.00		350.00	34,250.00	4.50%	1,557.00	1,907.00

年度	期初本金余额	本期金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2033 年	34,250.00		1,050.00	33,200.00	4.50%	1,541.25	2,591.25
2034 年	33,200.00		1,050.00	32,150.00	4.50%	1,494.00	2,544.00
2035 年	32,150.00		18,050.00	14,100.00	4.50%	1,446.75	19,496.75
2036 年	14,100.00		13,050.00	1,050.00	4.50%	634.50	13,684.50
2037 年	1,050.00		1,050.00		4.50%	47.25	1,097.25
合计		36,000.00	36,000.00			23,276.25	59,276.25

注：假设各年起始点为发行日，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.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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设期24个月，债券分两年申请，收益期14年。

（二）项目运营收入分析

本项目收入来源为厂房及配套用房租金、停车服务费、物业管理费等。

1.厂房租赁收入

项目建成后，鹤壁经开投资集团有限公司招商引资，将园区租赁给不同的光电子和汽车电子生产研发企业，并与光电子和汽车电子生产研发企业签订租赁服务协议，明确租赁服务的租金及年限。可用于出租的厂房面积为149,182.00㎡，出租单价按30元/㎡/月计算，适当考虑未来可能存在的涨价因素，租金价格每3年上涨5%。运营期第一至第四年负荷率分别60%、70%、80%、90%，进入运营第五年后达最大运营负荷95%。

2.综合研发培训楼租金收入

项目建成后，可用于出租的综合研发培训楼约39,803.00㎡，经查询58同城网站鹤壁市办公楼及研发楼等出租价格，如下表：

序号	位置	出租价格（元/㎡/天）
1	淇滨区会展中心观景大厦高区	1.76
2	淇滨区会展中心渤海国际中区	1.11
3	鹤壁市帆旗大厦低区	1.17
4	均 价	1.35

本项目的综合研发培训楼内包含有相应设备，在出租时包含设施设备一同出租，因此租金相应高些。基于谨慎性考虑，运营期第一年出租价格按照45元/㎡/月（1.5元/㎡/天），适当考虑未来可能存在的

涨价因素，每 3 年上涨 5%。租金价格每 3 年上涨 5%。运营期第一至第四年负荷率分别 60%、70%、80%、90%，进入运营第五年后达最大运营负荷 95%。

3.停车位租金收入

项目拟规划地上机动车位 934 个用于出租。参考周边区域停车场收费标准，本项目停车收费按 10 元/个/天计算，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 5%。运营期第一至第四年负荷率分别 60%、70%、80%、90%，进入运营第五年后达最大运营负荷 95%。

4.物业收费

项目厂房和综合研发培训楼总建筑面积 188,985.00 ㎡，物业费按面积计算，单价参考当地标准，本项目暂定按 1.5 元/㎡/月，即 18 元/㎡/年。在此基础上，考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 5%。运营期第一至第四年负荷率分别 60%、70%、80%、90%，进入运营第五年后达最大运营负荷 95%。

（三）项目运营成本分析

各入驻企业消耗的水、电等费用由各企业自行负担，不包含在房屋租赁费中。本项目运营期间的成本支出主要为工资及福利费、维护维修费、管理费用以及税金。

1.工资及福利费

本项目核定人员 30 人，人均工资及福利按照 3.6 万元/年测算。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%。依据合理性

和谨慎性原则，项目运营后，每年工资及福利费支出按照2.5%的增长率进行预测。

2.维护维修费

按当年营业收入的 3%计入，随着收入的增加而增长。

3.管理费用

根据同类项目运营情况，结合本项目实际情况，管理费用支出按照工资及福利费的30%计算。运营期内，随着工资及福利费的增加而增长。

4.税金

建设期进项税按照建设投资的9%计算，租赁费按照9%计算销项税，物业费按照6%计算销项税。城建税按照7%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照3%、2%计提。所得税税率25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、摊销及债券利息的税前抵扣。房产税税率为12%。

（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。如下表：

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
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
一、运营收入合计	4,920.60	5,690.55	6,503.48	7,698.38	8,126.08	8,126.08	8,547.85
1、厂房租赁收入	3,222.34	3,759.39	4,296.44	5,075.17	5,357.13	5,357.13	5,625.83
①单价：元/月	30	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08
②总面积：㎡	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00
2.研发培训楼租金	1289.62	1,504.55	1,719.49	2,031.15	2,143.99	2,143.99	2,251.07
①单价：元/月	45	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61
②总面积：㎡	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00
3、物业费	204.1	187.97	214.82	254.56	268.71	268.71	282.31
①单价：元/月	1.5	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
②总面积：㎡	188,985.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00
3、停车位租金	204.54	238.64	272.73	337.50	356.25	356.25	388.64
①单价元/个/天	10	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
②数量个	934	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
二、运营成本合计	829.46	942.79	1,062.32	1,234.11	1,450.32	2,079.61	2,183.23
1、职工薪酬	108	108.00	111.78	115.69	119.74	123.93	128.27
2、维修维护费	147.62	170.72	195.10	230.95	243.78	243.78	256.44
3、管理费用	32.4	32.40	33.53	34.71	35.92	37.18	38.48
4、税金	541.44	631.67	721.91	852.76	1,050.88	1,674.72	1,760.04
三、项目收益	4,091.14	4,747.76	5,441.16	6,464.27	6,675.76	6,046.47	6,364.62

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 4 年	第 15 年	第 16 年	合计
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
一、运营收入合计	8,547.85	8,547.85	8,986.99	8,986.99	8,986.99	9,448.57	9,448.58	112,566.84
1、厂房租赁收入	5,625.83	5,625.83	5,906.44	5,906.44	5,906.44	6,202.36	6,202.36	74,069.13
①单价：元/月	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	
②总面积：㎡	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	
2.研发培训楼租金	2,251.07	2,251.07	2,363.61	2,363.61	2,363.61	2,481.58	2,481.58	29,639.99
①单价：元/月	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	54.69	54.69	
②总面积：㎡	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	39,803.00	
3、物业费	282.31	282.31	295.92	295.92	295.92	311.22	311.22	3,756.00
①单价：元/月	1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	
②总面积：㎡	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	149,182.00	

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 4 年	第 15 年	第 16 年	合计
3、停车位租金	388.64	388.64	421.02	421.02	421.02	453.41	453.42	5,101.72
①单价元/个/天	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14	
②数量个	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934	
二、运营成本合计	2,189.07	2,195.11	2,303.60	2,310.07	2,316.77	2,431.19	2,650.56	26,178.21
1、职工薪酬	132.76	137.41	142.22	147.20	152.35	157.68	326.4	2,011.43
2、维修维护费	256.44	256.44	269.61	269.61	269.61	283.46	283.46	3,377.02
3、管理费用	39.83	41.22	42.67	44.16	45.71	47.30	97.92	603.43
4、税金	1,760.04	1,760.04	1,849.10	1,849.10	1,849.10	1,942.75	1942.78	20,186.33
三、项目收益	6,358.78	6,352.74	6,683.39	6,676.92	6,670.22	7,017.38	6,798.02	86,388.63

（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86,388.63万元，计算的本息覆盖倍数为1.46倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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	
2021年		765.00	765.00	
2022年		1,305.00	1,305.00	
2023年		1,620.00	1,620.00	
2024年		1,620.00	1,620.00	4,091.14
2025年		1,620.00	1,620.00	4,747.76
2026年	-	1,620.00	1,620.00	5,441.16
2027年	-	1,620.00	1,620.00	6,464.27
2028年	350.00	1,620.00	1,970.00	6,675.76
2029年	350.00	1,604.25	1,954.25	6,046.47
2030年	350.00	1,588.50	1,938.50	6,364.62
2031年	350.00	1,572.75	1,922.75	6,358.78
2032年	350.00	1,557.00	1,907.00	6,352.74
2033年	1,050.00	1,541.25	2,591.25	6,683.39
2034年	1,050.00	1,494.00	2,544.00	6,676.92
2035年	18,050.00	1,446.75	19,496.75	6,670.22
2036年	13,050.00	634.50	13,684.50	7,017.38
2037年	1,050.00	47.25	1,097.25	6,798.02
合计	36,000.00	23,276.25	59,276.25	86,388.63
本息覆盖倍数	1.46			

注：假设各年起始点为发行日，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，为鹤壁经济技术开发区电子智能信息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（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：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090152 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日

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 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 11
（四）净收益分析 12
（五）本息覆盖倍数 15
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090152 号

我们接受委托，对海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目（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）、《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，了解海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁经济技术开发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。我们的责任是根据鹤壁经济技术开发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海骊镁合金轻量化装备产业园一期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 2022 年 2 月 21 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鹤壁经济技术开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目

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鹤壁市经济技术开发区东杨工业区，陶然街东侧、花溪街西侧、富春江路南侧、海河路北侧区域。

2.建设规模与内容

根据鹤壁经济技术开发区经济发展局《关于对海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目可行性研究报告的批复》（鹤开管经计〔2021〕26号）文件以及《海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目可行性研究报告》：本项目为海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目，规划总建设用地面积为110,322.75㎡，约合165.48亩。主要建设联合厂房（压铸车间、表面处理及加工车间）、锻造厂房、挤压厂房、油化库、综合站房、热交换站、综合楼等。建筑物占地面积64,481.09㎡，建筑总面积111,038.83㎡。同时配套建设建筑给排水、暖通、供电、弱电、消防、绿化、道路等基础设施及相关设备。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期1年，预计开工日期2021年10月，预计完工时间2022年9月。

（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73,946.31万元，其中：工程费用58,107.62万元，工程建设其他费用9,917.44万元，基本预备费5,921.25万元。

表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	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	35,585.52	2,213.36	3,132.83		40,931.71
（一）	建筑	34,122.95	2,162.54	1,769.35		38,054.85
1	工业建筑	32,071.97	1,932.76	1,581.35		35,586.07
1.1	土建工程	28,557.86				28,557.86
1.1.1	联合厂房	10,891.43				10,891.43
1.1.2	锻造车间	6,801.70				6,801.70
1.1.3	挤压车间	6,515.05				6,515.05
1.1.4	热交换站	148.32				148.32
1.1.5	综合站房	316.42				316.42
1.1.6	油化库	44.50				44.50
1.1.7	预留厂房	3,840.45				3,840.45
1.2	装修工程	3,514.11				3,514.11
1.3	室内给排水工程		454.77	372.08		826.85
1.4	室内电气工程		341.07	279.06		620.14
1.5	室内弱电工程		113.69	93.02		206.71
1.6	室内暖通工程		454.77	372.08		826.85
1.7	室内消防工程		568.46	465.10		1,033.56
2	配套用房	2,050.99	229.79	188.01		2,468.78
2.1	土建工程	1,595.21				1,595.21
2.1.1	综合楼	1,595.21				1,595.21
2.2	装修工程	455.78				455.78
2.3	室内给 排水工程		50.14	41.02		91.16
2.4	室内电气工程		33.42	27.35		60.77
2.5	室内弱电工程		12.53	10.25		22.79
2.6	室内暖通工程		83.56	68.37		151.93
2.8	室内消防工程		50.14	41.02		91.16
（二）	智能信息化			800.00		800.00

序号	项目名称	建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计
（三）	室外配套 及公用工程	1,462.56	50.82	41.58		1,554.96
1	主大门 及物流门	23.36				23.36
2	道路及广场	1,120.00				1,120.00
3	绿化	198.00				198.00
4	围墙	121.20				121.20
5	室外配套 管线工程		50.82	41.58		92.40
5.1	室外给 排水工程		18.48	15.12		33.60
5.2	室外电气工程		15.40	12.60		28.00
5.3	室外弱电工程		7.70	6.30		14.00
5.5	室外消防工程		9.24	7.56		16.80
（四）	设备购置			521.90		521.90
1	挤压机			158.00		158.00
2	挤压机			173.00		173.00
3	时效炉			25.00		25.00
4	焊接机器人			78.40		78.40
5	激光焊机			16.00		16.00
6	套丝机			8.00		8.00
7	电动叉车			30.00		30.00
8	液压拖车			1.00		1.00
9	检测平台			2.00		2.00
10	检具			0.50		0.50
11	生产工装工具			10.00		10.00
12	设备维修装备			20.00		20.00
二	工程建设其他 费用				6,141.14	6,141.14
1	土地费用				3,309.60	3,309.60
2	建设单位管理 费				248.60	248.60
3	工程勘察费				122.80	122.80
4	工程设计费				368.39	368.39

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	工程监理费				347.91	347.91
6	前期咨询费				55.00	55.00
7	招标代理费				27.72	27.72
8	施工图审查费				18.42	18.42
9	工程造价咨询费				226.49	226.49
10	环境影响咨询服务费				28.62	28.62
11	城市基础设施配套费				999.35	999.35
12	场地准备及临时设施 费				327.45	327.45
13	高可靠供电费				60.80	60.80
三	预备费				2,979.14	2,979.14
四	项目总投资	35,585.52	2,213.36	3,132.83	9,120.29	50,052.00

2.资金筹措计划

本项目总投资为50,052.00万元，资金来源为：财政投入36,152.00万元；申请地方政府专项债资金13,900.00万元。

表2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2021年10-12月	2022年1-9月	合计
1	财政投入	1,152.00	35,000.00	36,152.00
2	专项债券资金	2,000.00	11,900.00	13,900.00
合计		3,152.00	46,900.00	50,052.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额13,900.00万元。其中，2021年度已使用2,000.00万元，利率按4.5%测算，期限15年；2022年度计划使用11,900.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本

金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	11,900.00		13,900.00	4.00%	556.00	556.00
第 3 年	13,900.00			13,900.00	4.00%	556.00	556.00
第 4 年	13,900.00			13,900.00	4.00%	556.00	556.00
第 5 年	13,900.00			13,900.00	4.00%	556.00	556.00
第 6 年	13,900.00		-	13,900.00	4.00%	556.00	556.00
第 7 年	13,900.00		595.00	13,305.00	4.00%	556.00	1,151.00
第 8 年	13,305.00		595.00	12,710.00	4.00%	532.20	1,127.20
第 9 年	12,710.00		595.00	12,115.00	4.00%	508.40	1,103.40
第 10 年	12,115.00		595.00	11,520.00	4.00%	484.60	1,079.60
第 11 年	11,520.00		595.00	10,925.00	4.00%	460.80	1,055.80
第 12 年	10,925.00		1,785.00	9,140.00	4.00%	437.00	2,222.00
第 13 年	9,140.00		1,785.00	7,355.00	4.00%	365.60	2,150.60
第 14 年	7,355.00		1,785.00	5,570.00	4.00%	294.20	2,079.20
第 15 年	5,570.00		3,785.00	1,785.00	4.00%	222.80	4,007.80
第 16 年	1,785.00		1,785.00	0.00	4.00%	71.40	1,856.40
合计		13,900.00	13,900.00			6,793.00	20,693.00

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，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.5%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.5%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 15 年，建设 24 个月，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），债券分 2 年申请，收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

项目收入主要为厂房、办公楼出租收入、物业费收入以及机动车停车位的租赁收入。

1.房屋出租收入

（1）数量：本项目厂房用于出租的面积为 102,367.26 ㎡、办公楼用于出租的面积为 7,596.25 ㎡。项目建成后，将通过定向招租方式将厂房出租给镁合金生产企业，办公楼出租于相关入驻企业。

（2）价格：经 58 同城查询（https://hb.58.com/changfang/?PGTID=0d100000-0092-8a96-72bb-787f0e2925e8&ClickID=2），周边厂房出租价格如下：

序号	名称	租金价格	信息来源
1	淇滨区-鹤壁荣兴电子科技产业园	1 元/㎡/天	58 同城
2	淇滨区-世纪广场厂房	1 元/㎡/天	58 同城
3	淇滨区-嵩山路厂房	1 元/㎡/天	58 同城

4	鹤壁经开区-金山工业园	42 元/㎡/月	签定合同

本项目参考上述周边价格，基于谨慎性原则，本项目厂房出租按25 元/㎡/月测算，考虑物价上涨因素，以后每三年上涨 5%，上涨至 30 元/㎡/月不再上涨。

经赶集网查询（http://hebi.ganji.com/zhaozu/pve_1092_0/），周边办公楼出租价格如下：

序号	名称	租金价格	信息来源
1	淇滨区-万达广场办公楼	1 元/㎡/天	赶集网
2	淇滨区-帆旗大厦	1 元/㎡/天	赶集网
3	淇滨区-天章双创园	3.3 元/㎡/天	赶集网

本项目参考上述周边价格，基于谨慎性原则，本项目办公楼出租按 30 元/㎡/月测算，考虑物价上涨因素，以后每三年上涨 5%，上涨至 35 元/㎡/月不再上涨。

（3）出租率：基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间才能成熟，本项目厂房及办公楼出租率运营期第一年按 70%测算，第二年按 80%测算，第三年及以后年度按 90%测算。

2.物业费收入

（1）数量：本项目园区厂房及综合楼可供出租面积 109,963.51 ㎡。

（2）价格：《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》：物业管理费一层按 1.30 元/㎡/月，二层按 1.60 元/㎡/月，三层按 2.00 元/㎡/月。

基于谨慎性原则，本项目按 1 元/㎡/月进行测算。

（3）出租率：依据厂房和办公楼出租率，运营期第一年按 70%测算，第二年按 80%测算，第三年及以后年度按 90%测算。

3.机动车停车位出租收入

（1）数量：本项目规划机动车停车位 202 个，将出租给产业园区

租户使用。

（2）价格：根据鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市远通运输（集团）有限公司高铁汽车站收费标准的批复》鹤发改收费〔2016〕196号：机动车停车40分钟内免费，超过40分钟按次收费，停放每车每次3元，全天10元。

《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》：季度租赁车位350元/月/辆，按年租赁300元/月/辆

参考上述定价，本项目按10元/个/天进行测算，每年按350天测算。

（3）负荷率：基于谨慎性考虑，停车位负荷率参考厂房及办公楼入驻率，本项目机动车位出租率运营期第一年按70%测算，第二年按80%测算，第三年及以后年度按90%测算。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有主要包括：燃料动力费、工资福利费、运营管理费以及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料动力费

项目运营期燃料及动力主要包括电、热力、水等消耗。依据可行性研究报告，本项目年消耗电力约478.42万度、用水约34.60万m^3；参考当地实际价格：电价0.76元/度、热力价格7元/m^2/月（每年3个月供暖期）、水价2.8元/m^3；运营期第一年燃料及动力费总计460.47万元，考虑物价格上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

2.工资福利费

项目暂定中高级管理人员5人，中高级技术人员8人，一般员工25人，人均工资福利按5万元/年。考虑物价格上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

3.运营管理费

主要包含管理费用、自用水电费、消防管网及设备维修、楼栋主体及装修工程维修，以及园区道路维修费用等，按照营业收入的8%计提。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费和燃气费按9%测算、电费及运营管理费按13%测算，建设工程投资进项税按9%测算；销项税房屋出租、停车位出租按 9%测算，物业费按 6%测算；城建税按 7%，教育费附加按3%，地方教育附加按 2%；房产税按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。 测算明细如下：

（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	**2,483.00**	**2,837.70**	**3,192.43**	**3,342.92**	**3,342.92**	**3,342.92**	**3,500.72**	**3,500.72**
出租/负荷率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.仓库出租	2,149.71	2,456.81	2,763.92	2,902.11	2,902.11	2,902.11	3,046.94	3,046.94
①单价（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56
②数量（㎡）	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12
2.办公楼出租	191.43	218.77	246.12	258.42	258.42	258.42	271.39	271.39
①单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
②数量（㎡）	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12
3.物业费收入	92.37	105.56	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76
①单价（元/㎡/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
②数量（㎡）	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12

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
4.停车场收入	49.49	56.56	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63
①单价（元/天/个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
②数量（个）	202	202	202	202	202	202	202	202
③天数（天）	350	350	350	350	350	350	350	350
二、支出合计	**1,106.85**	**1,188.31**	**1,270.17**	**1,315.86**	**1,333.38**	**1,351.33**	**1,399.72**	**1,418.58**
1.燃料动力费	460.47	471.98	483.78	495.87	508.27	520.98	534.00	547.35
2.工资福利	190.00	194.75	199.62	204.61	209.73	214.97	220.34	225.85
3.日常管理维护	198.64	227.02	255.39	267.43	267.43	267.43	280.06	280.06
4.税费	257.74	294.56	331.38	347.95	347.95	347.95	365.32	365.32
三、项目收益	**1,376.15**	**1,649.39**	**1,922.26**	**2,027.06**	**2,009.54**	**1,991.59**	**2,101.00**	**2,082.14**

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、收入合计	**3,500.72**	**3,666.82**	**3,666.82**	**3,666.82**	**3,786.23**	**3,786.23**	**3,786.23**	**51,403.20**
出租/负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.仓库出租	3,046.94	3,199.51	3,199.51	3,199.51	3,316.70	3,316.70	3,316.70	44,766.22
①单价（元/㎡/月）	27.56	28.94	28.94	28.94	30.00	30.00	30.00	
②数量（㎡）	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	102,367.26	
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	
2.办公楼出租	271.39	284.92	284.92	284.92	287.14	287.14	287.14	3,961.93

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
①单价（元/㎡/月）	33.08	34.73	34.73	34.73	35.00	35.00	35.00	
②数量（㎡）	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	7,596.25	
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	
3.物业费收入	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	118.76	1,741.81
①单价（元/㎡/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
②数量（㎡）	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	109,963.51	
③月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	
4.停车场收入	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	63.63	933.24
①单价（元/天/个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
②数量（个）	202	202	202	202	202	202	202	
③天数（天）	350	350	350	350	350	350	350	
二、支出合计	**1,437.91**	**1,489.31**	**1,509.62**	**1,530.44**	**1,574.46**	**1,611.51**	**1,707.02**	**21,244.47**
1.燃料动力费	561.03	575.06	589.44	604.18	619.28	634.76	650.63	**8,257.08**
2.工资福利	231.50	237.29	243.22	249.30	255.53	261.92	268.47	**3,407.10**
3.日常管理维护	280.06	293.35	293.35	293.35	302.90	302.90	302.90	**4,112.27**
4.税费	365.32	383.61	383.61	383.61	396.75	411.93	485.02	**5,468.02**
三、项目收益	**2,062.81**	**2,177.51**	**2,157.20**	**2,136.38**	**2,211.77**	**2,174.72**	**2,079.21**	**30,158.73**

（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 30,158.73 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.46 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5 本息覆盖倍数表

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		80.00	80.00	
第 2 年		556.00	556.00	1,376.15
第 3 年		556.00	556.00	1,649.39
第 4 年		556.00	556.00	1,922.26
第 5 年		556.00	556.00	2,027.06
第 6 年	-	556.00	556.00	2,009.54
第 7 年	595.00	556.00	1,151.00	1,991.59
第 8 年	595.00	532.20	1,127.20	2,101.00
第 9 年	595.00	508.40	1,103.40	2,082.14
第 10 年	595.00	484.60	1,079.60	2,062.81
第 11 年	595.00	460.80	1,055.80	2,177.51
第 12 年	1,785.00	437.00	2,222.00	2,157.20
第 13 年	1,785.00	365.60	2,150.60	2,136.38
第 14 年	1,785.00	294.20	2,079.20	2,211.77
第 15 年	3,785.00	222.80	4,007.80	2,174.72
第 16 年	1,785.00	71.40	1,856.40	2,079.21
合计	13,900.00	6,793.00	20,693.00	30,158.73
本息覆盖倍数	1.46			

注：假设各年起始点为发行日，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

经测算，在海骊镁合金轻量化装备产业园一期项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 30,158.73 万元，应付债券本金及利息合计 20,693.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为海骊镁合金轻量化装备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：

二〇二二年二月二十一日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

鹤壁经济技术开发区光电子智能产业示范园二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第090645号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

鹤壁经济技术开发区光电子智能产业示范园二期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090645 号

我们接受鹤壁经济技术开发区管理委员会委托，对鹤壁经济技术开发区光电子智能产业示范园二期项目（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。

经专项审核，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

本项目位于鹤壁国家经济技术开发区城北工业园区，卫河路南侧、东海路东侧。

项目占地面积为占地34亩，建工业厂房和综合研发培训楼共4栋，分别为1#、2#、8#、9#楼，每栋6层，其中8#、9#楼之间用连廊相连通。厂房建筑面积约24,750.00㎡，综合研发培训楼建筑面积约8,250.00㎡，室外配套工程建筑面积约6,000.00㎡，总建筑面积约39000㎡。

（二）建设周期

本项目建设周期2年，预计开工日期2022年1月，预计结束日期2023年12月。

（四）总投资及资金筹措

本项目总估算投资11,700.00万元。拟申请专项债券资金9,300.00万元，其余2,400.00万元由财政统筹安排。

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债券资金总额9,300.00万元，其中：计划2022年申请使用9,300.00万元，本次申请使用3,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期金额	本期偿还	期末本金	测算利率	应付本息
第1年		9,300.00		9,300.00	4.50%	418.50
第2年	9,300.00			9,300.00	4.50%	418.50
第3年	9,300.00			9,300.00	4.50%	418.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付本息
第 4 年	9,300.00			9,300.00	4.50%	418.50
第 5 年	9,300.00			9,300.00	4.50%	418.50
第 6 年	9,300.00		465.00	8,835.00	4.50%	883.50
第 7 年	8,835.00		465.00	8,370.00	4.50%	862.58
第 8 年	8,370.00		465.00	7,905.00	4.50%	841.65
第 9 年	7,905.00		465.00	7,440.00	4.50%	820.73
第 10 年	7,440.00		465.00	6,975.00	4.50%	799.80
第 11 年	6,975.00		1,395.00	5,580.00	4.50%	1,708.88
第 12 年	5,580.00		1,395.00	4,185.00	4.50%	1,646.10
第 13 年	4,185.00		1,395.00	2,790.00	4.50%	1,583.33
第 14 年	2,790.00		1,395.00	1,395.00	4.50%	1,520.55
第 15 年	1,395.00		1,395.00	-	4.50%	1,457.78
合计		9,300.00	9,300.00			14,217.38

（二）现金流入

（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、行业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项目运营造成重大不利影响；

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 15 年，建设期 2 年，从第 3 年开始产生收益。

（2）现金流入

1、厂房出租收入

本项目厂房建筑面积为 24,750.00 ㎡。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，厂房租赁费标准为：一层每月 33 元/㎡、二层每月 31 元/㎡、三层及以上每月 29 元/㎡。

本项目厂房租赁价格按照 30 元/㎡/月进行综合测算。租金价格每 3 年上涨 1 元，达到 33 元/㎡/月后不再增加。

运营期厂房出租率第 1-5 年分别按照 60%、70%、80%、90%、98%，以后各年度保持 98%不变。

2、研发楼出租

本项目研发展示中心建筑面积为 8,250.00 ㎡。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，研发展示中心 1.6 元/㎡/天、二层 1.4 元/㎡/天、三层及以上 1.2 元/㎡/天计算。

租赁价格按照 1.3 元/㎡/天进行综合测算。租金价格每 3 年上涨 1 元，达到 43 元/㎡/月后不再增加。

运营期出租率第 1-5 年分别按照 60%、70%、80%、90%、98%，以后各年度保持 98%不变。

3、停车位

本项目规划停车位 280 个。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，整年租赁按 300 元/月/辆计算。

运营期出租率第 1-5 年分别按照 60%、70%、80%、90%、98%，以后各年度保持 98%不变。

4、物业费

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，物业管理费一层按每月 1.3 元/㎡，二层按每月 1.6 元/㎡，三层及以上按每月 2.0 元/㎡。

本项目物业费按照 1.6 元/㎡/月进行综合测算。

5、框架广告费

本项目各栋楼均设置有 2 部电梯，共 8 部电梯。每部电梯内设置 3 个框架海报。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，电梯框架广告按 270 元/月/个计算。

6、视频广告费

本项目各栋楼均设置有 2 部电梯，共 8 部电梯。每部电梯内设置一部视频广告。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，视频广告按 900 元/月/个计算。

7、大屏 LED 广告费

根据本项目布局，各建筑用连廊连通，可在连廊两侧及各栋建筑一楼大厅设置大屏动态 LED 屏，用于广告投放，本项目共设置 6 处大屏动态 LED 屏。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》，动态 LED 屏广告费 1.5 万/月/个。

8、会议室出租

本项目规划有 2 间大型会议室，其它小型会议室 4 间。运营期前 3 年按每月 4 次出租；以后每 3 年月出租次数增加 2 次；达到 10 次/月后不再增加。

根据《鹤壁经济技术开发区工业区管理办法》：小型会议室，800 元/天；中大型会议室，2000-5000 元/天；大型会议室，6000-10000 元/天。

本项目小型会议室按照 800 元/次进行测算，大型会议室按照 6000 元/次进行测算。运营期负荷率第 1-5 年分别按照 60%、70%、80%、90%、98%，以后各年度保持 98%不变。

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含燃料及动力、职工薪酬、其他费用及税费。

1、燃料动力

本项目运营期年均消耗水 2.18 万吨、年用电 17.67 万千瓦时，水价约 2.8 元/m³、电价约 0.63 元/千瓦时。

2、职工薪酬

本项目劳动定员 10 人，人均工资按 4500 元/月。

3、其他费用

其他费用按照营业收入的 2%计提。

考虑通货膨胀因素，以上各项费用按照 3.5%的增长率逐年增长（高于近三年平均值 3.25%）。

4、税费

增值税:建设期进项税按照 9%计算,不动产租赁按照 9%计算销项税，其他服务按照 6%计算销项税。

附加税：城建税按照 7%，教育费附加按照 3%，地方教育费附加按照 2%。

房产税：按照租金收入的 12%计算。

所得税：所得税税率按照 25%计算，考虑折旧、摊销等因素后不产生所得税。

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本后的收益为 17,328.76 万元，详见下表：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
负荷率	60%	70%	80%	90%	98%	98%	98%
一、收入合计	**821.38**	**1,211.93**	**1,367.28**	**1,603.64**	**1,735.13**	**1,735.13**	**1,823.32**
1、研发楼（万元）（①*②*运营负荷）	202.70	270.27	308.88	356.40	388.08	388.08	397.78
①单价：元/月	39.00	39.00	39.00	40.00	40.00	40.00	41.00
②总面积：㎡	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
2、厂房出租（万元）（①*②*运营负荷）	400.95	623.70	712.80	828.63	902.29	902.29	931.39
①单价：元/月	30.00	30.00	30.00	31.00	31.00	31.00	32.00
②总面积：㎡	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00
3、停车位出租（万元）（①*②*运营负荷）	45.36	70.56	80.64	90.72	98.78	98.78	98.78
①单价：元/月	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
②数量：个	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
4、物业费（万元）（①*②*运营负荷）	33.70	52.42	59.90	67.39	73.38	73.38	73.38
①单价：元/月	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
②总面积：㎡	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00
5、框架广告费（万元）（①*②）	5.83	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78
①单价：元/月	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
②数量：个	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
6、视频广告费（万元）（①*②）	6.48	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
①单价：元/月	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
②数量：个	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
7、大屏 LED 广告费（万元）（①*②）	81.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
①单价：元/月	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
②数量：个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
8、会议费（万元）（①*②*③*运营负荷）	45.36	70.56	80.64	136.08	148.18	148.18	197.57
①单价：元/次	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
②次数：次/月	4.00	4.00	4.00	6.00	6.00	6.00	8.00
③数量：个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二、支出合计	**142.30**	**205.25**	**226.26**	**253.25**	**271.29**	**274.15**	**283.54**
1、燃料动力	12.93	17.84	18.46	19.11	19.78	20.47	21.19
2、职工薪酬	40.50	55.89	57.85	59.87	61.97	64.14	66.38
3、其他费用	16.43	24.24	27.35	32.07	34.70	34.70	36.47
4、税费	72.44	107.28	122.60	142.20	154.84	154.84	159.50
三、项目收益	**679.08**	**1,006.68**	**1,141.02**	**1,350.39**	**1,463.84**	**1,460.98**	**1,539.78**

（续表）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
负荷率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
一、收入合计	**1,823.32**	**1,823.32**	**1,911.52**	**1,911.52**	**1,911.52**	**1,950.33**	**21,629.34**
1、研发楼（万元）（①*②*运营负荷）	397.78	397.78	407.48	407.48	407.48	417.19	**4,747.38**
①单价：元/月	41.00	41.00	42.00	42.00	42.00	43.00	
②总面积：㎡	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	
2、厂房出租（万元）（①*②*运营负荷）	931.39	931.39	960.50	960.50	960.50	989.60	**11,035.93**
①单价：元/月	32.00	32.00	33.00	33.00	33.00	34.00	
②总面积：㎡	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	24,750.00	
3、停车位出租（万元）（①*②*运营负荷）	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	98.78	**1,176.30**
①单价：元/月	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
②数量：个	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
4、物业费（万元）（①*②*运营负荷）	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	73.38	**873.83**
①单价：元/月	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
②总面积：㎡	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	
5、框架广告费（万元）（①*②）	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	**99.19**
①单价：元/月	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	
②数量：个	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
6、视频广告费（万元）（①*②）	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	**110.16**
①单价：元/月	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
②数量：个	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
7、大屏 LED 广告费（万元）（①*②）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	**1,377.00**
①单价：元/月	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
②数量：个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
8、会议费（万元）（①*②*③*运营负荷）	197.57	197.57	246.96	246.96	246.96	246.96	**2,209.55**
①单价：元/次	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
②次数：次/月	8.00	8.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
③数量：个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
二、支出合计	**286.60**	**341.88**	**477.21**	**480.61**	**484.13**	**497.11**	**4,300.58**
1、燃料动力	21.93	22.70	23.49	24.31	25.16	26.04	273.41
2、职工薪酬	68.70	71.10	73.59	76.17	78.84	81.60	856.60
3、其他费用	36.47	36.47	38.23	38.23	38.23	39.01	432.60
4、税费	159.50	288.61	341.90	341.90	341.90	350.46	2,737.97
三、项目收益	**1,536.72**	**1,404.44**	**1,434.31**	**1,430.91**	**1,427.39**	**1,453.22**	**17,328.76**

（四）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	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		418.50	418.50	
第 2 年		418.50	418.50	
第 3 年		418.50	418.50	679.08
第 4 年		418.50	418.50	1,006.68
第 5 年		418.50	418.50	1,141.02
第 6 年	465.00	418.50	883.50	1,350.39
第 7 年	465.00	397.58	862.58	1,463.84
第 8 年	465.00	376.65	841.65	1,460.98
第 9 年	465.00	355.73	820.73	1,539.78
第 10 年	465.00	334.80	799.80	1,536.72
第 11 年	1,395.00	313.88	1,708.88	1,404.44
第 12 年	1,395.00	251.10	1,646.10	1,434.31
第 13 年	1,395.00	188.33	1,583.33	1,430.91
第 14 年	1,395.00	125.55	1,520.55	1,427.39
第 15 年	1,395.00	62.78	1,457.78	1,453.22
合计	9,300.00	4,917.38	14,217.38	17,328.76
本息覆盖倍数	1.22			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 17,328.76 万元，应付债券本息合计 14,217.38 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22，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。

（本页无正文，为鹤壁经济技术开发区光电子智能产业示范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）

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：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

鹤山区城市生态停车场建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090581号

和信会计师事务所（特殊普通合伙） 河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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.....6
（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.....8
（四） 净收益分析.....10
（五） 本息覆盖倍数.....12
六、总体评价结果.....12
七、使用限制.....13

鹤山区城市生态停车场建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信综字（2020）第 090316 号

我们接受委托，对鹤山区城市生态停车场建设项目（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，了解本项目收益与融资自求平衡情况而实施。鹤壁市鹤山区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。我们的责任是根据鹤壁市鹤山区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本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 10 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鹤壁市鹤山区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”	指鹤山区城市生态停车场建设项目

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）项目情况

1.项目位置

鹤壁市鹤山区。

2.建设规模与内容

根据鹤山区城市生态停车场建设项目可行性研究报告、淇滨区发展改革委员会《关于对鹤山区城市生态停车场建设项目可行性研究报告的批复》（鹤山发改〔2020〕138 号） 文： 本项目是鹤山区城市生态停车场建设项目，主要包含以下建设内容：

在鹤山区城区建设 8 个城市公共停车场，建设配套的充电桩、智能管理系统及相关配套基础设施；

（1）建设南山森林公园停车场、柏灵停车场、鹤壁集中心停车场、百岩园停车场、百树园停车场、阿斗寨停车场、五岩山停车场、鹤源路停车场。8 处停车场总计占地面积 122,600 ㎡，总计建设标准停车位（按每个 30 ㎡计取，包括配套的行车通道） 3,474 个；

（2）8 处公共停车场的绿化工程建设，包括乔木、灌木及草皮栽植，绿化总面积为 18,390 ㎡；

（3）电气工程、照明工程及充电桩设备购置安装，包括对 8 处公共停车场内的供配电设备安装及线路管网敷设、照明灯具购置及安装、配套购置安装新能源充电桩 486 处；

（4）在 8 处公共停车场的共计 19 个出入口建设值班室及自动计费门禁系统，每个出入口各一套，同时配套建设安装停车场监控系统；

（5）给排水工程，包括 8 处停车场内的给水管网及雨污排水管网的建设；

（6）其它相关配套工程设施建设，包括配套包括消防、交通标志、

标线、广告牌、无障碍、护栏、防滑等工程设施的建设。

（7）对城区的 78 个公交停车亭进行改造提升。

（二） 项目建设周期

本项目计划建设期为 12 个月，预计2021 年 11 开工建设，预计2022 年 10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 10,000.00 万元。其中： 工程费用 8,733.74 万元、工程建设其他费用 637.69 万元、预备费 628.57 万元。

表 1 项目投资估算表

单位： 人民币万元

序号	费用名称	建筑工程费	其他费用	合计
一	建筑工程费用	8,733.74		8,733.74
1	公共停车场	8,109.74		8,109.74
1.1	场地平整	306.50		306.50
1.2	生态停车场	3,438.93		3,438.93
1.3	绿化	183.90		183.90
1.4	充电桩	729.00		729.00
1.5	智能停车系统及设备	342.00		342.00
1.6	门禁	80.00		80.00
1.7	值班室	57.00		57.00
1.8	给排水系统	1,839.00		1,839.00
1.9	电气工程	1,103.41		1,103.41
1.10	其他配套系统	30.00		30.00
2	公交停车厅提升改造	624.00		624.00
二	工程建设其他费用		637.69	637.69
1	建设单位管理费		71.66	71.66
2	建设项目前期工作咨询费		8.40	8.40

序号	费用名称	建筑工程费	其他费用	合计
3	工程监理费		264.00	264.00
4	工程造价咨询服务费		15.00	15.00
5	工程设计费		201.18	201.18
6	勘察费		26.20	26.20
7	工程招标管理费及代理服务费		23.05	23.05
8	环境影响评价		2.00	2.00
9	场地准备及临时设施费		26.20	26.20
三	预备费		628.57	628.57
四	项目总投资	8,733.74	1,266.26	10,000.00

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 8,000.00 万元，财政资金安排 2,000.00 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
债券资金	4,900.00	3,100.00	8,000.00
财政配套		2,000.00	2,000.00
合计	4,900.00	5,100.00	10,000.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额8,000.00万元。2021年已使用4,900.00万元，2022年计划使用3,100.00万元，本次申请使用3,100.00万元。

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	4,900.00	3,100.00	8,000.00
2．期限	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	

项目	2021年	2022年	合计
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息	
6.备注	本项目在2021年11月“2021年河南省专项债券六十二期（城乡发展专项债）”中已发行4,900.00万元，期限15年，利率3.52%。		

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	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	8,000.00	8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第2年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第3年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第4年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第5年	8,000.00		-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第6年	8,000.00		155.00	7,845.00	4.50%	360.00	515.00
第7年	7,845.00		155.00	7,690.00	4.50%	353.03	508.03
第8年	7,690.00		155.00	7,535.00	4.50%	346.05	501.05
第9年	7,535.00		155.00	7,380.00	4.50%	339.08	494.08
第10年	7,380.00		155.00	7,225.00	4.50%	332.10	487.10
第11年	7,225.00		465.00	6,760.00	4.50%	325.13	790.13
第12年	6,760.00		465.00	6,295.00	4.50%	304.20	769.20
第13年	6,295.00		465.00	5,830.00	4.50%	283.28	748.28
第14年	5,830.00		5,365.00	465.00	4.50%	262.35	5,627.35
第15年	465.00		465.00	0.00	4.50%	20.93	485.93
合计		8,000.00	8,000.00			4,726.13	12,726.13

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。。

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；

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；

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%；成本按每年 2.5%递增。

⑧本项目债券存续期 15 年，建设期为 12 个月。

（二） 项目运营收入分析

本项目的收入来源为停车场收入和充电桩收入。

（1）停车场收入

①数量： 本项目新建有停车位 3,474 个。

②单价： 根据《关于对高铁广场南北停车场收费及有关问题的批复》 鹤发改收费〔2016〕61 号“40 分钟以内免费，超过 40 分钟按次收费，每次 3 元，全天 10 元”；鹤壁市淇滨区桑园小镇，10 元/个/次； 鹤壁大伾山风景区，10 元/个/次。本项目按 10 元/个/天测算。

③负荷率： 运营期前 4 年负荷率分别按 40%、50%、60%，70%，第 5 年及以后年度负荷率取值 80%。

④运营天数： 每年按 300 天测算。

（2）充电桩收入

①数量： 本项目新建充电桩 486 个。

②价格： 充电桩充电服务费标准参照市场调研数据

新乡市： 电动汽车充电服务费按充电的计量单位（度） 收取，纯电动公交车最高标准为 0.50 元/度，社会车辆最高标准为 0.60 元/度。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

焦作市： 电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度） 收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为 0.70 元/度（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。

濮阳市： 电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度） 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/度、直流快充 0.75 元/度（上述两项收费均不包含电费） 。

根据车主指南网（www.icauto.com.cn ）查询，鹤壁市充电桩服务费为 0.8 元/度，基于谨慎性考虑，本项目服务费按 0.6 元/度测算； 电费按峰谷电价执行由电力局收取，不计入收入和成本。

③充电功率： 本项目新建机动车充电桩 427 台，交流充电桩一般是 16A/220V（3.5kW）、32A/220V（7kW），32A/380V（20kW），63A/380V（40kW）；本项目为方便计算，按照 32A/220V（7kW）规格进行计算。

④每天时长： 充电为慢充充电桩，每天工作时间按 20 小时测算。

⑤负荷率： 运营期前 4 年负荷率分别按 40%、50%、60%，70%，第 5 年及以后年度负荷率取值 80%。

⑥运营天数： 每年按 300 天测算。

（三） 项目运营成本分析

本项目支出项主要包括燃料及动力、工资及福利、修理费、管理费用、税费。

1.燃料及动力

本项目所需燃料及动力主要包括水、电。

通过耗能计算，项目建成后年耗电约为 42.3 万度，按照每度电 1 元计算，耗水主要是生活用水 4.98 万吨，按照每吨水 4.0 元计算。

本项目年外购燃料及动力费按 65 万元/年测算。

2.工资及福利

本项目建成后运营期劳动定员 40 人，人均工资福利费按 4.50 万元/年测算。

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，项目运营后每年燃料及动力、工资及福利按照上年 2.5%的增长率进行预测。

3.修理费

按营业收入的 5%测算，随收入的增长而增长。

4.管理费用

按工资及福利的 10%测算，随工资及福利的增长而增长。

5.税费

根据税法规定： 本项目增值税进项税税率为 13%；销项税为 9%；城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%；所得税税率为 25%。增值税考虑建设期进项税的抵扣，所得税考虑折旧摊销，本项目税费按收入的 6%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
一、收入合计	**906.77**	**1,133.46**	**1,360.15**	**1,586.84**	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**
出租率	40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%
1.停车场收入	416.88	521.10	625.32	729.54	833.76	833.76	833.76	833.76
①单价（元/个/天）	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00
②数量（个）	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00
③天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.充电桩收入	489.89	612.36	734.83	857.30	979.78	979.78	979.78	979.78
①单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
②功率（千瓦）	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00
③时长（小时/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
④数量（个）	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00
⑤天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
二、支出合计	**362 75**	**394 26**	**425 94**	**457 78**	**489 81**	**497 07**	**504 51**	**512 13**
1.燃料及动力	65.00	66.63	68.30	70.01	71.76	73.55	75.39	77.27
2.工资及福利	180.00	184.50	189.11	193.84	198.69	203.66	208.75	213.97
3.修理费	45.34	56.67	68.01	79.34	90.68	90.68	90.68	90.68
4.管理费用	18.00	18.45	18.91	19.38	19.87	20.37	20.88	21.40

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
5.税费	54.41	68.01	81.61	95.21	108.81	108.81	108.81	108.81
三、收益合计	**544.02**	**739.20**	**934.21**	**1,129.06**	**1,323.73**	**1,316.47**	**1,309.03**	**1,301.41**

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、收入合计	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**	**1,813.54**	**23,122.62**
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.停车场收入	833.76	833.76	833.76	833.76	833.76	833.76	10,630.44
①单价（元/个/天）	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00	10 00	
②数量（个）	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	3,474.00	
③天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
2.充电桩收入	979.78	979.78	979.78	979.78	979.78	979.78	12 492.18
①单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	’
②功率（千瓦）	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00	7 00	
③时长（小时/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
④数量（个）	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	
⑤天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
二、支出合计	**519 94**	**527 95**	**527 95**	**536 16**	**544 58**	**553 20**	**6,854 03**
1.燃料及动力	79.20	81.18	81.18	83.21	85.29	87.42	1,065.39
2.工资及福利	219.32	224.80	224.80	230.42	236.18	242.08	2,950.12
3.修理费	90.68	90.68	90.68	90.68	90.68	90.68	1 156.16
4.管理费用	21.93	22.48	22.48	23.04	23.62	24.21	’295.02
5 税费	108 81	108 81	108 81	108 81	108 81	108 81	1,387 34
三、收益合计	**1,293.60**	**1,285.59**	**1,285.59**	**1,277.38**	**1,268.96**	**1,260.34**	**16,268.59**

（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 16,268.59 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.28 倍。

表 5　项目收益与融资平衡表

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		360.00	360.00	
第2年		360.00	360.00	544.02
第3年		360.00	360.00	739.20
第4年		360.00	360.00	934.21
第5年		360.00	360.00	1,129.06
第6年	155.00	360.00	515.00	1,323.73
第7年	155.00	353.03	508.03	1,316.47
第8年	155.00	346.05	501.05	1,309.03
第9年	155.00	339.08	494.08	1,301.41
第10年	155.00	332.10	487.10	1,293.60
第11年	465.00	325.13	790.13	1,285.59
第12年	465.00	304.20	769.20	1,285.59
第13年	465.00	283.28	748.28	1,277.38
第14年	5,365.00	262.35	5,627.35	1,268.96
第15年	465.00	20.93	485.93	1,260.34
合计	8,000.00	4,726.13	12,726.13	16,268.59
本息覆盖倍数	1.28			

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，为鹤山区城市生态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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

鹤山区南水北调中线受水配套工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2021】第 0039 号

鹤山区南水北调中线受水配套工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2021】第 0039 号

我们接受委托，对鹤山区南水北调中线受水配套工程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，并且变动可能教大，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，鹤山区南水北调中线受水配套工程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。

本报告仅供鹤山区南水北调中线受水配套工程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《鹤山区南水北调中线受水配套工程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

二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

鹤山区南水北调中线受水配套工程

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

本项目建设地点位于鹤壁市鹤山区境内。

（二）建设内容与规模

鹤山区城市水厂设计供水规模为 3 万 m^3/d。新建水厂 1 座（由配水井、反应池、沉淀池、过滤池、清水池、加压泵站等组成），铺设管道 1265.846km，入户配套等。供水范围主要包括鹤壁市鹤山区姬家山产业园区及除西部山区（10 个行政村）以外鹤山区全区范围。

（三）投资估算

工程总投资 24706.73 万元，其中：建筑工程投资为 17720.0 万元，设备及安装工程 1112.55 万元，工程建设其他费用为 3696.23 万元，预备费 2177.95 万。

（四）资金筹措方式

本项目总投资为 24706.73 万元，资金来源为财政资金及专项债券资金，其中：财政安排资金 14706.73 万元，占总投资比例为 59.53%；拟申请使用专项债券资金 10000 万元，占总投资比例为 40.47%。

本项目 2022 年拟投入财政资金 14706.73 万元，专项债券资金 10000 万元，其他资金 0 万元。

（五）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

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）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目收益主要是供水收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件

1．非居民用水收入预测基础及基本假设

（1）非居民用水量预测基础及基本假设

本项目总供水能力为 30,000 吨/天，将优先用于供应姬家山工业园区的用水，剩余部分供水能力将用于补充城区供水。

姬家山工业园区面积 4.2 平方公里。根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-98），一类工业用地用水量指标为 1.2~2.0 万吨/ km²/天，二类工业用地用水量指标为 2.0~3.5 万吨/ km²/天，三类工业用地用水量指标为 3.0~5.0 万吨/ km²/天，基于谨慎考虑，我们假设本项目涉及的工业用地平均用水量指标为 1.2 万吨/km²/天。经测算，姬家山工业区的总用水需求为 5.04 万吨/天。本项目建成后，预计可以满足姬家山工业园区一半的供水需求，向姬家山工业园区日供水 2.5 万吨。

基于谨慎考虑，假设本项目运营期第一年的产能利用率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

（2）非居民用水供水价格预测基础及基本假设

根据鹤壁市发改委《关于改革调整市区城市公共供水价格的通知》（鹤发改价管〔2016〕18 号），鹤壁市非居民用水价格为 3.1 元/立方米。

2．居民用水供水收入预测基础及基本假设

（1）居民用水供水量预测基础及基本假设

根据《鹤壁市鹤山区组团空间规划研究（2019-2035）》，2025 年鹤山区城市规划人口为 13.1 万人。根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）鹤山区指标取值范围为二区II型小城市，综合居民用水定额为 110-220（L/（人•d））。本项目按照综合用

户随定额的平均值测算人均居民用水需求，即 165（L/（人•d））。经测算本项目居民用水供水规模为 131000*165/1000=21615 吨/天。

本项目建成后将主要用于满足姬家山工业园区的供水需求。本项目总供水能力为 30,000 吨/天，预计向姬家山工业园区日供水 25000 吨，可向城区居民提供供水能力为 5000 吨/天。

假设项目运营第一年的产能利用率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

（2）居民用水供水价格预测基础及基本假设

根据鹤壁市发改委《关于改革调整市区城市公共供水价格的通知》（鹤发改价管〔2016〕18 号），鹤壁市居民用水合表用户平均水价为 2.15 元/立方米。

（三）项目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	4439.07 度	0.61 元/度	2,707.83
-	**成本合计**	/	/	**3,277.95**

经工程人员测算，每供应 1 万吨自来水的耗材及电力成本为 3,277.95 元（每吨需要 0.327795 元/吨）。

2．职工工资及福利

预计本项目运营期需要运营维护人员 28 人，其中：管理人员 3 人，技术人员 5 人，操作工 20 人。职工工资参考河南省公共设施管理行业平均工资。

根据 2020 年河南统计年鉴，2016-2019 年河南省公共设施管理行业在岗职工年平均工资分别为 33,090 元、34,878 元、37,145 元、39,829 元，年均增长率为 6.37%。假设本项目职工工资福利及其增长率与河南省公共设施管理行业在岗职工平均工资及其增长率保持一致。考虑到未来经济增速可能放缓，人均工资难以长期高速增长，假设工资增长率每 3 年下降一个百分点，下降至 3%后保持不变。据此可预测出本项目运营期第一

年（2023 年）职工平均工资及福利为 50,509.59 元/人/年。

3．管理费用

管理费用主要包括管理人员的办公费、差旅费、培训费、设备维修费等，本项目按照收入的 10%估算。

4．折旧费用

本项目固定资产投资总额为 17,720 万元，假设本项目折旧年限为 50 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 3,366,800.00 元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

5．财务费用

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

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

6.增值税及附加

①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%；

②城市维护建设税按增值税的 7%计取；

③教育费附加按增值税的 3%计取；

④地方教育费附加按增值税的 2%计取。

7.企业所得税

企业所得税按照利润总额的 25%进行计算。

（四）预计运营产生的净收益

预计本项目 2023 年投入运营。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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营运收入	-	**22,276,625.00**	**25,459,000.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**
1、非居民用水供水收入		**19,530,000.00**	**22,320,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**
非居民用水年供水规模（吨/年）		9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
产能利用率（%）		70%	80%	90%	90%	90%
非居民用水收费标准（元/吨）		3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
2、生活用水供水收入		**2,746,625.00**	**3,139,000.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**
生活用水年供水规模（吨/年）	-	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00
产能利用率（%）		70%	80%	90%	90%	90%
生活用水收费标准（元/吨）	-	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
二、成本费用 (元/年)	-	**17,100,557.38**	**17,592,781.42**	**18,273,908.08**	**18,332,724.76**	**18,394,111.73**
1、耗材及电费(元/年)	-	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**
年供水量（吨）		10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00
耗材及电费平均成本（元/吨）		0.327795	0.327795	0.327795	0.327795	0.327795
2、职工工资及福利费(元/年)	-	**1,212,230.21**	**1,277,326.97**	**1,345,919.43**	**1,404,736.11**	**1,466,123.08**
定员	-	24	24	24	24	24
人均工资及福利(元/人/年)	-	50,509.59	53,221.96	56,079.98	58,530.67	61,088.46
3、管理费用	-	**2,227,662.50**	**2,545,900.00**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**
4、增值税及附加	-	**2,245,483.80**	**2,354,373.58**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**
5、财务费用	-	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**
6、折旧费	-	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**
三、利润总额	-	**5,176,067.62**	**7,866,218.58**	**10,367,466.92**	**10,308,650.24**	**10,247,263.27**
企业所得税	-	1,294,016.90	1,966,554.64	2,591,866.73	2,577,162.56	2,561,815.82
四、净收益	-	**3,882,050.71**	**5,899,663.93**	**7,775,600.19**	**7,731,487.68**	**7,685,447.46**
财务费用	-	4,500,000.00	4,500,000.00	4,500,000.00	4,500,000.00	4,500,000.00
折旧费	-	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00
四、现金净流量	/	**11,748,850.71**	**13,766,463.93**	**15,642,400.19**	**15,598,287.68**	**15,552,247.46**

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、营运收入	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**
1、非居民用水供水收入	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**

非居民用水年供水规模（吨/年）	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
产能利用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
非居民用水收费标准（元/吨）	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
2、生活用水供水收入	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**
生活用水年供水规模（吨/年）	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00
产能利用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
生活用水收费标准（元/吨）	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
二、成本费用 (元/年)	**18,345,681.30**	**18,172,248.80**	**18,000,554.11**	**17,830,655.82**	**17,656,360.83**
1、耗材及电费(元/年)	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**
年供水量（吨）	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00
耗材及电费平均成本（元/吨）	0.327795	0.327795	0.327795	0.327795	0.327795
2、职工工资及福利费(元/年)	**1,530,192.65**	**1,581,760.15**	**1,635,065.46**	**1,690,167.17**	**1,740,872.18**
定员	24	24	24	24	24
人均工资及福利(元/人/年)	63,758.03	65,906.67	68,127.73	70,423.63	72,536.34
3、管理费用	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**
4、增值税及附加	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**
5、财务费用	**4,387,500.00**	**4,162,500.00**	**3,937,500.00**	**3,712,500.00**	**3,487,500.00**
6、折旧费	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**
三、利润总额	**10,295,693.70**	**10,469,126.20**	**10,640,820.89**	**10,810,719.18**	**10,985,014.17**
企业所得税	2,573,923.42	2,617,281.55	2,660,205.22	2,702,679.80	2,746,253.54
四、净收益	**7,721,770.27**	**7,851,844.65**	**7,980,615.67**	**8,108,039.39**	**8,238,760.62**
财务费用	4,387,500.00	4,162,500.00	3,937,500.00	3,712,500.00	3,487,500.00
折旧费	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00
四、现金净流量	**15,476,070.27**	**15,381,144.65**	**15,284,915.67**	**15,187,339.39**	**15,093,060.62**

（续表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、营运收入	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**28,641,375.00**	**391,432,125.00**
1、非居民用水供水收入	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**25,110,000.00**	**343,170,000.00**
非居民用水年供水规模（吨/年）	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	-
产能利用率（%）	90%	90%	90%	90%	-
非居民用水收费标准（元/吨）	3.1	3.1	3.1	3.1	-
2、生活用水供水收入	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**3,531,375.00**	**48,262,125.00**

生活用水年供水规模（吨/年）	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	1,825,000.00	-
产能利用率（%）	90%	90%	90%	90%	-
生活用水收费标准（元/吨）	2.15	2.15	2.15	2.15	-
二、成本费用 (元/年)	**17,258,587.00**	**16,637,379.95**	**16,017,786.69**	**15,399,855.63**	**245,013,193.50**
1、耗材及电费(元/年)	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**3,548,380.88**	**49,677,332.25**
年供水量（吨）	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	10,825,000.00	
耗材及电费平均成本（元/吨）	0.327795	0.327795	0.327795	0.327795	
2、职工工资及福利费(元/年)	**1,793,098.35**	**1,846,891.30**	**1,902,298.04**	**1,959,366.98**	**22,386,048.07**
定员	24	24	24	24	-
人均工资及福利(元/人/年)	74,712.43	76,953.80	79,262.42	81,640.29	-
3、管理费用	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**2,864,137.50**	**39,143,212.50**
4、增值税及附加	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**2,648,670.28**	**36,383,900.68**
5、财务费用	**3,037,500.00**	**2,362,500.00**	**1,687,500.00**	**1,012,500.00**	**50,287,500.00**
6、折旧费	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**3,366,800.00**	**47,135,200.00**
三、利润总额	**11,382,788.00**	**12,003,995.05**	**12,623,588.31**	**13,241,519.37**	**146,418,931.50**
企业所得税	2,845,697.00	3,000,998.76	3,155,897.08	3,310,379.84	36,604,732.87
四、净收益	**8,537,091.00**	**9,002,996.29**	**9,467,691.23**	**9,931,139.53**	**109,814,198.62**
财务费用	3,037,500.00	2,362,500.00	1,687,500.00	1,012,500.00	-
折旧费	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	3,366,800.00	-
四、现金净流量	**14,941,391.00**	**14,732,296.29**	**14,521,991.23**	**14,310,439.53**	**207,236,898.62**

四、应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金 10000 万元，其中： 2022 年计划申请使用 10000 万元，本次申请使用 10000 万元。

债券期限为 15 年期，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2022 年	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	4.50%	2,250,000.00
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	-	5,000,000.00	95,000,000.00	4.50%	4,387,500.00
2029 年	95,000,000.00	-	5,000,000.00	90,000,000.00	4.50%	4,162,500.00
2030 年	90,000,000.00	-	5,000,000.00	85,000,000.00	4.50%	3,937,500.00
2031 年	85,000,000.00	-	5,000,000.00	80,000,000.00	4.50%	3,712,500.00
2032 年	80,000,000.00	-	5,000,000.00	75,000,000.00	4.50%	3,487,500.00
2033 年	75,000,000.00	-	15,000,000.00	60,000,000.00	4.50%	3,037,500.00
2034 年	60,000,000.00	-	15,000,000.00	45,000,000.00	4.50%	2,362,500.00
2035 年	45,000,000.00	-	15,000,000.00	30,000,000.00	4.50%	1,687,500.00
2036 年	30,000,000.00	-	15,000,000.00	15,000,000.00	4.50%	1,012,500.00
2037 年	15,000,000.00	-	15,000,000.00	-	4.50%	337,500.00
合计	/	/	**100,000,000.00**	/	/	**52,875,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	2,250,000.00	2,250,000.00	-
2023 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	11,748,850.71
2024 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	13,766,463.93
2025 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	15,642,400.19
2026 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	15,598,287.68
2027 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	15,552,247.46
2028 年	5,000,000.00	4,387,500.00	9,387,500.00	15,476,070.27
2029 年	5,000,000.00	4,162,500.00	9,162,500.00	15,381,144.65
2030 年	5,000,000.00	3,937,500.00	8,937,500.00	15,284,915.67
2031 年	5,000,000.00	3,712,500.00	8,712,500.00	15,187,339.39
2032 年	5,000,000.00	3,487,500.00	8,487,500.00	15,093,060.62
2033 年	15,000,000.00	3,037,500.00	18,037,500.00	14,941,391.00

2034 年	15,000,000.00	2,362,500.00	17,362,500.00	14,732,296.29
2035 年	15,000,000.00	1,687,500.00	16,687,500.00	14,521,991.23
2036 年	15,000,000.00	1,012,500.00	16,012,500.00	14,310,439.53
2037 年	15,000,000.00	337,500.00	15,337,500.00	-
合计	**100,000,000.00**	**52,875,000.00**	**152,875,000.00**	**207,236,898.62**
本息覆盖倍数	**1.36**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.36，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。

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，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

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









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.

2021年6月30日

年 月 日

2019年3月30日

2020年3月30日


年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章
2016年3月30日


年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章
2021年6月30日
年度检验登记
Annual Renewal Registration


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章
2017年3月30日
2019年3月30日
年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018年3月30日
CPA
年检专用章
2020年3月30日

鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫建伟所专审字〔2021〕0003 号

河南建伟会计师事务所（普通合伙）

鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫建伟所专审字〔2021〕0003 号

我们接受委托，对鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目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 号一预测性财务信息的审核》相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设、资料及项目情况负责，相关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，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目，预期孵化中心厂房及公寓出租等经营收益本息覆盖倍数为 1.34,能够合理保障偿还所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供财政系统了解鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

河南建伟会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中 国 • 郑 州　　中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十七日

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目中预期孵化中心厂房及公寓出租等经营收益为基础，结合项目的建设期、近几年鹤壁市山城区周边房屋出租的情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目的项目净收益及本息覆盖情况表。

二、 项目收益及现金流入预测假设

（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）房屋出租价格在正常范围内变动；

（五）预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）拟使用债券资金基本情况

本项目计划申请使用债券资金总额 18,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 10,000.00 万元，本次申请使用 8,000.00 万元，详细情况如下表所示:

计划申请使用金额	18,000.00 万元
本次申请使用金额	8,000.00 万元
资金使用期限	15 年
利率	固定利率（按 4%预计）
还本付息方式	利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%， 第 11-15 年每年偿还 15%。

（二）项目主体

项目主体：鹤壁市山城区牟山工业集聚区管委会办公室

（三）项目概况

1、 建设规模

本项目总用地面积 271.72 亩，建筑面积 158,714.21 平方米，主要建设小微企业孵化中心和配套公寓楼。项目由六个地块构成，分两期建设，其中一期包括 A 地块、B 地块和 F 地块内容；二期包括 C 地块、D 地块、E 地块内容。

2、 具体情况

A 地块占地 36.97 亩，主要建设内容为三层框架结构的公共服务楼 2 栋，总建筑面积 14,049.64 平方米，并建设配套的道路、雨污管网、燃气管网、给排水、绿化等设施。

B 地块占地 61.79 亩，主要建设内容为 7 栋钢结构厂房及 1 栋框架结构餐厅，总建筑面积 39,384.00 平方米，并建设配套的道路、雨污管网、燃气管网、给排水、绿化等设施。

C 地块占地 36.99 亩，主要建设内容为 5 栋钢结构厂房，总建筑面积 21,660.00 平方米，并建设配套的道路、雨污管网、给排水、绿化等设施。

D 地块占地 37.14 亩，主要建设内容为 4 栋钢结构厂房，总建筑面 21,608.00 平方米， 并建设配套的道路、雨污管网、给排水、绿化等设施。

E 地块占地 24.04 亩，主要建设内容为 3 栋钢结构厂房，总建筑面积 14,516.36 平方米，并建设配套的道路、雨污管网、给排水、绿化等设施。

F 地块占地面积 74.79 亩，主要建设内容为公寓楼 12 栋，总建筑面积 47,496.21 平方米， 并建设配套的道路、雨污管网、燃气管网、给排水、绿化等设施。

（四）潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

1、影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）建设风险

建设风险是指项目建设中可能出现的风险，包含完工风险、安全事故、成本超支、质量风险、承包商违约等风险，这些风险的产生会影响到项目的交工时间和项目的可用性。这种风险出现的概率还是比较高的。这种风险的发生将会导致项目进度及实现经济效益的时间延长，从而影响项目收益。

针对可能出现的建设风险，应采取以下应对措施：（1）聘请有资质的设计、工程咨询单位就项目的可行性、技术方案、规划布局等进行科学的论证和方案设计；（2）采用招投标方式确定施工企业，就各项工程材料、进度等内容与施工方签订有效合同，并聘用有资质的监理单位对

工程质量等进行全面监控。

（2）自然风险

自然风险指由于自然因素的不确定性对项目的建设和经营过程造成的影响，以及对项目成果产生直接破坏，从而对项目投资者造成经济上的损失。本项目自然风险因素主要包括：火灾风险、暴风雨风险、气温风险、地震风险等。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为建设单位能做到的就是提前为防患自然灾害作出应急预案，减少自然灾害所带来的危害。

2、 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益风险是在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及主体对环境的认知能力和适应能力的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。本项目在运营过程中应密切关注运营效率，提高服务水平。并在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

3、 影响融资平衡结果的风险及控制措施

项目投资资金供应能否到位将对该项目产生重大影响，该项目的融资平衡主要是指资金供应不足或者来源中断，导致项目工期拖延或被迫中止，从而形成资金风险；受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性，对收入也会产生波动。由于项目投资资金为政府财政资金，因此，项目资金供应不足的风险很小。为确保项目建设顺利进行，防范资金风险的措施如下：

（1） 项目在规划预算时充分考虑各种费用以保证资金的供应充足，加强投资管理，严格控制造价。

（2） 采用招标方式选择工程设计、施工承包商，在保证建设质量的同时，努力降低建设投资和设备采购成本。

（3） 项目收益波动的防控主要是经营风险的防控，除密切关注项目经营情况，提高效率、控制好成本外，还要密切关注市场利率波动。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、 投资估算

本项目总投资为47,200.00万元，其中建设投资为45,312.69万元，建设期利息为1,728.45万元，全额流动资金为158.86万元。

2、 资金筹措方式

本项目总投资47,200.00万元。其中29,200.00万元由区财政统筹安排，申请使用债券资金总额18,000.00万元万元。

（六）资金平衡

1、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 18，000．00 万元，已于 2022 年使用债券资金 10，000．00 万元，本次申请使用 8，000．00 万元，利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年 偿 还本金的 5%，第 11T5 年每年偿还本金 15%。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

时间	期初本金余 额	本期本金	本期偿还本金	期末本金 余额	当期偿 还利息	本年还本付息合计
第 1 年上半年		18,000.00		18,000.00	360.00	360.00
第 1 年下半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 2 年上半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 2 年下半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 3 年上半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 3 年下半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 4 年上半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 4 年下半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 5 年上半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 5 年下半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 6 年上半年	18,000.00			18,000.00	360.00	360.00
第 6 年下半年	18,000.00		900.00	18,000.00	360.00	1,260.00
第 7 年上半年	17,100.00			17,100.00	342.00	342.00
第 7 年下半年	17,100.00		900.00	17,100.00	342.00	1,242.00
第 8 年上半年	16,200.00			16,200.00	324.00	324.00
第 8 年下半年	16,200.00		900.00	16,200.00	324.00	1,224.00

第 9 年上半年	15,300.00			15,300.00	306.00	306.00
第 9 年下半年	15,300.00		900.00	15,300.00	306.00	1,206.00
第 10 年上半年	14,400.00			14,400.00	288.00	288.00
第 10 年下半年	14,400.00		900.00	14,400.00	288.0	1,188.00
第 11 年上半年	13,500.00			13,500.00	270.00	27000
第 11 年下半年	13,500.00		2,700.00	13,500.00	270.00	2,970.00
第 12 年上半年	10,800.00			10,800.00	216.00	216.00
第 12 年下半年	10,800.00		2,70000	10,800.00	216.00	2,916.00
第 13 年上半年	8,100.00			8,100.00	162.00	162.00
第 13 年下半年	8,100.00		2,700.00	8,100.00	162.00	2,862.00
第 14 年上半年	5,400.00			5,400.00	108.00	108.00
第 14 年下半年	5,400.00		2,700.00	5,400.00	108.00	2,808.00
第 15 年上半年	2,700.00			2,700.00	54.00	54.00
第 15 年下半年	2,700.00		2,700.00		54.00	2,754.00
合计			18,000.00		8,460.00	26,460.00

2、项目预计收入及相关税费

本项目所涉及到六块土地总用地面积 271.72 亩，建筑面积 158,714.21 平方米，主要建设小微企业孵化中心和配套公寓楼。收入全部来源于孵化中心厂房及公寓出租等经营收益。

经查询 58 同城网站鹤壁市山城区附近厂房出租价格，如下表：

序号	出租厂房位置	出租价格（元/㎡/年）
1	鹤壁浚县新镇二楼	365
2	山城区朝阳街东延路	365
3	山城区七环路	1277
4	均价	669

基于谨慎性考虑，本项目房屋出租租金未假设增长，其中一层房屋出租固定为 360 元/㎡年,二层房屋出租固定为 240 元/㎡年;基于谨慎性考虑，我们假设入驻率在每期项目投产的第一年为 50%，随着经济的不断增长，第二年入驻率为 80%，第三年及以后为 100%。

此外，孵化中心可为入驻企业提供咨询、代理申报等其他服务，服务需求按入驻企业测算营业收入的 1%计，其中 50%由孵化中心提供服务。

本项目现金净流入情况如下表所示：

序号	项目	税 率	计算期	计算期（年）														
			合 计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**总营业收入（万元）**		46,313.98		764.01	2,198.42	3,105.47	3,560.38	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57
（一）	**房屋厂房出租收入**																	
1	**A 地块（万元）**		4,858.36		182.65	292.23	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29	365.29
	出租入住率（%）				0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	公共服务单层面积（㎡）				4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21	4,683.21
	一层租赁价格（元/㎡）				360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	二层租赁价格（元/㎡）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	三层租赁价格（元/㎡）				180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180

	房产税（万元）	0.12	582.95		21.92	35.07	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
	其他税费（万元）	0.01	48.55		1.83	2.92	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
2	**B 地块（万元）**		12,974.25		535.46	777.43	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78	971.78
	出租入住率（%）				0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	一层主体结构面积（㎡）				16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00	16,524.00
	二层主体结构面积（㎡）				19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00	19,836.00
	一层租赁价格（元/㎡）				360	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	二层租赁价格（元/㎡）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	房产税（万元）	0.12	1,556.87		64.26	93.29	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61	116.61
	其他税费（万元）	0.01	129.76		5.35	7.77	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72

3	**C 地块（万元）**		7,992.54		0	324.9	519.84	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8	649.8
	出租入住率（%）				0	0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	一层主体结构面积(㎡)				10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00
	二层主体结构面积（㎡）				10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00	10,830.00
	一层租赁价格（元/㎡）				360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	二层租赁价格（元/㎡）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	房产税（万元）	0.12	959.15		0	38.99	62.38	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98	77.98
	其他税费（万元）	0.01	79.95		0	3.25	5.2	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
4	**D 地块（万元）**		7,973.35		0	324.12	518.59	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24	648.24
	出租入住率				0	0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

	一层主体结构面积（㎡）				10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00
	二层主体结构面积（㎡）				10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00	10,804.00
	一层租赁价格（元/㎡）				360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	二层租赁价格（元/㎡）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	房产税（万元）	0.12	956.81		0	38.89	62.23	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79	77.79
	其他税费（万元）	0.01	79.71		0	3.24	5.19	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
5	**E 地块（万元）**		5,356.53		0	217.75	348.39	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49	435.49
	出租入住率（%）				0	0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	一层主体结构面积（㎡）				7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18

	二层主体结构面积（㎡）				7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18	7,258.18
	一层租赁价格（元/㎡）				360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	二层租赁价格（元/㎡）				240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	房产税（万元）	0.12	642.80		0	26.13	41.81	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26	52.26
	其他税费（万元）	0.01	53.51		0	2.18	3.48	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35
6	**F 地块（万元）**		758.10		28.5	45.6	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
	出租入住率（%）				0.5	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	职工宿舍面积（㎡）				47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21	47,496.21
	职工宿舍租赁价格（元 /㎡）				12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

	其他税费（万元）	0.01	7.58		0.28	0.46	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
（二）	**孵化中心服务类收入（万元）**		6,400.85		17.4	216.39	324.58	432.78	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97	540.97
	达产率（%）				0.2	0.4	0.6	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	入驻企业营收（万元）				17,400.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00	108,194.00
	服务费率				0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
	其他税费（万元）	0.01	64.01		0.17	2.16	3.25	4.33	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41

3、项目运营成本

该项目参照类似项目并结合实际情况，采用生产要素法估算各项成本费用。

（1） 燃料及动力费

根据项目可行性研究报告中对于项目投入运营后的能源消耗量预计，结合项目出租情况和出租时点，对项目运营期间的能源消耗情况进行了估算。并根据项目区水、电、气价格计算燃料及动力费，项目用电按 0.85 元/kWh, 用水按 4 元/立方米，燃气按 3 元/立方米。 项目经营期燃料动力费用支出合计 93.50 万元。

（2） 人员工资

项目拟聘用 20 名管理人员，其中项目一期到位 10 名，二期人员全部到位。参照上年度鹤壁市城镇人均工资水平计算，年人员工资为 83.40 万元。

（3） 修理费及物料费

修理费包括为修理所购置的原材料、物资及人工费用，根据项目年折旧摊销费用的 10% 确定，项目完全投产后年均修理费估算为 222.68 万元。

（4） 其他费用

其它费用主要包括其他营业费用、其他管理费用等，按项目运行期间收入的 1%估算。

项目成本如下表所示：

项目	合计	计算期（年）														
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
外购燃料及动力费	935		93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5
用水（万元）4 元/吨	98.3		9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83
用电（万元）0.85 元/度	541.7		54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17	54.17
用气（万元）3 元/m^3	295		29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5	29.5
人员工资	792.3		41.7	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4
修理费及物料费	1,881.90		35.94	64.52	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68
其他管理费用	316.4		7.64	21.98	31.05	35.6	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69	36.69
经营成本合计	**3,925.60**		**178.78**	**263.4**	**430.63**	**435.18**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**	**436.27**

4、项目产生的净收益情况如下表：

项目	年份															合计
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
一、项目收入		764.01	2,198.42	3,105.47	3,560.38	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	3,668.57	46,313.98
减：税费		93.81	254.35	357.92	404.07	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	405.15	5,161.65
二、经营成本		178.78	263.4	430.63	435.18	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	436.27	5,670.69
三、项目净收益		491.42	1,680.66	2,316.92	2,721.13	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	2,827.16	35,481.73
四、债券还本付息金额	720	720	720	720	720	1620	1584	1548	1512	1476	3240	3132	3024	2916	2808	26,460.00
五、覆盖倍数																**1.34**

综上所述，本项目对使用专项债券资金的还本付息总额的覆盖倍数为1.34,项目收益可以覆盖使用专项债券资金的还本付息总额，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

四、总体评价结论

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,并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价,我们认为本次通过发行收益和融资自求平衡的专项债券可以用相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,鹤壁市老工业区小微企业孵化中心项目预期收益为专项债券提供了充足、稳定的现金流入,充分满足了专项债券还本付息的要求,总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

五、使用限制

1．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。

2．本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3．本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南建伟会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李志强

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商都路与中兴南路交叉口西易元国际B座8楼826号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010173

批准执业文号：豫财会〔2019〕17号

批准执业日期：2019年08月01日

证书序号：0009958

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

二〇一九年八月一日

中华人民共和国财政部制

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA466FJ12B

(1--1)

名　　称　河南建伟会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商都路与中兴南路交叉口西易元国际B座8楼826号

执行事务合伙人　李志强

成立日期　2018年12月21日

合伙期限　长期

经营范围　会计服务；税务服务；审计服务；工程造价咨询；招投标代理；工程监理服务；绩效评价咨询；绩效评价服务；代理记账；企业管理咨询。（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）

登记机关

2018年 12月 21日



姓名 Full name 樊凡

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1972-12-28

工作单位 Working unit 北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410523197212280041

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

河南建伟会计师事务所（特殊普通合伙） 4101010065750

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

协会核算 河南省注册会计师协会转所专用章 事务所 CPAs

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

2019 年 /y 8 月 /m 13 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南建伟 河南省注册会计师协会转所专用章 事务所 CPAs

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

2019 年 /y 8 月 /m 13 日 /d

12

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 /y 月 /m 日 /d

8

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 Recrwal 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

2020年3月30日

8

鹤壁市淇滨区柳江路以南闽江路、珠江路等12条道路污水管网新建及改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第090615号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

鹤壁市淇滨区柳江路以南闽江路、珠江路等12条道路污水管网新建及改造工程项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第090615号

我们接受鹤壁市淇滨区市政管理处委托，对鹤壁市淇滨区柳江路以南闽江路、珠江路等12条道路污水管网新建及改造工程项目（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次申请专项债券及后续发行之目的使用，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

本项目位于鹤壁市淇滨区。

项目建设内容为淇滨区内 12 条道路的污水管网新建及改造，总长度 27.05 公里。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 25 个月，预计开工日期 2021 年 12 月，完工日期 2023 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

本项目总估算投资 5,965.50 万元。拟申请专项债券资金 3,700.00 万元；其余 2,265.5 万元由财政统筹安排。

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债券资金总额 3,700.00 万元，其中：计划 2022 年申请 3,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

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	本期金额	债券归还	期末本金余额	利率	利息支付	还本付息合计
第 1 年		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 6 年	3,700.00		185.00	3,515.00	4.50%	166.50	351.50

年度	期初本金余额	本期增加本金	债券归还	期末本金余额	利率	利息支付	还本付息合计
第 7 年	3,515.00		185.00	3,330.00	4.50%	158.18	343.18
第 8 年	3,330.00		185.00	3,145.00	4.50%	149.85	334.85
第 9 年	3,145.00		185.00	2,960.00	4.50%	141.53	326.53
第 10 年	2,960.00		185.00	2,775.00	4.50%	133.20	318.20
第 11 年	2,775.00		555.00	2,220.00	4.50%	124.88	679.88
第 12 年	2,220.00		555.00	1,665.00	4.50%	99.90	654.90
第 13 年	1,665.00		555.00	1,110.00	4.50%	74.93	629.93
第 14 年	1,110.00		555.00	555.00	4.50%	49.95	604.95
第 15 年	555.00		555.00	0.00	4.50%	24.98	579.98
合计		3,700.00	3,700.00			1,956.38	5,656.38

（二）基本假设条件及依据

（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、项目相关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项目运营造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告。

（2）现金流入依据

本项目收入来源为鹤壁市淇滨污水处理有限责任公司的污水处理收入，污水处理规模为 6.5 万 m^3/d，目前已满负荷运行。根据鹤发改价管〔2017〕41 号：鹤壁市区居民生活用水污水处理费 0.95 元/m^3。

考虑通货膨胀因素污水处理费按照每 4 年上涨 0.1 元进行预测，达到 1.25 元/m^3后不再增加。

（3）现金流出依据

根据鹤壁市淇滨污水处理有限责任公司提供的运营数据，具体如下：

金额单位：人民币万元

费用项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	平均值
水电费	392.26	421.98	441.80	418.68
药剂费	291.06	262.28	282.36	278.57
职工薪酬	161.23	278.78	259.87	233.29
其他费用	81.91	53.02	37.04	57.32
合计	926.46	1,016.06	1,021.07	987.86

本次预测以上述平均值作为债券存续期第 1 年的费用，以后各期按照中国统计局公布的近三年中国通货膨胀率平均值 3.25%进行增长。

根据税法规定：污水处理增值税率为 13%；根据财税〔2015〕78 号文件的规定：污水处理劳务增值税退税比例为 70%。本项目建设期进项税税率按照 9%，药剂费进项税按照 13%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、5%和 3%。所得税税率 25%,考虑折旧摊销后不产生所得税。债券存续期内增值税进项税 2,147.70 万元，销项税 1,512.82 万元，不缴纳增值税，不产生附加税。

（三）项目收益预测

1、项目收入预测

根据基本假设条件及依据中相关假设及依据，收入预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	价格：元/m³	数量：万 m³/天	收入
第 1 年	0.95	6.50	2,253.88
第 2 年	0.95	6.50	2,253.88
第 3 年	0.95	6.50	2,253.88
第 4 年	0.95	6.50	2,253.88
第 5 年	1.05	6.50	2,491.13

项目	价格：元/m³	数量：万 m³/天	收入
第 6 年	1.05	6.50	2,491.13
第 7 年	1.05	6.50	2,491.13
第 8 年	1.05	6.50	2,491.13
第 9 年	1.15	6.50	2,728.38
第 10 年	1.15	6.50	2,728.38
第 11 年	1.15	6.50	2,728.38
第 12 年	1.15	6.50	2,728.38
第 13 年	1.25	6.50	2,965.63
第 14 年	1.25	6.50	2,965.63
第 15 年	1.25	6.50	2,965.63
合计			38,790.45

2、项目成本预测

根据基本假设条件及依据，成本预测具体如下所示：其中本项目还本付息收益为鹤壁市淇滨污水处理有限责任公司的污水处理收益，该收益已在 2020 年提前批专项债中申请专项债券资金 2,360.00 万元，期限 10 年，利率 3.38%，其还本付息计入本项目其他成本费用。

金额单位：人民币万元

项目	水电费	药剂费	职工薪酬	其他费用	其他成本	合计
第 1 年	418.68	278.57	233.29	57.32	79.77	1,067.63
第 2 年	432.29	287.62	240.87	59.18	79.77	1,099.73
第 3 年	446.34	296.97	248.70	61.10	79.77	1,132.88
第 4 年	460.85	306.62	256.78	63.09	79.77	1,167.11
第 5 年	470.07	316.59	265.13	65.14	79.77	1,196.70
第 6 年	479.47	326.88	273.75	67.26	79.77	1,227.13
第 7 年	489.06	337.50	282.65	69.45	79.77	1,258.43
第 8 年	498.84	348.47	291.84	71.71	2,439.77	3,650.63
第 9 年	508.82	359.80	301.32	74.04		1,243.98
第 10 年	525.36	371.49	311.11	76.45		1,284.41
第 11 年	542.43	383.56	321.22	78.93		1,326.14
第 12 年	560.06	396.03	331.66	81.50		1,369.25

项目	水电费	药剂费	职工薪酬	其他费用	其他成本	合计
第 13 年	578.26	408.90	342.44	84.15		1,413.75
第 14 年	597.05	422.19	353.57	86.88		1,459.69
第 15 年	616.45	435.91	365.06	89.70		1,507.12
合计	7,624.03	5,277.10	4,419.39	1,085.90	2,998.16	21,404.58

3、项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本后的收益为 17,385.87万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目		
	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	2,253.88	1,067.63	1,186.25
第 2 年	2,253.88	1,099.73	1,154.15
第 3 年	2,253.88	1,132.88	1,121.00
第 4 年	2,253.88	1,167.11	1,086.77
第 5 年	2,491.13	1,196.70	1,294.43
第 6 年	2,491.13	1,227.13	1,264.00
第 7 年	2,491.13	1,258.43	1,232.70
第 8 年	2,491.13	3,650.63	-1,159.50
第 9 年	2,728.38	1,243.98	1,484.40
第 10 年	2,728.38	1,284.41	1,443.97
第 11 年	2,728.38	1,326.14	1,402.24
第 12 年	2,728.38	1,369.25	1,359.13
第 13 年	2,965.63	1,413.75	1,551.88
第 14 年	2,965.63	1,459.69	1,505.94
第 15 年	2,965.63	1,507.12	1,458.51
合计	38,790.45	21,404.58	17,385.87

（四）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

期间	债券本息偿还			项目收益	累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
第 1 年		166.50	166.50	1,186.25	1,186.25
第 2 年		166.50	166.50	1,154.15	2,340.40
第 3 年		166.50	166.50	1,121.00	3,461.40
第 4 年		166.50	166.50	1,086.77	4,548.17
第 5 年		166.50	166.50	1,294.43	5,842.60
第 6 年	185.00	166.50	351.50	1,264.00	7,106.60
第 7 年	185.00	158.18	343.18	1,232.70	8,339.30
第 8 年	185.00	149.85	334.85	-1,159.50	7,179.80
第 9 年	185.00	141.53	326.53	1,484.40	8,664.20
第 10 年	185.00	133.20	318.20	1,443.97	10,108.17
第 11 年	555.00	124.88	679.88	1,402.24	11,510.41
第 12 年	555.00	99.90	654.90	1,359.13	12,869.54
第 13 年	555.00	74.93	629.93	1,551.88	14,421.42
第 14 年	555.00	49.95	604.95	1,505.94	15,927.36
第 15 年	555.00	24.98	579.98	1,458.51	17,385.87
合计	3,700.00	1,956.38	5,656.38	17,385.87	
本息覆盖倍数	3.07				

三、总体评价结果

债券存续期内本项目累计净收益 17,385.87 万元，应付债券利息及本金合计 5,656.38 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.07 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。

（本页无正文，为鹤壁市淇滨区柳江路以南闽江路、珠江路等12条道路污水管网新建及改造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：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

浚县智慧停车项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090520号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十一月三十日

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.....7
五、项目收益情况.....9
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营模式.....9
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....13
（五）净收益分析.....16
（六）现金流量分析.....19
（七）本息覆盖倍数.....22
（八）敏感性分析.....22
六、总体评价结果.....23
七、使用限制.....23

浚县智慧停车项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090520 号

我们接受委托，对浚县智慧停车项目（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）、《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，了解浚县智慧停车项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。浚县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。我们的责任是根据浚县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浚县智慧停车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 11 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浚县城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指浚县智慧停车项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于鹤壁市浚县城区。

2.建设规模与内容

根据《浚县智慧停车项目可行性研究报告》以及通许县发展和改革委员会《关于浚县智慧停车项目可行性研究报告的批复》（浚发改〔2021〕146号）：本项目主要是针对浚县城区停车现状，改造智慧停车场，改造内容包括城区路内停车位、中心城区公共停车场以及建设立体停车楼，共6,480个停车位，1,296个机动车充电桩。同时建设智慧停车运营管理系统、静态交通诱导系统和运营指挥中心。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2021年12月，预计完工时间2023年11月。

（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22,500.00万元，其中：建筑工程费用18,050.81万元，工程建设其他费用1,149.20万元，基本预备费1,535.99万元，建设期利息为1,764.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程项目或费用名称	投资估算费用				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	投资估算合计
一	建筑工程费用	**8,355.01**	**67.60**	**9,628.20**		**18,050.81**
1	城区道路两侧停车场	**349.40**		**6,550.00**		**6,899.40**
1.1	热熔线	110.00				110.00
1.2	智能停车系统及设备			3,750.00		3,750.00
1.3	电气	239.40				239.40
1.4	机动车充电桩			2,800.00		2,800.00
2	城区公共停车场	3,948.56	67.60	1,549.30		5,565.46
2.1	平整地面	178.00				178.00
2.2	生态停车场	3,115.00				3,115.00
2.3	监控	178.00				178.00
2.4	消防	178.00				178.00
2.5	电气	267.00				267.00
2.6	照明			222.50		222.50
2.7	机动车充电桩			828.80		828.80
2.8	智能停车系统及设备		67.60	338.00		405.60
2.8.1	道闸		6.40	32.00		38.40
2.8.2	无人值守设备		6.40	32.00		38.40
2.8.3	辅助摄像头		0.48	2.40		2.88
2.8.4	车位显示屏		5.60	28.00		33.60
2.8.5	控制服务器		12.32	61.60		73.92
2.8.6	落地一体化设备厢		8.40	42.00		50.40
2.8.7	无人值守工作站		28.00	140.00		168.00

序号	工程项目或费用名称	投资估算费用				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	投资估算合计
2.9	其他配套设施			160.00		160.00
2.10	热熔线	32.56				32.56
3	浮丘山南门立体停车楼	2,099.24				2,099.24
3.1	拆除、平整场地	8.40				8.40
3.2	主体结构	706.56				706.56
3.3	室外装修	176.64				176.64
3.4	安防工程	23.55				23.55
3.5	消防工程	29.44				29.44
3.6	电气工程	58.88				58.88
3.7	弱电工程	47.10				47.10
3.8	通风工程	17.66				17.66
3.9	智慧停车场系统	50.00				50.00
3.10	立体停车楼设备	981.00				981.00
4	西关立体停车楼	**1,957.81**				**1,957.81**
4.1	拆除、平整场地	6.47				6.47
4.2	主体结构	658.56				658.56
4.3	室外装修	164.64				164.64
4.4	安防工程	21.95				21.95
4.5	消防工程	27.44				27.44
4.6	电气工程	54.88				54.88
4.7	弱电工程	43.90				43.90
4.8	通风工程	16.46				16.46
4.9	智慧停车场系统	50.00				50.00
4.10	立体停车楼设备	913.50				913.50
5	运营指挥中心			**80.00**		**80.00**
6	静态交通诱导系统			**59.00**		**59.00**
7	智慧停车运营管理系统			**1,389.90**		**1,389.90**
7.1	智慧停车大数据分析与可视化展示系统			**170.00**		**170.00**
7.2	智慧路内停车管理平台			400.00		400.00
7.3	智慧路外停车管理平台			244.90		244.90
7.4	智慧停车清分结算系统			130.00		130.00

序号	工程项目或费用名称	投资估算费用				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	投资估算合计
7.5	智慧停车用户端（APP/微信公众号/支付宝生活号）			65.00		65.00
7.6	城市停车诱导发布系统			90.00		90.00
7.7	智慧停车呼叫中心系统			90.00		90.00
7.8	智慧停车运维管理系统			100.00		100.00
7.9	智慧停车管理员端			100.00		100.00
二	工程建设其他费用				**1,149.20**	**1,149.20**
1	建设单位管理费				194.12	194.12
2	建设项目前期工作咨询费				28.00	28.00
3	工程监理费				327.86	327.86
4	工程造价咨询服务费				48.78	48.78
5	工程勘察设计费				509.78	509.78
6	工程招标服务费				40.66	40.66
三	**预备费**				**1,535.99**	**1,535.99**
	基本预备费				1,535.99	1,535.99
四	**建设期利息**				**1,764.00**	**1,764.00**
	建设期利息				1,764.00	1,764.00
五	**项目总投资**	**8,355.01**	**67.60**	**9,628.20**	**4,449.20**	**22,500.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	4,500.00	20.00%
	专项债券资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	4,500.00	20.00%
2.债务资金	专项债券资金	18,000.00	80.00%
	银行贷款	-	-
	小计	18,000.00	80.00%
合计		22,500.00	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目建设投资计划

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	2021 年度 12 月	2022 年度	2023 年度 1-11 月	合计	占比
1	财政资金投入	1,000.00	1,000.00	2,500.00	4,500.00	20%
2	专项债券资金		18,000.00		18,000.00	80%
合计		**1,000.00**	**19,000.00**	**2,500.00**	**22,500.00**	100%
占比		4.44%	84.44%	11.11%		

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息

本项目计划申请使用债券资金总额 18,000.00 万元。其中，2022 年

度申请使用 18,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，15 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，已兑付本金不在计息。

债券还本付息表如下：

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	还本付息合计
第 1 年		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 4 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18,000.00		900.00	17,100.00	4.50%	810.00	1,710.00
第 7 年	17,100.00		900.00	16,200.00	4.50%	769.50	1,669.50
第 8 年	16,200.00		900.00	15,300.00	4.50%	729.00	1,629.00
第 9 年	15,300.00		900.00	14,400.00	4.50%	688.50	1,588.50
第 10 年	14,400.00		900.00	13,500.00	4.50%	648.00	1,548.00
第 11 年	13,500.00		2,700.00	10,800.00	4.50%	607.50	3,307.50
第 12 年	10,800.00		2,700.00	8,100.00	4.50%	486.00	3,186.00
第 13 年	8,100.00		2,700.00	5,400.00	4.50%	364.50	3,064.50
第 14 年	5,400.00		2,700.00	2,700.00	4.50%	243.00	2,943.00
第 15 年	2,700.00		2,700.00		4.50%	121.50	2,821.50
合计		18,000.00	18,000.00			9,517.50	27,517.50

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。

五、项目收益情况

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，收入项目价格每三年增长 2.50%，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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 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）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为浚县城市管理局，同时也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，浚县城市管理局根据项目施工进度向浚县财政局申请资金使用，审批通过后，由浚县财政局将对应金额的债券

资金拨付至浚县城市管理局，再由浚县城市管理局支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为停车位收入、充电桩收入，运营期内由浚县城市管理局负责各项收入的收取，并归入专用账户。浚县财政局负责督促浚县城市管理局将项目运营产生的收益在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为停车位收入、充电桩收入作为债券还款资金来源。

1.停车位收入

（1）数量：本项目规划停车位共6,480个。

（2）价格：根据《关于对高铁广场南北停车场收费及有关问题的批复》鹤发改收费〔2016〕61号：机动车停车40分钟以内免费，停车超过40分钟的按次收费，每次3元，全天10元。

参考浚县其他地区的收费标准：

麦多花园停车场收费标准：30分钟内免费，停车超过30分钟的按小时收费，每小时2元，晚19:00到早7:00每小时4元；

浚县人民医院停车场收费标准：机动车停车1小时内免费，停车超1小时按次收费，白天每次3元，晚上（23:00至次日6:00）停放每次5元；

浚县古城景区停车场30分钟内免费，停车超过30分钟的按小时收费，起步价5元，之后每小时递增2元，24小时内最高收费15元；浚县景区高峰期，按照物价部门核定收费标准为每台车每天10元。

参考鹤壁市相关停车收费文件及浚县城区内现有停车场收费标准，并结合现有浚县地面停车场停车情况、浚县城区特色旅游情况及鹤壁市浚县市民购车率，本项目停车位按照平均每日 10 元/天/位。

（3）负荷率：

鹤壁浚县主城区覆盖 18 条大小街道，约 5,000 多个泊位。城市汽车保有量：主城区 6 万辆，小汽车 4.5 万辆，全市总计 26 万辆。城市日流动量：2 万辆。目前，公共停车泊位数量偏少，建设项目配置标准低。特别是浚县老城区、商业中心停车需求量日益增长，现有公共泊位已难以满足需求，每到节假日，城区道路周边停满车辆，影响市民正常出行。目前鹤壁浚县公共停车泊位由机动车停车泊位、人行道停车泊位、公共停车场停车泊位三部分组成。由于智能化、信息化手段不足，缺乏实时、准确的数据支持，部分区域停车位利用率不高，部分区域则车位饱满，造成交通堵塞。

鹤壁浚县目前路侧违停现象突出，违停车辆约为 3,700 辆，白天主要集中于黄河路、黎阳路等次干道，夜间主要集中于永济大道、海河路等支路。缺少违停抓拍设备，违法停车易发、多发路段缺少违停抓拍系统，无法对违法停车进行有效管理。

鹤壁浚县目前路侧停车无法满足需求，目前区域内施划路侧停车位 2000，目前区域内路侧停车未实现收费管理，路内停车位周转率低，无法满足停车需求。缺乏停车诱导，景区、商务区、医院周边缺乏停车诱导，车辆存在乱停乱放。因此本项目所测算收益是可行的。

综合考虑，本项目运营期第一年停车场使用率 50%计取，每年增

长 10%，直到增长至 90%将不再增长。

2.充电桩收入

（1）数量：本项目规划充电桩数量 1,296 个。

（2）价格：其他地市充电桩具体收费标准如下：

商丘市：根据《商丘市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》（商发改价调价管〔2020〕1 号）规定充电服务费标准:电动汽车充电服务费最高标准按照 0.45 元/千瓦时执行。且该充电服务费标准为最高限价，充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

濮阳市：根据濮发改价管〔2019〕354 号《濮阳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事项的通知》：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，纯电动公交车充电服务费最高标准暂定为 0.45 元/千瓦时；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。

漯河市：根据《漯河市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》（漯发改价管〔2019〕124 号），漯河市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费基准价格为 0.5 元/千瓦时，充电设施经营单位可以以上述基准价格为基础，在最高上浮 20%下浮不限范

围内自主定价。

依据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）和物价局关于经营性集中式充电设施用电收费标准规定，综合考虑其他地区同类项目收费价格及当地经济发展等因素，本项目综合平均服务收费标准为0.40元/千瓦时。

（3）负荷率：基于谨慎性原则，运营期的第一年负荷率为40%，以后每年按10%增长，直至增长至80%不再增长。每年按照360天有效运营计算。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有：职工薪酬、外购燃料及动力费、修理费用、管理费用和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1.职工薪酬

项目建设完成后需雇佣人员对停车场进行运营和管理，劳动人员约80人，其中路内收费员50人，公共停车场收费员24人，立体停车场收费员6人。每人工资按4.2万元/年计取，则工资及福利费为336.00万元。职工薪酬每年增长率按2.50%进行预测。

2.燃料及动力费

本项目主要能耗为水和电，项目年用电量为113.61万kwh，用电价格为1元/kwh，则项目电费为113.61万元；项目用水量为2.78万吨用水价格为4元/吨，则项目水费为11.12万元，项目外购燃料及动力为124.73万元。在项目运营期内每年增长2.50%。

3.修理费用

项目建成运营后，修理费主要为停车场的维护费用，按照固定资产原值的2%计取，项目运营期内修理费用为450.00万元。

4.管理费用

按照营业收入的3%进行测算，随着收入的增长而增长。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税燃料动力和修理维护按13%测算，管理费用进项税按6%测算；销项税停车场收入按9%测算，充电桩按6%测算；附加税按10%测算，所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

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
销项	165.25	201.68	238.11	281.41	318.75	318.75	326.70
进项	2,094.51	70.41	71.32	72.81	73.74	73.74	74.34
进项税留抵税额	-1,929.26	-1,797.99	-1,631.20	-1,422.60	-1,177.59	-932.58	-680.22
增值税							
附加税							
折旧摊销	857.41	857.41	857.41	857.41	857.41	857.41	857.41
债券利息	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
利润总额	-368.21	106.94	581.87	1,143.17	1,629.78	1,620.51	1,711.57
所得税			80.15	285.79	407.45	405.13	427.89

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
销项	326.70	326.70	334.65	334.65	334.65	342.78	3,850.78
进项	74.34	74.34	74.95	74.95	74.95	75.56	2,979.96
进项税留抵税额	-427.86	-175.50	84.20				
增值税			84.20	259.70	259.70	267.22	870.82
附加税			8.42	25.97	25.97	26.72	87.08
折旧摊销	857.41	857.41	857.41	857.41	857.41	857.41	11,146.33

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
债券利息	810.00	810.00	810.00	810.00	121.50	121.50	9,153.00
利润总额	1,701.83	1,691.85	1,773.76	1,745.72	2,423.47	2,514.14	18,276.40
所得税	425.46	422.96	443.44	436.43	605.87	628.54	4,569.11

（五）净收益分析

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
一、营业收入	**2,376.99**	**2,912.11**	**3,447.23**	**4,081.90**	**4,630.41**	**4,630.41**	**4,745.47**
1、停车位收入	1,182.60	1,419.12	1,655.64	1,939.46	2,181.90	2,181.90	2,237.24
数量（个）	6480	6480	6480	6480	6480	6480	6480
价格（元/位/天）	10.00	10.00	10.00	10.25	10.25	10.25	10.51
天数（天）	365	365	365	365	365	365	365
负荷率（%）	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、充电桩收入	1,194.39	1,492.99	1,791.59	2,142.44	2,448.51	2,448.51	2,508.23
数量（个）	1296	1296	1296	1296	1296	1296	1296
价格（元/kwh/天）	0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.42
功率（kwh）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
日工作时长	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
天数（天）	360	360	360	360	360	360	360
负荷率	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%
二、成本支出	**982.04**	**1,006.49**	**1,111.31**	**1,348.51**	**1,495.66**	**1,502.61**	**1,542.02**
1、职工薪酬	336.00	344.40	353.01	361.84	370.88	380.15	389.66
人员（人）	80	80	80	80	80	80	80
工资（人/万元/年）	4.20	4.31	4.41	4.52	4.64	4.75	4.87
2、燃料及动力	124.73	124.73	124.73	128.42	128.42	128.42	132.11
2.1 水费	11.12	11.12	11.12	11.40	11.40	11.40	11.68
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.10	4.10	4.10	4.20
用量（万吨）	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
2.2 电费	113.61	113.61	113.61	117.02	117.02	117.02	120.43
单价（元/度）	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06
用量（万 Kwh）	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61
3.修理费用	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
4.管理费用	71.31	87.36	103.42	122.46	138.91	138.91	142.36
6.税费	0.00	0.00	80.15	285.79	407.45	405.13	427.89
三、净收益	**1,394.95**	**1,905.62**	**2,335.92**	**2,733.39**	**3,134.75**	**3,127.80**	**3,203.45**

（续表）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、营业收入	**4,745.47**	**4,745.47**	**4,860.54**	**4,860.54**	**4,860.54**	**4,977.73**	**55,874.81**
1、停车位收入	2,237.24	2,237.24	2,292.59	2,292.59	2,292.59	2,350.06	**26,500.17**
数量（个）	6480	6480	6480	6480	6480	6480	
价格（元/位/天）	10.51	10.51	10.77	10.77	10.77	11.04	
天数（天）	365	365	365	365	365	365	
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2、充电桩收入	2,508.23	2,508.23	2,567.95	2,567.95	2,567.95	2,627.67	29,374.64
数量（个）	1296	1296	1296	1296	1296	1296	
价格（元/kwh/天）	0.42	0.42	0.43	0.43	0.43	0.44	
功率（kwh）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
日工作时长	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
天数（天）	360	360	360	360	360	360	
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
二、成本支出	**1,549.33**	**1,556.81**	**1,678.89**	**1,857.87**	**2,038.06**	**2,086.50**	**19,756.10**
1、职工薪酬	399.40	409.38	419.62	430.11	440.86	451.88	5,087.19
人员（人）	80	80	80	80	80	80	
工资（人/万元/年）	4.99	5.12	5.25	5.38	5.51	5.65	
2、燃料及动力	132.11	132.11	135.81	135.81	135.81	139.53	1,702.74
2.1 水费	11.68	11.68	11.98	11.98	11.98	12.29	150.83

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
单价（元/吨）	4.20	4.20	4.31	4.31	4.31	4.42	
用量（万吨）	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	
2.2 电费	120.43	120.43	123.83	123.83	123.83	127.24	1,551.91
单价（元/度）	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.12	
用量（万 Kwh）	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	
3.修理费用	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	5,850.00
4.管理费用	142.36	142.36	145.82	145.82	145.82	149.33	1,676.24
6.税费	425.46	422.96	527.64	696.13	865.57	895.76	5,439.93
三、净收益	**3,196.14**	**3,188.66**	**3,181.65**	**3,002.67**	**2,822.48**	**2,891.23**	**36,118.71**

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	55,874.81			2,376.99	2,912.11	3,447.23	4,081.90	4,630.41
经营活动支出（含税费）	19,756.10			982.04	1,006.49	1,111.31	1,348.51	1,495.66
经营活动产生的现金净额	36,118.71			1,394.95	1,905.62	2,335.92	2,733.39	3,134.75
二、投资活动产生的现金								

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
建设成本支出（含建设期利息）	22,500.00	1,000.00	19,000.00	2,500.00				
投资活动产生的现金净额	-22,500.00	-1,000.00	-19,000.00	-2,500.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	4,500.00	1,000.00	1,000.00	2,500.00				
债券资金	18,000.00	-	18,000.00	-				
银行借款	-							
偿还债券本金	18,000.00						900.00	900.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	7,897.50			810.00	810.00	810.00	810.00	769.50
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-3,397.50	1,000.00	19,000.00	1,690.00	-810.00	-810.00	-1,710.00	-1,669.50
四、净现金流量	10,221.21			584.95	1,095.62	1,525.92	1,023.39	1,465.25
五、累计现金流量	10,221.21			584.95	1,680.57	3,206.49	4,229.88	5,695.13

（续）

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	4,630.41	4,745.47	4,745.47	4,745.47	4,860.54	4,860.54	4,860.54	4,977.73
经营活动支出（含税费）	1,502.61	1,542.02	1,549.33	1,556.81	1,678.89	1,857.87	2,038.06	2,086.50
经营活动产生的现金净额	3,127.80	3,203.45	3,196.14	3,188.66	3,181.65	3,002.67	2,822.48	2,891.23

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	900.00	900.00	900.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	729.00	688.50	648.00	607.50	486.00	364.50	243.00	121.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,629.00	-1,588.50	-1,548.00	-3,307.50	-3,186.00	-3,064.50	-2,943.00	-2,821.50
四、净现金流量	1,498.80	1,614.95	1,648.14	-118.84	-4.35	-61.83	-120.52	69.73
五、累计现金流量	7,193.93	8,808.88	10,457.02	10,338.18	10,333.83	10,272.00	10,151.48	10,221.21

（七）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 36,118.71 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.31 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		810.00	810.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		810.00	810.00	1,394.95
第 4 年		810.00	810.00	1,905.62
第 5 年		810.00	810.00	2,335.92
第 6 年	900.00	810.00	1,710.00	2,733.39
第 7 年	900.00	769.50	1,669.50	3,134.75
第 8 年	900.00	729.00	1,629.00	3,127.80
第 9 年	900.00	688.50	1,588.50	3,203.45
第 10 年	900.00	648.00	1,548.00	3,196.14
第 11 年	2,700.00	607.50	3,307.50	3,188.66
第 12 年	2,700.00	486.00	3,186.00	3,181.65
第 13 年	2,700.00	364.50	3,064.50	3,002.67
第 14 年	2,700.00	243.00	2,943.00	2,822.48
第 15 年	2,700.00	121.50	2,821.50	2,891.23
合计	18,000.00	9,517.50	27,517.50	36,118.71
本息覆盖倍数	**1.31**			

本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
债券本息合计	27,517.50	27,517.50	27,517.50	27,993.38
项目收益	36,118.71	33,324.97	35,130.91	36,118.71
覆盖倍数	1.31	1.21	1.28	1.29

六、总体评价结果

经测算，在浚县智慧停车项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 36,118.71 万元，应付债券本金及利息合计 27,517.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为浚县智慧停车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：

二〇二一年十一月三十日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

鹤壁市5G智慧城市新基建
（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090618号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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.....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.....8

（一）基本假设条件及依据.....8

（二）项目运营收入分析.....9

5.1 项目运营模式分析.....9

5.2 项目运营收入分析.....14

5.3 项目运营成本分析.....22

5.5 项目收益分析.....30

5.6 本息覆盖倍数.....33

六、总体评价结果.....33

七、使用限制.....34

鹤壁市 5G 智慧城市新基建
（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090618 号

我们接受委托，对鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）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，了解鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景)项目收益与融资自求平衡情况而实施。鹤壁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。我们的责任是根据鹤壁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鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）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12月25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鹤壁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”	指鹤壁市5G智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）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；

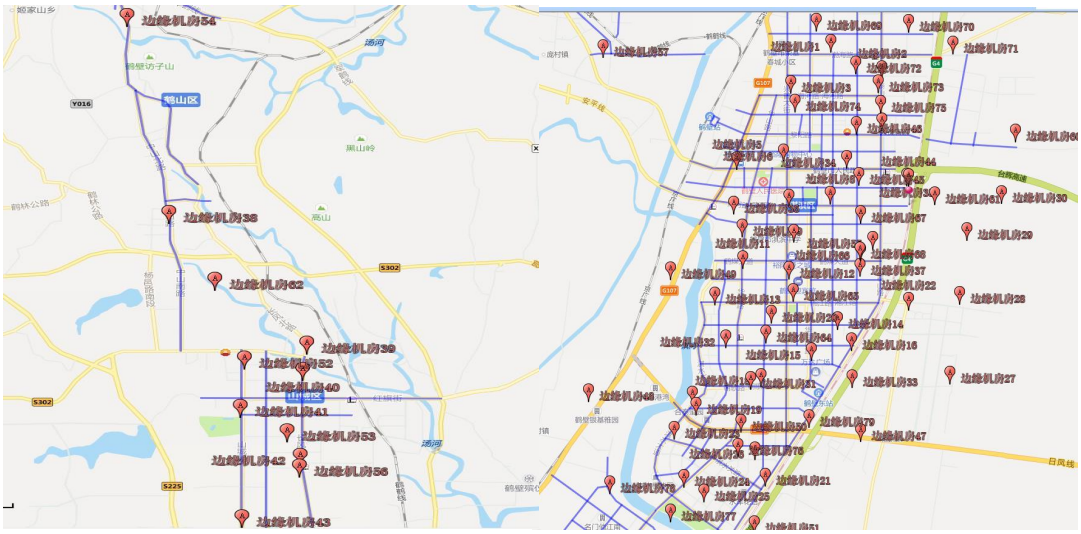
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于淇滨区、山城区、鹤山区、开发区、宝山集聚区、示范区等 6 个区（功能区）城区主要路段。针对鹤壁市区 6 区 81 条主要路段，拟新建智慧合杆 14,424 套，边缘计算机房优先在业务密度中心区域建设，按照业务密集区单机房覆盖 2-3 平方公里、一般城区 3-5 平方公里的建设原则，拟新建 79 个边缘机房。主要涉及淇滨大道、卫河路、黎阳路、淇河路、九州路、黄河路、淮河路、九江路、漓江路等区共计 81 条道路。具体点位详见下图：



本项目位于鹤壁市规划区域内，区域地势平坦，环境优美，交通便捷，项目用地符合鹤壁市国土空间总体规划（2019-2035 年）。

2.建设规模与内容

根据《鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目可行性研究报告》、鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市

5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目可行性研究报告的批复》（鹤发改城市〔2021〕105 号）和《关于鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目初步设计的批复》（鹤发改投资〔2021〕178 号）文件，项目主要建设规模及内容如下：

项目建设智慧合杆 144,24 套，机房及运营中心 81 个，综合箱 604 套、管道线路 529 公里以及相关设施的拆除恢复、建设安全系统 1 套，开发 AloT 城市智控平台软件 1 套，建设示范路段应用场景及物联终端设备采购。

表 1-1 建设内容汇总表

序号	建设内容	数量	单位	主要建设内容描述
一	基础设施建设内容			
1	智慧合杆	14,424	套	建设内容包括智慧合杆、合杆基础、光源设备、终端控制器、前端网络设备等。
2	机房及运营中心	81	套	建设内容为城市管理局机房1套、5G边缘计算机房79套和运营中心1套，包括机房建筑结构、服务器及存储设备、网络传输系统、网络管理系统、动环系统、边缘服务器、通信设备、显示设备等。
3	综合箱	604	套	建设内容包括综合箱配电箱、综合光交箱604套。
4	物联终端设备	48,313	套	1.智光平台系统：每根灯杆配置双灯头和路灯控制器，各14,424套； 2.多媒体信息发布系统：9,057套信息发布屏； 3.无线通信系统：1,152台无线Wi-Fi设备； 4.视频监控系统：视频监控设备1,448套，其中全场景结构化球机1,214套，水位监测球机10套、车辆抓拍卡口210套、AR全景14套； 5.公共广播系统：1,578套公共广播音柱； 6.一键呼叫系统：1,214套一键报警设备； 7.智慧井盖监测子系统：18,615套无线监测组件； 8.智慧消火栓子系统：825套无线监测组件。
5	管道线路	529	公里	建设内容包括基础管道、配套人（手）孔井、敷设光纤、电缆、路面及绿植恢复等。

序号	建设内容	数量	单位	主要建设内容描述
6	拆除恢复	14,424	项	建设内容包括原有灯杆拆除、基础土方开挖、回填土石方、夯填原土、绿植恢复等。
7	安全系统	1	项	建设内容为智慧合杆物联终端安全、城市管理局机房网络安全、5G边缘计算机房网络安全和运营中心网络安全，包括物联网安全感知平台、通信网络安全、区域边界安全、计算环境安全等系统，主要设备为防火墙、入侵检测、数据库审计、日志审计、运维审计、终端安全管理等。
8	示范路段应用场景	1	项	建设内容包括智慧交通、智慧环卫、智慧生活、智慧园林等应用场景。
二	**软件开发(AIoT城市智控平台)**			
1	基础软件	1	套	建设内容包括物联中台、数据中台、业务中台、AI中台、云边协同平台等10个基础软件。
2	应用场景软件	1	套	建设内容包括智光系统、智慧公厕系统、智慧垃圾桶系统、智慧消火栓系统等8个应用场景软件。

（二）项目建设周期

本项目建设期为24个月，计划2021年11月开工，2023年10月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资概算为133,878.78万元人民币，其中：工程费用120,144.76万元，工程建设其他费用2,542.53万元，基本预备费4,907.49万元，建设期利息6,284.00万元。

表1项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称及类别	金额	占比
（一）	硬件设备购置费		
1	智慧合杆	57,413.67	42.88%
2	机房及运营中心	4,157.18	3.11%
3	综合箱	1,253.90	0.94%

序号	名称及类别	金额	占比
4	物联终端设备	22,179.00	16.57%
5	管道线路	18,687.61	13.96%
6	拆除恢复	4,038.72	3.02%
7	安全系统	5,064.88	3.78%
8	示范路段应用场景	1,139.00	0.85%
	小计	113,933.96	85.10%
（二）	软件开发费		
1	基础软件	3,050.42	2.28%
2	应用场景软件	880.19	0.66%
	小计	3,930.61	2.94%
（三）	系统集成费		
1	系统集成费	2,280.19	1.70%
	小计	2,280.19	1.70%
（四）	其他费用		
1	建设单位管理费	480.58	0.36%
2	咨询费	38.20	0.03%
3	设计费	1,201.45	0.90%
4	监理费	600.72	0.45%
5	安全保密评测费	198.00	0.15%
6	第三方软件测试费	23.58	0.02%
	小计	2,542.53	1.90%
（五）	预备费	4,907.49	3.67%
（六）	建设期利息	6,284.00	4.69%
合计		133,878.78	100.00%

2.资金筹措计划

本项目总投资 133,878.78 万元，所需资金由财政资金投入和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金投入 33,378.78 万元，申请专项债券资金 100,500.00 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	2023 年	合计
施工进度	14.94%	41.83%	43.23%	**100.00%**
投资金额	**20,000.00**	**56,000.00**	**57,878.78**	**133,878.78**
其中：（1）财政投入资金	1,000.00	15,000.00	17,378.78	**33,378.78**
（2）专项债券资金	19,000.00	41,000.00	40,500.00	**100,500.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 100,500.00 万元。其中：计划 2021 年申请 19,000.00 万元，2022 年申请 41,000.00 万元，2023 年申请 40,500.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**合计**
1．计划使用	19,000.00	41000.00	40,500.00	100,500.00
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.00%	4.00%	4.00%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.00%计算）：

同时，本项目建设期为 24 个月，计划 2021 年 11 月开工，2023 年 10 月完工； 2021 年 11 月已使用 19,000.00 万元，2022 年申请 41,000.00 万元；因此 2021 年 11 月已使用 19,000.00 万元与 2022 年申请 41,000.00 万元均在第 1 年测算。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期金额	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		60,000.00		60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
第 2 年	60,000.00	40,500.00		100,500.00	4.00%	4,020.00	4,020.00
第 3 年	100,500.00			100,500.00	4.00%	4,020.00	4,020.00
第 4 年	100,500.00			100,500.00	4.00%	4,020.00	4,020.00
第 5 年	100,500.00			100,500.00	4.00%	4,020.00	4,020.00
第 6 年	100,500.00		2,050.00	98,450.00	4.00%	4,020.00	6,070.00
第 7 年	98,450.00		4,075.00	94,375.00	4.00%	3,938.00	8,013.00
第 8 年	94,375.00		4,075.00	90,300.00	4.00%	3,775.00	7,850.00
第 9 年	90,300.00		4,075.00	86,225.00	4.00%	3,612.00	7,687.00
第 10 年	86,225.00		4,075.00	82,150.00	4.00%	3,449.00	7,524.00
第 11 年	82,150.00		8,175.00	73,975.00	4.00%	3,286.00	11,461.00
第 12 年	73,975.00		12,225.00	61,750.00	4.00%	2,959.00	15,184.00
第 13 年	61,750.00		12,225.00	49,525.00	4.00%	2,470.00	14,695.00
第 14 年	49,525.00		12,225.00	37,300.00	4.00%	1,981.00	14,206.00
第 15 年	37,300.00		31,225.00	6,075.00	4.00%	1,492.00	32,717.00
第 16 年	6,075.00		6,075.00		4.00%	243.00	6,318.00
合计		100,500.00	100,500.00			49,705.00	150,205.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①家及地方现行的法律法规、监管政策、财政和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项目初步设计；

⑧本项目建设期为 24 个月，计划 2021 年 11 月开工，2023 年 10

月完工，项目收益于债券存续期第 3 年开始计算。

（二）项目运营收入分析

5.1 项目运营模式分析

1.国内外智慧合杆建设情况分析

（1）国外智慧合杆建设情况

根据 Technavio 发布的“2020—2024 年全球智能杆市场”报告数据显示，2019 年全球智能杆市场规模为 57.5 亿美元左右，2020—2024 年全球智能杆市场规模将增长 79.7 亿美元，达到 137.2 亿美元左右，年复合增长率达到 19%。目前全球许多国家探索布局试点了智慧合杆项目，包括美国、新加坡、印度、德国、西班牙、韩国等，通过 LED 路灯部署减少能源消费，同时将智慧合杆与交通管理系统集成，实现道路交通智能化管理。从全球视角看，智慧合杆的发展是多因素驱动，技术不断进步，跨界融合的复杂过程。按主要驱动力总体经历了三个阶段：远控照明驱动阶段，物联传感驱动阶段和信息通信融合驱动阶段。目前总体处于第二阶段向第三阶段过渡的时期。

（2）国内智慧合杆建设情况

国家和地方政府相继出台相关支持政策。国家层面，2019 年 4 月工信部、国资委联合发布《关于 2019 年推进电信基础设施共建共享的实施意见》，要求“基础电信企业与铁塔公司要利用路灯、监控、交通指示等社会杆塔资源，充分发挥自身优势，按照市场化原则开展微（小）基站建设”。地方层面，广东、湖南、海南、吉林、江苏、陕西、广西、重庆等地相继出台了相关政策，推动本地的智慧合杆建设和发展。2019 年，国家部委、省级行政单位、各地市已发布了 30 多份关于智慧合杆相关政策，引导城市各类杆塔“多杆合一”，推动“一杆多用”的智慧杆塔建设，鼓励集约利用杆塔资源部署 5G 和储

备 5G 站址资源。国内杭州市和南京市均已颁布相关技术导则文件，并进行了试点项目。其中，南京市选取北京东路为试点，试点项目大型交通杆件全部合并，小型交通标志牌和小型治安监控尽量合并。道路改造全线减少 141 根立杆，减杆率达 38%，其中大型交通杆件并杆率为 100%。



上海市住房和城乡建设管理委员会组织开展了《上海市道路合杆整治技术导则》(试行）的编制工作，在参考国内外案例和有关标准规范，并在广泛征求意见的基础上，编制并发布了该导则，为上海市道路合杆整治建设提供了技术指导。

2. 鹤壁市淇滨大道 5G 智慧城市示范项目的建设经验积累

淇滨区筛选了淇滨大道、淇水大道、5G 产业园等 3 处区域为试点，打造应用场景示范街区，先行先试、试点示范，全面带动鹤壁市全域智慧城市建设。

由于淇滨大道沿线街区城市建设形象亮点突出，机关事业单位、大型商业场所、重点医疗机构、银行金融机构等场景丰富，选点有利于提升淇滨区城区北部品质，打造智慧城市样板区域，因此优先选择淇滨大道作为先行先试的示范区。



洪滨大道

该项目整合淇滨大道原有的普通路灯、道路指示牌杆、电子警察杆、高杆灯、交通信号灯杆等众多杆件及设备，合并杆件后减少 30 余根。最终建设 5G 边缘机房 1 座，各类合杆 125 根，搭载 5G 基站、环境检测、公共 WIFI、照明、信息发布、IP 音柱、安防监控、应急呼叫、充电等智能物联设备。围绕合杆积极构架智慧场景，赋能城市智慧化建设，在淇滨大道沿线设计建设了智慧交通、智慧园林、智慧市政（智慧井盖）、智慧城管、智慧环卫(智慧公厕、智慧垃圾桶）、智慧医疗、智慧商超、智慧金融、智慧社区、智慧安防等十个智慧城市应用场景。

项目通过 5G 智慧合杆基础设施的建设构建微管廊等共享设施服务，通过打造城市统一平台实现多智慧场景融合和数据互通，通过 5G 机房提供边缘计算并融合人工智能、云计算、大数据等技术，为智慧城市提供算法、算力、数据支撑，实现鹤壁智慧城市万物智联，为城市赋能智慧，为市民提供智慧服务，为政府提供决策支撑，实现城市智慧化可持续发展。

该项目的成功实施为本项目的实施积累了建设经验。

3.项目运营内容分析

（1）政务目标分析

本项目按照总体规划，对各项基础设施、公共设施实行统一规划、建设和管理。通过智慧照明、多媒体信息发布、智能监控、一键呼叫、无线 Wi-Fi 等信息技术、物联网手段为鹤壁市建设比较成熟的智慧基础系统。鹤壁市应不断引进、拓展和开发新技术应用，实现城市全方

面智慧化应用。使城市建设和管理的智能化水平显著提高，在智慧基础设施、智慧应用示范等方面处于领先地位。通过结合鹤壁市城市发展理念，打造具有时代特色的智慧区域，通过智慧城市的感知层、网络层、平台层、应用层的建设将其打造成为经济繁荣、社会和谐、生态良好、特色鲜明的物联网智慧新城。最终为市民提供智慧照明、智慧生活、智慧充电、智慧园区、智慧交通、智慧城管、公共安全、智慧应急、智慧生态、智慧环境、智慧保洁、公共卫生、5G 基站建设等服务。遍布道路以及城市联动的多功能智慧型合杆可以为鹤壁市的公共安全、智能交通、公共管理、行政执法等城市职能部门提供用于电子政务、智能办公、应急救助、远程信息交互等功能的接入服务；在自然灾害紧急事故、重大突发安全事件的快速反应和抗风险能力方面，以及在特殊需求方面，智慧合杆相对于传统的单功能路灯更能体现出不可替代的优势。

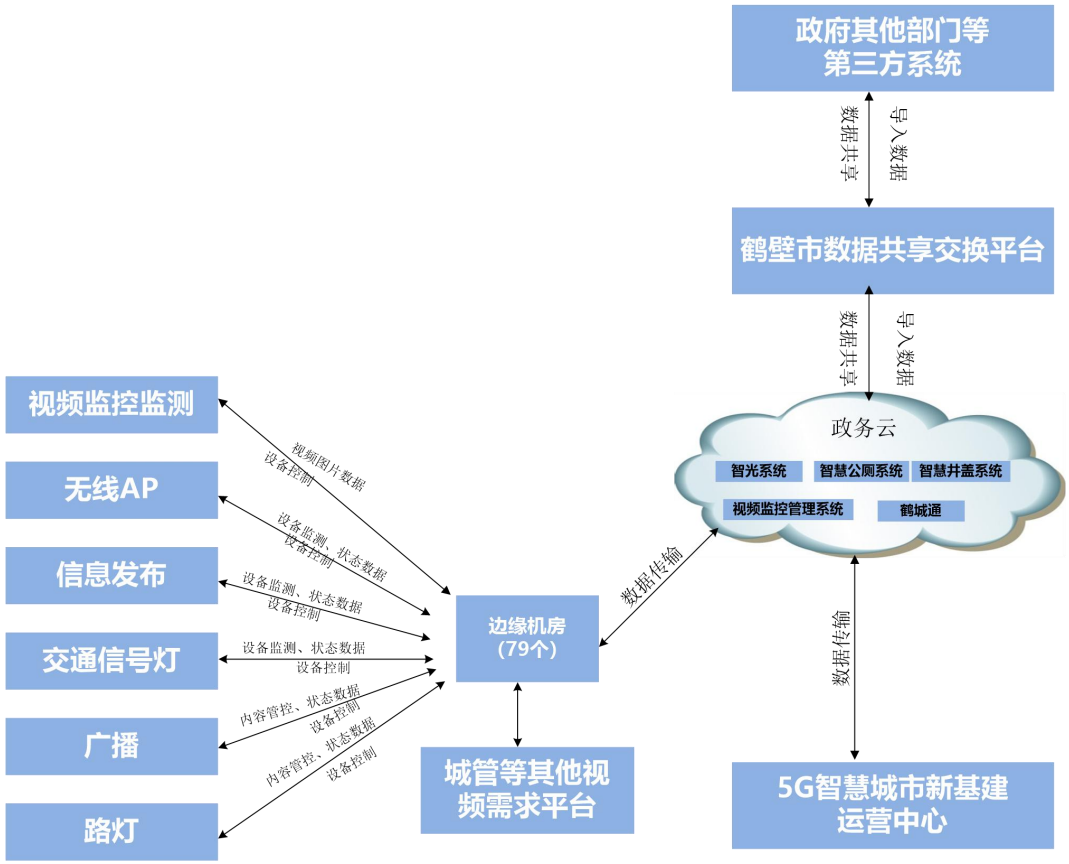
（2）有一定收益的公益性业务功能分析

随着信息化技术的发展，社会市民的生活体验是生活幸福指数的重要参考。本项目作为鹤壁市的示范工程，不但满足各部门需求，同时，以“以人为本”的发展理念出发，提供多种个性化服务。

随着无线网络的普及，网络已经成为必不可少的生活必需品。但考虑为市民提供无障碍上网需求，因此本项目为市民提供无线 Wi-Fi 畅游网络世界。为了加强市民安全意识，提供信息发布服务，本项目考虑应急报警系统和多媒体信息发布系统，提供视频发布、信息公布、旅游景点宣传，同时为了提升安全防护能力，为市民提供一键报警业务等便民服务体验需求。

综上，本项目是智慧城市感知层重要的基础支撑平台，为以上智慧城市应用场景实现提供搭载服务。

本项目建设系统与其他系统的对接及业务流向见下图：



4.本项目运营模式说明

根据区域和行业研究工作需求，由鹤壁市城市管理局主导创新研发载体发起设立和研究创新工作，为保证鹤壁市用户便捷流畅的使用智慧合杆上承载的各类服务，本项目将建设成鹤城通平台，鹤城通平台 APP 可实现多种生活服务功能，增强用户黏性、提升平台使用服务属性。同时支持政府需求定制研发，打造智慧城市平台基础。本项目由鹤壁市城市管理局经报请鹤壁市人民政府同意，组建地方国有公司负责项目建成后的管理运营。项目偿债资金来源包括微基站的租赁收入、5G 微基站车联网公司设备挂载收入、广告位租赁收入、微管道租赁收入、边缘计算机房托管服务费收入、WiFi 收入，项目收入并入区财政非税收入，纳入专户管理以保障本项目债券资金的后期偿

还；同时，鹤壁市财政局每年支付一定的政府补贴以保障债券本息偿付。

5.2 项目运营收入分析

本项目以微基站的租赁收入、5G 微基站车联网公司设备挂载收入、广告位租赁收入、微管道租赁收入、边缘计算机房托管服务费收入、WiFi 收入及政府补贴作为债券资金还本付息的偿债来源，项目业务收入测算依据《河南省电信基础设施共建共享费用标准》豫通局〔2010〕71 号，并参照市场实际情况进行调节。

（1）微基站的租赁收入

5G 高频超密组网催生微基站需求，该项目收入指的就是运营商企业在灯杆上挂载 5G 微基站而支付的租赁收入。5G 信息通信除了要满足增强型移动带宽（EMBB）场景外，还增加了超高可靠低时延通信（uRLLC）和海量机器通信（mMTC）两个场景。即除了继续提高人与人的通信速度外，还讲满足人与物，物与物通信需要的低时延、高可靠和高密度性能。

场景	特点	关键指标
增强型移动带宽	广覆盖，热点高容量	用户体验速率1Gbps，峰值速率：数十Gbps，流量密度：数十Tbps/Km_2
海量机器通信	低功耗大连接	连接数密度：10_6/km_2,超低功耗，超低成本
超高可靠低时延通信	低时延高可靠	空口时延 1ms

微基站定义：定位于宏站的补充，采用分布式多点位方式，以特定物业点为覆盖目标，单载波功率小于普通宏站，以两通道设备为主，轻便而且布放简单，隐蔽性强，天线可根据实际情况集成内置或者外接，用以解决宏站的弱覆盖和容量不足问题。参考 5G 基站站址距离：

5G 基站覆盖范围列表

基站类型	单载波发射功率	建议覆盖距离
宏基站	20W	200 米以上

基站类型	单载波发射功率	建议覆盖距离
微基站	0.5W-10W	50m-100m

根据《项目初步设计方案》，微基站挂载策略根据区域的用户数量和连接数量预测，核心城区微站间距 50 米，一般城区 100 米考虑，合杆间距 30 米~40 之间，预计可利用杆体数量 7,248 杆。

根据《中国移动通信集团河南有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》和《中国联合网络通信有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》，根据 5G 微基站覆盖距离和相关技术要求，城区一般 100 米需要设置一个 5G 微基站，全路段实现 5G 全覆盖所需合杆数量约为 3,606 杆；依据《河南省电信基础设施共建共享费用标准》豫通局〔2010〕71 号，并通过市场调研结合铁塔公司对运营商的运行服务收费标准：铁塔按照整个天线平台的高度进行计费租赁给各大运营商，年服务费按照 600 元/米/平台/年进行收取，本期项目中智慧合杆高度主要分布在 8-14 米，按照 12 米进行计算年租费为 7,200 元/年，结合鹤壁实际市场情况，每个基站每年挂载费用为 6,000 元（不包含挂载设备的用电及维护费用）。

通信公司经营过程中是共用基站，5G 微基站挂载使用方为移动、联通两家单位，根据意向合作协议，移动、联通做到建设范围内全道路覆盖使用杆体各为 3,606 根，合计 7,212 根。结合通信公司对于 5G 微基站建设的实际需求，5G 灯杆微基站使用率第 1 年 30%，第 2 年 60%，第 3 年增长至 95%之后保持稳定。暂不考虑租赁费价格上涨导致的价格增加，租金保持不变。

（2）微管道租赁收入

该项收入由租用地下管网布线单位支付给运营公司。本项目管廊建成后租给四大运营商、车联网运营企业、物联网运营企业，参考《河南省电信基础设施共建共享费用标准》年租费用及其他省辖市区多孔

式塑料管或子管租赁费计价，出租单价为 350 元/年/孔百米；暂不考虑租赁费价格上涨导致的价格增加，债券存续期内，租金收入保持不变。管廊长 529 公里，建设管孔数量为 5 孔，即总长度为 26450 孔/百米。

根据《中国移动通信集团河南有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》、《中国联合网络通信有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》和《中国电信河南有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》，根据通信进行网络铺设的实际需求，项目大内可通过租赁建设的微管道进行网络线路的铺设，根据《河南省电信基础设施共建共享费用标准》要求，管道租赁费用为 350 元/年/孔百米，建设管廊长 529 公里，移动、联通和电信各使用管廊中的 1 孔（110mm 硅芯管），即合计 15,870 孔（5290*3）；考虑初期的使用度，管孔资源使用率第 1 年 30%，第 2 年 60%，第 3 年增长至 95%之后保持稳定；暂不考虑租赁费价格上涨导致的价格增加，租金保持不变。

（3）边缘计算机房托管服务费收入

本项目建设采用“5G 边缘机房+智慧合杆”模式，边缘机房可降低互联网专线重复部署、让城市以低成本、低时延享受到强大算力和算法，能够大幅降低智慧城市建设成本，本项目根据合杆建设布点情况，并结合现场实际情况一共建设 79 处边缘机房。

IDC 托管服务商的报价情况：

期限	项目	数量	单价(个/年）
1 年	新乡 BGP 托管	1	5,400.00
1 年	群英 BGP 托管电信	1	6,600.00
1 年	亿恩北京云数据中心	1	7,999.00
	均价		6,666.33

主要服务对象车联网公司、通信运营商。参考《河南省电信基础

设施共建共享费用标准》，结合国内主流 IDC 托管服务商的报价，按照 1U 机位边缘服务器 3000 元/年/个计算，本期建设的边缘机房 79 个。每个边缘机房提供给三大通信运营商各 2 个机柜 42U。

根据《中国移动通信集团河南有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》、《中国联合网络通信有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》和《中国电信河南有限公司鹤壁分公司与鹤壁市城市管理局意向合作合同》，根据 5G 网络覆盖的技术要求，通信公司需将相关网络设备放置于项目建设单位建设的边缘计算机房内，参考《河南省电信基础设施共建共享费用标准》，结合国内主流 IDC 托管服务商的报价，按照 1U 机位 3000 元/年计算（不含电、网费用），通信公司使用边缘机房 79 个，每个机房内使用 2 个 42U 的机柜（每个运营商都需要放置设备才能实现其原有规划网络通畅灯服务，移动、联通和电信共使用机柜空间 79*2*3*42=19,908U，不存在重复使用）。考虑初期的使用度，边缘机房使用率第 1 年 30%，第 2 年 60%，第 3 年增长至 95%之后保持稳定。暂不考虑租赁费价格上涨导致的价格增加，租金保持不变。

（4）车联网公司设备挂载项目出租收入

智慧的路+聪明的车融合智慧发展，是中国的自动驾驶技术发展路径选择结合了基于 C-V2X 的车路协同技术，通过道路设施数字化/智能化，以及车路之间充分及时的信息交互，不管是在辅助驾驶阶段，还是在自动驾驶阶段都可以有效的提升驾驶安全提高交通效率，改善交通拥堵。鹤壁市目前正在积极推动建设全国智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展试点城市，考虑整体环境基础因素未来鹤壁市形成新型智能化道路必然会引起车联网运营公司的青睐，同时智慧合杆作为新型信息化设施的最佳载体能够为路侧单元提供挂载空间及路

侧单元用电用网环境。

车联网路侧建设重点包括 RSU、路侧智能设施(包括摄像头、毫米波雷达、激光雷达、环境感知设备、智能红绿灯、智能化标志标识等)、MEC(路侧 MEC 和运营商 MEC)设备。RSU（Road Side Unit）是路侧的信号接收和发送装置。根据《项目初步设计报告》，道路型 RSU 需求数量测算，分别取中等水平（激进型中期与保守型中期的平均值）作为路口 RSU 部署的数量：298 个；车联网需要 RSU 单元为：189+298=487 个；每个 RSU 外接集成设备：按照平均 2 个摄像头、1 个激光雷达、1 个毫米波雷达测算，共需要 487*5=2,435 个车联网传感器设备挂载。

本项目主要服务对象为车联网运营公司。在智慧灯杆上加装 RSU 单元，租赁给车联网公司，收取租金。根据提供车路协同路侧单元设备挂载使用环境，收取运行服务费用，参考百度公司在北京亦庄及广州地区建设车路协同道路环境得知，建设搭载道路路侧单元设备的杆体成本约为 6,000 元、十字路口杆体成本约为 16,000 元；单根杆体及设备运维费用第一年为总建设金额的 5%，每年递增 1%至 5 年后按照 10%进行取费；参考《河南省电信基础设施共建共享费用标准》城区年租费：600 元/米/平台/年的收费标准，路侧单元设备挂载高度为 6 米-8 米，结合鹤壁市实际情况，本项目向车联网运营公司收取挂载设备使用环境运行服务费用及设备维护费用，按照 8,000 元/个/年进行收取。

考虑到自动驾驶技术发展情况、新兴产业公众接受度低等因素，项目建成前期为市场培养期，假定项目运营前 7 年不计取收入，之后按照 65%的运营负荷率进行经营。

（5）广告位租赁收入

根据行业惯例，以前灯杆屏的精度 P3、P4、P5、P6 用于灯杆屏，亮度 5500CD，平均功耗：400w/㎡；现在的灯杆专用屏精度在 P2.38、P2.56、P2.94、P3.125、P3.57、P3.84、P4.545、P5.556，户外 7000CD，平均 200w/㎡，精度和亮度大，且更节能。灯杆屏显示效果决定了智慧路灯质量与档次，灯杆屏的使用寿命关系到智慧路灯的整体寿命，灯杆屏的核心功能也牵涉智慧路灯的智能与否，灯杆屏也是智慧路灯运营（成本回收）的重要来源。该项费用向投放广告的主体收取。（信息来源：太龙智显总经理郝光军：5G 智慧杆及 LED 灯杆屏项目落地经验分享_中国半导体照明网 (china-led.net)）

1）LED 信息发布屏数量及出租率

近几年，鹤壁市随着文明城市的申报、城市城区的快速建设及违章违建的拆除，广告行业尤其是户外广告也得到了很大的改善。根据城市发展需要，美化鹤城，靓丽鹤城形象，本项目结合路灯杆改造项目，建设智慧合杆 144,24 套，考虑经营性灯杆广告的市场情况，合计设置用于经营的 LED 信息发布屏 9,057 个，经营性灯杆屏占比 62.79%。其中，A 类区域广告位 5,960 个，设置位置为市区主干道、核心商圈、人流密集区、繁华路段等区域灯杆；B 类区域广告位 3,097 个，设置位置为市区次干道、人流较密集区域灯杆。

每年考虑公益广告位置预留、广告灯箱由于维修、更换客户空档期、重大节假日增加公益广告比例等因素，考虑运营初期的使用度，信息发布屏出租率：A 类区域项目运营率按照第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%，第 4 年 60%，于运营期第 5 年增长至 65%之后保持稳定。B 类区域项目运营率按照第 1 年 30%，第 2 年 40%，第 3 年 50%,于运营期第 4 年增长至 57%之后保持稳定。

结合 A 类区域最高 65%的运营率，B 类区域最高 57%。考虑运营率，本项目灯杆最高投入经营的数量 5,639 个，占整体灯杆数量 144,24 套的 39%。

2）灯杆价格

经对广告价格调研，灯杆道旗、阅报栏广告价格：

①中国电信鹤壁分公司 2020 年户外阅报栏暨报刊媒体广告投放项目，价格 5,000.00 元/年/块；

②鹤壁报业传媒有限公司报价方案：

1-报栏位置（党报阅报栏价格表）	全年价（元）	半年价（元）	季度价（元）	月价（元）
报栏正面上方 3.1 米*1.5 米（华夏南路）	8600	5000	2800	1200
报栏正面上方 3.1 米*1.5 米（其他路段）	7200	4300	2500	900
报栏背面上方 3.1 米*1.5 米	4300	2600	1400	700
报栏正、背下方 3.1 米*0.7 米	2800	1800	1000	480

2-报栏位置（社区党报阅报栏价格表）	全年价（元）	半年价（元）	季度价（元）	月价（元）
报栏正面上方 2.2 米*1.2 米	4300	2600	1400	700
报栏正面下方	2100	1300	700	400
报栏背面上方、下方	2100	1300	700	400

本项目根据灯杆所处区位划分为 A、B 二级。A 级为市区主干道、核心商圈、人流密集区、繁华路段等区域灯杆；B 级为市区次干道、人流较密集区域灯杆。参照对广告运营公司调研确定本项目价格，A 类区域广告位 5,960 个，市场报价 0.8 万元/副·年，B 类区域广告位 3,097 个，市场报价 0.7 万元/副·年，本项目参照市场化报价确定租赁价格。

考虑租赁费价格上涨导致的价格增加，债券存续期内 A 类区域广告位价格每 3 年增加 0.2 万元/副·年；B 类区域广告位在债券存续

第 10 年调整为 0.85 万元/副·年。

（6）WiFi 广告业务收入

WiFi 平台的运营模式采用终端用户免费接入，使用后端收费，即：开展 WiFi 广告业务的经营方式。WiFi 的上网接入一般都是要通过输入账号付费来使用，而“通过观看广告可以免费上网”的运营模式将改变这单一的状况，将采取“后向付费”的运营模式，即前向用户使用 WiFi 接入上网时是“零付费”。所谓“后向付费”是指由后向的广告主付费，而使用无线网络的用户则不用支付网络服务费。这一模式的使用场景举例如下：上网者在登录 WiFi 网络之前需要观看登录页面上的广告，或者点选市场调查选型按钮等，用户只要选择提交后就可免费上网。时间可由运营商设定，如 30 min，用户上网 30 min 后，页面又会自动回到新的一组广告页面，只有用户再去看广告或继续点选才可以再免费 30 min。互联网网上广告收费最科学的办法是按照有多少人看到投放的广告来收费。按访问人次收费已经成为网络广告的惯例。CPM(千人成本)指的是广告投放过程中，听到或者看到某广告的每一人平均分担到多少广告成本。每 CPM 的收费要根据以主页的热门程度（即浏览人数）划分价格等级，采取固定费率。根据市场调查行业内一般 CPM 大致在 5-20 元不等。本项目测算取中位数 10 元/CPM。

计每个AP每天接入用户数量	天上网时间（小时）	每小时弹出广告次数	每个AP每天产生的CPM次数（千次）	每CPM产生的广告	每个AP产生的广告收入（元/天）	AP 数量
100	2	2	0.4	10	4	1152

项目运营率按照第 1 年 30%，之后每年增长 10%，于债券存续第 8 年增长至 70%之后保持稳定。

（7）政府补贴

根据鹤壁市财政局关于鹤壁市5G智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）项目运维补贴的决定》，项目运营期（从债券存续期第3年开始，至最后一笔债券偿还结束），每年拨付本项目4,500万元运营补贴资金，合计6.3亿元，专项用于项目建成后债券资金的还本付息。

5.3 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动力费、工资福利费、修理、设备维护、税费等费用。因此，根据项目运营特点，结合鹤壁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，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为2.5%。考虑物价上涨因素，成本支出项目增长标准按照2.5%的平均增长率逐年递增。

2.动力费：本项目外购动力费主要包括项目用电费用，依据项目建设情况，（1）LED路灯能耗：鹤壁5G智慧城市项目改造后，采用LED灯组，结合减低LED灯亮度措施，每年用电量为917.19万千瓦时；（2） 其他设备能耗：新增加灯杆上挂载的终端感知设备、综合箱及机房内的传输交换设备、服务器等设备的全年用电量2,504.1万千瓦时。预计年耗电量3,421.29万度，参考鹤壁市目前各县区行政村用电价格，暂定用电价格为0.58元/度计算，则运营期第一年动力费1,984.35万元。考虑物价上涨等因素，债券存续期内，本费用按照2.5%的年均增长率逐年增加。

3.薪酬费用：包括职工薪酬及福利费等费用。根据工程建设规模，

项目运营定员人数为22人。根据“薪酬网”（https://www.xinchou.com/AverageWage/410600）查询信息，鹤壁市2021年平均工资4,864.1元/月，处于90分位值的工资为8,000.00元/月，考虑智慧城市人员成本的要求，本项目按照90分位值即8,000.00元/月进行月度工资计算；同时，根据社保缴纳情况计算，对应社保费用1,644元/月。因此，本项目运营期第一年工资水平采用11.66万元/人，共计254.60万元。考虑物价上涨等因素，债券存续期内，本费用按照2.5%的年均增长率逐年增加。

4.修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本项目实际情况，修理费按项目总投资固定资产133,878.78万元的0.3%计算，运营期第一年年修理费为401.64万元。考虑物价上涨等因素，债券存续期内，本费用按照2.5%的年均增长率逐年增加。

5. 维持运营投入：运营期内每年硬件维护费、软硬件维护费和链路租赁费。

（1）项目运维投入情况分析

通信管道：通信管道作为通信运营商的重要基础设施，在通信生产中发挥着很大的作用。通信管道由管道（水泥管道或塑料管道）、人（手）孔组成，一旦建成投产后，由于埋于地下，一般没有易损因素的存在，在维护上是比较省心的。根据通信相关规范及咨询通信管道建设和运营单位，结合上海、深圳、北京、广东相关通信管道运营维护标准，通信管道及附属设施使用年限为不低于20年，前5-8年维护费用较低。本次项目管道租赁期限规划为15年，管道使用期限满足运营期限要求。

IT设备（含安全设备）：根据相关统计数据，IT设备一般质保期限为3年或者5年，3年内设备发生故障的概率为0.23%，5年内

设备发生故障的概率为0.68%，现主流IT设备主要部件都采用冗余设计，因此5年内发生故障的概率极低，此外当今主流IT设备都采用国际标准化设计，采用国际标准协议，在设备选型过程中一般都按照未来5-10年不落后的原则进行选型。IT设备在前5年主要是进行软件升级和完善。5-10年运维主要是部件更新和更换，随着运营时间的增加，10-15年，每年会有部分设备整体更新和换代，根据IT行业相关标准和技术更迭周期，10-15年，每年会有将近10左右设备替换掉。

综合箱：综合箱是通信系统的重要组成部分，根据行业相关标准和通用规范，综合箱使用年限应不低于20年，鉴于综合箱部署在室外，会经历风吹雨晒，结合实际情况和年限标准，综合箱使用年限15年。

（2）硬件维护费

移动通信技术经过第一代、第二代、第三代、第四代技术的发展，目前，已经迈入了第五代发展的时代(5G移动通信技术)。纵观历史，移动通信技术的发展差不多是以10年为一个周期。无论是从整个世界的通信技术发展史，还是从中国国内的通信技术发展史来看，通信技术的发展和更替并不是断崖式的，而是一个渐进的过程，新技术的商用并不意味着老技术的消亡，而是在一定时期内有着多种技术的共存。就拿已经停用的第一代通信技术来说，其于1987年11月18日在广东第六届全运会上开通并正式商用，到2001年12月底中国移动关闭模拟移动通信网，该系统在中国的应用长达14年。从1993年9月19日2G开始商用到2001年12月1G彻底关闭，两个技术共存时间长达8年之久。

经调研：路灯灯杆壁厚标准，使用寿命不应低于20年（路灯灯

杆壁厚标准_百度知道 (baidu.com)）；智慧灯杆使用年限：杆体的使用年限不宜小于 20 年（智慧灯杆杆体设计规范-百度经验 (baidu.com)）；智慧路灯 LED 灯杆屏使用期限在 8-10 年（智慧路灯 LED 灯杆屏详细对比 - 百度文库 (baidu.com)）；从上海市的经验来看，合杆整治过程中一般不大面积开挖道路，故项目的施工周期较短，一般小于 1 年；合杆的设备主要来自原有设备的迁移，新购设备主要是对原有损坏设备的替换，故采购量有限（上海、深圳、成都、南京四地智慧灯杆建设模式分析-阿拉丁照明网 (alighting.cn)）。结合本项目投入硬件产品特性，本项目从运营后第 6 年开始每年更换一批老化设备（质保期 5 年），取硬件设备投资 113,933.96 万元扣除拆除恢复投资 4,038.72 万元的 1.81%（109,895.24 万元），则项目投入运营第 6 年的硬件维护投入 1,989.10 万元；考虑物价上涨等因素，债券存续期内，本费用按照 2.5%的年均增长率逐年增加。

（2）软件系统维护费

软件系统维护费按软件费用投入 3,930.6 万元的 5%，从运营后第 6 年开始每年持续投入一定的维护费（质保期 5 年），则项目投入运营第 6 年的软件维护投入 196.53 万元/年；考虑物价上涨等因素，债券存续期内，本费用按照 2.5%的年均增长率逐年增加。

（3）链路租赁费

链路租用量合计带宽 10200M：5G 边缘机房至城管局带宽 100M，79×100M=7900M；城管局机房至运营中心带宽 200M；城管局机房至互联网带宽 2000M；城管局机房至政务云带宽 100M。链路租赁费按照市场价格 1 万/百兆/年，即 102 万元/年。考虑物价上涨等因素，债券存续期内，软件系统维护费和链路租赁费按照 2.5%的年均增长率逐年增加。

6. WiFi 流量成本

（1）移动终端业务对带宽需求

随着移动终端的普及和广泛应用，越来越多的人通过移动终端接入互联网，网速成为上网者良好体验的主要指标，通过无线 wifi 上网成为接入互联网的重要途径。根据实际测试和体验，以下为不同移动终端应用对网络带宽的需求。

序号	业务	带宽（KByte/s）	体验效果
1	网页	36	网页打开流畅
2	APP 登录	32	登录平均延迟小于 1.5 秒
3	2K 视频	86	视频观看流畅、不卡顿
4	4K 视频	186	视频观看流畅、不卡顿

（2）项目总带宽需求

本次方案规划 AP 数量 1152 个，每个 AP 最大带机量同时按照 20 人、每天 100 人次连接量计算。根据 AP 实际带机数量、AP 空间分布距离、同时在线最大人数概率等计算：

总带机人数：1152*20=23040 人

高峰期同时在线率概率为 70%时人数位：23040*70%=16128 人

同时打开网页所需总带宽：36 KByte/s *16128=567MByte

同时登录 APP 所需总带宽：32KByte/s*16128=504MByte

同时打开 2K 视频所需总带宽：86KByte/s*16128=1354.5 MByte

同时打开 4K 视频所需总带宽：186KByte/s*16128=2929.5MByte

根据相关调研数据，100 人同时在线的移动终端，约有 38%打开网页、24%打开 APP、20%打开 2K 视频浏览、18%打开 4K 视频浏览，因此高峰期总带宽需要：总带宽

=567*0.38+504*0.24+1354.5*0.20+2929.5*0.18=1134.63M=1.1G

根据带宽需求，为保障实际业务对带宽需要，需要租用运营商链

路带宽 1024M（1G）。

全市共有 79 个边缘机房，AP 通过边缘机房专线和城管局机房互联。每个边缘机房需要为 AP 平均分配运营商出口线路带宽 =1134.63/79=14.36M。

本次项目 5G 边缘机房至城管网络机房传输带宽租用运营商专线带宽 100M。100M 带宽需要为终端信息发布屏、报警、监控、wifi 等共同使用，其中 wifi 使用 14.36M≈15M。15M 带宽占边缘机房总出口带宽的比例为 15/100=0.15。

（3）带宽流量成本

根据向运营商询价，不同带宽专线运营商报价如下：

1G 专线

移动：206900 元/年　联通：218000 元/年　电信：199200 元/年

100M 专线

移动：20000 元/年　联通：20500 元/年　电信：19800 元/年

本次 wifi 流量成本也即是租用运营商链路带宽成本，共有 2 个部分组成，一部分是互联网出口带宽，另一部分是边缘机房和城管局机房链路带宽。

出口带宽 1G 成本根据三家运营商报价综合比较，成本约为 208000 元/年。

边缘机房和城管局机房链路带宽为 100M，成本为 20100 元/年。其中 wifi 只使用总带宽比例为 0.15，因此 wifi 成本为 20100*0.15=3015 元/年，全市共有 79 个边缘机房，总成本费用为 79*3015=238185 元/年。

因此，带宽总成本 44.62 万元（208000+238185=446185 元/年）；考虑物价上涨等因素，债券存续期内，软件系统维护费和链路租赁费

按照2.5%的年均增长率逐年增加。

7. 其他费用：包括广告等材料费用支出、经营人员其他费用等，按照经营收入的2.5%计算。

8.税费：增值税及附加：按照项目收入销项税额减去项目运营过程中的进项税额（仅考虑燃料及动力、修理费）按照9%的增值税税率进行测算，考虑流转税附加（城市建设维护税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%），同时考虑建设期投资中硬件、软件、系统集成和其他费用中相关的增值税进项税额的税前抵扣。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%进行预测。税费支出合计2,340.73 万元，具体测算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
增值税：							
销项税	484.90	841.92	1,247.79	1,370.24	1,398.58	1,398.58	1,492.14
进项税							
其中：项目投资进项税	14,327.77						
经营成本进项税	214.74	220.11	225.61	231.25	237.03	242.96	249.03
进项税抵金额	-14,057.61	-13,435.80	-12,413.62	-11,274.63	-10,113.08	-8,957.46	-7,714.35
应纳增值税税额							
城市建设维护税							
教育费附加							
地方教育费附加							
流转税合计							
企业所得税：							
经营利润总额	2,510.47	6,309.64	10,636.31	11,890.83	12,123.94	9,862.62	10,744.02
利息支出	4,020.00	4,020.00	4,020.00	4,020.00	4,020.00	4,020.00	4,020.00
折旧扣除	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51
应纳税所得额	-8,105.04	-4,305.87	20.80	1,275.32	1,508.43	-752.89	128.51
留抵税额	-8,105.04	-12,410.91	-12,390.11	-11,114.79	-9,606.37	-10,359.25	-10,230.75

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
所得税应纳税额							
税费支出合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
增值税：						
销项税	1,606.10	1,675.83	1,675.83	1,675.83	1,745.56	1,745.56
进项税						
其中：项目投资进项税						
经营成本进项税	261.64	268.18	274.88	281.75	288.80	296.02
进项税抵金额	-5,019.05	-3,611.40	-2,210.45	-816.37	640.39	
应纳增值税税额					640.39	1,449.54
城市建设维护税					44.83	101.47
教育费附加					19.21	43.49
地方教育费附加					12.81	28.99
流转税合计					**717.24**	**1,623.49**
企业所得税：						
经营利润总额	11,704.12	12,317.17	12,171.24	12,021.66	11,906.52	10,843.11
利息支出	4,020.00	4,020.00	4,020.00	4,020.00	3,420.00	1,608.00
折旧扣除	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51	6,595.51
应纳税所得额	1,088.61	1,701.66	1,555.73	1,406.15	1,891.01	2,639.60
留抵税额	-7,914.60	-6,212.94	-4,657.21	-3,251.06	-1,360.05	1,279.56
所得税应纳税额						
税费支出合计	-	-	-	-	**717.24**	**1,623.49**

5.5 项目收益分析

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
一、项目收入								
1.微基站的租赁收入	**1,298.16**	**2,596.32**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**
价格（万元/年）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量（个）	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212
出租率	30%	60%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.微管道租赁收入	**166.64**	**333.27**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**
价格（万元/年）	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035
数量（孔百米）	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870
出租率	30%	60%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.边缘计算机房托管服务费收入	**1,791.72**	**3,583.44**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**
价格（万元/年）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
数量（杆）	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908
出租率	30%	60%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.车联网公司设备挂载收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,266.20**
价格（万元/年）								0.80
数量（U）								2,435
出租率								65%
5.广告位租赁收入	**2,080.77**	**2,774.36**	**3,467.95**	**4,811.70**	**5,109.70**	**5,109.70**	**6,149.30**	**6,149.30**
5.1 A 类区域	**1,430.40**	**1,907.20**	**2,384.00**	**3,576.00**	**3,874.00**	**3,874.00**	**4,648.80**	**4,648.80**
价格（万元/年）	0.80	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20
数量（杆）	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960
出租率	30%	40%	50%	60%	65%	65%	65%	65%

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
5.2 B 类区域	**650.37**	**867.16**	**1,083.95**	**1,235.70**	**1,235.70**	**1,235.70**	**1,500.50**	**1,500.50**
价格（万元/年）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.85	0.85
数量（杆）	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097
出租率	30%	40%	50%	57%	57%	57%	57%	57%
6.WiFi 收入	**50.46**	**67.28**	**84.10**	**100.92**	**117.73**	**117.73**	**117.73**	**117.73**
价格（元/天）	4	4	4	4	4	4	4	4
数量（杆）	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152
出租率	30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%
7.补贴收入	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**
收入合计	**9,887.75**	**13,854.67**	**18,364.35**	**19,724.92**	**20,039.73**	**20,039.73**	**21,079.33**	**22,345.53**
二、项目成本								
1.动力费	1,984.35	2,033.96	2,084.81	2,136.93	2,190.35	2,245.11	2,301.24	2,358.77
2.工资福利费	254.60	260.97	267.49	274.18	281.03	288.06	295.26	302.64
3.修理费	401.64	411.68	421.97	432.52	443.33	454.41	465.77	477.41
4.维持运营投入	102.00	104.55	107.16	109.84	112.59	2,301.03	2,358.56	2,417.53
其中：硬件维护费						1,989.10	2,038.83	2,089.80
软件系统维护费						196.53	201.44	206.48
链路租赁费	102.00	104.55	107.16	109.84	112.59	115.40	118.29	121.25
5.Wifi 流量成本	44.62	45.74	46.88	48.05	49.25	50.48	51.74	53.03
6.其他费用	134.69	233.87	346.61	380.62	388.49	388.49	414.48	446.14
7.税费	-	-	-	-	-	-	-	-
成本合计	**2,921.90**	**3,090.77**	**3,274.92**	**3,382.14**	**3,465.04**	**5,727.59**	**5,887.05**	**6,055.52**
三、项目收益	**6,965.85**	**10,763.90**	**15,089.43**	**16,342.78**	**16,574.69**	**14,312.14**	**15,192.28**	**16,290.01**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、项目收入							
1.微基站的租赁收入	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**4,110.84**	**53,224.56**
价格（万元/年）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
数量（个）	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212	7,212	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
2.微管道租赁收入	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**527.68**	**6,832.07**
价格（万元/年）	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	0.035	
数量（孔百米）	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870	15,870	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3.边缘计算机房托管服务费收入	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**5,673.78**	**73,460.52**
价格（万元/年）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
数量（U）	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908	19,908	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4.车联网公司设备挂载收入	**1,266.20**	**1,266.20**	**1,266.20**	**1,266.20**	**1,266.20**	**1,266.20**	**8,863.40**
价格（万元/年）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
数量（杆）	2,435	2,435	2,435	2,435	2,435	2,435	
出租率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
5.广告位租赁收入	**6,149.30**	**6,924.10**	**6,924.10**	**6,924.10**	**7,698.90**	**7,698.90**	**77,972.18**
5.1 A 类区域	**4,648.80**	**5,423.60**	**5,423.60**	**5,423.60**	**6,198.40**	**6,198.40**	**59,659.60**
价格（万元/年）	1.20	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	
数量（杆）	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960	5,960	
出租率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
5.2 B 类区域	**1,500.50**	**1,500.50**	**1,500.50**	**1,500.50**	**1,500.50**	**1,500.50**	**18,312.58**
价格（万元/年）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
数量（杆）	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097	3,097	
出租率	57%	57%	57%	57%	57%	57%	
6.WiFi 收入	**117.73**	**117.73**	**117.73**	**117.73**	**117.73**	**117.73**	**1,480.06**
价格（元/天）	4	4	4	4	4	4	
数量（杆）	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	
出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
7.补贴收入	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**63,000.00**
收入合计	**22,345.53**	**23,120.33**	**23,120.33**	**23,120.33**	**23,895.13**	**23,895.13**	**284,832.79**
二、项目成本							
1.动力费	2,417.74	2,478.18	2,540.13	2,603.63	2,668.72	2,735.44	**32,779.36**
2.工资福利费	310.21	317.97	325.92	334.07	342.42	350.98	**4,205.80**
3.修理费	489.35	501.58	514.12	526.97	540.14	553.64	**6,634.53**
4.维持运营投入	2,477.97	2,539.92	2,603.41	2,668.49	2,735.21	2,803.59	**23,441.85**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
其中：硬件维护费	2,142.05	2,195.60	2,250.49	2,306.75	2,364.42	2,423.53	19,800.57
软件系统维护费	211.64	216.93	222.35	227.91	233.61	239.45	1,956.34
链路租赁费	124.28	127.39	130.57	133.83	137.18	140.61	1,684.94
5.Wifi 流量成本	54.36	55.72	57.11	58.54	60.00	61.50	737.02
6.其他费用	446.14	465.51	465.51	465.51	484.88	484.88	**5,545.82**
7.税费	-	-	-	-	717.24	1,623.49	**2,340.73**
成本合计	**6,195.77**	**6,358.88**	**6,506.20**	**6,657.21**	**7,548.61**	**8,613.52**	**75,685.11**
三、项目收益	**16,149.76**	**16,761.45**	**16,614.13**	**16,463.12**	**16,346.52**	**15,281.61**	**209,147.68**

5.6 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 209,147.68 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39 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		2,400.00	2,400.00	
第 2 年		4,020.00	4,020.00	
第 3 年		4,020.00	4,020.00	6,965.85
第 4 年		4,020.00	4,020.00	10,763.90
第 5 年		4,020.00	4,020.00	15,089.43
第 6 年	2,050.00	4,020.00	6,070.00	16,342.78
第 7 年	4,075.00	3,938.00	8,013.00	16,574.69
第 8 年	4,075.00	3,775.00	7,850.00	14,312.14
第 9 年	4,075.00	3,612.00	7,687.00	15,192.28
第 10 年	4,075.00	3,449.00	7,524.00	16,290.01
第 11 年	8,175.00	3,286.00	11,461.00	16,149.76
第 12 年	12,225.00	2,959.00	15,184.00	16,761.45

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 13 年	12,225.00	2,470.00	14,695.00	16,614.13
第 14 年	12,225.00	1,981.00	14,206.00	16,463.12
第 15 年	31,225.00	1,492.00	32,717.00	16,346.52
第 16 年	6,075.00	243.00	6,318.00	15,281.61
合计	**100,500.00**	**49,705.00**	**150,205.00**	**209,147.68**
本息覆盖倍数	**1.39**			

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，为鹤壁市 5G 智慧城市新基建（智慧合杆+边缘计算+应用场景）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：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

河南省新乡市千亩田园综合体项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090562号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十四日

河南省新乡市千亩田园综合体项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090562号

我们接受新乡市红旗区农业农村局委托，对河南省新乡市千亩田园综合体项目（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河南省新乡市千亩田园综合体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）项目情况

本项目位于新乡市红旗区小店镇东侧，距离新乡高铁站 5 公里以内，北侧紧邻京港澳高速和荷宝高速。

项目总占地 2920 亩左右，以荷宝高速为界将项目分为南北两区域。

本项目主要建设内容包括游客服务中心、全球特色植被展示区、精品果蔬农业科技示范区、露天花卉游赏区、休闲彩叶森林氧吧、田园观光小火车、文创休闲区、水系、湖区、园区内道路、广场、停车场等。

1、游客服务中心

主要包括游客服务中心建筑面积 460 ㎡；管理办公区建筑面积 650 ㎡；临时休息区建筑面积 260 ㎡；医务区建筑面积 200 ㎡；民宿体验区建筑面积 6000 ㎡；自驾车、房车宿营地建筑面积 2500 ㎡；特色农副产品商店建筑面积 580 ㎡。

2、全球特色植被展示区

主要包括展示全智能温室 5 座，建筑面积 25000 ㎡；植物培育全智能温室 1 座，建筑面积 5000 ㎡。

3、精品果蔬农业科技示范区

主要包括蔬菜种植区 420 亩（280000 ㎡）；蔬菜加工体验区建筑面积 500 ㎡；农业科技展示示范学习区建筑面积 300 ㎡。

4、露天花卉游赏区

主要包括花卉种植 1000 亩（666666.67 ㎡），综合育苗中心建筑面积 1000 ㎡，培训、推广、职教中心建筑面积 300 ㎡。

5、休闲彩叶森林氧吧

主要包括原有林区保留＋新树种种植 600 亩（400000 ㎡）。

6、田园观光小火车

主要包括观光车及配套铁道设施 5.5km，途径游览景点约 5 站，配套办公区建筑面积 100 ㎡。

7、文创休闲区

主要包括文化创艺馆建筑面积 500 ㎡；艺术展览厅建筑面积 1500 ㎡；创艺剧场建筑面积 2000 ㎡；特色餐饮建筑面积 1500 ㎡；儿童娱乐设施；卡丁车赛场；萌宠乐园；阳光草坪。

8、水系、湖区

包括项目区域内水系及湖区的建设。

9、园区内道路、广场、停车场等

包括园区内道路、广场、停车场的建设等。

（二）项目建设周期

本项目开工日期2020年7月，预计2023 年 6 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目计划总投资为 23,110.83 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 23,110.83 万元，资金来源为：申请专项债资金 15,000.00 万元，财政资金安排 8,110.83 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请发行专项债券15,000.00万元。其中：2020年已使用3,000.00万元，2022年计划使用5,000.00万元， 2023年计划使用7,000.00万元。

项目	2020年	2022年	2023年	合计
1．计划使用	3,000.00	5,000.00	7,000.00	15,000.00
其中：已使用	3,000.00	3,000.00		5,000.00

项目	2020年	2022年	2023年	合计
本次申请		2,000.00		2,000.00
未使用			7,000.00	7,000.00
2．期限	15年	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。		
6．备注	本项目在2020年8月“2020年河南省专项债券二十九期（社会事业专项债）”中已发行3,000.00万元，期限15年，利率3.70%；2022年1月“2022年河南省专项债券二期（城乡发展专项债）”中已发行			

债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.5%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第2年	3,000.00	5,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第3年	8,000.00	7,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第4年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第5年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第6年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第7年	15,000.00		250.00	14,750.00	4.50%	675.00	925.00
第8年	14,750.00		600.00	14,150.00	4.50%	663.75	1,263.75
第9年	14,150.00		600.00	13,550.00	4.50%	636.75	1,236.75
第10年	13,550.00		600.00	12,950.00	4.50%	609.75	1,209.75
第11年	12,950.00		600.00	12,350.00	4.50%	582.75	1,182.75
第12年	12,350.00		1,100.00	11,250.00	4.50%	555.75	1,655.75
第13年	11,250.00		1,800.00	9,450.00	4.50%	506.25	2,306.25
第14年	9,450.00		1,800.00	7,650.00	4.50%	425.25	2,225.25
第15年	7,650.00		4,800.00	2,850.00	4.50%	344.25	5,144.25
第16年	2,850.00		1,800.00	1,050.00	4.50%	128.25	1,928.25
第17年	1,050.00		1,050.00		4.50%	47.25	1,097.25

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
合计		15,000.00	15,000.00			8,370.00	23,370.00

三、评估依据及假设

（一）收入来源及估算依据

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：本项目债券整体存续期18年，预计2023年6月完工，基于谨慎性原则，本项目从债券存续期第5年开始计算收入。

运营期内的经营收入主要包括：门票收入、民宿收入、商铺租赁收入、温室出租收入、观光车收入、停车场收入。

1、门票收入

（1）门票价格

本项目的实施主要为吸引游客前来观光消费，从而带动当地农业观光产业的发展，同时参考周边景区票价情况，门票单价按照 30 元进行测算。出于谨慎考虑，预测期票价不再调整，保持稳定。

（2）客流量预测

参考 2016 年、2017 年、2018 年新乡市国民经济和社会发展统计公报，新乡市近三年游客接待量分别为 3,343.70 万人次、3,716.90 万人次、4,233.58 万人次，游客接待量增长率分别为 12.50%、11.16%、13.90%。考虑该项目为新乡市着力

打造的大型特色现代生态农业观光园，位置靠近新乡高铁站，未来增长空间较大，同时基于谨慎考虑，项目游客接待按照新乡市最近 1 年游客量的 1%取证后进行预测，增长率定为 5%。

2、民宿收入

根据可研报告，项目建设特色民宿约 200 间，根据项目位置及周边住宿价格请款，民宿价格定为 150 元/天，每 5 年价格上涨 10%。项目运营第 1 年住宿负荷率为 50%，每年增长 5%，出租率达到 80%后保持稳定。

3、店铺出租收入

根据可研报告，本项目建设有可供出租建筑面积 4580 ㎡，包含特色农副产品商店 580 ㎡、文化创艺馆 500 ㎡、艺术展览厅 1500 ㎡、创艺剧场 2000 ㎡等，本次预测出租价格定为 15 元/平方米/月。第一年出租率定为 50%，每年增长 5%，出租率达到 80%后保持稳定。

4、温室出租收入

根据可研报告，项目建设有全智能温室，面积为 30000 ㎡，可对外出租，租金价格按照 200 元/每平方米/年计算。

5、观光车收入

该项目建成后形成一个旅游综合体，景点之间相距有距离，景点跨度较大，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，将增加观光车。

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
河南宝泉旅游度假区	30（元/人次）
八里沟景区	40（元/人次）
河南云台山	50（元/人次）

参考周边县区景区观光车项目收费价格，出于谨慎，观光车收费为 10 元/人次。乘坐观光车人次按照人流量的 20%计算。

6 停车费收入

景区建有停车场供往来游客停车，假设游客的 30%采取自驾方式，3 人同乘一辆车，以计算停车次数，停车费暂定 10 元/次。

（二）运营成本估算依据

本项目运营期间的成本主要支出有外购原辅材料费、燃料及动力费、工资福利费、修理费用、税费。

1、外购原辅材料费

项目外购原辅材料费主要包括日常低值易耗品费用、住宿用品的购置费等，项目运营期外购原辅材料费按照民宿收入、出租收入和温控出租收入的 20%进行测算。

2、外购燃料动力费：本项目电价 0.65 元/Kw·h，水价 2 元/立方米，项目年办公耗电量 193.86 万 Kw·h，年办公耗水量 9.00 万吨。

3、工资福利费：项目运营期拟配置劳动定员 30 人，人均工资每年按 3.5 万元计入，福利费按工资总额的 14%计算。

4、修理费：本项目每年的维护成本费用按投资总额的 1%计算。

5、税费：本项目门票收入、观光车收入、住宿收入增值税税率为 9%；店铺出租收入、温室出租收入、停车场增值税税率为 6%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%。考虑折旧摊销、利息支出等成本后，无所得税。

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%。基于谨慎性原则，工资福利费、修理费用在上年基础上按照 3.25%的增长率进行测算。

四、项目收益

（一）项目收入预测

根据收入来源及估算依据，本项目收入预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	门票收入	民宿收入	店铺出租收入	温室出租收入	观光车收入	停车费收入	合计
第4年	1,260.00	547.50	41.22	600.00	84.00	42.00	2,574.72
第5年	1,323.00	602.25	45.34	600.00	88.20	44.10	2,702.89
第6年	1,389.30	657.00	49.46	600.00	92.62	46.31	2,834.69
第7年	1,458.90	711.75	53.59	600.00	97.26	48.63	2,970.13
第8年	1,531.80	766.50	63.48	600.00	102.12	51.06	3,114.96
第9年	1,608.30	903.38	68.01	600.00	107.22	53.61	3,340.52
第10年	1,688.70	963.60	72.55	600.00	112.58	56.29	3,493.72
第11年	1,773.00	963.60	72.55	600.00	118.20	59.10	3,586.45
第12年	1,861.80	963.60	72.55	600.00	124.12	62.06	3,684.13
第13年	1,954.80	963.60	79.80	600.00	130.32	65.16	3,793.68
第14年	2,052.60	1,059.96	79.80	600.00	136.84	68.42	3,997.62
第15年	2,155.20	1,059.96	79.80	600.00	143.68	71.84	4,110.48
第16年	2,262.90	1,059.96	79.80	600.00	150.86	75.43	4,228.95
第17年	2,376.05	1,059.96	79.80	600.00	158.40	79.20	4,353.41
合计	24,696.35	12,282.62	937.75	8,400.00	1,646.42	823.21	48,786.35

（二）项目成本预测

根据运营成本估算依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	外购原辅材料	燃料及动力费	工资福利费	修理费用	税费	合计
第4年	237.74	144.01	119.70	231.11	218.23	950.80
第5年	249.52	144.01	123.59	238.62	229.91	985.64
第6年	261.29	144.01	127.61	246.37	241.91	1,021.19
第7年	273.07	144.01	131.75	254.38	254.25	1,057.46
第8年	286.00	144.01	136.04	262.65	267.28	1,095.97
第9年	314.28	144.01	140.46	271.19	287.94	1,157.86
第10年	327.23	144.01	145.02	280.00	301.89	1,198.15
第11年	327.23	144.01	149.74	289.10	310.39	1,220.46
第12年	327.23	144.01	154.60	298.49	319.33	1,243.67
第13年	328.68	144.01	159.63	308.20	329.16	1,269.68

项目	外购原辅材料	燃料及动力费	工资福利费	修理费用	税费	合计
第14年	347.95	144.01	164.81	318.21	347.93	1,322.92
第15年	347.95	144.01	170.17	328.55	358.27	1,348.95
第16年	347.95	144.01	175.70	339.23	369.12	1,376.01
第17年	347.95	144.01	181.41	350.25	379.98	1,403.61
合计	4,324.07	2,016.14	2,080.23	4,016.35	4,215.59	16,652.37

（三）项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本后用于偿还债券本息的项目收益为32,133.98万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	项目收益
第4年	2,574.72	950.80	1,623.92
第5年	2,702.89	985.64	1,717.25
第6年	2,834.69	1,021.19	1,813.50
第7年	2,970.13	1,057.46	1,912.67
第8年	3,114.96	1,095.97	2,018.99
第9年	3,340.52	1,157.86	2,182.66
第10年	3,493.72	1,198.15	2,295.57
第11年	3,586.45	1,220.46	2,365.99
第12年	3,684.13	1,243.67	2,440.46
第13年	3,793.68	1,269.68	2,524.00
第14年	3,997.62	1,322.92	2,674.70
第15年	4,110.48	1,348.95	2,761.53
第16年	4,228.95	1,376.01	2,852.94
第17年	4,353.41	1,403.61	2,949.80
合计	48,786.35	16,652.37	32,133.98

（四）本息覆盖倍数

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32,133.98万元，计算的本息覆盖倍数为 1.38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		135.00	135.00	
第2年		360.00	360.00	
第3年		675.00	675.00	
第4年		675.00	675.00	1,623.92
第5年		675.00	675.00	1,717.25
第6年		675.00	675.00	1,813.50
第7年	250.00	675.00	925.00	1,912.67
第8年	600.00	663.75	1,263.75	2,018.99
第9年	600.00	636.75	1,236.75	2,182.66
第10年	600.00	609.75	1,209.75	2,295.57
第11年	600.00	582.75	1,182.75	2,365.99
第12年	1,100.00	555.75	1,655.75	2,440.46
第13年	1,800.00	506.25	2,306.25	2,524.00
第14年	1,800.00	425.25	2,225.25	2,674.70
第15年	4,800.00	344.25	5,144.25	2,761.53
第16年	1,800.00	128.25	1,928.25	2,852.94
第17年	1,050.00	47.25	1,097.25	2,949.80
合计	15,000.00	8,370.00	23,370.00	32,133.98
本息覆盖倍数	1.38			

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内，河南省新乡市千亩田园综合体项目累计净收益32,133.98万元，应付债券本息及利息合计23,370.00万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.38倍。项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为河南省新乡市千亩田园综合体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：

二〇二一年十二月二十四日

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

新乡市红旗区小店镇智能装备产业园
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090652号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

新乡市红旗区小店镇智能装备产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第090652号

我们接受新乡市红旗区小店镇人民政府委托，对新乡市红旗区小店镇智能装备产业园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新乡市红旗区小店镇智能装备产业园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：在新乡市红旗区小店镇智能装备产业园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

项目规划总用地面积为63300㎡（约合95.00亩），总建筑面积为100500㎡，其中地上建筑面积94000㎡，地下建筑面积6500㎡。地上建筑面积主要包括包括标准化厂房建筑面积80000㎡，餐厅建筑面积3000㎡，办公用房建筑面积9000㎡，门卫室建筑面积100㎡，商业建筑面积1700㎡，快递收发件室建筑面积100㎡，变配电室建筑面积100㎡。本项目建设内容主要包括：

主要包括标标准化厂房、餐厅、综合办公用房、门卫室、商业、快递收发件室、变配电室等。项目具体建设内容包含以上主体建筑的建筑安装工程以及设备购置，项目区内道路及硬化、停车场，绿化、充电桩、室外综合管网及配套基础设施等内容。

（二）项目建设周期

项目建设周期为24个月，自2020年10月至2022年9月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资29,553.20万元，其中：工程建设费用23,852.74万元，工程建设其他费用2,011.33万元，基本预备费2,069.13万元，建设期利息1,620.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资29,553.20万元，其中拟申请专项债券资金16,000.00万元，财政资金安排13,553.20万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额16,000.00万元，其中2021年已使用6,400.00万元，2022年计划使用9,600.00万元。

对于2021年已使用专项债券部分，以债券票面利率4.00%进行测算，期限15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；对于2022年计划使用专项债券部分，以债券票面利率4.00%进行测算，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。

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		6,400.00		6,400.00	4.00%	256.00	256.00
第2年	6,400.00	9,600.00		16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第3年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第4年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第5年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第6年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第7年	16,000.00		480.00	15,520.00	4.00%	640.00	1,120.00
第8年	15,520.00		480.00	15,040.00	4.00%	620.80	1,100.80
第9年	15,040.00		480.00	14,560.00	4.00%	601.60	1,081.60
第10年	14,560.00		480.00	14,080.00	4.00%	582.40	1,062.40
第11年	14,080.00		480.00	13,600.00	4.00%	563.20	1,043.20
第12年	13,600.00		1,440.00	12,160.00	4.00%	544.00	1,984.00
第13年	12,160.00		1,440.00	10,720.00	4.00%	486.40	1,926.40
第14年	10,720.00		1,440.00	9,280.00	4.00%	428.80	1,868.80
第15年	9,280.00		7,840.00	1,440.00	4.00%	371.20	8,211.20
第16年	1,440.00		1,440.00	0.00	4.00%	57.60	1,497.60
合计		**16,000.00**	**16,000.00**			**8,352.00**	**24,352.00**

三、评估依据及假设

（一）收入来源及估算依据

1、基本假设

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项目单位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15年，建设期2年，预计完工日期为2022年9月。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、项目收入预测

本项目收入来源主要分为租赁收入（其中分为厂房租赁、餐饮和商铺租赁和办公楼租赁）停车位收入和充电桩收入。

（1）租赁收入

本项目规划总用地面积为63300㎡（约合95.00亩），总建筑面积为100500㎡，其中地上建筑面积94000㎡，地下建筑面积6500㎡。

地上建筑面积主要包括包括标准化厂房建筑面积80000㎡，餐厅建筑面积3000㎡，办公用房建筑面积9000㎡，门卫室建筑面积100㎡，商业建筑面积1700㎡，快递收发件室建筑面积100㎡，变配电室建筑面积100㎡。

本项目周边产业园区租赁价格水平如下：

序号	名称	地址	租金价格
1	美创国际科技产业园	航空港区新港九路与航兴路交汇处	独栋办公出租租金 60-80 元/平/月
2	北软慧谷	高新区长椿路与冬青街交叉口东南角	不直接出租，业主对外出租的毛坯 65 元/平/月，简装 75 元/平/月
3	河南省外包产业园	中州大道与杨金路交汇处	独栋办公，租金 84 元/平/月，写字楼租金 60 元/平/月
4	醉巴鲜烤鱼	红旗区金博城	租金 40 元/平/月
5	豫香园农家私房菜	红旗区新二街友谊路	租金 45 元/平/月
6	茶一巷	红旗区宝龙广场	租金 42 元/平/月
7	商会大厦	红旗区商会大厦	租金 27 元/平/月
8	东区写字楼	红旗区振中街 6 号	租金 30 元/平/月
9	跨境大厦	靖业跨境贸易大厦	租金 34 元/平/月

考虑到本项目的区位因素，租金价格按照以下价格进行测算。

序号	项目	价格	备注
1	厂房	24 元/平/月	考虑通货膨胀因素，每三年上涨 3%，取整数
2	餐饮及商铺	42 元/平/月	考虑通货膨胀因素，每三年上涨 3%，取整数
3	办公楼	30 元/平/月	考虑通货膨胀因素，每三年上涨 3%，取整数

假设本项目建成后厂房、餐厅及商铺、办公楼在运营期的第 1-4 年出租率为 65%，80%，90%，95%，以后各年按照 95%测算。

（2）停车位收入

本项目建成后停车位收入按照 12 元/个/天，一年按照 365 天测算。考虑通过膨胀因素，每三年增加一元，使用率在建成后运营期的第 1-5 年按照 60%，70%，80%，90%，95%，以后各年按照 95%测算。

（3）充电桩收入

项目建成后共有 30 个充电桩，按照服务费 0.5 元/小时收费，每天使用时长为 5 个小时，每个充电桩充电功率为 30 千瓦时。在运营期开始时，使用率为 40%，每三年增加 5%，达到 60%之后不再增长。

（二）运营成本估算依据

本项目运营期间的成本主要支出有动力消耗、职工薪酬、修理费用、其他费用和项目税费。

（1）动力消耗

动力消耗按现行价格进行估算。电费 0.8 元/度，水费 4 元/吨，年消耗水量 2.7 万吨，年消耗电量 40.31 万度。考虑通货膨胀因素，每年上涨 3%。

（2）职工薪酬

本项目劳动定员 20 人，以每月每人 3500 元的工资标准计算，考虑通货膨胀因素，每年上涨 3%。

（3）修理费用

按照总投资额的 0.2%计算，考虑通货膨胀因素，每年上涨 3%。

（4）其他费用

按照职工薪酬的 60%计算。

（5）项目税费

本项目税费主要为增值税、附加税及房产税、企业所得税。其中出租类增值税税率为 9%，考虑建设期及运营期可抵扣进项的影响，本项目增值税及附加税按照收入的 5%计算，房产税按租金收入的 12%计算。企业所得税部分，考虑非付现成本对利润总额的影响，本项目暂不计算所得税。

（三）项目收益

在项目收益预测及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 28,374.10 万元，具体测算过程如下：

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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、收入合计	**1,973.86**	**2,416.73**	**2,716.36**	**2,993.53**	**3,000.64**	**3,000.64**	**3,121.97**	**3,121.97**	**3,121.97**	**3,243.30**	**3,243.30**	**3,243.30**	**3,364.63**	**38,562.20**
1、厂房出租收入	**1497.60**	**1843.20**	**2073.60**	**2280.00**	**2280.00**	**2280.00**	**2371.20**	**2371.20**	**2371.20**	**2462.40**	**2462.40**	**2462.40**	**2553.60**	**29308.80**
单价(m^2/月)	24.00	24.00	24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00	27.00	27.00	28.00	
面积	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	
使用率	65%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2、商铺出租收入	**153.97**	**189.50**	**213.19**	**230.39**	**230.39**	**230.39**	**235.75**	**235.75**	**235.75**	**241.11**	**241.11**	**241.11**	**246.47**	**2924.88**
单价(m^2/月)	42.00	42.00	42.00	43.00	43.00	43.00	44.00	44.00	44.00	45.00	45.00	45.00	46.00	
面积	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	4700	
使用率	65%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3、办公楼出租收入	**210.60**	**259.20**	**291.60**	**318.06**	**318.06**	**318.06**	**328.32**	**328.32**	**328.32**	**338.58**	**338.58**	**338.58**	**348.84**	**4065.12**
单价(m^2/月)	30.00	30.00	30.00	31.00	31.00	31.00	32.00	32.00	32.00	33.00	33.00	33.00	34.00	
面积	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	
使用率	65%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4、停车位收入	**78.84**	**91.98**	**105.12**	**128.12**	**135.23**	**135.23**	**145.64**	**145.64**	**145.64**	**156.04**	**156.04**	**156.04**	**166.44**	**1746**
使用数量（个.d）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
收费标准（元/个.d）	12	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16	
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5、充电桩收入	**32.85**	**32.85**	**32.85**	**36.96**	**36.96**	**36.96**	**41.06**	**41.06**	**41.06**	**45.17**	**45.17**	**45.17**	**49.28**	**517.40**
数量（个）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
负荷率	40%	40%	40%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	

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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
单价（元/小时）	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
使用时长（小时/天/个）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
充电功率（kwh）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
二、支出合计	**568.17**	**650.55**	**708.81**	**762.95**	**771.91**	**779.91**	**808.28**	**816.76**	**825.49**	**854.61**	**863.87**	**873.42**	**903.37**	**10188.10**
动力消耗	43.05	44.34	45.67	47.04	48.45	49.90	51.40	52.94	54.53	56.17	57.86	59.60	61.39	
职工薪酬	84.00	86.52	89.12	91.79	94.54	97.38	100.30	103.31	106.41	109.60	112.89	116.28	119.77	
修理费用	59.11	60.88	62.71	64.59	66.53	68.53	70.59	72.71	74.89	77.14	79.45	81.83	84.28	
其他费用	50.40	51.91	53.47	55.07	56.72	58.43	60.18	61.99	63.85	65.76	67.73	69.77	71.86	
税费	331.61	406.90	457.84	504.46	505.67	505.67	525.81	525.81	525.81	545.94	545.94	545.94	566.07	
三、项目净收益	**1,405.69**	**1,766.18**	**2,007.55**	**2,230.58**	**2,228.73**	**2,220.73**	**2,313.69**	**2,305.21**	**2,296.48**	**2,388.69**	**2,379.43**	**2,369.88**	**2,461.26**	**28,374.10**

四、本息覆盖倍数

在项目收益预测及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28,374.10万元，计算的本息覆盖倍数为1.17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
	本金偿还	利息支出	本息合计	
第1年		256.00	256.00	
第2年		640.00	640.00	
第3年		640.00	640.00	1,405.69
第4年		640.00	640.00	1,766.18
第5年		640.00	640.00	2,007.55
第6年		640.00	640.00	2,230.58
第7年	480.00	640.00	1,120.00	2,228.73
第8年	480.00	620.80	1,100.80	2,220.73
第9年	480.00	601.60	1,081.60	2,313.69
第10年	480.00	582.40	1,062.40	2,305.21
第11年	480.00	563.20	1,043.20	2,296.48
第12年	1,440.00	544.00	1,984.00	2,388.69
第13年	1,440.00	486.40	1,926.40	2,379.43
第14年	1,440.00	428.80	1,868.80	2,369.88
第15年	7,840.00	371.20	8,211.20	2,461.26
第16年	1,440.00	57.60	1,497.60	
合计	**16,000.00**	**8,352.00**	**24,352.00**	**2,8374.10**
本息覆盖倍数				**1.17**

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内新乡市红旗区小店镇智能装备产业园项目累计净收益28,374.10万元，应付债券本金及利息合计24,352.00万

元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17 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。

（以下无正文，为新乡市红旗区小店镇智能装备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（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：

二〇二一年十二月二十五日

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

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

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 02 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

2020年8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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101053385559

此件与原件一致
再次复印无效

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.　410725198503020045

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

卫辉市供水提质改造工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090654 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

卫辉市供水提质改造工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090654 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

卫辉市供水提质改造工程项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090654 号

我们接受委托，对卫辉市供水提质改造工程项目（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）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解卫辉市供水提质改造工程项目收益与融资自求平衡情况而实施。卫辉市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。我们的责任是根据卫辉市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卫辉市供水提质改造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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 12 月 26 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”	指卫辉市供水提质改造工程项目

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卫辉市城区。

2.建设规模与内容

根据卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市供水提质改造工程项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2020〕38 号），本项目主要建设内容和规模：包括天一供水厂扩建工程及城区供水管网升级改造工程两部分。（1）天一供水厂扩建工程：对天一供水厂进行扩建，扩建规模为 6 万 m³/d，扩建后总供水规模为 12 万 m³/d。主要建设内容包括配水井、沉淀池、滤池、反冲洗泵房、清水池及厂区总体布置等。（2）城区供水管网升级改造工程：对管径管材不符合规划、无法满足使用需求的城区供水管道进行升级改造，更换及更新 DN200-DN1000 供水管道 96.69km。。

（二）项目建设周期

本项目建设期 24 个月。开工时间 2020 年 11 月，预计完工日期 2022 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 21,960.45 万元，其中建设工程费用 16,174.37 万元，工程建设其他费用 3,506.59 万元，基本预备费 1,841.20 万元，流动资金 438.29 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	16,174.37
1	建设工程费用	16,174.37
第二部分	预备费	1,841.20
1	基本预备费	1,841.20
第三部分	流动资金	438.29
1	流动资金	438.29
估算总投资		**21,960.45**

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 17,500.00 万元，财政资金安排 4,460.45 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	合计
1	财政投入		4,460.45	4,460.45
2	专项债券资金	5,300.00	12,200.00	17,500.00
合计		**17,500.00**	**16,660.45**	**21,960.45**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额17,500.00万元，其中：2021 年已使用 5,300.00 万元，2022 年计划使用 12,200.00 万元。

对于 2021 年已使用的债券资金，假设债券票面利率 4.50%，期限 15 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；对于 2022 年计划使用的债券资金，假设债券票面利率 4.50%，期限 15年，在债券存续期每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每

年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

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	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		5,300.00		5,300.00	4.50%	238.50	238.50
第 2 年	5,300.00	12,200.00		17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 3 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 4 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 5 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 6 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 7 年	17,500.00		610.00	16,890.00	4.50%	787.50	1,397.50
第 8 年	16,890.00		610.00	16,280.00	4.50%	760.05	1,370.05
第 9 年	16,280.00		610.00	15,670.00	4.50%	732.60	1,342.60
第 10 年	15,670.00		610.00	15,060.00	4.50%	705.15	1,315.15
第 11 年	15,060.00		610.00	14,450.00	4.50%	677.70	1,287.70
第 12 年	14,450.00		1,830.00	12,620.00	4.50%	650.25	2,480.25
第 13 年	12,620.00		1,830.00	10,790.00	4.50%	567.90	2,397.90
第 14 年	10,790.00		1,830.00	8,960.00	4.50%	485.55	2,315.55
第 15 年	8,960.00		7,130.00	1,830.00	4.50%	403.20	7,533.20
第 16 年	1,830.00		1,830.00	0.00	4.50%	82.35	1,912.35
合计		**17,500.00**	**17,500.00**			**10,028.25**	**27,528.25**

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，本次预测除税费、水资源费外其他费用按照上年 3.00%的增长率进行预测;

⑧本项目债券存续期15年，建设期为24个月，于2020年11月开工，预计完工日期2022年10月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第3年至第15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供水收入作为债券还款资金来源。

（1）供水量

本项目设计供水能力12万 m^3/d

（2）供水价格

①新乡市物价局《关于对卫辉市城市供水价格改革暨调整请示的批复》（新价房字〔2004〕57号）规定，卫辉市基本水价如下：

城市居民生活用水基础水价1.35元/立方米，基本水量每户每月12立方米。每户每月用水量12立方以内（含12立方米）按基础水价1.35元/立方米计收；13-20立方（含20立方米）部分按2.00元/立方米计收；20立方米以上部分按照2.70元/立方米计收。

②新乡市发展和改革委员会《关于调整我市城市公共供水价格的通知》（新发改价管〔2018〕389号）规定：居民生活用水以用水量为标准分三档实行阶梯价格。第一阶梯每户每年用水量144立方米（含）以内，价格由每立方米1.70元调整为2.50元；第二阶梯每户每年用水量144-240立方米（含），价格由每立方米2.55元调整为3.75元；第三阶梯每户每年用水量240立方米以上，价格由每立方米3.40元调整为7.50元。合表居民用户和执行居民生活用水价格的非居民用户水价在居民第一阶梯价格的基础上每立方米加收0.05元。

③卫辉市目前的供水价格已经远远低于供水成本，水费改革已经提上日程，本项目供水价格参考新乡市供水价格，按照1.90元/立方米进行测算。

（3）负荷率

运营期负荷率按照第一年75%，第二年85%，第三年95%，第四年及之后保持95%不变。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出包括药剂费、工资福利、燃料及动力费、维修维护费、水资源费、项目税费及其他费用等。基本数据的确定及计算方式如下：

1、药剂费

年使用PAM21.9吨，价格为3.5万元/吨；PAC438吨，价格0.3万元/吨；加氯量108吨，价格为0.55万元/吨；

2、燃料动力费

本项目燃料及动力费用按照实际消耗量进行测算。运营期内，本项目预计年耗电量400万度，按照电费0.70元/度计算。

3、工资及福利费用

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行运营管理，按照项目运营投入50人，2019年6月6日，河南省人力资源和社会保障厅 河南省财政厅 国家税务总局河南省税务局 河南省医疗保障局 河南省统计局公布 2018 年河南省全口径城镇单位就业人员月平均工资4575元。考虑社保及福利费，本项目按照年均工资及福利费为4.8万元计算。

4、水资源费

新乡地区南水北调水资源费按0.86元/吨计入成本，年取水量4380万吨。

5、维修维护费：按照投资总额的 1%测算。

6、项目税费

供水服务增值税率为 9%，城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加分别占增值税的 5%和 3%、2%；本项目增值税考虑药品费、燃料动力费、水资源费以及项目建设期费用等可抵扣进项税的成本项目后，按照 9%的税率进行测算表，同时计提相关附加税；所得税部分，适用税率 25%，考虑折旧摊销等非付现成本对税前利润的影响，本项目在测算期内不计算企业所得税。

7、其他费用：按照收入的 1%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 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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、收入合计	**3,591.00**	**7,073.70**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**7,905.90**	**105,535.50**
1、供水收入	3,591.00	7,073.70	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	7,905.90	105,535.50
供水量（万吨）	2,520.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	4,380.00	
供水价格（元/吨）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	
负荷率	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二、支出合计	**2,805.09**	**4,621.45**	**5,080.26**	**5,115.33**	**5,151.51**	**5,188.87**	**5,227.40**	**5,267.17**	**5,308.21**	**5,350.56**	**5,394.26**	**5,439.34**	**5,485.87**	**5,533.89**	**70,969.21**
药品费	267.45	275.47	284.42	293.66	303.20	313.05	323.22	333.72	344.57	355.77	367.33	379.27	391.60	404.33	4,637.06
燃料及动力费	280.00	288.40	297.77	307.45	317.44	327.76	338.41	349.41	360.77	372.50	384.61	397.11	410.02	423.35	4,855.00
工资及福利	240.00	247.20	255.23	263.52	272.08	280.92	290.05	299.48	309.21	319.26	329.64	340.35	351.41	362.83	4,161.18
水资源费	1,625.40	3,201.78	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	3,578.46	47,768.70
维修维护费	219.60	226.19	232.98	239.97	247.17	254.59	262.23	270.10	278.20	286.55	295.15	304.00	313.12	322.51	3,752.36

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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
其他费用	35.91	70.74	79.06	81.43	83.87	86.39	88.98	91.65	94.40	97.23	100.15	103.15	106.24	109.43	1,228.63
项目税费	136.73	311.67	352.34	350.84	349.29	347.70	346.05	344.35	342.60	340.79	338.92	337.00	335.02	332.98	4,566.28
净收益	**785.91**	**2,452.25**	**2,825.64**	**2,790.57**	**2,754.39**	**2,717.03**	**2,678.50**	**2,638.73**	**2,597.69**	**2,555.34**	**2,511.64**	**2,466.56**	**2,420.03**	**2,372.01**	**34,566.29**

（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，债券存续期可实现的项目相关收益为 34,566.29 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26。

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		238.50	238.50	
第 2 年		787.50	787.50	785.91
第 3 年		787.50	787.50	2,452.25
第 4 年		787.50	787.50	2,825.64
第 5 年		787.50	787.50	2,790.57
第 6 年		787.50	787.50	2,754.39
第 7 年	610.00	787.50	1,397.50	2,717.03
第 8 年	610.00	760.05	1,370.05	2,678.50
第 9 年	610.00	732.60	1,342.60	2,638.73
第 10 年	610.00	705.15	1,315.15	2,597.69
第 11 年	610.00	677.70	1,287.70	2,555.34
第 12 年	1,830.00	650.25	2,480.25	2,511.64
第 13 年	1,830.00	567.90	2,397.90	2,466.56
第 14 年	1,830.00	485.55	2,315.55	2,420.03
第 15 年	7,130.00	403.20	7,533.20	2,372.01
第 16 年	1,830.00	82.35	1,912.35	
合计	**17,500.00**	**10,028.25**	**27,528.25**	**34,566.29**
本息覆盖倍数	1.26			

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，为卫辉市供水提质改造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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十六日

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

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

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 02 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

2020年8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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101053385559

此件与原件一致
再次复印无效

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.　410725198503020045

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

辉县市先进成形高端装备制造及成形产业园Ⅰ期基础设施项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090146号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日

辉县市先进成形高端装备制造及成形产业园Ⅰ期基础设施项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090146号

我们接受辉县市产业集聚区管委会办公室委托，对辉县市先进成形高端装备制造及成形产业园Ⅰ期基础设施项目（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。

经专项审核，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

本项目位于辉县市孟庄镇东南部，北至顺发路，东至顺利路，南至长城大道，西至建设路。

本项目总用地面积为 500 亩，总建筑面积为 140,729.91 ㎡，其中：包含工业厂房、仓库、堆场等工业建筑 67,500.00 ㎡；研发用房和生活服务配套用房 72,385.91 ㎡，其他配套设施 844.00 ㎡。

（二）收益来源

本项目收益来源为项目建成后的租金收入及物业费收入。

（三）建设周期

本项目预计开工日期 2020 年 5 月，预计完工时间 2022 年 12 月。

（四）总投资及资金筹措

本项目总投资 38,550.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 17,000.00 万元；其余 21,550.00 万元由单位自有资金解决。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券 17,000.00 万元。其中，2020 年已使用债券资金 8,000.00 万元；2021 年已使用债券资金 6,900.00 万元，2022 年计划申请 2,100 万元，本次申请 2,100 万元。假设债券票面利率 4.50%，申请债券期限 15 年，15 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，已兑付本金不在计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付本息
2020 年 8-12 月		8,000.00		8,000.00	4.50%	150.00
2021 年	8,000.00	6,900.00		14,900.00	4.50%	463.50
2022 年	14,900.00	2,100.00		17,000.00	4.50%	749.25

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付本息
2023 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00
2024 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00
2025 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00
2026 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00
2027 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00
2028 年	17,000.00		105.00	16,895.00	4.50%	761.06
2029 年	16,895.00		105.00	16,790.00	4.50%	756.34
2030 年	16,790.00		105.00	16,685.00	4.50%	751.61
2031 年	16,685.00		105.00	16,580.00	4.50%	746.89
2032 年	16,580.00		105.00	16,475.00	4.50%	742.16
2033 年	16,475.00		315.00	16,160.00	4.50%	729.56
2034 年	16,160.00		315.00	15,845.00	4.50%	715.39
2035 年	15,845.00		8,315.00	7,530.00	4.50%	551.21
2036 年	7,530.00		7,215.00	315.00	4.50%	223.54
2037 年 1-2 月	315.00		315.00	0.00	4.50%	2.36
合计		17,000.00	17,000.00			11,167.88

（二）现金流入

（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、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 15 年，从债券存续期的第 3 年开始计算收益。

（2）现金流入

本项目现金流入为租金收入及物业费收入。

1、租赁面积及出租率

本项目研发及配套服务用房 72,385.91 ㎡、厂房及仓库 67,500.00 ㎡。

项目建成后第 1-5 年出租率分别按照 65%、70%、75%、85%、95%，以后各年度按照 98%保持不变。

2、出租价格及物业费

参考新乡其他产业园出租价格及物业费，如下：

园区	租金价格		物业费价格
	研发用房	厂房及仓库	
辉县市产业集聚区城西园	28 元/㎡·月	21 元/㎡·月	0.8 元/㎡·月
辉县市产业集聚区洪洲园	25 元/㎡·月	20 元/㎡·月	0.8 元/㎡·月
新乡高新区过滤产业园	30 元/㎡·月	24 元/㎡·月	1.5 元/㎡·月

参考以上价格：

本项目研发及配套服务用房租金按照 25 元/㎡·月，以后每 3 年上涨 5%，达到 30.39 元/㎡·月后不再增；厂房及仓库用房租金按照 20.00 元/㎡·月，以后每 3 年上涨 5%，达到 24.31 元/㎡·月后不再增长。

本项目研发及配套服务用房物业费参考同地区相关物业费标准，选择 0.8 元/月/㎡，每 3 年上涨 5%，达到 0.97 元/月/㎡后不予增长；厂房及仓库用房物业费按照 0.57 元/㎡·月，以后每 3 年上涨 5%，达到 0.69 元/㎡·月后不再增长。

本项目最后一次还本付息为 2037 年 2 月，基于谨慎性原则，本项目现金流入运营期为 2023 年为 2036 年。

根据以上说明，预测期内现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入

	租金收入	物业费收入	合计
2023 年	2,464.53	75.18	2,539.71
2024 年	2,654.10	80.96	2,735.06
2025 年	2,843.68	86.75	2,930.43
2026 年	3,383.98	103.33	3,487.31
2027 年	3,782.10	115.49	3,897.59
2028 年	3,901.53	119.14	4,020.67
2029 年	4,096.40	124.92	4,221.32
2030 年	4,096.40	124.92	4,221.32
2031 年	4,096.40	124.92	4,221.32
2032 年	4,301.19	130.71	4,431.90
2033 年	4,301.19	130.71	4,431.90
2034 年	4,301.19	130.71	4,431.90
2035 年	4,516.70	137.34	4,654.04
2036 年	4,516.70	137.34	4,654.04
合计	53,256.09	1,622.42	54,878.51

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含职工薪酬、维护费用及税费。本项目建成后，各入驻企业消耗的水、电等费用由各企业自行负担。

1、职工薪酬

本项目运营期劳动定员 100 人，人均工资按 3500 元/月计算。考虑通货膨胀因素，每年上涨 3.5%（高于中国近三年平均通货膨胀率 3.25%）。

2、维护费

运营期各年园区维护费用按照营业收入的 10%计提。

3、税费

建设期进项税按照建设投资的 9%计算，租赁费按照 9%计算销项税，物业费按照 6%计算销项税。城建税按照 7%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照 3%、2%计提。房产税按照租金收入的 12%计提。

根据以上说明，预测期内本项目现金流出情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流出			
	职工薪酬	维护费用	税费	合计
2023 年	420.00	253.97	295.74	969.71
2024 年	434.70	273.51	318.49	1,026.70
2025 年	449.91	293.04	341.24	1,084.19
2026 年	465.66	348.73	406.08	1,220.47
2027 年	481.96	389.76	453.85	1,325.57
2028 年	498.83	402.07	468.18	1,369.08
2029 年	516.29	422.13	491.57	1,429.99
2030 年	534.36	422.13	491.57	1,448.06
2031 年	553.06	422.13	491.57	1,466.76
2032 年	572.42	443.19	516.14	1,531.75
2033 年	592.45	443.19	516.14	1,551.78
2034 年	613.19	443.19	516.14	1,572.52
2035 年	634.65	465.40	542.00	1,642.05
2036 年	656.86	465.40	542.00	1,664.26
合计	7,424.34	5,487.84	6,390.71	19,302.89

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本的收益为 35,575.62 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
2023年	2,539.71	969.71	1,570.00
2024年	2,735.06	1,026.70	1,708.36
2025年	2,930.43	1,084.19	1,846.24
2026年	3,487.31	1,220.47	2,266.84
2027年	3,897.59	1,325.57	2,572.02
2028年	4,020.67	1,369.08	2,651.59
2029年	4,221.32	1,429.99	2,791.33
2030年	4,221.32	1,448.06	2,773.26

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
2031年	4,221.32	1,466.76	2,754.56
2032年	4,431.90	1,531.75	2,900.15
2033年	4,431.90	1,551.78	2,880.12
2034年	4,431.90	1,572.52	2,859.38
2035年	4,654.04	1,642.05	3,011.99
2036年	4,654.04	1,664.26	2,989.78
合计	54,878.51	19,302.89	35,575.62

（五）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

期限	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020 年 8-12 月		150.00	150.00	
2021 年		463.50	463.50	
2022 年		749.25	749.25	
2023 年		765.00	765.00	1,570.00
2024 年		765.00	765.00	1,708.36
2025 年		765.00	765.00	1,846.24
2026 年		765.00	765.00	2,266.84
2027 年		765.00	765.00	2,572.02
2028 年	105.00	761.06	866.06	2,651.59
2029 年	105.00	756.34	861.34	2,791.33
2030 年	105.00	751.61	856.61	2,773.26
2031 年	105.00	746.89	851.89	2,754.56
2032 年	105.00	742.16	847.16	2,900.15
2033 年	315.00	729.56	1,044.56	2,880.12
2034 年	315.00	715.39	1,030.39	2,859.38
2035 年	8,315.00	551.21	8,866.21	3,011.99
2036 年	7,215.00	223.54	7,438.54	2,989.78
2037 年 1-2 月	315.00	2.36	317.36	
合计	17,000.00	11,167.88	28,167.88	35,575.62

期限	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
本息覆盖倍数				1.26

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 35,575.62 万元，应付债券本息合计 28,167.88 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26，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。

（本页无正文，为辉县市先进成形高端装备制造及成形产业园Ⅰ期基础设施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：

二〇二二年二月二十一日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

焦作市马村区创新创业产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090174号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

焦作市马村区创新创业产业园建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090174 号

我们接受焦作市万方产业集聚区管理委员会的委托，对焦作市马村区创新创业产业园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。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焦作市马村区创新创业产业园建设项目申请本次专项债券和后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在焦作市马村区创新创业产业园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

（一）项目情况

本项目建成后，可为电商、科研、生活服务类、流通类等中小型企业提供一处集办公、服务、培训、科研等为一体，功能齐全的创业服务中心，为中小企业搭建一个内外信息交流的平台，便于相互间的联系、交流与合作，从而为小企业健康发展提供全方位的服务。

本项目规划用地面积约45.00亩，计划建设总规模为72,285.00㎡，其中地上建筑面积60,000.00㎡，主要包括办公、服务、培训、科研等办公性质类建筑，以及商业餐饮住宿等配套性质类建筑；地下建筑面积12,285.00㎡，主要为地下车库及设备用房，含人防。

（二）项目建设工期

项目建设期为24个月，预计开工日期2022年3月，预计完工日期2024年2月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资39,535.42万元。其中，工程建设费用32,022.47万元，工程建设其他费用2,814.28万元，基本预备费3,483.67万元，建设期利息1,215.00万元。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措方式为：财政安排资金22,535.42万元，申请专项债券资金17,000.00万元。

二、项目现金流预测及本息覆盖情况

（一）债券应付本息情况

本项目申请专项债券资金17,000.00万元，其中计划2022年申请专项债券资金10,000.00万元，2023年申请使用7,000.00万元。本次申请使用10,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。

债券存续期应还本付息情况如下：

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	利率	应付利息	应付本息
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00	7,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第3年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第4年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第5年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第6年	17,000.00		500.00	16,500.00	4.50%	765.00	1,265.00
第7年	16,500.00		850.00	15,650.00	4.50%	742.50	1,592.50
第8年	15,650.00		850.00	14,800.00	4.50%	704.25	1,554.25
第9年	14,800.00		850.00	13,950.00	4.50%	666.00	1,516.00
第10年	13,950.00		850.00	13,100.00	4.50%	627.75	1,477.75
第11年	13,100.00		1,850.00	11,250.00	4.50%	589.50	2,439.50
第12年	11,250.00		2,550.00	8,700.00	4.50%	506.25	3,056.25
第13年	8,700.00		2,550.00	6,150.00	4.50%	391.50	2,941.50
第14年	6,150.00		2,550.00	3,600.00	4.50%	276.75	2,826.75
第15年	3,600.00		2,550.00	1,050.00	4.50%	162.00	2,712.00
第16年	1,050.00		1,050.00		4.50%	47.25	1,097.25
合计		**17,000.00**	**17,000.00**			**8,988.75**	**25,988.75**

（二）现金流情况

1、收入预测

本项目收入来源主要包括：租金收入、停车场收入和物业收入。

具体收入预测过程如下：

（1）租金收入

A．租赁面积

本项目新建房屋多为办公类，少量为商业、餐饮、住宿等配套建筑，出租面积为6.00万平方米。考虑到项目建成后实际租赁情况，在计算期第3年出租率按70.00%测算，计算期第4年出租率按80.00%测算，计算期第5年出租率按90.00%测算，计算期第6年到第16年全部出租，出租率按100.00%测算。

B．租赁价格

参考焦作市同类办公用房租金价格如下：

序号	地点	名称	出租均价（元/㎡·天）
1	山阳区	华融国际	1.07
2	高新区	万达广场	1.11
3	山阳区	林源大厦	0.63
4	山阳区	总部新城	1.17

综合考虑本项目租赁价格在计算期第3年按1.10元/平方米·天测算，每年按360天计算。根据国家公布的数据，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%。所以租金每年以3.25%的幅度增长。

（2）停车位收入

A．停车位数量

本项目设计地下位351个。考虑到项目建成后实际使用情况，在计算期第3年负荷率按70.00%测算，计算期第4年负荷率按80.00%测算，计算期第5年到第16年负荷率按90.00%测算。

B．收费标准

收费标准参考焦作市其他公共停车场的收费情况，每车位按 10 元/次测算。由于项目区办公人员停车时间一般为一天，每车位每天按单次计算，每年按工作日 250 天计算。谨慎考虑，计算期内收费标准不予增长。

（3）物业费

物业管理面积为 6.00 万平方米，实际收费面积为实际出租面积。参考焦作市同类办公用房的物业收费，本项目按 1 元/平方米•月计算。

在上述基本假设条件下，计算期内项目收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	租金收入	停车收入	物业费	现金收入合计
第 3 年	1,686.30	61.43	50.40	1,798.13
第 4 年	1,989.83	70.20	59.47	2,119.50
第 5 年	2,311.32	78.98	69.08	2,459.38
第 6 年	2,651.59	78.98	79.25	2,809.82
第 7 年	2,737.77	78.98	81.83	2,898.58
第 8 年	2,826.75	78.98	84.49	2,990.22
第 9 年	2,918.62	78.98	87.23	3,084.83
第 10 年	3,013.47	78.98	90.07	3,182.52
第 11 年	3,111.41	78.98	92.99	3,283.38
第 12 年	3,212.53	78.98	96.02	3,387.53
第 13 年	3,316.94	78.98	99.14	3,495.06
第 14 年	3,424.74	78.98	102.36	3,606.08
第 15 年	3,536.04	78.98	105.68	3,720.70
第 16 年	3,650.96	78.98	109.12	3,839.06
合计	**40,388.27**	**1,079.39**	**1,207.13**	**42,674.79**

2、支出预测

基本假设：

（1）外购原辅材料：主要为维持园区运营等消耗的办公用品，在计算期第 3 年按当年度收入的 1.00%计算，根据国家公布的近三年平均通货膨胀率的增长率为 3.25%，本项目假设外购原辅材料费每年增长 3.25%。

（2）燃料及动力费：主要是公共区域部分消耗的水电，在计算期第 3 年按当年度收入的 1.00%计算，根据国家公布的近三年平均通货膨胀率的增长率为 3.25%，本项目假设燃料及动力费每年增长 3.25%。

（3）员工工资：项目运营期拟配置劳动定员 50 人，人均工资每年按 3.5 万元计算。根据国家公布的近三年平均通货膨胀率的增长率为 3.25%，本项目假设员工工资每年增长 3.25%。

（4）维修费：项目年修理费用在计算期第 3 年按当年收入的 1.00%计算，根据国家公布的近三年平均通货膨胀率的增长率为 3.25%，本项目假设维修费每年增长 3.25%。

（5）税金：项目增值税税率为 9.00%，城建税税率 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，但考虑项目建设期产生的可抵扣进项税后，计算期内不需要缴纳增值税及附加税。房产税按房屋租金计征，税率为 12.00%。

（6）其他费用：按当年度收入的 2.00%预留。

在上述基本假设条件下，计算期内项目税费支出情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	房产税	合计
第 3 年	185.65	185.65
第 4 年	219.06	219.06
第 5 年	254.46	254.46

年度	房产税	合计
第 6 年	291.92	291.92
第 7 年	301.41	301.41
第 8 年	311.20	311.20
第 9 年	321.32	321.32
第 10 年	331.76	331.76
第 11 年	342.54	342.54
第 12 年	353.67	353.67
第 13 年	365.17	365.17
第 14 年	377.04	377.04
第 15 年	389.29	389.29
第 16 年	401.94	401.94
合计	**4,446.43**	**4,446.43**

在上述基本假设条件下，计算期内项目总支出情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	外购原辅材料	燃料及动力费	员工工资	修理费	税金	其他费用	现金支出合计
第 3 年	17.98	17.98	175.00	17.98	185.65	35.96	450.55
第 4 年	18.56	18.56	180.69	18.56	219.06	42.39	497.82
第 5 年	19.16	19.16	186.56	19.16	254.46	49.19	547.69
第 6 年	19.78	19.78	192.62	19.78	291.92	56.20	600.08
第 7 年	20.42	20.42	198.88	20.42	301.41	57.97	619.52
第 8 年	21.08	21.08	205.34	21.08	311.20	59.80	639.58
第 9 年	21.77	21.77	212.01	21.77	321.32	61.70	660.34
第 10 年	22.48	22.48	218.90	22.48	331.76	63.65	681.75
第 11 年	23.21	23.21	226.01	23.21	342.54	65.67	703.85
第 12 年	23.96	23.96	233.36	23.96	353.67	67.75	726.66
第 13 年	24.74	24.74	240.94	24.74	365.17	69.90	750.23
第 14 年	25.54	25.54	248.77	25.54	377.04	72.12	774.55
第 15 年	26.37	26.37	256.86	26.37	389.29	74.41	799.67
第 16 年	27.23	27.23	265.21	27.23	401.94	76.78	825.62
合计	**312.28**	**312.28**	**3,041.15**	**312.28**	**4,446.43**	**853.49**	**9,277.91**

3、项目净收益

在上述基本假设条件下，计算期内项目净收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金收入	现金支出	项目收益
第 3 年	1,798.13	450.55	1,347.58
第 4 年	2,119.50	497.82	1,621.68
第 5 年	2,459.38	547.69	1,911.69
第 6 年	2,809.82	600.08	2,209.74
第 7 年	2,898.58	619.52	2,279.06
第 8 年	2,990.22	639.58	2,350.64
第 9 年	3,084.83	660.34	2,424.49
第 10 年	3,182.52	681.75	2,500.77
第 11 年	3,283.38	703.85	2,579.53
第 12 年	3,387.53	726.66	2,660.87
第 13 年	3,495.06	750.23	2,744.83
第 14 年	3,606.08	774.55	2,831.53
第 15 年	3,720.70	799.67	2,921.03
第 16 年	3,839.06	825.62	3,013.44
合计	**42,674.79**	**9,277.91**	**33,396.88**

（三）本息覆盖倍数

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 33,396.88 元，计算的本息覆盖倍数为 1.29 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
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		765.00	765.00	
第 3 年		765.00	765.00	1,347.58
第 4 年		765.00	765.00	1,621.68
第 5 年		765.00	765.00	1,911.69
第 6 年	500.00	765.00	1,265.00	2,209.74
第 7 年	850.00	742.50	1,592.50	2,279.06
第 8 年	850.00	704.25	1,554.25	2,350.64
第 9 年	850.00	666.00	1,516.00	2,424.49
第 10 年	850.00	627.75	1,477.75	2,500.77
第 11 年	1,850.00	589.50	2,439.50	2,579.53
第 12 年	2,550.00	506.25	3,056.25	2,660.87
第 13 年	2,550.00	391.50	2,941.50	2,744.83
第 14 年	2,550.00	276.75	2,826.75	2,831.53
第 15 年	2,550.00	162.00	2,712.00	2,921.03
第 16 年	1,050.00	47.25	1,097.25	3,013.44
合计	**17,000.00**	**8,988.75**	**25,988.75**	**33,396.88**
本息覆盖倍数	**1.29**			

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内焦作市马村区创新创业产业园建设项目累计净收益33,396.88万元，应付债券本金及利息合计25,988.75万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.29，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，为焦作市马村区创新创业产业园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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

证书编号：370100010135
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：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance 年/y 月/m 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

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：褚梦杰
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1991-10-03
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.：411422199110033064

博爱县北部山区水系一期工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090362 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月三日

博爱县北部山区水系一期工程项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090362 号

我们接受博爱县水利局委托，对博爱县北部山区水系一期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博爱县北部山区水系一期工程项目本次申请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：在博爱县北部山区水系一期工程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

博爱县北部山区水系一期工程项目

2、项目位置

本项目位于博爱县上秦河以北的北部山区，主要涉及寨豁乡、月山镇、柏山镇、许良镇四个乡镇。

3、项目建设内容

本项目是对月山水库上游支沟进行生态修复，并通过新建的 2 座水库与现有月山水库串联，为开发月山寺旅游及其周边旅游创造条件。一期工程新建引水隧洞 9.865km，新建水库 2 座。

本次工程引水起点位于博爱县青天河水库上游东侧支沟南岸（距青天河水库大坝约 750.00m），工程引水终点位于本次新建东怕沟水库上游支沟内（距本次新建东怕沟水库约 2,700.00m）。引水线路设计引水流量 6.00m³/s，线路总长 9.865km，桩号范围 0+000-9+864.5。引水线路采用圆形隧洞形式，利用开敞式 TBM 施工，隧洞开挖直径 4，衬砌后隧洞内径 3.10m-3.30m。

根据现状地形情况，在月山水库上游新建水库两座，东怕沟水库坝址距月山水库大坝 4.70km，半架山水库坝址距月山水库大坝 1.70km。

东怕沟水库总库容 470.00 万 m³，兴利库容 420.00 万 m³，死库容 9.56 万 m³。大坝采用浆砌石重力坝，经布置大坝全长 294.00m，包括非溢流坝段和溢流坝段，其中：非溢流段总长 240.00m（左侧坝段长 90.00m，右侧坝段长 150.00m），溢流坝段总长 54.00m（溢流净宽 50.00）。非溢流坝坝顶高程为 328.30m，非溢流坝坝顶宽 7.00m。溢

流坝顶高程 325.50m，溢流坝顶设交通桥，溢流坝坝顶交通桥高程328.30m。

半架山水库总库容 213.00 万 m³，兴利库容 186.00 万 m³，死库容 4.71 万 m³。大坝采用浆砌石重力坝，经布置大坝全长 137.00m，包括非溢流坝段和溢流坝段，其中：非溢流段总长 87.00m（左侧坝段长 24.50m，右侧坝段长 62.50m），溢流溢流坝段总长 50.00m（溢流净宽 45.20m）。非溢流坝坝顶高程为 243.12m，非溢流坝坝顶宽 5.00m，最大坝高 43.12m。溢流坝顶高程 240.00m，溢流坝顶跨交通桥，溢流坝坝顶交通桥高程 234.12m。

4、项目建设周期

本项目建设期限为 26 个月，开工日期 2020 年 4 月，预计完工时间 2022 年 6 月。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 85,471.21 万元。其中，主体工程部分建筑工程投资 52,577.10 万元，机电设备及安装工程 739.56 万元，金属结构设备及安装工程 30.46 万元，临时工程 5,792.45 万元，独立费用 11,161.40 万元，预备费用 8,436.12 万元。建设征地及移民补偿投资 4,937.04 万元，环境保护工程投资 739.51 万元，水土保持工程投资 1,057.57 万元。

（2）资金筹措方式

本项目总投资 85,471.21 万元，资金来源为：财政安排资金 25,471.21 万元，申请专项债券 60,000.00 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60,000.00万元，已于2021年使用债券资金35,400.00万元，2022年计划使用24,600.00万元，本次申请使用24,600.00万元。本次申请使用债券假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5.00%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15.00%，已兑付本金不再计息。

本项目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	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021年		35,400.00		35,400.00	4.50%	1,593.00	1,593.00
2022年	35,400.00	24,600.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2023年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2024年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2025年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2026年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2027年	60,000.00		1,230.00	58,770.00	4.50%	2,700.00	3,930.00
2028年	58,770.00		1,230.00	57,540.00	4.50%	2,644.65	3,874.65
2029年	57,540.00		1,230.00	56,310.00	4.50%	2,589.30	3,819.30
2030年	56,310.00		1,230.00	55,080.00	4.50%	2,533.95	3,763.95
2031年	55,080.00		1,230.00	53,850.00	4.50%	2,478.60	3,708.60
2032年	53,850.00		3,690.00	50,160.00	4.50%	2,423.25	6,113.25
2033年	50,160.00		3,690.00	46,470.00	4.50%	2,257.20	5,947.20
2034年	46,470.00		3,690.00	42,780.00	4.50%	2,091.15	5,781.15
2035年	42,780.00		39,090.00	3,690.00	4.50%	1,925.10	41,015.10
2036年	3,690.00		3,690.00	-	4.50%	166.05	3,856.05
合计		**60,000.00**	**60,000.00**			**36,902.25**	**96,902.25**

2、项目收益预测

（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项目收费标准、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 15 年，建设期 26 个月。

（2）项目收入预测

本项目收益来源为弃水水费收入、砂石销售收入。

1）弃水水费收入

收入测算方法如下：

A.弃水水费价格：

根据博爱县水利局与博爱县产业集聚区管委会签订的《博爱县产业集聚区工业用水供用合作框架协议》，博爱县水利局实施北部山区水系一期工程后，将青天河水库弃水、地表天然径流来水引至半架山水库。每年向博爱县产业集聚区提供约 1,370.00 万 m^3的工业用水，供水价格与市场价格保持一致（2019 年为 3.40 元/ m^3）。

经查询焦作市目前供水价格如下：

根据焦发改价格函[2017]1 号《关于预定南水北调水源城市供水价格有关事宜的函》文件精神,焦作市自 2019 年 7 月 1 日抄见表量起对南水北调终端用户执行南水北调水源城市供水价格。

用水类别	基本水价	污水处理费	不征税自来水	到户价格
居民用水	3.00	0.95	0.35	4.30
合表用水	3.20	0.95	0.35	4.50
非居民用水	4.50	1.40	0.40	6.30
特种用水	12.00	1.40	2.00	15.40

根据以上收费标准,工业用水基本水价收费标准应为 4.50 元/m³。本项目基于谨慎性原则,按照 3.40 元/m³进行测算,运营期保持稳定。

B.弃水供水量

根据博爱县水利局与博爱县产业集聚区管委会签订的《博爱县产业集聚区工业用水供用合作框架协议》，博爱县水利局实施北部山区水系一期工程后，将青天河水库弃水、地表天然径流来水引至半架山水库。每年向博爱县产业集聚区提供约 1,370.00 万 m³的工业用水，供水价格与市场价格保持一致（2019 年为 3.40 元/ m³）。

根据博爱县水利局提供的数据，自 2013 年河南省实施最严格水资源管理制度以来，博爱县产业集聚区用水缺口巨大，其 2016 年、2017 年、2018 年用水量如下：

年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
工业用水量（万 m³）	4,470.00	3,800.00	3,700.00

根据以上数据分析,博爱县产业集聚区完全有能力消化本项目提供的 1,370.00 万 m³的工业用水。

根据 1984 年青天河水库实测水位、流量资料，分析得汛期（6 月～9 月）弃水时间为 26 天，弃水总量为 1,607.00 万 m³，弃水时间和日弃水量详见下表：

单位：万 m^3

日期	日弃水总量	日可引水总量 （设计引水流量 6m^3/s）
6 月 1 日	54.40	51.80
6 月 2 日	55.30	51.80
6 月 3 日	54.40	51.80
6 月 4 日	53.60	51.80
6 月 5 日	53.60	51.80
6 月 6 日	54.40	51.80
6 月 7 日	54.40	51.80
6 月 8 日	53.60	51.80
6 月 9 日	54.40	51.80
6 月 10 日	51.80	51.80
6 月 11 日	66.50	51.80
6 月 12 日	116.60	51.80
9 月 17 日	33.70	33.70
9 月 18 日	35.40	35.40
9 月 19 日	37.20	37.20
9 月 20 日	39.70	39.70
9 月 21 日	38.90	38.90
9 月 22 日	38.90	38.90
9 月 23 日	36.30	36.30
9 月 24 日	45.80	45.80
9 月 25 日	57.00	51.80
9 月 26 日	72.60	51.80
9 月 27 日	101.10	51.80
9 月 28 日	117.50	51.80
9 月 29 日	118.40	51.80
9 月 30 日	111.50	51.80
合计	**1,607.00**	**1,238.30**

根据以上分析，本项目年供弃水量按照博爱县水利局与博爱县产业集聚区管委会签订的《博爱县产业集聚区工业用水供用合作框架协议》中约定的供水量 1,370.00 万 m³进行测算。假设项目运营第一年的弃水供水量为设定供水量的 50%，从第二年开始按协议供水量供水。

2）砂石销售收入

根据河南省中纬测绘规划信息工程有限公司出具的《博爱北部山区东怕沟水库土方量测量报告》，博爱北部山区东怕沟水库总面积:162,381.60 ㎡，以高程 280.00m 以上至开挖范围计算，可挖总石方量: 3,920,265.70 m³。本项目可销售砂石量按照 392.02 万 m³进行测算。

根据 2019 年 10 月 31 日博爱县拍卖的博爱县寨豁乡黄塘村北所产生的土石方的拍卖结果，拍卖金额 7,050.00 万元，河石总方量为 262163.23m³，拍卖单价为 268.92 元/ m³。

根据目前的市场价格，本项目砂石销售价格按照 250 元/m³进行测算，砂石资源税为 2.5 元/ m³。

（3）项目成本预测

该项目成本主要支出有职工薪酬、材料费用、修理费用、管理费用、其他费用、税费等。其中：

职工薪酬：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 16 人，根据 2018 年 6 月 6 日河南省社会保障局发布“2017 年河南省各地市平均工资”，焦作市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 50,980 元，，本项目按照月均工资及福利费为 0.50 万元计算；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%。基于谨慎性原则，项目运营后每年在上年职工薪酬的基础上按照 3.25%的增长率进行预测。

材料费用：本项目材料费用按照收入总额的 20%进行测算。

修理费用：本项目修理费用项目运营后第 1 年按照总投资的 0.30%进行测算，以后年度按照 3.25%的增长率进行预测。

管理费用：本项目管理费用按照收入总额的 10%进行测算。

其他费用：本项目其他费用按照收入总额的 5%进行测算。

税费：本项目税费主要包括增值税、城建税、教育费附加、企业所得税。

增值税及附加：按照项目供水收入减去项目运营过程中的进项税（仅考虑建设期购置固定资产、材料费、修理费）按照 9%的增值税税率进行测算，同时考虑流转税附加（城市建设维护税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）；根据《财政部、国家税务总局关于部分货物适用增值税税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号）和《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）相关规定，增值税一般纳税人销售自产的建筑用生产建筑材料所用的砂、土、石料，可选择按照简易办法依照 6%的征收率计算缴纳增值税。对于小规模纳税人不适用增值税税率，销售砂石应按 3%的征收率缴纳增值税。本项目综合考虑后增值税应交税额按照收入总额的 6%进行测算。

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。

（4）用于项目平衡的收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 122,180.17 万元，详见下表：。

本项目用于平衡项目收益详见下表：

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
一、项目收入								
1、弃水水费收入	2,329.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00
供水量（万 m³）	685.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00
供水价格（元/m³）	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
2、砂石销售收入	97,024.95							
砂石销售数量（万 m³）	392.02							
砂石销售单价（元/m³）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
砂石资源税（元/m³）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
收入小计	**99,353.95**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**
二、项目成本								
职工薪酬	96.00	99.12	102.34	105.67	109.10	112.65	116.31	120.09
材料费用	465.80	931.60	931.60	931.60	931.60	931.60	931.60	931.60

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
修理费用	256.41	264.74	273.34	282.22	291.39	300.86	310.64	320.74
管理费用	232.90	465.80	465.80	465.80	465.80	465.80	465.80	465.80
其他费用	116.45	232.90	232.90	232.90	232.90	232.90	232.90	232.90
税费	5,961.24	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48
成本小计	**7,128.80**	**2,273.64**	**2,285.46**	**2,297.67**	**2,310.27**	**2,323.29**	**2,336.73**	**2,350.61**
三、项目收益	**92,225.15**	**2,384.36**	**2,372.54**	**2,360.33**	**2,347.73**	**2,334.71**	**2,321.27**	**2,307.39**

(续)

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、项目收入							
1、弃水水费收入	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	4,658.00	62,883.00
供水量（万 m^3）	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	1,370.00	
供水价格（元/m^3）	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	
2、砂石销售收入							97,024.95
砂石销售数量（万 m^3）							
砂石销售单价（元/m^3）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00		
砂石资源税（元/m^3）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50		
收入小计	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**4,658.00**	**159,907.95**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
二、项目成本							
职工薪酬	123.99	128.02	132.18	136.48	140.92	145.50	1,668.37
材料费用	931.60	931.60	931.60	931.60	931.60	931.60	12,576.60
修理费用	331.16	341.92	353.03	364.50	376.35	388.58	4,455.88
管理费用	465.80	465.80	465.80	465.80	465.80	465.80	6,288.30
其他费用	232.90	232.90	232.90	232.90	232.90	232.90	3,144.15
税费	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	9,594.48
成本小计	**2,364.93**	**2,379.72**	**2,394.99**	**2,410.76**	**2,427.05**	**2,443.86**	**37,727.78**
三、项目收益	**2,293.07**	**2,278.28**	**2,263.01**	**2,247.24**	**2,230.95**	**2,214.14**	**122,180.17**

3、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 122,180.17 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26 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	
2021 年		1,593.00	1,593.00	
2022 年		2,700.00	2,700.00	
2023 年		2,700.00	2,700.00	92,225.15
2024 年		2,700.00	2,700.00	2,384.36
2025 年		2,700.00	2,700.00	2,372.54
2026 年		2,700.00	2,700.00	2,360.33
2027 年	1,230.00	2,700.00	3,930.00	2,347.73
2028 年	1,230.00	2,644.65	3,874.65	2,334.71
2029 年	1,230.00	2,589.30	3,819.30	2,321.27
2030 年	1,230.00	2,533.95	3,763.95	2,307.39
2031 年	1,230.00	2,478.60	3,708.60	2,293.07
2032 年	3,690.00	2,423.25	6,113.25	2,278.28
2033 年	3,690.00	2,257.20	5,947.20	2,263.01
2034 年	3,690.00	2,091.15	5,781.15	2,247.24
2035 年	39,090.00	1,925.10	41,015.10	2,230.95
2036 年	3,690.00	166.05	3,856.05	2,214.14
合计	**60,000.00**	**36,902.25**	**96,902.25**	**122,180.17**
本息覆盖倍数				**1.26**

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内博爱县北部山区水系一期工程项目累计净收益 122,180.17 万元，应付债券本金及利息合计 96,902.25 万元，项

目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 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。

（以下无正文，为博爱县北部山区水系一期工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告之签字盖章页）

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

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.	410329198511234084

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

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）河南分所 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 [illegible] 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 [illegible] 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

修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090137号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090137 号

我们接受修武县水利局委托，对修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）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修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）项目申请债券及后续发行使用之目的，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）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，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概述

（一）项目概括

修武县地处河南省西北部，太行山南麓，地理坐标为：北纬35°07'39"-35°28'32"35°，东径 113°08'17"-113°32'03"之间。县域总面积632.90 平方公里，北山南川，辖 5 个镇（城关镇、七贤镇、郇封镇、周庄镇、云台山镇）、3个乡（王屯乡、西村乡、五里源乡），一个工贸区（小营工贸区）和 1 个办事处（城镇办事处），187 个村，全县总人口 28.20 万人。本项目主要建设内容有：新建一座七贤镇中心水厂、一座提升水泵站、输配水管网及附属设施。其中七贤镇中心水厂设计近期 2025 年供水规模为 3.60 万吨/天，远期 2030 年供水规模为 4.00 万吨/天，按远期规模一次建成工程范围主要涉及修武县七贤镇、五里源乡、郇封镇和云台山镇 4 个乡镇共计 60 个行政村。

（二）项目建设地点

建设地点位于云台大道西下庄段路东。

（三）资金筹措方式

本项目总投资 32,649.74 万元，其中拟申请政府专项债 9,000.00 万元。

（四）建设期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期 2020 年 1 月，预计完工时间 2020 年 12 月，因受疫情和洪水灾害影响，项目竣工日期预计为 2022 年 9 月。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请使用政府专项债券 9,000.00 万元，在债券存续期每半年按期支付债券利息,到期还本。2020 年 1 月已申请 4,000.00 万元，债券票面利率 3.67%，期限 15 年；2021 年

11月已申请政府专项债券资金2,600.00万元，债券票面利率3.67%，期限15年，资金来源为2020年河南省市政和产业园区基础设施专项债券2期-2020年河南省政府专项债券11期中2,600.00万元资金用途调整，于2020年河南省市政和产业园区基础设施专项债券2期-2020年河南省政府专项债券11期到期一次性偿还2,600.00万元本金；本次申请2,400.00万元,假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5.00%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15.00%，已兑付本金不再计息；

项目	2020年	2021年	2022年	合计
1．计划使用	4,000.00	2,600.00	2,400.00	9,000.00
2．期限	15年	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%；第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。	
6.备注	本项目在2020年1月“2020年河南省专项债券十一期（市政和产业园区基础设施专项债）”中已发行4,000.00万元，期限15年，利率3.67%；在2021年11月申请政府专项债券资金2,600.00万元，债券票面利率3.67%，期限15年，债券资金来源为2020年河南省市政和产业园区基础设施专项债券2期-2020年河南省政府专项债券11期中2,600.00万元资金用途调整，于2020年河南省市政和产业园区基础设施专项债券2期-2020年河南省政府专项债券11期到期一次性偿还2,600.00万元本金。			

债券存续期内各年度应还本付息金额如下:（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.5%计算）

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还2020、2021年度发行本金	本期偿还2022年度发行本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第2年	4,000.00	2,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
第3年	6,600.00	2,400.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第4年	9,000.00				9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第5年	9,000.00				9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第6年	9,000.00				9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第7年	9,000.00				9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第8年	9,000.00			120.00	8,880.00	4.00%	355.20	475.20
第9年	8,880.00			120.00	8,760.00	4.00%	350.40	470.40
第10年	8,760.00			120.00	8,640.00	4.00%	345.60	465.60
第11年	8,640.00			120.00	8,520.00	4.00%	340.80	460.80
第12年	8,520.00			120.00	8,400.00	4.00%	336.00	456.00
第13年	8,400.00			360.00	8,040.00	4.00%	321.60	681.60
第14年	8,040.00			360.00	7,680.00	4.00%	307.20	667.20
第15年	7,680.00		6,600.00	360.00	720.00	4.00%	292.80	7,252.80
第16年	720.00			360.00	360.00	4.00%	14.40	374.40
第17年	360.00			360.00	0.00	4.00%	14.40	374.40
合计		9,000.00	6,600.00	2,400.00			4,902.40	13,902.40

（注：本表债券期的第一年为2020年）

三、项目收益及现金流入预测

（一）基本假设条件及依据

1.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）；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

5.债券使用资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

6.各项成本费用等在正常范围内变动；

7.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。

（二）项目收入预测

1.本项目收入来源主要为水费收入，分别为农村用水收入和住企用水收入。

（1）农村用水收入

A.农村居民生活用水需求量计

根据《2015 年修武县国民经济和社会发展统计》、《2016 年修武县国民经济和社会发展统计》、《2017 年修武县国民经济和社会发展统计》，修武县人口增长率如下所示：

项目	2015年	2016年	2017年
人口增长率	5.89‰	6.53‰	6.70‰

2015 年至 2017 年的人口增长率逐渐上升，根据合理性原则，根据现有的人口数据，假设人口按照 6.70‰的增长率增加，2025

年饮水需求人口为90167人。

结合《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），达到全日供水，户内有洗涤池和部分其他卫生设施的要求下，河南地区的居民最高日用水定额 70 至 90 升/人/天。根据谨慎性原则，居民日用水定额按照 80 升/人/天计算。农村居民用水的公共建筑用水量按照农村居民用水量的 15%，管网漏失及未预见水量按农村居民用水量和公共建筑用水量的 15%计算。根据上述基础假设，2025年本项目农村居民用水需求量247.92万吨。

B．农村居民生活用水年供应量

本项目设计的供水能力为 4.00 万吨/天，全年 365 天，全年最大供水量 1460 万吨。其中农村生活用水供应量按照 360 万吨，住企用水供应量按照1100万吨。根据谨慎性原则，假设运营期第一年农村居民生活用水的生产负荷 65%。因此，运营期第一年的农村居民生活用水的供应能力为234万吨。由于本项目建设期18个月，运营期第一年的农村居民生活实际供应量为 117 万吨。建成后运营第二年及以后，每年的供水量按照 6‰的增长率增长，增长至运营期第五年农村居民生活用水量达到 239.67 万吨，低于2025 年谨慎预估的本项目覆盖范围内的农村居民生活用水需求量。C.农村居民生活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1.80/立方米。

（2）住企用水收入

A.住企用水年供应量

根据修武县水利局与中铝中州铝业有限公司的《供水意向

合作书》，项目建成后，修武县水利局根据中铝中州铝业有限公司的生活需要，保证每天向乙方供水 2.80 吨。

B.住企用水价格

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），非居民生活用水基本水价按照 3.0 元/立方米。

注：以上农村居民生活用水和住企用水假设后，本项目供水能力 4.00 万吨/天，运营期第一年的生产负荷为 86.03%，增长至运营期第十四年的最大的生产负荷达到 87.32%，不超过本项目的最大生产能力。

2.基于以上数据分析，本项目收入预测如下所示：

年度	农村用水收入	企业用水收入	合计
第一年			
第二年	210.60	1,533.00	1,743.60
第三年	423.73	3,066.00	3,489.73
第四年	426.27	3,066.00	3,492.27
第五年	428.83	3,066.00	3,494.83
第六年	431.40	3,066.00	3,497.40
第七年	433.99	3,066.00	3,499.99
第八年	436.59	3,066.00	3,502.59
第九年	439.21	3,066.00	3,505.21
第十年	441.85	3,066.00	3,507.85
第十一年	444.50	3,066.00	3,510.50
第十二年	447.17	3,066.00	3,513.17
第十三年	449.85	3,066.00	3,515.85
第十四年	452.55	3,066.00	3,518.55
第十五年	455.26	3,066.00	3,521.26
第十六年	457.99	3,066.00	3,523.99

年度	农村用水收入	企业用水收入	合计
第十七年	460.74	3,066.00	3,526.74
合计	6,840.53	41,391.00	54,363.53

（三）项目支出预测

本项目支出项包括工资福利费、维护修理费、燃料动力费、水资源费、药剂费等。

1、本项目各项预测假设如下：

（1）人员工资：

本项目人员设置 50 人，每人每年工资及福利费 4.8 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%。基于谨慎性原则，人均年工资未来期间按照 3.50%的增长率增长。

（2）维护修理费：

年维护修理费按固定资产原值的 1.00%估算。其中，固定资产原值按照总投资的 70.00%。

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%。基于谨慎性原则，未来期间年维护费按照 3.50%的增长率增长。

（3）水资源费：水资源费单价按照 0.86 元 / 吨。

（4）药剂费：本供水工程由于取用南水北调水，水质较好，因此药剂费单价按 0.008 元/吨。

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%。基于谨慎性原则，未来期间药剂费单价按照 3.50%的增长率增长。

（5）燃料动力费燃料动力费按照 0.40/吨。

（6）其他费用：其他费用按照上述各项费用的 3.50%估算。

2、本项目运营成本预测如下所示：

金额单位：万元

年度	人员工资	维修费	水资源费	药剂费	燃料动力费	其他费用	合计
第一年							
第二年	120.00	114.27	540.08	5.02	251.20	36.07	1,066.64
第三年	248.40	228.55	1,081.37	10.41	502.96	72.51	2,144.20
第四年	257.09	236.55	1,082.58	10.79	503.53	73.17	2,163.71
第五年	266.09	244.83	1,083.80	11.18	504.09	73.85	2,183.84
第六年	275.41	253.40	1,085.03	11.58	504.67	74.55	2,204.64
第七年	285.04	262.26	1,086.27	12.00	505.24	75.28	2,226.09
第八年	295.02	271.44	1,087.51	12.44	505.82	76.03	2,248.26
第九年	305.35	280.94	1,088.77	12.89	506.40	76.80	2,271.15
第十年	316.03	290.78	1,090.02	13.35	506.99	77.60	2,294.77
第十一年	327.10	300.95	1,091.29	13.84	507.58	78.43	2,319.19
第十二年	338.54	311.49	1,092.57	14.34	508.17	79.28	2,344.39
第十三年	350.39	322.39	1,093.85	14.86	508.77	80.16	2,370.42
第十四年	362.66	333.67	1,095.14	15.39	509.37	81.07	2,397.30
第十五年	375.35	345.35	1,096.43	15.95	509.97	82.01	2,425.06
第十六年	388.49	357.44	1,097.53	16.52	510.48	82.83	2,453.28
第十七年	402.08	369.95	1,098.62	17.12	510.99	83.66	2,482.42
合计	4,913.04	4,524.25	16,890.86	207.68	7,856.23	1,203.30	35,595.36

（四）项目收益预测

以上各项预测收入扣减各项预测支出后，用于平衡项目的收益如下所示：

金额单位：万元

年度	收入	运营成本	项目收益
第一年			
第二年	1,743.60	1,066.64	676.96

年度	收入	运营成本	项目收益
第三年	3,489.73	2,144.20	1,345.53
第四年	3,492.27	2,163.71	1,328.56
第五年	3,494.83	2,183.84	1,310.99
第六年	3,497.40	2,204.64	1,292.76
第七年	3,499.99	2,226.09	1,273.90
第八年	3,502.59	2,248.26	1,254.33
第九年	3,505.21	2,271.15	1,234.06
第十年	3,507.85	2,294.77	1,213.08
第十一年	3,510.50	2,319.19	1,191.31
第十二年	3,513.17	2,344.39	1,168.78
第十三年	3,515.85	2,370.42	1,145.43
第十四年	3,518.55	2,397.30	1,121.25
第十五年	3,521.26	2,425.06	1,096.20
第十六年	3,523.99	2,453.28	1,070.71
第十七年	3,526.74	2,482.42	1,044.32
合计	54,363.53	35,595.36	18,768.17

四、项目收益与融资平衡测算

经上述测算，在申请人对项目收益预测及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收益为 18,768.17 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.35 本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		160.00	160.00	
第 2 年		264.00	264.00	676.96
第 3 年		360.00	360.00	1,345.53
第 4 年		360.00	360.00	1,328.56
第 5 年		360.00	360.00	1,310.99
第 6 年		360.00	360.00	1,292.76
第 7 年		360.00	360.00	1,273.90

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 8 年	120.00	355.20	475.20	1,254.33
第 9 年	120.00	350.40	470.40	1,234.06
第 10 年	120.00	345.60	465.60	1,213.08
第 11 年	120.00	340.80	460.80	1,191.31
第 12 年	120.00	336.00	456.00	1,168.78
第 13 年	360.00	321.60	681.60	1,145.43
第 14 年	360.00	307.20	667.20	1,121.25
第 15 年	6,960.00	292.80	7,252.80	1,096.20
第 16 年	360.00	14.40	374.40	1,070.71
第 17 年	360.00	14.40	374.40	1,044.32
合计	9,000.00	4,902.40	13,902.40	18,768.17
本息覆盖倍数	**1.35**			

五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）项目可以通过申请专项债券的方式完成资金筹措，并以本项目收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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，为修武县农村饮水集中式供水工程（七贤镇中心水厂）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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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

2020年3月30日

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

2021年6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.

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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

修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090161号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090161 号

我们接受修武县住房和城乡建设局的委托，对修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建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。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修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建工程项目申请本次专项债券和后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建工程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

本项目的建设为了完善修武县排水基础设施建设，使排水设施工作能够紧跟城市建设的步伐，对城区内污水管网进行新建、改造，对污水处理厂进行改造等。

1、污水管网部分

老城大街、幸福路等10.00条管网污水管网改建，产业集聚区纬一路、万方路等3.00条管网的新建。具体如下：

本项目污水管网总长38,788.00米，其中：

DN300双扣聚氯乙烯增强管长3,300.00米；

DN400双扣聚氯乙烯增强管长7,110.00米；

DN500双扣聚氯乙烯增强管长9,130.00米；

DN600双扣聚氯乙烯增强管长2,450.00米；

DN800II级钢筋混凝土承插管长4,272.00米；

DN1000II级钢筋混凝土承插管长263.00米；

DN800III级钢筋混凝土“F”型接口管长12,010.00米；

DN1000III级钢筋混凝土“F”型接口管长253.00米。

配套φ1000圆形污水检查井共计918.00座，φ1250圆形污水检查井共计328.00座，φ1500圆形污水检查井共计31.00座。开挖工作坑共计136.00座，接收坑共计137.00个，15000m³/d中途污水提升泵站1.00座。

2、污水处理厂部分

第一污水厂设计规模为2.00万立方米/天，对原厂氧化沟表曝改为底曝，更换潜水推流器，并增加鼓风机、硝化液回流泵、鼓风机房；

粗格栅需要更换提升泵；高效沉淀池斜管填料、更换刮泥机；纤维转盘滤池更换设备；更换配套 PLC 自控系统等。

第二污水厂设计规模 2.00 万立方米/天。对原厂区旋流沉砂池内的砂水分离器进行更换，氧化沟斜管填料更换、推流器更换、增设潜水回流泵；生化处理段一体化反硝化设备等装置。

（二）项目建设工期

项目建设期为 24 个月。预计开工日期 2021 年 11 月，预计完工日期 2023 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 20,563.86 万元。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措方式为：财政安排资金 11,063.86 万元，申请专项债券资金 9,500.00 万元。

二、项目现金流预测及本息覆盖情况

（一）债券应付本息情况

本项目申请专项债券资金 9,500.00 万元，其中 2022 年申请专项债券资金 9,500.00 万元，本次拟申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

债券存续期应还本付息情况如下：

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	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 2 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 3 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 4 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 5 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 6 年	9,500.00		475.00	9,025.00	4.50%	427.50	902.50
第 7 年	9,025.00		475.00	8,550.00	4.50%	406.13	881.13
第 8 年	8,550.00		475.00	8,075.00	4.50%	384.75	859.75
第 9 年	8,075.00		475.00	7,600.00	4.50%	363.38	838.38
第 10 年	7,600.00		475.00	7,125.00	4.50%	342.00	817.00
第 11 年	7,125.00		1,425.00	5,700.00	4.50%	320.63	1,745.63
第 12 年	5,700.00		1,425.00	4,275.00	4.50%	256.50	1,681.50
第 13 年	4,275.00		1,425.00	2,850.00	4.50%	192.38	1,617.38
第 14 年	2,850.00		1,425.00	1,425.00	4.50%	128.25	1,553.25
第 15 年	1,425.00		1,425.00		4.50%	64.13	1,489.13
合计		9,500.00	9,500.00			5,023.13	14,523.13

（二）现金流情况

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。

2、收入预测

本项目收入来源主要是污水处理收入。

具体收入测算如下：

A、处理量

第一污水处理厂处理污水最大规模为2.00万吨/天。现状预测，在计算期第3年，可处理污水1.60万吨/天，每年处理污水量以5.00%的幅度增长，至满负荷运行。

第二污水处理厂处理污水最大规模为2.00万吨/天。现状预测，在计算期第3年，可处理污水1.10万吨/天，每年处理污水量以5.00%的幅度增长，至满负荷运行。

B、收费标准

根据焦发改价格〔2017〕396号文件，修武县、博爱县、武陟县、温县4个县城区和全市所有建制镇居民生活用水污水处理费调整到0.85元/立方米，非居民生活用水污水处理费调整到1.20元/立方米。

谨慎考虑，本项目在计算期第3年按1.20元/吨计算。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%。谨慎考虑，本项目运营后每年污水处理费按照上年2.00%的增长率进行预测。

在上述基本假设条件下，计算期内项目收入情况如下：

单位：万元

年度	第一污水厂处理收入	第二污水厂处理收入	现金收入合计
第3年	700.80	481.80	1,182.60
第4年	748.10	516.55	1,264.65
第5年	796.58	552.17	1,348.75
第6年	850.82	588.67	1,439.49
第7年	913.45	630.94	1,544.39

年度	第一污水厂处理收入	第二污水厂处理收入	现金收入合计
第 8 年	963.60	679.34	1,642.94
第 9 年	985.50	729.27	1,714.77
第 10 年	1,007.40	780.74	1,788.14
第 11 年	1,029.30	838.88	1,868.18
第 12 年	1,051.20	898.78	1,949.98
第 13 年	1,073.10	965.79	2,038.89
第 14 年	1,095.00	1,034.78	2,129.78
第 15 年	1,116.90	1,105.73	2,222.63
合计	**12,331.75**	**9,803.44**	**22,135.19**

3、支出预测

基本假设：

（1）药剂费：污水处理药剂主要是聚丙烯酰胺、聚合硫酸铁、葡萄糖等。计算期第 3 年药剂费按 50.00 万元计算。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，项目运营后每年药剂费按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（2）燃料及动力费：计算期内燃料及动力费按年收入的 2.00%测算。

（3）工资及福利费：本项目定员 30 人，计算期第 3 年人均年薪按 4.00 万元测算。福利费按工资的 14.00%计提。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，项目运营后每年员工工资按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（4）修理费：计算期第 3 年修理费按折旧费的 2.00%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，项目运营后每年修理费按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（5）税金：污水处理增值税率为13.00%，根据财税〔2015〕78号文件的规定，污水处理劳务增值税退税比例为70.00%。本项目按应交增值税的7.00%计算城市维护建设税，3.00%计算教育费附加，2.00%计算地方教育费附加。但考虑项目建设期产生的可抵扣进项税后，计算期内不需要缴纳增值税及附加税。

（6）其他费用：其他未考虑到的费用，暂按当年度收入的2.00%预留。

在上述基本假设条件下，计算期内项目总支出情况如下：

单位：万元

年度	药剂费	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	现金支出合计
第 3 年	50.00	23.65	136.80	20.56	23.65	254.66
第 4 年	51.50	25.29	140.90	21.18	25.29	264.16
第 5 年	53.05	26.98	145.13	21.82	26.98	273.96
第 6 年	54.64	28.79	149.48	22.47	28.79	284.17
第 7 年	56.28	30.89	153.96	23.14	30.89	295.16
第 8 年	57.97	32.86	158.58	23.83	32.86	306.10
第 9 年	59.71	34.30	163.34	24.54	34.30	316.19
第 10 年	61.50	35.76	168.24	25.28	35.76	326.54
第 11 年	63.35	37.36	173.29	26.04	37.36	337.40
第 12 年	65.25	39.00	178.49	26.82	39.00	348.56
第 13 年	67.21	40.78	183.84	27.62	40.78	360.23
第 14 年	69.23	42.60	189.36	28.45	42.60	372.24
第 15 年	71.31	44.45	195.04	29.30	44.45	384.55
合计	**781.00**	**442.71**	**2,136.45**	**321.05**	**442.71**	**4,123.92**

4、项目净收益

在上述基本假设条件下，计算期内项目净收益情况如下：

单位：万元

年度	现金收入	现金支出	项目收益
第 3 年	1,182.60	254.66	927.94

年度	现金收入	现金支出	项目收益
第 4 年	1,264.65	264.16	1,000.49
第 5 年	1,348.75	273.96	1,074.79
第 6 年	1,439.49	284.17	1,155.32
第 7 年	1,544.39	295.16	1,249.23
第 8 年	1,642.94	306.10	1,336.84
第 9 年	1,714.77	316.19	1,398.58
第 10 年	1,788.14	326.54	1,461.60
第 11 年	1,868.18	337.40	1,530.78
第 12 年	1,949.98	348.56	1,601.42
第 13 年	2,038.89	360.23	1,678.66
第 14 年	2,129.78	372.24	1,757.54
第 15 年	2,222.63	384.55	1,838.08
合计	**22,135.19**	**4,123.92**	**18,011.27**

（三）本息覆盖倍数

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 18,011.27 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		427.50	427.50	
第 2 年		427.50	427.50	
第 3 年		427.50	427.50	927.94
第 4 年		427.50	427.50	1,000.49
第 5 年		427.50	427.50	1,074.79
第 6 年	475.00	427.50	902.50	1,155.32
第 7 年	475.00	406.13	881.13	1,249.23
第 8 年	475.00	384.75	859.75	1,336.84

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 9 年	475.00	363.38	838.38	1,398.58
第 10 年	475.00	342.00	817.00	1,461.60
第 11 年	1,425.00	320.63	1,745.63	1,530.78
第 12 年	1,425.00	256.50	1,681.50	1,601.42
第 13 年	1,425.00	192.38	1,617.38	1,678.66
第 14 年	1,425.00	128.25	1,553.25	1,757.54
第 15 年	1,425.00	64.13	1,489.13	1,838.08
合计	**9,500.00**	**5,023.13**	**14,523.13**	**18,011.27**
本息覆盖倍数	**1.24**			

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内中修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建工程项目累计净收益 18,011.27 万元，应付债券本金及利息合计 14,523.13 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24，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，为修武县污水处理厂技术改造及相关污水管网改扩建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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

证书编号：370100010135
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：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance 年/y 月/m 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

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：褚梦杰
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1991-10-03
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.：411422199110033064

修武县产业集聚区二期标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090685号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十七日

修武县产业集聚区二期标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 090685 号

我们接受修武县产业集聚区管理委员会的委托，对修武县产业集聚区二期标准化厂房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。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修武县产业集聚区二期标准化厂房建设项目申请本次专项债券和后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在修武县产业集聚区二期标准化厂房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

（一）项目情况

修武县产业集聚区二期标准化厂房（南地块）位于修武县产业集聚区南片区工业路南侧、云翔路北侧、嗬嗬谷东侧地块，总用地面积29,437.12平方米（约44.16亩），总建筑面积60,855.12平方米（其中：标准化厂房建筑面积60,405.12平方米，配电间建筑面积450.00平方米），建筑占地面积15,551.28平方米。

（二）项目建设工期

项目建设期为12个月，预计开工日期2022年3月，预计完工日期2023年2月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资8,626.00万元。其中，工程建设费用7,271.00万元，工程建设其他费用730.00万元，基本预备费400.00万元，其他费用225.00万元。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措方式为：财政预算安排资金3,626.00万元，申请专项债券资金5,000.00万元。

二、项目现金流预测及本息覆盖情况

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券5,000.00万元。其中：计划2022年申请专项债券资金5,000.00万元。本次申请使用金额5,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期内每半年付息一次，

债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：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
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 6 年	5,000.00		250.00	4,750.00	4.50%	225.00	475.00
第 7 年	4,750.00		250.00	4,500.00	4.50%	213.75	463.75
第 8 年	4,500.00		250.00	4,250.00	4.50%	202.50	452.50
第 9 年	4,250.00		250.00	4,000.00	4.50%	191.25	441.25
第 10 年	4,000.00		250.00	3,750.00	4.50%	180.00	430.00
第 11 年	3,750.00		750.00	3,000.00	4.50%	168.75	918.75
第 12 年	3,000.00		750.00	2,250.00	4.50%	135.00	885.00
第 13 年	2,250.00		750.00	1,500.00	4.50%	101.25	851.25
第 14 年	1,500.00		750.00	750.00	4.50%	67.50	817.50
第 15 年	750.00		750.00		4.50%	33.75	783.75
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**2,643.75**	**7,643.75**

（二）现金流情况

1、收入预测

本项目收入来源主要包括：厂房租金收入。

具体收入预测过程如下：

A．租赁面积

本项目建设 6 栋标准化厂房，建筑面积为 60,405.12 平方米。项目建成后，标准化厂房整栋出租。考虑到实际租赁情况，计算期第 2 年按出租 3 栋标准化厂房计算，出租率为 50.00%，计算期第 3 年按出租 4 栋标准化厂房计算，出租率为 66.67%，计算期第 4 年按出租 5 栋标准化厂房计算，出租率为 83.33%，。计算期第 5 年到第 15 年，标准化厂房全部出租，出租率按 100.00%计算。

B．租赁价格

参考同类标准化厂房租金价格如下：

序号	位置	租赁单价（元/月·平方米）
1	封丘县工业园工业路与工业一路交叉口	15.00
2	封丘县绿色建材产业园兴华路路南	17.00
3	泌阳县产业园	22.00

综合考虑本项目租赁价格在计算期内按 15.00 元/平方米·月测算。谨慎考虑，计算期内租赁价格保持不变。

在上述基本假设条件下，计算期内项目收入情况如下：

单位：万元

年度	厂房租金收入	现金收入合计
第 2 年	543.65	543.65
第 3 年	724.90	724.90
第 4 年	906.04	906.04
第 5 年	1,087.29	1,087.29
第 6 年	1,087.29	1,087.29

年度	厂房租金收入	现金收入合计
第 7 年	1,087.29	1,087.29
第 8 年	1,087.29	1,087.29
第 9 年	1,087.29	1,087.29
第 10 年	1,087.29	1,087.29
第 11 年	1,087.29	1,087.29
第 12 年	1,087.29	1,087.29
第 13 年	1,087.29	1,087.29
第 14 年	1,087.29	1,087.29
第 15 年	1,087.29	1,087.29
合计	**14,134.78**	**14,134.78**

2、支出预测

基本假设：

本项目建成后，标准化厂房整栋出租，水费、电费等都有项目承租单位承担，建成后的房屋项目单位修武县产业集聚区管理委员会负责管理，不再设置专门的劳动人员。因此项目总成本费用主要为房屋修理费、税费和其他费用。

（1）修理费：项目年修理费在计算期第 2 年按折旧费的 5.00%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，项目运营后每年修理费支出按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（2）税费：项目增值税税率为 9.00%，城市建设维护费税率 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，谨慎考虑，未对建设期及运营期的增值税进项税额进行抵扣。房产税按房屋租金计征，税率为 12.00%。企业应纳税所得额按照现金流入减去现金流出（不含增值税）和折旧摊销及债券利息计算，按照 25.00%的税率缴纳企业所得税。

（3）其他费用：其他未考虑到的费用，按收入的 2.00%预留。

在上述基本假设条件下，计算期内项目税费支出情况如下：

单位：万元

年度	增值税	城市建设维护费	教育费附加	地方教育费附加	房产税	所得税	合计
第 2 年	44.89	2.24	1.35	0.90	59.85		109.23
第 3 年	59.85	2.99	1.80	1.20	79.81		145.65
第 4 年	74.81	3.74	2.24	1.50	99.75	25.38	207.42
第 5 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	64.25	282.71
第 6 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	64.07	282.53
第 7 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	63.89	282.35
第 8 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	63.70	282.16
第 9 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	63.51	281.97
第 10 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	63.31	281.77
第 11 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	63.10	281.56
第 12 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	62.89	281.35
第 13 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	62.67	281.13
第 14 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	62.45	280.91
第 15 年	89.78	4.49	2.69	1.80	119.70	62.22	280.68
合计	**1,167.13**	**58.36**	**34.98**	**23.40**	**1,556.11**	**721.44**	**3,561.42**

在上述基本假设条件下，计算期内项目总支出情况如下：

单位：万元

年度	修理费	税费	其他费用	现金支出合计
第 2 年	21.57	109.23	10.87	141.67
第 3 年	22.22	145.65	14.50	182.37
第 4 年	22.89	207.42	18.12	248.43
第 5 年	23.58	282.71	21.75	328.04
第 6 年	24.29	282.53	21.75	328.57
第 7 年	25.02	282.35	21.75	329.12
第 8 年	25.77	282.16	21.75	329.68
第 9 年	26.54	281.97	21.75	330.26
第 10 年	27.34	281.77	21.75	330.86
第 11 年	28.16	281.56	21.75	331.47
第 12 年	29.00	281.35	21.75	332.10

年度	修理费	税费	其他费用	现金支出合计
第 13 年	29.87	281.13	21.75	332.75
第 14 年	30.77	280.91	21.75	333.43
第 15 年	31.69	280.68	21.75	334.12
合计	**368.71**	**3,561.42**	**282.74**	**4,212.87**

3、项目净收益

在上述基本假设条件下，计算期内项目净收益情况如下：

单位：万元

项目	现金收入	现金支出	项目收益
第 2 年	543.65	141.67	401.98
第 3 年	724.90	182.37	542.53
第 4 年	906.04	248.43	657.61
第 5 年	1,087.29	328.04	759.25
第 6 年	1,087.29	328.57	758.72
第 7 年	1,087.29	329.12	758.17
第 8 年	1,087.29	329.68	757.61
第 9 年	1,087.29	330.26	757.03
第 10 年	1,087.29	330.86	756.43
第 11 年	1,087.29	331.47	755.82
第 12 年	1,087.29	332.10	755.19
第 13 年	1,087.29	332.75	754.54
第 14 年	1,087.29	333.43	753.86
第 15 年	1,087.29	334.12	753.17
合计	**14,134.78**	**4,212.87**	**9,921.91**

（三）本息覆盖倍数

经上述测算，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 9,921.91 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.30 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		225.00	225.00	
第 2 年		225.00	225.00	401.98
第 3 年		225.00	225.00	542.53
第 4 年		225.00	225.00	657.61
第 5 年		225.00	225.00	759.25
第 6 年	250.00	225.00	475.00	758.72
第 7 年	250.00	213.75	463.75	758.17
第 8 年	250.00	202.50	452.50	757.61
第 9 年	250.00	191.25	441.25	757.03
第 10 年	250.00	180.00	430.00	756.43
第 11 年	750.00	168.75	918.75	755.82
第 12 年	750.00	135.00	885.00	755.19
第 13 年	750.00	101.25	851.25	754.54
第 14 年	750.00	67.50	817.50	753.86
第 15 年	750.00	33.75	783.75	753.17
合计	**5,000.00**	**2,643.75**	**7,643.75**	**9,921.91**
本息覆盖倍数	**1.30**			

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内修武县产业集聚区二期标准化厂房建设项目累计净收益9,921.91万元，应付债券本金及利息合计7,643.75万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30，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，为修武县产业集聚区二期标准化厂房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：

二〇二一年十二月二十七日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

证书编号：370100010135
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：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance 年/y 月/m 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

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：褚梦杰
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1991-10-03
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.：411422199110033064

国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目

之

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫永建专审字[2020]第 1-003 号

河南永建联合会计师事务所（普通合伙）

国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目

之

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫永建专审字[2020]第 1-003 号

我们接受委托，对国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程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签证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》，相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设、资料及项目情况负责，相关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。

经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目，预期项目经营收益能够合理保障偿还所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本报告仅供国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目申请专项债券及后续发行使用。

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

本次预测以国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目中预期项目收益为基础、结合项目的建设期、焦作市市场情况、项目功能定位、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目的项目收益及本息覆盖情况表。

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、项目能够按照预计进度完工并开展运营；

5、预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及融资本息平衡情况说明

（一）项目概况

1、实施单位

国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目的实施单位为焦作市城乡一体化示范区管理委员会，也是本次申报的国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目的项目收益与融资自求平衡专项债券的申报主体，其基本信息如下表：

机构名称	**焦作市城乡一体化示范区管理委员会**
统一社会信用代码	11410800005713077F
机构性质	机关
机构地址	河南省焦作市城乡一体化示范区神州西路
负责人	王家鹏

根据河南省机构编制委员会《关于焦作新区机构编制问题的批复》（豫编〔2010〕29号）和焦作市机构编制委员会关于印发《中共焦作新区工作委员会焦作新区管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》的通知（焦编〔2011〕9号），组建中共焦作新区工作委员会、焦作新区管理委员会，分别为焦作市委、焦作市人民政府的派出机构。焦作高新技术产业开发区工委、管委会与焦作新区工委、管委会一个机构两块牌子。

根据《河南省机构编制委员会关于省辖市城市新区管理机构更名的通知》（豫编〔2014〕1号）和《焦作市机构编制委员会关于中共焦作新区工作委员会焦作新区管理委员会更名的通

知》（焦编〔2014〕1号），将中共焦作新区工作委员会、焦作新区管理委员会更名为中共焦作市城乡一体化示范区工作委员会、焦作市城乡一体化示范区管理委员会。

因此，焦作市城乡一体化示范区管理委员会作为焦作市人民政府的派出机构，为机关编制，符合国家、省相关政策法律法规的要求，具备国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目实施单位主体资格，具备本次申报的国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目收益与融资自求平衡专项债券的申报主体资格。

2、项目业主

国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目的项目业主为焦作高新技术创业服务中心，其基本信息如下：

公司名称	**焦作高新技术创业服务中心**
统一社会信用代码	914108007241403324
注册资本	11590.180574 万元人民币
成立日期	2000 年 9 月 20 日
控股股东	焦作市城乡一体化示范区管理委员会
实际控制人	焦作市城乡一体化示范区管理委员会
企业类型	全民所有制
企业地址	焦作高新区神州路西段
经营范围	主营：高新技术转让、技术服务、技术咨询**兼营：物业管理（凭资质证经营）、园林绿化；销售：建材、电子产品**

该企业作为本项目实际建设、管理及运营主体，全面承担该项目的开发、建设、运营与管理工作，其由焦作市城乡一体化示范区管理委员会100%实际出资成立，作为国有独资企业，实际控制人为焦作市城乡一体化示范区管理委员会

2、总投资及资金筹措

本项目总投资估算为70,721.27万元，其中前期费用3,088.24 万元，占项目总投资的4.37%；建筑安装工程费47,409.62 万元，占项目总投资的67.04%；基础设施工程费15,098.04万元，占项目总投资的21.35%；预备费3,125.38 万元，占项目总投资的4.42%，建设期利息2,000.00，占项目总投资的2.83%。

本项目总投资70,721.27万元，拟使用专项债券资金20,000.00万元，占总投资的比例28.28%,其余部分由财政资金统筹安排。

项目计划申请使用专项债券资金总额为20,000.00万元，其中计划2022年申请10,000.00万元，2023年申请10,000.00万元，本期拟申请10,000.00万元。

3、项目建设内容及规模

项目用地面积约 47,614.64 ㎡，约 71.42 亩，规划总建筑面积 139,572.76 ㎡，其中地上建筑面积为 104,650.83 ㎡，地下建筑面积为 34,921.93 ㎡。

主要建设内容包括 1 栋 4 层的科技推广中心，建筑面积为 24,299.52 ㎡，其中一层为便民服务中心、科技礼堂、科技报告厅，二层为科技展厅及规划展厅，三层和四层为办公用房及会议室；2 栋 6 层的标准化孵化厂房，建筑面积共计 45,958.11 ㎡，其中一层均为入户大堂及生活配套服务用房，二层至六层均为办公用房；2 栋 15 层的科技研发中心，建筑面积为 34,393.20 ㎡，均为科技研发用房；本项目地下建筑面积合计为 34,921.93 ㎡，全部为地下设备机房及地下停车库，具体见建设内容与规模如下表：

序号	名　称	层数（层）	栋数（栋）	地上建筑面积（m2）	地下建筑面积（m2）	总建筑面积（m2）	占地面积（m2）
1	科技推广中心	4	1	24,299.52		24,299.52	47,614.64
2	标准化孵化厂房	6	2	45,958.11		45,958.11	
4	科技研发中心	15	2	34,393.20		34,393.2	
5	地下部分				34,921.93	34,921.93	
	合计		4	104,650.83	34,921.93	139,572.76	47,614.64

（二）项目现金流收益预测

1、项目收入预测

本项目收入房屋租赁收入、停车位租赁收入以及其他收入，房屋租赁收入包括 1 栋科技推广中心、2 栋标准化孵化厂房和 2 栋科技研发中心对外出租形成的房屋租赁收入，停车位租赁收入包括 1,082.00 个车位对外出租形成的车位租赁收入，其他收入主要包括物业管理费和其他管理费，相关收入标准主要参考焦作市类似项目收费情况，并结合焦作市当地经济发展状况进行适当调整。

在计算期（即债券存续期）内，本项目建设期为 3 年，正式运营期为 12 年；在正式运营期内前 2 年，假设房屋年出租率为 90.00%，以后房租出租率为 95%，运营期前两年车位白天年出租率为 90.00%，夜晚年出租率为 38.00%，运营期第 3 年及以后，白天年出租率为 95.00%，夜晚年出租率为 40.00%。

本项目建设期限为 36 个月，自 2021 年 1 月至 2023 年 12 月。

（1）房屋租赁收入

本项目建成后，科技推广中心 1 栋、标准化孵化厂房 2 栋和科技研发中心 2 栋将对外出租，在正式运营期内前 2 年，假设房屋年出租率为 90.00%，以后房租出租率为 95%。科技推广中心可供出租面积为 24,299.52 ㎡，标准化孵化厂房可供出租面积为 45,958.11 ㎡，科技研发中心可供出租面积为 34,393.20 ㎡。结合区域市场情况及项目功能定位，租赁价格以覆盖资金投入为目标，参照项目周边市场，房屋租赁价格按 30 元/㎡·月即 360 元/㎡·年计算。

根据上述假设，运营期第一年和第二年房屋租赁收入均为 3,390.69 万元，运营期第 3 年及以后各年房屋租赁收入均为 3,579.06 万元。

（2）停车位租赁收入

本项目建成后，项目区内规划有地上和地下机动车停车位，其中地上机动车停车位个数为 146.00，地下机动车停车位个数为 936.00，共计 1,082.00 个停车位，用以满足未来企业、创业者等需求。

运营期前两年车位白天年出租率为 90.00%，夜晚年出租率为 38.00%，运营期第 3 年及以后，白天年出租率为 95.00%，夜晚年出租率为 40.00%，白天 6 元/次，过夜 10 元/次，白天单个车位单价为 6,570.00 元/年，夜晚单个车位单价为 3,650.00 元/年。

根据上述假设，运营期第一年及第二年车位租赁收入均为 789.86 万元，运营期第 3 年及以后各年车位租赁收入均为 833.30 万元。

（3）其他收入

其他收入主要包括物业管理费和其他管理费，其中物业管理费收入按照 3 元/m2.月估算，车位管理费：按照 50 元/个.月估算。

债券存续期内，收入明细详见表 1。

表 1：债券存续期内项目收入明细（万元）

项目	运营期													
	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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
科技推广中心租赁收入	787.30	787.30	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	831.04	**10,716.09**
孵化厂房租赁收入	1,489.04	1,489.04	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	1,571.77	**20,267.53**
科技研发中心租赁收入	1,114.34	1,114.34	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	1,176.25	**15,167.40**
可租赁车位收入	789.86	789.86	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	833.30	**10,746.05**
其它收入	397.50	397.50	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	419.58	**5,410.37**
合计	**4,578.04**	**4,578.04**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**4,831.94**	**62,307.43**

2、项目成本预测

该项目参照类似项目并结合实际情况，相关运营成本税费包括工资福利费、运营费、日常公用费、维修维护费、其他费用以及相关税费等，水电费由承租企业负责。

（1）工资福利费

本项目运营后年经营管理及护理人员预计为 40 人，工资福利按照平均每人 6,000.00 元/月计算，根据上述假设，运营期各年工资福利费为 288.00 万元。

（2）运营费

用于项目每年的招租宣传等费用，按照每年租赁收入的 5%估算，运营期前两年每年的运营费用为 228.90 万元，运营期第 3 年及以后每年运营费用 241.60 万元。

（3）日常公用费

包括办公费、交通差旅费、培训费等，估计日常公用费约为 50 万元。

（4）维修维护费

本项目正常年维修维护费按照折旧摊销额的 6%计算,固定资产折旧年限为 30 年，残值率为 5%，土地摊销年限为 30 年，经测算，运营期各年折旧摊销额为 2,254.98 万元，因此运营期各年维修维护费为 135.30 万元。

（5）其他费用

本项目运营后用于项目每年不可预见的其他费用等，每年约为工资福利费、运营费、日常公用费、维修维护费合计金额的 6%。

(6)相关税费

本项目所涉及的税金包括增值税（9%）、城市维护建设税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）、房产税（房屋年租金的 12%）、印花税（租赁收入的 0.05%）、城镇土地使用税和企业所得税（25%）。房产税和城镇土地使用税根据财税〔2018〕120 号文可以予以免征；印花税按照租赁收入的 0.05%测算，在运营期前 2 年每年均为 2.29 万元，在运营期第 3 年以后每年均为 2.42 万元。

成本明细详见表 2.

表 2：债券存续期内成本税费明细表

序号	项目	债券存续期内													合计
		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	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	
1	人员经费	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	**3,744.00**
2	运营费用	228.90	228.90	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	**3,115.37**
3	日常公用费用	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	**650.00**
4	维修维护费	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	**1,758.89**
5	其他费用	42.13	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	**556.86**
6	增值税	367.68	367.68	225.50	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	388.07	**4,841.59**
7	增值税附加	44.12	44.12	27.06	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	**580.99**
8		**1,156.14**	**1,156.90**	**1,010.35**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**1,192.43**	**15,247.70**

（三）项目现金流收益预测

1、拟申请使用债券成本及利息分析

本项目拟使用专项债券资金 20,000.00 万元，按照假设债券票面利率为 4.50%，期限为 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性归还本金及最后一期利息，在 15 年债券存续期内其应还本付息情况如下：

表 3：国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目还本付息情况表

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00		500.00	19,500.00	4.50%	900.00	1,400.00
第 7 年	19,500.00		1,000.00	18,500.00	4.50%	877.50	1,877.50
第 8 年	18,500.00		1,000.00	17,500.00	4.50%	832.50	1,832.50
第 9 年	17,500.00		1,000.00	16,500.00	4.50%	787.50	1,787.50
第 10 年	16,500.00		1,000.00	15,500.00	4.50%	742.50	1,742.50
第 11 年	15,500.00		2,000.00	13,500.00	4.50%	697.50	2,697.50
第 12 年	13,500.00		3,000.00	10,500.00	4.50%	607.50	3,607.50
第 13 年	10,500.00		3,000.00	7,500.00	4.50%	472.50	3,472.50
第 14 年	7,500.00		3,000.00	4,500.00	4.50%	337.50	3,337.50
第 15 年	4,500.00		3,000.00	1,500.00	4.50%	202.50	3,202.50
第 16 年	1,500.00		1,500.00	0.00	4.50%	67.50	1,567.50
合计		**20,000.00**	**20,000.00**			**10,575.00**	**30,575.00**

2、融资平衡结论

在本期债券存续期内，国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目项目预计总收入为 62,307.43 万元，预计总成本为 15,247.70 万元，项目收益合计为 47,059.73 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.54 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：国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本税费	项目收益	债券本息	覆盖倍数
第 1 年					
第 2 年					

第 3 年				30,575.00	1.54
第 4 年	4,578.04	1,156.14	3,421.91		
第 5 年	4,578.04	1,156.90	3,421.14		
第 6 年	4,831.94	1,010.35	3,821.60		
第 7 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 8 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 9 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 10 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 11 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 12 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 13 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 14 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 15 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
第 16 年	4,831.94	1,192.43	3,639.51		
合计	**62,307.43**	**15,247.70**	47,059.73		

（此页无正文，为《国家级科技企业孵化器—焦作高新技术创业服务中心改造提升工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南永建联合会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十三日

濮阳新型化工基地公共管廊项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090586 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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..... 4
（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..... 9
（一）基本假设条件及依据..... 8
（二）项目运营收入分析..... 9
（三）项目运营成本分析..... 11
（四）净收益分析..... 13
（五）本息覆盖倍数..... 17
六、总体评价结果..... 18
七、使用限制..... 18

濮阳新型化工基地公共管廊项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090586 号

我们接受委托，对濮阳新型化工基地公共管廊项目（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）、《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，了解濮阳新型化工基地公共管廊项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市工业和信息化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。我们的责任是根据濮阳市工业和信息化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濮阳新型化工基地公共管廊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 12 月 25 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濮阳市工业和信息化局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳新型化工基地公共管廊项目

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

（一）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。

（二）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濮阳市产业集聚区，濮阳市化工产业集聚区及范县产业集聚区内。

2.建设规模与内容

根据《濮阳新型化工基地公共管廊项目可行性研究报告》以及濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳新型化工基地公共管廊项目可行性研究报告的批复》（濮发改投资〔2021〕259号）：项目建设管廊全长33.913km。其中，濮阳市产业集聚区沿纬三路，金濮路敷设9.10km。濮阳市化工产业集聚区管廊长6.20km，沿户北路及碧水路敷设；范县产业集聚区管廊总长9.065km，其中主管廊3.16km，次管廊5.905km，沿纬三路，滨河路，黄河路及G342国道敷设；连接管廊长9.548km，沿规划纬三路及户北路敷设。管廊采用“门”字形钢结构架空布设，管廊高度净空5.00m，跨道路处管廊高度净空7.00m，管廊基本跨度布

置为 8.00～16.00m，以 12.00m 为主；过道路、铁路管廊跨度为 24.00～48.00m，三层结构。同时建设完善监控系统及地面防护护栏等。建设图大致如下：



（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2021 年 9 月，预计完工时间 2023 年 8 月。

（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 39,088.00 万元，其中：工程建设费用 30,628.83 万元，工程建设其他费用 3,453.44 万元，基本预备费 3,408.23 万元，建设期利息 1,597.50 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）

		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程建设费用**	**16,937.30**	**12,251.53**	**1,440.00**		**30,628.83**
1	濮阳市管廊部分	4,067.70	2,711.80			6,779.50
1.1	主管廊（4m3层）	3,822.00	2,548.00			6,370.00
1.2	防腐蚀项	109.20	72.80			182.00
1.3	防火项	81.90	54.60			136.50
1.4	标识标志	54.60	36.40			91.00
2	濮阳县管廊部分	2,771.40	1,847.60			4,619.00
2.1	主管廊（4m3层）	2,604.00	1,736.00			4,340.00
2.2	防腐蚀项	74.40	49.60			124.00
2.3	防火项	55.80	37.20			93.00
2.4	标识标志	37.20	24.80			62.00
3	范县管廊部分	3,166.31	2,110.87			5,277.18
3.1	主管廊（4m3层）	1,327.20	884.80			2,212.00
3.2	次管廊（2m）	1,594.35	1,062.90			2,657.25
3.3	防腐蚀项	108.78	72.52			181.30
3.4	防火项	81.59	54.39			135.98
3.5	标识标志	54.39	36.26			90.65
4	连接管廊	4,083.20	2,722.10			6,805.34
4.1	主管廊（4m2层）	3,326.21	2,217.47			5,543.68
4.2	过金堤河处（钢桁架）	211.20	140.80			352.00
4.3	过铁路处（下穿）	288.00	192.00			480.00
4.4	防腐蚀项	114.58	76.38			190.96
4.5	防火项	85.93	57.29			143.22
4.6	标识标志	57.29	38.19			95.48
5	监控设备		960.00	1,440.00		2,400.00
6	防护护栏	2,848.69	1,899.13			4,747.82
二	**工程建设其他费用**				**3,453.44**	**3,453.44**

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1	建设项目前期工作咨询费				91.89	91.89
2	项目建设管理费				386.63	386.63
3	工程勘察费				336.92	336.92
4	工程设计费				826.98	826.98
5	工程监理费				490.06	490.06
6	招标代理服务费				45.94	45.94
7	工程造价咨询服务费				148.86	148.86
8	工程保险费				153.14	153.14
9	场地准备及临时设施费				612.58	612.58
10	劳动安全卫生评审费				153.14	153.14
11	施工图审查费				41.35	41.35
12	水土保持费				18.93	18.93
13	联合试运转费				122.52	122.52
14	环境影响咨询服务费				24.50	24.50
三	**基本预备费**				**3,408.23**	**3,408.23**
四	**建设期利息**				**1,597.50**	**1,597.50**
	总投资	**16,937.30**	**12,251.53**	**1,440.00**	**8,459.17**	**39,088.00**

2.资金筹措计划

本项目总投资为39,088.00万元，资金来源为：财政投入9,088.00万元；申请地方政府专项债资金30,000.00万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第1年	第2年	合计
1	财政投入	4,544.00	4,544.00	9,088.00

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
2	专项债券资金	3,000.00	27,000.00	30,000.00
合计		**7,544.00**	**31,544.00**	**39,088.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。其中，2021 年度计划使用 3,000.00 万元，2022 年度计划使用 27,000.00 万元。债券期限及使用计划具体如下。

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	3,000.00	27,000.00	30,000.00
其中：已使用	3,000.00	10,000.00	13,000.00
本次申请		3,000.00	3,000.00
未使用		14,000.00	14,000.00
2．期限	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	
6.备注	本项目在 2021 年 11 月“2021 年河南省专项债券六十二期（城乡发展专项债）”中已发行 3,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%；2022 年 1 月 “2022 年河南省专项债券二期（城乡发展专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。		

债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5%计算）：

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	还本付息合计

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	还本付息合计
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	27,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 7 年	29,850.00		1,350.00	28,650.00	4.50%	1,350.00	2,700.00
第 8 年	28,350.00		1,350.00	27,300.00	4.50%	1,289.25	2,639.25
第 9 年	26,850.00		1,350.00	25,950.00	4.50%	1,228.50	2,578.50
第 10 年	25,350.00		1,350.00	24,600.00	4.50%	1,167.75	2,517.75
第 11 年	23,850.00		1,350.00	23,250.00	4.50%	1,107.00	2,457.00
第 12 年	22,050.00		4,050.00	19,200.00	4.50%	1,046.25	5,096.25
第 13 年	17,550.00		4,050.00	15,150.00	4.50%	864.00	4,914.00
第 14 年	13,050.00		4,050.00	11,100.00	4.50%	681.75	4,731.75
第 15 年	8,550.00		7,050.00	4,050.00	4.50%	499.50	7,549.50
第 16 年	4,050.00		4,050.00	0.00	4.50%	182.25	4,232.25
合计		30,000.00	30,000.00			16,301.25	46,301.25

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，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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 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）。

（二）项目运营收入分析

项目收入主要为管廊使用费收入和管理费收入。

1.管廊使用费收入

（1）管廊可出租面积

根据项目可行性研究报告，本次包含管廊，涉及濮阳市产业集聚区，濮阳市化工产业集聚区及范县产业集聚区内的建设内容。建设管廊全长 33.913km。其中，濮阳市产业集聚区沿纬三路，金濮路敷设 9.10km。濮阳市化工产业集聚区管廊长 6.2km，沿户北路及碧水路敷设；范县产业集聚区管廊总长 9.065km，其中主管廊 3.16km，次管廊 5.905km，沿纬三路，滨河路，黄河路及 G342 国道敷设；连接管廊长 9.548km，沿规划纬三路及户北路敷设。收费中的平方米指管道投影面积，主管廊面积由管道外径(含保温)加二侧相邻管道间距的各一半为占用宽度 5.00m，乘以所租用主管廊的长度 28.008Km，次管廊面积由

管道外径(含保温)加二侧相邻管道间距的各一半为占用宽度3.00m，乘以所租用次管廊的长度5.905Km，即为总投影面积。由此得出本项目可供使用管廊面积为157,755.00㎡。

（2）管廊租赁价格

公共管廊是指置于地面以上，用于容纳输送物料的综合性管道及其附属设施的构筑物。化工园区公共管廊是化工园区“物流输送一体化”付诸实施的重要载体，建设公共管廊是化工园区发展必备的专业物流基础设施之一。管道运输相比汽车短途运输，运费可节省66%；在进行长期大宗输送，管道运输方式显著节省运输费，在公共管廊铺设输送大宗液气太物料具有显著经济性。不同于地下管廊，化工管廊收费一般按平方米计取,收费中的平方米指管道投影面积,由管道外径（含保温)加二侧相邻管道间距的各一半为占用宽度,乘以所租用管廊的长度,即为投影面积。根据2018年5月珠海汇华基础设施投资有限公司《化工园区公共管廊定价实证分析》（查询网址：https://max.book118.com/html/2018/0517/166870890.shtm），已知建有公共管廊的8个国内化工园区，1个化工园区未收费（管廊短，企业少），其余化工园区收费标准介于，化工园区年收费标准介于285.00-575.00元/㎡之间（包含珠海，浙江等地），平均收费标准为436.14 元／㎡/年。

经查询资料，上海漕泾化工园区、南京化工园区、嘉兴化工园区管廊租赁价格在400.00元/㎡/年左右（2018年价格），经过三年的发展，考虑通货膨胀等因素，其租赁价格应有所上调。考虑到本项目位

于濮阳，收费标准如参考珠海浙江等地的标准，没有优势，结合建设成本及本地 GDP 情况，根据濮阳市工业和信息化局分别和河南海尔希生物科技有限公司、濮阳龙德洋新材料有限公司、河南丰利石化有限公司、濮阳市中汇新能源科技有限公司、濮阳市恩赢高分子材料有限公司签订的意向协议，本次管廊租赁按照 380.00 元/㎡/年计取。

（3）负荷率

化工基地内丰利石化改造升级后产能大幅提升，盛通聚源聚碳酸酯、君恒重蜡加氢等项目实现投产，蔚林橡胶助剂产业园、工业园区涂料产业园、中汇新能源石脑油/苯加氢等项目加快建设，“一基五链三集群”产业体系已具雏形。企业间的互联互通需要通过公共管廊实现。产业现状如下：

西片区：主要包括濮阳市产业集聚区，以功能化学品、石化原料深加工为重点发展方向。拥有龙德洋新材料、龙都石油化工、龙润能源、东方雨虹等 10 余家规模以上化工企业，海尔希、展辰、立新科技等项目正在加快建设，主要产品包括新型涂料、石油助剂、均苯四甲酸酐、高档白油等。

东片区:主要包括濮阳市产业集聚区、范县产业集聚区濮王园区及濮州化工工业园区，以炼化、石化原料深加工、化工新材料、专用化学品为重点发展方向。拥有丰利石化、茂源化工、盛通聚源新材料、远东化工、蔚林新材料、天源生物等 30 余家规模以上化工企业，天元纤维公司芳纶纤维生产、远东科技丙烷脱氢、浩森生物（二期）等项目正在加快建设，主要产品包括汽柴油、异辛烷、丙烯醛、消毒剂、

橡胶助剂、香精香料等。

考虑以上，本项目负荷率在债券存续期第三年负荷率为65%，第四年负荷率为75%，第五年负荷率为85%，从第六年起负荷率为95%。

2.管廊管理费收入

（1）管理费收取面积

参考管廊可供使用面积，本项目可供管理面积为157,755.00㎡。

（2）管理费价格

管廊管理费部分包含管廊的维护检修等服务，由于没有足够的参考依据，现在多数为小区及商业等的物业管理费用，本次将参考国家标准的一级物业费收取，现状物业费收费标准为1.00元/㎡/月，但考虑到本项目为化工产业管廊，其维护跟修理将更为专业，根据濮阳市工业和信息化局分别和河南海尔希生物科技有限公司、濮阳龙德洋新材料有限公司、河南丰利石化有限公司、濮阳市中汇新能源科技有限公司、濮阳市恩赢高分子材料有限公司签订的意向协议，管理管理费按照24.00元/㎡/年计取。

（3）负荷率

管廊管理费负荷率参照管廊使用费负荷率确定。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有人工及福利费、维修费用、其他费用和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1.人工及福利费

项目运营期，需要劳动定员40名，其中管理人员6人，年工资

为6.00万元，技术人员24人，年工资4.20万元，普通员工10人，年工资为3.60万元，福利待遇按工资的24.01%测算。经测算，运营期内每年工资及福利费214.36万元。考虑物价上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

2.维修费用

根据可行性研究报告，假设维修费用在项目存续期第三年按照本项目年营业收入的8.00%计入，考虑物价上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

3.水电气暖费用

根据可行性研究报告，其他费用在项目存续期第三年按照本年营业收入的5.00%，计入考虑物价上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税维修费用按13%测算，其他费用进项税按6%测算；销项税管廊收入按13%测算；附加税按12%测算，所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：企业所得税率为25%。

税费计算如下表：

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
折旧摊销	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40
债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税金及附加						1.75	79.03	78.96
增值税						14.56	658.55	658.03
销项税	476.59	549.91	623.23	696.55	696.55	696.55	696.55	696.55
进项税	-3,547.63	-31.97	-34.23	-36.51	-36.99	-37.49	-38.00	-38.52
利润总额	-186.47	338.66	863.56	1,388.25	1,378.76	1,367.27	1,280.03	1,269.88
所得税		38.05	215.89	347.06	344.69	341.82	320.01	317.47
税费	3,564.81	4,122.95	4,541.07	5,005.64	4,998.03	4,974.36	4,264.43	4,256.82

续表

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
折旧摊销	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	1,954.40	27,361.60
债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	675.00	18,225.00
税金及附加	78.90	78.83	78.77	78.70	78.63	78.55	632.12
增值税	657.50	656.95	656.39	655.81	655.22	654.62	5,267.63
销项税	696.55	696.55	696.55	696.55	696.55	696.55	9,311.78
进项税	-39.05	-39.60	-40.16	-40.74	-41.33	-41.93	-4,044.15

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
利润总额	1,259.46	1,248.79	1,237.84	1,226.63	1,215.13	1,878.35	15,766.14
所得税	314.86	312.20	309.46	306.66	303.78	469.59	3,941.54
税费	1,051.26	1,047.98	1,044.62	1,041.17	1,037.63	1,202.76	9,841.29

（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。如下表：

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
负荷率	**65%**	**75%**	**85%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
收入总额	**4,142.65**	**4,779.98**	**5,417.31**	**6,054.65**	**6,054.65**	**6,054.65**	**6,054.66**	**6,054.66**
1.管廊使用费	3,896.55	4,496.02	5,095.49	5,694.96	5,694.96	5,694.96	5,694.96	5,694.96
面积（平方米）	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00
单价（元/㎡/年）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
2.管廊管理费	246.10	283.96	321.82	359.69	359.69	359.69	359.70	359.70
面积（平方米）	157,755.00	157,756.00	157,757.00	157,758.00	157,759.00	157,760.00	157,761.00	157,762.00
单价（元/㎡/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
支出总额	**577.84**	**657.03**	**876.24**	**1,049.01**	**1,056.62**	**1,080.29**	**1,790.23**	**1,797.84**
1.人工及福利费	214.36	219.72	225.21	230.84	236.61	242.53	248.59	254.80
2.维修费用	156.35	160.26	164.27	168.38	172.59	176.90	181.32	185.85

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
3.其他费用	207.13	239.00	270.87	302.73	302.73	302.73	302.73	302.73
4.税费	-	38.05	215.89	347.06	344.69	358.13	1,057.59	1,054.46
收益总额	**3,564.81**	**4,122.95**	**4,541.07**	**5,005.64**	**4,998.03**	**4,974.36**	**4,264.43**	**4,256.82**

续表

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
负荷率	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	
收入总额	**6,054.66**	**6,054.66**	**6,054.66**	**6,054.67**	**6,054.67**	**6,054.67**	**80,941.20**
1.管廊使用费	5,694.96	5,694.96	5,694.96	5,694.96	5,694.96	5,694.96	76,132.62
面积（平方米）	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	157,755.00	
单价（元/㎡/年）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	
2.管廊管理费	359.70	359.70	359.70	359.71	359.71	359.71	4,808.58
面积（平方米）	157,763.00	157,764.00	157,765.00	157,766.00	157,767.00	157,768.00	
单价（元/㎡/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
支出总额	**1,805.66**	**1,813.67**	**1,821.88**	**1,830.29**	**1,838.91**	**2,016.51**	**20,012.02**
1.人工及福利费	261.17	267.70	274.39	281.25	288.28	295.49	3,540.94
2.维修费用	190.50	195.26	200.14	205.14	210.27	215.53	2,582.76
3.其他费用	302.73	302.73	302.73	302.73	302.73	302.73	4,047.03
4.税费	1,051.26	1,047.98	1,044.62	1,041.17	1,037.63	1,202.76	9,841.29
收益总额	**4,249.00**	**4,240.99**	**4,232.78**	**4,224.38**	**4,215.76**	**4,038.16**	**60,929.18**

（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 60,929.18 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32 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		135.00	135.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	3,564.81
第 4 年		1,350.00	1,350.00	4,122.95
第 5 年		1,350.00	1,350.00	4,541.07
第 6 年		1,350.00	1,350.00	5,005.64
第 7 年	1,350.00	1,350.00	2,700.00	4,998.03
第 8 年	1,350.00	1,289.25	2,639.25	4,974.36
第 9 年	1,350.00	1,228.50	2,578.50	4,264.43
第 10 年	1,350.00	1,167.75	2,517.75	4,256.82
第 11 年	1,350.00	1,107.00	2,457.00	4,249.00
第 12 年	4,050.00	1,046.25	5,096.25	4,240.99
第 13 年	4,050.00	864.00	4,914.00	4,232.78
第 14 年	4,050.00	681.75	4,731.75	4,224.38
第 15 年	7,050.00	499.50	7,549.50	4,215.76
第 16 年	4,050.00	182.25	4,232.25	4,038.16
合计	30,000.00	16,301.25	46,301.25	60,929.18
本息覆盖倍数	1.32			

注：假设各年起始点为发行日，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，在濮阳新型化工基地公共管廊项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 60,929.18 万元，应付债券本金及利息合计 46,301.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为濮阳新型化工基地公共管廊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：

二〇二一年十二月二十五日

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：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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090153 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日

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 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 7
（三）项目运营成本分析 8
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 12
六、总体评价结果 13
七、使用限制 13

濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090153 号

我们接受委托，对濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程（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）、《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，了解濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳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。我们的责任是根据濮阳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濮阳市集中供热高温水管网扩建二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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 2 月 21 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濮阳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”	指濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程

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

本项目建设地点为濮阳市城区。

2.建设规模与内容

根据濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2021〕7号）文件以及《濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程可行性研究报告》，新铺设建设东路（盘锦路--茂名路）、文明路（胜利路--建设路）、大庆路（绿城路--龙泽大街）、东二路（卫都大道--开阳路）等24条路段共计52.17km高温水管网工程，最小管径 DN350，最大管径DN900，双面埋弧焊螺旋钢管，高温热水管网沿市政道路双管直埋敷设；在已有小区内新建67座换热站（包含：板式换热机组、全自动软水器、水箱），建筑面积共计4,820.46m²；计算机监控系统（包含： MEC-200控制器、压阻式液位传感器、涡街流量计等）。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，开工日期2022年5月，预计完工时间2024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33,200.76万元，其中工程建设费用28,561.49万元，工程建设其他费用2,179.95万元，基本预备费2,459.32万元。

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	估 算 金 额（万元）			
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计
一	第一部分费用	6,498.38	22,063.12		28,561.49
（一）	保温预制直埋高温水管道	3,237.75	22,063.12		25,300.87
1	直埋高温水管道 DN900	550.59	3,751.88		4,302.47
2	直埋高温水管道 DN800	542.68	3,698.03		4,240.72
3	直埋高温水管道 DN700	572.19	3,899.10		4,471.30
4	直埋高温水管道 DN600	405.58	2,763.73		3,169.30
5	直埋高温水管道 DN500	343.84	2,343.02		2,686.86
6	直埋高温水管道 DN450	547.45	3,730.50		4,277.95
7	直埋高温水管道 DN400	91.78	625.41		717.19
8	直埋高温水管道 DN350	183.65	1,251.43		1,435.08
（二）	路面破除及恢复	3,260.63			3,260.63
二	第二部分费用			2,179.95	2,179.95
（一）	建设单位管理费			285.61	285.61
（二）	工程监理费			328.46	328.46
（三）	勘察费			142.81	142.81
（四）	设计费			571.23	571.23
（五）	项目前期工作咨询费			42.84	42.84
（六）	环境影响咨询服务费			14.28	14.28
（七）	劳动安全卫生评审费			85.68	85.68
（八）	工程造价咨询服务费			142.81	142.81
（九）	竣工图编制费			45.70	45.70
（十）	施工图审查费			28.56	28.56
（十一）	招标服务费			42.84	42.84
（十二）	联合试运转费			220.63	220.63
（十三）	场地准备及临时设施费			142.81	142.81
（十四）	工程保险费			85.68	85.68
三	第一、二部分费用合计	6,498.38	22,063.12	2,179.95	30,741.44

序号	工程和费用名称	估　算　金　额（万元）			
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计
四	工程预备费				2,459.32
五	工程总投资				33,200.76

2.资金筹措计划

本项目总投资为33,200.76万元，资金来源为：财政投入15,200.76万元；申请地方政府专项债资金18,000.00万元。

表2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2021年5-12月	2022年	2023年1-4月	合计
1	财政投入	2,000.00	10,000.00	3,200.76	15,200.76
2	专项债券资金	10,000.00	8,000.00		18,000.00
合计		**12,000.00**	**18,000.00**	**3,200.76**	**33,200.76**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额18,000.00万元。其中，2022年度申请10,000.00万元，2023年度申请8,000.00万元。本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。

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	还本付息合计
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00	8,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第3年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第4年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第5年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第6年	18,000.00		500.00	17,500.00	4.50%	810.00	1,310.00
第7年	17,500.00		900.00	16,600.00	4.50%	787.50	1,687.50

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	还本付息合计
第 8 年	16,600.00		900.00	15,700.00	4.50%	747.00	1,647.00
第 9 年	15,700.00		900.00	14,800.00	4.50%	706.50	1,606.50
第 10 年	14,800.00		900.00	13,900.00	4.50%	666.00	1,566.00
第 11 年	13,900.00		1,900.00	12,000.00	4.50%	625.50	2,525.50
第 12 年	12,000.00		2,700.00	9,300.00	4.50%	540.00	3,240.00
第 13 年	9,300.00		2,700.00	6,600.00	4.50%	418.50	3,118.50
第 14 年	6,600.00		2,700.00	3,900.00	4.50%	297.00	2,997.00
第 15 年	3,900.00		2,700.00	1,200.00	4.50%	175.50	2,875.50
第 16 年	1,200.00		1,200.00	0.00	4.50%	54.00	1,254.00
合计		18,000.00	18,000.00			9,517.50	27,517.50

注：假设个年年起始点为发行日，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.根据国家年度统计公报，2018 年、2019、2020 年年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.5%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.5%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 15 年，建设 24 个月，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），债券分 2 年申请，收益期 14 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供暖收入作为债券还款资金来源。供热运营由濮阳市热力公司（全民所有制）承担，根据濮阳市城市管理局与濮阳市热力公司签订的《濮阳市供热项目申请专项债券相关协议》的内容，债券存续期的项目运营收益由濮阳市城市管理局收取，用于偿还债券本息。

1.供暖区域

本次规划供热范围主要为濮阳市城区，华安路以东、京开大道以西、濮范高速以南、龙泽大街以北；大广高速以东、香山路以西、澶州大街以南、中原路以北；茂名路以东、东濮路以西、马颊河以南、晋豫鲁铁路以北；茂名路以东、文化路以西、黄河路以南、晋豫鲁铁路以北；经一路以东、101 省道以西、濮范高速以南、中原路以北；新东路以东、经一路以西、中原路以南、黄河路以北；实际供暖面积约 850 万㎡，各种类型新建建筑中居民住宅所占比例约为 70%，约 595 万㎡，公共建筑比例约为 30%，约 255 万㎡。

2.供暖价格

依据濮阳市价格管理委员会《关于集中供暖收费标准的批复》（濮阳价〔2008〕132 号）本项目居民热力销售单价为 19 元/㎡/季，其他建筑供热 34 元/㎡/季。完整供暖期为 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，为一季。

3.负荷率

项目建成后，基于谨慎性考虑，运营前四年负荷率分别按 60%、70%、80%、90%测算，第五年及以后年度按 95%测算。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有供热成本、外购燃料动力费、其他费用、税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.供热成本

参照可行性研究报告“2.4.2 采暖年供热量（P15、16 页）”，本项目满负荷状态下年采购热量 423.01 万 GJ，采购来源为濮阳豫能发电有限责任公司热电厂、国电濮阳热电有限公司热电厂，两个供热厂的功率为分别为 2×660MW、2×210MW，假设每天工作 12 小时，产生热量约 2,700 万 GJ。根据《关于调整国电濮阳有限责任公司龙丰热点有限公司热力出厂价格的通知》（濮发改价管〔2014〕549 号），采购价格为 36 元/GJ。

2.外购燃料动力费

完全达产年消耗电量为 572.75 万度，电价为 0.82 度。

完全达产年消耗水量为 12.93 万吨，水价为 2.5 元/吨。

3.其他费用

本项目无新增人员，其他费用包括项目运营期间的日常维护费和一些不可预见的零星支出，本项目按收入的 3%测算。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《河南省地方教育费附加征收使用管理办法》和《中华人民共和国企业所

得税法》计取，增值税进项税外购热量、外购燃料动力费按、其他费用 9%测算，销项税按 9%测算；城建税按 7%，教育费附加按 3%，地方教育附加按 2%；所得税税率按 25%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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、收入合计	**11,985.00**	**13,982.50**	**15,980.00**	**17,977.50**	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**
负荷率	**60%**	**70%**	**80%**	**90%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**
1.供暖收入	**6,783.00**	**7,913.50**	**9,044.00**	**10,174.50**	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**
①单价（元/㎡/季）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
②面积（万㎡）	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00
2.其他供暖收入	**5,202.00**	**6,069.00**	**6,936.00**	**7,803.00**	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**
①单价（元/㎡/季）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
②面积（万㎡）	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
二、支出合计	**9,987.10**	**11,671.68**	**13,373.08**	**15,069.18**	**15,922.31**	**15,932.47**	**15,942.87**	**15,953.54**
1.供热成本	9,137.02	10,659.85	12,182.69	13,705.52	14,466.94	14,466.94	14,466.94	14,466.94
2.外购燃料动力	490.53	502.79	515.36	528.24	541.45	554.99	568.86	583.08
3.其他费用	359.55	419.48	479.40	539.33	569.29	569.29	569.29	569.29
4.税费		89.56	195.63	296.09	344.63	341.25	337.78	334.23
三、项目收益	**1,997.90**	**2,310.82**	**2,606.92**	**2,908.32**	**3,053.94**	**3,043.78**	**3,033.38**	**3,022.71**

续表

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
一、收入合计	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**	**18,976.25**	**249,687.50**
负荷率	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	**95%**	
1.供暖收入	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**	**10,739.75**	**141,312.50**
①单价（元/㎡/季）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	
②面积（万㎡）	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	
2.其他供暖收入	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**	**8,236.50**	**108,375.00**
①单价（元/㎡/季）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	
②面积（万㎡）	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	
二、支出合计	**15,964.47**	**15,975.68**	**15,987.17**	**15,998.94**	**16,011.01**	**16,023.38**	**209,812.88**
1.供热成本	14,466.94	14,466.94	14,466.94	14,466.94	14,466.94	14,466.94	**190,354.48**
2.外购燃料动力	597.66	612.60	627.92	643.62	659.71	676.20	**8,103.01**
3.其他费用	569.29	569.29	569.29	569.29	569.29	569.29	**7,490.66**
4.税费	330.58	326.85	323.02	319.09	315.07	310.95	**3,864.73**
三、项目收益	**3,011.78**	**3,000.57**	**2,989.08**	**2,977.31**	**2,965.24**	**2,952.87**	**39,874.62**

（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 39,874.62 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45 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		450.00	450.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		810.00	810.00	1,997.90
第 4 年		810.00	810.00	2,310.82
第 5 年		810.00	810.00	2,606.92
第 6 年	500.00	810.00	1,310.00	2,908.32
第 7 年	900.00	787.50	1,687.50	3,053.94
第 8 年	900.00	747.00	1,647.00	3,043.78
第 9 年	900.00	706.50	1,606.50	3,033.38
第 10 年	900.00	666.00	1,566.00	3,022.71
第 11 年	1,900.00	625.50	2,525.50	3,011.78
第 12 年	2,700.00	540.00	3,240.00	3,000.57
第 13 年	2,700.00	418.50	3,118.50	2,989.08
第 14 年	2,700.00	297.00	2,997.00	2,977.31
第 15 年	2,700.00	175.50	2,875.50	2,965.24
第 16 年	1,200.00	54.00	1,254.00	2,952.87
合计	18,000.00	9,517.50	27,517.50	39,874.62
本息覆盖倍数	1.45			

注：假设各年起始点为发行日，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

经测算，在濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 39,874.62 万元，应付债券本金及利息合计 27,517.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为濮阳市集中供热高温水管网扩建二期工程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：

二〇二二年二月二十一日

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

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 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.

2020年3月[illegible]日

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.

2021年6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.

7



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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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 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

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 4101055431075

2021年6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.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第 0320-1 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目 录

摘 要..... 2

正 文..... 3

一、项目概况..... 3

二、审批情况..... 3

三、投资估算及资金筹措方式..... 3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况..... 4

五、项目收益预测编制说明..... 10

六、评价结论..... 10

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章..... 11

附件目录..... 12

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0320-1号

摘　要

濮阳经济技术开发区管理委员会：

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳经济技术开发区管理委员会的委托，对濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.51倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0320-1号

正 文

濮阳经济技术开发区管理委员会：

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳经济技术开发区管理委员会的委托，对濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目的收益与融资平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

项目建设地点：本项目选址位于河南省濮阳市创新大道以东，胜利路以南，建设西路以北，顺河北路以西。

本项目规划总用地面积为184600.92㎡（约276.90亩），规划总建筑面积为287977.44㎡（全部为地上），其中标准化厂房建筑面积244780.82㎡、综合办公用房建筑面积14686.85㎡、宿舍建筑面积12958.98㎡、餐厅建筑面积6911.46㎡、商业建筑面积5759.55㎡、配套服务用房建筑面积2879.77㎡。

该项目建设期为24个月，计划于2021年1月开工，2022年12月完工。

二、审批情况

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目已获得相关部门的批准，具体情况如下：

（一）濮阳经济技术开发区经济发展局《关于濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目可行性研究报告的批复》（濮开经发〔2020〕15号）。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据浙江五洲工程项目管理有限公司郑州分公司编制的《濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目可行性研究报告》：本项目总投资86,589.68万元。其中工程费用63,452.66万元，工程建设其他费用12,722.97万元，基本预备费6,094.05万元，建设期利息4,320.00万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比（%）
1	工程费用	63,452.66	73.28
2	工程建设其它费	12,722.97	14.69
3	基本预备费	6,094.05	7.04
4	建设期利息	4,320.00	4.99
5	工程总投资	86,589.68	100.00

（二）资金筹措方式

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目总投资为86,589.68万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金，其中自筹资金（地方财政配套）42,589.68万元，占总投资的49.19%；拟申请使用专项债券资金44,000.00万元，已于2021年使用专项债券资金5,700.00万元，2022年计划使用38,300.00万元，已使用4,000.00万元，本次申请使用25,500.00万元，占总投资的50.81%。

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分(%)
86,589.68	自筹资金（地方财政配套）	42,589.68	49.19
	本期拟申请使用专项债券资金	44,000.00	50.81
	合计	86,589.68	100.00

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目拟申请使用专项债券资金44,000.00万元，已于2021年使用专项债券资金5,700.00万元，2022年计划使用38,300.00万元，已使用4,000.00万元，本次申请使用25,500.00万元，期限为15年期，假设本项目拟申请使用的专项债券票面利率4.50%，利息每半年支付一次。已申请使用专项债券资金5,700.00万元到期还本并支付最后一次利息，本期申请使用专项债券资金及剩余未申请使用专项债券资金38,300.00万元从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券44,000.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当期新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年	5,700.00			5,700.00	4.50%	-	-
第2年	38,300.00	5,700.00		44,000.00	4.50%	256.50	256.50
第3年		44,000.00		44,000.00	4.50%	1,980.00	1,980.00
第4年		44,000.00		44,000.00	4.50%	1,980.00	1,980.00
第5年		44,000.00		44,000.00	4.50%	1,980.00	1,980.00

第 6 年		44,000.00		44,000.00	4.50%	1,980.00	1,980.00
第 7 年		44,000.00		44,000.00	4.50%	1,980.00	1,980.00
第 8 年		44,000.00	1,915.00	42,085.00	4.50%	1,980.00	3,895.00
第 9 年		42,085.00	1,915.00	40,170.00	4.50%	1,893.83	3,808.83
第 10 年		40,170.00	1,915.00	38,255.00	4.50%	1,807.65	3,722.65
第 11 年		38,255.00	1,915.00	36,340.00	4.50%	1,721.48	3,636.48
第 12 年		36,340.00	1,915.00	34,425.00	4.50%	1,635.30	3,550.30
第 13 年		34,425.00	5,745.00	28,680.00	4.50%	1,549.13	7,294.13
第 14 年		28,680.00	5,745.00	22,935.00	4.50%	1,290.60	7,035.60
第 15 年		22,935.00	5,745.00	17,190.00	4.50%	1,032.08	6,777.08
第 16 年		17,190.00	11,445.00	5,745.00	4.50%	773.55	12,218.55
第 17 年		5,745.00	5,745.00	-	4.50%	258.53	6,003.53
合计			44,000.00			24,098.63	68,098.63

（二）项目可产生的净收益

1. 运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后出租产生的收入。根据浙江五洲工程项目管理有限公司郑州分公司编制的《濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目可行性研究报告》，项目建成后房屋可供出租面积共计 285096.66 平方米，其中，厂房面积 244780.82 平方米、办公用房面积 14686.85 平方米，宿舍、餐厅面积 19870.44 平方米，商铺面积 5758.55 平方米。配套物业服务面积 273290.59 平方米，及停车位 1152 个。根据市场调研考虑到评估对象所处的位置、环境等因素，预测被评估对象标准厂房 31.00 元 / 平方米 / 月；办公用房 42.50 元 / 平方米 / 月，商铺 26.85 元 / 平方米 / 月，宿舍、餐厅 30.00 元 / 平方米 / 月；物业服务为 1.20 元/平方米/月，停车位为 15.00 元/天。租金对比案例如下表：

工业厂房可比案例租金情况表

项目	评估对象	参照地点一	参照地点二	参照地点三
名称	濮阳工业园区厂房	濮阳龙珠加油站附近工业厂房	特修房	标准工业厂房
具体位置	濮阳市工业园区	濮阳市龙珠加油站	濮阳市华龙区特修厂	濮阳市胜利西路
租金情况调查	31.00 元 / 平方米 / 月	33.00 元 / 平米 / 月	30.00 元 / 平米 / 月	30.00 元 / 平米 / 月

办公用房可比案例租金情况表

项目	评估对象	参照地点一	参照地点二	参照地点三
名称	濮阳工业园区办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
具体位置	濮阳市工业园区	濮阳电子商务产业园	濮阳电子商务产业园	濮阳市中心广场

租金情况调查	42.50 元 / 平方米 / 月	30.00 元 / 平米 / 月	60.00 元 / 平米 / 月	37.50 元 / 平米 / 月

商铺可比案例租金情况表

项目	评估对象	参照地点一	参照地点二	参照地点三
名称	濮阳工业园区商铺	商铺	商铺	商铺
具体位置	濮阳市工业园区	华龙区公安出入境附近	华龙区建设中路	华龙区盘锦路五一路
租金情况调查	26.80 元 / 平方米 / 月	25.00 元 / 平米 / 月	23.00 元 / 平米 / 月	32.00 元 / 平米 / 月

预计项目建成后第一年对外出租面积可达到可出租总面积的 70%，第二年达到可出租总面积的 80%，第三年达到可出租总面积的 90%，第四年达到可出租总面积的 95%。考虑到空置率情况，第四年及以后年度出租面积可达到 95%并保持不变。

停车位出租率：预计项目建成后第一年对外出租个数可达到可出租总数的 70%，第二年对外出租个数可达到可出租总数的 80%，第三年对外出租个数可达到可出租总数的 90%。考虑到空置率情况，第三年及以后年度出租率可达到 95%并保持不变。

债券存续期内共可形成运营收入 175,454.05 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**运营收入**	**8,159.15**	**9,356.14**	**10,559.99**	**11,145.06**	**11,173.63**	**11,203.06**	**11,233.37**	**11,264.59**
2.1	厂房出租收入	6,353.53	7,261.18	8,168.83	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65
2.1.1	面积（㎡）	171,346.57	195,824.66	220,302.74	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78
2.1.2	租金单价（元/㎡·天）	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03
2.2	办公用房出租收入	525.55	600.63	675.71	713.25	713.25	713.25	713.25	713.25
2.2.1	面积（㎡）	10,280.80	11,749.48	13,218.17	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51
2.2.2	租金单价（元/㎡·天）	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
2.3	宿舍、餐厅出租收入	500.74	572.27	643.80	679.57	679.57	679.57	679.57	679.57
2.3.1	面积（㎡）	13,909.31	15,896.35	17,883.40	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92
2.3.2	租金单价（元/㎡·天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.4	商铺出租收入	130.60	149.26	167.92	177.25	177.25	177.25	177.25	177.25
2.4.1	面积（㎡）	4,030.99	4,606.84	5,182.70	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62
2.4.2	租金单价（元/㎡·天）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2.5	物业服务收入	275.48	324.28	375.75	408.53	420.78	433.41	446.41	459.80
2.5.1	物业服务面积（平方米）	191,303.41	218,632.47	245,961.53	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06
2.5.2	物业服务标准	1.20	1.24	1.27	1.31	1.35	1.39	1.43	1.48
2.6	停车位收入（万元/年）	373.25	448.52	527.97	543.81	560.13	576.93	594.24	612.06

2.6.1	个数		691	806	922	922	922	922	922
2.6.2	价格（元/天）		15.00	15.45	15.91	16.39	16.88	17.39	17.91

续上表

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	经营期合计
1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	**运营收入**	**11,296.74**	**11,329.86**	**11,363.98**	**11,399.11**	**11,435.31**	**11,472.58**	**11,510.98**	**11,550.53**	**175,454.05**
2.1	厂房出租收入	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	8,622.65	133,877.97
2.1.1	面积（㎡）	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	232,541.78	
2.1.2	租金单价（元/㎡·天）	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	
2.2	办公用房出租收入	713.25	713.25	713.25	713.25	713.25	713.25	713.25	713.25	11,074.18
2.2.1	面积（㎡）	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	13,952.51	
2.2.2	租金单价（元/㎡·天）	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	
2.3	宿舍、餐厅出租收入	679.57	679.57	679.57	679.57	679.57	679.57	679.57	679.57	10,551.20
2.3.1	面积（㎡）	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	18,876.92	
2.3.2	租金单价（元/㎡·天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2.4	商铺出租收入	177.25	177.25	177.25	177.25	177.25	177.25	177.25	177.25	
2.4.1	面积（㎡）	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	5,470.62	
2.4.2	租金单价（元/㎡·天）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2.5	物业服务收入	473.60	487.80	502.44	517.51	533.04	549.03	565.50	582.46	7,355.82
2.5.1	物业服务面积（平方米）	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	259,626.06	
2.5.2	物业服务标准	1.52	1.57	1.61	1.66	1.71	1.76	1.82	1.87	
2.6	停车位收入（万元/年）	630.43	649.34	668.82	688.88	709.55	730.84	752.76	775.34	9,842.86
2.6.1	个数	922	922	922	922	922	922	922	922	
2.6.2	价格（元/天）	19.00	19.57	20.16	20.76	21.39	22.03	22.69	23.37	

2.运营成本

该项目建成后运营成本具体测算如下：

（1）自用水电费：该项目建成后，预计年度消耗水量为 0.9 万吨，用水单价为 3.60 元/吨；预计年度消耗电量为 0.72 万 kwh，用电单价为 0.65 元；

（2）职工薪酬：该项目建成后，预计职工人数为 50 人，人均工资 4.46 万/年，年度工资为 224.57 万元，项目建成后第二年开始，预计职工工资每年上涨 3%；

（3）修理维护费：该项目建成后，预计年修理维护费按职工薪酬及福利的 10%计提；

（4）管理费：该项目建成后，预计年管理费按职工薪酬及福利的 5%计提。

（5）增值税：厂房租赁增值税税率为9%，物业服务增值税税率为6%。

（6）附加税：城建税按增值税的7%的比例计提，教育费附加按增值税的3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的2%的比例计提。

（7）房产税：房产税为不含税租金收入的12%。

（8）所得税：所得税率为25%。

债券存续期内运营成本共72,624.96万元。

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	**经营支出**	**3,402.65**	**3,877.96**	**4,355.56**	**4,591.82**	**4,606.66**	**4,621.95**	**4,637.70**	**4,653.92**
1.1	自用水电气热费用	0.36	0.41	0.46	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
1.1.1	自用水量（人/天/L）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.1.2	单价（元/m³）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
2	自用电量（人/天/度）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.1	单价（元/度）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	职工薪酬及福利费	211.68	218.03	224.57	231.31	238.25	245.40	252.76	260.34
2.2.1	职工人数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.2.2	人均工资（万元/年）	4.20	4.33	4.46	4.59	4.73	4.87	5.02	5.17
2.3	福利费	1.68	1.73	1.78	1.84	1.89	1.95	2.01	2.07
2.4	维护修理费用	21.17	21.80	22.46	23.13	23.82	24.54	25.28	26.03
2.5	管理费用	10.58	10.90	11.23	11.57	11.91	12.27	12.64	13.02
2.6	增值税	666.54	764.11	862.17	909.63	911.67	913.77	915.93	918.16
2.7	附加税	79.98	91.69	103.46	109.16	109.40	109.65	109.91	110.18
3	房产税	826.84	944.96	1,063.07	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13
4	所得税	1,585.50	1,826.06	2,068.14	2,184.41	2,188.99	2,193.70	2,198.56	2,203.56

续上表

序号	项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	经营期合计
1	**经营支出**	**4,670.62**	**4,687.83**	**4,705.55**	**4,723.80**	**4,742.60**	**4,761.97**	**4,781.91**	**4,802.46**	**72,624.96**
1.1	自用水电气热费用	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	7.60
1.1.1	自用水量（人/天/L）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
1.1.2	单价（元/m³）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	
2	自用电量（人/天/度）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
2.1	单价（元/度）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	
2.2	职工薪酬及福利费	268.15	276.19	284.48	293.01	301.81	310.86	320.18	329.79	4,266.81
2.2.1	职工人数	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
2.2.2	人均工资（万元/年）	5.32	5.48	5.64	5.81	5.99	6.17	6.35	6.54	
2.3	福利费	2.13	2.19	2.26	2.33	2.40	2.47	2.54	2.62	
2.4	维护修理费用	26.81	27.62	28.45	29.30	30.18	31.09	32.02	32.98	426.68

2.5	管理费用	13.41	13.81	14.22	14.65	15.09	15.54	16.01	16.49	
2.6	增值税	920.46	922.83	925.26	927.77	930.36	933.02	935.76	938.59	14,296.04
2.7	附加税	110.46	110.74	111.03	111.33	111.64	111.96	112.29	112.63	1,715.52
3	房产税	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	1,122.13	
4	所得税	2,208.71	2,214.01	2,219.48	2,225.10	2,230.90	2,236.87	2,243.02	2,249.36	34,276.36

3. 项目净收益

根据上述测算，债券存续期，该项目可产生净收益 102,829.09 万元。

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**经营收入**	**8,159.15**	**9,356.14**	**10,559.99**	**11,145.06**	**11,173.63**	**11,203.06**	**11,233.37**	**11,264.59**
2	**经营支出**	**3,402.65**	**3,877.96**	**4,355.56**	**4,591.82**	**4,606.66**	**4,621.95**	**4,637.70**	**4,653.92**
3	**净收益**	**4,756.50**	**5,478.18**	**6,204.42**	**6,553.24**	**6,566.96**	**6,581.10**	**6,595.67**	**6,610.67**

续上表

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
1	**经营收入**	**11,296.74**	**11,329.86**	**11,363.98**	**11,399.11**	**11,435.31**	**11,472.58**	**11,510.98**	**11,550.53**	**175,454.05**
2	**经营支出**	**4,670.62**	**4,687.83**	**4,705.55**	**4,723.80**	**4,742.60**	**4,761.97**	**4,781.91**	**4,802.46**	**72,624.96**
3	**净收益**	**6,626.12**	**6,642.04**	**6,658.43**	**6,675.31**	**6,692.70**	**6,710.62**	**6,729.06**	**6,748.07**	**102,829.09**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 175,454.05 万元，运营支出 72,624.96 万元，净收益 102,829.09 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

根据测算，债券存续期濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目运营可产生的净收益为 102,829.09 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 68,098.63 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.51 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	256.50	256.50	4,756.50
第 3 年	-	1,980.00	1,980.00	5,478.18
第 4 年	-	1,980.00	1,980.00	6,204.42
第 5 年	-	1,980.00	1,980.00	6,553.24
第 6 年	-	1,980.00	1,980.00	6,566.96
第 7 年	-	1,980.00	1,980.00	6,581.10
第 8 年	1,915.00	1,980.00	3,895.00	6,595.67
第 9 年	1,915.00	1,893.83	3,808.83	6,610.67

第 10 年	1,915.00	1,807.65	3,722.65	6,626.12
第 11 年	1,915.00	1,721.48	3,636.48	6,642.04
第 12 年	1,915.00	1,635.30	3,550.30	6,658.43
第 13 年	5,745.00	1,549.13	7,294.13	6,675.31
第 14 年	5,745.00	1,290.60	7,035.60	6,692.70
第 15 年	5,745.00	1,032.08	6,777.08	6,710.62
第 16 年	11,445.00	773.55	12,218.55	6,729.06
第 17 年	5,745.00	258.53	6,003.53	6,748.07
合计	44,000.00	24,098.63	68,098.63	102,829.09
项目收益本息覆盖率	**1.51**			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳经济技术开发区高新技术产业标准厂房项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，

实现项目收益和融资自求平衡。

【本页为签章页】

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师 张聪聪 11160018

资产评估师 秦广杨 41200019

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二〇年十一月四日

附件目录

一、资产评估机构企业法人营业执照复印件；

二、资产评估机构备案证明复印件；

三、资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410105558345681W

（1—1）

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

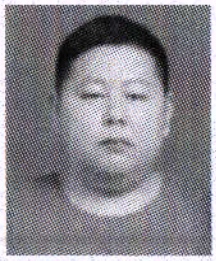
河南省财政厅
资产评估机构备案

2019年4月24日

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-06-29

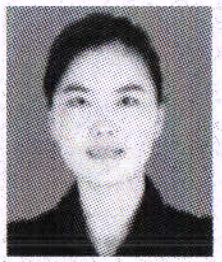
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2020-06-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第111401号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区龙子湖新西兰农牧研发中心

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....2

正　文.....3

一、项目概况.....3

二、审批情况.....3

三、投资估算及资金筹措方式.....3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....4

五、项目收益预测编制说明.....11

六、评价结论.....12

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....12

附件目录.....13

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第111401号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳农业科技园区科技投资有限公司的委托，对濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.32倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕111401号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳农业科技园区科技投资有限公司的委托，对濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目总占地面积约500亩，共分三个区域，其中包含农业科技服务区占地面积30亩，建筑面积5000平方米；智慧农业服务区占地面积270亩，建筑面积57600平方米；高新农业示范区占地面积200亩。

该项目建设期为24个月，计划于2020年11月开工，2022年10月完工。

二、审批情况

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）濮阳经济技术开发区经济发展局《关于濮阳农业科技园区科技投资有限公司河南濮阳国家农业科技园区综合提升项目可行性研究报告的批复》(濮开经发〔2020〕126号)。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据京延工程咨询有限公司编制的《濮阳农业科技园区科技投资有限公司河南濮阳国家农业科技园区综合提升项目可行性研究报告》，本项目总投资为6,000.00万元，其中建设投资5,755.72万元、建设期利息218.43万元、流动资金25.85万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	建设投资	5,755.72	95.93%

2	建设期利息	218.43	3.64%
3	流动资金	25.85	0.43%
总投资		6,000.00	100.00%

（二）资金筹措方式

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目总投资为 6,000.00 万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）3,300.00 万元，占总投资的 55%；拟申请使用专项债券资金 2,700.00 万元（已于 2021 年申请使用债券资金 500.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 2,200.00 万元，本次申请使用 500.00 万元），占总投资的 45%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
6,000.00	自筹资金（地方财政配套）	3,300.00	55
	拟申请使用专项债资金	2,700.00	45
	合计	6,000.00	100

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目拟申请使用专项债券资金 2,700.00 万元，已于 2021 年申请使用债券资金 500.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 2,200.00 万元，本次申请使用 500.00 万元，期限为 15 年，假设本项目拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，其中第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券 2,700.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第 1 年	2,700.00			2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 2 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 3 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 4 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 5 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 6 年		2,700.00	135.00	2,565.00	4.50%	121.50	256.50
第 7 年		2,565.00	135.00	2,430.00	4.50%	115.43	250.43
第 8 年		2,430.00	135.00	2,295.00	4.50%	109.35	244.35
第 9 年		2,295.00	135.00	2,160.00	4.50%	103.28	238.28
第 10 年		2,160.00	135.00	2,025.00	4.50%	97.20	232.20
第 11 年		2,025.00	405.00	1,620.00	4.50%	91.13	496.13
第 12 年		1,620.00	405.00	1,215.00	4.50%	72.90	477.90
第 13 年		1,215.00	405.00	810.00	4.50%	54.68	459.68

第 14 年		810.00	405.00	405.00	4.50%	36.45	441.45
第 15 年		405.00	405.00		4.50%	18.23	423.23
合计			2,700.00			1,427.63	4,127.63

（二）项目可产生的净收益

1. 运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后农产品加工区租赁、农产品交易及电子商务中心租赁、仓储配送中心及资源回收利用中心租赁、产品溯源中心租赁、停车位收费、广告位收费及大棚出租产生的收入。根据京延工程咨询有限公司编制的《濮阳农业科技园区科技投资有限公司河南濮阳国家农业科技园区综合提升项目可行性研究报告》，该项目建成后可出租农产品加工区总规模为 30000 平方米，可出租农产品交易及电子商务中心总规模 2000 平方米，可出租仓储配送中心及资源回收利用中心总规模 25000 平方米，可出租产品溯源中心总规模 500 平方米，可出租大棚总规模 120 亩。经查询项目周边同类型交易案例：

厂房出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	马庄桥镇集贸市场厂房	0.33
2	胜利东路厂房	0.30
3	清丰县厂房	0.33
4	平均单价	0.32

商业出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	边拐农贸市场商铺 1	2.5
2	边拐农贸市场商铺 2	2.08
3	边拐农贸市场商铺 3	2.78
4	平均单价	2.45

仓库出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	长庆路仓库	0.28
2	濮上南路仓库	0.33
3	盘锦南路仓库	0.30
4	平均单价	0.30

办公用房出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	财富广场二期	0.64
2	财富广场一期	0.85
3	熊孩子骑行俱乐部写字楼	0.83
4	平均单价	0.77

大棚出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/亩·年）
1	郑州市惠济区大棚	2,010.00
2	郑州市中牟大棚	1,800.00
3	伊川西丰李南大棚	1,200.00
4	平均单价	1,670.00

参考相关交易案例平均出租单价，该项目建成后农产品加工区租赁单价保守按0.32元/平方米·天计算，农产品交易及电子商务中心租赁单价保守按商业出租案例平均出租单价的60%，即1.47元/平方米·天计算，仓储配送中心及资源回收利用中心租赁单价保守按0.30元/平方米·天计算，产品溯源中心租赁单价保守按0.77元/平方米·天计算，大棚出租单价保守按1,670.00元/亩·年计算。该项目建成后规划停车位350个，广告位10个。保守预测单个停车位平均日周转3次，单次停车平均收费5.00元。单个广告位收费标准为5.00万元/年。一年按360天计算，该项目预计2022年10月完工并投入运营，项目收益从2022年11月开始计算。

债券存续期内可形成运营收入12,211.21万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营负荷(%)	60%	80%	90%	95%	95%
2	**运营收入**	**99.43**	**795.47**	**894.91**	**947.40**	**947.40**
2.1	**农产品加工区租赁收入**	**34.56**	**276.48**	**311.04**	**328.32**	**328.32**
2.1.1	租赁面积（㎡/年）	18000	24000	27000	28500	28500
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
2.2	**农产品交易及电子商务中心租赁收入**	**10.58**	**84.67**	**95.26**	**100.55**	**100.55**
2.2.1	租赁面积（㎡/年）	1200	1600	1800	1900	1900
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
2.3	**仓储配送中心、资源回收利用中心租赁收入**	**27.00**	**216.00**	**243.00**	**256.50**	**256.50**
2.3.1	租赁面积（㎡/年）	15000	20000	22500	23750	23750
2.3.2	出租单价（元/㎡·天）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
2.4	**产品溯源中心租赁收入**	**1.39**	**11.09**	**12.47**	**13.17**	**13.17**
2.4.1	租赁面积（㎡/年）	300	400	450	475	475
2.4.2	出租单价（元/㎡·天）	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
2.5	**停车费收入**	**18.90**	**151.20**	**170.10**	**179.82**	**179.82**
2.5.1	停车位数量	210	280	315	333	333
2.5.2	单个车位平均周转次数（次/天）	3	3	3	3	3
2.5.3	单次停车平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.6	**广告费收入**	**5.00**	**40.00**	**45.00**	**50.00**	**50.00**
2.6.1	广告位数量	6	8	9	10	10
2.6.2	收费标准（万元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.7	**大棚出租收入**	**2.00**	**16.03**	**18.04**	**19.04**	**19.04**

2.7.1	出租面积（亩/年）	72	96	108	114	114
2.7.2	出租单价（元/亩·年）	1,670.00	1,670.00	1,670.00	1,670.00	1,670.00

（续上表）

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	运营负荷(%)	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**947.40**	**947.40**	**947.40**	**947.40**	**947.40**
2.1	**农产品加工区租赁收入**	**328.32**	**328.32**	**328.32**	**328.32**	**328.32**
2.1.1	租赁面积（㎡/年）	28500	28500	28500	28500	28500
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
2.2	**农产品交易及电子商务中心租赁收入**	**100.55**	**100.55**	**100.55**	**100.55**	**100.55**
2.2.1	租赁面积（㎡/年）	1900	1900	1900	1900	1900
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
2.3	**仓储配送中心、资源回收利用中心租赁收入**	**256.50**	**256.50**	**256.50**	**256.50**	**256.50**
2.3.1	租赁面积（㎡/年）	23750	23750	23750	23750	23750
2.3.2	出租单价（元/㎡·天）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
2.4	**产品溯源中心租赁收入**	**13.17**	**13.17**	**13.17**	**13.17**	**13.17**
2.4.1	租赁面积（㎡/年）	475	475	475	475	475
2.4.2	出租单价（元/㎡·天）	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
2.5	**停车费收入**	**179.82**	**179.82**	**179.82**	**179.82**	**179.82**
2.5.1	停车位数量	333	333	333	333	333
2.5.2	单个车位平均周转次数（次/天）	3	3	3	3	3
2.5.3	单次停车平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.6	**广告费收入**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**
2.6.1	广告位数量	10	10	10	10	10
2.6.2	收费标准（万元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.7	**大棚出租收入**	**19.04**	**19.04**	**19.04**	**19.04**	**19.04**
2.7.1	出租面积（亩/年）	114	114	114	114	114
2.7.2	出租单价（元/亩·年）	1,670.00	1,670.00	1,670.00	1,670.00	1,670.00

（续上表）

序号	项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1	运营负荷(%)	95%	95%	95%	95%	
2	**运营收入**	**947.40**	**947.40**	**947.40**	**947.40**	**12,211.21**
2.1	**农产品加工区租赁收入**	**328.32**	**328.32**	**328.32**	**328.32**	**4,233.60**
2.1.1	租赁面积（㎡/年）	28500	28500	28500	28500	
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	0.32	0.32	0.32	0.32	
2.2	**农产品交易及电子商务中心租赁收入**	**100.55**	**100.55**	**100.55**	**100.55**	**1,296.56**
2.2.1	租赁面积（㎡/年）	1900	1900	1900	1900	
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	1.47	1.47	1.47	1.47	
2.3	**仓储配送中心、资源回收利用中心租赁收入**	**256.50**	**256.50**	**256.50**	**256.50**	**3,307.50**
2.3.1	租赁面积（㎡/年）	23750	23750	23750	23750	
2.3.2	出租单价（元/㎡·天）	0.30	0.30	0.30	0.30	
2.4	**产品溯源中心租赁收入**	**13.17**	**13.17**	**13.17**	**13.17**	**169.82**
2.4.1	租赁面积（㎡/年）	475	475	475	475	

2.4.2	出租单价（元/㎡·天）	0.77	0.77	0.77	0.77	
2.5	**停车费收入**	**179.82**	**179.82**	**179.82**	**179.82**	**2,318.22**
2.5.1	停车位数量	333	333	333	333	
2.5.2	单个车位平均周转次数（次/天）	3	3	3	3	
2.5.3	单次停车平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	
2.6	**广告费收入**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**640.00**
2.6.1	广告位数量	10	10	10	10	
2.6.2	收费标准（万元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	
2.7	**大棚出租收入**	**19.04**	**19.04**	**19.04**	**19.04**	**245.49**
2.7.1	出租面积（亩/年）	114	114	114	114	
2.7.2	出租单价（元/亩·年）	1,670.00	1,670.00	1,670.00	1,670.00	

2.运营支出

该项目建成后运营支出具体测算如下：

（1）燃料动力费：根据京延工程咨询有限公司编制的《濮阳农业科技园区科技投资有限公司河南濮阳国家农业科技园区综合提升项目可行性研究报告》，该项目建成后满负荷运营状态下年用水规模1.29万立方米，用水单价5.80元/立方米；年用电规模85万kwh，用电单价0.86元/kwh。年耗用燃料动力费随年实际运营负荷同步变动；

（2）职工薪酬：该项目建成后预计职工定员30人，项目建成后前三年人均工资及福利费保守按3.60万元/年计算，考虑到项目建设期，项目建成后第一年人均工资福利费按0.60万元/年计算，此后每三年递增5%；

（3）维护修理费：该项目建成后年耗用维护修理费保守按年收入的2%计算；

（4）其他费用：根据京延工程咨询有限公司编制的《濮阳农业科技园区科技投资有限公司河南濮阳国家农业科技园区综合提升项目可行性研究报告》，该项目建成后满负荷运营状态下年耗用其他费用5.00万元，年耗用其他费用随年实际运营负荷同步变动；

（5）增值税：不动产租赁增值税税率按9%计算，停车位收费增值税税率按6%计算；

（6）附加税：城建税按增值税的7%的比例计提，教育费附加按增值税的3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的2%的比例计提；

（7）房产税：房产税税率按12%计算；

（8）所得税：所得税税率为25%。

债券存续期内运营支出共6,759.45万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营支出	**59.00**	**444.93**	**490.41**	**518.13**	**518.13**
1.1	燃料动力费	8.06	64.47	72.52	76.55	76.55
1.1.1	用水规模（万 m³/年）	0.77	1.03	1.16	1.23	1.23
1.1.2	用水单价（元/m³）	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	51.00	68.00	76.50	80.75	80.75
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
1.2	职工薪酬	18.00	108.00	108.00	113.40	113.40
1.2.1	职工人数	30	30	30	30	30
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	0.60	3.60	3.60	3.78	3.78
1.3	维护修理费	1.99	15.91	17.90	18.95	18.95
1.4	其他费用	0.50	4.00	4.50	4.75	4.75
1.5	增值税	7.72	61.76	69.47	73.56	73.56
1.6	附加税	0.93	7.41	8.34	8.83	8.83
1.7	房产税	8.32	66.53	74.84	79.00	79.00
1.8	所得税	13.48	116.85	134.84	143.09	143.09

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营支出	**518.13**	**522.38**	**522.38**	**522.38**	**526.84**
1.1	燃料动力费	76.55	76.55	76.55	76.55	76.55
1.1.1	用水规模（万 m³/年）	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
1.1.2	用水单价（元/m³）	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	80.75	80.75	80.75	80.75	80.75
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
1.2	职工薪酬	113.40	119.07	119.07	119.07	125.02
1.2.1	职工人数	30	30	30	30	30
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.78	3.97	3.97	3.97	4.17
1.3	维护修理费	18.95	18.95	18.95	18.95	18.95
1.4	其他费用	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
1.5	增值税	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56
1.6	附加税	8.83	8.83	8.83	8.83	8.83
1.7	房产税	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
1.8	所得税	143.09	141.67	141.67	141.67	140.18

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	经营支出	**526.84**	**526.84**	**531.53**	**531.53**	**6,759.45**
1.1	燃料动力费	76.55	76.55	76.55	76.55	**987.10**
1.1.1	用水规模（万 m³/年）	1.23	1.23	1.23	1.23	
1.1.2	用水单价（元/m³）	5.80	5.80	5.80	5.80	
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	80.75	80.75	80.75	80.75	
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.86	0.86	0.86	0.86	
1.2	职工薪酬	125.02	125.02	131.27	131.27	**1,569.03**
1.2.1	职工人数	30	30	30	30	

1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.17	4.17	4.38	4.38	
1.3	维护修理费	18.95	18.95	18.95	18.95	
1.4	其他费用	4.75	4.75	4.75	4.75	**61.25**
1.5	增值税	73.56	73.56	73.56	73.56	**948.11**
1.6	附加税	8.83	8.83	8.83	8.83	**113.81**
1.7	房产税	79.00	79.00	79.00	79.00	**1,018.69**
1.8	所得税	140.18	140.18	138.62	138.62	**1,817.23**

3.项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益5,451.76万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营收入	99.43	795.47	894.91	947.40	947.40
2	运营支出	59.00	444.93	490.41	518.13	518.13
3	**净收益**	**40.43**	**350.54**	**404.50**	**429.27**	**429.27**

（续上表）

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	运营收入	947.40	947.40	947.40	947.40	947.40
2	运营支出	518.13	522.38	522.38	522.38	526.84
3	**净收益**	**429.27**	**425.02**	**425.02**	**425.02**	**420.56**

（续上表）

序号	项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
1	运营收入	947.40	947.40	947.40	947.40	12,211.21
2	运营支出	526.84	526.84	531.53	531.53	6,759.45
3	**净收益**	**420.56**	**420.56**	**415.87**	**415.87**	**5,451.76**

根据上述测算，债券存续期该项目运营收入12,211.21万元，运营支出6,759.45万元，净收益5,451.76万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为5,451.76万元，项目实施单位应付有息债券本息合计4,127.63万元，项目产生净收益为应付债券本息和的1.32倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
第1年		121.50	121.50	
第2年		121.50	121.50	40.43
第3年		121.50	121.50	350.54

第 4 年		121.50	121.50	404.50
第 5 年		121.50	121.50	429.27
第 6 年	135.00	121.50	256.50	429.27
第 7 年	135.00	115.43	250.43	429.27
第 8 年	135.00	109.35	244.35	425.02
第 9 年	135.00	103.28	238.28	425.02
第 10 年	135.00	97.20	232.20	425.02
第 11 年	405.00	91.13	496.13	420.56
第 12 年	405.00	72.90	477.90	420.56
第 13 年	405.00	54.68	459.68	420.56
第 14 年	405.00	36.45	441.45	415.87
第 15 年	405.00	18.23	423.23	415.87
合计	2,700.00	1,427.63	4,127.63	5,451.76
项目收益本息覆盖率	1.32			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳经济技术开发区国家农业科技园区综合提升项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.32倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师
张聪聪
11160018

资产评估师：

资产评估师
秦广杨
41200019

河南省中评资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十四日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
2. 资产评估机构备案证明复印件；
3. 资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1—1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （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

2018 年 07 月 09 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

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅

2019年4月24日

资产评估机构备案

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2020-06-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

濮阳工业园区化学品物流园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第 0320-6 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目 录

摘 要..... 2

正 文..... 3

一、项目概况..... 3

二、审批情况..... 3

三、投资估算及资金筹措方式..... 3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况..... 4

五、项目收益预测编制说明..... 9

六、评价结论..... 10

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章..... 10

附件目录..... 11

濮阳工业园区化学品物流园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0320-6号

摘 要

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳东晟实业发展有限公司的委托，对濮阳工业园区化学品物流园建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳工业园区化学品物流园建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.57倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

濮阳工业园区化学品物流园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0320-6号

正 文

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳东晟实业发展有限公司的委托，对濮阳工业园区化学品物流园建设项目的收益与融资平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

项目拟建设地点位于濮阳工业园区省道214（原省道209）以东、中原路以南、规划路以北区域内。该项目总占地面积133334平方米（折合200亩），建设内容主要包括：出入口、停车区（行车通道、停车位、绿化隔离带）、加油加气区、车辆维修区和附属的餐饮休息室等区域。经测算确定建设机动车停车位800个，加油加气区5000平方米，车辆维修区8000平方米，配套的住宿餐饮设施15000平方米。

二、审批情况

濮阳工业园区化学品物流园建设项目已获得相关部门的批准，具体情况如下：

（一）河南濮阳工业园区经济发展局《关于濮阳工业园区化学品物流园建设项目可行性研究报告的批复》（濮工经发〔2020〕17号）。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据安徽民力工程咨询院有限公司编制的《濮阳工业园区化学品物流园建设项目可行性研究报告》，本项目总投资38,568.28万元。其中包括建设工程费用14,653.60万元，安装工程费用6,521.44万元，设备购置费5,243.94万元，其他费用12,149.30万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比（%）
1	建设工程费用	14,653.60	37.99
2	安装工程费用	6,521.44	16.91

3	设备购置费	5,243.94	13.60
4	其他费用	12,149.30	31.50
5	工程总投资	38,568.28	100

（二）资金筹措方式

濮阳工业园区化学品物流园建设项目总投资为38,568.28万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）和拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）31,068.28万元，占总投资的80.55%；拟申请使用专项债券资金7,500.00万元，占总投资的19.45%，本项目以前年度未申请使用专项债券资金，2022年拟申请使用专项债券资金7,500.00万元，本次拟申请使用专项债券资金2,000.00万元。

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
38,568.28	自筹资金（地方财政配套）	31,068.28	80.55
	本期拟申请使用专项债券资金	7,500.00	19.45
	合计	38,568.28	100

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

濮阳工业园区化学品物流园建设项目拟申请使用专项债券资金7,500.00万元，以往年度未申请使用专项债券资金，2022年拟申请使用专项债券资金7,500.00万元，本次拟申请使用专项债券资金2,000.00万元，期限为15年，假设本项目拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息每半年支付一次。本期申请使用专项债券资金及剩余未申请使用专项债券资金7,500.00万元从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金15%债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券7,500.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当期新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2022年	7,500.00			7,500.00	4.50%		
2023年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
2024年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
2025年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
2026年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
2027年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
2028年		7,500.00	375.00	7,125.00	4.50%	337.50	712.50
2029年		7,125.00	375.00	6,750.00	4.50%	320.63	695.63
2030年		6,750.00	375.00	6,375.00	4.50%	303.75	678.75
2031年		6,375.00	375.00	6,000.00	4.50%	286.88	661.88
2032年		6,000.00	375.00	5,625.00	4.50%	270.00	645.00

2033 年		5,625.00	1,125.00	4,500.00	4.50%	253.13	1,378.13
2034 年		4,500.00	1,125.00	3,375.00	4.50%	202.50	1,327.50
2035 年		3,375.00	1,125.00	2,250.00	4.50%	151.88	1,276.88
2036 年		2,250.00	1,125.00	1,125.00	4.50%	101.25	1,226.25
2037 年		1,125.00	1,125.00	-	4.50%	50.63	1,175.63
合计	7,500.00		7,500.00			3,965.63	11,465.63

（二）项目可产生的净收益

1. 运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后出租及提供服务产生的收入。根据安徽民力工程咨询院有限公司编制的《濮阳工业园区化学品物流园建设项目可行性研究报告》，项目建成后收入来源如下：

（1）停车区收入：共设置危化品专用停车位 800 个，项目建设后，项目实施单位计划与各运输公司签订停车合同，按每个危化品停车位每次收取 25.00 元停车费，每个车位日周转 2 次，每年按 360 天计算；收入随运营负荷变化；

（2）加油加气站设备租赁收入：该项目建设加油加气区 5000 平方米，利用场地中原炼化总厂油库片区原有的浮顶罐、球罐等设备，固定收取租赁费 100.00 万元/年；收入随运营负荷变化；

（3）车辆维修场地外包收入：项目建成后，拟将车辆维修区 8000 平方米采用外包方式管理，固定收取管理服务费 300.00 万元/年；收入随运营负荷变化；

（4）生活区餐饮收入：项目建成后，提供餐饮服务，满负荷运转时预测日接待 500 人次，单价取 30.00 元/人次，每年按 360 天计算，收入随运营负荷变化。

预计项目建成后第一年运营负荷可达到 70%，第二年运营负荷可达到 90%，第三年及以后年度运营负荷可达到 100%并保持不变。

债券存续期内共可形成运营收入 34,748.00 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营负荷	70%	90%	100%	100%	100%
2	**运营收入**	**1,666.00**	**2,142.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**
2.1	停车区收入	1,008.00	1,296.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
2.1.1	危化品专用停车位个数	800	800	800	800	800
2.1.2	收费标准（元/次）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.1.3	日周转数	2	2	2	2	2
2.2	加油加气站设备租赁收入	70.00	90.00	100.00	100.00	100.00
2.2.1	固定年租赁费（万元）	70.00	90.00	100.00	100.00	100.00

2.3	车辆维修场地外包管理收入	210.00	270.00	300.00	300.00	300.00
2.3.1	固定年管理费（万元）	210.00	270.00	300.00	300.00	300.00
2.4	生活区餐饮收入	378.00	486.00	540.00	540.00	540.00
2.4.1	日接待人数	350	450	500	500	500
2.4.2	单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

续上表

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%
2	**运营收入**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**
2.1	停车区收入	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
2.1.1	危化品专用停车位个数	800	800	800	800	800
2.1.2	收费标准（元/次）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.1.3	日周转数	2	2	2	2	2
2.2	加油加气站设备租赁收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2.1	固定年租赁费（万元）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.3	车辆维修场地外包管理收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3.1	固定年管理费（万元）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.4	生活区餐饮收入	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
2.4.1	日接待人数	500	500	500	500	500
2.4.2	单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

续上表

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	经营期合计
1	运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%	
2	**运营收入**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**2,380.00**	**34,748.00**
2.1	停车区收入	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	21,024.00
2.1.1	危化品专用停车位个数	800	800	800	800	800	
2.1.2	收费标准（元/次）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
2.1.3	日周转数	2	2	2	2	2	
2.2	加油加气站设备租赁收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,460.00
2.2.1	固定年租赁费（万元）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
2.3	车辆维修场地外包管理收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	4,380.00
2.3.1	固定年管理费（万元）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
2.4	生活区餐饮收入	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	7,884.00
2.4.1	日接待人数	500	500	500	500	500	
2.4.2	单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	

2. 运营支出

该项目建成后，运营支出具体测算如下：

（1）原材料、动力费：该项目建成后，预计年用电量为 224.64 万 kwh/年，用电单价为 0.80 元/kwh；预计年用水量为 9.75 万 m^3 /年，用水单价为 2.65 元/m^3，该费用随

每年运营负荷变化； 食品原材料费用按餐饮收入的50%计提，满负荷运转下年食品原材料费用216.00万元/年；成本随运营负荷变化；

（2）职工薪酬：该项目建成后，预计需要职工20人，每人工资4.20万元/年；

（3）其他管理费：该项目建成后，其他管理费按职工薪酬的35%计提；

（4）增值税：停车区、加油加气站设备租赁收入增值税率为9%，车辆维修场地外包管理收入及生活区餐饮收入增值税税率为9%；

（5）附加税：城建税按增值税的7%的比例计提，教育费附加按增值税的3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的2%的比例计提；

（6）所得税：所得税率为25%。

债券存续期内运营支出共16,721.23万元。具体见下表：

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	**运营支出**	**825.58**	**1,037.17**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**
1.1	原材料、动力费（万元）	295.08	379.39	421.55	421.55	421.55
1.1.1	用电量 （万/千瓦时）	157.25	202.18	224.64	224.64	224.64
1.1.2	单价（元/千瓦时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.1.3	用水量（万/m³）	6.83	8.78	9.75	9.75	9.75
1.1.4	单价（元/吨）	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
1.1.5	食品原材料费用	151.20	194.40	216.00	216.00	216.00
1.2	职工薪酬	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
1.2.1	职工人数	20	20	20	20	20
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1.3	其他管理费	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40
1.4	增值税	122.29	157.23	174.70	174.70	174.70
1.5	附加税	14.67	18.87	20.96	20.96	20.96
1.6	所得税	280.14	368.28	412.35	412.35	412.35

续上表

序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**运营支出**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**
1.1	原材料、动力费（万元）	421.55	421.55	421.55	421.55	421.55
1.1.1	用电量 （万/千瓦时）	224.64	224.64	224.64	224.64	224.64
1.1.2	单价（元/千瓦时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.1.3	用水量（万/m³）	9.75	9.75	9.75	9.75	9.75
1.1.4	单价（元/吨）	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
1.1.5	食品原材料费用	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
1.2	职工薪酬	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00

1.2.1	职工人数	20	20	20	20	20
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1.3	其他管理费	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40
1.4	增值税	174.70	174.70	174.70	174.70	174.70
1.5	附加税	20.96	20.96	20.96	20.96	20.96
1.6	所得税	412.35	412.35	412.35	412.35	412.35

续上表

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	经营期合计
1	**运营支出**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**	**1,142.96**	**16,721.23**
1.1	原材料、动力费（万元）	421.55	421.55	421.55	421.55	421.55	6,154.62
1.1.1	用电量 （万/千瓦时）	224.64	224.64	224.64	224.64	224.64	
1.1.2	单价（元/千瓦时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
1.1.3	用水量（万/m³）	9.75	9.75	9.75	9.75	9.75	
1.1.4	单价（元/吨）	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	
1.1.5	食品原材料费用	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	
1.2	职工薪酬	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	1,260.00
1.2.1	职工人数	20	20	20	20	20	
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	
1.3	其他管理费	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40	441.00
1.4	增值税	174.70	174.70	174.70	174.70	174.70	2,550.62
1.5	附加税	20.96	20.96	20.96	20.96	20.96	306.02
1.6	所得税	412.35	412.35	412.35	412.35	412.35	6,008.97

3. 项目净收益

债券存续期内运营净收益共 18,026.77 万元。具体见下表：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	运营收入	1,666.00	2,142.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00
2	运营支出	825.58	1,037.17	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96
3	**净收益**	**840.42**	**1,104.83**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**

（续上表）

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	运营收入	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	34,748.00
2	运营支出	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	1,142.96	16,721.23
3	**净收益**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**1,237.04**	**18,026.77**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 34,748.00 万元，运营支出 16,721.23 万元，净收益 18,026.77 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 18,026.77 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 11,465.63 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.57 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第 1 年				
第 2 年		337.50	337.50	840.42
第 3 年		337.50	337.50	1,104.83
第 4 年		337.50	337.50	1,237.04
第 5 年		337.50	337.50	1,237.04
第 6 年		337.50	337.50	1,237.04
第 7 年	375.00	337.50	712.50	1,237.04
第 8 年	375.00	320.63	695.63	1,237.04
第 9 年	375.00	303.75	678.75	1,237.04
第 10 年	375.00	286.88	661.88	1,237.04
第 11 年	375.00	270.00	645.00	1,237.04
第 12 年	1,125.00	253.13	1,378.13	1,237.04
第 13 年	1,125.00	202.50	1,327.50	1,237.04
第 14 年	1,125.00	151.88	1,276.88	1,237.04
第 15 年	1,125.00	101.25	1,226.25	1,237.04
	1,125.00	50.63	1,175.63	1,237.04
合计	7,500.00	3,965.63	11,465.63	18,026.77
项目收益本息覆盖率	1.57			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以濮阳工业园区化学品物流园建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以濮阳工业园区化学品物流园建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以濮阳工业园区化学品物流园建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即濮阳工业园区化学品物流园建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和濮阳工业园区化学品物流园建设项目所处

行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳工业园区化学品物流园建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.57 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师 张聪聪 11160018

资产评估师 王凌风 41080011

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十日

附件目录

一、资产评估机构企业法人营业执照复印件；

二、资产评估机构备案证明复印件；

三、资产评估师职业资格登记卡。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105568345681W

(1-1)

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅 资产评估机构备案

2019年4月24日

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：王凌风

性别：男

登记编号：41080011

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-02-25

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 王凌风 41080011

打印日期：2019-09-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-09-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第 031801 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区龙子湖正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目 录

摘 要 2

正 文 3

一、项目概况 3

二、审批情况 4

三、投资估算及资金筹措方式 4

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 5

五、项目收益预测编制说明 12

六、评价结论 13

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章 13

附件目录 14

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第031801号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受河南濮阳工业园区管理委员会的委托，对濮阳工业园区化工产业园基础设施项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳工业园区化工产业园基础设施建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.49倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第031801号

正 文

河南省中评资产评估有限公司接受河南濮阳工业园区管理委员会的委托，对濮阳工业园区化工产业园基础设施项目的收益与融资平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

项目建设地点：本项目建设地点位于濮阳工业园区境内。

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目建设标准化厂区，总建筑面积38.10万平方米，项目占地853760平方米（1280亩）。包括标准钢构主厂房291748平方米，钢构辅助厂房50296平方米，办公楼建筑面积9280平方米，职工餐厅建筑面积15764平方米，员工宿舍建筑面积5808平方米，活动中心建筑面积5680平方米，其他配套用房建筑面积2472平方米。

根据规划要求，拟建道路建设标准为城市次干路和支路，道路全长9210米，道路宽度16-40米；设计速度40公里/小时，建设内容包括道路、污水管网、雨水管网、给水管网、热力、电力、通信、燃气、绿化、交通和照明工程。

二、审批情况

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目已获得相关部门的批准，具体情况如下：

（一）河南濮阳工业园区经济发展局《关于濮阳工业园区化工产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》濮工经发〔2020〕20 号；

（二）河南濮阳工业园区管理委员会选址意见书。

三、投资估算及资金筹措方式

（1）投资估算

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目总投资 113,879.77 万元。其中包括工程费用 68,875.98 万元，工程建设其他费 39,580.94 万元，基本预备费 5,422.85 万元。

（2）资金筹措方式

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目总投资为 113,879.77 万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）73,879.77 万元，占总投资的 64.88%；本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，已于 2020 年已使用债券资金 3,500.00 万元，2021 年已使用债券资金 9,000.00 万元，2022 年计划使用 27500 万元，本次申请使用专项债券资金 2,000.00 万元，占总投资的 35.12%，具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
113,879.77	自筹资金（地方财政配套）	73,879.77	64.88
	拟申请使用专项债券资金	40,000.00	35.12
	合计	113,879.77	100.00

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

1、拟申请使用专项债券应付本息情况

濮阳工业园区化工产业园基础设施项目计划申请使用专项债券资金总额 40,000.00 万元，已于 2020 年已使用债券资金 3,500.00 万元，2021 年已使用债券资金 9,000.00 万元，2022 年计划使用 27500 万元，本次申请使用专项债券资金 2,000.00 万元，占总投资的 35.12%，期限为 15 年期，假设本次拟申请使用的专项债券票面利率 4.50%，利息每半年支付一次，已申请使用专项债券资金 12,500.00 万元到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用专项债券资金 2,000.00 万元，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。债券存续期应还本付息情况如下：

该项目拟申请使用专项债券 40,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第 1 年	3,500.00	-		3,500.00	4.50%	-	-
第 2 年	9,000.00	3,500.00		12,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 3 年	27,500.00	12,500.00		40,000.00	4.50%	562.50	562.50
第 4 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 5 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 6 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 7 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 8 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 9 年		40,000.00	1,375.00	38,625.00	4.50%	1,800.00	3,175.00
第 10 年		38,625.00	1,375.00	37,250.00	4.50%	1,738.13	3,113.13
第 11 年		37,250.00	1,375.00	35,875.00	4.50%	1,676.25	3,051.25
第 12 年		35,875.00	1,375.00	34,500.00	4.50%	1,614.38	2,989.38
第 13 年		34,500.00	1,375.00	33,125.00	4.50%	1,552.50	2,927.50

第 14 年		33,125.00	4,125.00	29,000.00	4.50%	1,490.63	5,615.63
第 15 年		29,000.00	4,125.00	24,875.00	4.50%	1,305.00	5,430.00
第 16 年		24,875.00	7,625.00	17,250.00	4.50%	1,119.38	8,744.38
第 17 年		17,250.00	13,125.00	4,125.00	4.50%	776.25	13,901.25
第 18 年		4,125.00	4,125.00	-	4.50%	185.63	4,310.63
合计	40,000.00		40,000.00			22,978.13	62,978.13

2、项目可产生的净收益

（1）营运收入

本项目主营业务收入为项目建成后出租产生的收入。根据河南省纺织建筑设计院有限公司编制的《濮阳工业园区化工产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后可供出租标准钢构主厂房 291,748.00 平方米、钢构辅助厂房 50,296.00 平方米，办公楼 9,280.00 平方米，合计 351,324.00 平方米。根据市场调研考虑到评估对象所处的位置、环境等因素，预测被评估对象标准钢构主厂房 30.00 元／平方米／月；钢构辅助厂房取标准化厂房租金的一半 15.00 元／平方米／月；办公楼 42.60 元／平方米／月。

标准化工业厂房可比案例租金情况表

项目	评估对象	参照地点一	参照地点二	参照地点三
名称	濮阳工业园区厂房	濮阳龙珠加油站附近工业厂房	特修房	标准工业厂房
具体位置	濮阳市工业园区	濮阳市龙珠加油站	濮阳市华龙区特修厂	濮阳市胜利西路
租金情况调查	31 元／平方米／月	33 元／平米／月	30 元／平米／月	30 元／平米／月

办公楼可比案例租金情况表

项目	评估对象	参照地点一	参照地点二	参照地点三
名称	濮阳工业园区办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
具体位置	濮阳市工业园区	濮阳电子商务产业园	濮阳电子商务产业园	濮阳市中心广场
租金情况调查	42.50 元／平方米／月	30 元／平米／月	60 元／平米／月	37.5 元／平米／月

预计项目建成后第一年对外出租面积可达到可出租总面积的 30%，第二年达到可出租总面积的 70%，第三年达到可出租总面积的 80%，第四年达到可出租总面积的 90%，第五年达到可出租总面积的 95%。考虑到空置率情况，第四年及以后年度出租面积可达到 95%并保持不变。债券存续期内共可形成运营收入 167,545.36 万元。

项目收入预测表

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	出租率	30.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**运营收入**	**3,564.79**	**8,317.85**	**9,506.12**	**10,694.38**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**
2.1	标准钢构主厂房出租收入	3,150.88	7,352.05	8,402.34	9,452.64	9,977.78	9,977.78	9,977.78
2.1.1	面积（㎡/年）	87,524.40	204,223.60	233,398.40	262,573.20	277,160.60	277,160.60	277,160.60
2.1.2	租金单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.2	钢构辅助厂房出租收入	271.60	633.73	724.26	814.80	860.06	860.06	860.06
2.2.1	面积（㎡/年）	15,088.80	35,207.20	40,236.80	45,266.40	47,781.20	47,781.20	47,781.20
2.2.2	租金单价（元/㎡·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	办公楼出租收入	142.32	332.08	379.51	426.95	450.67	450.67	450.67
2.3.1	面积（㎡/年）	2,784.00	6,496.00	7,424.00	8,352.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00
2.3.2	租金单价（元/㎡·月）	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60

（续上表）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**运营收入**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**
2.1	标准钢构主厂房出租收入	9,977.78	9,977.78	9,977.78	9,977.78	9,977.78	9,977.78
2.1.1	面积（㎡/年）	277,160.60	277,160.60	277,160.60	277,160.60	277,160.60	277,160.60
2.1.2	租金单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.2	钢构辅助厂房出租收入	860.06	860.06	860.06	860.06	860.06	860.06
2.2.1	面积（㎡/年）	47,781.20	47,781.20	47,781.20	47,781.20	47,781.20	47,781.20
2.2.2	租金单价（元/㎡·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.3	办公楼出租收入	450.67	450.67	450.67	450.67	450.67	450.67

2.3.1	面积（㎡/年）	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00
2.3.2	租金单价（元/㎡·月）	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60

（续上表）

序号	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	经营期合计
1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	
2	**运营收入**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**	**167,545.36**
2.1	标准钢构主厂房出租收入	9,977.78	9,977.78	9,977.78	148,091.28
2.1.1	面积（㎡/年）	277,160.60	277,160.60	277,160.60	
2.1.2	租金单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	
2.2	钢构辅助厂房出租收入	860.06	860.06	860.06	12,765.12
2.2.1	面积（㎡/年）	47,781.20	47,781.20	47,781.20	
2.2.2	租金单价（元/㎡·月）	15.00	15.00	15.00	
2.3	办公楼出租收入	450.67	450.67	450.67	6,688.95
2.3.1	面积（㎡/年）	8,816.00	8,816.00	8,816.00	
2.3.2	租金单价（元/㎡·月）	42.60	42.60	42.60	

（2）运营成本

该项目建成后运营成本具体测算如下：

a、水电费：该项目建成后，预计年度消耗水量为 7.21 万吨，用水单价为 3.60 元/吨；预计年度消耗电量为 447.8 万 kwh，用电单价为 0.65 元；

b、职工薪酬：该项目建成后，预计职工人数为 8 人，人均工资 4 万/年，年度工资为 32 万元，项目建成后第三年开始，预计职工工资每三年上涨 5%；

c、修理维护费：该项目建成后，预计年修理维护费为 112.89 万元；

d、管理费：该项目建成后，预计年管理费为 112.89 万元；

e、增值税：增值税率为 9%；

f、附加税：城建税按增值税的 7%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提；

g、房产税：房产税为不含税租金收入的 12%。

债券存续期内运营成本共 73,641.77 万元。

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	**经营支出**	**1,581.59**	**3,658.37**	**4,178.77**	**4,697.97**	**4,957.56**	**4,958.82**	**4,958.82**
1.1	自用水电费及公共区域水电费	95.11	221.92	253.62	285.32	301.17	301.17	301.17
1.1.1	年用水量	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21
1.1.2	工业用水单价（元/m³）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
2	年用电量	447.80	447.80	447.80	447.80	447.80	447.80	447.80
2.1.1	电费单价	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	职工薪酬	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28
2.2.1	职工人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41
2.3	修理维护费	35.65	83.18	95.06	106.94	112.89	112.89	112.89
2.4	管理费	35.65	83.18	95.06	106.94	112.89	112.89	112.89
2.5	增值税	294.34	686.80	784.91	883.02	932.08	932.08	932.08
2.6	附加税	35.32	82.42	94.19	105.96	111.85	111.85	111.85
2.7	房产税	392.45	915.73	1,046.55	1,177.36	1,242.77	1,242.77	1,242.77
3	所得税	661.07	1,553.16	1,775.78	1,998.81	2,110.32	2,109.90	2,109.90

（续上表）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**经营支出**	**4,958.82**	**4,960.15**	**4,960.15**	**4,960.15**	**4,961.54**	**4,961.54**
1.1	自用水电费及公共区域水电费	301.17	301.17	301.17	301.17	301.17	301.17
1.1.1	年用水量	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21
1.1.2	工业用水单价（元/m³）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
2	年用电量	447.80	447.80	447.80	447.80	447.80	447.80
2.1.1	电费单价	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	职工薪酬	35.28	37.04	37.04	37.04	38.90	38.90
2.2.1	职工人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

2.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
2.3	修理维护费	112.89	112.89	112.89	112.89	112.89	112.89
2.4	管理费	112.89	112.89	112.89	112.89	112.89	112.89
2.5	增值税	932.08	932.08	932.08	932.08	932.08	932.08
2.6	附加税	111.85	111.85	111.85	111.85	111.85	111.85
2.7	房产税	1,242.77	1,242.77	1,242.77	1,242.77	1,242.77	1,242.77
3	所得税	2,109.90	2,109.46	2,109.46	2,109.46	2,108.99	2,108.99

（续上表）

序号	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	经营期合计
1	**经营支出**	**4,961.54**	**4,962.99**	**4,962.99**	**73,641.77**
1.1	自用水电费及公共区域水电费	301.17	301.17	301.17	4,470.07
1.1.1	年用水量	7.21	7.21	7.21	
1.1.2	工业用水单价（元/m³）	3.60	3.60	3.60	
2	年用电量	447.80	447.80	447.80	
2.1.1	电费单价	0.65	0.65	0.65	
2.2	职工薪酬	38.90	40.84	40.84	580.14
2.2.1	职工人数	8.00	8.00	8.00	
2.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.86	5.11	5.11	
2.3	修理维护费	112.89	112.89	112.89	1,675.45
2.4	管理费	112.89	112.89	112.89	
2.5	增值税	932.08	932.08	932.08	13,834.02
2.6	附加税	111.85	111.85	111.85	1,660.08
2.7	房产税	1,242.77	1,242.77	1,242.77	
3	所得税	2,108.99	2,108.51	2,108.51	31,301.19

（3）项目净收益

根据上述测算，债券存续期，该项目可产生净收益 93,903.58 万元

净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**经营收入**	**3,564.79**	**8,317.85**	**9,506.12**	**10,694.38**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**	**11,288.52**
2	**经营支出**	**1,581.59**	**3,658.37**	**4,178.77**	**4,697.97**	**4,957.56**	**4,958.82**	**4,958.82**	**4,958.82**

3	**净收益**	**1,983.21**	**4,659.48**	**5,327.35**	**5,996.42**	**6,330.95**	**6,329.69**	**6,329.69**	**6,329.69**

（续上表）

序号	项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	**经营收入**	11,288.52	11,288.52	11,288.52	11,288.52	11,288.52	11,288.52	11,288.52	11,288.52	167,545.36
2	**经营支出**	4,960.15	4,960.15	4,960.15	4,961.54	4,961.54	4,961.54	4,962.99	4,962.99	73,641.77
3	**净收益**	**6,328.37**	**6,328.37**	**6,328.37**	**6,326.98**	**6,326.98**	**6,326.98**	**6,325.52**	**6,325.52**	**93,903.58**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 167,545.36 万元，运营支出 73,641.77 万元，净收益 93,903.58 万元。

3、项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

根据测算，债券存续期濮阳工业园区化工产业园基础设施建设项目运营可产生的净收益为 93,903.58 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 62,978.13 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.49 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	157.50	157.50	-
第 3 年	-	562.50	562.50	1,983.21
第 4 年	-	1,800.00	1,800.00	4,659.48
第 5 年	-	1,800.00	1,800.00	5,327.35
第 6 年	-	1,800.00	1,800.00	5,996.42
第 7 年	-	1,800.00	1,800.00	6,330.95
第 8 年	-	1,800.00	1,800.00	6,329.69
第 9 年	1,375.00	1,800.00	3,175.00	6,329.69
第 10 年	1,375.00	1,738.13	3,113.13	6,329.69
第 11 年	1,375.00	1,676.25	3,051.25	6,328.37
第 12 年	1,375.00	1,614.38	2,989.38	6,328.37
第 13 年	1,375.00	1,552.50	2,927.50	6,328.37

第 14 年	4,125.00	1,490.63	5,615.63	6,326.98
第 15 年	4,125.00	1,305.00	5,430.00	6,326.98
第 16 年	7,625.00	1,119.38	8,744.38	6,326.98
第 17 年	13,125.00	776.25	13,901.25	6,325.52
第 18 年	4,125.00	185.63	4,310.63	6,325.52
合计	40,000.00	22,978.13	62,978.13	93,903.58
项目收益本息覆盖率	1.49			

五、项目收益预测编制说明

1、本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评价以濮阳工业园区化工产业园基础设施项目资本金全部到位为前提；

3、本次评价以濮阳工业园区化工产业园基础设施项目按预计的项目工程实施进度为前提；

4、本次评价以濮阳工业园区化工产业园基础设施项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即濮阳工业园区化工产业园基础设施项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5、本次评价以产权持有人所处区域和濮阳工业园区化工产业园基础设施项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

6、本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

7、本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

8、由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信

息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳工业园区化工产业园基础设施建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二一年七月三十一日

附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案公告复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410105558345681W

（1-1）

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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　郑州市金水区工商行政管理局

2018 年 07 月 09 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

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅 资产评估机构备案

2019年4月24日

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-10-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

南乐县2021农村供水改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090350号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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..... 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..... 7
（三）项目运营成本分析..... 9
（四）净收益分析..... 11
（五）本息覆盖倍数..... 15
六、总体评价结果..... 16
七、使用限制..... 16

南乐县2021农村供水改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090350号

我们接受委托，对南乐县2021农村供水改造工程（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）、《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，了解南乐县2021农村供水改造工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。南乐县水利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。我们的责任是根据南乐县水利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南乐县2021农村供水改造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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 12 月 25 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南乐县水利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”	指南乐县 2021 农村供水改造工程

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南乐县所属乡镇的29个村庄内，及将要更新设备的 16个乡镇供水厂内部。具体信息见下表所示：

序号	村庄所在乡镇	涉及村庄	涉及乡镇水厂
1	谷金楼乡	李家屯、三坡村、崔方	六屯水厂、谷金楼集水厂
2	寺庄乡	大北张、利固	北渠头庄水厂、君泽社区水厂
3	梁村乡	张庄	刘耿落水厂
4	张果屯镇	冯行、小屯、魏庄、马庄	赵胡行水厂
5	杨村乡	吴村、李家村、烟庄、楼营前烟、后烟、仝史杨村、徐庄、程庄	吴村水厂、赫庄水厂、白拐水厂
6	西邵乡	葛苑村	刘苑村水厂
7	福堪镇	卞辛庄	卞辛庄水厂
8	韩张镇	刘庄、南街、陈庄	西韩固疃水厂、罗庄水厂
9	千口镇	孟庄、陈村、南仇庄、库庄	吕村水厂、南仇庄水厂
10	元村镇	王庄	后什固水厂

2.建设规模与内容

根据南乐县发展和改革委员会《关于南乐县2021农村供水改造工程可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕32号）文件以及《南乐县2021农村供水改造工程可行性研究报告》：本项目改造10个乡镇29个问题村的农村供水管网，受益人口3.57万人，铺设管道550千米，购置加压供水设备16台。

根据服务范围内村庄的居民户数、人数、村庄内的道路情况、原有老旧管网的布置情况，及现有乡镇水厂的现状，29个村庄供水管网一共需要敷设51,7067m，其中De20管41,3160m，De32管1,1361m，

De50 管 30,987m，De75 管 51,645m，De110 管 9,914m。本项目新建设的管网从村内总水表下游至各户庭院门口外，至各户庭院门口外截止，村内原有 PVC 供水管道废弃不再使用。16 个乡镇供水厂一共需要新购置 10m³/h 变频恒压水泵 9 台，20m³/h 变频恒压水泵 4 台，30m³/h 变频恒压水泵 3 台。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 3 个月，预计开工日期 2022 年 2 月，预计完工时间 2022 年 4 月。

（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 3,612.00 万元，其中：工程费用 3,015.44 万元，工程建设其他费用 233.14 万元，基本预备费 237.42 万元，建设期利息 126.00 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	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	985.46	1,681.07	348.91		3,015.44
1	各个村庄供水管网更新	985.46	1,676.11	320.77		2,982.34
1.1	De20PE 管		826.32			826.32
1.2	DN15 机械式预付费水表			309.87		309.87
1.3	户外阀门井φ300	619.74				619.74
1.4	球阀 DN15		36.15			36.15
1.5	De32PE 管		39.76			39.76
1.6	De50PE 管		185.92			185.92
1.7	De75PE 管		464.81			464.81
1.8	De110PE 管		118.97			118.97

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.9	管网阀门井φ700	45.92				45.92
1.10	村级总表 DN80 智能水表			4.64		4.64
1.11	水表池φ1600	319.80				319.80
1.1232	消火栓（SA100/65-1.0）		4.18	6.26		10.44
2	乡镇供水厂设备		4.97	28.14		33.10
2.1	10m3/h 变频恒压水泵		1.76	9.95		11.70
2.2	20m3/h 变频恒压水泵		1.50	8.50		10.00
2.3	30m3/h 变频恒压水泵		1.71	9.69		11.40
二	工程建设其他费用				233.14	233.14
1	项目建设管理费				49.75	49.75
2	工程勘察费				15.08	15.08
3	工程设计费				66.04	66.04
4	工程监理费				63.32	63.32
5	前期工作咨询费				6.03	6.03
6	招标代理服务费				10.55	10.55
7	环境影响咨询服务费				1.21	1.21
8	场地准备及临时设施费				12.06	12.06
9	联合试运转费				0.33	0.33
10	工程造价咨询服务费				8.77	8.77
三	预备费				237.42	237.42
四	建设期利息				126.00	126.00
五	投资估算	985.46	1,681.07	348.91	596.56	3,612.00

2.资金筹措计划

本项目总投资为3,612.00万元，资金来源为：财政投入812.00万元；申请地方政府专项债资金2,800.00万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年 2-4 月	合计
1	财政投入	812.00	812.00
2	专项债券资金	2,800.00	2,800.00
合计		3,612.00	3,612.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 2,800.00 万元。其中，2022 年度申请 2,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 2 年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 3 年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 4 年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 5 年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 6 年	2,800.00		140.00	2,660.00	4.50%	126.00	266.00
第 7 年	2,660.00		140.00	2,520.00	4.50%	119.70	259.70
第 8 年	2,520.00		140.00	2,380.00	4.50%	113.40	253.40
第 9 年	2,380.00		140.00	2,240.00	4.50%	107.10	247.10
第 10 年	2,240.00		140.00	2,100.00	4.50%	100.80	240.80
第 11 年	2,100.00		420.00	1,680.00	4.50%	94.50	514.50
第 12 年	1,680.00		420.00	1,260.00	4.50%	75.60	495.60
第 13 年	1,260.00		420.00	840.00	4.50%	56.70	476.70

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	还本付息合计
第 14 年	840.00		420.00	420.00	4.50%	37.80	457.80
第 15 年	420.00		420.00		4.50%	18.90	438.90
合计		2,800.00	2,800.00			1,480.50	4,280.50

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，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.5%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.5%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 15 年，建设 3 个月，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 2 年），收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

项目收入主要为供水收益。

1.供水量

各水厂服务人口数信息表

序号	水厂	供水服务范围内人口（人）
1	六屯水厂	5,952
2	谷金楼集水厂	20,391
3	北渠头庄水厂	13,166
4	君泽社区水厂	8,958
5	刘耿落水厂	13,483
6	赵胡行水厂	3,122
7	吴村水厂	17,692
8	赫庄水厂	9,461
9	白拐水厂	368
10	刘苑村水厂	9,501
11	卞辛庄水厂	5,210
12	西韩固疃水厂	15,767
13	罗庄水厂	1,100
14	吕村水厂	25,055
15	南仇庄水厂	5,556
16	后什固水厂	5,940
合计		160,722

本项目设计的水厂服务人口160,722人，项目测算按16万人测算；根据《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019），河南省属于气候和地域分区中的三区，参考此区用水定额，本项目居民生活用水定额取80L/人/天测算，每年按365天测算；运营期满负荷供水量为467.20万吨/年。

2.供水价格

根据《南乐县人民政府常务会议纪要》〔2019〕15号，南乐县农村居民用水价格暂定为2.89元/吨。

3.负荷率

初步统计，实施“十三五”农村饮水安全工程巩固提升以来，南乐县累计投资1,782.39万元，其中省级以上财政投资989.00元，南乐县本级财政投资793.39万元；新增集中式供水人口3.6万人，集中供

水率由“十二五”末的95.2%提高到100%；新增自来水入户人口13.38万人，自来水普及率由92.4%提高到100%，水质达标率由“十二五”末的66.2%提高到100%；新增设计供水能力1.2万m³/d，设计供水能力增加到5万m³/d；集中式供水工程总数由86处增加为107处。

现有水厂的供水可以满足本项目的供水需求。基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年供水量按照年供水需求量的60%计算，第二年按供水需求量的70%测算，第三年按供水需求量的80%测算，第四年按供水需求量的90%测算，第五年及以后年度按供水需求量的95%测算。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有主要包括：水电费、工资福利费、维护修理费、取水费以及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.水电费

依据可行性研究报告，本项目满负荷状态下年消耗电力约128.10万度、用水约2.90万m³；参考当地实际价格：电价0.65元/度、水价2.89元/m³；运营期第一年燃料及动力费总计8.41万元，考虑物价格上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

2.工资福利费

本项目范围内一共有16个乡镇水厂，每个乡镇水厂配置一名运营管理人员，再加上管理人员6人，共22人；根据当地的工资水平，人均工资为4万元/年，福利费按14%计提。考虑物价格上涨因素，按照每年上涨2.5%递增。

3.维护修理费

主要包含管网及设备维修、管道的消毒等日常费用，按照营业收入的5%计提。

4.取水费

根据河南省发展和改革委员会《关于我省南水北调工程供水价格的通知》（豫发改价管〔2015〕438号）黄河北段（包括焦作、新乡、鹤壁、濮阳、安阳市和滑县）取水价格为0.86元/m³，本项目位于濮阳市按0.86元/m³测算取水费。

5.税费

本项目涉及税种主要有水资源税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知（财税〔2014〕57号）和《中华人民共和国企业所得税法》计取；一般纳税人销售自产的自来水，可选择按照简易办法依照3%征收率计算缴纳增值税；城建税按5%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%。

本项目测算水价不含水资源税，运营成本不含水资源税。

所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。财政部 国家税务总局关于继续实行农村饮水安全工程建设运营税收优惠政策的通知（财税〔2016〕19号）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，本项目为农村安全饮水工程，符合税收优惠条件。测算明细如下：

表 4　税费计算表

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
①增值税应纳税额	24.30	28.35	32.41	36.46	38.48	38.48	38.48
②附加税	2.43	2.84	3.24	3.65	3.85	3.85	3.85
③水资源税							
④息税前收益	606.61	720.11	832.96	945.15	998.28	992.78	987.14
⑤利息	126.00	126.00	126.00	126.00	119.70	113.40	107.10
⑥折旧摊销	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60
⑦利润总额（④-②-③-⑤-⑥）	297.58	410.67	523.12	634.90	694.13	694.93	695.59
⑧所得税	-	-	-	79.36	86.77	86.87	173.90
⑨ 税费总额（①+②+③+⑧）	26.73	31.19	35.65	119.47	129.10	129.20	216.23

（续表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
①增值税应纳税额	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	506.32
②附加税	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	50.66
③水资源税								-
④息税前收益	981.35	975.42	969.34	963.11	956.73	950.18	943.48	12,822.64
⑤利息	100.80	94.50	75.60	56.70	37.80	37.80	18.90	1,266.30

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
⑥折旧摊销	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	180.60	2,528.40
⑦利润总额（④-②-③-⑤-⑥）	696.10	696.47	709.29	721.96	734.48	727.93	740.13	8,977.28
⑧所得税	174.03	174.12	177.32	180.49	183.62	181.98	185.03	1,683.49
⑨ 税费总额（①+②+③+⑧）	216.36	216.45	219.65	222.82	225.95	224.31	227.36	2,240.47

（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 5　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	**810.12**	**945.15**	**1,080.17**	**1,215.19**	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
1.供水收入	810.12	945.15	1,080.17	1,215.19	1,282.70	1,282.70	1,282.70	1,282.70
①单价（元/吨）	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
②人数（万人人）	16	16	16	16	16	16	16	16
③用水量（人/天/L）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
④天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365
二、支出合计	**471.32**	**537.48**	**604.29**	**751.12**	**795.22**	**800.82**	**893.49**	**899.41**
1.水电费	62.68	74.95	87.80	101.24	109.54	112.27	115.07	117.95
2.工资福利	100.32	102.83	105.40	108.04	110.74	113.51	116.35	119.26

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
3.日常管理维护	40.51	47.26	54.01	60.76	64.14	64.14	64.14	64.14
4.取水费	241.08	281.25	321.43	361.61	381.70	381.70	381.70	381.70
5.税费	26.73	31.19	35.65	119.47	129.10	129.20	216.23	216.36
三、项目收益	**338.80**	**407.67**	**475.88**	**464.07**	**487.48**	**481.88**	**389.21**	**383.29**

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、收入合计	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**	**1,282.70**	**16,877.63**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.供水收入	1,282.70	1,282.70	1,282.70	1,282.70	1,282.70	1,282.70	16,877.63
①单价（元/吨）	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99
②人数（万人）	16	16	16	16	16	16	16
③用水量（人/天/L）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
④天数（天）	365	365	365	365	365	365	365
二、支出合计	**905.43**	**914.71**	**924.11**	**933.62**	**938.53**	**948.28**	**11,317.83**
1.水电费	120.90	123.92	127.02	130.19	133.45	136.78	**1,553.76**
2.工资福利	122.24	125.30	128.43	131.64	134.93	138.30	**1,657.29**
3.日常管理维护	64.14	64.14	64.14	64.14	64.14	64.14	**843.94**
4.取水费	381.70	381.70	381.70	381.70	381.70	381.70	**5,022.37**
5.税费	216.45	219.65	222.82	225.95	224.31	227.36	**2,240.47**

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
三、项目收益	**377.27**	**367.99**	**358.59**	**349.08**	**344.17**	**334.42**	**5,559.80**

（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 5,559.80 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 6　本息覆盖倍数表

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		126.00	126.00	
第 2 年		126.00	126.00	338.80
第 3 年		126.00	126.00	407.67
第 4 年		126.00	126.00	475.88
第 5 年		126.00	126.00	464.07
第 6 年	140.00	126.00	266.00	487.48
第 7 年	140.00	119.70	259.70	481.88
第 8 年	140.00	113.40	253.40	389.21
第 9 年	140.00	107.10	247.10	383.29
第 10 年	140.00	100.80	240.80	377.27
第 11 年	420.00	94.50	514.50	367.99
第 12 年	420.00	75.60	495.60	358.59
第 13 年	420.00	56.70	476.70	349.08
第 14 年	420.00	37.80	457.80	344.17
第 15 年	420.00	18.90	438.90	334.42
合计	2,800.00	1,480.50	4,280.50	5,559.80
本息覆盖倍数	1.30			

注：假设第一年起始点为发行日，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

经测算，在南乐县2021农村供水改造工程收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益5,559.80万元，应付债券本金及利息合计4,280.50万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为南乐县2021农村供水改造工程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：

二〇二一年十二月二十五日

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 刘方薇

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

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 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



证书编号：
No. of Certificate 370100010171

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 07 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

南乐县城污水处理厂二期技术改造工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090648号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

南乐县城污水处理厂二期技术改造工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090648号

我们接受南乐县住房和城乡建设局的委托，对南乐县城污水处理厂二期技术改造工程项目（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》。相关项目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南乐县城污水处理厂二期技术改造工程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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

南乐县城污水处理厂二期技术改造工程。

（二）项目位置

南乐县城污水处理厂二期技术改造工程规模与现状处理规模保持一致，规模为3.0 万吨/日，厂区位于现状污水处理厂部。

（三）项目建设规模及内容

根据项目可行性研究报告显示，项目对现状二沉池进行改造，拆除现状二沉池内部设备，改造为膜池，使现状生物处理工艺由“预处理+水解酸化池+AAO（氧化沟型）+二沉池+深度处理+接触消毒池”调整为“预处理+水解酸化池+AAO（氧化沟型）+MBR 池+接触消毒池”，改造后提高其出水标准。同时建造附属用房240平米，用于膜池的配套设备及相关工具的放置。

（四）项目建设工期

项目建设期限为 36 个月，开工日期 2020 年 3 月，预计完工日期 2023 年 3 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算 8,239.48 万元，拟申请使用专项债券资金 4,500.00 万元，财政资金安排 3,739.48 万元。

二、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 4,500.00 万元，2021 年已申请使用 1,000.00 万元，2022 年计划使用 3,500.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	1,000.00	3,500.00	4,500.00
其中：已使用	1,000.00		1,000.00
2．期限	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	
6.备注	本项目在 2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中已发行 1,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。		

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	3,500.00		4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 3 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 4 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 5 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 6 年	4,500.00		-	4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 7 年	4,500.00		175.00	4,325.00	4.50%	202.50	377.50

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 8 年	4,325.00		175.00	4,150.00	4.50%	194.63	369.63
第 9 年	4,150.00		175.00	3,975.00	4.50%	186.75	361.75
第 10 年	3,975.00		175.00	3,800.00	4.50%	178.88	353.88
第 11 年	3,800.00		175.00	3,625.00	4.50%	171.00	346.00
第 12 年	3,625.00		525.00	3,100.00	4.50%	163.13	688.13
第 13 年	3,100.00		525.00	2,575.00	4.50%	139.50	664.50
第 14 年	2,575.00		525.00	2,050.00	4.50%	115.88	640.88
第 15 年	2,050.00		1,525.00	525.00	4.50%	92.25	1,617.25
第 16 年	525.00		525.00	0.00	4.50%	23.63	548.63
合计		4,500.00	4,500.00			2,525.63	7,025.63

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 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）。

（二）项目收入预测

1. 本项目建成后，主要收入来源为收取污水处理费等。

依据项目规划设计及可研报告显示，项目设计日处理量为 3 万立方米 / 日，假设项目负荷率在建成后第一年为 70.00%，以后每年增长 10.00%，满负荷后不再增长。

根据濮阳市发展改革委 濮阳市财政局 濮阳市住建局发布的濮发价管〔2018〕209 号关于调整我市污水处理收费标准的通知：县城区和建制镇污水处理收费标准居民调整为 0.85 元/立方米，假设考虑物价及居民消费水平，预测期内收费价格每三年增长 3%。

2. 基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	污水处理费	合计
第 3 年	651.53	651.53
第 4 年	744.60	744.60
第 5 年	837.68	837.68
第 6 年	958.67	958.67
第 7 年	958.67	958.67
第 8 年	958.67	958.67
第 9 年	987.43	987.43
第 10 年	987.43	987.43
第 11 年	987.43	987.43
第 12 年	1,017.06	1,017.06
第 13 年	1,017.06	1,017.06
第 14 年	1,017.06	1,017.06
第 15 年	1,067.91	1,067.91
第 16 年	1,121.30	1,121.30
合计	13,312.50	13,312.50

（三）项目成本预测

1. 本项目主要成本费用包括材料费用、人员工资、水电费、综合税费及其他支出等。

（1）材料费用：假设项目建成后主要消耗材料为 PAC、乙酸钠、次氯酸钠、液氧、磁粉假设未来材料消耗量保持不变的前提下，材料消耗单价每年按照 3.00%的比例增长，具体材料消耗明细如下表：

金额单位：万元

费用名称	单位	年耗量	运营期第一年单价	年费用	预测期单价增长率
PAC	吨	57.49	0.15	8.62	3%
乙酸钠	吨	61.32	0.35	21.46	3%
次氯酸钠	吨	62.42	0.095	5.93	3%
液氧	吨	114.98	0.07	8.05	3%

（2）人员工资：假设项目建成后职工人数为 15 人，假设项目建成后第一年人员工资按照 4 万/年，以后每年按照 3.00%的比例增长。

（3）水电费：根据用电、水量预测，本项目年办公耗电量 262.00 万 Kwh，年办公耗水量 1 万吨。假设预测期内电价 0.6 元/Kwh，水价 2.2 元/立方米。

（4）综合税费：增值税按照项目运营收入的 9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。企业所得税按照 25%税率预测；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，以及相关行业税收优惠政策等影响，假设预测期内综合税费暂按运营收入的 3%预测。

（5）其他支出：其他支出主要包括电费、动力费及其他必要费用，假设按照预测期内运营收入的 2%来确定。

2. 基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	材料费用	人员工资	水电费	综合税费	其他支出	合计
第 3 年	44.06	60.00	159.40	19.55	13.03	296.04
第 4 年	45.38	61.80	159.40	22.34	14.89	303.81
第 5 年	46.75	64.89	159.40	25.13	16.75	312.92
第 6 年	48.15	68.13	159.40	28.76	19.17	323.61
第 7 年	49.59	71.54	159.40	28.76	19.17	328.46
第 8 年	51.08	75.12	159.40	28.76	19.17	333.53
第 9 年	52.61	78.87	159.40	29.62	19.75	340.25
第 10 年	54.19	82.82	159.40	29.62	19.75	345.78
第 11 年	55.82	86.96	159.40	29.62	19.75	351.55
第 12 年	57.49	91.31	159.40	30.51	20.34	359.05
第 13 年	59.22	95.87	159.40	30.51	20.34	365.34
第 14 年	60.99	100.67	159.40	30.51	20.34	371.91
第 15 年	62.82	105.70	159.40	32.04	21.36	381.32
第 16 年	64.71	118.38	159.40	33.64	22.43	398.56
合计	752.86	1,162.06	2,231.60	399.37	266.24	4,812.13

（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 8,500.37 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	651.53	296.04	355.49
第 4 年	744.60	303.81	440.79
第 5 年	837.68	312.92	524.76

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 6 年	958.67	323.61	635.06
第 7 年	958.67	328.46	630.21
第 8 年	958.67	333.53	625.14
第 9 年	987.43	340.25	647.18
第 10 年	987.43	345.78	641.65
第 11 年	987.43	351.55	635.88
第 12 年	1,017.06	359.05	658.01
第 13 年	1,017.06	365.34	651.72
第 14 年	1,017.06	371.91	645.15
第 15 年	1,067.91	381.32	686.59
第 16 年	1,121.30	398.56	722.74
合计	13,312.50	4,812.13	8,500.37

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 8,500.37 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：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		45.00	45.00	
第 2 年		202.50	202.50	
第 3 年		202.50	202.50	355.49
第 4 年		202.50	202.50	440.79
第 5 年		202.50	202.50	524.76
第 6 年		202.50	202.50	635.06

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	175.00	202.50	377.50	630.21
第 8 年	175.00	194.63	369.63	625.14
第 9 年	175.00	186.75	361.75	647.18
第 10 年	175.00	178.88	353.88	641.65
第 11 年	175.00	171.00	346.00	635.88
第 12 年	525.00	163.13	688.13	658.01
第 13 年	525.00	139.50	664.50	651.72
第 14 年	525.00	115.88	640.88	645.15
第 15 年	1,525.00	92.25	1,617.25	686.59
第 16 年	525.00	23.63	548.63	722.74
合计	4,500.00	2,525.63	7,025.63	8,500.37
本息覆盖倍数	1.21			

四、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 8,500.37 万元，应付债券本金及利息合计 7,025.63 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。

（本页无正文，为南乐县城污水处理厂二期技术改造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：

二〇二一年十二月二十六日

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

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 12 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

2020年8月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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

7

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. 410725198503020045

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 05 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

2020年3月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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

7

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

南乐县城区供水管网改造提升工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090647号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

南乐县城区供水管网改造提升工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090647号

我们接受南乐县住房和城乡建设局的委托，对南乐县城区供水管网改造提升工程（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》。相关项目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南乐县城区供水管网改造提升工程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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

南乐县城区供水管网改造提升工程项目。

（二）项目位置

本项目位于南乐县城区，主要对南乐县城区供水主、支管网及终端设施进行改造，项目选址及用地符合《南乐县城市总体规划（2016-2030年）》及《南乐县土地利用总体规划（2010-2020年）》。

（三）项目建设规模及内容

本项目主要对南乐县城区供水主、支管网及终端设施进行改造提升。改造规模：供水管网长度390KM，主管数量为80KM，支管数量为310KM，采用DN50---DN500 PE管材，终端改造2.86万户，并建立智慧水务系统，实现供水信息的实时掌握，满足南乐县城区居民的用水需要。

（四）项目建设工期

项目建设期限为 32 个月，预计开工日期 2020 年 5 月，预计完工日期 2023 年 1 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算 12,000.00 万元，拟申请使用专项债券资金 9,600.00 万元，财政资金安排 2,400.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 9,600.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 2,800.00 万元，2022 年申请使用债券资金 4,500.00 万元，2023 年申请使用 2,300.00 万元。

假设 2021 年已使用债券金额在债券存续期每半年付息一次，到期一次还本付息。后续申请债券金额票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1．计划使用	2,800.00	4,500.00	2,300.00	9,600.00
其中：已使用	2,800.00			2,800.00
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%；11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%已兑付本金不再计息		
6.备注	本项目在“2021 年河南省专项债券四十二期（城乡发专项债）”中已发行 1,400.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%；“2021 年河南省专项债券六十二期（城乡发专项债）”中已发行 1,400.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%			

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 2 年	2,800.00	4,500.00		7,300.00	4.50%	328.50	328.50
第 3 年	7,300.00	2,300.00		9,600.00	4.50%	432.00	432.00
第 4 年	9,600.00			9,600.00	4.50%	432.00	432.00
第 5 年	9,600.00			9,600.00	4.50%	432.00	432.00
第 6 年	9,600.00			9,600.00	4.50%	432.00	432.00
第 7 年	9,600.00		225.00	9,375.00	4.50%	432.00	657.00
第 8 年	9,375.00		340.00	9,035.00	4.50%	421.88	761.88
第 9 年	9,035.00		340.00	8,695.00	4.50%	406.58	746.58
第 10 年	8,695.00		340.00	8,355.00	4.50%	391.28	731.28
第 11 年	8,355.00		340.00	8,015.00	4.50%	375.98	715.98
第 12 年	8,015.00		790.00	7,225.00	4.50%	360.68	1,150.68
第 13 年	7,225.00		1,020.00	6,205.00	4.50%	325.13	1,345.13
第 14 年	6,205.00		1,020.00	5,185.00	4.50%	279.23	1,299.23
第 15 年	5,185.00		3,820.00	1,365.00	4.50%	233.33	4,053.33
第 16 年	1,365.00		1,020.00	345.00	4.50%	61.43	1,081.43
第 17 年	345.00		345.00		4.50%	15.53	360.53
合计		9,600.00	9,600.00			5,485.50	15,085.50

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 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）。

（二）项目收入预测

1. 本项目建成后，主要收入来源为供水收入等。

依据项目规划设计及可研报告显示，项目建设后日可供生活用水 1.17 万吨、工业供水量 0.45 万吨、特种供水量 0.18 万吨。假设项目负荷率在建成后第一年为 70.00%，以后每年增长 10.00%，满负荷后不再增长。

根据南乐县发展和改革委员〔2018〕102 号关于对南乐县自来水公司南水北调供水销售价格的批复：居民用水基础价格标准为 2 元/吨、非居民用水基础价格标准为 2.65 元/吨、特种用水基础价格标准为 6 元/吨，假设本项目建成后水费价格按照基础水价标准收取，考虑通货膨胀及物价消费水平的影响，预测期内收费价格每三年增长 3%。

2. 基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	居民供水收入	非居民供水收入	特种用水收入	合计
第 3 年	597.87	304.68	275.94	1,178.49
第 4 年	683.28	348.21	315.36	1,346.85
第 5 年	768.69	391.74	354.78	1,515.21
第 6 年	896.81	457.03	413.91	1,767.75
第 7 年	896.81	457.03	413.91	1,767.75

年度	居民供水收入	非居民供水收入	特种用水收入	合计
第 8 年	896.81	457.03	413.91	1,767.75
第 9 年	941.65	479.88	434.61	1,856.14
第 10 年	941.65	479.88	434.61	1,856.14
第 11 年	941.65	479.88	434.61	1,856.14
第 12 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
第 13 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
第 14 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
第 15 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
第 16 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
第 17 年	988.73	503.87	456.34	1,948.94
合计	13,497.60	6,878.58	6,229.68	26,605.86

（三）项目成本预测

1. 本项目主要成本费用包括人员工资、维护成本、水电费、综合税费及其他支出等。

（1）人员工资：假设项目建成后第一年职工人数为 25 人，以后每年增加 1 人，达到 32 人后不再增长。假设项目建成后第一年人员工资按照 3.6 万/年，以后每年按照 5.00%的比例增长。

（2）维护成本：项目建成后发生的必要维修维护成本，假设按照运营期间收入的 6%计算。

（3）水电费：根据用电、水量预测，本项目年办公耗电量 226 万 Kwh，年办公耗水量 3.6 万吨。假设预测期内电价 0.6 元/Kwh，水价 2.2 元/立方米，电价、水价预测期内每年增长 3%。

（4）综合税费：增值税按照项目运营收入的 9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。企业所得税按照 25%税率预测；

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，以及相关行业税收优惠政策等影响，假设预测期内综合税费暂按运营收入的 5%预测。

（5）其他支出：其他支出主要包括办公费其他必要费用，假设按照预测期内运营收入的 2%来确定。

2. 基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	人员工资	维护成本	水电费	综合税费	其他支出	合计
第 3 年	90.00	70.71	143.52	23.57	58.92	386.72
第 4 年	98.28	80.81	147.83	26.94	67.34	421.20
第 5 年	107.16	90.91	154.59	30.30	75.76	458.72
第 6 年	116.69	106.06	161.64	35.35	88.39	508.13
第 7 年	126.90	106.06	168.96	35.35	88.39	525.66
第 8 年	137.84	106.06	176.58	35.35	88.39	544.22
第 9 年	149.55	111.37	184.50	37.12	92.81	575.35
第 10 年	162.10	111.37	192.75	37.12	92.81	596.15
第 11 年	170.20	111.37	201.32	37.12	92.81	612.82
第 12 年	178.71	116.94	210.23	38.98	97.45	642.31
第 13 年	187.65	116.94	219.49	38.98	97.45	660.51
第 14 年	197.03	116.94	229.12	38.98	97.45	679.52
第 15 年	213.35	116.94	239.13	38.98	97.45	705.85
第 16 年	230.80	116.94	249.53	38.98	97.45	733.70
第 17 年	249.47	116.94	260.35	38.98	97.45	763.19
合计	2,415.73	1,596.36	2,939.54	532.10	1,330.32	8,814.05

（四）项目收益预测

结合以上预测收入扣减各项预测支出后，债券存续期本项目可实

现的预期收益为 17,791.81 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	1,178.49	386.72	791.77
第 4 年	1,346.85	421.20	925.65
第 5 年	1,515.21	458.72	1,056.49
第 6 年	1,767.75	508.13	1,259.62
第 7 年	1,767.75	525.66	1,242.09
第 8 年	1,767.75	544.22	1,223.53
第 9 年	1,856.14	575.35	1,280.79
第 10 年	1,856.14	596.15	1,259.99
第 11 年	1,856.14	612.82	1,243.32
第 12 年	1,948.94	642.31	1,306.63
第 13 年	1,948.94	660.51	1,288.43
第 14 年	1,948.94	679.52	1,269.42
第 15 年	1,948.94	705.85	1,243.09
第 16 年	1,948.94	733.70	1,215.24
第 17 年	1,948.94	763.19	1,185.75
合计	26,605.86	8,814.05	17,791.81

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 17,791.81 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.18 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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		126.00	126.00	
第 2 年		328.50	328.50	
第 3 年		432.00	432.00	791.77
第 4 年		432.00	432.00	925.65
第 5 年		432.00	432.00	1,056.49
第 6 年		432.00	432.00	1,259.62
第 7 年	225.00	432.00	657.00	1,242.09
第 8 年	340.00	421.88	761.88	1,223.53
第 9 年	340.00	406.58	746.58	1,280.79
第 10 年	340.00	391.28	731.28	1,259.99
第 11 年	340.00	375.98	715.98	1,243.32
第 12 年	790.00	360.68	1,150.68	1,306.63
第 13 年	1,020.00	325.13	1,345.13	1,288.43
第 14 年	1,020.00	279.23	1,299.23	1,269.42
第 15 年	3,820.00	233.33	4,053.33	1,243.09
第 16 年	1,020.00	61.43	1,081.43	1,215.24
第 17 年	345.00	15.53	360.53	1,185.75
合计	9,600.00	5,485.50	15,085.50	17,791.81
本息覆盖倍数				1.18

四、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 17,791.81 万元，应付债券本金及利息合计 15,085.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.18 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，为南乐县城区供水管网改造提升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：

二〇二一年十二月二十六日

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

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 12 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

2020年8月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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

7

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. 410725198503020045

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 05 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

2020年3月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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

7

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

范县丹水湿地生态康养基地建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090607号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

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 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 6
（三）项目运营成本分析 12
（四）净收益分析 15
（五）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 16
七、使用限制 17

范县丹水湿地生态康养基地建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090607 号

我们接受委托，对范县丹水湿地生态康养基地建设项目（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）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解范县丹水湿地生态康养基地建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。范县林业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。我们的责任是根据范县林业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范县丹水湿地生态康养基地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 2021 年 12 月 26 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范县林业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”	指范县丹水湿地生态康养基地建设项目

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

本项目建设地点分布于河南省濮阳市范县白衣阁乡殷庄村、韩庄村、陈楼村、孙庄村。

2.建设规模与内容

根据范县发展和改革委员会《关于范县丹水湿地生态康养基地建设项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2020〕214号），本项目主要建设内容和规模：项目主体工程包括度假式康养中心、青少年综合素养培训基地、精品民宿、游客服务中心、生态停车场等；配套生态种养区包括杂粮种植区、水稻种植区、蔬菜种植区、果树种植区、水产养殖区、翠竹种植区等；配套休闲娱乐区包括小型动物园、水产博物馆、农耕体验、民俗街、滨水商贸区等；配套工程包括水域治理、绿化、广场、园路等。

（二）项目建设周期

本项目建设期为36个月，于2021年1月开工，预计完工日期2023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25,000.00万元，其中：工程费用16,939.45万元；其他费用6,489.08万元；预备费1,171.47万元；流动资金400.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：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	16,939.45
1	主体工程	5,330.00

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
2	配套生态种养区	145.20
3	配套休闲娱乐区	6,300.00
4	配套工程	5,164.25
第二部分	工程建设其他费用	6,489.08
1	征地补偿	5,057.70
2	临时设施工程费	338.78
3	造价咨询费	16.94
4	城市基础配套费	50.82
5	避雷检测费	8.47
6	前期工作费	33.88
7	建设单位管理费	254.09
8	勘察设计费	372.67
9	工程监理费	304.91
10	招标代理费	50.82
第三部分	预备费	1,171.47
1	基本预备费	1,171.47
第四部分	流动资金	400.00
估算总投资		25,000.00

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20,000.00万元，财政资金安排5,000.00万元。

项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021年度	2022年度	2023年度	合计
1	财政投入	4,000.00	500.00	500.00	5,000.00
2	专项债券资金		8,000.00	12,000.00	20,000.00
合计		4,000.00	8,500.00	12,500.00	25,000.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元，其中，2022 年计划使用 8,000.00 万元，2023 年计划使用 12,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，已兑付本金不再计息。

项目	2022 年	2023 年	合计
1．计划使用	8,000.00	12,000.00	20,000.00
2．期限	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	债券存续期第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，已兑付本金不再计息。		

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	应付利息	还本付息合计
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00	12,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00		400.00	19,600.00	4.50%	900.00	1,300.00
第 7 年	19,600.00		1,000.00	18,600.00	4.50%	882.00	1,882.00
第 8 年	18,600.00		1,000.00	17,600.00	4.50%	837.00	1,837.00
第 9 年	17,600.00		1,000.00	16,600.00	4.50%	792.00	1,792.00
第 10 年	16,600.00		1,000.00	15,600.00	4.50%	747.00	1,747.00
第 11 年	15,600.00		1,800.00	13,800.00	4.50%	702.00	2,502.00
第 12 年	13,800.00		3,000.00	10,800.00	4.50%	621.00	3,621.00
第 13 年	10,800.00		3,000.00	7,800.00	4.50%	486.00	3,486.00

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	还本付息 合计
第 14 年	7,800.00		3,000.00	4,800.00	4.50%	351.00	3,351.00
第 15 年	4,800.00		3,000.00	1,800.00	4.50%	216.00	3,216.00
第 16 年	1,800.00		1,800.00		4.50%	81.00	1,881.00
合计		20,000.00	20,000.00			10,575.00	30,575.00

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%。考虑居民消费价格上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.20%的平均增长率逐年递增；

⑧本项目债券存续期 15 年，建设期为 36 个月，开工日期 2021 年 1 月，预计完工日期 2023 年 12 月。项目运营期为债券存续期第 3 年至第 16 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旅游度假门票收入、康养及民宿服务收入、商业配套设施出租收入作为债券还款资金

来源。

（1）旅游度假门票收入

根据2019年《濮阳市国民经济和社会发展统计公报》数据，濮阳市共接待海内外游客 2,052.00 万人次。项目建成后预计年来范县丹水湿地公园的游客按濮阳市游客量的5.00%估算。同时，考虑新建成项目的知名度，项目建成后第一年游客人数按照预计前来范县丹水湿地公园的游客数量的 60.00%测算，之后年度每年增长 5.00%，谨慎考虑，增长至95.00%后不再变动。

本项目同类项目门票收费情况如下：

项目名称	所在地址	收费单价（元/人次）
龙亭公园	河南省开封市宋都御街北端	45.00
中国月季园（南阳月季博览馆）	河南省南阳市卧龙区孔明（诸葛亮）北路月季博览园	68.00
南阳桃花源	河南省南阳市内乡县夏馆镇青杠树村	64.00
周口鹿邑太清宫	河南省鹿邑县太清宫镇	54.00

景区实行通票制，由于所参照的项目运营时间较长且知名度较本项目高，从谨慎性考虑，本项目建成后门票单价取较低值，按照40.00元/人次为基础进行测算，以后年度每3年增长5.00元/人次。

综上，本项目旅游度假门票收入情况如下表：

年度	实际旅游人次（万人次）	单价（元/人次）	门票收入（万元/年）
第3年	40.00	2,462.40	2,462.40
第4年	40.00	2,667.60	2,667.60
第5年	40.00	2,872.80	2,872.80
第6年	45.00	3,462.75	3,462.75
第7年	45.00	3,693.60	3,693.60
第8年	45.00	3,924.45	3,924.45
第9年	50.00	4,617.00	4,617.00

年度	实际旅游人次（万人次）	单价（元/人次）	门票收入（万元/年）
第 10 年	50.00	4,873.50	4,873.50
第 11 年	50.00	4,873.50	4,873.50
第 12 年	55.00	5,360.85	5,360.85
第 13 年	55.00	5,360.85	5,360.85
第 14 年	55.00	5,360.85	5,360.85
第 15 年	55.00	5,360.85	5,360.85
第 16 年	55.00	5,360.85	5,360.85
合计			60,251.85

（2）康养及民宿服务收入

民宿建设工程通过收购、改造现有民居 50 幢，通过增加室内外加固、装修、消防设施、庭院绿化、屋顶绿化，墙体绿化，增加节能保暖设施。在保留村落传统肌理的同时，修复村落传统风貌，并设计水车、石磨等景观点缀，营造一处处穿越时空的古朴乡村，提供时尚别致的住宿体验。

项目建成后民宿年游客人数按范县丹水湿地公园年游客数量的 15.00%计算。民宿住宿一晚的价格参考同类项目经验及周边同类项目民宿的价格，本项目同类民宿收费情况如下：

项目名称	收费单价（元/人次）
濮阳容金宜家民宿	108.00
濮阳狂浪私人民宿	119.00
濮阳胡杨宜居智能民宿	128.00

由于本项目为新建项目，知名度较低，故民宿一晚的价格取上述民宿较低值并向下取整，按照 100.00 元/人次为基础进行测算，计算期内每 3 年增长 5.00 元/人次。

综上，本项目康养及民宿服务收入的情况如下表：

年度	住宿人次（万人次）	单价（元/人次）	康养及民宿服务收入（万元/年）
第 3 年	9.23	100.00	923.00
第 4 年	10.00	100.00	1,000.00
第 5 年	10.77	100.00	1,077.00
第 6 年	11.54	105.00	1,211.70
第 7 年	12.31	105.00	1,292.55
第 8 年	13.08	105.00	1,373.40
第 9 年	13.85	110.00	1,523.50
第 10 年	14.62	110.00	1,608.20
第 11 年	14.62	110.00	1,608.20
第 12 年	14.62	115.00	1,681.30
第 13 年	14.62	115.00	1,681.30
第 14 年	14.62	115.00	1,681.30
第 15 年	14.62	115.00	1,681.30
第 16 年	14.62	115.00	1,681.30
合计			20,024.05

（3）商业配套设施出租收入

项目商业配套设施主要包括民俗街占地 5,000.00 平方米（其中：3,000.00 平方米为可对外租赁的商铺面积，2,000.00 平方米为路面街道）以及滨水商贸区占地 6,000.00 平方米（其中 4,000.00 平方米为可对外租赁的商铺面积，2,000.00 平方米为走廊过道）。

商铺出租价格参考同类项目经验及周边商铺的价格，周边商铺的价格情况如下：

地址	收费单价（元/㎡·月）
河南省濮阳市范县黄河西路 198 号	53.40
范县文体馆北门	35.70
范县杏坛公园	27.00

对外出租的基础价格参考上述周边同类型商铺租赁价格，按 30 元/㎡·月进行测算，计算期内每 3 年增长 5.00 元/㎡·月。同时，参考景区知名度来考虑商铺的出租率，即运营期第 1 年出租率为 60.00%，之

后年度每年增长 5.00%，谨慎考虑，增长至 95.00%后不再变动。

综上，本项目商业配套设施出租收入的情况如下表：

年度	租赁面积（㎡）	出租单价（元/㎡·年）	商业配套设施出租收入（万元/年）
第 3 年	4,200.00	360.00	151.20
第 4 年	4,550.00	360.00	163.80
第 5 年	4,900.00	360.00	176.40
第 6 年	5,250.00	420.00	220.50
第 7 年	5,600.00	420.00	235.20
第 8 年	5,950.00	420.00	249.90
第 9 年	6,300.00	480.00	302.40
第 10 年	6,650.00	480.00	319.20
第 11 年	6,650.00	480.00	319.20
第 12 年	6,650.00	540.00	359.10
第 13 年	6,650.00	540.00	359.10
第 14 年	6,650.00	540.00	359.10
第 15 年	6,650.00	540.00	359.10
第 16 年	6,650.00	540.00	359.10
合计			3,933.30

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目预测现金收入如下：

金额单位：人民币万元

项目	旅游度假门票收入	康养及民宿服务收入	商业配套设施出租收入	收入合计
第 3 年	2,462.40	923.00	151.20	**3,536.60**
第 4 年	2,667.60	1,000.00	163.80	**3,831.40**
第 5 年	2,872.80	1,077.00	176.40	**4,126.20**
第 6 年	3,462.75	1,211.70	220.50	**4,894.95**
第 7 年	3,693.60	1,292.55	235.20	**5,221.35**
第 8 年	3,924.45	1,373.40	249.90	**5,547.75**
第 9 年	4,617.00	1,523.50	302.40	**6,442.90**
第 10 年	4,873.50	1,608.20	319.20	**6,800.90**
第 11 年	4,873.50	1,608.20	319.20	**6,800.90**

项目	旅游度假门票收入	康养及民宿服务收入	商业配套设施出租收入	收入合计
第 12 年	5,360.85	1,681.30	359.10	**7,401.25**
第 13 年	5,360.85	1,681.30	359.10	**7,401.25**
第 14 年	5,360.85	1,681.30	359.10	**7,401.25**
第 15 年	5,360.85	1,681.30	359.10	**7,401.25**
第 16 年	5,360.85	1,681.30	359.10	**7,401.25**
合计	**60,251.85**	**20,024.05**	**3,933.30**	**84,209.20**

（三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有工资及福利费、燃料及动力费、维修费、增值税税金及附加、所得税、其他费用等。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）工资及福利费

根据项目设计，本项目运营期内工作人员定员 100 人，其中管理人员 20 人，运营期第一年人均工资按 5,000.00 元/月；技术人员 30 人，运营期第一年人均工资按 6,000.00 元/月；普通工人 50 人，运营期第一年人均工资按 4,000.00 元/月。福利费按照工资总额的 14.00%测算。考虑居民消费价格上涨因素，工资增长标准按照 2.20%的平均增长率逐年递增。

（2）燃料及动力费

本项目运营期内主要燃料及动力费用包括电费以及水费。根据项目规划设计，项目每年预计总用电量为 295.95 万 kwh，每年预计总用水量为 5.04 万吨。根据濮阳市水、电的平均收费标准，本项目运营期第一年用水价格以 4.00 元/吨，用电价格以 0.7582 元/kwh 为基础进行测算。考虑居民消费价格上涨因素，燃料及动力费增长标准按照 2.20%的平均增长率逐年递增。

（3）维修费

结合同类项目运营情况及经验数据，本项目固定资产年折旧及摊销以项目总投资的 10.00%估算，即 1,250.00 万元。本项目运营期第一年修理费用按照固定资产折旧额的 10.00%预测，即 125.00 万元。并结合居民消费价格上涨因素，对运营期内维修费按照 2.20%的增长率进行预测。

（4）增值税税金及附加

本项目旅游度假门票收入以及康养及民宿服务收入的增值税税率按照6.00%计算，商业配套设施出租收入的增值税按照9.00%计算，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以实际需要缴纳的增值税为基数计算，税率分别为 5.00%、3.00%、2.00%。同时考虑该项目燃料动力费产生的进项税额抵扣。

（5）所得税

本项目所得税按照现金流入减除增值税以外的现金支出，同时减去各年度应付本息的金额以及跟年度折旧金额后的25.00%进行测算。

（6）其他费用

其他费用是指现阶段无法详估的费用，按照各年度营业收入的10.00%测算。在运营期内，随着营业收入的增加而增长。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内，本项目预测现金支出具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	燃料及动力费	维修费	增值税税金及附加	所得税	其他费用	合计
第 3 年	656.64	244.55	125.00	193.58		353.66	**1,573.43**
第 4 年	671.09	249.93	127.75	211.61	57.56	383.14	**1,701.08**
第 5 年	685.85	255.43	130.56	229.63	117.72	412.62	**1,831.81**
第 6 年	700.94	261.05	133.43	278.05	183.69	489.50	**2,046.66**
第 7 年	716.36	266.79	136.37	298.06	105.15	522.14	**2,044.87**
第 8 年	732.12	272.66	139.37	318.05	183.23	554.78	**2,200.21**
第 9 年	748.23	278.66	142.44	374.53	388.31	644.29	**2,576.46**
第 10 年	764.69	284.79	145.57	396.52	473.18	680.09	**2,744.84**
第 11 年	781.51	291.06	148.77	395.74	277.87	680.09	**2,575.04**
第 12 年	798.70	297.46	152.04	433.44	125.63	740.13	**2,547.40**
第 13 年	816.27	304.00	155.38	432.62	152.54	740.13	**2,600.94**
第 14 年	834.23	310.69	158.80	431.78	179.29	740.13	**2,654.92**
第 15 年	852.58	317.53	162.29	430.90	205.89	740.13	**2,709.32**
第 16 年	871.34	324.52	165.86	430.03	532.33	740.13	**3,064.21**
合计	**10,630.55**	**3,959.12**	**2,023.63**	**4,854.54**	**2,982.39**	**8,420.96**	**32,871.19**

（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。

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	项目收益
第 3 年	3,536.60	1,573.43	1,963.17
第 4 年	3,831.40	1,701.08	2,130.32
第 5 年	4,126.20	1,831.81	2,294.39
第 6 年	4,894.95	2,046.66	2,848.29
第 7 年	5,221.35	2,044.87	3,176.48
第 8 年	5,547.75	2,200.21	3,347.54
第 9 年	6,442.90	2,576.46	3,866.44
第 10 年	6,800.90	2,744.84	4,056.06
第 11 年	6,800.90	2,575.04	4,225.86
第 12 年	7,401.25	2,547.40	4,853.85
第 13 年	7,401.25	2,600.94	4,800.31
第 14 年	7,401.25	2,654.92	4,746.33
第 15 年	7,401.25	2,709.32	4,691.93
第 16 年	7,401.25	3,064.21	4,337.04
合计	**84,209.20**	**32,871.19**	**51,338.01**

（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，债券存续期可实现的项目相关收益为 51,338.01 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.68。

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		360.00	360.00	
第 2 年		900.00	900.00	
第 3 年		900.00	900.00	**1,963.17**
第 4 年		900.00	900.00	**2,130.32**
第 5 年		900.00	900.00	**2,294.39**
第 6 年	400.00	900.00	1,300.00	**2,848.29**
第 7 年	1,000.00	882.00	1,882.00	**3,176.48**
第 8 年	1,000.00	837.00	1,837.00	**3,347.54**
第 9 年	1,000.00	792.00	1,792.00	**3,866.44**
第 10 年	1,000.00	747.00	1,747.00	**4,056.06**
第 11 年	1,800.00	702.00	2,502.00	**4,225.86**
第 12 年	3,000.00	621.00	3,621.00	**4,853.85**
第 13 年	3,000.00	486.00	3,486.00	**4,800.31**
第 14 年	3,000.00	351.00	3,351.00	**4,746.33**
第 15 年	3,000.00	216.00	3,216.00	**4,691.93**
第 16 年	1,800.00	81.00	1,881.00	**4,337.04**
合计	**20,000.00**	**10,575.00**	**30,575.00**	**51,338.01**
本息覆盖倍数	**1.68**			

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，为范县丹水湿地生态康养基地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：

二〇二一年十二月二十六日

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

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 02 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

2020年8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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101053385559

此件与原件一致
再次复印无效

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.　410725198503020045

证书编号：370100010135
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：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance 年/y 月/m 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

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：褚梦杰
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1991-10-03
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.：411422199110033064

台前县化工企业转型升级示范园区
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090170号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

台前县化工企业转型升级示范园区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090170 号

我们接受委托，对台前县化工企业转型升级示范园区项目（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》。相关项目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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

台前县化工企业转型升级示范园区项目。

（二）项目位置

项目位置濮阳市台前县，化工园区海源化工、恒润石化生活区南、黄河大堤北、中兴大道东、长财路西区域。

（三）项目建设规模及内容

项目建设总用地面积 392 亩，建筑面积约 15.6 万平方米。包括海源精细化工二期在内，建设内容主要为标准化生产车间、成品库、原料库房、配套设施用房及室外道路、绿化工程等。

（四）项目建设工期

项目建设期限为 24 个月，预计开工日期 2021 年 6 月，完工日期 2023 年 6 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算 25,380.00 万元，拟申请使用专项债券资金 16,000.00 万元，财政资金安排 9,380.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额 16,000.00 万元，其中 2021 年已使用金额 1,000.00 万元，期限 15 年，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。2022 年计划申请使用金额 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的

5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

债券存续期应还本付息情况如下,为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5%计算：

金额单位：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		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00
第 2 年	1,000.00	15,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第 3 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00
第 4 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00
第 5 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00
第 6 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00
第 7 年	16,000.00		750.00	15,250.00	4.50%	1,470.00
第 8 年	15,250.00		750.00	14,500.00	4.50%	1,436.25
第 9 年	14,500.00		750.00	13,750.00	4.50%	1,402.50
第 10 年	13,750.00		750.00	13,000.00	4.50%	1,368.75
第 11 年	13,000.00		750.00	12,250.00	4.50%	1,335.00
第 12 年	12,250.00		2,250.00	10,000.00	4.50%	2,801.25
第 13 年	10,000.00		2,250.00	7,750.00	4.50%	2,700.00
第 14 年	7,750.00		2,250.00	5,500.00	4.50%	2,598.75
第 15 年	5,500.00		3,250.00	2,250.00	4.50%	3,497.50
第 16 年	2,250.00		2,250.00	0.00	4.50%	2,351.25
合计		16,000.00	16,000.00			24,606.25

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

（二）项目收入预测

1. 本项目建成后，主要收入来源为厂房及配套设施出租收入。

（1）厂房及配套设施出租收入

出租收入=建筑面积*租赁价格*出租率

①根据项目规划建设，本项目建成后可对外出租的厂房及配套设施面积为 119,468.00 ㎡。出租收入标准主要参考台前县周边县区类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整。经查询相关数据，台前县厂房及配套设施对外出租价格为 0.83 元/㎡·天-1.00 元/㎡·天，具体如下表：

查询周边同类项目出租价格

序号	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	南环路与工业路口东200仓库	厂房	400	0.83
2	柳屯镇209省道旁	厂房	6000	1.00
3	长庆路与铁丘路交叉口西200米路北	厂房	100000	1.00

②结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第 1 年出租价格标准按 0.7 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年租赁价格按照 3%的比例增长。

③考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 5 年分别按照 60%、70%、80%、90%、95%计算，以后年度保持 95%不变。

2. 基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年份	厂房及配套设施	合计
第 4 年	1,831.44	1,831.44
第 5 年	2,200.79	2,200.79
第 6 年	2,590.64	2,590.64
第 7 年	3,001.90	3,001.90
第 8 年	3,263.74	3,263.74
第 9 年	3,361.65	3,361.65
第 10 年	3,462.50	3,462.50
第 11 年	3,566.37	3,566.37
第 12 年	3,673.36	3,673.36
第 13 年	3,783.56	3,783.56
第 14 年	3,897.07	3,897.07
第 15 年	4,013.98	4,013.98
第 16 年	4,134.40	4,134.40
合计	42,781.40	42,781.40

（三）项目成本预测

1. 本项目主要成本费用包括人员工资、维护费用、水电费、综合税费及其他费用。

（1）人员工资：本项目建成后劳动定员 40 人，人均工资及福利费第一年假设为 4 万元/年，以后每年按照 5%比例增长。

（2）维护费用：项目建成后为维持正常运营所发生的必要维修维护成本，假设维护成本按照预测期内运营收入的 6%计算。

（3）水电费：根据用电、水量预测，本项目年办公耗电量 220 万 Kwh，年办公耗水量 1.2 万吨。假设预测期内电价 0.60 元/Kwh，水价 2.5 元/立方米，以后每年增长 3%。

（4）综合税费：增值税按照项目运营收入的9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的12%（城市建设维护税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%）。企业所得税按照25%税率预测；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运营收入的5%预测。

（5）其他费用：主要包括办公费、业务费、其他与本项目直接相关的费用，假设按照预测期内运营收入的3%来确定。

2. 基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	人员工资	维护费用	水电费	综合税费	其他费用	合计
第4年	160.00	109.89	135.00	91.57	54.94	551.40
第5年	168.00	132.05	139.05	110.04	66.02	615.16
第6年	176.40	155.44	143.22	129.53	77.72	682.31
第7年	185.22	180.11	147.52	150.10	90.06	753.01
第8年	194.48	195.82	151.94	163.19	97.91	803.34
第9年	204.21	201.70	156.50	168.08	100.85	831.34
第10年	214.42	207.75	161.20	173.12	103.87	860.36
第11年	225.14	213.98	166.03	178.32	106.99	890.46
第12年	236.39	220.40	171.01	183.67	110.20	921.67
第13年	248.21	227.01	176.14	189.18	113.51	954.05
第14年	260.62	233.82	181.43	194.85	116.91	987.63
第15年	273.65	240.84	186.87	200.70	120.42	1,022.48
第16年	287.34	248.06	192.48	206.72	124.03	1,058.63
合计	2,834.08	2,566.87	2,108.39	2,139.07	1,283.43	10,931.84

（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 31,849.56 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	1,831.44	551.40	1,280.04
第 5 年	2,200.79	615.16	1,585.63
第 6 年	2,590.64	682.31	1,908.33
第 7 年	3,001.90	753.01	2,248.89
第 8 年	3,263.74	803.34	2,460.40
第 9 年	3,361.65	831.34	2,530.31
第 10 年	3,462.50	860.36	2,602.14
第 11 年	3,566.37	890.46	2,675.91
第 12 年	3,673.36	921.67	2,751.69
第 13 年	3,783.56	954.05	2,829.51
第 14 年	3,897.07	987.63	2,909.44
第 15 年	4,013.98	1,022.48	2,991.50
第 16 年	4,134.40	1,058.63	3,075.77
合计	42,781.40	10,931.84	31,849.56

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 31,849.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.29 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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		720.00	720.00	
第 3 年		720.00	720.00	
第 4 年		720.00	720.00	1,280.04

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 5 年		720.00	720.00	1,585.63
第 6 年		720.00	720.00	1,908.33
第 7 年	750.00	720.00	1,470.00	2,248.89
第 8 年	750.00	686.25	1,436.25	2,460.40
第 9 年	750.00	652.50	1,402.50	2,530.31
第 10 年	750.00	618.75	1,368.75	2,602.14
第 11 年	750.00	585.00	1,335.00	2,675.91
第 12 年	2,250.00	551.25	2,801.25	2,751.69
第 13 年	2,250.00	450.00	2,700.00	2,829.51
第 14 年	2,250.00	348.75	2,598.75	2,909.44
第 15 年	3,250.00	247.50	3,497.50	2,991.50
第 16 年	2,250.00	101.25	2,351.25	3,075.77
合计	16,000.00	8,606.25	24,606.25	31,849.56
本息覆盖倍数				1.29

四、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 31,849.56 万元，应付债券本金及利息合计 24,606.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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，为台前县化工企业转型升级示范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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

台前县第二污水处理厂工程项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0323-3号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座2405室

电话：0371-53691600　　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....2

正　文.....3

一、项目概况.....3

二、审批情况.....3

三、投资估算及资金筹措方式.....3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....4

五、项目收益预测编制说明.....9

六、评价结论.....9

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....10

附件目录.....11

台前县第二污水处理厂工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0323-3号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受台前县城市管理局的委托，对台前县第二污水处理厂工程项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的台前县第二污水处理厂工程项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.33倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

台前县第二污水处理厂工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第0323-3号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受台前县城市管理局的委托，对台前县第二污水处理厂工程项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目占地100亩，总规模每日处理污水50000吨；处理工艺为A^2O工艺加深度处理，出水水质执行地表V类水标准（COD≤40毫克/L、氨氮≤2毫克/升、总磷≤0.4毫克/升）。主要构筑物：集水池、A^2O生化池、二沉池、絮凝沉淀池、反硝化生物滤池、综合楼、污泥脱水机房、鼓风机房等。

该项目建设期为27个月，计划于2020年1月开工，2022年4月完工。

二、审批情况

台前县第二污水处理厂工程项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）台前县发展和改革委员会《关于台前县第二污水处理厂工程项目可研报告的批复》（台发改〔2019〕153 号）；

（二）台前县住房和城乡规划建设局《建设用地规划许可证》；

（三）台前县住房和城乡规划建设局《建设工程规划许可证》。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据中国城市建设研究院有限公司编制的《台前县第二污水处理厂工程项目可行性研究报告》，本项目总投资为27,000.00万元，其中工程费20,164.32万元，其他费用4,214.59万元，工程预备费2,437.89万元，铺底流动资金183.20万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	工程费用	20,164.32	74.68%
2	其他费用	4,214.59	15.61%
3	预备费	2,437.89	9.03%
4	铺底流动资金	183.20	0.68%
总投资		27,000.00	100%

（二）资金筹措方式

台前县第二污水处理厂工程项目总投资为27,000.00万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金，其中自筹资金（地方财政配套）21,000.00万元，占总投资的77,78%；拟申请使用专项债券资金6,000.00万元，占总投资的22.22%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
27,000.00	自筹资金（地方政府配套）	21,000.00	77.78
	拟申请使用专项债券资金	6,000.00	22.22
	合计	27,000.00	100.00

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

台前县第二污水处理厂工程项目拟申请使用专项债券资金6,000.00万元，期限为15年，假设本项目拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息每半年支付一次，从第6年开始还本，其中第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券6,000.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第2年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第3年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第4年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第5年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第6年		6,000.00	300.00	5,700.00	4.50%	270.00	570.00
第7年		5,700.00	300.00	5,400.00	4.50%	256.50	556.50
第8年		5,400.00	300.00	5,100.00	4.50%	243.00	543.00
第9年		5,100.00	300.00	4,800.00	4.50%	229.50	529.50
第10年		4,800.00	300.00	4,500.00	4.50%	216.00	516.00

第 11 年		4,500.00	900.00	3,600.00	4.50%	202.50	1,102.50
第 12 年		3,600.00	900.00	2,700.00	4.50%	162.00	1,062.00
第 13 年		2,700.00	900.00	1,800.00	4.50%	121.50	1,021.50
第 14 年		1,800.00	900.00	900.00	4.50%	81.00	981.00
第 15 年		900.00	900.00		4.50%	40.50	940.50
合计			6,000.00			3,172.50	9,172.50

（二）项目可产生的净收益

1. 运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后收取污水处理费产生的收入。根据台前县人民政府《关于印发台前县城市污水处理费征收使用管理办法的通知》（台政文〔2005〕118号），居民生活用水污水处理费为 1.80 元/立方米，特殊行业用水污水处理费为 2.20 元/立方米。根据台前县城市管理局出具的《台前县第二污水处理厂收水证明》，该项目建成后居民生活污水处理量为 5000 吨/日，占总污水处理量的 10%；企业产生的工业污水排放量为 45000 吨/日，占总污水处理量的 90%。项目建成后满负荷状态下污水处理总规模为 50000 吨/日，一年按 360 天计算。该项目建设期 27 个月，项目收益自 2022 年开始计算。考虑到项目运营负荷，保守预测项目建成后第一年污水处理规模达到总规模的 60%，第二年达到总规模的 80%，第三年达到总规模的 90%，第四年及预测期以后年度保持总规模的 100%不变。

债券存续期内可形成运营收入 47,822.40 万元。

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	运营负荷(%)	60%	80%	90%	100%	100%
2	**污水处理收入**	**2,332.80**	**3,110.40**	**3,499.20**	**3,888.00**	**3,888.00**
2.1	**工业污水处理收入**	**2,138.40**	**2,851.20**	**3,207.60**	**3,564.00**	**3,564.00**
2.1.1	单价（元/t）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
2.1.2	污水处理规模（万 t/年）	972.00	1,296.00	1,458.00	1,620.00	1,620.00
2.2	**生活污水处理收入**	**194.40**	**259.20**	**291.60**	**324.00**	**324.00**
2.2.1	单价（元/t）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
2.2.2	污水处理规模（万 t/年）	108.00	144.00	162.00	180.00	180.00

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营负荷(%)	100%	100%	100%	100%	100%
2	**污水处理收入**	**3,888.00**	**3,888.00**	**3,888.00**	**3,888.00**	**3,888.00**
2.1	**工业污水处理收入**	**3,564.00**	**3,564.00**	**3,564.00**	**3,564.00**	**3,564.00**

2.1.1	单价（元/t）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
2.1.2	污水处理规模（万 t/年）	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00
2.2	**生活污水处理收入**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**
2.2.1	单价（元/t）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
2.2.2	污水处理规模（万 t/年）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	运营负荷(%)	100%	100%	100%	
2	**污水处理收入**	**3,888.00**	**3,888.00**	**3,888.00**	**47,822.40**
2.1	**工业污水处理收入**	**3,564.00**	**3,564.00**	**3,564.00**	**43,837.20**
2.1.1	单价（元/t）	2.20	2.20	2.20	
2.1.2	污水处理规模（万 t/年）	1,620.00	1,620.00	1,620.00	
2.2	**生活污水处理收入**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**3,985.20**
2.2.1	单价（元/t）	1.80	1.80	1.80	
2.2.2	污水处理规模（万 t/年）	180.00	180.00	180.00	

2.运营支出

该项目建成后运营支出具体测算如下：

（1）药剂费：根据中国城市建设研究院有限公司编制的《台前县第二污水处理厂工程项目可行性研究报告》，该项目满负荷运营状态下年耗用药剂费 1,226.32 万元。年耗用药剂费随年实际运营负荷同步变动；

（2）燃料动力费：该项目建成后满负荷运营状态下年耗电量 1,099.35 万度，用电单价 0.7 元/度。 年用电量随年实际运营负荷同步变动；

（3）职工薪酬：该项目建成后职工定员 60 人，保守预测项目建成后第一年人均工资及福利费为 3.5 万元/年，此后人均工资及福利费每三年递增 5%；

（4）污泥外运费：该项目建成后满负荷运营状态下年耗用污泥外运费 91.98 万元。年耗用污泥外运费随年实际运营负荷同步变动；

（5）修理费：该项目建成后保守预测年耗用修理费按年收入的 3%计算；

（6）增值税：增值税征收率为 6%；

（7）附加税：城建税按增值税的 5%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提；

（8）所得税：所得税税率为 25%。根据《企业所得税法实施条例》，企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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。

债券存续期内运营成本共 35,614.83 万元。

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	**经营支出**	**1,677.94**	**2,167.25**	**2,411.91**	**2,819.68**	**2,819.68**
1.1	药剂费	735.79	981.05	1,103.68	1,226.32	1,226.32
1.2	燃料及动力费	461.73	615.64	692.59	769.55	769.55
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.2.2	数量（万度/年）	659.61	879.48	989.42	1,099.35	1,099.35
1.3	职工薪酬	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50
1.3.1	职工人数	60	60	60	60	60
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.50	3.50	3.50	3.68	3.68
1.4	污泥外运费	55.19	73.58	82.78	91.98	91.98
1.5	修理费用	69.98	93.31	104.98	116.64	116.64
1.6	增值税	132.05	176.06	198.07	220.08	220.08
1.7	税金及附加	13.20	17.61	19.81	22.01	22.01
1.8	所得税	0.00	0.00	0.00	152.62	152.62

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**经营支出**	**2,819.68**	**2,980.57**	**2,980.57**	**2,980.57**	**2,989.25**
1.1	药剂费	1,226.32	1,226.32	1,226.32	1,226.32	1,226.32
1.2	燃料及动力费	769.55	769.55	769.55	769.55	769.55
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.2.2	数量（万度/年）	1,099.35	1,099.35	1,099.35	1,099.35	1,099.35
1.3	职工薪酬	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10
1.3.1	职工人数	60	60	60	60	60
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.68	3.86	3.86	3.86	4.05
1.4	污泥外运费	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
1.5	修理费用	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64
1.6	增值税	220.08	220.08	220.08	220.08	220.08
1.7	税金及附加	22.01	22.01	22.01	22.01	22.01
1.8	所得税	152.62	302.48	302.48	302.48	299.58

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	经营支出	**2,989.25**	**2,989.25**	**2,989.25**	**35,614.83**
1.1	药剂费	1,226.32	1,226.32	1,226.32	**15,083.67**
1.2	燃料及动力费	769.55	769.55	769.55	**9,465.40**
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	
1.2.2	数量（万度/年）	1,099.35	1,099.35	1,099.35	
1.3	职工薪酬	243.10	243.10	243.10	**2,958.48**
1.3.1	职工人数	60	60	60	
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.05	4.05	4.05	
1.4	污泥外运费	91.98	91.98	91.98	**1,131.35**

1.5	修理费用	116.64	116.64	116.64	**1,434.67**
1.6	增值税	220.08	220.08	220.08	**2,706.93**
1.7	税金及附加	22.01	22.01	22.01	**270.69**
1.8	所得税	299.58	299.58	299.58	**2,563.62**

3.项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益12,207.57万元，每年净收益预测情况如下：

净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	经营收入	2,332.80	3,110.40	3,499.20	3,888.00	3,888.00
2	经营支出	1,677.94	2,167.25	2,411.91	2,819.68	2,819.68
3	**净收益**	**654.86**	**943.15**	**1,087.29**	**1,068.32**	**1,068.32**

（续上表）

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营收入	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00
2	经营支出	2,819.68	2,980.57	2,980.57	2,980.57	2,989.25
3	**净收益**	**1,068.32**	**907.43**	**907.43**	**907.43**	**898.75**

（续上表）

序号	项目名称	2032年	2033年	2034年	合计
1	经营收入	3,888.00	3,888.00	3,888.00	47,822.40
2	经营支出	2,989.25	2,989.25	2,989.25	35,614.83
3	**净收益**	**898.75**	**898.75**	**898.75**	**12,207.57**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入47,822.40万元，运营支出35,614.83万元，净收益12,207.57万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为12,207.57万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 9,172.50万元，项目产生净收益为应付债券本息和的1.33倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
2021年		270.00	270.00	
2022年		270.00	270.00	
2023年		270.00	270.00	654.86
2024年		270.00	270.00	943.15
2025年		270.00	270.00	1,087.29

2026 年	300.00	270.00	570.00	1,068.32
2027 年	300.00	256.50	556.50	1,068.32
2028 年	300.00	243.00	543.00	1,068.32
2029 年	300.00	229.50	529.50	907.43
2030 年	300.00	216.00	516.00	907.43
2031 年	900.00	202.50	1,102.50	907.43
2032 年	900.00	162.00	1,062.00	898.75
2033 年	900.00	121.50	1,021.50	898.75
2034 年	900.00	81.00	981.00	898.75
2035 年	900.00	40.50	940.50	898.75
合计	6,000.00	3,172.50	9,172.50	12,207.57
项目收益本息覆盖率	1.33			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以台前县第二污水处理厂工程项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以台前县第二污水处理厂工程项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以台前县第二污水处理厂工程项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即台前县第二污水处理厂工程项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和台前县第二污水处理厂工程项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的台前县第二污水处理厂工程项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为

1.33倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

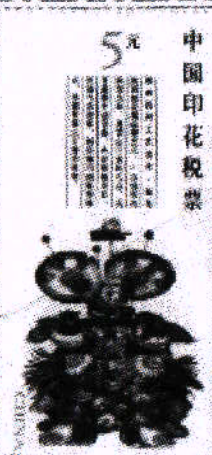
河南省中评资产评估有限公司

二〇二一年六月二十一日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
2. 资产评估机构备案证明复印件；
3. 资产评估师职业资格登记卡。





营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （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

2018 年 07 月 09 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

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅

2019年4月24日

资产评估机构备案

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：王凌风

性别：男

登记编号：41080011

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-02-25

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：资产评估师 王凌风 41080011

本人印鉴：

打印日期：2020-01-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2020-01-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

验证码：9aj2 vx18 v9r3 e440

许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 042 号

河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 2 月

许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 042 号

许昌尚集产业集聚区管理委员会：

我们接受委托，对许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目（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，本次评价的许昌市建安区无废城市环保装备产业园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。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用专项债券成本和利息分析

本项目拟申请使用专项债券资金65,000.00万元，已于2020年使用债券资金3,000.00万元，2021年使用债券资金17,000.00万元。2022年计划申请使用债券资金45,000.00万元，已于2022年1月使用债券资金25,000.00万元，本次申请使用债券资金15,500.00万元。假设债券票面利率 4.5%，期限15年，2022年之前已使用的20,000.00万元债券，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；2022年计划申请的45,000.00万元债券，在债券存续期每半年付息一次，在债券存续期内第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。

自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

许昌市建安区无废城市环保装备产业园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		65,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 2 年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 4 年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 5 年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 6 年	65,000.00		2,250.00	62,750.00	2,925.00	5,175.00
第 7 年	62,750.00		2,250.00	60,500.00	2,823.75	5,073.75
第 8 年	60,500.00		2,250.00	58,250.00	2,722.50	4,972.50
第 9 年	58,250.00		2,250.00	56,000.00	2,621.25	4,871.25
第 10 年	56,000.00		2,250.00	53,750.00	2,520.00	4,770.00
第 11 年	53,750.00		6,750.00	47,000.00	2,418.75	9,168.75
第 12 年	47,000.00		6,750.00	40,250.00	2,115.00	8,865.00
第 13 年	40,250.00		6,750.00	33,500.00	1,811.25	8,561.25
第 14 年	33,500.00		6,750.00	26,750.00	1,507.50	8,257.50
第 15 年	26,750.00		26,750.00		1,203.75	27,953.75
合计		65,000.00	65,000.00		37,293.75	102,293.75

二、该项目的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目的收入主要为生产车间租金收入、办公楼租金收入、物业管理收入和停车场收入。根据项目周边同类型生产车间、办公楼、物业管理和停车场市场价格的预测分析，最终估算本项目的收入。

2、许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目成本费用主要包括工资及福利费、日常维护及修理费、管理费用、其他费用、税金及附加。本项目工资及福利费采用定员定额测算，同时考虑本地区未来经济增长，各类人员年均工资每年按3%的增幅增长；日常维护及修理费以营运第一年至债券存续期满年均固定资产折旧额为基数，并按该基数的 1%计取日常维护及修理费，同时考虑未来房屋建筑物及设备等资产老化的情况，日常维护及修理费的计算基数每年按 3%的增幅增长；外购燃料和动力费用及其他营运费用按照外购水电的实际耗用量测算；管理费用按照收入的 1%测算；其他费用按照工资及福利费总额的 8%测算；税金及附加按照现行适用税率测算。

（二）运营产生的净现金流入

根据项目实施单位提供的相关财务资料的审核，以及对许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目的分析。以经营项目的现金流入，考虑项目运营成本的情况，取得经营收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目经营收益预测数据算，债券存续期内可用于资金平衡收益总额为 119,474.52 万元。

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资项目收益为项目正常投入运营产生的现金净流入，项目实现正常运营，通过对项目服务收入的估算，预期项目运营收益偿还本金和利息的覆盖倍数为 1.17倍。

单位：万元

项目名称	项目收入	项目支出	项目收益	债券本息	覆盖倍数
许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目	145,560.02	26,085.50	119,474.52	102,293.75	1.17

因此，许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目预期运营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。

本评价报告供许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《许昌市建安区无废城市环保装备产业园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：

二〇二〇年二月二十八日

附件：

项目收益预测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、许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目的收入主要为生产车间租金收入、办公楼租金收入、物业管理收入和停车场收入。根据项目周边同类型生产车间、办公楼、物业管理和停车场租赁市场价格的预测分析，最终估算本项目的收入。

2、许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目成本费用主要包括工资及福利费、日常维护及修理费、管理费用、其他费用、税金及附加。本项目工资及福利费采用定员定额测算，同时考虑本地区未来经济增长，各类人员年均工资每年按 3%的增幅增长；日常维护及修理费以营运第一年至债券存续期满年均固定资产折旧额为基数，并按该基数的 1%计取日常维护及修理费，同时考虑未来房屋建筑物及设备等资产老化的情况，日常维护及修理费的计算基数每年按 3%的增幅增长；外购燃料和动力费用及其他营运费用按照实际水电耗用量测算；管理费用按照收入的 1%测算；其他费用按照工资及福利费总额的 8%测算；税金及附加按照现行适用税率测算。

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、运营计划能够顺利执行。

5、运营收费价格在正常范围内变动。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、 项目实施单位

许昌尚集产业集聚区管理委员会。

2、 项目建设期

项目建设周期为 2 年，建设工期为 2020 年 3 月至 2022 年 3 月.。

3、 总投资估算与资金筹措

项目总投资为 116,436.00 万元，其中：建设投资 116,274.06 万元，流动资金 161.94 万元。

本项目拟申请2020 年专项债券资金65,000.00 万元，已于2020年使用债券资金3,000.00万元，2021年使用债券资金17,000.00万元，累计共使用债券资金20,000.00万元，2022年预计申请发行债券资金45,000.00万元，已于2022年1月发行25,000.00万元，本次拟申请发行债券资金15500.00万元，剩余资由财政筹措解决。

4、 项目总体建设内容及规模

项目园区规划红线面积 397,273.00 ㎡，规划绿线面积 299,298.00 ㎡，总建筑面积 247,711.65 ㎡（计容面积 369,637.82 ㎡），包含 4 个地块，其中：

（1） 启航大道东侧、大通街南侧、规划道路西侧、规划道路北侧围合地块：规划红线面积 91,418.00 ㎡，规划绿线面积 79,519.00 ㎡，建/构筑物规划占地面积 47,779.50 ㎡，总建筑面积 62,560.65 ㎡（计容面积 96,797.52 ㎡），其中：生产车间建筑面积 43,666.65 ㎡（计容面积 77,903.52 ㎡），办公建筑面积 18,750.00 ㎡，门卫建筑面积 144.00 ㎡；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 60.09%，绿地率 14.87%，容积率为 1.22，机动车位 65 个。

（2） 中原路西侧、大通街南侧、规划道路东侧、规划道路北侧围合地块：规划红线面积 86,432.00 ㎡，规划绿线面积 63,445.00 ㎡，建/构筑物规划占地面积 38,669.73 ㎡，总建筑面积 54,878.20 ㎡（计容面积 76,905.70 ㎡），其中：生产车间建筑面积 40,256.20 ㎡（计容面积 62,283.70 ㎡），科研楼建筑面积 13,750.00 ㎡，服务设施及门卫建筑面积 872.00 ㎡；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 60.09%，绿地率 12.36%，容积率为 1.22，机动车位 55 个。

（3） 启航大道东侧、规划道路南侧、规划道路西侧、规划道路北侧围合地块：规划红线面积 100,814.00 ㎡，规划绿线面积 88,245.00 ㎡，建/构筑物规划占地面积 53,767.53 ㎡，总建筑面积 64,922.80 ㎡（计容面积 107,201.60 ㎡），其中：生产车间建筑面积 42,278.80 ㎡（计容面积 84,557.60 ㎡），办公建筑面积 22,500.00 ㎡，门卫建筑面积 144.00 ㎡；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 60.93%，绿地率 13.87%，容积率为 1.22，机动车位 65 个。

（4） 中原路西侧、规划道路南侧、规划道路东侧、规划道路北侧围合地块：规划红线面积 118,609.00 ㎡，规划绿线面积 68,089.00 ㎡，建/构筑物规划占地面积 41,240.33 ㎡，总建筑面积 65,350.00 ㎡（计容面积 88,733.00 ㎡），其中：生产车间建筑面积 44,918.00 ㎡（计容面积 68,301.00 ㎡），办公建筑面积 20,000.00 ㎡，服务设施及门卫建筑面积 432.00 ㎡；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 60.57%，绿地率 12.53%，容积率为 1.31，机动车位 65 个。

（二）项目现金流收益预测

1、 项目收入测算

许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目的收入主要为生产车间租金收入、办公楼租金收入、物业管理收入和停车场收入。

（1）生产车间及办公楼租金收入

生产车间及办公楼预计在债券存续期第三年 3 月份建设完成，为方便相关数据测算，视同生产车间及办公楼在债券期第三年 1 月份建设完成并投入运营即开始对外出租，参照当地的物价水平及周边厂房及办公楼出租情况，并考虑本项目的区位因素及产业定位（如表 1 所示），保守测算。

生产车间运营第一年租赁价格为 360.00 元/㎡/年（含税）。同时考虑本地区未来经济增长，此后租赁单价每年按 3%的增幅增长。本项目运营第一年出租率预计为 75%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。收入明细情况见表 2。

办公楼运营第一年租赁价格为 468.00/㎡/年（含税）。同时考虑本地区未来经济增长，此后租赁单价每年按 3%的增幅增长。本项目运营第一年出租率预计为 75%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。收入明细情况见表 2。

表 1 可比厂房及办公楼租赁价格水平

名称	地址	租金价格
许昌众汇仓储有限公司厂房	许昌市建安区中航路东段	444.00 元/㎡/年（含税）
河南联力建材科技有限公司办公	许昌市建安区新元达到中段	468.00 元/㎡/年（含税）
河南省国家大学科技园	郑州市高新区长椿路 11 号	540.00-648.00 元/㎡/年(含税)

（2）物业管理收入

本项目预计在债券存续期第三年 3 月份建设完成，为方便相关数据测算，视同在债券期第三年 1 月份投入运营，考虑当地的物价水平及周边物业管理费收取情况等因素，物业管理收费按 1.50 元/月/㎡（含税）计算。本项目运营第一年出租率预计为 75%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。收入明细情况见表 2。

（3）停车场收入

本项目预计在债券存续期第三年 1 月份建设完成并投入运营，考虑当地的物价水平及周边停车场收费等因素，停车场日间收费按 3 元/次（含税），日均循环次数按 1.5 次计算，日间停车位利用率按 70%计算，日间停车收费标准为 3.15 元/次；夜间停车收费按 10 元/次（含税），夜间停车位利用率按 30%计算。收入明细情况见表 3。

表 3　债券存续期内收入明细表情况（单位：万元）

序号	项目	债券存续期														合计
		第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
出租负荷				0.75	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
1	房屋出租收入(万元)			7,252.73	7,968.33	9,233.24	10,038.66	10,339.77	10,650.03	10,969.55	11,298.68	11,637.61	11,986.75	12,346.33	12,716.66	13,098.14	139,536.48
1.1	生产车间出租收入(万元)			4,620.23	5,076.09	5,881.86	6,394.93	6,586.75	6,784.43	6,987.96	7,197.67	7,413.55	7,635.94	7,864.99	8,100.87	8,343.91	88,889.18
	年出租单价(元/㎡)			360.00	370.80	381.92	393.38	405.18	417.34	429.86	442.76	456.04	469.72	483.81	498.32	513.27	
	出租面积(㎡)			171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	171,119.65	
1.2	办公楼出租收入(万元)			2,632.50	2,892.24	3,351.38	3,643.73	3,753.02	3,865.60	3,981.59	4,101.01	4,224.06	4,350.81	4,481.34	4,615.79	4,754.23	50,647.30
	年出租单价(元/㎡)			468.00	482.04	496.50	511.40	526.74	542.54	558.82	575.58	592.85	610.64	628.96	647.83	667.26	
	出租面积			75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	
2	物业管理收入(万元)			332.26	354.41	398.71	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	420.86	5,293.98
	物业管理费用单价(元/㎡·月)			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
	物业管理面积(㎡)			246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	246,119.65	
3	停车场收入(万元)			56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	56.12	729.56
3.1	日间停车收入(万元)			28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	28.74	373.62
	停车位(个)			250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
	收费标准(元/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	
	日均循环次数			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
	车位利用率			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
3.2	过夜停车收入(万元)			27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	27.38	355.94
	停车位(个)			250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
	收费标准(元/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	
	车位利用率			30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
	合计			7,641.11	8,378.86	9,688.07	10,515.64	10,816.75	11,127.01	11,446.53	11,775.66	12,114.59	12,463.73	12,823.31	13,193.64	13,575.12	145,560.02

2、 项目成本测算

许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目经营成本主要包括工资及福利费、日常维护及修理费、外购燃料和动力费用及其他营运费用、管理费用、其他费用、税金及附加。

（1） 工资及福利费

本项目定员 70 人，其中保洁人员 60 人，运营期第一年人均工资按 2.8 万元/人，以后每年递增 3%；管理人员 3 人，运营期第一年人均工资按 4 万元/人，以后每年递增 3%；电工等技术人员 7 人，运营期第一年人均工资按 3.5 万元/人，以后每年递增 3%。福利费按工资总额的 14%计取。工资及福利费用明细详见表 4。

（2） 日常维护及修理费

本项目日常维护及修理费以营运第一年至债券存续期满年均固定资产折旧额为基数，并按该基数的 1%计取，同时考虑未来房屋建筑物及设备等资产老化的情况，日常维护及修理费的计算基数每年按 3%的增幅增长。日常维护及修理费明细详见表 4。

（3） 外购燃料和动力费用及其他营运费用

本项目每年所需燃料及动力费主要为电费、水费。燃料及动力费执行发改委定价，以后每年递增 3%。

本项目年用电量 12.75 万 kW•h（度），用电价格执行省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业绩其他单一制电价的通知》（豫发改价[2019]315 号）规定的非居民电价：0.61053 元/度，电费每年递增 3%。

本项目年用水量 3.6 万吨，用水价格执行许发改委《关于调整我市城市供水价格的通知》（许发改价管[2013]226 号）规定的非居民用水水价：3.7 元/ m^3，水费每年递增 3%。

其他营运费用按收入的 0.15%计取。

运营费用明细详见表 4。

（4） 管理费用

本项目管理费用按收入的 1%计取。管理费用明细详见表 4。

（5） 其他费用

本项目按工资及福利费总额的 8%计取。其他费用明细详见表 4。

（6） 税金及附加

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%，房产税从租计征，税率适用 12%。税金及附件明细表详见表 4。

表 4　债券存续期内成本费用明细表（单位：万元）

序号	项目	债券存续期														合计
		第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
1	工资及福利费(万元)			233.13	239.01	245.58	252.18	258.78	265.41	272.73	280.05	287.41	295.44	303.51	311.58	320.37	3,565.18
1.1	保洁人员工资(万元)			168.00	172.80	178.20	183.60	189.00	194.40	200.40	206.40	212.40	219.00	225.60	232.20	239.40	2,621.40
	人均年工资(万元/人)			2.80	2.88	2.97	3.06	3.15	3.24	3.34	3.44	3.54	3.65	3.76	3.87	3.99	
	人数(人)			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	
1.2	管理人员工资(万元)			12.00	12.36	12.72	13.11	13.50	13.92	14.34	14.76	15.21	15.66	16.14	16.62	17.13	187.47
	人均年工资(万元/人)			4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.71	
	人数(人)			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	
1.3	技术人员工资(万元)			24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	318.50
	人均年工资(万元/人)			3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
	人数(人)			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
1.4	福利费(万元)			28.63	29.35	30.16	30.97	31.78	32.59	33.49	34.39	35.30	36.28	37.27	38.26	39.34	437.81
	工资总额(万元)			204.50	209.66	215.42	221.21	227.00	232.82	239.24	245.66	252.11	259.16	266.24	273.32	281.03	
	计取比例			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
2	日常维护及修理费(万元)			35.98	37.06	38.17	39.32	40.50	41.72	42.97	44.26	45.59	46.96	48.37	49.82	51.31	562.03
	固定资产年均折旧额			3,597.86	3,597.86	3,597.86	3,705.80	3,705.80	3,705.80	3,816.97	3,816.97	3,816.97	3,931.48	3,931.48	3,931.48	4,049.42	
	计取比例			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
3	外购燃料及动力及其他营运费(万元)			32.56	34.31	36.90	38.82	39.97	41.12	42.34	43.57	44.88	46.21	47.55	48.96	50.40	547.59
3.1	外购电费(万元)			7.78	8.02	8.26	8.51	8.76	9.02	9.29	9.57	9.86	10.16	10.46	10.77	11.10	121.56
	单价（元/度）			0.61053	0.6288	0.6477	0.6671	0.6871	0.7077	0.7289	0.7508	0.7733	0.7965	0.8204	0.8450	0.8704	
	用电量（万度/年）			12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	
3.2	外购水费			13.32	13.72	14.11	14.54	14.98	15.41	15.88	16.34	16.85	17.35	17.86	18.40	18.94	207.70

序号	项目	债券存续期														合计
		第1年	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	第12年	第13年	第14年	第15年	
	单价(元/m3)			3.70	3.81	3.92	4.04	4.16	4.28	4.41	4.54	4.68	4.82	4.96	5.11	5.26	
	用电量(吨/年)			3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	
3.3	其他营运费用			11.46	12.57	14.53	15.77	16.23	16.69	17.17	17.66	18.17	18.70	19.23	19.79	20.36	218.33
	当期营业收入(万元)			7,641.11	8,378.86	9,688.07	10,515.64	10,816.75	11,127.01	11,446.53	11,775.66	12,114.59	12,463.73	12,823.31	13,193.64	13,575.12	
	计取比例			0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	
4	管理费用(万元)			76.41	83.79	96.88	105.16	108.17	111.27	114.47	117.76	121.15	124.64	128.23	131.94	135.75	1,455.62
	当期营业收入(万元)			7,641.11	8,378.86	9,688.07	10,515.64	10,816.75	11,127.01	11,446.53	11,775.66	12,114.59	12,463.73	12,823.31	13,193.64	13,575.12	
	计取比例			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
5	其他费用(万元)			18.65	19.12	19.65	20.17	20.70	21.23	21.82	22.40	22.99	23.64	24.28	24.93	25.63	285.21
	工资及福利费(万元)			233.13	239.01	245.58	252.18	258.78	265.41	272.73	280.05	287.41	295.44	303.51	311.58	320.37	
	计取比例			8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
6	销项税额			620.84	681.18	788.13	855.88	880.74	906.36	932.74	959.92	987.90	1,016.73	1,046.42	1,077.00	1,108.50	11,862.34
	租金收入(9%)			598.85	657.94	762.38	828.88	853.74	879.36	905.74	932.92	960.90	989.73	1,019.42	1,050.00	1,081.50	11,521.36
	物业管理收入(6%)			18.81	20.06	22.57	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	299.64
	停车位收入(6%)			3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	41.34
	进项税额(抵扣)	5,611.11	2,404.76	-620.84	-681.18	-788.13	-855.88	-880.74	-906.36	-932.74	-959.92	-987.90	-402.18			-	-
	应纳增值税额			-	-	-	-	-	-	-	-	-	614.55	1,046.42	1,077.00	1,108.50	3,846.47
7	税金及附加(万元)			798.47	877.25	1,016.50	1,105.17	1,138.32	1,172.48	1,207.66	1,243.89	1,281.20	1,393.39	1,484.80	1,529.24	1,575.03	15,823.40
	城市维护建设税(万元)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.02	73.25	75.39	77.60	269.26
	教育费附加			-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.73	52.32	53.85	55.43	192.33
	房产税			798.47	877.25	1,016.50	1,105.17	1,138.32	1,172.48	1,207.66	1,243.89	1,281.20	1,319.64	1,359.23	1,400.00	1,442.00	15,361.81
合计				1,195.20	1,290.54	1,453.68	1,560.82	1,606.44	1,653.23	1,701.99	1,751.93	1,803.22	2,544.83	3,083.16	3,173.47	3,266.99	26,085.50

（三）项目收益及融资平衡情况

债券存续期内，许昌市建安区无废城市环保装备产业园项目预计总收入 145,560.02 万元，总支出 26,085.50 万元，项目收益 119,474.52 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.17，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。

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				102,293.75	1.17
第 2 年					
第 3 年	7,641.11	1,195.20	6,445.91		
第 4 年	8,378.86	1,290.54	7,088.32		
第 5 年	9,688.07	1,453.68	8,234.39		
第 6 年	10,515.64	1,560.82	8,954.82		
第 7 年	10,816.75	1,606.44	9,210.31		
第 8 年	11,127.01	1,653.23	9,473.78		
第 9 年	11,446.53	1,701.99	9,744.54		
第 10 年	11,775.66	1,751.93	10,023.73		
第 11 年	12,114.59	1,803.22	10,311.37		
第 12 年	12,463.73	2,544.83	9,918.90		
第 13 年	12,823.31	3,083.16	9,740.15		
第 14 年	13,193.64	3,173.47	10,020.17		
第 15 年	13,575.12	3,266.99	10,308.13		
合计	145,560.02	26,085.50	119,474.52		

请于每年1月1日至6月30

统一社会信用代码
91410100766230 31X1

营业执照

（副 本）（2-2）

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　贰佰万圆整

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

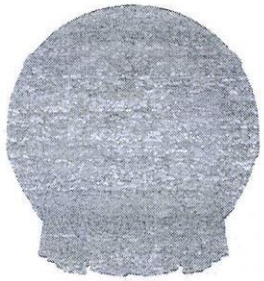
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019年04月28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



姓　　名 Full name 李文海

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1951-09-03

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公

身份证号码 Identity card No. 411002510903201

证书编号：No. of Certificate 410000500005

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 2003 年/y 05 月/m 21 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

河南省注册会计师协会 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 河南兴华会计师事务所有限公司

年/y 月/m 日/d

2019年3月30日



姓　　名 Full name　白林

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1958-02-18

工作单位 Working unit　河南兴华会计师事务所有限公

身份证号码 Identity card No.　411002580218103

证书编号：No. of Certificate　410000500006

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　2003 年 /y　05 月 /m　21 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

HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 河南兴华会计师事务所有限公司 4101010028312

年 /y　月 /m　日 /d

2019年3月30日

漯河市城乡一体化示范区公共停车场及配套设施项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090173号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十三日

漯河市城乡一体化示范区公共停车场及配套设施项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090173 号

我们接受漯河市城乡一体化示范区建设与环保局委托，对漯河市城乡一体化示范区公共停车场及配套设施项目（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》。相关项目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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

漯河市城乡一体化示范区公共停车场及配套设施项目。

（二）项目位置

本项目位于漯河市城乡一体化示范区内以下位置，1.兴凯湖路与千山路交叉口西北；2.镜泊湖路与燕山路交叉口西北；3.金山路与玉河路交叉口东南；4. 兰山路与荷塘路交叉口东南；公共交通场站项目位于漯河市城乡一体化示范区中山路与洋河路交叉口西南。

（三）项目建设规模及内容

根据可研报告及批复文件显示，本项目建设规模及内容如下：

（1）公共停车场建设项目

本项目共涉及 4 个地块新建公共停车场，规划建设总用地面积 23900.00 ㎡（约 35.85 亩），总建筑面积为 32265.00 ㎡，地上建筑面积 11950.00 ㎡（包括地上停车楼 11700.00 ㎡、运营管理用房 250.00 ㎡），地下建筑面积 20315.00 ㎡。

本项目地面停车场面积 13941.67 ㎡，绿化 5975.00 ㎡，共设置停车位 1456 个，其中地上停车位 873 个、地下停车位 583 个，配套充电桩 147 个。

（2）公交车场站建设项目

本项目共涉及 1 个地块新建公共停车场工程，规划建设总用地面积 3700.00 ㎡（约 5.55 亩），总建筑面积为 380 ㎡，全部为地上建筑，包括运营管理用房 300.00 ㎡、维修车间 60.00 ㎡，活动岗亭 20.00 ㎡。

本项目地面停车场面积 2545 ㎡，绿化 925 ㎡，共设置公交车停车位 30 个，配套充电桩 15 个。

本项目建设内容主要包括各项目场区内地上、地下停车场、配套服务用房等主体工程建设，地面停车场、绿化、电气、弱电、消防、给排水、交通设施、充电桩等配套设施建设等。

（四）项目建设工期

项目建设期限为36个月，预计开工日期2020年5月，完工日期2023年5月。

（五）投资估算与资金筹措方式

本项目总投 16,468.75 万元，资金筹措方式为：财政资金安排7,068.75万元，拟申请专项债券资金9,400.00万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额9,400.00万元，2021年计划使用2,000.00万元，2022年计划使用7,400.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	2,000.00	7,400.00	9,400.00
2．期限	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，已兑付本金不再计息。	
6、备注	本项目在2021年4月“2021年河南省专项债券四期（城乡发展专项债）”中已发行1,000.00万元，期限15年，利率3.81%；2021年5月“2021年河南省专项债券十三期（城乡发展专项债）”中已发行1,000.00万元，期限15年，利率3.72%。		

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	应付本息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	7,400.00		9,400.00	4.50%	423.00	423.00
第 3 年	9,400.00			9,400.00	4.50%	423.00	423.00
第 4 年	9,400.00			9,400.00	4.50%	423.00	423.00
第 5 年	9,400.00			9,400.00	4.50%	423.00	423.00
第 6 年	9,400.00		-	9,400.00	4.50%	423.00	423.00
第 7 年	9,400.00		370.00	9,030.00	4.50%	423.00	793.00
第 8 年	9,030.00		370.00	8,660.00	4.50%	406.35	776.35
第 9 年	8,660.00		370.00	8,290.00	4.50%	389.70	759.70
第 10 年	8,290.00		370.00	7,920.00	4.50%	373.05	743.05
第 11 年	7,920.00		370.00	7,550.00	4.50%	356.40	726.40
第 12 年	7,550.00		1,110.00	6,440.00	4.50%	339.75	1,449.75
第 13 年	6,440.00		1,110.00	5,330.00	4.50%	289.80	1,399.80
第 14 年	5,330.00		1,110.00	4,220.00	4.50%	239.85	1,349.85
第 15 年	4,220.00		3,110.00	1,110.00	4.50%	189.90	3,299.90
第 15 年	1,110.00		1,110.00	0.00	4.50%	49.95	1,159.95
合计		9,400.00	9,400.00			5,262.75	14,662.75

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 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）。

（二）项目收入预测

1. 本项目收入来源主要为停车场收入、充电桩服务费收入。

（1）停车场收入

停车场收入=车位数*收费标准*运营负荷率

①根据项目规划设计，本项目拟建 1456 个机动车停车位，收费价格依据参考漯河市同类停车场收费的市场情况，综合考虑商业、医院、学校、公园等周边设施的客流量因素，临时停车因素，每天车位周转次数等因素，本项目拟建停车场定价参考漯河市停车场的定价标准，具体定价如下：早 7 点-晚 23 点，半小时以内，不收费；半小时以上 2 小时以内，收费 3 元；以后每超过 1 小时加收 2 元；晚间 23 点-早 7 点，收费 8 元/次。基于谨慎性考虑，债券预测期内，假设本项目综合平均收费标准 20 元/天/个。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 3%的比例增长。

漯河市同类公共停车场收费标准

停车场	收费标准
新天地停车场	半小时以内，不收费；半小时以上，2.5 小时以内，收费 3 元；2.5 小时以上，每超过一小时加收 2 元；夜间；20 元/次。
新玛特停车场	1 小时内免费；超过 1 小时至 3 小时之内每车次收费 3 元；3 小时后每小时加收 2 元。
昌建东外滩停车场	早 7 点-晚 23 点，一小时内免费，超过 1 小时 5 元/次；晚间 23 点-早 7 点，收费 10 元/次。
大润发停车场	购物享受免费停车时间超时后，所超出时间第一小时收费 2 元，以后每超过 1 小时加收 2 元。
昌建购物广场	购物享受免费停车时间超时后，所超出时间第一小时收费 2

停车场	收费标准
	元，以后每超过 1 小时加收 2 元
世纪风生活广场	购物满 68 每车 2 小时内免费，超过 2 小时不超过 3 小时每车收费 3 元，3 小时后每超 1 小时加收 2 元。

②停车场运营负荷率

本项目收益计算运营周期共 13 年：考虑漯河市近 5 年来机动车保有量以及周边商业客流量增长，谨慎预计，本项目从第 3 年按建设停车位的 60%负荷计算、第 4 年按 70%负荷计算、第 5 年按 80%负荷计算、第 6 年按 90%负荷计算、第 7 年按 95%负荷计算；第 8-15 年均按 95%负荷计算，不再增长。

（2）充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩数量*单次充电量*单桩充电次数*服务费单价*综合使用率

①依据《漯河市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》（漯发改价管〔2019〕124 号），漯河市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，本项目仅考虑服务费收入，纯电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费基准价格为 0.5 元/千瓦时，充电设施经营单位可以以上述基准价格为基础，在最高上浮 20%下浮不限范围内自主定价。

漯河市现有充电桩收取服务费标准

现有充电桩位置	充电桩数量（个）		服务费（元/Kwh）
	快充	慢充	
河南省漯河市新玛特商场公共充电站		5	0.8
河南省漯河市松江路营业厅公共充电站		4	0.8
漯河亿通汽车城充电站	2	6	0.6
漯河郾城区政府充电站	1	6	0.6
凯悦酒店停车场公共建筑停车场公共充电站		3	0.8

②本项目新建停车场设置充电桩 147 个（60kW，输入电压 AC380V1 机 2 枪），公共交通场站设置公交车充电桩 15（150kW，输入电压 AC380V1 机 2 枪）。依据漯发改价管〔2019〕124 号文件，综合考虑周边收费价格及国家经济发展等因素，本项目综合平均服务收费标准为 0.6 元/kWh，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 3%的比例增长。

充电桩运营基础假设预测

充电桩类型	平均充电电量（kW/h）	单桩日平均充电次数（次）	充电服务费单价（元）	充电桩数量（台）	综合使用率
停车场充电桩	60	2	0.6	147	60%、70%、80%及以后
公交车充电桩	150	1.5	0.6	15	60%、70%、80%及以后

③充电桩综合使用率

本项目收益计算运营周期共 13 年：考虑漯河市新能源汽车保有量、漯河市新能源公共交通工具数量及国家发展政策导向等因素，谨慎预计，本项目从第 3 年按建设充电桩的 60%使用率计算、第 4 年按 70%使用率计算、第 5 年按 80%使用率计算；第 6-15 年均按 80%使用率计算，不再增长。

2. 基于以上假设依据，收入预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	停车位收入	充电桩收入	合计
第 4 年	637.73	552.28	1,190.01
第 5 年	766.34	663.65	1,429.99
第 6 年	902.09	781.21	1,683.30
第 7 年	1,045.29	804.65	1,849.94
第 8 年	1,136.47	828.78	1,965.25
第 9 年	1,170.56	853.65	2,024.21
第 10 年	1,205.68	879.26	2,084.94

项目	停车位收入	充电桩收入	合计
第 11 年	1,241.85	905.63	2,147.48
第 12 年	1,279.10	932.81	2,211.91
第 13 年	1,317.48	960.79	2,278.27
第 14 年	1,357.00	989.61	2,346.61
第 15 年	1,397.71	1,019.30	2,417.01
第 16 年	1,439.64	1,049.88	2,489.52
合计	14,896.94	11,221.50	26,118.44

（三）项目成本预测

1. 本项目停车场运营期间的成本主要支出有员工工资及福利费、水电费、综合税费、维护成本：

（1）员工工资及福利费

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，根据项目人员编制情况，项目运营期间需投入 28 人，按照年均工资及福利费为 4 万元计算；以后工资按照 5%的比例进行增长。

（2）水电费

根据节能消耗规划，本项目建成后年耗电量 119.82 万 kWh（不考虑充电桩耗电量），电力含税单价 0.7 元/kWh；年耗水量 1.65 万吨，每吨 6 元。年耗用水电费 93.77 万元。

（3）综合税费

增值税及附加：增值税按照项目运营收入 6%进行测算，附加税按照县域合计增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）预测。企业所得税按照 25%税率预测；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收入的 5%预测。

（4）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，假设预测期内按照收入的 10%来确定。

2. 基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	人员工资	水电费	综合税费	维护成本	合计
第 4 年	112.00	93.77	59.50	119.00	384.27
第 5 年	117.60	93.77	71.50	143.00	425.87
第 6 年	123.48	93.77	84.17	168.33	469.75
第 7 年	129.65	93.77	92.50	184.99	500.91
第 8 年	136.14	93.77	98.26	196.53	524.70
第 9 年	142.94	93.77	101.21	202.42	540.34
第 10 年	150.09	93.77	104.25	208.49	556.60
第 11 年	157.60	93.77	107.37	214.75	573.49
第 12 年	165.48	93.77	110.60	221.19	591.04
第 13 年	173.75	93.77	113.91	227.83	609.26
第 14 年	182.44	93.77	117.33	234.66	628.20
第 15 年	191.56	93.77	120.85	241.70	647.88
第 16 年	201.14	93.77	124.48	248.95	668.34
合计	1,983.87	1,219.01	1,305.93	2,611.84	7,120.65

（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 18,997.79 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	1,190.01	384.27	805.74
第 5 年	1,429.99	425.87	1,004.12
第 6 年	1,683.30	469.75	1,213.55
第 7 年	1,849.94	500.91	1,349.03
第 8 年	1,965.25	524.70	1,440.55

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 9 年	2,024.21	540.34	1,483.87
第 10 年	2,084.94	556.60	1,528.34
第 11 年	2,147.48	573.49	1,573.99
第 12 年	2,211.91	591.04	1,620.87
第 13 年	2,278.27	609.26	1,669.01
第 14 年	2,346.61	628.20	1,718.41
第 15 年	2,417.01	647.88	1,769.13
第 16 年	2,489.52	668.34	1,821.18
合计	26,118.44	7,120.65	18,997.79

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 18,997.79 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.30 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		90.00	90.00	
第 2 年		423.00	423.00	
第 3 年		423.00	423.00	
第 4 年		423.00	423.00	805.74
第 5 年		423.00	423.00	1,004.12
第 6 年		423.00	423.00	1,213.55
第 7 年	370.00	423.00	793.00	1,349.03
第 8 年	370.00	406.35	776.35	1,440.55
第 9 年	370.00	389.70	759.70	1,483.87
第 10 年	370.00	373.05	743.05	1,528.34
第 11 年	370.00	356.40	726.40	1,573.99
第 12 年	1,110.00	339.75	1,449.75	1,620.87

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 13 年	1,110.00	289.80	1,399.80	1,669.01
第 14 年	1,110.00	239.85	1,349.85	1,718.41
第 15 年	3,110.00	189.90	3,299.90	1,769.13
第 16 年	1,110.00	49.95	1,159.95	1,821.18
合计	9,400.00	5,262.75	14,662.75	18,997.79
本息覆盖倍数	1.30			

四、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 18,997.79 万元，应付债券本金及利息合计 14,662.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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，为漯河市城乡一体化示范区公共停车场及配套设施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：

二〇二二年二月二十三日

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

证书编号：110001629949
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：2013 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.

2020年3月30日

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.

2021年6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.

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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：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 08 日
Date of Issuance

2020年3月30日

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.

2021年6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.

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

漯河市城乡一体化示范区水厂项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第102601号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座2405室

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....2

正　文.....3

一、项目概况.....3

二、审批情况.....3

三、投资估算及资金筹措方式.....3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....4

五、项目收益预测编制说明.....10

六、评价结论.....11

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....11

附件目录.....12

漯河市城乡一体化示范区水厂项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第102601号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受漯河市城乡一体化示范区建设与环保局的委托，对漯河市城乡一体化示范区水厂项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市城乡一体化示范区水厂项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.49倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

漯河市城乡一体化示范区水厂项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕102601号

正 文

河南省中评资产评估有限公司接受漯河市城乡一体化示范区建设与环保局的委托，对漯河市城乡一体化示范区水厂项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目占地15000㎡（约22.5亩），引水管道管径DN800，长度约10km；水厂建设规模近期1.8万m^3/d，远期5.0万m^3/d；配水管道管径 DN200-DN600，长度约136km；备用水源井12眼。主要建设引水管道、水厂工程、配水管网、备用水源工程。

该项目建设期为24个月，计划于2021年1月开工，2022年12月完工。

二、审批情况

漯河市城乡一体化示范区水厂项目已获得相关部门的批准，具体如下：

1、漯河市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局《关于漯河市城乡一体化示范区水厂建设项目的用地意见》（漯自然资示范〔2020〕007号）；

2、漯河市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局《关于漯河市城乡一体化示范区水厂建设项目的规划选址意见》（漯自然资示范〔2020〕012号）；

3、漯河市城乡一体化示范区管委会《关于漯河市城乡一体化示范区水厂可行性研究报告的批复》（漯示管〔2020〕23号）；

4、漯河市城乡一体化示范区管理委员会《关于漯河市城乡一体化示范区水厂项目节能说明》；

5、《建设项目环境影响登记表》（20204111000200000063）。

三、投资估算及资金筹措方式

1、投资估算

根据河南省水利勘测设计研究有限公司编制的《漯河市城乡一体化示范区水厂项目可行性研究报告》：本项目总投资为37,657.92万元，其中工程费用28,267.19万元，工程建设其他费用4,408.69万元，基本预备费3,267.59万元，建设期利息1,502.17万元，流动资金212.28万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	工程直接费用	28,267.19	75.06%
2	工程建设其他费用	4,408.69	11.71%
3	基本预备费	3,267.59	8.68%
4	建设期利息	1,502.17	3.99%
5	流动资金	212.28	0.56%
6	工程总投资	37,657.92	100.00%

2、资金筹措方式

漯河市城乡一体化示范区水厂项目总投资为37,657.92万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）25,657.92万元，占总投资的68.13%；拟申请使用专项债券资金12,000.00万元（2021年度已申请使用过专项债券资金5,000.00万元，2022年度拟申请使用专项债券资金7,000.00万元，本期拟申请使用专项债券资金7,000.00万元），占总投资的31.87%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
37,657.92	地方财政配套	25,657.92	68.13%
	拟申请使用专项债资金	12,000.00	31.87%
	合计	37,657.92	100.00%

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

1、拟申请使用专项债券应付本息情况

漯河市城乡一体化示范区水厂项目拟申请使用专项债券资金12,000.00万元，2021年度已申请使用过专项债券资金5,000.00万元，2022年度拟申请使用专项债券资金7,000.00万元，本期拟申请使用专项债券资金7,000.00万元，期限为15年，假设本次拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息每半年支付一次，已申请使用专项债券资金5,000.00万元到期一次性还本，本期拟申请使用专项债券资金7,000.00万元从第6年开始还本，其中第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券 12,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2021 年	5,000.00			5,000.00	4.50%		
2022 年	7,000.00	5,000.00		12,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2024 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2025 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2026 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2027 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2028 年		12,000.00	350.00	11,650.00	4.50%	540.00	890.00
2029 年		11,650.00	350.00	11,300.00	4.50%	524.25	874.25
2030 年		11,300.00	350.00	10,950.00	4.50%	508.50	858.50
2031 年		10,950.00	350.00	10,600.00	4.50%	492.75	842.75
2032 年		10,600.00	350.00	10,250.00	4.50%	477.00	827.00
2033 年		10,250.00	1,050.00	9,200.00	4.50%	461.25	1,511.25
2034 年		9,200.00	1,050.00	8,150.00	4.50%	414.00	1,464.00
2035 年		8,150.00	1,050.00	7,100.00	4.50%	366.75	1,416.75
2036 年		7,100.00	6,050.00	1,050.00	4.50%	319.50	6,369.50
2037 年		1,050.00	1,050.00		4.50%	47.25	1,097.25
合计	12,000.00		12,000.00			7,076.25	19,076.25

2、项目可产生的净收益

（1）运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后运营产生的收入。根据河南省水利勘测设计研究有限公司《漯河市城乡一体化示范区水厂项目可行性研究报告》：该项目建成后前三年满负荷运营状态下年供水规模为 1.8 万 m^3/天，项目建成后 2026 年开始满负荷运行状态下年供水规模可达 5 万 m^3/天，其中，居民供水规模占总供水规模的 90%，特种供水规模占总供水规模的 10%。根据漯河市发改委提供的现行自来水收费标准：居民供水单价为 2.37 元/m^3；特种供水单价为 9.00 元/m^3。一年按 360 天计算。该项目建设期 24 个月，2022 年 12 月底完工并投入使用，项目收益自 2023 年开始计算。考虑到项目运营负荷，保守预测项目建成后第一年供水规模达到总规模的 70%，第二年达到总规模的 80%，第三年及预测期以后年度保持总规模的 90%不变。

债券存续期内可形成运营收入 63,678.44 万元。

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营负荷(%)	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	运营规模	1.8 万 m3/天	1.8 万 m3/天	1.8 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天
3	**供水收入（万元）**	**1,375.77**	**1,572.31**	**1,768.85**	**4,913.46**	**4,913.46**
3.1	**居民供水收入（万元）**	**967.53**	**1,105.75**	**1,243.97**	**3,455.46**	**3,455.46**
3.1.1	居民供水单价（元/m3）	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
3.1.2	居民供水规模（万 m3/年）	408.24	466.56	524.88	1,458.00	1,458.00
3.2	**特种供水收入（万元）**	**408.24**	**466.56**	**524.88**	**1,458.00**	**1,458.00**
3.2.1	特种供水单价（元/m3）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
3.2.2	特种供水规模（万 m3/年）	45.36	51.84	58.32	162.00	162.00

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营负荷(%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	运营规模	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天
3	**供水收入（万元）**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**
3.1	**居民供水收入（万元）**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**
3.1.1	居民供水单价（元/m3）	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
3.1.2	居民供水规模（万 m3/年）	1,458.00	1,458.00	1,458.00	1,458.00	1,458.00
3.2	**特种供水收入（万元）**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**
3.2.1	特种供水单价（元/m3）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
3.2.2	特种供水规模（万 m3/年）	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	运营负荷(%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	运营规模	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天	5 万 m3/天	
3	**供水收入（万元）**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**	**4,913.46**	**63,678.44**
3.1	**居民供水收入（万元）**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**	**3,455.46**	**44,782.76**
3.1.1	居民供水单价（元/m3）	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	
3.1.2	居民供水规模（万 m3/年）	1,458.00	1,458.00	1,458.00	1,458.00	1,458.00	
3.2	**特种供水收入（万元）**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**	**1,458.00**	**18,895.68**
3.2.1	特种供水单价（元/m3）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
3.2.2	特种供水规模（万 m3/年）	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	

（2）运营支出

该项目建成后运营支出具体测算如下：

a、南水北调水源成本费：南水北调水源取水价为 0.36 元/m³，年取水规模按年供水规模计算。

b、原材料费：该项目建成后按照 5 万 m³/天的运营规模满负荷状态运营下年耗用原材料费为 97.00 万元，年耗用原材料费随年实际运营规模及运营负荷同步变动。

c、电费：该项目建成后按照 5 万 m³/天的运营规模满负荷状态运营下年用电量 605.55 万 kwh，用电单价为 0.72 元/kwh。年用电量随年实际运营规模及运营负荷同步变动。

d、职工薪酬：该项目建成后职工定员 40 人，保守预测项目建成后第一年人均工资及福利费为 4.50 万元/年，此后人均工资及福利费每三年递增 5%。

e、修理费：该项目建成后按照 5 万 m³/天的运营规模满负荷状态运营下年修理费为 370.00 万元，年修理费随年实际运营规模及运营负荷同步变动。

f、其他费用：该项目建成后按照 5 万 m³/天的运营规模满负荷状态运营下年耗用其他费为 248.00 万元，年耗用其他费用随年实际运营规模及运营负荷同步变动。

g、增值税：增值税率为 6%。

h、附加税：城建税按增值税的 7%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提。

i、所得税：所得税税率为 25%。根据《企业所得税法实施条例》，企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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。

债券存续期内运营支出共 35,294.25 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	**经营支出**	**720.57**	**797.79**	**875.01**	**2,468.82**	**2,468.82**
1.1	南水北调水源成本费	163.30	186.62	209.95	583.20	583.20
1.1.1	取水水价（元/m³）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
1.1.2	取水量（m³/年）	453.60	518.40	583.20	1,620.00	1,620.00
1.2	原材料费	24.44	27.94	31.43	87.30	87.30
1.3	电费	109.87	125.57	141.26	392.40	392.40
1.3.1	用量（万 kwh/年）	152.60	174.40	196.20	545.00	545.00
1.3.2	单价（元/kwh）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.4	职工薪酬	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00
1.4.1	人数	40	40	40	40	40
1.4.2	每人年均工资（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73
1.5	修理费	93.24	106.56	119.88	333.00	333.00
1.6	其他费用	62.50	71.42	80.35	223.20	223.20

1.7	增值税	77.87	89.00	100.12	278.12	278.12
1.8	附加税	9.34	10.68	12.01	33.37	33.37
1.9	所得税				349.23	349.23

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**经营支出**	**2,468.82**	**2,825.15**	**2,825.15**	**2,825.15**	**2,832.59**
1.1	南水北调水源成本费	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20
1.1.1	取水水价（元/m³）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
1.1.2	取水量（m³/年）	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00
1.2	原材料费	87.30	87.30	87.30	87.30	87.30
1.3	电费	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40
1.3.1	用量（万 kwh/年）	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00
1.3.2	单价（元/kwh）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
1.4	职工薪酬	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37
1.4.1	人数	40	40	40	40	40
1.4.2	每人年均工资（万元/年）	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21
1.5	修理费	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
1.6	其他费用	223.20	223.20	223.20	223.20	223.20
1.7	增值税	278.12	278.12	278.12	278.12	278.12
1.8	附加税	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37
1.9	所得税	349.23	696.10	696.10	696.10	693.62

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	**经营支出**	**2,832.59**	**2,832.59**	**2,840.40**	**2,840.40**	**2,840.40**	**35,294.25**
1.1	南水北调水源成本费	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	**7,558.27**
1.1.1	取水水价（元/m³）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	
1.1.2	取水量（m³/年）	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	
1.2	原材料费	87.30	87.30	87.30	87.30	87.30	**1,131.41**
1.3	电费	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40	**5,085.46**
1.3.1	用量（万 kwh/年）	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00	
1.3.2	单价（元/kwh）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
1.4	职工薪酬	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	**2,983.84**
1.4.1	人数	40	40	40	40	40	
1.4.2	每人年均工资（万元/年）	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	

1.5	修理费	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	**4,315.68**
1.6	其他费用	223.20	223.20	223.20	223.20	223.20	**2,892.67**
1.7	增值税	278.12	278.12	278.12	278.12	278.12	**3,604.44**
1.8	附加税	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	**432.53**
1.9	所得税	693.62	693.62	691.02	691.02	691.02	**7,289.95**

（3）项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 28,384.19 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营收入	1,375.77	1,572.31	1,768.85	4,913.46	4,913.46
2	运营支出	720.57	797.79	875.01	2,468.82	2,468.82
3	**净收益**	**655.20**	**774.52**	**893.83**	**2,444.64**	**2,444.64**

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营收入	4,913.46	4,913.46	4,913.46	4,913.46	4,913.46
2	运营支出	2,468.82	2,825.15	2,825.15	2,825.15	2,832.59
3	**净收益**	**2,444.64**	**2,088.31**	**2,088.31**	**2,088.31**	**2,080.87**

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	运营收入	4,913.46	4,913.46	4,913.46	4,913.46	4,913.46	63,678.44
2	运营支出	2,832.59	2,832.59	2,840.40	2,840.40	2,840.40	35,294.25
3	**净收益**	**2,080.87**	**2,080.87**	**2,073.06**	**2,073.06**	**2,073.06**	**28,384.19**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 63,678.44 万元，运营支出 35,294.25 万元，净收益 28,384.19 万元。

3、项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 28,384.19 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 19,076.25 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.49 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
2022 年		225.00	225.00	
2023 年		540.00	540.00	655.20
2024 年		540.00	540.00	774.52
2025 年		540.00	540.00	893.83
2026 年		540.00	540.00	2,444.64
2027 年		540.00	540.00	2,444.64
2028 年	350.00	540.00	890.00	2,444.64
2029 年	350.00	524.25	874.25	2,088.31
2030 年	350.00	508.50	858.50	2,088.31
2031 年	350.00	492.75	842.75	2,088.31
2032 年	350.00	477.00	827.00	2,080.87
2033 年	1,050.00	461.25	1,511.25	2,080.87
2034 年	1,050.00	414.00	1,464.00	2,080.87
2035 年	1,050.00	366.75	1,416.75	2,073.06
2036 年	6,050.00	319.50	6,369.50	2,073.06
2037 年	1,050.00	47.25	1,097.25	2,073.06
合计	12,000.00	7,076.25	19,076.25	28,384.19
项目收益本息覆盖率	1.49			

五、项目收益预测编制说明

1、本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评价以漯河市城乡一体化示范区水厂项目资本金全部到位为前提；

3、本次评价以漯河市城乡一体化示范区水厂项目按预计的项目工程实施进度为前提；

4、本次评价以漯河市城乡一体化示范区水厂项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即漯河市城乡一体化示范区水厂项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5、本次评价以产权持有人所处区域和漯河市城乡一体化示范区水厂项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

6、本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

7、本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

8、由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市城乡一体化示范区水厂项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.49倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师
张聪聪
11160018

资产评估师：

资产评估师
秦广杨
41200019

河南省中评资产评估有限公司

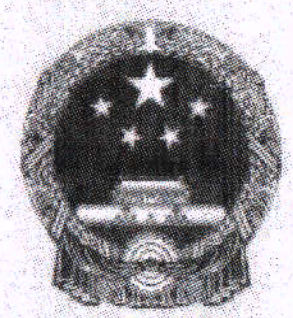
二〇二〇年八月二十一日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2. 资产评估机构备案证明复印件；

3. 资产评估师职业资格登记卡。







营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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



2018 年 07 月 09 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

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅

2019年4月24日

资产评估机构备案

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2020-06-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第080701号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座2405室

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....1

正　文.....2

一、项目概况.....2

二、审批情况.....2

三、投资估算及资金筹措方式.....3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....3

五、项目收益预测编制说明.....9

六、评价结论.....10

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....10

附件目录.....11

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第080701号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受漯河市城乡一体化示范区投资管理中心的委托，对漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 ，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.45倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕080701号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受漯河市城乡一体化示范区投资管理中心的委托，对漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目总用地面积约为3.9万㎡，总建筑面积约为4万㎡，均为地上建筑面积，包含1#仓库8262.43㎡、2#仓库20096.92㎡、3#仓库7132.40㎡、5#办公楼4513.21㎡、门卫室66㎡。配套建设给排水、电气、消防、绿化等工程；项目建成后，容积率为1.03，建筑密度为61.71%，绿地率5.4%，设置机动车停车位161个，非机动车停车位90个。

该项目建设期为24个月，计划于2021年7月开工，2023年7月完工。

二、审批情况

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）漯河市城乡一体化示范区管理委员会《关于漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（漯示管〔2021〕43号）；

（二）漯河市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局《关于示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目的规划选址意见》（漯自然资示范〔2021〕19号）；

（三）漯河市自然资源和规划局《建设工程规划许可证》；

（四）漯河市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据宁波国际投资咨询有限公司编制的《漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目可行性研究报告》，本项目总投资为19,500.00万元，其中工程费用15,113.73万元、工程建设其他费2,519.12万元、预备费881.65万元、建设期利息985.50万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	工程费用	15,113.73	77.51%
2	工程建设其他费	2,519.12	12.92%
3	预备费	881.65	4.52%
4	建设期利息	985.50	5.05%
总投资		19,500.00	100%

（二）资金筹措方式

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目总投资为19,500.00万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）9,800.00万元，占总投资的50.26%；拟申请使用专项债券资金9,700.00万元（以往年度未申请使用过专项债券资金，2022年度拟申请使用专项债券资金9,700.00万元，已申请使用专项债券资金5,000.00万元，本期拟申请使用专项债券资金4,700.00万元），占总投资的49.74%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
19,500.00	自筹资金（地方财政配套）	9,800.00	50.26%
	拟申请使用专项债资金	9,700.00	49.74%
	合计	19,500.00	100%

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目拟申请使用专项债券资金9,700.00万元，以往年度未申请使用过专项债券资金，以往年度未申请使用过专项债券资金，2022年度拟申请使用专项债券资金9,700.00万元，已申请使用专项债券资金5,000.00万元，本期拟申请使用专项债券资金4,700.00万元，期限为15年，假设本次拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息每半年支付一次，从第6

年开始还本，其中第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券9,700.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年	9,700.00			9,700.00	4.50%	436.50	436.50
第2年		9,700.00		9,700.00	4.50%	436.50	436.50
第3年		9,700.00		9,700.00	4.50%	436.50	436.50
第4年		9,700.00		9,700.00	4.50%	436.50	436.50
第5年		9,700.00		9,700.00	4.50%	436.50	436.50
第6年		9,700.00	485.00	9,215.00	4.50%	436.50	921.50
第7年		9,215.00	485.00	8,730.00	4.50%	414.68	899.68
第8年		8,730.00	485.00	8,245.00	4.50%	392.85	877.85
第9年		8,245.00	485.00	7,760.00	4.50%	371.03	856.03
第10年		7,760.00	485.00	7,275.00	4.50%	349.20	834.20
第11年		7,275.00	1,455.00	5,820.00	4.50%	327.38	1,782.38
第12年		5,820.00	1,455.00	4,365.00	4.50%	261.90	1,716.90
第13年		4,365.00	1,455.00	2,910.00	4.50%	196.43	1,651.43
第14年		2,910.00	1,455.00	1,455.00	4.50%	130.95	1,585.95
第15年		1,455.00	1,455.00		4.50%	65.48	1,520.48
合计			9,700.00			5,128.88	14,828.88

（二）项目可产生的净收益

1.运营收入

本项目主营业务收入为项目建成后办公楼出租、冷库厂房出租、停车位收费、物业管理费、装卸费、仓储管理费及广告牌出租等产生的收入。根据宁波国际投资咨询有限公司编制的《漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目可行性研究报告》，该项目建成后可出租办公楼总规模为4513.21平方米，可出租冷库厂房总规模35491.75平方米，规划停车位161个，物业管理涉及房屋面积40004.96平方米，可出租广告牌15个。经查询项目周边同类型出租案例：

办公楼出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·月）
1	昌建广场	21.00
2	壹号中心	29.40
3	美盛大厦	26.10
4	平均单价	25.50

冷库厂房出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·月）
1	聚易冷库厂房	50.00
2	庙李村冷库厂房	46.00
3	南环路冷库厂房	50.00
4	平均单价	49.00

经查询我国2018年、2019年及2020年三年的通货膨胀率分别为2.07%、2.90%及2.50%，近三年平均通货膨胀率为2.49%。

参考相关交易案例平均出租单价，该项目建成后第一年办公楼出租单价按案例平均出租单价25.50元/平方米·月计算，该项目建成后第一年冷库厂房出租单价按案例平均出租单价49.00元/平方米·月计算，项目建成后第二年开始办公楼及冷库厂房出租单价按我国近三年平均通货膨胀率2.49%逐年递增；

根据《漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目可行性研究报告》：

保守预测单个停车位平均日周转3次，单次停车平均收费3.00元；

物业管理收费标准按0.30元/平方米·月计算；

项目建成后装卸费按冷库厂房租赁收入的15%计算；

仓储管理费按冷库厂房租赁收入的5%计算；

广告牌出租标准为5.00万元/个·年。

债券存续期运营天数一年按360天计算，该项目预计2023年7月完工并投入运营，项目收益从2023年8月开始计算。考虑到项目建成后使用率，保守预测项目建成后第一年使用率为40%，第二年使用率为70%，第三年使用率为80%，第四年使用率为90%，第五年及预测期以后年度达到100%不变。

债券存续期内可形成运营收入37,928.94万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	使用率(%)	40%	70%	80%	90%	100%
2	**运营收入**	**463.99**	**1,998.70**	**2,336.78**	**2,695.54**	**3,064.90**
2.1	**办公楼出租收入**	**23.02**	**99.08**	**116.05**	**133.81**	**152.38**
2.1.1	出租规模（㎡/年）	1805.28	3159.25	3610.57	4061.89	4513.21
2.1.2	出租单价（元/㎡·月）	25.50	26.13	26.79	27.45	28.14
2.2	**冷库厂房出租收入**	**347.82**	**1,497.22**	**1,753.71**	**2,022.05**	**2,302.66**
2.2.1	出租规模（㎡/年）	14196.70	24844.23	28393.40	31942.58	35491.75

2.2.2	出租单价（元/㎡·月）	49.00	50.22	51.47	52.75	54.07
2.3	**停车位收入**	**8.69**	**36.51**	**41.73**	**46.95**	**52.16**
2.3.1	车位数量（个）	64	113	129	145	161
2.3.2	平均周转次数（次/个·天）	3	3	3	3	3
2.3.3	停车平均收费（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.4	**物业管理收入**	**2.40**	**10.08**	**11.52**	**12.96**	**14.40**
2.4.1	面积（㎡/年）	16001.98	28003.47	32003.97	36004.46	40004.96
2.4.2	收费标准（元/㎡·月）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
2.5	**装卸收入**	52.17	224.58	263.06	303.31	345.40
2.6	**仓储管理费收入**	17.39	74.86	87.69	101.10	115.13
2.7	**广告牌收入**	12.50	56.37	63.03	75.36	82.75
2.7.1	广告牌数量（个）	6	11	12	14	15
2.7.2	收费标准（万元/个·年）	5.00	5.12	5.25	5.38	5.52

（续上表）

序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	使用率(%)	100%	100%	100%	100%	100%
2	**运营收入**	**3,139.56**	**3,216.07**	**3,294.50**	**3,374.87**	**3,457.25**
2.1	**办公楼出租收入**	**156.18**	**160.06**	**164.05**	**168.14**	**172.32**
2.1.1	出租规模（㎡/年）	4513.21	4513.21	4513.21	4513.21	4513.21
2.1.2	出租单价（元/㎡·月）	28.84	29.55	30.29	31.05	31.82
2.2	**冷库厂房出租收入**	**2,360.00**	**2,418.77**	**2,478.99**	**2,540.72**	**2,603.98**
2.2.1	出租规模（㎡/年）	35491.75	35491.75	35491.75	35491.75	35491.75
2.2.2	出租单价（元/㎡·月）	55.41	56.79	58.21	59.66	61.14
2.3	**停车位收入**	**52.16**	**52.16**	**52.16**	**52.16**	**52.16**
2.3.1	车位数量（个）	161	161	161	161	161
2.3.2	平均周转次数（次/个·天）	3	3	3	3	3
2.3.3	停车平均收费（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.4	**物业管理收入**	**14.40**	**14.40**	**14.40**	**14.40**	**14.40**
2.4.1	面积（㎡/年）	40004.96	40004.96	40004.96	40004.96	40004.96
2.4.2	收费标准（元/㎡·月）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
2.5	**装卸收入**	354.00	362.81	371.85	381.11	390.60
2.6	**仓储管理费收入**	118.00	120.94	123.95	127.04	130.20
2.7	**广告牌收入**	84.81	86.93	89.09	91.31	93.58
2.7.1	广告牌数量（个）	15	15	15	15	15
2.7.2	收费标准（万元/个·年）	5.65	5.80	5.94	6.09	6.24

（续上表）

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	合计
1	使用率(%)	100%	100%	100%	
2	**运营收入**	**3,541.68**	**3,628.21**	**3,716.89**	**37,928.94**
2.1	**办公楼出租收入**	**176.61**	**181.01**	**185.52**	**1,888.23**
2.1.1	出租规模（㎡/年）	4513.21	4513.21	4513.21	
2.1.2	出租单价（元/㎡·月）	32.61	33.42	34.25	
2.2	**冷库厂房出租收入**	**2,668.82**	**2,735.28**	**2,803.38**	**28,533.40**
2.2.1	出租规模（㎡/年）	35491.75	35491.75	35491.75	
2.2.2	出租单价（元/㎡·月）	62.66	64.22	65.82	

2.3	**停车位收入**	**52.16**	**52.16**	**52.16**	**603.36**
2.3.1	车位数量（个）	161	161	161	
2.3.2	平均周转次数（次/个·天）	3	3	3	
2.3.3	停车平均收费（元/次）	3.00	3.00	3.00	
2.4	**物业管理收入**	**14.40**	**14.40**	**14.40**	**166.58**
2.4.1	面积（㎡/年）	40004.96	40004.96	40004.96	
2.4.2	收费标准（元/㎡·月）	0.30	0.30	0.30	
2.5	**装卸收入**	400.32	410.29	420.51	**4,280.01**
2.6	**仓储管理费收入**	133.44	136.76	140.17	**1,426.67**
2.7	**广告牌收入**	95.91	98.30	100.75	**1,030.69**
2.7.1	广告牌数量（个）	15	15	15	
2.7.2	收费标准（万元/个·年）	6.39	6.55	6.72	

2.运营支出

该项目建成后运营支出具体测算如下：

（1）职工薪酬：该项目建成后预计职工定员30人，项目建成后第一年人均工资及福利费保守按3.60万元/年计算，项目建成后第二年开始人均工资福利费按我国近三年平均通货膨胀率2.49%逐年递增。考虑到项目建设期，项目建成后第一年人均工资福利费按1.80万元/年计算；

（2）维护修理费：该项目建成后年耗用维护修理费保守按年收入的1%计算；

（3）管理费用：该项目建成后年耗用管理费用保守按年收入的1.5%计算；

（4）其他费用：该项目建成后年耗用其他费用保守按年职工薪酬的1%计算；

（5）增值税：办公楼出租、冷库厂房出租、停车位收费及广告牌出租部分增值税税率按9%计算，物业管理费、装卸费及仓储管理费等收入部分增值税税率按6%计算；

（6）附加税：城建税按增值税的7%的比例计提，教育费附加按增值税的3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的2%的比例计提；

（7）房产税：房产税税率按12%计算；

（8）所得税：所得税税率为25%。

债券存续期内运营支出共16,404.81万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	经营支出	**226.83**	**884.68**	**1,022.50**	**1,168.36**	**1,318.89**
1.1	职工薪酬	54.00	110.69	113.45	116.27	119.17
1.1.1	职工人数	30	30	30	30	30
1.1.2	人均工资及福利费（万元/年）	1.80	3.69	3.78	3.88	3.97
1.2	修理维护费	4.64	19.99	23.37	26.96	30.65
1.3	管理费用	6.96	29.98	35.05	40.43	45.97

1.4	其他费用	0.54	1.11	1.13	1.16	1.19
1.5	增值税	36.44	156.99	183.54	211.73	240.73
1.6	附加税	4.37	18.84	22.02	25.41	28.89
1.7	房产税	40.83	175.74	205.85	237.34	270.28
1.8	所得税	79.05	371.34	438.09	509.06	582.00

（续上表）

序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**经营支出**	**1,351.17**	**1,384.26**	**1,418.18**	**1,452.94**	**1,488.57**
1.1	职工薪酬	122.13	125.17	128.29	131.48	134.76
1.1.1	职工人数	30	30	30	30	30
1.1.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.07	4.17	4.28	4.38	4.49
1.2	修理维护费	31.40	32.16	32.95	33.75	34.57
1.3	管理费用	47.09	48.24	49.42	50.62	51.86
1.4	其他费用	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35
1.5	增值税	246.60	252.61	258.78	265.09	271.56
1.6	附加税	29.59	30.31	31.05	31.81	32.59
1.7	房产税	277.01	283.91	290.98	298.22	305.65
1.8	所得税	596.13	610.60	625.44	640.64	656.23

（续上表）

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	合计
1	**经营支出**	**1,525.08**	**1,562.50**	**1,600.85**	**16,404.81**
1.1	职工薪酬	138.11	141.55	145.08	**1,526.16**
1.1.1	职工人数	30	30	30	
1.1.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.60	4.72	4.84	
1.2	修理维护费	35.42	36.28	37.17	**379.29**
1.3	管理费用	53.13	54.42	55.75	**568.93**
1.4	其他费用	1.38	1.42	1.45	**15.80**
1.5	增值税	278.20	285.00	291.97	**2,979.25**
1.6	附加税	33.38	34.20	35.04	**357.51**
1.7	房产税	313.26	321.06	329.05	**3,349.17**
1.8	所得税	672.20	688.57	705.35	**7,174.71**

3. 项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益21,524.13万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	运营收入	463.99	1,998.70	2,336.78	2,695.54	3,064.90
2	运营支出	226.83	884.68	1,022.50	1,168.36	1,318.89
3	**净收益**	**237.16**	**1,114.02**	**1,314.28**	**1,527.18**	**1,746.01**

（续上表）

序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营收入	3,139.56	3,216.07	3,294.50	3,374.87	3,457.25
2	运营支出	1,351.17	1,384.26	1,418.18	1,452.94	1,488.57

3	净收益	1,788.39	1,831.81	1,876.32	1,921.93	1,968.68

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	运营收入	3,541.68	3,628.21	3,716.89	37,928.94
2	运营支出	1,525.08	1,562.50	1,600.85	16,404.81
3	净收益	2,016.60	2,065.71	2,116.04	21,524.13

根据上述测算，债券存续期该项目运营收入 37,928.94 万元，运营支出 16,404.81 万元，净收益 21,524.13 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 21,524.13 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 14,828.88 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.45 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
第 1 年		436.50	436.50	
第 2 年		436.50	436.50	
第 3 年		436.50	436.50	237.16
第 4 年		436.50	436.50	1,114.02
第 5 年		436.50	436.50	1,314.28
第 6 年	485.00	436.50	921.50	1,527.18
第 7 年	485.00	414.68	899.68	1,746.01
第 8 年	485.00	392.85	877.85	1,788.39
第 9 年	485.00	371.03	856.03	1,831.81
第 10 年	485.00	349.20	834.20	1,876.32
第 11 年	1,455.00	327.38	1,782.38	1,921.93
第 12 年	1,455.00	261.90	1,716.90	1,968.68
第 13 年	1,455.00	196.43	1,651.43	2,016.60
第 14 年	1,455.00	130.95	1,585.95	2,065.71
第 15 年	1,455.00	65.48	1,520.48	2,116.04
合计	9,700.00	5,128.88	14,828.88	21,524.13
项目收益本息覆盖率	1.45			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 按预计的目标投资建设和运营为前提，即漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市城乡一体化示范区农产品智慧仓储保鲜冷链物流基地建设项目 ，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.45倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二一年八月七日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
2. 资产评估机构备案证明复印件；
3. 资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410105558345681W

（1-1）

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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

2018 年 07 月 09 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

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码:91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码:914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人：楚国恩；统一社会信用代码:91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

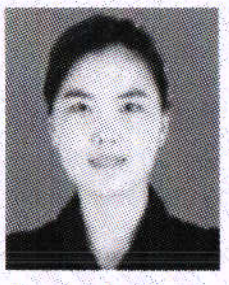
抄送：

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2020-06-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

漯河经济技术开发区检验检测产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090171号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月二十二日

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）项目位置 3
（二）建设规模及内容 4
（三）项目建设周期 6
（四）投资估算与资金筹措方式 6
四、应付债券本息情况 6
五、项目收益情况 8
（一）基本假设条件 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 13
（五）本息覆盖倍数 14
六、总体评价结果 15
七、使用限制 15

漯河经济技术开发区检验检测产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090171 号

我们接受委托，对漯河经济技术开发区检验检测产业园项目（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，了解漯河经济技术开发区检验检测产业园项目收益与融资自求平衡情况而实施。漯河经济技术开发区立达置业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。我们的责任是根据漯河经济技术开发区立达置业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漯河经济技术开发区检验检测产业园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2022年2月22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漯河经济技术开发区立达置业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”	指漯河经济技术开发区检验检测产业园项目。

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；

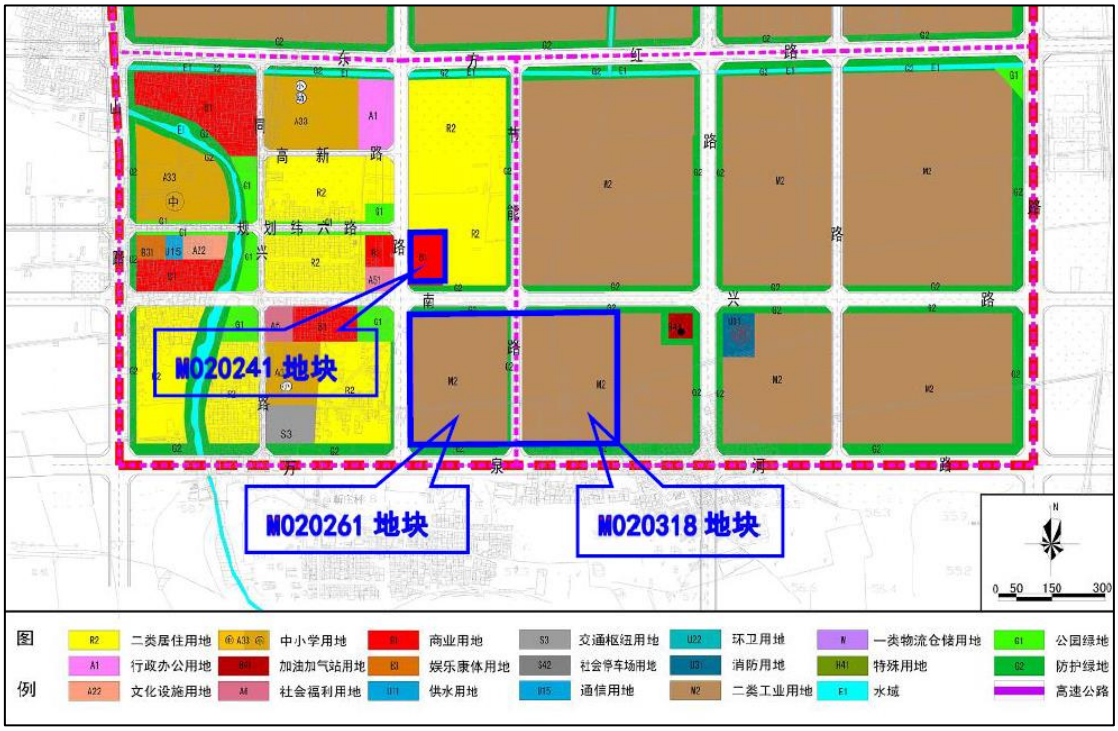
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目位置

项目规划总用地面积 228,554.91 ㎡（合 342.83 亩），主要包含 M020261 地块、M020318 部分地块和 M020241 地块三个地块，其中：M020261 地块面积为 103,800.00 ㎡（合 155.70 亩），位于茶山路以东，节能路以西，南兴路以南，万泉河路以北；M020318 地块面积 170700.00 ㎡（合 256.05 亩），本项目占用 M020318 地块面积 109600.00 ㎡（合 164.40 亩），位于节能路以东，燕山南路以西，南兴路以南，万泉河路以北；M020241 地块规划用地面积 15,154.91 ㎡（合 22.73 亩），位于茶山路以东，节能路以西，南兴路以北。

建设位置如下图所示：



（二）建设规模及内容

本项目主要建设内容和规模：

1.建设规模：

项目规划总用地面积 228,554.91 ㎡（合 342.83 亩），主要包含 M020261 地块、M020318 部分地块和 M020241 地块三个地块，规划总建筑面积 271,750.00 ㎡。其中：

M020261 地块规划用地面积 103,800.00 ㎡（合 155.70 亩），规划总建筑面积 109,100.00 ㎡（含检验检测设备生产用房 63,000.00 ㎡，物流仓库 21,000.00 ㎡，检验检测实验室 12,000.00 ㎡，检验检测技术研发用房 5,000.00 ㎡，总部基地 3,600.00 ㎡，综合服务用房 3,000.00 ㎡，配套管理用房 1,200.00 ㎡，垃圾中转站 200.00 ㎡，门卫房 100.00 ㎡），规划机动车停车位 587 个，非机动车停车位 2,182 个。

M020318 部分地块规划用地面积 10,9600.00 ㎡（合 164.40 亩），规划总建筑面积 113,650.00 ㎡（含检验检测设备生产用房 66,000.00 ㎡，物流仓库 22,000.00 ㎡，检验检测实验室 10,000.00 ㎡，检验检测技术研发用房 6,400.00 ㎡，总部基地 4,800.00 ㎡，综合服务用房 3,000.00 ㎡，配套管理用房 1,200.00 ㎡，垃圾中转站 200.00 ㎡，门卫房 50.00 ㎡），规划机动车停车位 609 个，非机动车停车位 2,273 个。

M020241 地块规划用地面积 15,154.91 ㎡（合 22.73 亩），规划总建筑面积 49,000.00 ㎡，其中：地上建筑 37,000.00 ㎡（含认证认可总部基地 28,738.00 ㎡，检验检测技术研发公共服务平台 8,200.00 ㎡，消防控制及监控 62.00 ㎡），地下建筑 12,000.00 ㎡，规划机动车停车位 450 个，非机动车停车位 1,134 个。

2.建设内容：

M020261 地块主要建设 6 栋 2 层框架结构检验检测设备生产用房、6 栋 2 层框架结构物流仓库、5 栋 5 层框架结构检验检测实验室、3 栋 4 层框架结构检验检测技术研发用房、3 栋 4 层框架结构总部基地、1 栋 3 层框架结构综合服务用房、1 栋 3 层框架结构配套管理用房、1 栋 1 层砌体结构垃圾中转站及 4 栋 1 层砌体结构门卫房等建筑，变配电设备、给排水及消防设备、暖通设备、燃气设备等的购置，以及景观绿化、堆场、道路硬化、大门、围墙、室外综合管网等内容。

M020318 地块主要建设 6 栋 2 层框架结构检验检测设备生产用房、5 栋 2 层框架结构物流仓库、5 栋 4 层框架结构检验检测实验室、3 栋 4 层框架结构检验检测技术研发用房、3 栋 4 层框架结构总部基地、1

栋3层框架结构综合服务用房、1栋3层框架结构配套管理用房、1栋1层砌体结构垃圾中转站及2栋1层砌体结构门卫房等建筑，变配电设备、给排水及消防设备、暖通设备、燃气设备等的购置，以及景观绿化、堆场、道路硬化、大门、围墙、室外综合管网等内容。

M020241地块主要建设1栋塔楼16层裙房5层框架结构认证认可总部基地、1栋5层框架结构检验检测技术研发公共服务平台及地下1层框架结构建筑（含人防）等建筑，变配电设备、给排水及消防设备、暖通设备的购置，以及景观绿化、道路硬化、大门、围墙、室外综合管网等内容。

（三）项目建设周期

项目建设期限为48个月，开工日期2020年10月，完工日期2024年10月。

（四）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算90,036.17万元，拟申请使用专项债券资金38,500.00万元，财政资金安排51,536.17万元。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额38,500.00万元。其中：2021年计划使用10,000.00万元，2022年计划使用28,500.00万元。

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	10,000.00	28,500.00	38,500.00

项目	2021 年	2022 年	合计
2．期限	15 年	15 年	
3．测算利率	4.00%	4.00%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在 2021 年 9 月 “2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%		

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
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 2 年	10,000.00	28,500.00		38,500.00	4.00%	1,540.00	1,540.00
第 3 年	38,500.00			38,500.00	4.00%	1,540.00	1,540.00
第 4 年	38,500.00			38,500.00	4.00%	1,540.00	1,540.00
第 5 年	38,500.00			38,500.00	4.00%	1,540.00	1,540.00
第 6 年	38,500.00			38,500.00	4.00%	1,540.00	1,540.00
第 7 年	38,500.00		1,425.00	37,075.00	4.00%	1,540.00	2,965.00
第 8 年	37,075.00		1,425.00	35,650.00	4.00%	1,483.00	2,908.00
第 9 年	35,650.00		1,425.00	34,225.00	4.00%	1,426.00	2,851.00
第 10 年	34,225.00		1,425.00	32,800.00	4.00%	1,369.00	2,794.00
第 11 年	32,800.00		1,425.00	31,375.00	4.00%	1,312.00	2,737.00
第 12 年	31,375.00		4,275.00	27,100.00	4.00%	1,255.00	5,530.00
第 13 年	27,100.00		4,275.00	22,825.00	4.00%	1,084.00	5,359.00
第 14 年	22,825.00		4,275.00	18,550.00	4.00%	913.00	5,188.00
第 15 年	18,550.00		14,275.00	4,275.00	4.00%	742.00	15,017.00
第 16 年	4,275.00		4,275.00	-	4.00%	171.00	4,446.00
合计		38,500.00	38,500.00			19,395.00	57,895.00

五、项目收益情况

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设期 4 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 5 年）。

（二）项目运营收入分析

1.本项目建成后，主要收入来源为出租收入、停车费收入、物业费收入等。

（1）出租收入

出租收入=建筑面积*租赁价格*出租率

①厂房及仓库出租收入

根据项目规划建设及可研批复文件本项目建成后可用于出租的厂房 129,000.00 ㎡，物流仓库 43,000.00 ㎡。厂房及仓库出租收入标准主要参考漯河市级周边县区类似项目收费情况，并结合当地经济发展状

况进行适当调整。经查询相关数据，漯河市厂房及仓库出租价格为 0.36-2.00 元/㎡·天，具体如下表：

查询周边厂房及仓库出租价格

序号	地区	地理位置	类型	面积（㎡）	出租价格（元/㎡·天）
1	郾城区	和顺家园	厂房	140.00	0.83
2	郾城区	龙江路与太行山路交叉口	厂房	100,000.00	1.00
3	郾城区	解放路北段与龙江路交叉口	厂房	900.00	1.00
4	源汇区	小村铺村小学附近	厂房	1,000.00	1.00
5	源汇区	双汇集团股份有限公司食品分厂	厂房	10,000.00	1.00
6	源汇区	文化路	厂房	800.00	2.00
7	源汇区	解放路南环南端	厂房	5,000.00	1.00
8	源汇区	源汇区交通路与金江路交叉口	仓库	400.00	1.00
9	源汇区	源汇区漯舞路口	仓库	300.00	0.56
10	郾城区	郾城区解放路	仓库	2,000.00	1.00
11	郾城区	郾城区井冈山北路	仓库	2,492.00	1.00
12	源汇区	源汇区汉江路与井冈山路	仓库	130.00	0.36

结合产业园位置及特点，同时参考周边厂房及仓库租赁市场价格，本项目厂房出租价格标准 0.70 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年租赁价格按照 3%的比例增长，达到 1.00 元/㎡·天以后不再增长。

②办公楼及商铺出租收入

根据项目规划建设及可研批复文件本项目建成后可用于出租的办公楼 78,738.00 ㎡，综合服务用房 6,000.00 ㎡。办公楼及商铺出租收入标准主要参考漯河市级周边县区类似项目收费情况，并结合当地经济

发展状况进行适当调整。经查询相关数据，漯河市办公楼及商铺出租价格为 0.67-2.31 元/㎡·天，具体如下表：

查询周边办公楼及商铺出租价格

序号	名称	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡·天）
1	源汇区	交通路与滨河路交汇处	甲级写字楼	290.00	1.15
2	郾城区	郾城区嵩山西支路	乙级写字楼	143.00	1.05
3	郾城区	山路东支路与嫩江路交汇处	甲级写字楼	80.00	1.04
4	源汇区	源汇区汉江路	临街门面	150.00	0.67
5	郾城区	MOCO 美食街	商业街店铺	163.28	1.20
6	源汇区	五一路中段 500 号	临街门面	72.00	2.31
7	郾城区	辽河路与太行山路交叉口	临街门面	51.00	1.52

结合产业园位置及特点，同时参考周边办公楼及商铺租赁市场价格，本项目办公楼及商铺出租价格按照 0.80 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年租赁价格按照 3%的比例增长，达到 1.14 元/㎡·天以后不再增长。

③考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 4 年分别按照 60%、70%、80%、90%，以后年度保持 90%不变。

（2）停车费收入

停车费收入=车位数*收费标准*运营负荷率

①根据项目规划建设及可研报告批复显示，本项目建成后，停车场有 1,646.00 个车位对外开放并收费。结合漯河市区停车场收费的市场情况，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，本项目综合平均收费标准 10.00 元/天/个。同时考虑近三年通货

膨胀率的影响，假设未来每年停车收费价格按照3%的比例增长，达到14.00元/天/个以后不再增长。

②考虑汽车保有增长量，谨慎预计，本项目车位使用率运营期第1至4年分别按照60%、70%、80%、90%，以后年度保持90%不变。

（3）物业费收入

物业费收入=建筑面积*物业费价格*出租率

①本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。经查询资料物业费价格为1.20-1.60元（㎡·月），具体如下表所示。

查询周边物业收费价格

序号	名称	位置	收费标准（元/㎡·月）
1	恒大名都	滨河路与井冈山路交汇处西侧	1.60
2	亚泰名仕公馆	鄄城区祁山路与沙河路交汇处东200米	1.20
3	淞江国际花园	鄄城区井冈山北路	1.20

②结合产业园位置及特点，同时参考周边物业费市场价格，本项目物业费收费价格按照1.20元/㎡·月，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年物业费收费价格按照3%的比例增长。达到1.70元/㎡·月以后不再增长。

③考虑项目建成后租赁增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第1至4年分别按照60%、70%、80%、90%，以后年度保持90%不变。

2.基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年份	出租收入	停车费收入	物业费收入	合计
第 5 年	4,121.37	360.47	221.82	4,703.66
第 6 年	4,952.51	433.17	266.56	5,652.24
第 7 年	5,829.81	509.90	313.77	6,653.48
第 8 年	6,755.30	590.85	363.59	7,709.74
第 9 年	6,957.96	608.57	374.49	7,941.02
第 10 年	7,166.70	626.83	385.73	8,179.26
第 11 年	7,381.70	645.64	397.30	8,424.64
第 12 年	7,603.15	665.01	409.22	8,677.38
第 13 年	7,831.24	684.96	421.50	8,937.70
第 14 年	8,066.18	705.51	434.14	9,205.83
第 15 年	8,308.16	726.67	447.16	9,481.99
第 16 年	8,557.41	748.47	460.58	9,766.46
合计	83,531.49	7,306.05	4,495.86	95,333.40

（三）项目运营成本分析

1.本项目主要成本费用包括人员工资、维护费用、综合税费及其他费用。

（1）人员工资：本项目建成后劳动定员 51 人，人均工资及福利费第一年假设为 4.20 万元/年，以后每年按照 5%比例增长。

（2）维护费用：主要包括水电费以及项目建成后为维持正常运营所发生的必要维护成本，假设维护成本按照预测期内运营收入的 10%计算。

（3）综合税费：增值税按照项目运营收入 9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。企业所得税按照 25%税率预测；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运营收入的 5%预测。

（4）其他费用：主要包括办公费、业务费、其他与本项目直接相关的费用，假设按照预测期内运营收入的 3%来确定。

2.基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

年份	人员工资	维护费用	综合税费	其他费用	合计
第 5 年	214.20	470.37	235.18	141.11	1,060.86
第 6 年	224.91	565.22	282.61	169.57	1,242.31
第 7 年	236.16	665.35	332.67	199.60	1,433.78
第 8 年	247.96	770.97	385.49	231.29	1,635.71
第 9 年	260.36	794.10	397.05	238.23	1,689.74
第 10 年	273.38	817.93	408.96	245.38	1,745.65
第 11 年	287.05	842.46	421.23	252.74	1,803.48
第 12 年	301.40	867.74	433.87	260.32	1,863.33
第 13 年	316.47	893.77	446.88	268.13	1,925.25
第 14 年	332.29	920.58	460.29	276.17	1,989.33
第 15 年	348.91	948.20	474.10	284.46	2,055.67
第 16 年	366.35	976.65	488.32	292.99	2,124.31
合计	3,409.44	9,533.34	4,766.65	2,859.99	20,569.42

（四）净收益分析

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 74,763.98 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 5 年	4,703.66	1,060.86	3,642.80

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 6 年	5,652.24	1,242.31	4,409.93
第 7 年	6,653.48	1,433.78	5,219.70
第 8 年	7,709.74	1,635.71	6,074.03
第 9 年	7,941.02	1,689.74	6,251.28
第 10 年	8,179.26	1,745.65	6,433.61
第 11 年	8,424.64	1,803.48	6,621.16
第 12 年	8,677.38	1,863.33	6,814.05
第 13 年	8,937.70	1,925.25	7,012.45
第 14 年	9,205.83	1,989.33	7,216.50
第 15 年	9,481.99	2,055.67	7,426.32
第 16 年	9,766.46	2,124.31	7,642.15
合计	95,333.40	20,569.42	74,763.98

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 74,763.98 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.29 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
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		400.00	400.00	
第 2 年		1,540.00	1,540.00	
第 3 年		1,540.00	1,540.00	
第 4 年		1,540.00	1,540.00	
第 5 年		1,540.00	1,540.00	3,642.80
第 6 年		1,540.00	1,540.00	4,409.93
第 7 年	1,425.00	1,540.00	2,965.00	5,219.70
第 8 年	1,425.00	1,483.00	2,908.00	6,074.03

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 9 年	1,425.00	1,426.00	2,851.00	6,251.28
第 10 年	1,425.00	1,369.00	2,794.00	6,433.61
第 11 年	1,425.00	1,312.00	2,737.00	6,621.16
第 12 年	4,275.00	1,255.00	5,530.00	6,814.05
第 13 年	4,275.00	1,084.00	5,359.00	7,012.45
第 14 年	4,275.00	913.00	5,188.00	7,216.50
第 15 年	14,275.00	742.00	15,017.00	7,426.32
第 16 年	4,275.00	171.00	4,446.00	7,642.15
合计	38,500.00	19,395.00	57,895.00	74,763.98
本息覆盖倍数	1.29			

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，为漯河经济技术开发区检验检测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（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：

二〇二二年二月二十二日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

国家漯河经济技术开发区节约集约用地新型示范园区项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090164号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十三日

国家漯河经济技术开发区节约集约用地新型示范园区项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090164号

我们接受漯河经济技术开发区土地储备中心委托，对国家漯河经济技术开发区节约集约用地新型示范园区项目（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》。相关项目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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

国家漯河经济技术开发区节约集约用地新型示范园区项目。

（二）项目位置

项目位于国家漯河经济技术开发区中山路以东、京港澳高速以西、发展路以北、新漯上路以南。

（三）项目建设规模及内容

根据项目可研报告批复，园区总规划面积1286亩，拟分三期建设，公共配套总建筑面积约473800平方米。一期建设占地面积471 亩，公共配套建筑面积213800平方米，建设内容：办公楼、会展中心、科研楼、职工公寓、餐厅、道路、绿化等公共配套设施；二期建设占地面积433亩，商住开发建筑面积260000平方米，建设内容： 商务中心、商业性公寓、道路、绿化等公共配套设施；三期建设占地面积382亩，建设内容：道路、绿化等公共配套设施。

（四）项目建设工期

项目建设期限为 48 个月，预计开工日期 2020 年 6 月，完工日期 2024 年 6 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算 150,000.00 万元，拟申请使用专项债券资金 58,000.00 万元，财政资金安排 92,000.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额58,000.00万元，已于2021年使用债券资金47,600万元，本次申请使用10,400.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：万元

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	47,600.00	10,400.00	58,000.00
其中：已使用	47,600.00		47,600.00
本次申请		10,400.00	10,400.00
2．期限	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在2021年5月“2021年河南省专项债券十三期（城乡发展专项债）”中已发行14,000.00万元，期限15年，利率3.72%；2021年7月“2021年河南省专项债券二十七期（城乡发展专项债）”中已发行5,000.00万元，期限15年，利率3.69%；2021年8月“2021年河南省专项债券三十五期（城乡发展专项债）”中已发行15,000.00万元，期限15年，利率3.51%；2021年9月“2021年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中已发行13,600.00万元，期限15年，利率3.52%。		

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.5%计算）：

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：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	应付本息合计
第1年		47,600.00		47,600.00	4.50%	2,142.00	2,142.00
第2年	47,600.00	10,400.00		58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第3年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第4年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00

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	应付本息合计
第5年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第6年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第7年	58,000.00		520.00	57,480.00	4.50%	2,610.00	3,130.00
第8年	57,480.00		520.00	56,960.00	4.50%	2,586.60	3,106.60
第9年	56,960.00		520.00	56,440.00	4.50%	2,563.20	3,083.20
第10年	56,440.00		520.00	55,920.00	4.50%	2,539.80	3,059.80
第11年	55,920.00		520.00	55,400.00	4.50%	2,516.40	3,036.40
第12年	55,400.00		1,560.00	53,840.00	4.50%	2,493.00	4,053.00
第13年	53,840.00		1,560.00	52,280.00	4.50%	2,422.80	3,982.80
第14年	52,280.00		1,560.00	50,720.00	4.50%	2,352.60	3,912.60
第15年	50,720.00		49,160.00	1,560.00	4.50%	2,282.40	51,442.40
第16年	1,560.00		1,560.00		4.50%	70.20	1,630.20
合计		58,000.00	58,000.00			37,629.00	95,629.00

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设期 4 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 5 年）。

（二）项目收入预测

1. 本项目建成后，主要收入来源为出租收入、停车费收入、物业费收入等。

（1） 出租收入

出租收入=建筑面积*租赁价格*出租率

①根据项目规划建设及可研批复文件本项目建成后可用于出租的办公楼及管理服务楼、会展中心、商品房及商务中心等 471,200.00 ㎡。出租收入标准主要参考漯河市级周边县区类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整。经查询相关数据，漯河市办公写字楼及商品房对外出租价格为 0.67-2.31 元/㎡·天，具体如下表：

查询周边同类项目出租价格

序号	名称	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡/天）
1	源汇区	交通路与滨河路交汇处	甲级写字楼	290	1.15
2	郾城区	郾城区嵩山西支路	乙级写字楼	143	1.05
3	郾城区	山路东支路与嫩江路交汇处	甲级写字楼	80	1.04
4	源汇区	源汇区汉江路	临街门面	150	0.67
5	郾城区	MOCO 美食街	商业街店铺	163.28	1.20
6	源汇区	五一路中段 500 号	临街门面	72	2.31
7	郾城区	辽河路与太行山路交叉口	临街门面	51	1.52

②结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第 1 年出租价格标准按 0.7 元/㎡/天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年租赁价格按照 3%的比例增长，达到 1 元/㎡/天以后不再增长。

③考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 5 年分别按照 50%、60%、70%、80%、90%测算，以后

年度保持 90%不变。

（2） 停车费收入

停车费收入=车位数*收费标准*运营负荷率

①根据项目规划建设及可研报告批复显示，本项目建成后，规划地下停车场面积 40261 ㎡，可建设 3000 个车位对外开放并收费。结合漯河市区停车场收费的市场情况，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，假设本项目运营期第 1 年综合平均收费标准 10 元/天/个。同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年停车收费价格按照 3%的比例增长，达到 14 元/天/个以后不再增长。

②考虑汽车保有增长量，谨慎预计，本项目车位使用率运营期第 1 至 5 年分别按照 50%、60%、70%、80%、90%测算，以后年度保持 90%不变。

（3） 物业费收入

物业费收入=建筑面积*物业费价格*出租率

①本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。经查询资料物业费价格为 1.20-1.60 元（㎡/月），具体如下表所示。

查询周边物业收费价格

序号	名称	位置	物业费价格（元/㎡/月）
1	恒大名都	滨河路与井冈山路交汇处西侧	1.6
2	亚泰名仕公馆	郾城区祁山路与沙河路交汇处东200m	1.2
3	淞江国际花园	郾城区井冈山北路	1.2

②结合示范园区位置及特点，同时参考周边物业费市场价格，假设本项目运营期第 1 年物业费收费价格按照 1 元/㎡/月，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年物业费收费价格按照 3%的比

例增长，达到 1.4 元/㎡/月以后不再增长。

③考虑项目建成后租赁增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 5 年分别按照 50%、60%、70%、80%、90%测算，以后年度保持 90%不变。

2. 基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	出租收入	停车费收入	物业费收入	合计
第5年	6,019.58	547.50	282.72	6,849.80
第6年	7,440.20	676.71	349.44	8,466.35
第7年	8,940.64	813.18	419.91	10,173.73
第8年	10,524.41	957.23	494.30	11,975.94
第9年	12,195.16	1,109.19	572.77	13,877.12
第10年	12,561.02	1,142.46	589.95	14,293.43
第11年	12,937.85	1,176.74	607.65	14,722.24
第12年	13,325.98	1,212.04	625.88	15,163.90
第13年	13,725.76	1,248.40	644.65	15,618.81
第14年	14,137.54	1,285.85	663.99	16,087.38
第15年	14,561.66	1,324.43	683.91	16,570.00
第16年	14,998.51	1,364.16	704.43	17,067.10
合计	141,368.31	12,857.89	6,639.60	160,865.80

（三）项目成本预测

1. 本项目主要成本费用包括人员工资、维护费用、综合税费及其他费用。

（1）人员工资：本项目建成后劳动定员 120 人，人均工资及福利费第一年假设为 4.2 万元/年，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，以后每年按照 2.2%比例增长。

（2）维护费用：主要包括水电费以及项目建成后为维持正常运营所发生的必要维护成本，假设维护成本按照预测期内运营收入的10% 计算。

（3）综合税费：增值税按照项目运营收入 9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。企业所得税按照 25%税率预测；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运营收入的 5%预测。

（4）其他费用：主要包括水电费、办公费、业务费、其他与本项目直接相关的费用，假设按照预测期内运营收入的 8%来确定。

2. 基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	人员工资	维护费用	综合税费	其他费用	合计
第5年	504.00	684.98	342.49	547.98	2,079.45
第6年	515.09	846.64	423.32	677.31	2,462.36
第7年	526.42	1,017.37	508.69	813.90	2,866.38
第8年	538.00	1,197.59	598.80	958.08	3,292.47
第9年	549.84	1,387.71	693.86	1,110.17	3,741.58
第10年	561.93	1,429.34	714.67	1,143.47	3,849.41
第11年	574.30	1,472.22	736.11	1,177.78	3,960.41
第12年	586.93	1,516.39	758.20	1,213.11	4,074.63
第13年	599.84	1,561.88	780.94	1,249.50	4,192.16
第14年	613.04	1,608.74	804.37	1,286.99	4,313.14
第15年	626.53	1,657.00	828.50	1,325.60	4,437.63
第16年	640.31	1,706.71	853.36	1,365.37	4,565.75
合计	6,836.23	16,086.57	8,043.31	12,869.26	43,835.37

（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 117,030.43 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第5年	6,849.80	2,079.45	4,770.35
第6年	8,466.35	2,462.36	6,003.99
第7年	10,173.73	2,866.38	7,307.35
第8年	11,975.94	3,292.47	8,683.47
第9年	13,877.12	3,741.58	10,135.54
第10年	14,293.43	3,849.41	10,444.02
第11年	14,722.24	3,960.41	10,761.83
第12年	15,163.90	4,074.63	11,089.27
第13年	15,618.81	4,192.16	11,426.65
第14年	16,087.38	4,313.14	11,774.24
第15年	16,570.00	4,437.63	12,132.37
第16年	17,067.10	4,565.75	12,501.35
合计	160,865.80	43,835.37	117,030.43

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 117,030.43 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：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		2,142.00	2,142.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第2年		2,610.00	2,610.00	
第3年		2,610.00	2,610.00	
第4年		2,610.00	2,610.00	
第5年		2,610.00	2,610.00	4,770.35
第6年		2,610.00	2,610.00	6,003.99
第7年	520.00	2,610.00	3,130.00	7,307.35
第8年	520.00	2,586.60	3,106.60	8,683.47
第9年	520.00	2,563.20	3,083.20	10,135.54
第10年	520.00	2,539.80	3,059.80	10,444.02
第11年	520.00	2,516.40	3,036.40	10,761.83
第12年	1,560.00	2,493.00	4,053.00	11,089.27
第13年	1,560.00	2,422.80	3,982.80	11,426.65
第14年	1,560.00	2,352.60	3,912.60	11,774.24
第15年	49,160.00	2,282.40	51,442.40	12,132.37
第16年	1,560.00	70.20	1,630.20	12,501.35
合计	58,000.00	37,629.00	95,629.00	117,030.43
本息覆盖倍数	1.22			

四、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 117,030.43 万元，应付债券本金及利息合计95,629.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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，为国家漯河经济技术开发区节约集约用地新型示范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：

二〇二二年二月二十三日

请于每年1月1日至6月30

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

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　郑州市市场监督管理局

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》。

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第011801号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区龙子湖新西兰农牧研发中心

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第011801号

我们接受委托，对漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线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》。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，本次测算的漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目，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。

本报告仅供漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设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

附件：

漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

本项目选址于于河南省漯河市郾城区，涉及新店、龙城、商桥、裴城四个乡镇。

（二）项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为漯河市郾城区农业农村局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

本项目建设资金由财政安排（含专项债资金），无社会资本方/合作方参与投资。项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

（三）主要建设内容与规模

幸福渠道路景观及附属设施 10km，完善采摘园大门、围栏和标识牌；停车场 7600 平方米，农产品展销和加工区 4300 平方米；对 17 个沿线村庄的人居环境治理，其中：

坑塘 6775 平方米，道路及硬化 7600 米，文化主体广场 6380 平方米，村内给排水 18950 米，商业特色街 2000 平方米，村史馆 1200 平方米，民宿 21000 平方米。

（四）建设资金来源情况

本项目总投资为 7500 万元，资金来源为财政资金及专项债券资金，其中财政安排资金 1500 万元，占总投资的 20%；拟申请使用专项债券资金 6000 万元，占总投资的 80%。

（五）项目资本金安排情况

本项目总投资为 7500 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中资本金资本金 1500 万元，占总投资的 20%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债不用于资本金。

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

本项目主营业务收入为项目建成后民宿出租、商业出租、农产品展销和加工区出租、停车场收费及路灯广告牌出租产生的收入。根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目可行性研究报告》，该项目建成后可出租民宿总规模为 21000 平方米，可出租商业总规模 2000 平方米，可出租农产品展销和加工厂区总规模 4300 平方米，可出租路灯广告牌总规模 750 平方米。

经查询项目周边同类型交易案例：

民宿出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）

1	昌建外滩	1.20
2	兰乔迪亚	1.06
3	会展中心公寓	1.19
4	平均单价	1.15

商业出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	交通路一层旺铺	2.03
2	建设路旺铺	1.82
3	文化路旺铺	1.67
4	平均单价	1.84

农产品展销和加工区出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	新都市场	1.56
2	中华市场	1.33
3	开源综合市场	1.18
4	平均单价	1.36

广告牌出租案例

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·天）
1	郑州市灯箱广告位 1	12.5
2	郑州市灯箱广告位 2	8.68
3	郑州市灯箱广告位 3	12.63
4	平均单价	11.27

经查询我国 2017 年、2018 年及 2019 年三年的通货膨胀率分别为 1.59%、2.07%及 2.90%，近三年平均通货膨胀率为 2.19%。参考相关交易案例平均出租单价，该项目建成后第一年民宿出租单价按 1.15 元/平方米·天计算，商业出租单价按 1.84 元/平方米·天计算，农产品展销和加工区出租单价按 1.36 元/平方米·天计算，路灯广告牌出租单价保守按广告牌出租案例平均单价的 70%，即 7.89 元/平方米·天计算。项目建成后第二年开始项目出租单价按我国近三年平均通货膨胀率 2.19%逐年递增。

该项目建成后规划停车位 156 个，保守预测单个停车位平均日周转 4 次，单次停车平均收费 5.00 元。一年按 360 天计算，该项目预计 2023 年 2 月完工并投入运营，项目收益从 2023 年 3 月开始计算。

债券存续期内可形成运营收入 20,361.17 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营负荷(%)	50%	80%	90%	95%	95%
2	运营收入	640.73	1,255.14	1,440.70	1,551.66	1,583.26
2.1	民宿运营收入	362.25	710.73	817.05	881.30	900.58
2.1.1	出租规模（㎡/年）	10500	16800	18900	19950	19950
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	1.15	1.18	1.20	1.23	1.25
2.2	商业租赁收入	55.20	108.30	124.50	134.29	137.23
2.2.1	出租规模（㎡/年）	1000	1600	1800	1900	1900
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	1.84	1.88	1.92	1.96	2.01
2.3	农产品展销和加工区	87.72	172.11	197.85	213.41	218.08
2.3.1	出租规模（㎡/年）	2150	3440	3870	4085	4085
2.3.2	出租单价（元/㎡·天	1.36	1.39	1.42	1.45	1.48
2.4	停车场收入	46.80	89.86	101.09	106.70	106.70
2.4.1	车位数量	78	125	140	148	148
2.4.2	单车位平均周转次数（次/天）	4	4	4	4	4
2.4.3	平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.5	路灯广告牌	88.76	174.15	200.20	215.95	220.67
2.5.1	出租规模（㎡/年）	375	600	675	713	713
2.5.2	出租单价（元/㎡·天）	7.89	8.06	8.24	8.42	8.60

.(续上表)

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营负荷(%)	95%	95%	95%	95%	95%
2	运营收入	1,615.54	1,648.54	1,682.25	1,716.70	1,751.91
2.1	民宿运营收入	920.27	940.39	960.25	981.97	1003.44
2.1.1	出租规模（㎡/年）	19950	19950	19950	19950	19950
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40
2.2	商业租赁收入	140.23	143.30	146.43	149.63	152.91
2.2.1	出租规模（㎡/年）	1900	1900	1900	1900	1900
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	2.05	2.069	2.14	2.19	2.24
2.3	农产品展销和加工区	222.85	227.72	232.70	237.79	242.99
2.3.1	出租规模（㎡/年）	4085	4085	4085	4085	4085
2.3.2	出租单价（元/㎡·天	1.52	1.55	1.58	1.62	1.65
2.4	停车场收入	106.70	106.70	106.70	106.70	106.70
2.4.1	车位数量	148	148	148	148	148
2.4.2	单车位平均周转次数（次/天）	4	4	4	4	4
2.4.3	平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.5	路灯广告牌	225.49	230.43	235.46	240.61	245.87
2.5.1	出租规模（㎡/年）	713	713	713	713	713
2.5.2	出租单价（元/㎡·天）	8.79	8.98	9.18	9.38	9.59

(续上表)

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	运营负荷(%)	95%	95%	95%	
2	运营收入	1,787.88	1,824.65	1,862.21	20,361.17
2.1	民宿运营收入	1,025.38	1,047.80	1,070.72	11,622.83
2.1.1	出租规模（㎡/年）	19950	19950	19950	
2.1.2	出租单价（元/㎡·天）	1.43	1.46	1.49	
2.2	商业租赁收入	156.25	159.67	163.16	1,771.10
2.2.1	出租规模（㎡/年）	1900	1900	1900	
2.2.2	出租单价（元/㎡·天）	2.28	2.33	2.39	

2.3	农产品展销和加工区	248.30	253.73	259.28	2,824.51
2.3.1	出租规模（㎡/年）	4085	4085	4085	
2.3.2	出租单价（元/㎡·天	1.69	1.73	1.76	
2.4	停车场收入	106.70	106.70	106.70	1,304.78
2.4.1	车位数量	148	148	148	
2.4.2	单车位平均周转次数（次/天）	4	4	4	
2.4.3	平均收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	
2.5	路灯广告牌	251.25	256.74	262.36	2,847.96
2.5.1	出租规模（㎡/年）	713	713	713	
2.5.2	出租单价（元/㎡·天）	9.80	10.01	10.23	

（二）项目成本预测基础及假设条件

该项目建成后运营支出具体测算如下：

（1）燃料动力费：根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目可行性研究报告》，该项目建成后满负荷运营状态下年用水规模 4.85 万立方米，年用电规模 54.18 万 kwh。项目建成后第一年用水单价 5.40 元/立方米、用电单价 0.57 元/kwh。此后每年用水单价、用电单价按我国近三年平均通货膨胀率 2.19%逐年递增。年耗用燃料动力费随年实际运营负荷同步变动；

（2）职工薪酬：该项目建成后预计职工定员 10 人，项目建成后前两年人均工资及福利费保守按 4.00 万元/年计算，考虑到项目建设期，项目建成后第一年人均工资福利费按 3.33 万元/年计算。经查询我国 2017 年、2018 年及 2019 年三年的通货膨胀率，近三年平均通货膨胀率为 2.19%，项目建成后第三年开始人均工资福利费按我国近三年平均通货膨胀率 2.19%逐年递增；

（3）维护修理费：该项目建成后年耗用维护修理费保守按年收入的 1%计算；

（4）其他管理费用：该项目建成后年耗用其他管理费用保守按年收入的 1%计算；

（5）增值税：增值税税率按 9%计算；

（6）附加税：城建税按增值税的 7%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提；

（7）房产税：房产税税率按 12%计算；

（8）所得税：所得税税率为 25%。

债券存续期内运营支出共 8,235.70 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营支出	239.40	495.25	575.42	623.75	638.17
1.1	燃料动力费	23.78	46.66	53.64	57.85	59.12
1.1.1	用水规模（万 m^3/年）	2.02	3.88	4.37	4.61	4.61
1.1.2	用水单价（元/m^3）	5.40	5.52	5.64	5.76	5.89
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	22.58	43.34	48.76	51.47	51.47
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62
1.2	职工薪酬	33.33	40.00	40.87	41.77	42.68
1.2.1	职工人数	10	10	10	10	10
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.33	4.00	4.09	4.18	4.27
1.3	修理维护费	6.41	12.55	14.41	15.52	15.83
1.4	其他管理费	6.41	12.55	14.41	15.52	15.83
1.5	增值税	52.90	103.64	118.96	128.12	130.73
1.6	附加税	6.35	12.44	14.27	15.37	15.69
1.7	房产税	55.62	109.12	125.44	135.30	138.26
1.8	所得税	54.61	158.30	193.43	214.30	220.03

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营支出	652.90	667.96	683.34	699.06	715.13
1.1	燃料动力费	60.41	61.73	63.08	64.46	65.87
1.1.1	用水规模（万 m^3/年）	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61
1.1.2	用水单价（元/m^3）	6.02	6.15	6.28	6.42	6.56
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	51.47	51.47	51.47	51.47	51.47
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.64	0.65	0.66	0.68	0.69
1.2	职工薪酬	43.62	44.57	45.54	46.54	47.56
1.2.1	职工人数	10	10	10	10	10
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.36	4.46	4.55	4.65	4.76
1.3	修理维护费	16.16	16.49	16.82	17.17	17.52
1.4	其他管理费	16.16	16.49	16.82	17.17	17.52

1.5	增值税	133.39	136.12	138.90	141.75	144.65
1.6	附加税	16.01	16.33	16.67	17.01	17.36
1.7	房产税	141.29	144.38	147.53	150.76	154.05
1.8	所得税	225.88	231.86	237.97	244.21	250.59

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	20349 年	2035 年	合计
1	经营支出	731.54	748.32	765.46	8,235.70
1.1	燃料动力费	67.31	68.78	70.29	762.99
1.1.1	用水规模（万 m^3/年）	4.61	4.61	4.61	
1.1.2	用水单价（元/m^3）	6.70	6.85	7.000	
1.1.3	用电规模（万 kwh/年）	51.47	51.47	51.47	
1.1.4	用电单价（元/kwh）	0.71	0.72	0.74	
1.2	职工薪酬	49.60	49.66	50.75	575.48
1.2.1	职工人数	10	10	10	
1.2.2	人均工资及福利费（万元/年）	4.86	4.97	5.07	
1.3	修理维护费	17.88	18.25	18.62	203.61
1.4	其他管理费	17.88	18.25	18.62	203.61
1.5	增值税	147.62	150.66	153.76	1,681.20
1.6	附加税	17.71	18.08	18.45	201.74
1.7	房产税	157.42	160.87	164.38	1,784.42
1.8	所得税	257.11	263.78	270.58	2,822.65

（三）预计运营产生的净收益

预计本项目 2023 年投入运营，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：债券存续期该项目可产生净收益 12,125.47 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营收入	640.73	1,255.14	1,440.70	1,551.66	1,583.26
2	运营支出	239.40	495.25	575.42	623.75	638.17
3	净收益	401.33	759.89	865.28	927.91	945.09

(续上表)

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营收入	1,615.54	1,648.54	1,682.25	1,716.70	1,751.91
2	运营支出	625.90	667.96	683.34	699.06	715.13
3	净收益	962.64	980.58	998.91	1,017.64	1,036.78

续上表)

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	运营收入	1,787.88	1,824.65	1,862.21	20,361.17
2	运营支出	731.54	748.32	765.46	8,235.70
3	净收益	1,056.34	1,076.33	1,096.75	12,125.47

根据上述测算，债券存续期该项目运营收入 20,361.17 万元，运营支出 8,235.70 万元，净收益 12,125.47 万元。

三、应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金 6000 万元，其中：已申请使用专项债券 0 万元，2022 年计划申请使用 6000 万元，本次申请使用 6000 万元。债券期限为 15 年期，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2022 年	-	6,000.00	-	6,000.00	4.50%	135.00
2023 年	6,000.00	-	-	6,000.00	4.50%	270.00
2024 年	6,000.00	-	-	6,000.00	4.50%	270.00
2025 年	6,000.00	-	-	6,000.00	4.50%	270.00
2026 年	6,000.00	-	-	6,000.00	4.50%	270.00
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	4.50%	270.00
2028 年	6,000.00	-	300.00	5,700.00	4.50%	263.25
2029 年	5,700.00	-	300.00	5,400.00	4.50%	249.75
2030 年	5,400.00	-	300.00	5,100.00	4.50%	236.25
2031 年	5,100.00	-	300.00	4,800.00	4.50%	222.75

2032 年	4,800.00	-	300.00	4,500.00	4.50%	209.25
2033 年	4,500.00	-	900.00	3,600.00	4.50%	182.25
2034 年	3,600.00	-	900.00	2,700.00	4.50%	141.75
2035 年	2,700.00	-	900.00	1,800.00	4.50%	101.25
2036 年	1,800.00	-	900.00	900.00	4.50%	60.75
2037 年	900.00	-	900.00	-	4.50%	20.25
合计			6,000.00			3,172.50

四、项目收益对融资本息覆盖情况

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 12,125.47 万元,项目实施单位应付有息债券本息合计 9,172.50 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.32 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

2032 年	4,800.00	-	300.00	4,500.00	4.50%	209.25
2033 年	4,500.00	-	900.00	3,600.00	4.50%	182.25
2034 年	3,600.00	-	900.00	2,700.00	4.50%	141.75
2035 年	2,700.00	-	900.00	1,800.00	4.50%	101.25
2036 年	1,800.00	-	900.00	900.00	4.50%	60.75
2037 年	900.00	-	900.00	-	4.50%	20.25
合计			6,000.00			3,172.50

四、项目收益对融资本息覆盖情况

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 12,125.47 万元,项目实施单位应付有息债券本息合计 9,172.50 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.32 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.21倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

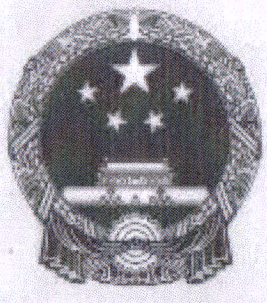
二〇二一年一月十八日

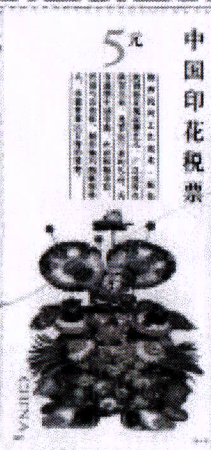
附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案证明复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。





营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （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

2018 年 07 月 09 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

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

2019年4月24日

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：秦广杨

本人印鉴：资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-04-14

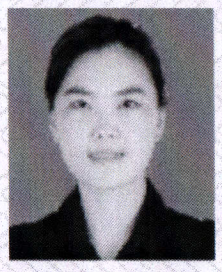
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
张聪聪
11160018

打印日期：2020-05-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

漯河市淞江产业集聚区
大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2021】第 0074 号

漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2021】第 0074 号

我们接受委托，对漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设（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》。漯河市淞江产业集聚区建设管理委员会（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漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目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漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目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）项目所属领域

本项目建设淞江产业集聚区总部经济港工程、标准化厂房建设工程及配套基础设施建设工程，本项目建设和建成后会提供大量的施工岗位。项目运营后期，推进制造业集聚区改造提升，建设一批新型工业化产业示范基地，培育若干先进制造业中心。所以，本项目属于有一定收益的公益性事业项目。

（二）产出说明

本项目通过建设淞江产业集聚区总部经济港工程、标准化厂房建设工程及配套基础设施建设工程，建成后本项目建设期会提供大量的施工岗位；推动优化开发区域产业结构向高端高效发展，优化空间开发结构，推动重点开发区域集聚产业和人口，培育若干带动区域协同发展的增长极。

（三）项目建设计划

1）已完成的前期工作

① 已经完成可行性研究报告；

② 已取得漯河市郾城区发展和改革委员会关于漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目建议书的批复（郾发改【2020】13 号）

③ 已经取得漯河市郾城区发展和改革委员会关于漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告批复（郾发改【2020】14 号）；

④ 已经完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202040300000030）

⑤ 已经取得漯河市郾城区人民政府关于漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目用地情况的报告。

2）项目建设计划：

本项目建设周期为 2.5 年，计划从 2020 年 6 月初至 2022 年 12 月。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 83,765.00 万元，其中建设投资 80,835.40 万元，占总投资比

例 96.50%；建设期债券利息 2,889.60 万元，占总投资比例为 3.45%；债券发行费用 40.00 万元，占总投资比例为 0.05%。详见下表：

项目建设总投资估算表

表 2-1

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	69,880.00	83.42%
2	其他费用	6,780.80	8.10%
3	预备费	4,174.60	4.98%
4	建设投资小计	80,835.40	96.50%
5	建设期利息	2,889.60	3.45%
6	债券发行费用	40.00	0.05%
合计		83,765.00	100.00%

（二）资金筹资方案

资本金来源：业主资本金 43,765.00 万元，占比 52.25%。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。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 40,000.00 万元，占总投资的 47.75%。根据资金使用计划，拟分两年发行，其中 2020 年拟计划申请使用 15 年期债券 24,400.00 万元，2022 年拟计划申请使用 15 年期债券 15,600.00 万元。除专项债券外，本项目没有其他融资。

（三）资金使用计划

本项目 2020 年计划投资 51,168.50 万元，2021 年计划投资 12,401.00 万元，2022 年计划投资 20,195.50 万元。

资金使用计划表

表 2-2

序号	项目	合计（万元）	建设期（万元）		
			2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	83,765.00	51,168.50	12,401.00	20,195.50
1	建设投资	80,835.40	50,631.70	11,376.20	18,827.50
2	建设期发债利息	2,889.60	512.40	1,024.80	1,352.40
3	债券发行费用	40.00	24.40	-	15.60
二	资金筹措	83,765.00	51,168.50	12,401.00	20,195.50
1	发行债券	40,000.00	24,400.00	-	15,600.00

序号	项目	合计（万元）	建设期（万元）		
			2020 年	2021 年	2022 年
2	资本金	43,765.00	26,768.50	12,401.00	4,595.50
2.1	用于项目建设投资	40,835.40	26,231.70	11,376.20	3,227.50
2.2	用于建设期利息	2,889.60	512.40	1,024.80	1,352.40
2.3	用于债券发行费用	40.00	24.40	-	15.60

（四）债券应付本息情况

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，2020 年拟申请使用债券 24,400.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2022 年拟申请使用债券 15,600.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%；债券利率按照 4.2%测算，以实际发行为准。本项目专项债券利息共计 23,070.60 万元，其中计入建设期利息累计 2,889.60 万元，计入经营期利息累计 20,181.00 万元。应还本付息情况如下：

表 2-3　　单位：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	融资利率	应付利息
2020 年		24,400.00		24,400.00	4.20%	512.40
2021 年	24,400.00			24,400.00	4.20%	1,024.80
2022 年	24,400.00	15,600.00		40,000.00	4.20%	1,352.40
2023 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00
2028 年	40,000.00		780.00	39,220.00	4.20%	1,663.62
2029 年	39,220.00		780.00	38,440.00	4.20%	1,630.86
2030 年	38,440.00		780.00	37,660.00	4.20%	1,598.10
2031 年	37,660.00		780.00	36,880.00	4.20%	1,565.34
2032 年	36,880.00		780.00	36,100.00	4.20%	1,532.58
2033 年	36,100.00		2,340.00	33,760.00	4.20%	1,467.06
2034 年	33,760.00		2,340.00	31,420.00	4.20%	1,368.78

2035 年	31,420.00		26,740.00	4,680.00	4.20%	758.10
2036 年	4,680.00		2,340.00	2,340.00	4.20%	147.42
2037 年	2,340.00		2,340.00	0.00	4.20%	49.14
合计		40,000.00	40,000.00			23,070.60

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）项目收入

1）项目收入的可行性

本项目营业收入主要来源包括总部经济港租金收入、标准厂房租金收入、宿舍租金收入、研发中心租金收入、仓库租金收入、员工餐厅租金收入、地下车库租金收入以及债券存续期末总部经济港、标准厂房、仓库、地下车库出售收入等。所有收入均为专项经营收入，没有政府基金性收入。债券存续期末，总部经济港及其地下车库、标准厂房、仓库出售 20%，剩余 80%继续用于出租。

2）项目收入预测

①租金收入

本项目 2022 年 12 月竣工， 2023 年 1 月开始正式运营。本项目正常出租率按 95%测算。运营期第一年运营负荷按 90%测算，即出租率 86%；第二年运营负荷按 95%测算，即出租率 90%，第三年开始按出租率 95%测算。

漯河市租金情况调查表

序号	物业类型	位置	面积（平方米）	每月租金（元/平方米）
1	厂房	舞阳城区	60000	10

2	厂房	郾城区	10000	18
3	厂房	解放路南环南段大型钢结构厂房	5000	30
4	仓库	漯河市郾城区孟庙镇纬十路东段	10000	18
5	仓库	漯河黑龙潭高速路口	1000	10
6	仓库	崔岗村	180	30
7	写字楼	郾城区舒曼财富中心	135	31.2
8	写字楼	漯河昌建广场 1 期	105	47.7
9	写字楼	源汇区昌建外滩	290	34.5
10	住宅	金地兰乔圣菲	129	19
11	住宅	螺湾小镇	95	13
12	住宅	后周社区	25	20
13	车位	五一路金色里程小区	29	13.8
14	车位	贰号城邦	12.5	14.4
15	车位	昌建·东外滩	15	11.4
数据来源：58 同城				

根据漯河市租金情况调查情况，本项目项目总部经济港大楼建筑面积 22500 ㎡，每月租金按 28 元/平方米测算；标准化厂房建筑面积 250000 ㎡，每月租金按 12 元/平方米测算；物流仓库建筑面积 30000 ㎡，每月租金按 12 元/平方米测算；办公楼 8000 ㎡，每月租金按 25 元/平方米测算；研发中心建筑面积 6000 ㎡，每月租金按 25 元/平方米测算。餐厅 1000 ㎡，每月租金按 12 元/平方米测算。员工宿舍 6000 ㎡，每月租金按 15 元/平方米测算；地下车库建筑面积 12000 ㎡，每月租金按 9 元/平方米测算。

租金价格按每四年增长 15%测算，债券存续期内，租金价格年均复合增长率 3.04%。

②出售收入

债券存续期末，总部经济港、标准厂房、办公楼、仓库、地下车库出售 20%，剩余 80%继续用于出租。根据漯河市厂房写字楼等出售情况调查，本项目总部经济港出售价格按 5500 元/平方米进行测算，标准厂房出售价格按 2500 元/平方米进行测算，仓库出售价格按 2500 元/平方米进行测算，地下车库出售价格按 2000 元/平方米进行测算。

漯河市厂房写字楼等出售情况调查表

序号	物业类型	位置	面积（平方米）	出售价格（元/平方米）
1	厂房	漯河郾城区	360	2800
2	写字楼	源汇区商务酒店	3980	5527

3	写字楼	立华金色公寓	80	8125
4	写字楼	昌建五悦里 2 期	49	7343
5	车位	太阳城	22	2727
6	车位	恒大名都	20	4000
7	车位	建业新城	15	6000
数据来源：58 同城				

根据上述预测性指标测算漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目经营期的主要收入，详见下表：

营业收入预测

表 3-1

序号	项目	合计	经营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	运营负荷（%）		90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	总收入(万元）	113,081.24	4,668.30	4,927.65	5,187.00	5,965.05	5,965.05	5,965.05	5,965.05	6,859.81
2	出租收入（万元）	95,246.24	4,668.30	4,927.65	5,187.00	5,965.05	5,965.05	5,965.05	5,965.05	6,859.81
	出租率（%）		86%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.1	总部经济港租金收入（万元）	13,082.11	646.38	682.29	718.20	825.93	825.93	825.93	825.93	949.82
2.1.1	出租面积（m2）		22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00
2.1.2	每月租金（元/月）		28.00	28.00	28.00	32.20	32.20	32.20	32.20	37.03
2.2	宿舍租金收入（万元）	1,931.29	92.34	97.47	102.60	117.99	117.99	117.99	117.99	135.69
2.2.1	出租面积（m2）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.2.2	每月租金（元/月）		15.00	15.00	15.00	17.25	17.25	17.25	17.25	19.84
2.3	研发中心租金收入（万元）	3,218.83	153.90	162.45	171.00	196.65	196.65	196.65	196.65	226.15
2.3.1	出租面积（m2）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.3.2	每月租金（元/月）		25.00	25.00	25.00	28.75	28.75	28.75	28.75	33.06
2.4	标准厂房租金收入（万元）	62,815.94	3,078.00	3,249.00	3,420.00	3,933.00	3,933.00	3,933.00	3,933.00	4,522.95
2.4.1	出租面积（m2）		250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
2.4.2	每月租金（元/月）		12.00	12.00	12.00	13.80	13.80	13.80	13.80	15.87
2.5	仓库租金收入（万元）	7,475.48	369.36	389.88	410.40	471.96	471.96	471.96	471.96	542.75
2.5.1	出租面积（m2）		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
2.5.2	每月租金（元/月）		12.00	12.00	12.00	13.80	13.80	13.80	13.80	15.87
2.6	办公楼租金收入（万元）	4,222.41	205.20	216.60	228.00	262.20	262.20	262.20	262.20	301.53
2.6.1	出租面积（m2）		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

2.6.2	每月租金（元/月）		25.00	25.00	25.00	28.75	28.75	28.75	28.75	33.06
2.7	员工餐厅租金收入（万元）	257.51	12.31	13.00	13.68	15.73	15.73	15.73	15.73	18.09
2.7.1	出租面积（m2）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.7.2	每月租金（元/月）		12.00	12.00	12.00	13.80	13.80	13.80	13.80	15.87
2.8	地下车库租金收入（万元）	2,242.67	110.81	116.96	123.12	141.59	141.59	141.59	141.59	162.83
2.8.1	出租面积（m2）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
2.8.2	每月租金（元/月）		9.00	9.00	9.00	10.35	10.35	10.35	10.35	11.90
3	出售收入（万元）	17,835.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	总部经济港出售收入（万元）	2,475.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	出售面积（m2）									
3.1.2	出售价格（元/m2）									
3.2	标准厂房出售收入（万元）	12,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.1	出售面积（m2）									
3.2.2	出售价格（元/m2）									
3.3	仓库出售收入（万元）	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1	出售面积（m2）									
3.3.2	出售价格（元/m2）									
3.4	办公楼出售收入（万元）	880.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.1	出售面积（m2）									
3.4.2	出售价格（元/m2）									
3.5	地下车库出售收入（万元）	480.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.1	出售面积（m2）									
3.4.2	出售价格（元/m2）									

续

序号	项目	合计	经营期						
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	运营负荷（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	总收入(万元）	113,081.24	6,859.81	6,859.81	6,859.81	7,888.78	7,888.78	17,692.89	13,528.40

2	出租收入（万元）	95,246.24	6,859.81	6,859.81	6,859.81	7,888.78	7,888.78	6,987.89	6,398.40
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.1	总部经济港租金收入（万元）	13,082.11	949.82	949.82	949.82	1,092.29	1,092.29	873.83	873.83
2.1.1	出租面积（m2）		22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	18,000.00	18,000.00
2.1.2	每月租金（元/月）		37.03	37.03	37.03	42.58	42.58	42.58	42.58
2.2	宿舍租金收入（万元）	1,931.29	135.69	135.69	135.69	156.04	156.04	156.04	156.04
2.2.1	出租面积（m2）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.2.2	每月租金（元/月）		19.84	19.84	19.84	22.81	22.81	22.81	22.81
2.3	研发中心租金收入（万元）	3,218.83	226.15	226.15	226.15	260.07	260.07	260.07	260.07
2.3.1	出租面积（m2）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.3.2	每月租金（元/月）		33.06	33.06	33.06	38.02	38.02	38.02	38.02
2.4	标准厂房租金收入（万元）	62,815.94	4,522.95	4,522.95	4,522.95	5,201.39	5,201.39	4,681.25	4,161.11
2.4.1	出租面积（m2）		250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	225,000.00	200,000.00
2.4.2	每月租金（元/月）		15.87	15.87	15.87	18.25	18.25	18.25	18.25
2.5	仓库租金收入（万元）	7,475.48	542.75	542.75	542.75	624.17	624.17	499.33	499.33
2.5.1	出租面积（m2）		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	24,000.00	24,000.00
2.5.2	每月租金（元/月）		15.87	15.87	15.87	18.25	18.25	18.25	18.25
2.6	办公楼租金收入（万元）	4,222.41	301.53	301.53	301.53	346.76	346.76	346.76	277.41
2.6.1	出租面积（m2）		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00
2.6.2	每月租金（元/月）		33.06	33.06	33.06	38.02	38.02	38.02	38.02
2.7	员工餐厅租金收入（万元）	257.51	18.09	18.09	18.09	20.81	20.81	20.81	20.81
2.7.1	出租面积（m2）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2.7.2	每月租金（元/月）		15.87	15.87	15.87	18.25	18.25	18.25	18.25
2.8	地下车库租金收入（万元）	2,242.67	162.83	162.83	162.83	187.25	187.25	149.80	149.80
2.8.1	出租面积（m2）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	9,600.00	9,600.00
2.8.2	每月租金（元/月）		11.90	11.90	11.90	13.69	13.69	13.69	13.69
3	出售收入（万元）	17,835.00	-	-	-	-	-	10,705.00	7,130.00
3.1	总部经济港出售收入（万元）	2,475.00	-	-	-	-	-	2,475.00	0.00
3.1.1	出售面积（m2）							4,500.00	
3.1.2	出售价格（元/m2）							5,500.00	

3.2	标准厂房出售收入（万元）	12,500.00	-	-	-	-	-	6,250.00	6,250.00
3.2.1	出售面积（m2）							25,000.00	25,000.00
3.2.2	出售价格（元/m2）							2,500.00	2,500.00
3.3	仓库出售收入（万元）	1,500.00	-	-	-	-	-	1,500.00	0.00
3.3.1	出售面积（m2）							6,000.00	
3.3.2	出售价格（元/m2）							2,500.00	
3.4	办公楼出售收入（万元）	880.00	-	-	-	-	-	-	880.00
3.4.1	出售面积（m2）								1,600.00
3.4.2	出售价格（元/m2）								5,500.00
3.5	地下车库出售收入（万元）	480.00	-	-	-	-	-	480.00	0.00
3.4.1	出售面积（m2）							2,400.00	
3.4.2	出售价格（元/m2）							2,000.00	

（2）现金流支出（经营成本）：

1）工资福利费

本项目按员工 20 人，平均工资福利费每人每年 6 万元，进行测算。工资福利费涨幅按每年 5%进行测算。

2）修理费

按折旧摊销费用的 1.0%计算。

3）其他销售费用

按营业收入的 0.5%计算。

4）其他管理费用

按工资福利费的 100%计算。

5）燃料动力费用

外购燃料动力费按其他管理费用的 30%进行测算。

6）折旧及摊销

本项目折旧摊销残值率按 0%计，折旧摊销年限取 50 年。总部经济港固定资产原值 7,984.22 万元，五台山路与嫩江路西南角建设标准化厂房项目固定资产原值 75,780.78 万元。债券存续期末，总部经济港、标准厂房、仓库、办公楼、地下车库出售 20%，年份停止计提折旧摊销。

经营成本估算表

表 3-2　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			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	外购燃料动力费	771.38	32.40	35.91	39.69	41.68	43.76	45.95	48.25	50.66	53.19	55.85	58.64	61.58	64.65	67.89	71.28
2	工资和福利费	2,589.53	120.00	126.00	132.30	138.92	145.87	153.16	160.82	168.86	177.30	186.17	195.48	205.25	215.51	226.29	237.60
3	修理费	243.64	15.08	15.92	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	14.91	13.48
4	其他管理费用	2,571.23	108.00	119.70	132.30	138.92	145.87	153.16	160.82	168.86	177.30	186.17	195.48	205.25	215.51	226.29	237.60
5	其他销售费用	565.42	23.34	24.64	25.94	29.83	29.83	29.83	29.83	34.30	34.30	34.30	34.30	39.44	39.44	88.46	67.64
6	经营成本	6,741.20	298.82	322.17	346.98	366.10	382.08	398.85	416.47	439.43	458.84	479.24	500.65	528.27	551.86	623.84	627.60
7	折旧摊销费	24,617.98	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30
8	财务费用	20,181.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,663.62	1,630.86	1,598.10	1,565.34	1,532.58	1,467.06	1,368.78	758.10	147.42	49.14
9	总成本费用合计	51,540.18	3,654.12	3,677.47	3,702.28	3,721.40	3,737.38	3,737.77	3,722.63	3,712.83	3,699.48	3,687.12	3,643.01	3,572.35	2,985.26	2,262.14	2,024.94

序号	项目	合计	经营期														
			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	外购燃料动力费对应现金流支出	771.38	32.40	35.91	39.69	41.68	43.76	45.95	48.25	50.66	53.19	55.85	58.64	61.58	64.65	67.89	71.28
2	工资和福利费对应现金流支出	2,589.53	120.00	126.00	132.30	138.92	145.87	153.16	160.82	168.86	177.30	186.17	195.48	205.25	215.51	226.29	237.60
3	修理费对应现金流支出	243.64	15.08	15.92	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	16.75	14.91	13.48
4	其他管理费用对应现金流支出	2,571.23	108.00	119.70	132.30	138.92	145.87	153.16	160.82	168.86	177.30	186.17	195.48	205.25	215.51	226.29	237.60
5	其他销售费用对应现金流支出	565.42	23.34	24.64	25.94	29.83	29.83	29.83	29.83	34.30	34.30	34.30	34.30	39.44	39.44	88.46	67.64
6	现金流支出	6,741.20	298.82	322.17	346.98	366.10	382.08	398.85	416.47	439.43	458.84	479.24	500.65	528.27	551.86	623.84	627.60

（3）折旧与摊销费：本项目应计提固定资产折旧 24,617.98 万元，其中房屋建筑物原值为 83,765.00 万元（2036 年至 2037 年对外销售办公楼等建筑物原值为 16,355.00 万元），预计残值率为 0，计提折旧年限为 50 年，年折旧额为 1,675.30 万元，累计折旧 24,617.98 万元；本项目无待摊销无形资产。

项目折旧摊销估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	分类	原值	残值率	折旧/摊销年限	折旧/摊销费														
					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	房屋建筑物	83,765.00	-	50	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,490.88	1,348.20
2	无形资产																		
	合计				1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,675.30	1,490.88	1,348.20

（4）财务费用：本项目债券融资本金 40,000.00 万元，2020 年拟申请使用债券 24400.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，本金到期一次性偿还；2022 年拟申请使用债券 15600.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年支付，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%；债券利率按照 4.2%测算，以实际发行为准。本项目专项债券利息共计 23,070.60 万元，其中计入建设期利息累计 2,889.60 万元，计入经营期成本累计 20,181.00 万元。债券利率以实际发行为准。

项目债券本息估算表

表 3-5　　单位：万元

序号	项　目	合计	建设期			经营期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	年初债券融资本金累计			24,400.00	24,400.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
2	新增债券融资	40,000.00	24,400.00	-	15,600.00						
3	应计债券利息	23,070.60	512.40	1,024.80	1,352.40	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,663.62
3.1	计入建设期利息	2,889.60	512.40	1,024.80	1,352.40						
3.2	计入经营期利息	20,181.00				1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,663.62
4	债券还本付息	63,070.60	512.40	1,024.80	1,352.40	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,443.62
4.1	债券还本	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	780.00
4.2	债券利息支付	23,070.60	512.40	1,024.80	1,352.40	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,663.62
5	年末债券融资本金累计		24,400.00	24,400.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	39,220.00

续：

序号	项　目	合计	经营期								
			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		39,220.00	38,440.00	37,660.00	36,880.00	36,100.00	33,760.00	31,420.00	4,680.00	2,340.00

2	新增债券融资	40,000.00									
3	应计债券利息	23,070.60	1,630.86	1,598.10	1,565.34	1,532.58	1,467.06	1,368.78	758.10	147.42	49.14
3.1	计入建设期利息	2,889.60									
3.2	计入经营期利息	20,181.00	1,630.86	1,598.10	1,565.34	1,532.58	1,467.06	1,368.78	758.10	147.42	49.14
4	债券还本付息	63,070.60	2,410.86	2,378.10	2,345.34	2,312.58	3,807.06	3,708.78	27,498.10	2,487.42	2,389.14
4.1	债券还本	40,000.00	780.00	780.00	780.00	780.00	2,340.00	2,340.00	26,740.00	2,340.00	2,340.00
4.2	债券利息支付	23,070.60	1,630.86	1,598.10	1,565.34	1,532.58	1,467.06	1,368.78	758.10	147.42	49.14
5	年末债券融资本金累计		38,440.00	37,660.00	36,880.00	36,100.00	33,760.00	31,420.00	4,680.00	2,340.00	-

（5）相关税费：增值税销项税率 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；城市维护建设税：增值税款的 5%；教育费附加：增值税款的 3%；地方教育附加：增值税款的 2%；房产税：租金的 12%；所得税：25%。相关税费测算如下表：

项目税金测算表

表 3-6　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			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	税金及附加	12,393.37	599.90	633.12	666.34	766.55	766.42	766.31	766.17	881.40	881.26	881.11	880.95	1,013.45	1,013.28	992.61	884.50
1.1	城市维护建设税	481.89	19.85	20.90	21.95	25.37	25.31	25.25	25.18	29.11	29.04	28.96	28.89	33.40	33.31	77.03	58.34
1.2	教育费附加	289.14	11.91	12.54	13.17	15.22	15.18	15.15	15.11	17.47	17.42	17.38	17.33	20.04	19.99	46.22	35.01
1.3	地方教育附加费	192.76	7.94	8.36	8.78	10.15	10.12	10.10	10.07	11.64	11.62	11.59	11.55	13.36	13.33	30.81	23.34
1.4	房产税	11,429.58	560.20	591.32	622.44	715.81	715.81	715.81	715.81	823.18	823.18	823.18	823.18	946.65	946.65	838.55	767.81
2	增值税	9,637.58	396.90	417.99	438.92	507.32	506.14	504.91	503.62	582.21	580.78	579.28	577.71	668.00	666.26	1,540.68	1,166.86
2.1	增值税销项税	10,177.29	420.15	443.49	466.83	536.85	536.85	536.85	536.85	617.38	617.38	617.38	617.38	709.99	709.99	1,592.36	1,217.56

2.2	增值税进项税	539.71	23.25	25.50	27.91	29.53	30.71	31.94	33.23	35.17	36.60	38.10	39.67	41.99	43.73	51.68	50.70
3	所得税	12,286.95	103.57	154.27	204.60	369.28	365.31	365.24	369.06	566.40	569.77	572.90	583.96	825.75	972.56	3,609.54	2,654.74

（6）项目收益：本项目预计营业收入合 113,081.24 万元，预计可实现净利润 36,860.74 万元。详见下表：

表 3-7　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			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	营业收入	113,081.24	4,668.30	4,927.65	5,187.00	5,965.05	5,965.05	5,965.05	5,965.05	6,859.81	6,859.81	6,859.81	6,859.81	7,888.78	7,888.78	17,692.89	13,528.40
2	税金及附加	12,393.37	599.9	633.12	666.34	766.55	766.42	766.31	766.17	881.4	881.26	881.11	880.95	1013.45	1013.28	992.61	884.5
3	总成本费用	51,540.18	3,654.12	3,677.47	3,702.28	3,721.40	3,737.38	3,737.77	3,722.63	3,712.83	3,699.48	3,687.12	3,643.01	3,572.35	2,985.26	2,262.14	2,024.94
4	补贴收入																
5	利润总额	49,147.69	414.28	617.06	818.38	1,477.10	1,461.25	1,460.97	1,476.25	2,265.58	2,279.07	2,291.58	2,335.85	3,302.98	3,890.24	14,438.14	10,618.96
6	弥补以前年度亏损																
7	应纳税所得额	49,147.69	414.28	617.06	818.38	1,477.10	1,461.25	1,460.97	1,476.25	2,265.58	2,279.07	2,291.58	2,335.85	3,302.98	3,890.24	14,438.14	10,618.96
8	所得税	12,286.95	103.57	154.27	204.6	369.28	365.31	365.24	369.06	566.40	569.77	572.90	583.96	825.75	972.56	3,609.54	2,654.74
9	净利润	36,860.74	310.71	462.79	613.78	1,107.82	1,095.94	1,095.73	1,107.19	1,699.18	1,709.30	1,718.68	1,751.89	2,477.23	2,917.68	10,828.60	7,964.22
10	息税折旧摊销前利润	93,946.67	3,769.58	3,972.36	4,173.68	4,832.40	4,816.55	4,799.89	4,782.41	5,538.98	5,519.71	5,499.46	5,478.21	6,347.06	6,323.64	16,076.44	12,016.30

（二）融资平衡情况

1.本息覆盖倍数

本项目中，2020 年计划申请使用 15 年期专项债券 24,400.00 万元，将于 2035 年到期还本； 2022 年计划申请使用 15 年期专项债

券 15,600.00 万元，利息按半年支付，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算，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。债券利率以最终发行利率为准。

资金测算平衡表

表 3-8

一、借贷本息支付			
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）
2020 年	-	512.40	630.00
2021 年	-	1,024.80	1,365.00
2022 年	-	1,352.40	1,575.00
2023 年	-	1,680.00	1,680.00
2024 年	-	1,680.00	1,680.00
2025 年	-	1,680.00	1,680.00
2026 年	-	1,680.00	1,680.00
2027 年	-	1,680.00	1,680.00
2028 年	780.00	1,663.62	1,680.00
2029 年	780.00	1,630.86	1,680.00
2030 年	780.00	1,598.10	1,680.00
2031 年	780.00	1,565.34	1,680.00
2032 年	780.00	1,532.58	1,680.00
2033 年	2,340.00	1,467.06	1,680.00
2034 年	2,340.00	1,368.78	1,680.00
2035 年	26,740.00	758.10	31,050.00
2036 年	2,340.00	147.42	5,315.00
2037 年	2,340.00	49.14	5,105.00
合计	40,000.00	23,070.60	63,070.60

2.偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量波动进行敏感性分析。

项目债券本息偿还能力评估表

表 3-9　　单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营活动净现金流量	73,493.75	77,576.73	81,659.72	85,742.71	89,825.69
2	债券本息支付	63,070.60	63,070.60	63,070.60	63,070.60	63,070.60
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42

3.现金流量表

本项目计算期内累计现金流入 207,023.53 万元，累计现金流出 185,544.81 万元，现金结余 21,478.72 万元。本项目全部 40,000.00 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。详见下表：

表 3-10　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期														
			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	2037 年
1	经营活动净现金流量	81,659.72	-	-	-	3,666.01	3,818.09	3,969.08	4,463.12	4,451.24	4,434.65	4,413.35	4,972.58	4,949.94	4,926.56	4,894.25	5,521.31	5,351.08	12,466.90	9,361.56
1.1	现金流入	123,258.53	-	-	-	5,088.45	5,371.14	5,653.83	6,501.90	6,501.90	6,501.90	6,501.90	7,477.19	7,477.19	7,477.19	7,477.19	8,598.77	8,598.77	19,285.25	14,745.96
1.1.1	营业收入	113,081.24				4,668.30	4,927.65	5,187.00	5,965.05	5,965.05	5,965.05	5,965.05	6,859.81	6,859.81	6,859.81	6,859.81	7,888.78	7,888.78	17,692.89	13,528.40
1.1.2	补贴收	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	入																			
1.1.3	增值税销项税额	10,177.29				420.15	443.49	466.83	536.85	536.85	536.85	536.85	617.38	617.38	617.38	617.38	709.99	709.99	1,592.36	1,217.56
1.1.4	其他流入	-																		
1.2	现金流出	41,598.81	-	-	-	1,422.44	1,553.05	1,684.75	2,038.78	2,050.66	2,067.25	2,088.55	2,504.61	2,527.25	2,550.63	2,582.94	3,077.46	3,247.69	6,818.35	5,384.40
1.2.1	经营成本	6,741.20				298.82	322.17	346.98	366.10	382.08	398.85	416.47	439.43	458.84	479.24	500.65	528.27	551.86	623.84	627.60
1.2.2	增值税进项税额	539.71				23.25	25.50	27.91	29.53	30.71	31.94	33.23	35.17	36.60	38.10	39.67	41.99	43.73	51.68	50.70
1.2.3	税金及附加	12,393.37				599.90	633.12	666.34	766.55	766.42	766.31	766.17	881.40	881.26	881.11	880.95	1,013.45	1,013.28	992.61	884.50
1.2.4	增值税	9,637.58				396.90	417.99	438.92	507.32	506.14	504.91	503.62	582.21	580.78	579.28	577.71	668.00	666.26	1,540.68	1,166.86
1.2.5	所得税	12,286.95				103.57	154.27	204.60	369.28	365.31	365.24	369.06	566.40	569.77	572.90	583.96	825.75	972.56	3,609.54	2,654.74
1.2.6	其他流出	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-80,835.40	-50,631.70	-11,376.20	-18,827.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入																			
2.2	现金流出	80,835.40	50,631.70	11,376.20	18,827.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	80,835.40	50,631.70	11,376.20	18,827.50															
2.2.2	维持运营投资																			
2.2.3	流动资金	-	-	-	-															
2.2.4	其他流出																			
3	筹资活动净现金流量	20,654.40	50,631.70	11,376.20	18,827.50	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-2,443.62	-2,410.86	-2,378.10	-2,345.34	-2,312.58	-3,807.06	-3,708.78	-27,498.10	-2,487.42	-2,389.14
3.1	现金流入	83,765.00	51,168.50	12,401.00	20,195.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.1.1	项目资本金投入	43,765.00	26,768.50	12,401.00	4,595.50															
3.1.2	建设投资借款																			
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券	40,000.00	24,400.00	-	15,600.00															
3.1.5	短期借款																			
3.1.6	其他流入																			
3.2	现金流出	63,110.60	536.80	1,024.80	1,368.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,443.62	2,410.86	2,378.10	2,345.34	2,312.58	3,807.06	3,708.78	27,498.10	2,487.42	2,389.14
3.2.1	债券利息支付	23,070.60	512.40	1,024.80	1,352.40	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,663.62	1,630.86	1,598.10	1,565.34	1,532.58	1,467.06	1,368.78	758.10	147.42	49.14
3.22	债券发行费用	40.00	24.40	-	15.60															
3.2.3	偿还债务本金	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	2,340.00	2,340.00	26,740.00	2,340.00	2,340.00
3.2.4	应付利润																			
3.2.5	其他流出																			
4	净现金流量	21,478.72	-	-	-	1,986.01	2,138.09	2,289.08	2,783.12	2,771.24	1,991.03	2,002.49	2,594.48	2,604.60	2,613.98	1,087.19	1,812.53	-22,147.02	9,979.48	6,972.42
5	累计盈余资金		-	-	-	1,986.01	4,124.10	6,413.18	9,196.30	11,967.54	13,958.57	15,961.06	18,555.54	21,160.14	23,774.12	24,861.31	26,673.84	4,526.82	14,506.30	21,478.72

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，保证漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目顺利施工。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，充分满足漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“漯河市淞江产业集聚区大健康循环经济产业园及配套基础设施建设项目专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

二〇二一年十二月二十五日

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 91340100394332373R(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　合肥瑶海区站西路与昌盛路交叉口大众大厦17层

负 责 人　周逢满

成立日期　2014年10月14日

营业期限　2014年10月14日至2043年10月13日

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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：无

登记机关　合肥市工商行政管理局

2015　07　09

年　月　日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://www.ahcredit.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）安徽分所

负 责 人：周逢满

办公场所：安徽省合肥市瑶海区站西路与昌盛路交口大众大厦17层

分所编号：110001623401

批准设立文号：皖财会【2014】1528号

批准设立日期：2014-10-13

证书序号：NO. 505085

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，准予设立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，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：安徽省财政厅

二〇一五年七月十七日

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

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.



姓　　名
Full name　周逢满
性　　别
Sex　男
出生日期
Date of birth　1967-10-11
工作单位
Working unit　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码
Identity card No.　342501196710110332

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
3401020237990

341400460008

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　安徽省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2000-06-07

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.

2021.11.30

2014 年 2 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.

2022.3.4

2015 年 2 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.

证书编号：34080182002
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011-12-16
Date of Issuance 年 月 日
y m d

2019年5月23日
y m d

4

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.

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.



姓名 Full name 李方纲
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-01-12
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No. 341225198[illegible]120035

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090180号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十三日

漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090180号

我们接受漯河市郾城区商桥镇政府委托，对漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设项目（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》。相关项目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漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设项目。

（二）项目位置

项目位于郾城区商桥镇靳庄村，占地52.2亩。

（三）项目建设规模及内容

项目用地34,800.00㎡（约合52.2亩），总建筑面积30,401.00㎡，实施建设企业孵化园,项目建成后，商桥镇农村电商孵化园建设项目将形成容纳孵化企业百余家，培训千余人创业的能力。

总建筑面积为30,401.00㎡，其中建设标准化厂房23,110.00㎡，电商综合办公楼 6,300.00㎡，物流仓库1,000.00㎡，该地块容积率为0.87，建筑密度为49.2%，绿地率为15.00%，其中建筑基底面积13,810.00㎡，道路及硬化面积17,122.00㎡，绿化面积5,220.00㎡。机动车停车位 44个。

（四）项目建设工期

项目建设期限为 36 个月，开工日期 2020 年 4 月，预计完工日期 2023 年 4 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算 5,250.00 万元，拟申请使用专项债券资金 4,000.00 万元，财政资金安排 1,250.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,000.00万元，已于2021年使用债券资金1,000.00万元，2022年申请使用3,000.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	1,000.00	3,000.00	4,000.00
其中：已使用	1,000.00		1,000.00
本次申请		3,000.00	3,000.00
2．期限	15年	15年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在2021年5月“2021年河南省专项债券十三期（城乡发展专项债）”中已发行1,000.00万元，期限15年，利率3.72%。		

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

金额单位：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		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00
第2年	1,000.00	3,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第3年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
第4年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
第5年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00

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 6 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
第 7 年	4,000.00		150.00	3,850.00	4.50%	330.00
第 8 年	3,850.00		150.00	3,700.00	4.50%	323.25
第 9 年	3,700.00		150.00	3,550.00	4.50%	316.50
第 10 年	3,550.00		150.00	3,400.00	4.50%	309.75
第 11 年	3,400.00		150.00	3,250.00	4.50%	303.00
第 12 年	3,250.00		450.00	2,800.00	4.50%	596.25
第 13 年	2,800.00		450.00	2,350.00	4.50%	576.00
第 14 年	2,350.00		450.00	1,900.00	4.50%	555.75
第 15 年	1,900.00		450.00	1,450.00	4.50%	535.50
第 16 年	1,450.00		1,450.00		4.50%	1,515.25
合计		4,000.00	4,000.00			6,306.25

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 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）。

（二）项目收入预测

本项目建成后，主要收入来源为出租收入、停车费收入、物业费收入、广告牌收入等。

（1）出租收入

出租收入=建筑面积*出租价格*出租率

根据项目规划建设及可研批复文件本项目建成后可用于出租的厂房、办公楼、仓库等 30,401.00 ㎡。出租收入标准主要参考漯河市级周边县区类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整经查询相关数据，漯河市办公写字楼及商品房对外出租价格为 1.38 元/㎡·天，具体如下表：

查询周边同类项目出租价格

序号	名称	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	临颍区	临颍区林颍铁西工业园区	厂房	6,000.00	1.33
2	召陵区	召陵区龙塘村	厂房	900.00	1.33
3	高新区	高新区创业中心立达科技工业园	厂房	1,400.00	1.50

结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第 1 年出租价格标准按 0.5 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年租赁价格按照 3%的比例增长。

考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 4 年分别按照 60%、70%、80%、90%计算，以后年度保持 90%不变。

（2）停车费收入

停车费收入=车位数*收费标准*运营负荷率

根据项目规划建设及可研报告批复显示，本项目建成后配套 44 个车位对外开放并收费。结合漯河市市区停车场收费的市场情况，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，假设本项目运营期第 1 年综合平均收费标准 10 元/天/个。同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设未来每年停车收费价格按照 3%的比例增长。

考虑汽车保有增长量，谨慎预计，本项目车位使用率运营期第 1 至 4 年分别按照 60%、70%、80%、90%，以后年度保持 90%不变。

（3）物业费收入

本项目物业管理收入主要为收取的管理费。正常年物业管理面积为 30,401.00 平方米，运营期第 1 至第 4 出租率分别为 60%、70%、80%、90%，以后年度保持 90%不变；物业管理单价按 1.00 元/（月•平方米）收取，并考虑按每年上涨 3%估算。

（4）广告牌收入：根据项目规划建设，项目共设立 50.00 个广告牌，根据对本项目周边广告市场的价格调研情况如下：

单位：万元/个/年

序号	名称	博睿广告装饰有限公司	三源广告设计有限公司
1	停车场入口电子屏	3.65	4.38
2	停车场周围广告牌	2.92	5.11
3	路边停车位广告牌	4.38	4.38
平均单价			4.14

依据谨慎性原则，广告牌使用单价按 2.00 万元/个/年收取，并考虑按每年上涨 5%估算。

基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	出租收入	停车费收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第 4 年	332.89	9.64	21.89	100.00	464.42
第 5 年	403.91	11.58	26.30	105.00	546.79
第 6 年	479.36	13.63	30.94	110.50	634.43
第 7 年	559.26	15.80	35.79	116.00	726.85
第 8 年	579.23	16.28	36.77	122.00	754.28
第 9 年	599.20	16.77	37.76	128.00	781.73
第 10 年	619.18	17.27	38.74	134.50	809.69
第 11 年	639.15	17.79	40.06	141.00	838.00
第 12 年	659.12	18.33	41.37	148.00	866.82
第 13 年	679.10	18.88	42.68	155.50	896.16
第 14 年	699.07	19.44	44.00	163.50	926.01
第 15 年	719.04	20.02	45.31	171.50	955.87
第 16 年	739.02	20.24	46.62	180.00	985.88
合计	7,707.53	215.67	488.23	1,775.50	10,186.93

（三）项目成本预测

本项目主要成本费用包括工资、税费、维修维护费及其他支出。

（1）人员工资：项目新增定员为 15 人，人均工资第一年假设为 4.2 万元估算。年人均工资考虑按每年上涨 5%。

（2）税费：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运营收入的 3%预测。

（3）维修维护费：假设按照预测期内运营收入的 5%来确定。

（4）其他支出：主要包括水电费及其他必要支出，假设按照预测期内运营收入的 4%来确定。

基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	工资	税费	维修维护费	其他支出	合计
第 4 年	63.00	13.93	23.22	18.58	118.73
第 5 年	66.15	16.40	27.34	21.87	131.76
第 6 年	69.45	19.03	31.72	25.38	145.58
第 7 年	72.90	21.81	36.34	29.07	160.12
第 8 年	76.50	22.63	37.71	30.17	167.01
第 9 年	80.40	23.45	39.09	31.27	174.21
第 10 年	84.45	24.29	40.48	32.39	181.61
第 11 年	88.65	25.14	41.90	33.52	189.21
第 12 年	93.15	26.00	43.34	34.67	197.16
第 13 年	97.80	26.88	44.81	35.85	205.34
第 14 年	102.75	27.78	46.30	37.04	213.87
第 15 年	107.85	28.68	47.79	38.23	222.55
第 16 年	113.25	29.58	49.29	39.44	231.56
合计	1,116.30	305.60	509.33	407.48	2,338.71

（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 7,848.22 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	464.42	118.73	345.69
第 5 年	546.79	131.76	415.03
第 6 年	634.43	145.58	488.85
第 7 年	726.85	160.12	566.73
第 8 年	754.28	167.01	587.27
第 9 年	781.73	174.21	607.52

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 10 年	809.69	181.61	628.08
第 11 年	838.00	189.21	648.79
第 12 年	866.82	197.16	669.66
第 13 年	896.16	205.34	690.82
第 14 年	926.01	213.87	712.14
第 15 年	955.87	222.55	733.32
第 16 年	985.88	231.56	754.32
合计	10,186.93	2,338.71	7,848.22

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 7,848.22 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		180.00	180.00	
第 3 年		180.00	180.00	
第 4 年		180.00	180.00	345.69
第 5 年		180.00	180.00	415.03
第 6 年		180.00	180.00	488.85
第 7 年	150.00	180.00	330.00	566.73
第 8 年	150.00	173.25	323.25	587.27
第 9 年	150.00	166.50	316.50	607.52
第 10 年	150.00	159.75	309.75	628.08
第 11 年	150.00	153.00	303.00	648.79

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 12 年	450.00	146.25	596.25	669.66
第 13 年	450.00	126.00	576.00	690.82
第 14 年	450.00	105.75	555.75	712.14
第 15 年	450.00	85.50	535.50	733.32
第 16 年	1,450.00	65.25	1,515.25	754.32
合计	4,000.00	2,306.25	6,306.25	7,848.22
本息覆盖倍数				1.24

四、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 7,848.22 万元，应付债券本金及利息合计 6,306.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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，为漯河市郾城区商桥镇农村电商孵化园建设项目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：

二〇二二年二月二十三日

请于每年1月1日至6月30

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

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　郑州市市场监督管理局

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》。

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

漯河市源汇区唐江河生态水系连通工程项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

深乾源鉴字[2020]第 028 号

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年十二月二十五日

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENQIANYUANACCOUNTINGFIRM

深乾源鉴字[2020]第 028 号

漯河市源汇区唐江河生态水系连通工程项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对漯河市源汇区唐江河生态水系连通工程项目（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 1.21 倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目单位

（1）主管部门

漯河市源汇区水利局。

（2）实施机构

漯河市源汇区水利局为项目实施机构，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

漯河市源汇区水利局为本项目业主。

（二）项目性质

本项目是水利基础设施建设项目，属于河湖综合治理领域，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。

（三）建设地点

项目建设地点位于漯河市源汇区。

（四）建设规模及内容

本项目工程总长度 30.59 公里，从唐江河干流河道起点（桩号 0+000）

至西平交界（桩号 22+817）；在唐江河源头处通过改造现状渠道与唐河连通，长度 0.78km；在唐江河桩号 9+600 处通过改造现状渠道与澧河连通，长度 1.64km；在大刘镇白寺村通过改造于洼路西侧现状渠道与唐河连通，长度 0.95km；在澧唐连通桩号 1+100 处通过渠道与南水北调调蓄湖连通，长度 0.23km；自唐江河桩号 13+600 处新开挖渠道与高唐湖连通，长度 4.17km。

工程主要内容是：沿唐江河干流河道全线疏浚，干流非城区段（桩号 0+000-17+000,17+000-22+800）沿线建设生态防护林，新建澧唐连通工程、唐唐连通工程、高唐湖连通工程、南水北调调蓄湖连通工程、唐马连通工程。

1.工程内容

1）唐江河治理工程包括：河道疏浚工程、堤防工程、沿线防护林工程、城区段生态景观工程、钢坝工程、桥梁工程、穿堤涵闸工程、倒虹吸工程及斗门闸工程；

2）高唐湖连通工程包括：渠道工程、生态景观及水系商业开发工程；

3）南水北调调蓄湖连通工程包括：渠道工程、过路涵工程、生态景观及水系商业开发工程；

4）澧唐连通工程主要内容包括：渠道工程、泵站工程、桥梁工程、过路涵工程、暗管工程；

5）唐唐连通工程主要内容包括：渠道工程、沿线生态景观工程、渠首涵闸工程、钢坝工程、溢流堰工程及暗管工程；

6）唐马连通工程主要内容包括：渠道工程、渠首涵闸工程及桥梁工

程。

2.水利工程规模

1）改造河道 26.19km：唐江河干流 22.82km，澧唐连通 1.64km，唐唐连通 0.78km，唐马连通 0.95km；

2）新开挖渠道 4.4km：高唐湖连通新开挖渠道 4.17km，南水北调调蓄湖连通工程 0.23km。

3）唐江河干流培堤：桩号 0+000-22+817，包括新建堤顶砼道路。

4）新建挡水钢坝 3 座：2 座位于唐江河治理工程，1 座位于唐唐连通工程；

5）重建桥梁 13 座：7 座位于唐江河干流，4 座位于澧唐连通工程，2 座位于唐马连通工程；

6）新建桥梁 1 座：位于唐马连通工程；

7）倒虹吸 1 座：位于唐江河治理工程；

8）提水泵站 1 座：位于澧唐连通工程；

9）穿堤涵闸 46 座：44 座位于唐江河干流，1 座位于唐唐连通工程，1 座位于唐马连通工程

10）溢流堰 3 座：2 位于唐江河治理工程，1 座位于唐唐连通工程；

11）斗门闸 2 座：位于唐江河治理工程；

12）暗管 3 座：2 座位于澧唐连通工程，1 座位于唐唐连通工程）；

13）过路涵 5 座：位于澧唐连通工程。

3.水生态景观及水系商业开发规模

1）水生态景观：主要位于城区段，唐江河干流城区段长度 5km，高唐

湖连通工程长度4.17km，唐唐连通渠道0.78km，河道两岸宽度30~200m，蓄水后水面总面积为25.15万m2，蓄水总规模为56.04万m3。景观绿化面积37.12万m2，园路面积1.32万m2，水生植物面积1.68万m2，硬质铺装面积2.1万m2。

2）高唐湖连通工程水系商业开发：高唐湖连通工程位于城区（沙澧产业集聚区），周边人口密集，遍布工厂、居民区等，因此拟在高唐湖连通工程结合水生态景观进行水系商业开发，主要包括有生态停车场（停车位260个）、商业用房18000平米、预留游乐设施（游船码头、垂钓场地等）、主要节点高炮广告与路侧灯杆广告位开发（路侧灯杆广告360处、主要节点高炮广告4处）。

3）南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发：工程临近沙澧产业集聚区，调蓄湖面积达到1500亩，工程的建成将极大的吸引漯河市及周边人员前来旅游观光，因此拟在南水北调调蓄湖连通工程结合水生态景观进行水系商业开发，主要包括有生态停车场（停车位300个）、商业用房12000平米、主要节点高炮广告与路侧灯杆广告位开发（路侧灯杆广告280处、主要节点高炮广告2处）。

（五）项目建设计划

本项目建设期自2019年7月至2022年12月。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

其中建设投资60252.00万元，占总投资比例98.85%，建设期债券利息为700.00万元，占总投资比例为1.15%。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	费用估算（万元）	比例
一	工程费用	34983.05	57.39%
1	建筑工程	32946.32	54.05%
2	机电设备及安装工程	537.25	0.88%
3	金属结构设备及安装工程	515.60	0.85%
4	施工临时工程	983.88	1.61%
二	环境保护工程投资费用	213.61	0.35%
三	水土保持工程投资费用	405.92	0.67%
四	建设征地移民补偿费用	19034.41	31.23%
五	工程建设其他费用	2886.45	4.74%
六	预备费	2728.56	4.48%
七	建设投资小计（一+…+六）	60252.00	98.85%
八	建设期利息	700.00	1.15%
九	总投资（七+八）	60952.00	100.00%

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为 60952.00 万元。

1.资本金来源

本项目资本金 41952.00 万元，占比 68.83%。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到位，目前已到位上级补助资金 5504.00 万元。

2.融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 19000.00 万元，占项目资金筹措总额的 31.17%。其中，2020 年拟申请使用 15 年期专项债券 1000.00 万元，2021 年拟申请使用 15 年期专项债券 6000.00 万元，2022 年拟申请使用 15 年期专项债券 12000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额19000.00万元，已于2020年使用债券资金1000.00万元，2021年使用债券资金6000.00万元。

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2019年完成实际投资4458.00万元，2020年计划投资规模为10020.00万元，2021年计划投资规模为18160.00万元，2022年计划投资规模为28314.00万元。

本项目资本金41952.00万元，其中700.00万元用于支付建设期债券利息，41252.00万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　　目	合计	建设期			
			2019年	2020年	2021年	2022年
一	总投资	60952.00	4458.00	10020.00	18160.00	28314.00
1	建设投资	60252.00	4458.00	10000.00	18000.00	27794.00
2	建设期发债利息	700.00	0.00	20.00	160.00	520.00
二	资金筹措	60952.00	4458.00	10020.00	18160.00	28314.00
1	发行债券	19000.00	0.00	1000.00	6000.00	12000.00
2	资本金	41952.00	4458.00	9020.00	12160.00	16314.00
2.1	用于项目投资	41252.00	4458.00	9000.00	12000.00	15794.00
2.2	用于建设期利息	700.00	0.00	20.00	160.00	520.00

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.项目收入

（1）项目收入的分类

本项目收入来源于农田灌溉收入、高塘湖连通工程水系商业开发收入（商业用房租金收入、停车费收入、广告收入、特许经营收入）、南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入（商业用房租金收入、停车费收入、广告收入）、水产养殖河面租金收入。所有收入均为专项经营收入，没有政府基金性收入。

（2）项目收入预测

本项目建成后，计算期内不含税营业收入总计为 50932.59 万元。农业灌溉收入 14742.45 万元，占总收入的比例为 28.95%；高唐湖连通工程水系商业开发收入 20640.12 万元，占总收入的比例为 40.52%；南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入 14862.76 万元，占总收入的比例为 29.18%；水产养殖用地租金收入 687.26 万元，占总收入的比例为 1.35%。

本项目将所有收入纳入专项债券专户管理，用于偿还专项债券本息。预计收入明细详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	营业收入（万元）	50932.59	2489.50	2707.89	3007.88	3100.85	3191.07
1	农业灌溉收入（万元）	14742.45	890.78	890.78	890.78	890.78	890.78

序号	项目	合计	运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	区域耕地灌溉面积（万亩）	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
	亩均用水定额（吨/亩）	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
	农业灌溉用水价格（元/吨）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
	供水价格涨幅（%）						
	供水保证率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	高唐湖连通工程水系商业开发收入（万元）	20640.12	909.82	1032.66	1204.84	1259.27	1313.81
2.1	商业用房租金收入（万元）	16955.89	725.76	829.44	979.78	1034.21	1085.92
	可租赁面积（平米）	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	月租金标准（元/平米）		48.00	48.00	50.40	50.40	52.92
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%
2.2	停车费收入（万元）	2732.18	131.04	149.76	168.48	168.48	168.48
	车位总数（个）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	每小时停车费收费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	收费价格涨幅（%）						
	每车位日收费时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）		30%	20%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	特许经营收入（万元）	176.91	10.00	10.00	10.50	10.50	11.03
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
2.4	高炮广告位租金收入（万元）	707.64	40.00	40.00	42.00	42.00	44.10
	高炮广告位数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年租金标准（万元/个）		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
2.5	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	67.49	3.02	3.46	4.08	4.08	4.29
	路侧灯杆广告位数量（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	月租金标准（元/个）		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
	车位空置率（%）		30%	20%	10%	10%	10%
3	南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入（万元）	14862.76	657.39	748.45	871.76	908.05	943.73

序号	项目	合计	运营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
3.1	商业用房租金收入（万元）	11303.93	483.84	552.96	653.18	689.47	723.95
	可租赁面积（平米）	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	月租金标准（元/平米）		48.00	48.00	50.40	50.40	52.92
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%
3.2	停车费收入（万元）	3152.52	151.20	172.80	194.40	194.40	194.40
	车位总数（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每小时停车费收费（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	收费价格涨幅（%）						
	每车位日收费时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）		30%	20%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.3	高炮广告位租金收入（万元）	353.82	20.00	20.00	21.00	21.00	22.05
	高炮广告位数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年租金标准（万元/个）		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
3.4	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	52.49	2.35	2.69	3.18	3.18	3.33
	路侧灯杆广告位数量（个）	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	月租金标准（元/个）		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03
	租金价格涨幅（%）				5%		5%
	车位空置率（%）		30%	20%	10%	10%	10%
4	水产养殖用地租金收入（万元）	687.26	31.50	36.00	40.50	42.75	42.75
	可租赁面积（亩）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年租金标准（元/亩）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	租金价格涨幅（%）						
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	营业收入（万元）	3320.71	3415.45	3415.45	3514.92	3514.92

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	农业灌溉收入（万元）	979.86	979.86	979.86	979.86	979.86
	区域耕地灌溉面积（万亩）	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
	亩均用水定额（吨/亩）	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
	农业灌溉用水价格（元/吨）	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
	供水价格涨幅（%）	10%				
	供水保证率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
2	高唐湖连通工程水系商业开发收入（万元）	1330.66	1387.92	1387.92	1448.05	1448.05
2.1	商业用房租金收入（万元）	1085.92	1140.21	1140.21	1197.23	1197.23
	可租赁面积（平米）	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	月租金标准（元/平米）	52.92	55.57	55.57	58.34	58.34
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2.2	停车费收入（万元）	185.33	185.33	185.33	185.33	185.33
	车位总数（个）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	每小时停车费收费（元/小时）	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
	收费价格涨幅（%）	10%				
	每车位日收费时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	特许经营收入（万元）	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
2.4	高炮广告位租金收入（万元）	44.10	46.31	46.31	48.62	48.62
	高炮广告位数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年租金标准（万元/个）	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
2.5	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	4.29	4.50	4.50	4.73	4.73
	路侧灯杆广告位数量（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	月租金标准（元/个）	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
3	南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入（万元）	963.17	1000.64	1000.64	1039.98	1039.98
3.1	商业用房租金收入（万元）	723.95	760.14	760.14	798.15	798.15
	可租赁面积（平米）	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	月租金标准（元/平米）	52.92	55.57	55.57	58.34	58.34
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
3.2	停车费收入（万元）	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84
	车位总数（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每小时停车费收费（元/小时）	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
	收费价格涨幅（%）	10%				
	每车位日收费时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.3	高炮广告位租金收入（万元）	22.05	23.15	23.15	24.31	24.31
	高炮广告位数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年租金标准（万元/个）	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
3.4	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	3.33	3.50	3.50	3.68	3.68
	路侧灯杆广告位数量（个）	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	月租金标准（元/个）	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	租金价格涨幅（%）		5%		5%	
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
4	水产养殖用地租金收入（万元）	47.03	47.03	47.03	47.03	47.03
	可租赁面积（亩）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年租金标准（元/亩）	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
	租金价格涨幅（%）	10%				
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%

（续表二）

序号	项目	运营期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	营业收入（万元）	3761.96	3761.96	3871.63	3871.63	3986.78
1	农业灌溉收入（万元）	1077.85	1077.85	1077.85	1077.85	1077.85
	区域耕地灌溉面积（万亩）	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
	亩均用水定额（吨/亩）	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
	农业灌溉用水价格（元/吨）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	供水价格涨幅（%）	10%				
	供水保证率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
2	高唐湖连通工程水系商业开发收入（万元）	1529.72	1529.72	1596.02	1596.02	1665.62
2.1	商业用房租金收入（万元）	1257.09	1257.09	1319.94	1319.94	1385.94
	可租赁面积（平米）	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	月租金标准（元/平米）	61.26	61.26	64.32	64.32	67.54
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2.2	停车费收入（万元）	203.86	203.86	203.86	203.86	203.86
	车位总数（个）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	每小时停车费收费（元/小时）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	收费价格涨幅（%）	10%				
	每车位日收费时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.3	特许经营收入（万元）	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
2.4	高炮广告位租金收入（万元）	51.05	51.05	53.60	53.60	56.28
	高炮广告位数量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年租金标准（万元/个）	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
2.5	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	4.96	4.96	5.21	5.21	5.47
	路侧灯杆广告位数量（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	月租金标准（元/个）	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07

序号	项目	运营期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
3	南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入（万元）	1102.67	1102.67	1146.04	1146.04	1191.58
3.1	商业用房租金收入（万元）	838.06	838.06	879.96	879.96	923.96
	可租赁面积（平米）	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	月租金标准（元/平米）	61.26	61.26	64.32	64.32	67.54
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
3.2	停车费收入（万元）	235.22	235.22	235.22	235.22	235.22
	车位总数（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每小时停车费收费（元/小时）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	收费价格涨幅（%）	10%				
	每车位日收费时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.3	高炮广告位租金收入（万元）	25.53	25.53	26.80	26.80	28.14
	高炮广告位数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年租金标准（万元/个）	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
3.4	路侧灯杆广告位租金收入（万元）	3.86	3.86	4.05	4.05	4.26
	路侧灯杆广告位数量（个）	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	月租金标准（元/个）	12.76	12.76	13.40	13.40	14.07
	租金价格涨幅（%）	5%		5%		5%
	车位空置率（%）	10%	10%	10%	10%	10%
4	水产养殖用地租金收入（万元）	51.73	51.73	51.73	51.73	51.73
	可租赁面积（亩）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年租金标准（元/亩）	1815.00	1815.00	1815.00	1815.00	1815.00
	租金价格涨幅（%）	10%				
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%

收入预算说明：

①农田灌溉收入

本项目大部分工程位于农村（其中城区段9.17km，乡村段21.42km），工程的建成将极大的改善源汇区农业灌溉条件，为项目区域内23.13万亩耕地提供农业灌溉用水。

农业灌溉用水定额按河南省耕地实际灌溉亩均用水量确定，本项目年亩均用水量按166立方测算。

农业灌溉供水价格根据《源汇区发展和改革委员会关于源汇区试行农业水价的通知》（源汇发改[2019]67号）的取费标准：

第一档：粮食作物用水定额内（含定额）水价0.29元/立方米，经济作物用水定额内（含定额）水价0.48元/立方米。

第二档：粮食作物超过用水定额20%（含）以内水价0.38元/立方米，经济作物超过用水定额20%（含）以内水价0.62元/立方米。

第三档：粮食作物超过用水定额20%以上部分水价0.58元/立方米，经济作物超过用水定额20%以上部分水价0.96元/立方米。

基于谨慎性原则，本项目农业灌溉供水价格按0.29元/立方、供水保证率按80%测算。根据水价调整的一般规律，供水价格按五年调整一次，每次调整增长10%（年均涨幅低于2019年河南省CPI平均涨幅3%）。

②高唐湖连通工程水系商业开发收入

高唐湖连通工程位于城区（沙澧产业集聚区），周边人口密集，遍布工厂、居民区等，因此拟在高唐湖连通工程结合水生态景观进行水系商业开发，主要包括有生态停车场（停车位260个）、商业用房18000平米、预留游乐设施（游船码头、垂钓场地等）、主要节点高炮广告与路侧灯杆

广告位开发（路侧灯杆广告 360 处、主要节点高炮广告 4 处）。

商业用房租金根据中国房价行情网对漯河市源汇区商铺租金价格监测指标：近一个月源汇区商铺租金价格约每平米 50.7 元/月（1.69 元/平米/日），基于谨慎性原则，本项目租金价格拟按 48 元/平米/月、每两年涨幅 5%测算（年涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅 3%），空置率按首年 30%、次年 20%、第三年 10%、第四年起 5%计算。



停车位收费按 3 元/小时、每五年涨幅 10%测算，每车位日停车时长按 8 小时，年运营天数按 300 天计算，车位空置率按首年 30%、次年 20%、第三年起 10%计算。

高炮广告位按年租金 10 万/个、每两年涨幅 5%测算。

路侧灯杆广告位按月租金 10 元/杆、每两年涨幅 5%测算，空置率按首年 30%、次年 20%、第三年起 10%计算。

预留游乐设施有：游船码头（可满足 30 艘游船）、垂钓场地（30 处）、儿童游乐场地等，拟按特许经营方式运营，年特许经营费收入按 10 万元、每两年涨幅为 5%测算。

价格涨幅参照 2019 年河南省 CPI 平均涨幅确定，2019 年河南省 CPI

评价涨幅为 3%。本项目所用收费标准涨幅有每两年增长 5%、每五年增长 10%，年涨幅均低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅。

③南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入

南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发：工程临近沙澧产业集聚区，调蓄湖面积达到 1500 亩，工程的建成将极大的吸引漯河市及周边人员前来旅游观光，因此拟在南水北调调蓄湖连通工程结合水生态景观进行水系商业开发，主要包括有生态停车场（停车位 300 个）、商业用房 12000 平米、主要节点高炮广告与路侧灯杆广告位开发（路侧灯杆广告 280 处、主要节点高炮广告 2 处）。

商业用房租金标准根据中国房价行情网对漯河市源汇区商铺租金价格监测指标确定:近一个月源汇区商铺租金价格约每平米 50.7 元/月(1.69 元/平米/日），基于谨慎性原则，本项目租金价格拟按 48 元/平米/月、每两年涨幅 5%测算（2019 年河南省 CPI 平均涨幅为 3%），空置率按首年 30%、次年 20%、第三年 10%、第四年起 5%计算。



三年起 10%计算。

高炮广告位按年租金 10 万/个、每两年涨幅 5%测算。

路侧灯杆广告位按月租金 10 元/杆、每两年涨幅 5%测算，空置率按首年 30%、次年 20%、第三年起 10%计算。

价格涨幅参照 2019 年河南省 CPI 平均涨幅确定，2019 年河南省 CPI 评价涨幅为 3%。本项目所用收费标准涨幅有每两年增长 5%、每五年增长 10%，年涨幅均低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅。

④水产养殖河面租金收入

本项目为水生态景观工程，项目建成后可形成水面约 25.15hm2，利用河道水体丰富特点，可大力发展水产养殖，实现项目的水产养殖效益。项目水产养殖面积大约 300 亩。

按照往年本地区市场水产养殖出租费用，拟按每亩 1500 元/年对外租赁经营，每五年涨幅按 10%计算。

2.项目成本

总成本费用为 43076.40 万元。其中经营成本 11079.40 万元，折旧摊销费合计为 22857.00 万元，财务费用即利息支出合计为 9140.00 万元。项目总成本估算表见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营成本	11079.40	562.32	585.61	611.27	633.58	656.63	681.32	706.19
2	折旧摊销费	22857.00	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80
3	利息支出	9140.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	748.00	724.00

序号	项目	合计	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
4	合计	43076.40	2846.12	2869.41	2895.07	2917.38	2940.43	2965.12	2989.99

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营成本	730.08	756.91	782.74	814.56	842.52	873.79	904.05	937.84
2	折旧摊销费	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80
3	利息支出	700.00	676.00	652.00	604.00	532.00	440.00	228.00	36.00
4	合计	2953.88	2956.71	2958.54	2943.36	2898.32	2837.59	2655.85	2497.64

（1）财务费用

本项目债券融资本金 19000.00 万元，债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。

2020 年拟申请使用 15 年期专项债券 1000.00 万元、2021 年拟申请使用 15 年期专项债券 6000.00 万元，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

2022 年拟申请使用 15 年期专项债券 12000.00 万元,利息按半年支付，自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

本项目专项债券利息共计 9840.00 万元，其中计入建设期利息累计 700.00 万元，计入经营期的财务费用累计 9140.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			经营期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年

序号	项目	合计	建设期			经营期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	年初债券础资本金累计		0.00	1000.00	7000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00
2	本年新增债券融资	19000.00	1000.00	6000.00	12000.00					
3	本年应计债券利息	9840.00	20.00	160.00	520.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
3.1	计入建设期债券利息	700.00	20.00	160.00	520.00					
3.2	计入经营期债券利息	9140.00				760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
4	本年债券还本付息	28840.00	20.00	160.00	520.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
4.1	债券还本	19000.00								
4.2	债券付息	9840.00	20.00	160.00	520.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
5	年末债券融资本金累计		1000.00	7000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00

(续表一)

序号	项目	经营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券础资本金累计	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	18000.00	12000.00
2	本年新增债券融资										
3	本年应计债券利息	748.00	724.00	700.00	676.00	652.00	604.00	532.00	440.00	228.00	36.00
3.1	计入建设期债券利息										
3.2	计入经营期债券利息	748.00	724.00	700.00	676.00	652.00	604.00	532.00	440.00	228.00	36.00
4	本年债券还本付息	1348.00	1324.00	1300.00	1276.00	1252.00	2404.00	2332.00	3240.00	8028.00	1836.00
4.1	债券还本	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1800.00	1800.00	2800.00	7800.00	1800.00
4.2	债券付息	748.00	724.00	700.00	676.00	652.00	604.00	532.00	440.00	228.00	36.00
5	年末债券融资本金累计	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	18000.00	12000.00	0.00

（2）经营成本

本项目经营成本包含工资福利费、修理费、外购燃料和动力费及其他费用。经测算，本项目计算期内的经营成本为 11079.40 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	外购动力与能耗费	566.82	30.48	31.39	32.33	33.30	34.30	35.33	36.39

序号	项目	合计	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2	工资和福利费	2550.48	118.20	124.10	130.31	136.83	143.67	150.85	158.39
3	维修费	5668.20	304.76	313.90	323.32	333.02	343.01	353.30	363.90
4	其他费用	2293.89	108.89	116.21	125.31	130.43	135.65	141.84	147.51
4.1	其他管理费用	1275.24	59.10	62.05	65.16	68.41	71.83	75.43	79.20
4.2	其他销售费用	1018.65	49.79	54.16	60.16	62.02	63.82	66.41	68.31
5	经营成本	11079.40	562.32	585.61	611.27	633.58	656.63	681.32	706.19

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	外购动力与能耗费	37.48	38.61	39.76	40.96	42.19	43.45	44.76	46.10
2	工资和福利费	166.31	174.63	183.36	192.53	202.15	212.26	222.87	234.02
3	维修费	374.82	386.06	397.64	409.57	421.86	434.51	447.55	460.98
4	其他费用	151.47	157.61	161.98	171.50	176.32	183.56	188.87	196.74
4.1	其他管理费用	83.16	87.31	91.68	96.26	101.08	106.13	111.44	117.01
4.2	其他销售费用	68.31	70.30	70.30	75.24	75.24	77.43	77.43	79.74
5	经营成本	730.08	756.91	782.74	814.56	842.52	873.79	904.05	937.84

测算说明：

1）工资福利费

根据《水利工程管理单位定岗标准（试点）》（水利部，财政部， 水办[2004] 307 号）中的相关规定，结合生态水系管理工作的实际需要，以精简、高效、合理兼职为原则，合理设置职能机构或管理岗位，尽量减少机构层次和非生产人员，本项目建成后，拟新建管理单位，新增人员 16 人，负责该项工程的运行管理、维修养护等工作。

根据河南省统计局数据,2018 年河南省城镇非私营单就业人员平均工资 63174 元。本项目按员工 16 人，平均工资按每人每年 6.48 万元进行测算,福利费按平均工资的 14%计提。工资福利费涨幅按每年 5%进行测算(参

考 2019 年河南省人均 CPI 涨幅 3%）。

2）修理费

本项目修理费包括日常为河道、景观等维护维修所需原材料和人工，拟按年折旧摊销费用的 20%计算，运营期每年涨幅为 3%（参考 2019 年河南省人均 CPI 涨幅 3%）。

3）外购燃料和动力费

本项目运行期用能主要为工程投入使用后钢坝启闭机、检修设备能耗和闸室照明，景观工程设施等运行和使用过程中直接消耗的能源，能耗类型主要为电力能源，外购燃料和动力费拟按修理费的 10%测算。

4）其他费用

包括其他管理费用和其他销售费用。其他管理费用包括日常行政办公费用、培训费等，拟按工资福利费的 50%计算。其他销售费用按营业收入的 2%测算。

（3）折旧与摊销

本项目计提折旧的固定资产原值为 60952.00 万元,折旧年限为 40 年，折旧摊销费为 22857.00 万元，年折旧额为 1523.80 万元。

序号	项目	原值	残值率	折旧/摊销年限	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	折旧费	60952.00		40.00	22857.00	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80
2	合计	60952.00			22857.00	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80

（续表一）

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	折旧费	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80
2	合计	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80	1523.80

3.相关税费

本项目预测相关税费为8372.13万元，其中增值税3475.17万元，相关税金及附加3738.70万元，所得税1158.26万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	税金及附加	3738.70	161.78	184.26	216.77	228.29	239.23	240.17	251.66
1.1	城市维护建设税	173.76	8.32	9.19	10.41	10.72	11.03	11.50	11.81
1.2	教育费附加	104.26	4.99	5.51	6.25	6.43	6.62	6.90	7.09
1.3	地方教育附加费	69.50	3.33	3.67	4.16	4.29	4.41	4.60	4.72
1.4	房产税	3391.18	145.15	165.89	195.96	206.84	217.18	217.18	228.04
2	增值税	3475.17	166.32	183.71	208.18	214.50	220.51	229.90	236.18
2.1	增值税销项税额	4583.93	224.05	243.71	270.71	279.08	287.20	298.86	307.39
2.2	增值税进项税额	1108.76	57.74	60.00	62.53	64.58	66.69	68.96	71.21
3	所得税	1158.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表一）

序号	项目	运营期							
		2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	税金及附加	251.45	263.51	263.29	277.19	276.95	290.23	289.98	303.92
1.1	城市维护建设税	11.71	12.03	11.92	12.89	12.77	13.12	12.99	13.37
1.2	教育费附加	7.02	7.22	7.15	7.73	7.66	7.87	7.80	8.02
1.3	地方教育附加费	4.68	4.81	4.77	5.15	5.11	5.25	5.20	5.35
1.4	房产税	228.04	239.45	239.45	251.42	251.42	263.99	263.99	277.19
2	增值税	234.10	240.65	238.42	257.71	255.33	262.45	259.89	267.31
2.1	增值税销项税额	307.39	316.34	316.34	338.58	338.58	348.45	348.45	358.81
2.2	增值税进项税额	73.29	75.70	77.92	80.86	83.25	86.00	88.55	91.50
3	所得税	15.33	73.67	73.27	135.60	146.67	185.95	231.45	296.31

税金测算说明：

——增值税：增值税销项税率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%。

4.项目损益

本项目计算期内累计净利润 2959.23 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期				
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	营业收入	50932.59	2489.50	2707.89	3007.88	3100.85	3191.07
2	税金及附加	3738.70	161.78	184.26	216.77	228.29	239.23
3	总成本费用	43076.40	2846.12	2869.41	2895.07	2917.38	2940.43
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	4117.49	-518.40	-345.78	-103.97	-44.82	11.40
6	弥补以前年度亏损	497.41					11.40
7	应纳税所得额	3620.09	-518.40	-345.78	-103.97	-44.82	0.00
8	所得税	1158.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	2959.23	-518.40	-345.78	-103.97	-44.82	11.40
10	息税前利润	13257.49	241.60	414.22	656.03	715.18	771.40

（续表一）

序号	项目	经营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	3320.71	3415.45	3415.45	3514.92	3514.92
2	税金及附加	240.17	251.66	251.45	263.51	263.29
3	总成本费用	2953.12	2953.99	2953.88	2956.71	2958.54
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	经营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5	利润总额	127.42	209.80	210.12	294.70	293.08
6	弥补以前年度亏损	127.42	209.80	148.79		
7	应纳税所得额	0.00	0.00	61.33	294.70	293.08
8	所得税	0.00	0.00	15.33	73.67	73.27
9	净利润	127.42	209.80	194.78	221.02	219.81
10	息税前利润	875.42	933.80	910.12	970.70	945.08

（续表二）

序号	项目	经营期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	3761.96	3761.96	3871.63	3871.63	3986.78
2	税金及附加	277.19	276.95	290.23	289.98	303.92
3	总成本费用	2942.36	2898.32	2837.59	2655.85	2497.64
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	542.42	586.70	743.81	925.80	1185.22
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	542.42	586.70	743.81	925.80	1185.22
8	所得税	135.60	146.67	185.95	231.45	296.31
9	净利润	406.81	440.02	557.85	694.35	888.92
10	息税前利润	1146.42	1118.70	1183.81	1153.80	1221.22

（二）资金稳定性

1.项目现金流量预测情况

本项目以农田灌溉收入、高塘湖连通工程水系商业开发收入（商业用房租金收入、停车费收入、广告收入、特许经营收入）、南水北调调蓄湖连通工程水系商业开发收入(商业用房租金收入、停车费收入、广告收入)、水产养殖河面租金收入为基础，计算期内累计现金流入 116468.52 万元，累计现金流出 109652.29 万元，累计现金结余 6816.23 万元。

本项目专项债券融资 19000.00 万元到期时，在偿还当年到期的债券

本息后，仍有 6816.23 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。现金流量预算情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	经营活动净现金流量	34956.23					1765.40
1.1	现金流入	55516.52					2713.55
1.1.1	营业收入	50932.59					2489.50
1.1.2	补贴收入	0.00					0.00
1.1.3	增值税销项税额	4583.93					224.05
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	20560.29					948.16
1.2.1	经营成本	11079.40					562.32
1.2.2	增值税进项税额	1108.76					57.74
1.2.3	税金及附加	3738.70					161.78
1.2.4	增值税	3475.17					166.32
1.2.5	所得税	1158.26					0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00
2	投资活动净现金流量	-60252.00	-4458.00	-10000.00	-18000.00	-27794.00	0.00
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	60252.00	4458.00	10000.00	18000.00	27794.00	0.00
2.2.1	建设投资	60252.00	4458.00	10000.00	18000.00	27794.00	0.00
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	32112.00	4458.00	10000.00	18000.00	27794.00	-760.00
3.1	现金流入	60952.00	4458.00	10020.00	18160.00	28314.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	41952.00	4458.00	9020.00	12160.00	16314.00	
3.1.2	建设投资借款						
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券	19000.00	0.00	1000.00	6000.00	12000.00	
3.1.5	短期借款						

序号	项目	合计	建设期				运营期
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出	28840.00	0.00	20.00	160.00	520.00	760.00
3.2.1	债券利息支付	9840.00	0.00	20.00	160.00	520.00	760.00
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	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量	6816.23	0.00	0.00	0.00	0.00	1005.40
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1005.40

（续表一）

序号	项目	运营期						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	1938.02	2179.83	2238.98	2295.20	2399.22	2457.60	2418.58
1.1	现金流入	2951.60	3278.59	3379.93	3478.27	3619.58	3722.84	3722.84
1.1.1	营业收入	2707.89	3007.88	3100.85	3191.07	3320.71	3415.45	3415.45
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	243.71	270.71	279.08	287.20	298.86	307.39	307.39
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	1013.58	1098.76	1140.95	1183.06	1220.36	1265.24	1304.25
1.2.1	经营成本	585.61	611.27	633.58	656.63	681.32	706.19	730.08
1.2.2	增值税进项税额	60.00	62.53	64.58	66.69	68.96	71.21	73.29
1.2.3	税金及附加	184.26	216.77	228.29	239.23	240.17	251.66	251.45
1.2.4	增值税	183.71	208.18	214.50	220.51	229.90	236.18	234.10
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.33
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							

序号	项目	运营期						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-1348.00	-1324.00	-1300.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	760.00	760.00	760.00	760.00	1348.00	1324.00	1300.00
3.2.1	债券利息支付	760.00	760.00	760.00	760.00	748.00	724.00	700.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00
3.2.4	应付利润							
3.2.5	其他流出							
4	净现金流量	1178.02	1419.83	1478.98	1535.20	1051.22	1133.60	1118.58
5	累计盈余资金	2183.41	3603.25	5082.23	6617.43	7668.65	8802.25	9920.83

（续表二）

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	2420.82	2395.61	2534.61	2495.82	2521.65	2446.15	2448.72
1.1	现金流入	3831.26	3831.26	4100.54	4100.54	4220.08	4220.08	4345.59
1.1.1	营业收入	3514.92	3514.92	3761.96	3761.96	3871.63	3871.63	3986.78
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	316.34	316.34	338.58	338.58	348.45	348.45	358.81
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	1410.43	1435.65	1565.93	1604.72	1698.42	1773.92	1896.87
1.2.1	经营成本	756.91	782.74	814.56	842.52	873.79	904.05	937.84
1.2.2	增值税进项税额	75.70	77.92	80.86	83.25	86.00	88.55	91.50
1.2.3	税金及附加	263.51	263.29	277.19	276.95	290.23	289.98	303.92
1.2.4	增值税	240.65	238.42	257.71	255.33	262.45	259.89	267.31

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.2.5	所得税	73.67	73.27	135.60	146.67	185.95	231.45	296.31
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-1276.00	-1252.00	-2404.00	-2332.00	-3240.00	-8028.00	-1836.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	1276.00	1252.00	2404.00	2332.00	3240.00	8028.00	1836.00
3.2.1	债券利息支付	676.00	652.00	604.00	532.00	440.00	228.00	36.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债务本金	600.00	600.00	1800.00	1800.00	2800.00	7800.00	1800.00
3.2.4	应付利润							
3.2.5	其他流出							
4	净现金流量	1144.82	1143.61	130.61	163.82	-718.35	-5581.85	612.72
5	累计盈余资金	11065.66	12209.27	12339.88	12503.71	11785.36	6203.51	6816.23

2.项目收益

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目收入扣除成本、税金后用于平衡项目融资本息的收益为 34956.23 万元，项目收益对本息覆盖倍数为 1.21 倍。预

计项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

年度	总收入	经营成本	税金及附加	预期收益
2023 年	2489.50	562.32	161.78	1765.40
2024 年	2707.89	585.61	184.26	1938.02
2025 年	3007.88	611.27	216.77	2179.83
2026 年	3100.85	633.58	228.29	2238.98
2027 年	3191.07	656.63	239.23	2295.20
2028 年	3320.71	681.32	240.17	2399.22
2029 年	3415.45	706.19	251.66	2457.60
2030 年	3415.45	730.08	251.45	2418.58
2031 年	3514.92	756.91	263.51	2420.82
2032 年	3514.92	782.74	263.29	2395.61
2033 年	3761.96	814.56	277.19	2534.61
2034 年	3761.96	842.52	276.95	2495.82
2035 年	3871.63	873.79	290.23	2521.65
2036 年	3871.63	904.05	289.98	2446.15
2037 年	3986.78	937.84	303.92	2448.72
合计	50932.59	11079.40	3738.70	34956.23
还本付息金额	28840.00			
收益覆盖倍数	1.21			

四、风险分析

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。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	收入敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
项目收益（万元）	33208.42	34956.23	36704.04
债券还本付息额（万元）	28840.00	28840.00	28840.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.15	1.21	1.27

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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。

六、其他说明

本报告是基于“漯河市源汇区唐江河生态水系连通工程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。

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）　　**中国注册会计师：**

中国·深圳　　**中国注册会计师：**

二〇二一年十二月二十五日



统一社会信用代码

91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　刘衍淑

成立日期　2019年06月25日

主要经营场所　深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

此复印件与原件一致 再次复印无效

登记机关　深圳市市场监督管理局福田分局

2020年 12月 07日

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：深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87号

批准执业日期：2019年8月7日

证书序号：0012517

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。

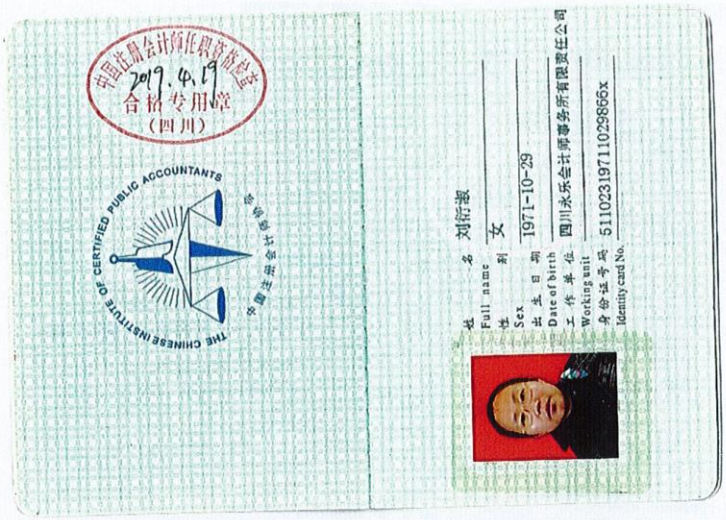
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致 再次复印无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

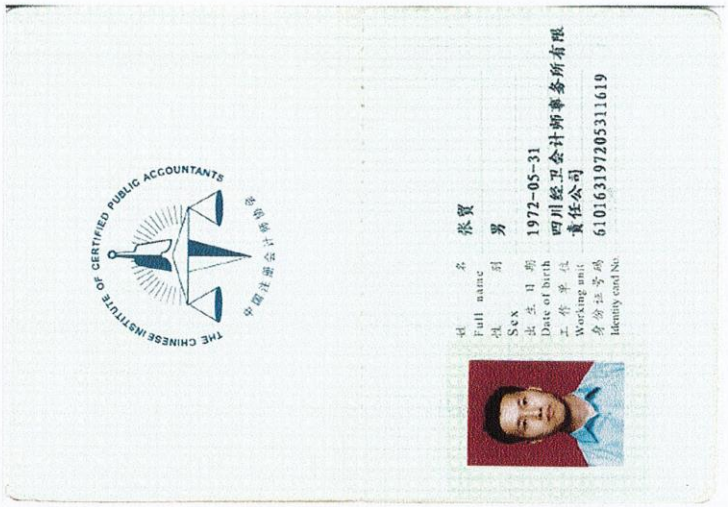
中华人民共和国财政部制





此复印件与原件一致
再次复印无效

刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会





此复印件与原件一致
再次复印无效

张贸
510100651008
深圳市注册会计师协会

源汇区 5G 智能制造产业园建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2021）第 011 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.

二〇二一年十二月二十二日

源汇区5G智能制造产业园建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2021)第011号

我们接受委托，对源汇区5G智能制造产业园建设项目（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1.32倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

漯河市源汇区人民政府

2、项目业主

漯河市紫荆科技发展有限公司

（二）项目性质

本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

本项目选址于位于源汇区沙澧产业集聚区工业园，太白山路与柳江西路西北角。

（四）建设规模及内容

本项目建设规模：规划建设用地面积合计为65974.26㎡（折合约98.96亩），用地性质为教育科研用地。本项目包含3个地块，其中，地块1（J030201）面积为28215.57㎡，地块2（J030202）面积为9511.68㎡，地块3（J030205）面积为28247.01㎡。规划总建筑面积88042.65㎡，其中地上建筑72324.09㎡，包含研发楼61732.62㎡，办公楼10383.79㎡，配电房207.68㎡；地下建筑15718.56㎡，主要为车库及设备用房。

本项目建设内容：以5G网络、大数据中心和云服务平台为基础，建设涵盖5G技术研究院、企业培育区、创新企业孵化区、创新团队实践区、5G应用示范区等研发基地，主要用于智能装备、人工智能、5G工程、工业互联网等的研发楼 61732.62㎡，办公楼10383.79㎡，配电房、停车位 721个及园区配套设施建设为入驻产业园企业提供

5G 领域的技术支持、人才供应、应用示范、业务合作、供应链配套等全产业生态链服务。

（五）建设期

本项目计划总工期 24 个月,计划从 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。

本项目实施主要包括以下 5 个部分：

1、前期工作：可研编制、及可研报告批复、准备设计资料等。

2、勘察设计工作：建设场地勘察和工程设计等。

3、施工准备：落实协作关系及场地平整。

4、工程施工：进行总图及工程施工。

5、竣工验收：交工验收。

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉。依据项目确定的规划设计方案，项目计划建设期 24 个月。

项目实施进度计划表如下：

项目实施进度表

表 1-1

序号	内容	进度	备注
1	前期准备工作	2021 年 1 月-3 月	
2	勘察设计工作	2021 年 4 月-6 月	
3	施工准备	2021 年 7 月-9 月	
4	工程施工	2021 年 9 月-2022 年 11 月	
5	竣工验收	2022 年 12 月	

表 1-2

序号	时间 内容	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
1	前期工作												
2	勘察设计工作												
3	施工准备												
4	工程施工												
5	竣工验收												

二、估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、住房城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；

5、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E园林绿化工程；

6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

8、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

9、《漯河市建设工程造价信息》；

10、河南省有关造价文件。

（二）编制说明

工程建设其他费由项目建设管理费、工程监理费、前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、工程招标代理服务费等组成。各项费用具体参考依据如下：

1、项目建设管理费：参照财政部〔2016〕504号文件规定计入；

2、工程监理费：执行发改价格〔2015〕299号文，并参照按河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》(豫建监协〔2015〕19号计入；

3、前期工作咨询费：执行豫价房字〔1999〕337号，按国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计算；

4、工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计算；

5、工程设计费：执行发改价格〔2015〕299 号文，并参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定计入；

6、工程招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号文，参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文相关内容计入

7、工程造价咨询费：按照中价协〔2013〕35 号文规定计入；

8、环境影响咨询服务费：参照国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准及价格〔2002〕125 号文件规定计入；

9、场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计取；

10、工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计入；

11、预备费根据国家相关标准进行计提；

12、参照项目周边同类型土地招拍挂价格，本项目土地费按照 46 万元/亩计入；

13、城市基础设施配套费按照漯河市的规定要求 90 元/㎡来计取。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 48,879.55 万元。

其中建设投资 47,079.55 万元，占总投资比例 96.32%；

铺底流动资金 1,500.00 万元，占总投资比例 3.07%；

建设期债券利息为 300.00 万元，占总投资比例为 0.61%。

总投资估算表如下：

总投资估算如下表

表 2-1

序号	项目	金额（万元）	比例
一	建设投资总额	47079.55	96.32%
1	工程费用	36567.36	74.81%
2	工程建设其他费用	7513.29	15.37%
3	预备费	2998.90	6.14%
二	铺底流动资金	1500.00	3.07%
二	建设期利息	300.00	0.61%
三	总投资	48879.55	100.00%

具体建设投资明细表如下：

建设投资估算明细表

表 2-2

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	**第一部分工程费用**	**32852.20**	**3715.16**	**0.00**	**0.00**	**36567.36**			
（一）	**主体工程**	**30919.08**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**30919.08**		**88042.65**	
1	**地下建筑面积**	**5029.94**				**5029.94**	**㎡**	**15718.56**	**3200.00**
2	**地上建筑面积**	**25889.14**				**25889.14**	**㎡**	**72324.09**	
2.1	1～2F 研发楼	2186.94				2186.94	㎡	5467.36	4000.00
2.2	4F 研发楼	7087.86				7087.86	㎡	17719.64	4000.00
2.3	5F 研发楼(局部 3F)	7185.86				7185.86	㎡	15968.58	4500.00
2.4	6F 研发楼	4714.24				4714.24	㎡	22577.04	4500.00
2.5	6F 办公楼（局部 5F）	4672.71				4672.71	㎡	10383.79	4500.00
2.6	1F 配电房	41.54				41.54	㎡	207.68	2000
（二）	**室外工程**	**1933.12**	**3715.16**	**0.00**	**0.00**	**5648.27**			
1	道路广场	1131.11				1131.11	㎡	22622.19	500
2	景观绿化	763.31				763.31	㎡	25443.56	300
3	围墙	38.70				38.70	m	1548	250
4	大门		50.00			50.00	个	5	100000
5	公用工程		3665.16			3665.16	㎡		
5.1	给水		220.11			220.11	㎡	88042.65	25.00
5.2	排水		308.15			308.15	㎡	88042.65	35.00
5.3	消防		633.91			633.91	㎡	88042.65	72.00
5.4	电气工程		1056.51			1056.51	㎡	88042.65	120.00
5.5	暖通工程		1446.48			1446.48	㎡	72324.09	200.00
	第一部分工程费用合计	**32852.20**	**3715.16**	**0.00**		**36567.36**			
二	**第二部分其他费用**								
1	项目建设管理费				450.32	450.32	项目总投资（不含建设管理费本身）	41032.01	0.93%
2	工程勘察费				292.54	292.54	第一部分工程费用	36567.36	0.60%
3	工程设计费				582.23	582.23	第一部分工程费用	36567.36	1.20%
4	工程造价咨询服务费				127.99	127.99	第一部分工程费用	36567.36	0.26%
5	项目前期工作咨询费				59.22	59.22	第一部分工程费用	36567.36	0.12%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
6	招标代理服务费				39.45	39.45	第一部分工程费用	36567.36	0.08%
7	环境影响咨询服务费				16.00	16.00	项	1	160000
8	工程监理费				449.88	449.88	第一部分工程费用	36567.36	0.93%
9	场地准备及临时设施费				182.84	182.84	第一部分工程费用	36567.36	0.38%
10	工程保险费				109.70	109.70	第一部分工程费用	36567.36	0.23%
11	前期土地费用				4552.22	4552.22	亩	98.96	460000
11	城市基础设施配套费				650.92	650.92	㎡	72324.09	90
	第二部分工程费用合计				**7513.29**	**7513.29**			
	第一、第二部分费用合计	32852.20	3715.16	0.00	7513.29	**44080.65**			
三	**基本预备费**				**2998.9**	**2998.9**	**一+二部分工程费用**	**44080.65**	**6.37%**
四	**建设投资（一+二+三）**	**32852.2**	**3715.16**	**0**	**10512.19**	**47079.55**			

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为48,879.55万元。

（1）资本金来源

本项目资本金33,879.55万元，占比69.31%。资本金来源于财政资金。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券15,000.00万元，占项目资金筹措总额的30.69%。

根据资金使用计划，2022年拟申请15年专项债券15,000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（3）资金使用计划

本项目为新建项目,2021年计划投资规模为9,120.00万元,2022年计划投资规模为39,759.55万元。

本项目资本金33,879.55万元，其中300.00万元用于支付建设期债券利息，33,579.55万元用于项目投资建设。本项目建设期利息全部由资本金支付。

资金使用计划表

表2-3 **单位：万元**

资金使用计划表				
序号	项目	总计（万元）	建设期	
			2021年	2022年
一	总投资	48879.55	9120.00	39759.55
1	建设投资	47079.55	9120.00	37959.55
2	铺底流动资金	1500.00	0.00	1500.00
3	建设期发债利息	300.00	0.00	300.00
二	资金筹措	48879.55	9120.00	39759.55
1	发行债券	15000.00	0.00	15000.00
2	资本金	33879.55	9120.00	24759.55
2.1	用于项目投资	33579.55	9120.00	24459.55
2.2	用于建设期利息	300.00	0.00	300.00

3、项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得项目建议书的批复（源政文【2020】91号）。

本项目已取得可行性研究报告的批复（源发改【2021】30号）。

本项目已取得中华人民共和国不动产权证书。

本项目已取得源汇区5G智能制造产业园建设项目环评豁免情况的说明。

本项目前期手续完备，符合专项债券申报条件。

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）预期收入

本项目建成后，将项目区的办公楼、研发楼租赁给各企业经营，建设单位或授权机构收取房屋租赁收入、停车场服务收入等，负责项目区的管理、房屋的维修。入驻企业消耗的水、电、天然气等费用由各自自行承担，不包含在房屋租赁费中。

按照上述经营模式,建设单位或授权机构的营业收入即房屋租赁收入、停车场服务收入等。所有收入均为专项营业收入，没有政府基金性收入。

本项目定位为5G智能制造产业园，项目将加速科技成果向生产力转化，促进产、学、研、用合作，服务地方发展、助推企业成长的

重要基地，以“政府支持、紫荆主导、市场化运作”为发展导向，融入地方文脉与科技文化，整合各类创新资源要素，打造以科技研发为主导，集办公、商业、休闲、教育、公共服务与生态文明为一体的新型园区。根据需要，定位为科研中心和中试产业园。

（1）租金价格调查

根据房屋租赁网站发布的相关厂房租赁信息数据调研：

租金市场调研

表 3-1

序号	名称	类型	地点	租金（元/㎡/天）	数据来源
1	源汇城区昌建外滩	甲级纯写字楼	滨河路与交通路交叉口	1.11	安居客：https://lh.syde.anjuke.com/xzl-zu/yuanhuiqu/
2	源汇城区昌建广场 SOH01 期	甲级纯写字楼	人民路与文化路交叉口	1.49	
3	源汇城区电商大厦	甲级纯写字楼	太行山路与桂江路交叉口西南角	1.67	
4	源汇城区玉兰大厦(地标建欢,毛坯)	甲级纯写字楼	太行山路动侧，沙河南侧	1.11	
5	源汇城区丹尼斯（人民路）	甲级纯写字楼	友爱路与人民路交汇处	3.51	
6	源汇城区人民路与文化路交叉口	甲级纯写字楼	人民路与文化路交叉口	1.49	
7	昌建金融大厦	甲级纯写字楼	郾城区嵩山西支	1-1.17	
8	建业智慧港	甲级纯写字楼	郾城区淞江新区嵩山东支路与岷江	1-1.18	
9	企业总部大厦	甲级纯写字楼	郾城区山路东支路与嫩江路交叉口	1-1.19	
10	工商联大厦	甲级纯写字楼	郾城区嵩山东支路与嫩江路交叉口	1-1.2	
11	舒曼财富中心	甲级纯写字楼	嵩山路与松江路	0.83-1.17	
12	电子科技大厦	甲级纯写字楼	人民路与五一路	0.75-1	

与本项目同类厂房租金定价基本在 30 元/㎡/月左右，考虑本项目配套设施、地理位置、交通便利程度，以及本项目规模、建设标准，结合自建园区厂房的机会成本分析，本项目运营期首年的研发楼租金按每平米 30 元/月，与本项目同类办公楼租金定价基本在 1-3.5 元/㎡/天之间，本项目办公楼租金价格拟按每平米 33 元/月确定。

基于谨慎性考虑，研发楼和办公楼的首年出租比按 60%，第二年的出租比为 70%，第三年的出租比为 80%，第四年及以后的出租比为 90%。租金价格涨幅按每四年上涨 10%计算，该涨幅低于 2020 年河南省 CPI 平均涨幅（2.8%）。

（2）停车场收入

停车位租赁市场调查

表 3-2

序号	名称	类型	地点	停车场（个/元/天）
1	源汇城区昌建外滩	甲级纯写字楼	滨河路与交通路交叉口	3
2	源汇城区昌建广场 SOHO1 期	甲级纯写字楼	人民路与文化路交叉口	5
3	昌建东外滩	甲级纯写字楼	黄河路与金山路交叉口	7
4	源汇城区玉兰大厦	甲级纯写字楼	太行山路东侧，沙河南侧	10

根据对项目所在位置不同类型停车位租赁市场调查。写字楼停车位租赁价格为 3-10 个/元/天，基于谨慎性考虑，本项目停车位单价定为 4 元/次，一天周转两次，共有 721 个停车位，停车位的首年使用率按 60%，第二年的使用率为 70%，第三年的使用率为 80%，第四年及以后的使用率为 90%。

（3）营业收入估算

经测算，本项目运营期营业收入合计 43,207.24 万元。

营业收入具体估算如下表：

项目收入估算表

表 3-3

序号	项目	合计	运营期														
	年份		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
	营业收入（万元）	43207.24	1704.73	1988.85	2272.98	2812.81	2812.81	2812.81	2812.81	3094.09	3094.09	3094.09	3094.09	3403.27	3403.27	3403.27	3403.27
一	研发楼租金收入	33796.98	**1333.42**	**1555.66**	**1777.90**	**2200.15**	**2200.15**	**2200.15**	**2200.15**	**2420.17**	**2420.17**	**2420.17**	**2420.17**	**2662.18**	**2662.18**	**2662.18**	**2662.18**
	研发楼总面积（平方米）		61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62	61732.62
	每平米租赁单价（元/月）		30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二	办公楼租金收入	6253.20	246.72	287.84	328.96	407.09	407.09	407.09	407.09	447.79	447.79	447.79	447.79	492.54	492.54	492.54	492.54
	办公楼总面积（平方米）		10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79	10383.79
	每平米租赁单价（元/月）		33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三	停车场收入	3157.06	**124.59**	**145.35**	**166.12**	**205.57**	**205.57**	**205.57**	**205.57**	**226.13**	**226.13**	**226.13**	**226.13**	**248.55**	**248.55**	**248.55**	**248.55**
	停车场总个数		**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**	**721.00**
	单价（元/次）		4.00	4.00	4.00	4.40	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	4.84	5.32	5.32	5.32	5.32
	一天周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金15,000.00万元，2022年拟申请使用债券15,000.00万元，债券期限为15年。债券利率按照4%测算，以实际发行为准。利息按半年支付,债券从2028年开始还本,第2028年-2032年每年偿还本金的5%，第2033年-2037年每年偿还15%。

本项目专项债券利息共计7,050.00万元，其中计入建设期利息累计300.00万元，计入经营期的财务费用累6,750.00万元。

本项目债券本息情况详见下表:

项目债券本息估算表

表 3-4

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	年初债券融资资本金累计		0.00	0.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	14250.00	13500.00	12750.00	12000.00	11250.00	9000.00	6750.00	4500.00	2250.00
2	新增债券融资	15000.00	0.00	15000.00															
3	应计债券利息	7050.00	0.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	585.00	555.00	525.00	495.00	465.00	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
3.1	建设期利息	300.00	0.00	300.00															
3.2	经营期利息	6750.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	585.00	555.00	525.00	495.00	465.00	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
4	债券还本付息	22050.00	0.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1335.00	1305.00	1275.00	1245.00	1215.00	2655.00	2565.00	2475.00	2385.00	2295.00
4.1	债券还本	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
4.2	债券利息支付	7050.00	0.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	585.00	555.00	525.00	495.00	465.00	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
5	年末债券融资资本金累计		0.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	14250.00	13500.00	12750.00	12000.00	11250.00	9000.00	6750.00	4500.00	2250.00	0.00

2、经营成本

（1）工资福利费

根据测算，本项目投入运营后，员工定员总数为20人。

根据河南统计局数据：2019年河南省城镇非私营企业职工平均工资为68,305元/年，本项目员工平均工资福利费按每人每年7.5万元进行测算。工资福利费涨幅按每年2.8%进行测算（年涨幅等于河南省2020年CPI评价涨幅）。

（2）修理费

本项目运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的15%进行计算，运营期每年涨幅为2.8%（年涨幅等于河南省2020年CPI评价涨幅）。

（3）其他销售费用

其他费用拟按工资福利费的10%计算。

（4）外购燃料和动力费

项目建成后，办公楼等房屋用于出租，能耗由租户承担，本项目测算公共部分能耗，本项目年耗水量4.0725万吨，单价为3.5元/吨；耗电量91.46万千瓦时，单价为0.58元/千瓦时。

（5）折旧及摊销

本项目固定资产原值44,080.65万元，残值率5%计算，按30年折旧，年折旧费用合计为1,395.89万元。经估算，本项目总成本费用为35,559.91万元。其中总经营成本为7,871.56万元，折旧为20,938.35万元，财务费用即利息合计支出合计为6,750.00万元。项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表 3-5　　单位：万元

序号	项目	合计	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	工资和福利费	2749.39	150.00	154.20	158.52	162.96	167.52	172.21	177.03	181.99	187.09	192.33	197.72	203.26	208.95	214.80	220.81
2	修理费	3837.73	209.38	215.24	221.27	227.47	233.84	240.39	247.12	254.04	261.15	268.46	275.98	283.71	291.65	299.82	308.21
3	外购燃料及动力费	1009.50	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30
	水费	213.75	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	总耗水量（万吨）		4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07
	单价（元/吨）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	电费	795.75	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05	53.05
	总耗电量（万千瓦时）		91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46	91.46
	单价（元/千瓦时）		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
4	其他费用	274.94	15.00	15.42	15.85	16.30	16.75	17.22	17.70	18.20	18.71	19.23	19.77	20.33	20.90	21.48	22.08
5	经营成本	7871.56	441.68	452.16	462.94	474.03	485.41	497.12	509.15	521.53	534.25	547.32	560.77	574.60	588.80	603.40	618.40
6	折旧费用	20938.35	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89	1395.89
7	专项债利息支出	6750.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	585.00	555.00	525.00	495.00	465.00	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
8	总成本费用合计	35559.91	2437.57	2448.05	2458.83	2469.92	2481.30	2478.01	2460.04	2442.42	2425.14	2408.21	2361.66	2285.49	2209.69	2134.29	2059.29

3、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

根据财政部、税务总局公布的《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)及税法有关规定

——增值税：增值税销项税率 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 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：房屋租赁收入的 12%；

——所得税：25%

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

表 3-6　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			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	**税金及附加**	**5181.81**	**204.08**	**238.25**	**272.4**	**337.31**	**337.31**	**337.31**	**337.31**	**371.13**	**371.13**	**371.13**	**371.13**	**408.33**	**408.33**	**408.33**	**408.33**
1.1	城市维护建设税	**187.89**	7.23	8.51	9.79	12.22	12.22	12.22	12.22	13.49	13.49	13.49	13.49	14.88	14.88	14.88	14.88
1.2	教育费附加	**112.72**	4.34	5.11	5.87	7.33	7.33	7.33	7.33	8.09	8.09	8.09	8.09	8.93	8.93	8.93	8.93
1.3	地方教育附加费	**75.14**	2.89	3.41	3.92	4.89	4.89	4.89	4.89	5.39	5.39	5.39	5.39	5.95	5.95	5.95	5.95
1.4	房产税	**4806.06**	189.62	221.22	252.82	312.87	312.87	312.87	312.87	344.16	344.16	344.16	344.16	378.57	378.57	378.57	378.57
2	**增值税**	**3757.39**	**144.68**	**170.25**	**195.82**	**244.4**	**244.4**	**244.4**	**244.4**	**269.72**	**269.72**	**269.72**	**269.72**	**297.54**	**297.54**	**297.54**	**297.54**
2.1	增值税销项税额	**3888.64**	153.43	179	204.57	253.15	253.15	253.15	253.15	278.47	278.47	278.47	278.47	306.29	306.29	306.29	306.29
2.2	增值税进项税额	**131.25**	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
3	**所得税**	**1066.22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**74.46**	**78.69**	**90.33**	**177.36**	**196.31**	**215.16**	**233.91**

4、项目收益

本项目收入扣除成本（经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 29,087.65 万元，本息覆盖倍数为 1.32 倍。

项目收益表

表 3-7　　单位：万元

年度	预期收入（万元）	经营成本（万元）	预期收益（万元）
2023 年	1704.73	645.76	1058.97
2024 年	1988.85	690.41	1298.44
2025 年	2272.98	735.34	1537.64
2026 年	2812.81	811.34	2001.47
2027 年	2812.81	822.72	1990.09
2028 年	2812.81	834.43	1978.38
2029 年	2812.81	846.46	1966.35
2030 年	3094.09	892.66	2201.43
2031 年	3094.09	979.84	2114.25
2032 年	3094.09	997.14	2096.95
2033 年	3094.09	1022.23	2071.86
2034 年	3403.27	1160.29	2242.98
2035 年	3403.27	1193.44	2209.83
2036 年	3403.27	1226.89	2176.38
2037 年	3403.27	1260.64	2142.63
合计	43207.24	14119.59	29087.65
本息合计	22050		
本息覆盖倍数	1.32		

（1）偿债计划

2022 年计划申请使用 15 年期专项债券 15,000.00 万元，债券将从 2028 年开始还本，第 2028 年-2032 年每年偿还本金的 5%，第 2033 年-2037 年每年偿还 15%。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 3-8　　**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
建设期	2021 年	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
	2022 年	0.00	15000.00	300.00	0.00	300.00	15000.00
经营期	2023 年	15000.00		600.00	0.00	600.00	15000.00
	2024 年	15000.00		600.00	0.00	600.00	15000.00
	2025 年	15000.00		600.00	0.00	600.00	15000.00
	2026 年	15000.00		600.00	0.00	600.00	15000.00
	2027 年	15000.00		600.00	0.00	600.00	15000.00
	2028 年	15000.00		585.00	750.00	1335.00	14250.00
	2029 年	14250.00		555.00	750.00	1305.00	13500.00
	2030 年	13500.00		525.00	750.00	1275.00	12750.00

	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
	2031 年	12750.00		495.00	750.00	1245.00	12000.00
	2032 年	12750.00		465.00	750.00	1215.00	11250.00
	2033 年	11250.00		405.00	2250.00	2655.00	9000.00
	2034 年	9000.00		315.00	2250.00	2565.00	6750.00
	2035 年	6750.00		6750.00	2250.00	2475.00	4500.00
	2036 年	4500.00		4500.00	2250.00	2385.00	2250.00
	2037 年	2250.00		2250.00	2250.00	2295.00	0.00
合计			15000.00		15000.00	22050.00	

（2）敏感性分析（偿债能力分析）

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。

项目收益敏感性分析

表 3-9 **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）	26178.89	27633.27	29087.65	30542.03	31996.42
债券还本付息（万元）	22050.00	22050.00	22050.00	22050.00	22050.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.19	1.25	1.32	1.39	1.45

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.25 倍；当项目收益下降 10%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 95,975.43 万元，累计现金流出 88,637.78 万元，现金结余 7,337.65 万元。

本项目全部 15,000.00 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 3-10　　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
1.00	**经营活动净现金流量**	29087.65			1058.97	1298.44	1537.64	2001.47	1990.09	1978.38	1966.35	2201.43	2114.25	2096.95	2071.86	2242.98	2209.83	2176.38	2142.63
1.10	现金流入	47095.88			1858.16	2167.85	2477.55	3065.96	3065.96	3065.96	3065.96	3372.56	3372.56	3372.56	3372.56	3709.56	3709.56	3709.56	3709.56
1.1.1	营业收入	43207.24			1704.73	1988.85	2272.98	2812.81	2812.81	2812.81	2812.81	3094.09	3094.09	3094.09	3094.09	3403.27	3403.27	3403.27	3403.27
1.1.2	补贴收入	0.00																	
1.1.3	增值税销项税额	3888.64			153.43	179.00	204.57	253.15	253.15	253.15	253.15	278.47	278.47	278.47	278.47	306.29	306.29	306.29	306.29
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.20	现金流出	18008.23			799.19	869.41	939.91	1064.49	1075.87	1087.58	1099.61	1171.13	1258.31	1275.61	1300.70	1466.58	1499.73	1533.18	1566.93
1.2.1	经营成本	7871.56			441.68	452.16	462.94	474.03	485.41	497.12	509.15	521.53	534.25	547.32	560.77	574.60	588.80	603.40	618.40
1.2.2	增值税进项税额	131.25			8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
1.2.3	税金及附加	5181.81			204.08	238.25	272.40	337.31	337.31	337.31	337.31	371.13	371.13	371.13	371.13	408.33	408.33	408.33	408.33
1.2.4	增值税	3757.39			144.68	170.25	195.82	244.40	244.40	244.40	244.40	269.72	269.72	269.72	269.72	297.54	297.54	297.54	297.54
1.2.5	所得税	1066.22			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	74.46	78.69	90.33	177.36	196.31	215.16	233.91
1.2.6	其他流出	0.00																	
2.00	**投资活动净现金流量**	-48579.55	-9120.00	-39459.55															
2.10	现金流入	0.00																	
2.20	现金流出	48579.55	9120.00	39459.55															
2.2.1	建设投资	47079.55	9120.00	37959.55															
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	1500.00	0.00	1500.00															
2.2.4	其他流出	0.00																	
3.00	**筹资活动净现金流量**	26829.55	9120.00	39459.55	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-1335.00	-1305.00	-1275.00	-1245.00	-1215.00	-2655.00	-2565.00	-2475.00	-2385.00	-2295.00
3.10	现金流入	48879.55	9120.00	39759.55	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	33879.55	9120.00	24759.55															
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00																	

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
3.1.4	债券	15000.00	0.00	15000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.20	现金流出	22050.00	0.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1335.00	1305.00	1275.00	1245.00	1215.00	2655.00	2565.00	2475.00	2385.00	2295.00
3.2.1	债券利息支付	7050.00	0.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	585.00	555.00	525.00	495.00	465.00	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
3.2.2	偿还债务本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.3	债券发行费用	0.00																	
3.2.4	其他流出	0.00																	
4.00	净现金流量	7337.65	0.00	0.00	458.97	698.44	937.64	1401.47	1390.09	643.38	661.35	926.43	869.25	881.95	-583.14	-322.02	-265.17	-208.62	-152.37
5.00	累计盈余资金		0.00	0.00	458.97	1157.41	2095.05	3496.52	4886.61	5529.99	6191.34	7117.77	7987.02	8868.97	8285.83	7963.81	7698.64	7490.02	7337.65

5、其他事项说明

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“源汇区 5G 智能制造产业园建设项目专项债券财务评估报告实施方案”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：

二〇二一年十二月二十二日

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1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）

登记机关

2018 06 25

年 月 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.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

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

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：
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 王金江
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 by CPAs

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
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

10

与原件一致复印无效

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

8


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 辛润克
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-08-14
工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412922197908144977
河南中兴信和会计师事务所有限公司
4101000242056
与原件一致复印无效
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.
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
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
2021年6月30日

大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090195号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十三日

大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第090195号

我们接受漯河市源汇区大刘镇人民政府的委托，对大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目（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》。相关项目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大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设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。

经专项审核，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、项目概况

（一）项目名称

大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目。

（二）项目位置

本项目位于漯河市源汇区大刘镇内，总用地面积108.00亩。项目共包含4 个地块：

（1）1#地块：位于大刘镇白寺村西北角中草药种植基地附近规划用地面积29亩；

（2）2#地块：位于大刘镇皇玉村白马路与坡大线交汇处东南角瓜果基地附近，规划用地面积27亩；

（3）3#地块：位于大刘镇大刘村顺山大道与洛阜铁路交界处东北角良种基地和烟叶基地附近，规划用地面积22亩；

（4）4#地块：位于大刘镇大陈村南侧，漯舞路南香菇种植基地附近，规划用地面积30亩。

（三）项目建设规模及内容

本项目规划建设用地面积108.00亩。规划总建筑面积61117.00㎡。其中：冷藏保鲜库40栋23760.00㎡，交易中心2栋5616.00㎡，分拣中心2栋5373.00㎡，配送中心1栋2430.00㎡，初加工厂房1栋2187.00㎡，烟叶烤房30座648.00㎡，仓库5栋15903.00㎡，后勤服务用房4栋4800.00㎡，辅助用房4栋400.00㎡。机动车停车位118个。配套建设室外给水、排水、电力消防等设施；新建及改造物流通道72.90公里，包括香菇种植基地1公里，中草药种植基地1.9公里，电

商平台通村物流通道70公里。

（四）项目建设工期

项目建设期限为48个月，开工日期2020年6月，预计完工日期2024年5月。

（五）投资估算与资金筹措方式

项目总投资估算18,763.95万元，拟申请使用专项债券资金10,000.00万元，财政资金安排8,763.95万元。

二、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10,000.00万元，其中，2020年已使用1,000.00万元，期限15年，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。2022年计划使用9,000.00万元。设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%；第11-15年每年的还本日偿还本金的15%；已兑付本金不再计息。

债券存续期应还本付息情况如下，为便于测算，债券存续期内利率统一按4.5%计算：

金额单位：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		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	9,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第4年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
第5年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
第6年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00

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 7 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
第 8 年	10,000.00		450.00	9,550.00	4.50%	900.00
第 9 年	9,550.00		450.00	9,100.00	4.50%	879.75
第 10 年	9,100.00		450.00	8,650.00	4.50%	859.50
第 11 年	8,650.00		450.00	8,200.00	4.50%	839.25
第 12 年	8,200.00		450.00	7,750.00	4.50%	819.00
第 13 年	7,750.00		1,350.00	6,400.00	4.50%	1,698.75
第 14 年	6,400.00		1,350.00	5,050.00	4.50%	1,638.00
第 15 年	5,050.00		2,350.00	2,700.00	4.50%	2,577.25
第 16 年	2,700.00		1,350.00	1,350.00	4.50%	1,471.50
第 17 年	1,350.00		1,350.00		4.50%	1,410.75
合计		10,000.00	10,000.00			15,433.75

三、现金净流入

（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.对发行人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.项目收入依据及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发行人造成的重大不利影响；

（二）项目收入预测

本项目建成后，主要收入来源为厂房及配套设施出租收入、冷库出租收入等。

（1）厂房及配套设施出租收入

出租收入=建筑面积*出租价格*出租率

①根据项目建设规划及可研批复文件本项目建成后可用于出租的厂房及设施服务面积为 36,957.00 ㎡。厂房及配套设施出租收入标准主要参考项目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。经查询相关数据，经查询资料可知，漯河市厂房及配套设施租赁价格为 0.56-1 元/（㎡.天），如下表所示：

项目周边厂房出租参考价格一览表

序号	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	源汇区解放路南环路交汇处	厂房	5000	1
2	郾城区金山北路	厂房	2000	1
3	源汇区小村铺村小学	厂房	1500	1
4	郾城区祁庄	厂房	700	1
5	源汇区漯舞路口	仓库	300	0.56
6	郾城区解放路	仓库	2000	1
7	召陵区冯庄村	仓库	50	1
8	郾城区和顺家园	仓库	140	0.83
9	源汇区夕阳红老年公寓	仓库	85	0.78

②结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第 1 年出租价格标准按 0.5 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设债券存续期内租金价格按照 3%的比例增长。

③考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 4 年分别按照 60%、70%、80%、90%计算，以后年度保持 90%不变。

（2）冷库出租收入

出租收入=建筑面积*出租价格*出租率

①本项目建成后，冷藏保鲜库建筑面积 23,760.00 ㎡，层高 4.5 米，容积利用系数采用 0.55，主要储存产品类型为水果蔬菜，则本项目冷库存储量为 13,525.38 吨。冷库出租收入标准主要参考项目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。经查询相关数据，冷库租赁价格为 3-4 元/（㎡.天），如下表所示：

项目周边冷库出租参考价格一览表

序号	名称	冷库容积（立方米）	冷库温区	建筑形式	仓储价格（元/㎡.天）	利用率（%）	冷库地址
1	七一路海鲜冷库	9000	冷冻	土建楼库	4	100	洛阳中心
2	众品冷库	20000	冷藏冷冻	钢结构	3	90	偃师
3	念想冷库	15000	冷藏冷冻	钢结构	3	80	孟津县
4	绿苑冷库	17000	冷藏冷冻	钢结构	3.5	80	栾川县
5	新蔡孙召冷库	12000	冷藏冷冻	钢结构	3.5	90	新蔡县
6	联兴冷库	12000	冷藏冷冻	钢结构	3	80	光山县

②结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第 1 年出租价格标准按 1.8 元/㎡·天，同时考虑近三年通货膨胀率的影响，假设债券存续期内租金价格按照 3%的比例增长。

③考虑租赁市场需求增长量，谨慎预计，本项目建设后出租率运营期第 1 至 4 年分别按照 60%、70%、80%、90%计算，以后年度保持 90%不变。

基于以上假设依据，项目收入预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	厂房及配套设施收入	冷库出租收入	合计
第 5 年	404.68	936.62	1,341.30
第 6 年	486.29	1,125.50	1,611.79
第 7 年	572.43	1,324.88	1,897.31
第 8 年	663.31	1,535.20	2,198.51
第 9 年	683.20	1,581.26	2,264.46
第 10 年	703.70	1,628.70	2,332.40
第 11 年	724.81	1,677.56	2,402.37
第 12 年	746.56	1,727.89	2,474.45
第 13 年	768.95	1,779.72	2,548.67
第 14 年	792.02	1,833.11	2,625.13
第 15 年	815.78	1,888.11	2,703.89
第 16 年	840.26	1,944.75	2,785.01
第 17 年	865.46	2,003.09	2,868.55
合计	9,067.45	20,986.39	30,053.84

（三）项目成本预测

本项目主要成本费用包括人员工资、维护费、动力费、综合税费及其他费用。

（1）人员工资：本项目建成后劳动定员 65 人，人均工资及福利费第一年假设为 3 万元/年，以后每年按照 3%比例增长。

（2）维护费用：项目建成后为维持正常运营所发生的必要维护成本，假设维护成本按照预测期内运营收入的 3%计算。

（3）动力费：本项目动力费主要为水费、电费，项目建成后年用水量 5.16 万吨/年，水价按 2.27 元/吨计算，未来每年水价按照 3%的比例增长；项目建成后年用电量 434.83 万度/年，根据省发改委《关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知》，工商业及其他用电收费标准为 0.5668 元/千瓦时计算，未来每年电价按照 3%的比例增长。

（4）综合税费：增值税按照项目运营收入 9%进行测算，附加税按照实际缴纳增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。企业所得税按照 25%税率预测；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运营收入的 5%预测。

（5）其他费用：主要包括办公费、业务费、其他与本项目直接相关的费用，假设按照预测期内运营收入的 2%来确定。

基于以上假设依据，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：万元

年度	人员工资	动力费	维护费	综合税费	其他费用	合计
第 5 年	195.00	258.15	40.24	67.06	26.83	587.28
第 6 年	200.85	265.90	48.35	80.59	32.24	627.93
第 7 年	206.88	273.87	56.92	94.87	37.95	670.49
第 8 年	213.08	282.09	65.96	109.93	43.97	715.03
第 9 年	219.47	290.55	67.93	113.22	45.29	736.46
第 10 年	226.06	299.27	69.97	116.62	46.65	758.57
第 11 年	232.84	308.25	72.07	120.12	48.05	781.33
第 12 年	239.83	317.50	74.23	123.72	49.49	804.77
第 13 年	247.02	327.02	76.46	127.43	50.97	828.90
第 14 年	254.43	336.83	78.75	131.26	52.50	853.77

年度	人员工资	动力费	维护费	综合税费	其他费用	合计
第 15 年	262.06	346.94	81.12	135.19	54.08	879.39
第 16 年	269.93	357.34	83.55	139.25	55.70	905.77
第 17 年	278.02	368.06	86.06	143.43	57.37	932.94
合计	3,045.47	4,031.77	901.61	1,502.69	601.09	10,082.63

（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 19,971.21 万元，具体预测项目收益如下所示：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 5 年	1,341.30	587.28	754.02
第 6 年	1,611.79	627.93	983.86
第 7 年	1,897.31	670.49	1,226.82
第 8 年	2,198.51	715.03	1,483.48
第 9 年	2,264.46	736.46	1,528.00
第 10 年	2,332.40	758.57	1,573.83
第 11 年	2,402.37	781.33	1,621.04
第 12 年	2,474.45	804.77	1,669.68
第 13 年	2,548.67	828.90	1,719.77
第 14 年	2,625.13	853.77	1,771.36
第 15 年	2,703.89	879.39	1,824.50
第 16 年	2,785.01	905.77	1,879.24
第 17 年	2,868.55	932.94	1,935.61
合计	30,053.84	10,082.63	19,971.21

（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，经测算，债券存续期内本项目可实现的预期收益为 19,971.21 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.29 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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		45.00	45.00	
第 3 年		450.00	450.00	
第 4 年		450.00	450.00	
第 5 年		450.00	450.00	754.02
第 6 年		450.00	450.00	983.86
第 7 年		450.00	450.00	1,226.82
第 8 年	450.00	450.00	900.00	1,483.48
第 9 年	450.00	429.75	879.75	1,528.00
第 10 年	450.00	409.50	859.50	1,573.83
第 11 年	450.00	389.25	839.25	1,621.04
第 12 年	450.00	369.00	819.00	1,669.68
第 13 年	1,350.00	348.75	1,698.75	1,719.77
第 14 年	1,350.00	288.00	1,638.00	1,771.36
第 15 年	2,350.00	227.25	2,577.25	1,824.50
第 16 年	1,350.00	121.50	1,471.50	1,879.24
第 17 年	1,350.00	60.75	1,410.75	1,935.61
合计	10,000.00	5,433.75	15,433.75	19,971.21
本息覆盖倍数				1.29

四、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 19,971.21 万元，应付债券本金及利息合计 15,433.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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，为大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流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：

二〇二二年二月二十三日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

舞阳县返乡创业园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

舞阳县返乡创业园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2021〕第 0447 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对舞阳县返乡创业园建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合舞阳县返乡创业园建设项目具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

舞阳县返乡创业园建设项目拟申请政府专项债券资金 23,000.00 万元，期限十五年。其中：已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）3,400.00 万元，债券利率 3.52%、2021 年河南省城乡发展专项债券（十九期）4,300.00 万元，债券利率 3.52%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

本项目拟继续申请 15,300.00 万元，假设债券利率 4.5%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	7,700.00	-	7,700.00	271.04	271.04
第二年	7,700.00	15,300.00	-	23,000.00	959.54	959.54
第三年	23,000.00	-	-	23,000.00	959.54	959.54
第四年	23,000.00	-	-	23,000.00	959.54	959.54
第五年	23,000.00	-	-	23,000.00	959.54	959.54
第六年	23,000.00	-		23,000.00	959.54	959.54

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第七年	23,000.00	-	765.00	22,235.00	959.54	1,724.54
第八年	22,235.00	-	765.00	21,470.00	925.12	1,690.12
第九年	21,470.00	-	765.00	20,705.00	890.69	1,655.69
第十年	20,705.00	-	765.00	19,940.00	856.27	1,621.27
第十一年	19,940.00	-	765.00	19,175.00	821.84	1,586.84
第十二年	19,175.00	-	2,295.00	16,880.00	787.42	3,082.42
第十三年	16,880.00	-	2,295.00	14,585.00	684.14	2,979.14
第十四年	14,585.00	-	2,295.00	12,290.00	580.87	2,875.87
第十五年	12,290.00		9,995.00	2,295.00	477.59	10,472.59
第十六年	2,295.00		2,295.00	-	103.28	2,398.28
合计	-	23,000.00	23,000.00	23,000.00	12,155.48	35,155.48

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

舞阳县返乡创业园建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据舞阳县产业集聚区建设管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入；在 15 年期债券存续期租赁收入合计为 59,719.26 万元、运营成本合计为 12,557.50 万元。

2、净现金流入

以舞阳县返乡创业园建设项目建成后对外租赁收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	2,550.63	2,965.09	3,378.55	3,792.02	3,720.48

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	3,651.47	3,642.87	3,634.26	3,625.65	3,617.05

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
项目净收益	3,255.17	3,157.91	3,132.09	3,038.52	47,161.76

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为舞阳县返乡创业园建设项目在债券存续期间的现金净流入,建设期需支付的资金利息由舞阳县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，舞阳县返乡创业园建设项目本息覆盖倍数为 1.34。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
47,161.76	35,155.48	12,006.29	1.34

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舞阳县返乡创业园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供舞阳县返乡创业园建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二一年十二月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

党中央明确提出，要以“城市带动农村、工业反哺农业”，坚持“五个统筹”，实行“多予少取放活”的方针，以增加农民收入为中心，发展农村现代社会生产力，建设社会主义新农村，实现城乡一体化共同发展。而历史和现实都显示，要从根本上解决如何让农民富裕起来和发展农村的问题，单纯的就农业抓农业，是不能解决好实质问题的：同样的，单纯发展“劳务经济”，也只能暂时的缓解了当地农民的就业压力，同时却会引发“农村空心化、农业副业化、农民老龄化”等等问题，这解决不了实现农村工业化和城乡一体化发展这一根本问题。解决“三农”问题的根本办法就是让农民富裕起来，让农村发展起来;而主要途径就是促进农民创业，尤其是针对返乡农民工更应该给予优惠，鼓励其创业，从而以创业带动农民工就地就近转移就业，而不是以外出务工来增加家庭收入:其目标就是通过发展现代农业，发展第二、第三产业来实现农村工业化、城镇化和城乡一体化，来增加每一位农民的收入和提高每一位农民的生活水平。

以落实科学发展观、加快发展为指导，以乡情亲情为纽带，抓住东部沿海发达产业转移和返乡创业的历史机遇，进一步扩大对外开放，充分发挥我县劳动力资源丰富的优势，以良好的发展环境和集聚效应促进在外创业成功人士返乡创业，构筑布局合理、相互促进、各显优势、梯次型的经济发展格局，迅速将资源优势转化为经济拉长优势，抢占先机，加快发展，早日形成返乡创业园格局，早日建成舞阳县返乡创业园，实现“整体转型、提速发展”的战略目标。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

二、项目概况

（一）项目建设地点

该项目位于舞阳县三里河路以南、泰安路以北、建业路以西、创业路以东。

（二）建设规模及内容

舞阳县返乡创业园建设项目主要建设内容为生产用房建设、办公生活建设、地下建筑及其他配套设施工程。项目总用地面积 152.26 亩，总建筑面积

219,970.80 ㎡，办公生活用房包含一栋六层框架结构研发办公综合楼 6,817.96m²；一栋五层框架结构职工公寓楼 7,159.10 m²，一栋两层框架结构职工食堂 2,236.68m²；门卫室 72.00m²。地下建筑面积 1,118.34 ㎡，位于食堂地下；生产用房包含服装服饰加工产业区四栋钢结构厂房 65,426.60 m²；电子厂品加工产业区四栋钢结构厂房 68,288.90 m²；工艺品制造产业区四栋钢结构厂房 68,851.20 m²。

（三）项目建设期

根据《舞阳县返乡创业园建设项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 41,192.16 万元。其中建筑工程费 32,583.60 万元，其他费用 5,104.17 万元，基本预备费 1,884.39 万元，建设期利息 1,620.00 万元。

2、资金筹措方案

本项目总投资 41,192.16 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 23,000.00 万元，项目资本金 18,192.16 万元，由县财政安排，占项目总投资的 44.16%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	18,192.16	44.16%
债券资金	23,000.00	55.84%
其它资金		
合计	41,192.16	100.00%

本项目总投资 41,192.16 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年
一	总投资	41,192.16	17,200.00	23,992.16
二	资金筹措	41,192.16	17,200.00	23,992.16
1	发行债券	23,000.00	7,700.00	15,300.00
2	配套资金	18,192.16	9,500.00	8,692.16

（五）项目单位基本情况

机构名称：舞阳县产业集聚区建设管理委员会

机构地址：河南省舞阳县宁波路北段

机构性质：机关

负责人：赵华峰

开办资金：1,639.36 万元

统一社会信用代码：12411121555721549X

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

舞阳县返乡创业园建设项目预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为舞阳县产业集聚区建设管理委员会，项目建成后，项目资产也将登记到舞阳县产业集聚区建设管理委员会名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。为了加强对债券资金及未来偿债资金的管控，确保债券本息能够按时偿还，债券发行成功后债券资金专项用于该项目，同时本项目在债券存续运营期内的运营收入开立银行专户归集由舞阳县产业集聚区建设管理委员会与县财政局共同监管，专项用于专项债券还本付息工作。

2、项目运营模式

本项目包括租赁收入。项目建成后，舞阳县产业集聚区建设管理委员会，通

过招聘专业人员组成专业运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，舞阳县产业集聚区建设管理委员会将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、舞阳县返乡创业园建设项目收入预测

本项目主要收入来源为生产厂房、办公楼、宿舍租赁收入根据项目单位提供的租赁意向书，租赁意向书约定：将舞阳县返乡创业园总建筑面积 219,970.80㎡，划分为生产用房、办公用房、生活用房等。在建成达到可使用状态后租赁承租方使用。详细租赁情况如下：

项目	厂房出租面积（㎡）	出租单价（元/㎡/年）
厂房	202,566.70	216.00
办公楼	6,817.96	240.00
宿舍	7,159.10	228.00

假设本项目建成后前三年出租率分别是 65%、75%、85%，第四年及以后按照 95%测算。本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现租赁收入如下：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
厂区—厂房年租金	2,844.04	3,281.58	3,719.12	4,156.67	4,156.67
厂房出租面积（㎡）	202,566.70	202,566.70	202,566.70	202,566.70	202,566.70
厂房出租单价（元/㎡/年）	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
出租率	65%	75%	85%	95%	95%
厂区—办公楼年租金	106.36	122.72	139.09	155.45	155.45
办公楼出租面积（㎡）	6,817.96	6,817.96	6,817.96	6,817.96	6,817.96

办公楼出租单价（元/㎡/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
出租率	65%	75%	85%	95%	95%
厂区--宿舍年租金	106.10	122.42	138.74	155.07	155.07
宿舍出租面积（㎡）	7,159.10	7,159.10	7,159.10	7,159.10	7,159.10
宿舍出租单价（元/㎡/年）	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
出租率	65%	75%	85%	95%	95%
小计	3,056.50	3,526.72	3,996.95	4,467.19	4,467.19

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
厂区—厂房年租金	4,156.67	4,156.67	4,156.67	4,156.67	4,156.67
厂房出租面积（㎡）	202,566.70	202,566.70	202,566.70	202,566.70	202,566.70
厂房出租单价（元/㎡/年）	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
厂区—办公楼年租金	155.45	155.45	155.45	155.45	155.45
办公楼出租面积（㎡）	6,817.96	6,817.96	6,817.96	6,817.96	6,817.96
办公楼出租单价（元/㎡/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
厂区--宿舍年租金	155.07	155.07	155.07	155.07	155.07
宿舍出租面积（㎡）	7,159.10	7,159.10	7,159.10	7,159.10	7,159.10
宿舍出租单价（元/㎡/年）	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
小计	4,467.19	4,467.19	4,467.19	4,467.19	4,467.19

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
厂区—厂房年租金	4,156.67	4,156.67	4,156.67	4,156.67	55,568.11
厂房出租面积（㎡）	202,566.70	202,566.70	202,566.70	202,566.70	-

厂房出租单价（元/㎡/年）	216.00	216.00	216.00	216.00	-
出租率	95%	95%	95%	95%	-
厂区—办公楼年租金	155.45	155.45	155.45	155.45	2,078.12
办公楼出租面积（㎡）	6,817.96	6,817.96	6,817.96	6,817.96	-
办公楼出租单价（元/㎡/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	-
出租率	95%	95%	95%	95%	-
厂区--宿舍年租金	155.07	155.07	155.07	155.07	2,073.03
宿舍出租面积（㎡）	7,159.10	7,159.10	7,159.10	7,159.10	-
宿舍出租单价（元/㎡/年）	228.00	228.00	228.00	228.00	-
出租率	95%	95%	95%	95%	-
小计	4,467.19	4,467.19	4,467.19	4,467.19	59,719.26

2、运营成本

本项目运营成本主要包括：工资及福利费、修理费、其他费用、管理费用。

（1）工资及福利费：本项目运营期拟定员 12 人，其中管理人员 6 人，工资及福利费按照年 3.60 万元估算，一般人员 6 人，工资及福利费按照年 5 万元估算，即 73.20 万元/年，考虑到通货膨胀因素，工资及福利费按照每 5 年增加 5%测算；

（2）修理费：本项目修理费按照固定资产原值的 0.2%计算，即 65.17 万元/年，考虑到通货膨胀因素，修理费按照每 5 年增加 5%测算；

（3）其他费用：本项目其他费用主要为运营期间的办公费、水电费等费用，按照收入的 1%估算。

（4）税金

本项目主营业务为不动产租赁收入，按照适用增值税税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 4,930.94 万元，本项目工程建设费用为 32,583.60 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用 5,104.17 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 3,521.08 万元，在债券存续期内应缴纳增值税 1,409.86 万元；城市建设维护税按照 7%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城市建设维护费

98.69 万元、教育费附加 70.52 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 6,574.59 万元。企业所得税税率为 25%，结合本项目债券存续期内固定资产折旧、债券利息，在债券存续期内利润总额为 7,097.30 万元，应缴纳企业所得税 1,774.34 万元。

运营成本预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资福利费	73.20	73.20	73.20	73.20	73.20
维修费	65.17	65.17	65.17	65.17	65.17
其他费用	31.00	35.00	40.00	45.00	45.00
税金	336.50	388.26	440.03	491.80	563.34
合计	505.87	561.63	618.40	675.17	746.71

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资福利费	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86
维修费	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43
其他费用	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
税金	625.43	634.03	642.64	651.25	659.85
合计	815.72	824.32	832.93	841.54	850.14

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
工资福利费	80.70	80.70	80.70	80.70	1,073.10
维修费	71.85	71.85	71.85	71.85	955.40
其他费用	45.00	45.00	45.00	45.00	601.00
税金	1,014.47	1,111.73	1,137.55	1,231.12	9,928.00
合计	1,212.02	1,309.28	1,335.10	1,428.67	12,557.50

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第三年	3,056.50	505.87	2,550.63
第四年	3,526.72	561.63	2,965.09
第五年	3,996.95	618.40	3,378.55
第六年	4,467.19	675.17	3,792.02
第七年	4,467.19	746.71	3,720.48
第八年	4,467.19	815.72	3,651.47
第九年	4,467.19	824.32	3,642.87
第十年	4,467.19	832.93	3,634.26
第十一年	4,467.19	841.54	3,625.65
第十二年	4,467.19	850.14	3,617.05
第十三年	4,467.19	1,212.02	3,255.17
第十四年	4,467.19	1,309.28	3,157.91
第十五年	4,467.19	1,335.10	3,132.09
第十六年	4,467.19	1,428.67	3,038.52
合计	59,719.26	12,557.50	47,161.76

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 23,000.00 万元，期限十五年，其中：2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）申请使用 3,400.00 万元，债券利率 3.52%，2021 年河南省城乡发展专项债券（十九期）申请使用 4,300.00 万元，债券利率 3.52%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

本项目拟继续申请 15,300.00 万元、假设债券利率 4.5%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	271.04	271.04	-
第二年	-	959.54	959.54	-
第三年	-	959.54	959.54	2,550.63
第四年	-	959.54	959.54	2,965.09
第五年	-	959.54	959.54	3,378.55

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第六年	-	959.54	959.54	3,792.02
第七年	765.00	959.54	1,724.54	3,720.48
第八年	765.00	925.12	1,690.12	3,651.47
第九年	765.00	890.69	1,655.69	3,642.87
第十年	765.00	856.27	1,621.27	3,634.26
第十一年	765.00	821.84	1,586.84	3,625.65
第十二年	2,295.00	787.42	3,082.42	3,617.05
第十三年	2,295.00	684.14	2,979.14	3,255.17
第十四年	2,295.00	580.87	2,875.87	3,157.91
第十五年	9,995.00	477.59	10,472.59	3,132.09
第十六年	2,295.00	103.28	2,398.28	3,038.52
合计	23,000.00	12,155.48	35,155.48	47,161.76
本息覆盖倍数	1.34			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.34，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

舞阳县医药化工孵化园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

舞阳县医药化工孵化园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0077 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对舞阳县医药化工孵化园项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合舞阳县医药化工孵化园项目具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

舞阳县医药化工孵化园项目拟申请政府专项债券资金 13,500.00 万元，期限十五年。其中：已使用 2021 年河南省社会事业专项债券（二十二期） 7,000.00 万元，债券利率 3.52%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。本项目拟继续申请 4,000.00 万元、假设债券利率 4.5%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	7,000.00	-	7,000.00	246.40	246.40
第二年	7,000.00	6,500.00	-	13,500.00	538.90	538.90
第三年	13,500.00	-	-	13,500.00	538.90	538.90
第四年	13,500.00	-	-	13,500.00	538.90	538.90
第五年	13,500.00	-	-	13,500.00	538.90	538.90
第六年	13,500.00	-	-	13,500.00	538.90	538.90
第七年	13,500.00	-	325.00	13,175.00	538.90	863.90

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第八年	13,175.00	-	325.00	12,850.00	524.28	849.28
第九年	12,850.00	-	325.00	12,525.00	509.65	834.65
第十年	12,525.00	-	325.00	12,200.00	495.03	820.03
第十一年	12,200.00	-	325.00	11,875.00	480.40	805.40
第十二年	11,875.00	-	975.00	10,900.00	465.78	1,440.78
第十三年	10,900.00	-	975.00	9,925.00	421.90	1,396.90
第十四年	9,925.00	-	975.00	8,950.00	378.03	1,353.03
第十五年	8,950.00	-	7,975.00	975.00	334.15	8,309.15
第十六年	975.00	-	975.00	-	43.88	1,018.88
合计	-	13,500.00	13,500.00	167,875.00	7,132.88	20,632.88

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

舞阳县医药化工孵化园项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据舞阳县产业集聚区建设管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入；在 15 年期债券存续期租赁收入合计为 37,773.12 万元、运营成本合计为 10,162.21 万元。

2、净现金流入

以舞阳县医药化工孵化园项目建成后对外租赁收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	2,056.49	2,056.49	2,056.49	2,056.49	2,056.49

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	2,043.88	2,040.23	2,036.57	2,032.92	2,015.24

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计

项目净收益	1,821.76	1,810.79	1,799.82	1,727.25	27,610.91

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为舞阳县医药化工孵化园项目在债券存续期间的现金净流入,建设期需支付的资金利息由舞阳县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，舞阳县医药化工孵化园项目本息覆盖倍数为 1.34。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
27,610.91	20,632.88	6,978.04	1.34

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舞阳县医药化工孵化园项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供舞阳县医药化工孵化园项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二二年二月二十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

随着舞阳县经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，作为舞阳县项目投资依托和新的经济增长点的舞阳县产业集聚区园区也取得了长足发展和显著成就。舞阳县产业集聚区创建于 2008 年，经过 10 年来的开发建设，现已发展成为一个具有现代化气息的综合园区。园区不仅成为了舞阳县最具活力的地区之一，而且也成了促进漯河区域经济发展的强有力的推动器。

《舞阳县产业集聚区空间规划（2013-2020）及控制性详细规划》中指出：

“产业集聚区功能定位：河南省重要的盐化工产业基地、区域性纺织服装制鞋产业基地；舞阳县域乃至漯河市域经济发展的重要增长极；自主创新的示范区；城镇化提升的加速器”。

“产业集聚区产业发展定位：以盐及盐化工产业为主导，优化盐化工产业结构，重点打造精细化工产业链，提高盐化工产业附加值，形成集约化、规模化发展的产业布局，打造河南省重要的盐化工产业基地。推进纺织服装制鞋等相关产业的发展，突出产品特色，打造知名品牌，形成集产品生产、加工、展览、销售为一体的纺织服装、制鞋产业基地”。

“产业集聚区功能分区：规划将舞阳县产业集聚区划分为八个功能区：盐及化工产业园区、服装服饰产业园区、医药化工产业园区、现代装备制造产业园区和仓储物流产业园区等五个专业园区，以及居住服务综合片区和工业邻里中心等三个配套园区。”

依据《舞阳县产业集聚区空间规划（2013-2020）及控制性详细规划》的发展目标和功能分区，为充分发挥园区的集聚效应和龙头带动作用，走新型工业化道路，在大量调研和反复研究讨论的基础上，因地制宜，合理利用一切可利用资源，决定在集聚区园区建立医药化工孵化园区，建立医药化工孵化园是舞阳县经济社会发展的客观要求，有利于拉动舞阳县产业集聚区以及附近区域的经济增长，有效推进舞阳县城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，大力促进舞阳县“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进舞阳县经济的持续、健

康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

二、项目概况

（一）项目建设地点

舞阳县医药化工孵化园项目位于漯河市舞阳县产业集聚区内，舞阳县人民路南侧、创业路东侧。

（二）建设规模及内容

本项目计划总用地 180 亩（约 120,000 平方米），总建筑面积：86,958 ㎡，计容面积 105,746.4 ㎡，分为办公区，甲类罐区、甲类仓储区，丙类存储区、生产车间区，配套功能区等详细建设情况如下。

1、办公研发区：总建筑面积为 8,640 平方米，包括办公楼一栋，建筑面积为 4,800 平方米，5 层，层高 4 米，混凝土框架结构。研发中心楼一栋，建筑面积为 3,840 平方米，5 层，层高 4 米，混凝土框架结构，停车区 50 个公共停车位。

2、生产区：建筑面积 63,000 平方米，共建设化工生产车间 14 个，单个厂房面积 2,250 平方米，两层，高 12.5 米，混凝土框架结构。其中甲类生产车间 10 个，丙类生产车间 4 个。

3、甲类罐区:共建设立式罐体 16 个，包括 4 个环氧玻璃钢，每个 200 立方，8 个不锈钢，每个 300 立方，4 个碳钢，每个 300 立方。

4、甲类仓储区：建筑面积为 3,600 平方米，共建设 6 个，单个建筑面积 600 平方米，层高 8 米，结构形式为混凝土框架结构。

5、丙类仓储区：建筑面积为 10,500 平方米，共建设 7 个，单个建筑面积 1,500 平方米，层高 12.5 米，混凝土框架结构。

6、配套生产区：包括变配电间 320 平方米，框架结构，泵房 160 平方米，消防水池 320 平方米，循环水站建筑面积 510.4 平方米，动力站 600 平方米，污水处理区 2,538 平方米。

（三）项目建设期

根据《舞阳县医药化工孵化园项目可行性研究报告》本项目建设期为 1 年 9 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目于 2021 年 11 月开工预计在 2023 年 5 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 29,700 万元，其中：建筑工程费用 15,021.00 万元、安装工程 620.00 万元、设备工程费用 5,152.00 万元、工程建设其他费用 5,776.00 万元、预备费用 1,871.00 万元、建设期利息 1,260.00 万元。

2、资金筹措方案

本项目总投资 29,700 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 13,500.00 万元，项目资本金 16,200.00 万元，由县财政安排，占项目总投资的 54.55%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	16,200.00	54.55%
债券资金	13,500.00	45.45%
其它资金		
合计	29,700.00	100.00%

本项目总投资 29,700 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年 1-9 月
一	总投资	29,700.00	16,500.00	13,200.00
二	资金筹措	29,700.00	16,500.00	13,200.00
1	发行债券	13,500.00	7,000.00	6,500.00
2	配套资金	16,200.00	9,500.00	6,700.00

（五）项目单位基本情况

机构名称：舞阳县产业集聚区建设管理委员会

机构地址：河南省舞阳县宁波路北段

机构性质：机关

负责人：赵华峰

开办资金：1,639.36 万元

统一社会信用代码：12411121555721549X

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

舞阳县医药化工孵化园项目预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为舞阳县产业集聚区建设管理委员会，项目建成后，项目资产也将登记到舞阳县产业集聚区建设管理委员会名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。为了加强对债券资金及未来偿债资金的管控，确保债券本息能够按时偿还，债券发行成功后债券资金专项用于该项目，同时本项目在债券存续运营期内的运营收入开立银行专户归集由舞阳县产业集聚区建设管理委员会与县财政局共同监管，专项用于专项债券还本付息工作。

2、项目运营模式

本项目包括租赁收入。项目建成后，舞阳县产业集聚区建设管理委员会，通过招聘专业人员组成专业运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，舞阳县产业集聚区建设管理委员会将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、舞阳县医药化工孵化园项目收入预测

本项目主要收入来源为租赁收入根据项目单位与河南博润化学有限公司签的舞阳县产业聚集区医药化工孵化园签订的租赁意向书，租赁意向书约定：将舞阳产业集聚区内的医药孵化园整体 180 亩（约 120,000 平方米），建筑面积 86,958 平方米。划分为办公区，甲类罐区、甲类仓储区，丙类仓储区、生产车间区，配套功能区等。在建成达到可使用状态后租赁给河南博润化学有限公司使用。详细租赁情况如下：

名称	面积	收费标准	年收入（万元）
办公楼	4800 ㎡	18 元/㎡/月	103.68
研发楼	3840 ㎡	25 元/㎡/月	115.20
生产区	63000 ㎡	28 元/㎡/月	2,116.80
甲类罐区	16 个	6500 元/个/月	124.80
甲类仓储	3600 ㎡	20 元/㎡/月	86.40
丙类仓储	10500 ㎡	12 元/㎡/月	151.20
合计			2,698.08

本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现租赁收入如下：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
办公楼收入	103.68	103.68	103.68	103.68	103.68
面积㎡	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
研发楼收入	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20
面积㎡	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00
收费标准（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
生产区租赁收入	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80
面积㎡	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00
收费标准（元/㎡/月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
甲类罐区收入	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
数量（个）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
收费标准（元/个/月）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
甲类仓储	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
面积㎡	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
收费标准	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
丙类仓储	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
面积㎡	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
收费标准（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	2,698.08	2,698.08	2,698.08	2,698.08	2,698.08

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
办公楼收入	103.68	103.68	103.68	103.68	103.68
面积㎡	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
研发楼收入	115.20	115.20	115.20	115.20	115.20
面积㎡	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00
收费标准（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
生产区租赁收入	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80
面积㎡	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00
收费标准（元/㎡/月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
甲类罐区收入	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
数量（个）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
收费标准（元/个/月）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
甲类仓储	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
面积㎡	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
收费标准	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
丙类仓储	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
面积㎡	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
收费标准（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
合计	2,698.08	2,698.08	2,698.08	2,698.08	2,698.08

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
办公楼收入	103.68	103.68	103.68	103.68	1,451.52
面积㎡	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	-
收费标准（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	-
研发楼收入	115.20	115.20	115.20	115.20	1,612.80
面积㎡	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	-
收费标准（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	-
生产区租赁收入	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	29,635.20
面积㎡	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	-
收费标准（元/㎡/月）	28.00	28.00	28.00	28.00	-
甲类罐区收入	124.80	124.80	124.80	124.80	1,747.20
数量（个）	16.00	16.00	16.00	16.00	-
收费标准（元/个/月）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	-
甲类仓储	86.40	86.40	86.40	86.40	1,209.60
面积㎡	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	-
收费标准	20.00	20.00	20.00	20.00	-
丙类仓储	151.20	151.20	151.20	151.20	2,116.80
面积㎡	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	-
收费标准（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.00	-
合计	2,698.08	2,698.08	2,698.08	2,698.08	37,773.12

2、运营成本

本项目运营成本主要包括：工资及福利费、修理费、其他费用。

（1）工资及福利费：本项目运营期拟定员 20 人，工资及福利费按照年 4.80 万元估算，福利费为工资的 14%，则即 109.44 万元/年，考虑到通货膨胀因素，工资及福利费按照每 5 年增加 5%测算；

（2）修理费：本项目修理费按照固定资产原值的 0.5%计算，即 129.22 万元/年，考虑到通货膨胀因素，修理费按照每 5 年增加 5%测算；

（3）其他费用：本项目其他费用主要为运营期间的办公费、水电费等费用，按照收入的 1%估算。

（4）税金

本项目主营业务为不动产租赁收入，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），以及 3 月 21 日,财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》的相关规定，按照适用增值税税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 3,118.92 万元，本项目建设工程费用为 15,641.00 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，设备工程 5,152.00 万元，按照设备购置适用增值税税率 13%测算，工程建设其他费用为 5,776.00 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 2,211.11 万元，抵扣进项税后，在债券存续期内应缴纳增值税 907.81 万元；城市建设维护税按照 7%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城建建设维护费 63.53 万元、教育费附加 45.39 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 3,599.96 万元。企业所得税税率为 25%，结合本项目固定资产折旧、债券利息，在债券存续期内利润总额为 4,518.74 万元，应缴纳企业所得税 1,669.07 万元。

运营成本预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
修理费	129.22	129.22	129.22	129.22	129.22
其他费用	26.98	26.98	26.98	26.98	26.98
税金	375.95	375.95	375.95	375.95	375.95
合计	641.59	641.59	641.59	641.59	641.59

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资及福利费	114.91	114.91	114.91	114.91	114.91
修理费	135.68	135.68	135.68	135.68	135.68

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
其他费用	26.98	26.98	26.98	26.98	26.98
税金	376.63	380.28	383.94	387.59	405.27
合计	654.20	657.85	661.51	665.16	682.84

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
工资及福利费	120.66	120.66	120.66	120.66	1,604.39
修理费	142.46	142.46	142.46	142.46	1,894.34
其他费用	26.98	26.98	26.98	26.98	377.72
税金	586.22	597.19	608.16	680.73	6,285.76
合计	876.32	887.29	898.26	970.83	10,162.21

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第三年	2,698.08	641.59	2,056.49	2,056.49
第四年	2,698.08	641.59	2,056.49	2,056.49
第五年	2,698.08	641.59	2,056.49	2,056.49
第六年	2,698.08	641.59	2,056.49	2,056.49
第七年	2,698.08	641.59	2,056.49	2,056.49
第八年	2,698.08	654.20	2,043.88	2,043.88
第九年	2,698.08	657.85	2,040.23	2,040.23
第十年	2,698.08	661.51	2,036.57	2,036.57
第十一年	2,698.08	665.16	2,032.92	2,032.92
第十二年	2,698.08	682.84	2,015.24	2,015.24
第十三年	2,698.08	876.32	1,821.76	1,821.76
第十四年	2,698.08	887.29	1,810.79	1,810.79
第十五年	2,698.08	898.26	1,799.82	1,799.82
第十六年	2,698.08	970.83	1,727.25	1,727.25

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
合计	37,773.12	10,162.21	27,610.91	27,610.91

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 13,500.00 万元，期限十五年，其中：已使用 2021 年河南省社会事业专项债券（二十二期） 7,000.00 万元，债券利率 3.52%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

本项目拟继续申请 4,000.00 万元、假设债券利率 4.5%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	246.40	246.40	-
第二年	-	538.90	538.90	-
第三年	-	538.90	538.90	2,056.49
第四年	-	538.90	538.90	2,056.49
第五年	-	538.90	538.90	2,056.49
第六年	-	538.90	538.90	2,056.49
第七年	325.00	538.90	863.90	2,056.49
第八年	325.00	524.28	849.28	2,043.88
第九年	325.00	509.65	834.65	2,040.23
第十年	325.00	495.03	820.03	2,036.57
第十一年	325.00	480.40	805.40	2,032.92
第十二年	975.00	465.78	1,440.78	2,015.24
第十三年	975.00	421.90	1,396.90	1,821.76
第十四年	975.00	378.03	1,353.03	1,810.79
第十五年	7,975.00	334.15	8,309.15	1,799.82
第十六年	975.00	43.88	1,018.88	1,727.25
合计	13,500.00	7,132.88	20,632.88	27,610.91
本息覆盖倍数	1.34			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.34，

能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2022〕第 0073 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对舞阳县城市供水厂提标升级改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合舞阳县城市供水厂提标升级改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目拟申请政府专项债券资金 6,500.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（十一期）-2021 年河南省政府专项债券（三十五期）债券资金 3,000.00 万元，利率 3.51%，期限 15 年，2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）-2021 年河南省政府专项债券（四十六期）债券资金 1,000.00 万元，利率 3.52%，期限 15 年；拟继续申请债券资金 2,500.00 万元，期限 15 年，利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		4,000.00		4,000.00	140.50	140.50
第二年	4,000.00	2,500.00		6,500.00	253.00	253.00
第三年	6,500.00			6,500.00	253.00	253.00
第四年	6,500.00			6,500.00	253.00	253.00
第五年	6,500.00			6,500.00	253.00	253.00
第六年	6,500.00			6,500.00	253.00	253.00

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第七年	6,500.00		125.00	6,375.00	253.00	378.00
第八年	6,375.00		125.00	6,250.00	247.38	372.38
第九年	6,250.00		125.00	6,125.00	241.75	366.75
第十年	6,125.00		125.00	6,000.00	236.13	361.13
第十一年	6,000.00		125.00	5,875.00	230.50	355.50
第十二年	5,875.00		375.00	5,500.00	224.88	599.88
第十三年	5,500.00		375.00	5,125.00	208.00	583.00
第十四年	5,125.00		375.00	4,750.00	191.13	566.13
第十五年	4,750.00		4,375.00	375.00	174.25	4,549.25
第十六年	375.00		375.00		16.88	391.88
合计		6,500.00	6,500.00		3,429.40	9,929.40

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目预计在 2023 年 7 月完工，2023 年 8 月投入使用并开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据舞阳县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为自来水销售收入；在 15 年期债券存续期营业收入合计为 49,268.85 万元，运营成本及税金合计为 29,034.12 万元。

2、净现金流入

以舞阳县城市供水厂提标升级改造项目建成后对外销售自来水收入为基础，考虑药剂费、维修费、工资福利、水电费、水资源费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	646.16	942.06	1,237.92	1,429.22	1,688.11

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	1,628.82	1,623.92	1,623.92	1,623.92	1,623.92

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
项目净收益	1,541.69	1,541.69	1,541.69	1,541.69	20,234.73

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为舞阳县城市供水厂提标升级改造项目在使用债券资金存续期间的净现金流入,建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下,舞阳县城市供水厂提标升级改造项目本息覆盖倍数为2.04。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
20,234.73	9,929.40	10,305.33	2.04

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舞阳县城市供水厂提标升级改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供舞阳县城市供水厂提标升级改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二二年二月二十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、 项目建设背景

城镇在国民经济和社会发展中占有举足轻重的地位。国家已经明确提出了加快推进城镇化进程的战略思想，根据国家和河南省城镇化发展规划，城镇要建设一定标准的供水工程，加强供水管网建设，提高供水质量，以提高水资源的利用效率，增强城镇供水保障能力，加强城镇基础设施建设。城镇供水设施的水平是城镇功能的重要体现，为了改善人民的生活环境和水平，加强城镇基础设施建设，加快推进城镇化进程，建设城镇供水工程势在必行。河南省《关于加快城镇化进程的决定》指出，加快城镇化进程是实现工业化、优化城乡布局、全面繁荣农村经济、加速现代化进程的迫切需要。国家为了更好地发挥国家预算内投资的引导作用和投资效益，加快中部地区县城基础设施建设，也将重点支持有关县城的供水建设项目。舞阳县根据国家和河南省有关政策精神，以及舞阳县城市的工业和生活用水需要，结合城市给水现状，并考虑远期城市给水规划，提出了本项目的建设。

目前舞阳县城市供水厂的供水压力较大，满负荷运行，而且一旦发生事故，将导致整个城市供水工程瘫痪。对供水厂的提标升级改造，可以提升城市的供水能力。因此，项目的建设是完善整体供水格局、进一步保证供水安全性的需要。

综上所述，本项目的建设是非常必要的。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为舞阳县住房和城乡建设局。舞阳县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以舞阳县城市供水厂提标升级改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11411121005787113B	**名称**	舞阳县住房和城乡建设局
类型	机关	**法定代表人**	赵国松
住所	河南省舞阳县人民路 18 号		
赋码机关	中共舞阳县机构编制委员会办公室		

三、项目概况

（一）项目建设概况

舞阳县城市供水厂建设于2009年，位于舞阳县人民路西段路南，占地面积：24,183㎡。本项目主要包括清水池、沉淀池、化验室、泵房、加药间、砂滤池等配套设备设施、配水管网工程以及整体智慧水务建设。详述如下：

1、本项目水源为南水北调中线工程地表水，年申请量2000.00万吨左右，设计日生产能力6万吨，主要供应城区各项居民和事业用水。

2、清水池所需总容积W=60000×1.2×10%=7200立方米，现有清水池5200立方米,需增建一座2000立方米清水池，占地面积526平方米（28m×20m）在机修车间南侧地块建设。采用钢筋混凝土整体结构，清水池尺寸：长28m、宽20m、高4m，容量为2140m³。

3、规模为6×104 m³/d的给水厂，按照规范负荷要求5m³/（㎡·h）29m³/（㎡·h）计算反应沉淀池需面积310㎡×546㎡，现有斜管沉淀池面积为235.6㎡，不满足扩建后规模需求，需增加一座混合反应沉淀池。位置放在现有混合沉淀池南侧。采用钢筋混凝土结构，混合反应池的面积29.5m×19.5m,容量为29.5m×19.5m×4m=2301m³。斜板沉淀池改造为絮凝池，改造内容为：分隔出混凝池，增加加药设备，增加自控内容。

4、化验室、泵房、加药间已有相应设施,本项目只需完善相应配套设备。化验室完善配套化验设备，泵房增加设备75kw电机4个，160kw电机2个，加药间增加两台二氧化氯发生器（3000g/h）。

5、V型滤池3×104 m³/d规模给水厂滤池面积计算得到186㎡，现有滤池面积为192㎡，现有滤池基本没有余量。需增加一组滤池，钢筋混凝土结构，占地面积：30m×21m=630平方米；容量为30m×21m×4m=2520m³。位置可在清水池南侧，并尽量向东布置。

6、供水管网设置：新增部分供水管道,范围为澧河路（北大街-迎宾大道）、北京路（人民路-张家港路）等22条道路供水管道，共计39324米。

（二）项目建设期

本项目建设期为2年

（三）投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目总投资为 8,518.37 万元，其中建安工程 6,927.57 万元，工程建设其他费 628.02 万元，预备费 377.78 万元，建设期债券利息 585.00 万元。投资估算如下：

序号	工程名称	单位	数量	单价	合计	结构	备注
一	**工程费用**				**69,275,700.00**		
1	加药间设备	套	1.00	76,500.00	76,500.00	设备	
2	化验室设备	套	1.00	980,000.00	980,000.00	设备	
3	智慧水务信息化系统设备	套	1.00	29,250,000.00	29,250,000.00	设备	
3.1	数据中台	套	1.00	3,900,000.00	3,900,000.00	设备	
3.2	系统安全防护	套	1.00	1,800,000.00	1,800,000.00	设备	
3.3	企业信息门户	套	1.00	800,000.00	800,000.00	设备	
3.4	水厂监控管理系统	套	1.00	1,100,000.00	1,100,000.00	设备	
3.5	水厂自控升级改造	项	1.00	5,400,000.00	5,400,000.00	设备	
3.6	供水管网 GIS 系统	套	1.00	1,400,000.00	1,400,000.00	设备	
3.7	漏损控制管理系统	套	1.00	1,500,000.00	1,500,000.00	设备	
3.8	漏损在线监测硬件	项	1.00	3,100,000.00	3,100,000.00	设备	
3.9	城乡供水调度系统	套	1.00	600,000.00	600,000.00	设备	
3.1	二次供水管理系统	套	1.00	600,000.00	600,000.00	设备	
3.11	二次供水泵房信息化改造	项	1.00	2,900,000.00	2,900,000.00	设备	
3.12	营业收费系统	套	1.00	1,100,000.00	1,100,000.00	设备	
3.13	抄表管理系统	套	1.00	1,000,000.00	1,000,000.00	设备	
3.14	全媒体客服系统	套	1.00	1,100,000.00	1,100,000.00	设备	
3.15	服装管理系统	套	1.00	600,000.00	600,000.00	设备	
3.16	表务管理	套	1.00	600,000.00	600,000.00	设备	
3.17	大屏数据可视化	套	1.00	1,300,000.00	1,300,000.00	设备	
4	调度中心机房设备	套	1.00	3,200,000.00	3,200,000.00	设备	

序号	工程名称	单位	数量	单价	合计	结构	备注
4.1	大屏	套	1.00	480,000.00	480,000.00	设备	
4.2	工作站	套	1.00	100,000.00	100,000.00	设备	
4.3	机房建设	项	1.00	620,000.00	620,000.00	砖混	
4.4	网络安全防护	项	1.00	760,000.00	760,000.00	设备	
4.5	服务器建设	项	1.00	1,240,000.00	1,240,000.00	设备	
5	智慧化建设网络设备	套	1.00	1,200,000.00	1,200,000.00	设备	
6	泵房增加 75 千瓦水泵	台	4.00	450,000.00	1,800,000.00	设备	
7	泵房增加 160 千瓦水泵	台	2.00	550,000.00	1,100,000.00	设备	
8	新增混合反应沉淀池	M^3	2,300.00	600.00	1,380,000.00	混凝土	
9	新增 V 型滤池	M^3	2,500.00	600.00	1,500,000.00	混凝土	
10	新建清水池	m^3	2,104.00	600.00	1,262,400.00	混凝土	
11	Φ300 铸铁给水管道	米	39,324.00	700.00	27,526,800.00	铸铁管	
二	**工程建设其它费用**				**6,280,222.00**		
1	建设单位管理费				1,031,308.00		财建[2016]504 号文
2	工程勘查设计费				2,161,401.00		计价格[2002]10 号文
3	工程监理费				1,567,362.00		发改价格[2007]670 号文
4	招标代理服务费		69,275,700.00		242,465.00	0.35%	发改价格[2011]534 号文
5	环境影响咨询服务费				100,000.00		计价格[2002]125 号文
6	工程造价咨询费		69,275,700.00		138,551.00	0.20%	豫发改收费[2008]2510 号

序号	工程名称	单位	数量	单价	合计	结构	备注
7	场地准备及临时设施费		69,275,700.00		692,757.00	1.00%	
8	工程保险费		69,275,700.00		346,378.00	0.50%	
三	**基本预备**		**75,555,922.00**		**3,777,796.00**	**5%**	
四	**建设投资**		（一）+（二）+（三）		**79,333,718.00**		
五	**贷款利息**				**5,850,000.00**		（二年）
六	**工程总投资**				**85,183,718.00**		

（2）资金筹措方式

1、本项目总投资 8,518.37 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 6,500.00 万元，项目资本金 2,018.37 万元，由舞阳县财政安排，占项目总投资的 23.69%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	2,018.37	23.69%
债券资金	6,500.00	76.31%
其它资金		
合计	8,518.37	100.00%

2、本项目总投资 8,518.37 万元，其中：拟专项债券资金 6,500.00 万元，剩余 2,018.37 万元由县财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	8,518.37	5,200.00	3,318.37
二	资金筹措	8,518.37	5,200.00	3,318.37
1	发行债券	6,500.00	4,000.00	2,500.00
2	配套资金	2,018.37	1,200.00	818.37

（四）债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目预期收益主要为销售自来水收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为舞阳县住房和城乡建设局，项目建成后，项目资产也将登记到舞阳县住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

根据现场运营情况，为了达到水厂生产自动化及运营管理信息化，针对水处理工艺、清水池、提升泵站、投加药系统等设施进行自动化、信息化升级改造，同时根据水厂运营情况，增加会控室以及中控室设施。

增加会控室房间，作为水厂的公共办公、组织会议合会客交流区域。增加水厂的中控室，作为水厂生产系统的本地控制中心，实现对配水井- 水处理工艺-清水池-提升泵房的集中控制，增加厂站级别的控制软件及程序，同时对配水井、清水池、提升泵房、水处理房间、加药间及厂区的视频在线监控。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，确山县民政局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、舞阳县城市供水厂提标升级改造项目收入预测

本项目主营业务收入主要为自来水销售收入。舞阳县城市供水厂提标升级改造项目日处理规模 6.00 万吨/天，年生产运营天数按 360 天计，则年处理规模为 2160.00 万吨。根据自来水行业的产销差率，结合当地现有自来水厂情况，以及本项目提升改造，项目的产销差率按照 15%计入，则自来水厂的正常运营年份的年售水量为 1,744.20 万吨。本次测算依据自来水厂目前的销售比重，居民销售占

64.42%，非居民销售占 35.58%。根据漯河市发展和改革委员会关于对舞阳县调整城市供水价格的批复（漯发改价管〔2015〕104 号），将舞阳县城市供水分类简化为居民生活用水、非居民用水、特种行业用水三类。居民生活用水价格调整为 1.8 元/m³，非居民用水调整为 3.00 元/m³，特殊行业用水价格调整为 5.30 元/m³。本项目建设工期 24 个月，预计在 2023 年 7 月完工，2023 年 8 月投入使用开始运营并实现经营收益。项目建成后运营期运营负荷前五年分别为 50%、60%、70%、80%、90%，第六年及以后年度按 95%进行测算。

主营业务收入预测

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
负荷率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
营业收入（万元）	**2,044.34**	**2,453.22**	**2,862.08**	**3,270.96**	**3,679.82**
日产量（万吨）	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**
年生产规模（万吨）	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**
年实际产量（万吨）	1,080.00	1,296.00	1,512.00	1,728.00	1,944.00
进销差价率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
年可销售量（万吨）	**918.00**	**1,101.60**	**1,285.20**	**1,468.80**	**1,652.40**
居民年用水量（万吨）	591.38	709.65	827.93	946.20	1,064.48
单价（元）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
居民收销售收入（万元）	**1,064.48**	**1,277.37**	**1,490.27**	**1,703.16**	**1,916.06**
非居民年用水量（万吨）	326.62	391.95	457.27	522.60	587.92
单价（元）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
非居民销售收入（万元）	**979.86**	**1,175.85**	**1,371.81**	**1,567.80**	**1,763.76**

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
营业收入（万元）	**3,884.27**	**3,884.27**	**3,884.27**	**3,884.27**	**3,884.27**
日产量（万吨）	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**
年生产规模（万吨）	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**
年实际产量（万吨）	2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00
进销差价率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
年可销售量（万吨）	**1,744.20**	**1,744.20**	**1,744.20**	**1,744.20**	**1,744.20**
居民年用水量（万吨）	1,123.61	1,123.61	1,123.61	1,123.61	1,123.61
单价（元）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
居民收销售收入（万元）	**2,022.50**	**2,022.50**	**2,022.50**	**2,022.50**	**2,022.50**
非居民年用水量（万吨）	620.59	620.59	620.59	620.59	620.59
单价（元）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
非居民销售收入（万元）	**1,861.77**	**1,861.77**	**1,861.77**	**1,861.77**	**1,861.77**

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
营业收入（万元）	**3,884.27**	**3,884.27**	**3,884.27**	**3,884.27**	**49,268.85**
日产量（万吨）	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	
年生产规模（万吨）	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	**2,160.00**	
年实际产量（万吨）	2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	
进销差价率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	
年可销售量（万吨）	**1,744.20**	**1,744.20**	**1,744.20**	**1,744.20**	
居民年用水量（万吨）	1,123.61	1,123.61	1,123.61	1,123.61	
单价（元）	1.80	1.80	1.80	1.80	
居民收销售收入（万元）	**2,022.50**	**2,022.50**	**2,022.50**	**2,022.50**	**25,653.84**
非居民年用水量（万吨）	620.59	620.59	620.59	620.59	
单价（元）	3.00	3.00	3.00	3.00	
非居民销售收入（万元）	**1,861.77**	**1,861.77**	**1,861.77**	**1,861.77**	**23,615.01**

2、运营成本

舞阳县城市供水厂提标升级改造项目运营成本主要包括：工资及福利费、水资源费、维修费、水电费、药剂费、办公费、其他费用等。

（1）工资及福利费：该项目定员 130 人，管理人员 5 人，每人每年工资及福利费按 5.00 万元估算，技术人员 15 人，每人每年工资及福利费按 4.50 万元估算，普通人员 110 人，每人每年工资及福利费按 4.00 万元估算，年均工资及福利费为 562.72 万元，每 5 年按照 6%的比例递增。

（2）维修费：项目总投资 8,518.37 万元，项目建成后，按照资产残值 5%，折旧期限 20 年，年计提折旧 404.62 万元，修理费用按折旧费的 20%考虑，则年均维修费 85.52 万元，每 5 年按照 6%的比例递增。

（3）水电费：

本项目制 1 万吨水需 0.2481 度电，正常年份制水 2052 万吨，年需电 509.10 万度，办公及其他用电年需 71.28 万度，则年共耗电 580.38 万度，办公及其他年用水 14.40 万吨，根据当地情况，电费单价 0.61 元/度，水费单价 3.00 元/吨，则年均耗用水电费为 374.85 万元，每 5 年按照 6%的比例递增。

（4）药剂费：本项目药剂主要为盐酸与氯化钠，盐酸单价为 350.00 元/吨，单耗为每 1 万吨水 0.183kg，氯化钠单价为 4650 元/吨，单耗为每 1 万吨水 0.0155kg，则项目年均使用药剂费 25.78 万元，每 5 年按照 6%的比例递增。

（5）水资源费：根据河南省关于印发河南省水资源税改革试点实施办法的通知（豫政 2017 年 44 号），本项目资源税为每吨 0.35 元。

（6）办公费用：办公费按照工资总额的 10%估算。

（7）其他费用：其他费用按照工资总额的 15%估算。

运营成本测算表

单位:万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资薪酬	532.50	532.50	532.50	532.50	532.50
水资源费	321.30	385.56	449.82	514.08	578.34
水电费	250.13	282.82	315.51	348.20	380.89
维修费	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92
办公费	53.25	53.25	53.25	53.25	53.25
药剂费	14.70	17.64	20.58	23.52	26.46
其他费用	79.88	79.88	79.88	79.88	79.88
合计	**1,332.68**	**1,432.57**	**1,532.46**	**1,632.35**	**1,732.24**

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资薪酬	564.45	564.45	564.45	564.45	564.45
水资源费	610.47	610.47	610.47	610.47	610.47
水电费	397.23	397.23	397.23	397.23	397.23
维修费	85.78	85.78	85.78	85.78	85.78
办公费	56.45	56.45	56.45	56.45	56.45
药剂费	27.93	27.93	27.93	27.93	27.93
其他费用	84.67	84.67	84.67	84.67	84.67
合计	**1,826.98**	**1,826.98**	**1,826.98**	**1,826.98**	**1,826.98**

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
工资薪酬	598.32	598.32	598.32	598.32	7,878.03
水资源费	647.10	647.10	647.10	647.10	7,889.85
水电费	421.06	421.06	421.06	421.06	5,247.94
维修费	90.93	90.93	90.93	90.93	1,197.22
办公费	59.84	59.84	59.84	59.84	787.86
药剂费	29.61	29.61	29.61	29.61	360.99
其他费用	89.75	89.75	89.75	89.75	1,181.75
合计	**1,936.61**	**1,936.61**	**1,936.61**	**1,936.61**	**24,543.64**

3、税金

根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收

增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号）的相关规定，本项目产品属于一般纳税人按简易办法依照 3%征收率征收增值税，城建税按增值税的 5%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提，所得税按利润总额的 25%计取（根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号，所得税优惠政策序号 25：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），本项目需交纳企业所得税 2,918.57 万元。

税金测算表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
增值税	59.54	71.45	83.36	95.27	107.18
城建税	2.98	3.57	4.17	4.76	5.36
教育费附加	1.79	2.14	2.50	2.86	3.22
地方教育费附加	1.19	1.43	1.67	1.91	2.14
企业所得税				104.59	141.57
小计	**65.50**	**78.59**	**91.70**	**209.39**	**259.47**

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
增值税	107.18	113.13	113.13	113.13	113.13
城建税	5.36	5.66	5.66	5.66	5.66
教育费附加	3.22	3.39	3.39	3.39	3.39
地方教育费附加	2.14	2.26	2.26	2.26	2.26
企业所得税	310.57	308.93	308.93	308.93	308.93
小计	**428.47**	**433.37**	**433.37**	**433.37**	**433.37**

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
增值税	113.13	113.13	113.13	113.13	1,429.02
城建税	5.66	5.66	5.66	5.66	71.48
教育费附加	3.39	3.39	3.39	3.39	42.85

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
地方教育费附加	2.26	2.26	2.26	2.26	28.56
企业所得税	281.53	281.53	281.53	281.53	2,918.57
小计	**405.97**	**405.97**	**405.97**	**405.97**	**4,490.48**

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本及税金	现金净流入
第三年	2,044.34	1,398.18	646.16
第四年	2,453.22	1,511.16	942.06
第五年	2,862.08	1,624.16	1,237.92
第六年	3,270.96	1,841.74	1,429.22
第七年	3,679.82	1,991.71	1,688.11
第八年	3,884.27	2,255.45	1,628.82
第九年	3,884.27	2,260.35	1,623.92
第十年	3,884.27	2,260.35	1,623.92
第十一年	3,884.27	2,260.35	1,623.92
第十二年	3,884.27	2,260.35	1,623.92
第十三年	3,884.27	2,342.58	1,541.69
第十四年	3,884.27	2,342.58	1,541.69
第十五年	3,884.27	2,342.58	1,541.69
第十六年	3,884.27	2,342.58	1,541.69
合计	**49,268.85**	**29,034.12**	**20,234.73**

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划发行专项债券 6,500.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（十一期）-2021 年河南省政府专项债券（三十五期）债券资金 3,000.00 万元，利率 3.51%，期限 15 年，2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）-2021 年河南省政府专项债券（四十六期）债券资金 1,000.00 万元，利率 3.52%，期限 15 年；拟继续申请债券资金 2,500.00 万元，期限 15 年，利率 4.5%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		140.50	140.50	
第二年		253.00	253.00	
第三年		253.00	253.00	646.16
第四年		253.00	253.00	942.06
第五年		253.00	253.00	1,237.92
第六年		253.00	253.00	1,429.22
第七年	125.00	253.00	378.00	1,688.11
第八年	125.00	247.38	372.38	1,628.82
第九年	125.00	241.75	366.75	1,623.92
第十年	125.00	236.13	361.13	1,623.92
第十一年	125.00	230.50	355.50	1,623.92
第十二年	375.00	224.88	599.88	1,623.92
第十三年	375.00	208.00	583.00	1,541.69
第十四年	375.00	191.13	566.13	1,541.69
第十五年	4,375.00	174.25	4,549.25	1,541.69
第十六年	375.00	16.88	391.88	1,541.69
合计	6,500.00	3,429.40	9,929.40	20,234.73
本息覆盖倍数	2.04			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 2.04，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

临颍县东城农贸市场项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

编制单位：河南欧凯会计师事务所有限公司

编制日期：二〇二一年三月二十二日

临颍县东城农贸市场项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

临颍县人民政府国有资产监督管理委员会:

我们接受临颍县人民政府国有资产监督管理委员会委托,对临颍县东城农贸市场项目的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号一预测性财务信息的审核》。相关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。

本评价报告仅供临颍县东城农贸市场项目申请使用专项债券及后续使用,除非事先取得本事务所的书面授权,任何单位和个人均不得将本评价报告或其任何部分用作任何其他目的。

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,本次评价的临颍县东城农贸市场项目,预期项目

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。总体评价结果如下:

1、应付本息情况

临颍县东城农贸市场项目拟申请使用债券资金8000.00万元,假设票面利率4.50%,使用期限为15年,每半年支付一次利息,分期还本。应还本付息情况如下:单位:万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	票面利率	应付利息	每半年付息
2022年		8000.00		8000.00	4.50%	360.00	180.00
2023年	8000.00			8000.00	4.50%	360.00	180.00
2024年	8000.00			8000.00	4.50%	360.00	180.00
2025年	8000.00			8000.00	4.50%	360.00	180.00
2026年	8000.00			8000.00	4.50%	360.00	180.00
2027年	8000.00			8000.00	4.50%	360.00	180.00
2028年	8000.00		400.00	7600.00	4.50%	342.00	171.00
2029年	7600.00		400.00	7200.00	4.50%	324.00	162.00
2030年	7200.00		400.00	6800.00	4.50%	306.00	153.00
2031年	6800.00		400.00	6400.00	4.50%	288.00	144.00
2032年	6400.00		400.00	6000.00	4.50%	270.00	135.00
2033年	6000.00		1200.00	4800.00	4.50%	216.00	108.00
2034年	4800.00		1200.00	3600.00	4.50%	162.00	81.00
2035年	3600.00		1200.00	2400.00	4.50%	108.00	54.00
2036年	2400.00		1200.00	1200.00	4.50%	54.00	27.00
2037年	1200.00		1200.00	0.00			
合计		8000.00	8000.00			4230.00	2115.00

2、项目产生的净现金收入

(1)收入测算

①租赁收入：临颍县东城农贸市场项目建造完成后，计划全部用于出租，可用来出租农贸市场面积为59000.00平方米。通过调查临颍县农贸市场出租信息，农贸市场租金按24元/㎡/月，租金以每三年增速5.5%的递增。根据谨慎性原则，出租率在经营期第一年预计达到70%，并逐年提高5%，于经营期第五年及以后年度出租率达到90%不变。

经测算，本项目租金总收入为22856.37万元。

②物业管理服务费收入：临颍县东城农贸市场项目可用来出租农贸市场面积为59000.00平方米，通过调查临颍县物业服务费情况，农贸物业服务费按1.5元/㎡/月。

经测算，本项目物业管理服务费收入为1285.02万元。

综上，本项目收入总计为24141.39万元。

（2）运营成本及税金测算

通过计算，本项目的增值税、税金及附加、房产税为3473.12万元。本项目在债券期内的运营成本为4506.84万元，其中包括工资及福利费2857.80万元、其他经营管理费857.31万元、维护修理费用791.73万元。

（3）净现金流入

经测算临颍县东城农贸市场项目可用于资金平衡的项目相关收益情况如下：

项目	金额（单位：万元）
总收入	24141.39

运营成本及应交税费	7979.96
项目净收益	16161.43

3、预期项目收益偿还债券本金和利息情况

经测算，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净收益为16161.43万元，计算的临颍县东城农贸市场项目本息覆盖倍数为1.32。具体详见下表：（单位：万元）

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收益合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
2022年	8000.00	360.00		7979.96	24141.39	16161.43
2023年	8000.00	360.00				
2024年	8000.00	360.00				
2025年	8000.00	360.00				
2026年	8000.00	360.00				
2027年	8000.00	360.00				
2028年	7600.00	342.00				
2029年	7200.00	324.00				
2030年	6800.00	306.00				
2031年	6400.00	288.00				
2032年	6000.00	270.00				
2033年	4800.00	216.00				
2034年	3600.00	162.00				
2035年	2400.00	108.00				
2036年	1200.00	54.00				
合计		4230.00	12230.00			
本息覆盖倍数	1.32					

（本页无正文，为临颍县东城农贸市场项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页。）

河南欧凯会计师事务所有限公司　　注册会计师：

中国·郑州　　注册会计师：

二〇二一年三月二十二日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以临颍县东城农贸市场项目预期项目租金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边租金收费标准，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制临颍县东城农贸市场项目收益预测表。

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无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4. 政府制定的计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、项目收益价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置

该项目位于临颍县颍川大道以南，经六路以西。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为10308.26万元，其中建筑工程费8323.51万元，其他费用1322.45 万元，基本预备费482.30万元，建设期利息180.00万元。

（2）资金筹措方式

估算项目建设投资10308.26 万元，资金筹措方案为：申请专项债券8000.00万元，约占总投资的77.61%，其他财政资金2308.26万元，约占总投资的22.39%。项目实施过程中，通过租金收入与物业管理服务费收入按计划归还债券借款。

项目建设期为1年。考虑项目拟申请债券，期限为15年。根据本项目的实施计划，本项目需投入建设资金10308.26万元。由此确定项目申请债券计划为：在建设期期间拟申请债券资金8000.00万元，假设票面利率4.50%，使用期限为15年，债券资金主要用于项目的投资建设。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

我国农业发展进入一个关键时期，三农问题摆到一切工作的首要位置。临颍县政府根据国家和河南省要求，结合本地实际，把农产品生产、农业的产业化经营作为加强农业、支持农业、保护农业、增加农业收入的战略性主导产业，加大投入、优化政策、创新环境、加快发展，大力推进区域化布局、规模化生产和集约化经营。

国家政策的支持，更掀起了农业发展的潮涌之势，临颍县政府抓住这一千载难逢的发展机遇，加大领导力度，高瞻远瞩，因势利导，

全面规划，整体布局，建立多样化经营模式，多元化结构模式，创新生产方式，以工厂、市场为龙头带动，实施贸、工、农一体和产、供、销并举，敢为人先，开拓创新，全面发展，瞄准农业科技市场和国际市场前沿，把现代化农业规模做强做大。

规模化的商品基地，要求规模化的交易市场，因此，临颍县决定在现有的较小的农副产品批发市场的基础上新建规模市场，扩大市场容量，增加服务内容，改变经营模式，在农村建立规模化无公害农产品种植示范基地，解决农副产品在种植、经销和加工中存在的问题，在服务中创造效益，发展自我，为当地农业发展做出贡献。

夯实农业基础，发展壮大乡村产业。该县以粮为基，不断加快农业基础建设，高标准推进千亿斤粮食、小麦绿色高产高效创建等项目建设，力争全年粮食总产量稳定在 60 万吨以上。实施农业产业提升行动。实施小辣椒产业“一区三园一联盟”建设，培育形成以“四彩农业”为主的 60 万亩高效农业发展格局。实施新型经营主体培育行动。扶持培育农业产业联合体、产业联盟和产业集群。实施智慧农业运行规范化行动。实施特色小镇建设行动。重点推进王岗辣椒小镇、繁城民族餐饮小镇等特色小镇建设。实施壮大村级集体经济行动。以全省扶持发展村集体经济试点县为契机，不断探索增加村集体收入新模式，集中规划建设临颍县东城农贸市场，全力推动村级集体经济长期稳定发展。

临颍县坚持以开放的思维引领经济社会发展，致力于打造名企名牌荟萃的中国休闲食品产业基地和宜居宜业的中等城市，经济社会呈

现出前所未有的发展态势。伴随新一轮发展大潮的到来，临颍将紧抓中原经济区和东南沿海产业转移的大好机遇，以更加积极、开放的姿态参与新的县域经济社会竞争，开创更加美好的明天。

2、项目建设必要性

（一）顺应我国战略性新型农贸市场快速发展的需要

2018 年 11 月 19 日，农业农村部部长韩长赋主持召开部常务会议，传达国务院食品安全委员会第一次全体会议精神；审议并原则通过《国家质量兴农战略规划(2018-2022 年)》，研究部署农产品质量安全工作，再次确保农产品质量安全是深入推进质量兴农的最重要内容，也是最基本的底线。并用“制定实施最严谨的标准”、“开展最严格的监管”、“进行最严厉的处罚”三个最严来落实部署。与此同时，国家积极谋划的质量兴农支持战略新政策《国家质量兴农战略规划(2018-2022 年)也已公布，无疑这又是一项事关农贸市场农产品保障供应以及食品安全的支持政策。

农贸市场行业将成为政策红利的市场，国务院政府报告指出农贸市场行业将会有利于提高民众生活质量。

现在是农贸市场行业发展过程中非常关键的阶段，首先，从外部宏观环境来讲，影响行业发展的新政策、新法规都将陆续出台。转变经济增长方式，严格的节能减排对农贸市场行业的发展都产生了深刻的影响，另外还有来自通货膨胀、人民币升值、人力资源成本上升等等因素的影响。

政策支持、财政补助、市长长期为民办实事政绩考评以及国家民生“菜篮子”工程惠民服务基础设施全国布局和落实，这样的一个巨

大背景支持、重视程度以及庞大资源供给，可想而知，未来的农贸市场发展前景该如何?必然是一片大好之势。与此同时，推进传统农贸市场向新时代菜场转型，以适应国家发展建设、百姓美好生活需求也因为这样的大好局势而越发的急切。

（二）促进我国农贸市场快速发展的需要

按照全面建成小康社会的要求，要加快全国性、重点区域性现代化农产品骨干批发市场的建设，其根据目标是要通过改革农产品批发市场的管理体制和建立良性投入机制，引导地方和企业加大对农产品批发市场建设的投入，完善大中城市、主要产区的集散地的现有基础设施，提升市场的功能和档次；培育一批稳定的大型农产品经销企业；逐步形成布局合理、功能完备、安全卫生、机制健全、信息灵敏、交易方式先进、运行规范、统一高效、竞争有序、现代化的农产品批发市场体系。

（三）有利于降低农产品流通成本，提高流通效率

以临颍县东城农贸市场为核心的农产品市场建设，将在很大程度上解决周边地区农产品交易方式散乱的问题，取代原有的购销渠道，形成多渠道经营和充分竞争的格局，对减少农产品流通环节、降低流通成本、提高流通规模效益具有重要作用。

（四）增加就业带动相关产业链发展的需要，促进项目建设地经济发展进程的需要

项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动农贸市场上下游相关产业链的发展，为提高中国综合国力产生巨大而深

远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大村民就业，因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益，对于临颍县、漯河市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的建设十分必要的。

3、收入测算

项目收入来源为租金收入与物业管理服务费收入，具体测算如下：

1、市场分析

农贸市场是老百姓满足日常生活的重要场所，在建设的时候需要考虑到两方面：1、人们购菜需求，2、市场的便捷性，要让老百姓舒适愉悦买菜，想到消费者之所想，然后是行消费者之便利。“小市场，大民生”。农贸市场一方面是联系农产品生产者、经营者和消费者的重要平台，另一方面也是政府实施“菜篮子工程”、“米袋子工程”、“放心肉工程”的重要载体，所以是具有公用性、公益性的城市基础设施。

大力推进农贸市场建设发展，加快构建标准化、规划化、规模化的农贸市场体系，既是保障和改善民生的重要抓手，也是深入实施“三大战略”、完善城市功能、服务城市转型的重要支撑。

农贸市场建设一方面是消费确确实实升级了的需要，现代人开始普遍追求更美好、更新颖、更高质量的生活消费享受，农贸市场要在

基础硬件和功能服务方式上做出改变，要有新的变化。另一方面是城市发展的需要，作为城市文明的重要窗口，农贸市场的影响和作用不言而喻。

2、收入估算

项目收入来源为出租场地租金收入与物业管理费收入，具体测算如下：

（1）价格定位

根据相关调查数据分析：漯河市农贸市场租赁价格为 1.2-2 元/㎡/天，则年租赁价格为 432-720 元/㎡/年。临颍县周边农贸市场租赁价格为 20-24 元/㎡/月，则年租赁价格为 240-288 元/㎡/年。详见下表：

漯河市项目周边地区市场租赁价格分析

地区	位置	天租赁价格	年租赁价格
邵陵区	英杨农贸市场	45 元/㎡/月	540 元/㎡/年
源汇区	丁湾农贸市场	60 元/㎡/月	720 元/㎡/年
郾城区	勾张集贸市场	36 元/㎡/月	432 元/㎡/年

临颍县项目周边地区市场租赁价格分析

地区	位置	月租赁价格	年租赁价格
城关镇	新农贸市场	24 元/㎡/月	288 元/㎡/年
商贸城	商贸城农贸市场	22.5 元/㎡/月	270 元/㎡/年

（2）出租收入估算

临颍县东城农贸市场项目建设范围在该项目位于临颍县颍川大道以南，经六路以西区域内。该项目中的农贸市场建成后，计划全部用于出租，可用来出租农贸市场面积为 59000.00 平方米。通过调查

临颍县农贸市场出租信息，按照临颍县现行市场价格确定。由于该项目地理位置优越，出租前景良好。通过分析调查同类项目使用情况及租金情况进行，预测农贸市场租金为24元/㎡/月，租金以每三年增速5.5%的递增。根据谨慎性原则，农贸市场出租率在经营期第一年预计达到70%，并逐年提高5%，第五年及以后年度出租率达到90%保持不变。

（3）物业管理服务费收入估算

临颍县东城农贸市场项目可用来出租农贸市场面积为59000.00平方米，通过调查临颍县物业服务费情况，农贸物业服务费按1.5元/㎡/月。根据谨慎性原则，农贸市场出租率在经营期第一年预计达到70%，并逐年提高5%，第五年及以后年度出租率达到90%保持不变。

综上，经测算本项目总收入为24141.39万元。

据国家现行财政、税务等有关规定本项目按9%计算增值税，作为应缴附加税的计算基础，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税的5%、3%、2%计算，房产税按12%计算；所得税按照25%计算。具体测算如下表：

项目总收入、税金及附加测算表

序号	项目	合计	建设期	经营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	出租率			**70%**	**75%**	**80%**	**85%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**
1	**租赁收入**	**22856.37**		**1189.44**	**1274.40**	**1359.36**	**1523.76**	**1613.39**	**1613.39**	**1702.13**	**1702.13**	**1702.13**	**1795.74**	**1795.74**	**1795.74**	**1894.51**	**1894.51**
1.1	出租面积（㎡）			59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00
1.2	出租单价（元/㎡）			288.00	288.00	288.00	303.84	303.84	303.84	320.55	320.55	320.55	338.18	338.18	338.18	356.78	356.78
2	**物业服务费收入**	**1285.02**		**74.34**	**79.65**	**84.96**	**90.27**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**	**95.58**
2.1	面积（㎡）			59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00
2.2	单价（元/㎡/月）			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3	**应交增值税**	**663.96**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**173.91**	**119.50**	**118.88**	**126.16**	**125.50**
3.1	销项税	**1887.22**		98.21	105.23	112.24	125.82	133.22	133.22	140.54	140.54	140.54	148.27	148.27	148.27	156.43	156.43
3.2	进项税	**1223.26**		873.84	23.18	23.67	24.39	24.91	25.44	26.21	26.77	27.34	28.16	28.77	29.39	30.27	30.92
4	**附加税**	**66.40**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.39	11.95	11.89	12.62	12.55
4.1	城建税	**33.20**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.70	5.98	5.94	6.31	6.28
4.2	教育费附加	**19.92**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.22	3.59	3.57	3.78	3.77
4.3	地方教育费附加	**13.28**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.48	2.39	2.38	2.52	2.51
5	**房产税**	**2742.76**		**142.73**	**152.93**	**163.12**	**182.85**	**193.61**	**193.61**	**204.26**	**204.26**	**204.26**	**215.49**	**215.49**	**215.49**	**227.34**	**227.34**

4、成本测算

1、取费说明

①工资及福利费：本项目预计需要项目办经理，2人，工资标准为每人8万元/年；办公人员，3人，工资标准为每人6万元/年；财务人员，2人，工资标准为每人6万元/年；物业管理人员，3人，工资标准为每人6万元/年；保洁人员，10人，工资标准为每人3.6万元/年；保安人员，6人，工资标准为每人3.6万元/年；其他人员，6人,工资标准为每人3.6万元/年。按照工资的20%计提职工福利费。以后年度每年递增2.6%。

②其他经营管理费：按照工资及福利费用的30%计算，以后年度每年递增2.6%。

③维护修理费用：每年的维护修理费按照项目总投资的0.5%计算。以后每三年递增5%。

2、测算结果

通过计算，本项目的债券期内总运营成本为4506.84万元，增值税、税金及附加、房产税为3473.12万元。

运营期内总运营支出测算表如下：

项目运营成本及税金测算表

序号	项目	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	工资及福利费	2857.80	0.00	171.84	176.31	180.89	185.60	190.42	195.37	200.45	205.66	211.01	216.50	222.13	227.90	233.83	239.91
2	其他经营管理费	857.31	0.00	51.55	52.89	54.27	55.68	57.12	58.61	60.13	61.70	63.30	64.95	66.63	68.37	70.15	71.97
3	维护修理费用	791.73	0.00	51.54	51.54	51.54	54.12	54.12	54.12	56.82	56.82	56.82	59.66	59.66	59.66	62.65	62.65
4	**运营成本合计**	**4506.84**	**0.00**	**274.93**	**280.74**	**286.70**	**295.39**	**301.66**	**308.10**	**317.41**	**324.18**	**331.13**	**341.11**	**348.42**	**355.93**	**366.62**	**374.52**
5	应交增值税	663.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	173.91	119.50	118.88	126.16	125.50
6	附加税	66.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.39	11.95	11.89	12.62	12.55
7	房产税	2742.76	0.00	142.73	152.93	163.12	182.85	193.61	193.61	204.26	204.26	204.26	215.49	215.49	215.49	227.34	227.34
8	**税金合计**	**3473.12**	**0.00**	**142.73**	**152.93**	**163.12**	**182.85**	**193.61**	**193.61**	**204.26**	**204.26**	**204.26**	**406.79**	**346.94**	**346.26**	**366.11**	**365.40**
9	**合计**	**7979.96**	**0.00**	**417.66**	**433.67**	**449.82**	**478.24**	**495.27**	**501.70**	**521.66**	**528.44**	**535.39**	**747.90**	**695.37**	**702.19**	**732.73**	**739.92**

综上可得，运营期内运营成本及相关税费测算如下表：

项目	金额（单位：万元）
总运营成本	4506.84
应交税费	3473.12
合计	7979.96

5、项目净收益预测

项目	金额（单位：万元）
总收入	24141.39
运营成本及应交税费	7979.96
项目净收益	16161.43

（三）资金平衡分析

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，本息覆盖倍数为1.32。

四、相关风险提示

根据本项目的特点，影响本项目收支平衡的关键因素为租金收益，建设完成后，本项目通过整合临颍县农产品交易资源，推进农产品交易市场现代化发展，优化农业物流配送体系，提升物流配送效率，从而推进农业现代化、信息化发展。同时，将在很大程度上解决周边农产品交易方式散乱落后的问题，取代原有的购销渠道，打破部门垄断和地区封锁，形成多渠道经营和充分竞争的格局，对减少农产品流通环节、降低流通成本、提高流通规模效益具有重要作用。但因项目容易受到宏观经济、市场情况、是否能达到预期出租比例等诸多因素影响，包括现实中可能存在成本费用不确定和收入不确定等问题。所以项目实施后要在控制经营成本的基础上，合理制定管理、营业计划，确保项目财务收益。



营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码

91430100763[illegible]



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	河南欧凯会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰万圆整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年06月18日
法定代表人	丁英豪	营业期限	长期
经营范围	审计、验资、会计咨询、会计服务、政府招投标采购代理、工程咨询、工程管理服务。（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）	住　　所	郑州市金水区农业路72号2号楼22层2201号

郑州市金水区市场监督管理局

登记机关

2020 年 12 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南欧凯会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：丁美豪

经营场所：郑州市农业路72号2号楼22层2201号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000065

批准执业文号：豫财会[2004]41号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0010045

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

二〇二一年　一　月十三日

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.

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 410001140013

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 05 月 05 日

年 月 日
/y /m /d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7179613395672700[illegible]383441393833

1/1

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.

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

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



姓名 Full name 丁英豪

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1979-01-24

工作单位 Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 412902197901240426

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7179613395672700[illegible]383441393833

证书编号：
No. of Certificate 410000650003

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

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

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

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

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓　名 Full name 臧利红

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1976-03-01

工作单位 Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410723197603010047

临颍县粮油及应急物资储备基地项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

编制单位：河南欧凯会计师事务所有限公司

编制时间：二零二零年三月

临颍县粮油及应急物资储备基地项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

临颍县人民政府国有资产监督管理委员会：

我们接受临颍县人民政府国有资产监督管理委员会委托,对临颍县粮油及应急物资储备基地项目的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 号一预测性财务信息的审核》。相关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。

本评价报告仅供临颍县粮油及应急物资储备基地项目申请使用专项债券及后续使用，除非事先取得本事务所的书面授权，任何单位和个人均不得将本评价报告或其任何部分用作任何其他目的。

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,本次评价的临颍县粮油及应急物资储备基地项目,预期租金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。总体评价结果如下：

1、应付本息情况

临颍县粮油及应急物资储备基地项目拟使用债券资金23000.00万元,假设票面利率4.50%,使用期限为15年，2021年已申请使用12000.00万元，采用每半年支付一次利息,债券到期一次偿还本金；2022年计划申请11000.00万元，本次申请使用1000.00万元，采用每半年支付一次利息,分期偿还本金；应还本付息情况如下:单位：万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	票面利率	应付利息	每半年付息
2021年		12000.00		12000.00	4.50%	540.00	270.00
2022年	12000.00	11000.00		23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2023年	23000.00			23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2024年	23000.00			23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2025年	23000.00			23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2026年	23000.00			23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2027年	23000.00			23000.00	4.50%	1035.00	517.50
2028年	23000.00		550.00	22450.00	4.50%	1010.25	505.13
2029年	22450.00		550.00	21900.00	4.50%	985.50	492.75
2030年	21900.00		550.00	21350.00	4.50%	960.75	480.38
2031年	21350.00		550.00	20800.00	4.50%	936.00	468.00
2032年	20800.00		550.00	20250.00	4.50%	911.25	455.63
2033年	20250.00		1650.00	18600.00	4.50%	837.00	418.50
2034年	18600.00		1650.00	16950.00	4.50%	762.75	381.38
2035年	16950.00		1650.00	15300.00	4.50%	688.50	344.25
2036年	15300.00		13650.00	1650.00	4.50%	74.25	37.13
2037年	1650.00		1650.00	0.00			
合计		23000.00	23000.00			13916.25	6958.13

2、项目产生的净现金收入

（1）基本假设条件及依据

临颍县粮油及应急物资储备基地项目现金流入全部通过租金收入实现。

该项目位于临颍县物流园区京港澳高速以东、颍昌路以北、经七路以西。通过调查临颍县厂房租赁情况信息。增长率的测算如下：

序号	2016 年	2017 年	2018 年
GDP	9.20%	8.20%	8.50%
固定资产投资	16.00%	11.37%	10.00%
一般预算收入	23.30%	18.50%	8.00%

综合考虑以上因素，依据相关原则按 2016-2018 年居民消费指数 CPI 平均增速 1.3%的 2 倍计算收益的增长，即增速 2.6%。

（2）产生的净现金流入

假设临颍县粮油及应急物资储备基地项目，经测算可用于资金平衡的厂区相关收益情况如下：单位：万元

项目	测算金额
总收入	56847.56
总运营成本及应交税费	7379.38
项目净收益	49468.18

3、预期项目收益偿还债券本金和利息情况

经测算，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净收益为 49468.18 万元，计算的临颍县粮油及应急物资储备基地项目本息覆盖倍数为 1.34。具体详见下表：（单位：万元）

年度	债券本息合计			项目收入	运营成本及税费	项目净收益
	本金	利息	本息和			

2021 年	12000.00	540.00		56847.56	7379.38	49468.18
2022 年	23000.00	1035.00				
2023 年	23000.00	1035.00				
2024 年	23000.00	1035.00				
2025 年	23000.00	1035.00				
2026 年	23000.00	1035.00				
2027 年	23000.00	1035.00				
2028 年	22450.00	1010.25				
2029 年	21900.00	985.50				
2030 年	21350.00	960.75				
2031 年	20800.00	936.00				
2032 年	20250.00	911.25				
2033 年	18600.00	837.00				
2034 年	16950.00	762.75				
2035 年	15300.00	688.50				
2036 年	1650.00	74.25				
合计		13916.25	36916.25			
本息覆盖倍数	1.34					

附件：项目收益及现金流入评价说明

河南欧凯会计师事务所有限公司　　注册会计师：

中国　郑州　　注册会计师：

二〇二〇年三月

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以临颍县粮油及应急物资储备基地项目预期租金收入为基础，结合项目的建设期、近几年县周边出游情况、苗木销售情况、2019 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制临颍县粮油及应急物资储备基地项目收益预测表，按照近三年居民消费指数 CPI 增速 2.6%增速的 100%、95%、90%作为租金收入价格的增幅。

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无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4. 政府制定的出租计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、租金收入在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置

该项目位于临颍县物流园区京港澳高速以东、颍昌路以北、经七路以西。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 29,811.00 万元，其中建筑工程费 23,328.27 万元，其他费用 4,056.02 万元，基本预备费 1,369.21 万元，建设期利息 1,057.50 万元。

（2）资金筹措方式

估算项目建设投资 29,811.00 万元，资金筹措方案为：申请专项债券 23000 万元，约占总投资的 77.15%，其他财政资金 6,811.00 万元，约占总投资的 22.85%。项目实施过程中，通过租金收入按计划归还债券借款。

项目建设期为 2 年。考虑项目拟申请债券，期限为 15 年，本项目计算期按 15 年考虑。根据本项目的实施计划，本项目需投入建设资金 29,811.00 万元。由此确定项目申请债券计划为：在建设期期间拟申请债券资金 23,000.00 万元，使用期限为 15 年，债券资金主要用于项目的投资建设。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

粮食是关系世界各国国计民生的重要战略物资。“民以食为天、谷乃国之宝”，这充分说明了粮食是关系国家稳定发展的重要物资。粮食对于我们这个泱泱 13 亿多人口的大国，且人多地少的客观实际，显得更为重要。

发展规划《国家粮食安全中长期规划纲要（2008-2020 年）》提出今后 12 年保障粮食安全的六大主要任务：提高粮食生产能力；利用非粮食物资源；加强粮油国际合作；完善粮食流通体系；完善粮食储备体系；完善粮食加工体系，增强国家对粮食市场的应急调控能力。其中完善粮食储备体系要建立中央战略专项储备与调节周转储备相结合、中央储备与地方储备相结合、政府储备与企业商业最低库存相结合的粮油储备调控体系，地方储备粮要达到“产区保持 3 个月销量、销区保持 6 个月销量”的要求，完善储备粮监管制度，确保数量真实、质量良好和储存安全。加强储备粮仓储基础设施建设，改善储粮条件，提高粮食储藏技术应用水平，确保储粮安全。 国家近几年利用中央预算内资金对粮食仓储的重点项目给予支持，对粮食产销平衡区和主要销区支持其建立地方粮食储备体系，改善粮食仓储条件。推广散粮运输方式，加强散粮基础设施建设，提高粮食物流的组织化程度，推动散粮运输技术设备研发和标准化工作。在构建现代粮食储备体系过程中，要注重整合现有资源，制定鼓励粮食储备发展的政策，充分调动企业和地方政府的积极性。相关部门要进一步明确责任，加强组织协调，形成合力，共同推进粮食储备体系发展。2006 年下发的《河南省粮食现代物流规划》要求“以科学发展观为指导，坚持以市场为导向，深化粮食流通体制改革，加快培育粮食物流的市场主体， 通过合理布局，实施重点突破，整合现有资源，利用先进技术，构建以‘四散化’为中心的粮食物流体系，实现我省粮食流通的现代化”，确定了全省 2006～2015 年粮食物流发展“以实现粮食流通的散装、

散卸、散储、散运”的宗旨，主要建设“ 粮食物流仓储设施、散粮运输工具、散粮接发及配套设施、粮食物流公共信息平台、新建和改建粮食仓储设施、粮食物流基地及粮食深加工设施” 等六大建设项目。

应急物资是应对突发公共事件的重要保障。《突发事件应对法》中规定，“国家建立健全应急物资储备保障制度”。《国民经济和社会发展“十一五”规划纲要》也提出，要加强“应急物资保障”等重点领域和重点项目的建设。因此，必须将应急物资储备系统的建设作为一项重要的基础性工程来抓好抓实，以推动应急物流体系全面建设，切实增强我国应急管理能力。

国家救灾物资储备体系的逐步建立和完善，在应对自然灾害等突发公共事件方面正在发挥着积极而重要的作用，在一定程度上解决了灾区和困难群众的生活困难，为在较短时间内恢复正常的生产、生活奠定了基础。但相对需求而言，应急物资储备还存在一些不足。一是在数量规模上，目前中央级国家救灾物资储备仓库数量少，布局不合理，导致救灾物资运距过远，运输时间过长，影响了救灾工作的时效；二是在品种结构上，目前中央级救灾物资储备品种比较单一，一般只有救灾帐篷和一些捐赠来的衣被，离紧急抢救、保障灾民生活所需要的物资要求还有相当大的差距，无法满足各地对救灾物资多样化的需求；三是在管理机制上，现有的物资储备缺乏纵向和横向上的信息沟通机制，管理体制和运转机制还存在一些亟需解决的问题；四是在储

备层次上，我国的地方、市场和家庭等 3 个储备层次还存在较大的缺失，应急物资储备的数量、质量均得不到很好的保证。

2、项目收益及现金流入预测

项目收入来源有厂房租金收入，具体测算如下：

（1）价格定位

根据相关调查数据分析：结合漯河市标准化厂房租赁价格为 0.5-1.0 元/㎡/天，则年租赁价格为 180-360 元/㎡/年。

详见下表：

表 13-1　漯河市项目周边地区厂房租赁价格分析

地区	位置	性质	天租赁价格	年租赁价格
高新区	立达创业园	厂房	0.8 元/㎡/天	288 元/㎡/年
邵陵区	东兴电子城	厂房	0.5 元/㎡/天	180 元/㎡/年
源汇区	美的物流园	厂房	1.0 元/㎡/天	360 元/㎡/年
郾城区	亚裕产业园	厂房	0.9 元/㎡/天	324 元/㎡/年
郾城区	恒隆工业园	厂房	0.9 元/㎡/天	324 元/㎡/年

根据相关调查数据分析：漯河市办公用房租赁价格为 0.5-1.8 元/㎡/天，年租赁价格为 180-648 元/㎡/年。

表 13-2 项目周边地区办公用房租赁价格分析

地区	位置	性质	天租赁价格	年租赁价格
源汇区	昌建广场 SOHO	办公用房	1.8 元/㎡/天	648 元/㎡/年
郾城区	建业一号中心	办公用房	1.5 元/㎡/天	540 元/㎡/年
西城区	MAX 世界港	办公用房	1.4 元/㎡/天	540 元/㎡/年
邵陵区	金色龙湾	办公用房	1.0 元/㎡/天	360 元/㎡/年
源汇区	昌建外滩	办公用房	1.3 元/㎡/天	468 元/㎡/年

（2）出租收入估算

临颍县粮油及应急物资储备基地项目建设范围在临颍县物流园区。建造完成后，可用来出租厂房面积为 131900.00 平方米。该项

目建成后，计划全部用于出租。通过调查临颍县工业厂房出租信息，出租收入按照临颍县现行市场价格确定。该项目地理位置优越，出租前景良好。根据对临颍县周边厂房的使用情况及租金情况进行调查统计分析，预测每年年租金为 264.00 元每平方米。

（3）项目增值税按不动产租金收入 9%计算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税的 5%、3%、2%计算；所得税按应纳税所得额的 25%计算。

项目总收入、税金及附加测算表

项目名称：临颍县粮油及应急物资储备基地项目　　金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	**租金收入**	56847.56	2959.84	3215.43	3482.31	3760.89	3858.67	3959.00	4061.93	4167.54	4275.90	4387.07	4501.14	4618.17	4738.24	4861.43
1.1	年租金	56847.56	2959.84	3215.43	3482.31	3760.89	3858.67	3959.00	4061.93	4167.54	4275.90	4387.07	4501.14	4618.17	4738.24	4861.43
	出租面积（㎡）		131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00	131900.00
	出租单价（元/㎡）		264.00	270.86	277.91	285.13	292.55	300.15	307.96	315.96	324.18	332.61	341.25	350.13	359.23	368.57
2	**应交增值税**	1861.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86.31	335.77	345.18	354.85	364.76	374.93
2.1	进项税	2832.03	2487.93	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47	26.47
2.2	销项税	4693.84	244.39	265.49	287.53	310.53	318.61	326.89	335.39	344.11	353.06	362.24	371.65	381.32	391.23	401.40
3	税金及附加	186.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.63	33.58	34.52	35.48	36.48	37.49
3.1	城建税	93.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.32	16.79	17.26	17.74	18.24	18.75
3.2	教育费附加	55.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.59	10.07	10.36	10.65	10.94	11.25
3.3	地方教育费附加	37.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.73	6.72	6.90	7.10	7.30	7.50

3、成本测算

该项目建成后主要用于房屋租赁，采用出租方式进行运营，在运营期间，不设立新的项目公司，由实施单位具体负责管理运营，财务行政及其他人员由项目实施单位委派，不需要本项目产生此项成本，本项目只需配备办公管理人员、保洁、保安、物业管理人员。

（1）该项目建成后主要用于自建房屋租赁，无需原、辅材料及燃动力费用。

（2）定员、工资及福利费。因本项目不设立新的项目公司，需要劳动人员主要是项目区管理人员及物业，则配备 10 名保洁人员、10 名保安人员、6 名物业管理人员、6 名办公人员及 6,名管理人员，年需工资及福利费 158.40 万元。

（3）其他费用。其它费用主要包括其他管理费用、其他营业费用等，正常年度其他费用估算为 47.52 万元。其中其他管理费用按照工资及福利费总额的 30%计取。

（4）维护费用按总投资额 5%计算，在运营期 13 年内均摊。

序号	项目名称			
1	人工费用			158.4
人员类别		人数	工资标准/年	年度费用
1.1	保洁人员	10	3.6	36
1.2	保安人员	10	3.6	36
1.3	物业管理人员	6	4.2	25.2
1.4	办公人员	6	4.2	25.2
1.5	管理人员	6	6	36
2	其他管理费用			47.52
3	维护费用			114.66
合计		320.58		

项目运营成本测算表

序号	项目	合计	经营期												
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	工资及福利费	2634.29	158.40	162.52	166.74	171.08	175.53	180.09	184.77	189.58	194.51	199.56	204.75	210.08	215.54	221.14
2	其他经营管理费	790.29	47.52	48.76	50.02	51.32	52.66	54.03	55.43	56.87	58.35	59.87	61.43	63.02	64.66	66.34
3	维护修理费用	1906.83	114.66	117.64	120.70	123.84	127.06	130.36	133.75	137.23	140.79	144.45	148.21	152.06	156.02	160.07
4	合计	5331.40	320.58	328.91	337.46	346.24	355.24	364.48	373.95	383.68	393.65	403.89	414.39	425.16	436.22	447.56

4、项目净收益预测

项目净收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期												
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	项目运营收入	56847.56	2959.84	3215.43	3482.31	3760.89	3858.67	3959.00	4061.93	4167.54	4275.90	4387.07	4501.14	4618.17	4738.24	4861.43
2	项目运营成本	5331.40	320.58	328.91	337.46	346.24	355.24	364.48	373.95	383.68	393.65	403.89	414.39	425.16	436.22	447.56
3	税费	2047.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.94	369.34	379.70	390.33	401.24	412.43
4	项目净收益	49468.18	2639.26	2886.52	3144.85	3414.65	3503.43	3594.52	3687.98	3783.86	3787.31	3613.84	3707.05	3802.68	3900.79	4001.45

（三）资金平衡分析

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，本次评价的临颍县粮油及应急物资储备基地项目本息覆盖倍数为1.34。所以预期厂房及办公楼等租金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。

四、相关风险提示

因租赁价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目成本不确定和销售价格不确定等问题。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100763138198H

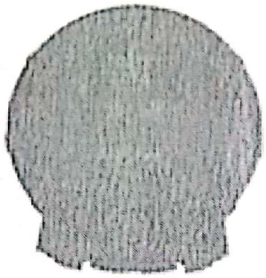
(1-1)

名　　称	河南欧凯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	郑州市金水区农业路72号2号楼22层2201号
法定代表人	崔世界
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2004年06月18日
营业期限	长期
经营范围	审计，验资，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

2014年09月26日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.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
执业证书

名　　称：河南欧凯会计师事务所有限公司

主任会计师：崔世界

办公场所：郑州市农业路72号2号楼22层2301号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：41000065

注册资本(出资额)：200万元

批准设立文号：豫财会[2004]41号

批准设立日期：2004-06-15

证书序号：NO. 020863

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

二〇　年　月　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.

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 410001140013

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

发证日期：
Date of Issuance 2010 年 05 月 05 日

年 月 日
年 月 日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7179613395672700[illegible]441393833 1/1

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
年 月 日

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



姓名
Full name 丁英豪

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1979-01-24

工作单位
Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 412902197901240426

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7179613395672700[illegible]383441393833

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　刘仕轩

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1972-07-26

工作单位 Working unit　河南欧凯会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　410526197207265858



证书编号：No. of Certificate　110001620076

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　2006年/y 09月/m 27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

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第082101号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区龙子湖正商学府广场B座

电话：0371-53691600　　传真：0371-53691600

目　录

摘　要 2

正　文 3

一、项目概况 3

二、审批情况 3

三、投资估算及资金筹措方式 3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 4

五、项目收益预测编制说明 11

六、评价结论 11

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章 12

附件目录 13

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第082101号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，对卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.53倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕082101号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，对卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目位于卢氏县东明镇祁村湾村洛河与洛北大渠汇流处向西500米。卢氏县新建污水处理厂（迁址改扩建）建设项目的建设规模为近期3.0万m^3/d和远期4.5万m^3/d及污泥处置设施。配套污水管网近期工程量为2.7公里，管径位d1200，污水管网从卢氏县第一污水处理厂铺设至卢氏县新建污水处理厂。

该项目建设期为24个月，计划于2020年8月开工，2022年7月完工。

二、审批情况

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）卢氏县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》用字第411224202100003号；

（二）卢氏县发展与改革委员会《关于卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程可行性研究报告的批复》（卢发改〔2021〕5号）。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

根据郑州大学综合设计研究院有限公司编制的《卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程可行性研究报告》，本项目总投资为 12,656.82 万元，其中工程建设费用 10,903.32 万元，工程建设其它费用 724.32 万元，工程预备费 697.66 万元，铺底流动资金 135.51 万元，建设期贷款利息 196.01 万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	工程建设费用	10,903.32	86.15%
2	工程建设其它费用	724.32	5.72%
3	工程预备费	697.66	5.51%
4	铺底流动资金	135.51	1.07%
5	建设期贷款利息	196.01	1.55%
总投资		12,656.82	100%

（二）资金筹措方式

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程总投资为12,656.82万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金。其中自筹资金（地方财政配套）10,356.82万元，占总投资的81.83%；拟申请使用专项债券资金2,300.00万元，占总投资的18.17%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比
12,656.82	自筹资金（地方财政配套）	10,356.82	81.83%
	拟申请使用专项债资金	2,300.00	18.17%
	合计	12,656.82	100%

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）拟申请使用专项债券应付本息情况

卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程拟申请使用专项债券资金2,300.00万元，本次拟申请使用专项债券资金2,300.00万元，期限为15年，假设本次拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息每半年支付一次，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券2,300.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年	2,300.00			2,300.00	4.50%	-	-
第2年		2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50	103.50
第3年		2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50	103.50
第4年		2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50	103.50
第5年		2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50	103.50
第6年		2,300.00		2,300.00	4.50%	103.50	103.50
第7年		2,300.00	115.00	2,185.00	4.50%	103.50	218.50

第 8 年		2,185.00	115.00	2,070.00	4.50%	98.33	213.33
第 9 年		2,070.00	115.00	1,955.00	4.50%	93.15	208.15
第 10 年		1,955.00	115.00	1,840.00	4.50%	87.98	202.98
第 11 年		1,840.00	115.00	1,725.00	4.50%	82.80	197.80
第 12 年		1,725.00	345.00	1,380.00	4.50%	77.63	422.63
第 13 年		1,380.00	345.00	1,035.00	4.50%	62.10	407.10
第 14 年		1,035.00	345.00	690.00	4.50%	46.58	391.58
第 15 年		690.00	345.00	345.00	4.50%	31.05	376.05
第 16 年		345.00	345.00	-	4.50%	15.53	360.53
合计			2,300.00			1,216.13	3,516.13

（二）项目可产生的净收益

1.运营收入

（1）污水处理收入

本项目主营业务收入为项目建成后收取的污水处理费及中水使用费收入。根据郑州大学综合设计研究院有限公司编制的《卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程可行性研究报告》：该项目的建设规模为 3.0 万 m^3/d，项目建成后扣除管网损失后污水处理水量为 2.09 万 m^3/日，其中：

1）居民污水处理收入

依据规划及室外给水设计标准，结合河南省城乡统计资料，参照卢氏县人均生活用水指标。确定卢氏县近期 2025 年平均日综合生活用水指标取 0.13m^3/（人·d），远期考虑生活水平提高的同时，用水指标取 0.14 m^3/（人·d），污水排放系数近期取 0.85，远期取 0.90。管网收水率近期取 0.85，远期取 0.95。服务范围内近期 2025 年人口达到 13.24 万人，远期 2035 年人口达到 14.25 万人。则至 2025 年生活污水量：

13.24×0.13×0.85×0.85=1.24 万 m^3/日

根据卢氏县发展与改革委员会《关于改革调整城市供水价格和城市污水处理收费标准的通知》：城区和重点建制镇居民生活用水污水处理收费标准调至 0.85 元/m^3。

2）工业污水处理收入

参照《卢氏县产业聚集区控制性详细规划》和《卢氏县产业聚集区空间规划（2009-2020）》，结合《卢氏县产业区总体规划（2016—2035）》，本工程服务范围内的产业聚集区将完全建成总面积约 4.0 平方公里，根据建设现状和产业聚集区的建设计划，预计 2025 年可完成建设面积约 2.5 平方公里，由于缺乏本区域企业的污水量统计资料，类比洛河以南企业污水量统计资料，污水量指标近期取 0.40 万 m^3/km2，远期取 0.45 万 m3/km2。管网收水率近期取 0.85，远期 0.95。至 2025 年工业污水量：

2.5×0.40×0.85=0.85 万 m³/日

根据卢氏县发展与改革委员会《关于改革调整城市供水价格和城市污水处理收费标准的通知》，城区和重点建制镇非居民生活用水及单位自供水设施取用地下水，污水处理收费标准调至 1.20 元/ m³。

（2）中水使用费收入

根据卢氏县城总体规划及与中水用户的用水协议（见附件），本工程污水厂尾水需进行中水回用，根据建设方提供的用水协议，本工程中水用水量为：三门峡第八建筑安装工程有限公司搅拌站所需中水用水量为 4000 吨/日；卢氏宏基混凝土有限公司所需中水用水量为 4000 吨/日；卢氏泓淇实业有限公司所需中水用水量为 4000 吨/日；山西鹏洁环保科技有限公司卢氏分公司所需中水用水量为 3000 吨/日；三门峡智谷环境科技有限公司所需用水量为 3000 吨/日。根据以上中水用水企业所需中水量，本工程中水使用规模约 1.8 万吨/日。

根据项目单位与中水使用单位已签订的中水回用合同，中水使用费标准为 1.10 元/m³。

该项目预计 2022 年 7 月完工并投入运营，项目收益从 2022 年 8 月开始计算。保守预测项目建成后第一年供水规模达到总规模的 85%，第二年达到总规模的 90%，第三年及预测期以后年度达到总规模的 95%并保持不变。

债券存续期内可形成运营收入 20,067.92 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	运营负荷	85%	90%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**375.70**	**1,337.58**	**1,411.89**	**1,411.89**	**1,411.89**
2.1	污水处理收入	268.08	681.24	719.09	719.09	719.09
2.1.1	居民污水处理收入	136.24	346.21	365.45	365.45	365.45
2.1.1.1	单价（元/t）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.1.1.2	污水处理规模（万 t/年）	160.28	407.31	429.94	429.94	429.94
2.1.2	工业污水处理收入	131.84	335.03	353.64	353.64	353.64
2.1.2.1	单价（元/t）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2.1.2.2	污水处理规模（万 t/年）	109.87	279.19	294.70	294.70	294.70
2.2	中水使用费收入	107.62	656.34	692.81	692.81	692.81
2.2.1	单价（元/t）	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
2.2.2	供应规模（万 t/年）	232.69	591.30	624.15	624.15	624.15

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%

2	运营收入	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89
2.1	污水处理收入	719.09	719.09	719.09	719.09	719.09
2.1.1	居民污水处理收入	365.45	365.45	365.45	365.45	365.45
2.1.1.1	单价（元/t）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.1.1.2	污水处理规模（万 t/年）	429.94	429.94	429.94	429.94	429.94
2.1.2	工业污水处理收入	353.64	353.64	353.64	353.64	353.64
2.1.2.1	单价（元/t）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2.1.2.2	污水处理规模（万 t/年）	294.70	294.70	294.70	294.70	294.70
2.2	中水使用费收入	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81
2.2.1	单价（元/t）	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
2.2.2	供应规模（万 t/年）	624.15	624.15	624.15	624.15	624.15

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	运营负荷	95%	95%	95%	95%	95.00%	
2	运营收入	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	20,067.92
2.1	污水处理收入	719.09	719.09	719.09	719.09	719.09	10,297.47
2.1.1	居民污水处理收入	365.45	365.45	365.45	365.45	365.45	5,233.24
2.1.1.1	单价（元/t）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
2.1.1.2	污水处理规模（万 t/年）	429.94	429.94	429.94	429.94	429.94	
2.1.2	工业污水处理收入	353.64	353.64	353.64	353.64	353.64	5,064.24
2.1.2.1	单价（元/t）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
2.1.2.2	污水处理规模（万 t/年）	294.70	294.70	294.70	294.70	294.70	
2.2	中水使用费收入	692.81	692.81	692.81	692.81	692.81	9,770.45
2.2.1	单价（元/t）	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	
2.2.2	供应规模（万 t/年）	624.15	624.15	624.15	624.15	624.15	

2.运营支出

该项目建成后运营支出具体测算如下：

（1）药剂费：根据郑州大学综合设计研究院有限公司编制的《卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程可行性研究报告》，该项目建成后满负荷运营状态下年消耗聚合氯化铝 PAC 为 328.5 吨，单价 0.20 万元/吨；年消耗聚丙烯酰胺 PAM 为 8.76 吨，单价为 2.80 万元/吨；年消耗乙酸钠为 438 吨，单价为 0.30 万元/吨；年消耗工业精盐 550 吨，单价为 0.08 万元/吨。年耗用药剂费随年实际运营负荷同步变动。

（2）燃料及动力费：该项目建成后，满负荷运营状态下年耗电量 833.27 万度，电价 0.70 元/度。年耗用燃料及动力费随年实际运营负荷同步变动。

（3）职工薪酬：该项目建成后预计职工定员 10 人，项目建成后前三年人均工资保守按 3.00 万元/年计算，考虑到项目建设期，项目建成后第一年职工薪酬按 1.25 万元/年计算。职工薪酬每三年递增 5%。

（4）维修费：该项目建成后预计维修费为运营收入的 2%。

（5）增值税：该项目增值税税率为 13%。

（6）附加税：城市维护建设税税率按 5%计算，教育费附加税率按 3%计算，地方教育费附加税率按 2%计算。

（7）所得税：所得税税率为 25%。根据（财税[2009]166 号 ）文件：《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（试行）》列明，公共污水处理类项目符合（三免三减半政策），即项目存续期内前三年免所得税，第四至六年减半征收。

债券存续期内运营支出共 14,704.48 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	**经营支出**	**329.32**	**890.32**	**939.04**	**999.46**	**999.46**
1.1	药剂费	93.10	236.59	249.73	249.73	249.73
1.1.1	PAC	23.27	59.13	62.42	62.42	62.42
1.1.1.1	单价（万元/t）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.1.1.2	数量（吨/年）	116.34	295.65	312.08	312.08	312.08
1.1.2	工业精盐	14.61	37.13	39.19	39.19	39.19
1.1.2.1	单价（万元/t）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
1.1.2.2	数量（吨/年）	194.79	495	522.50	522.50	522.50
1.1.3	聚丙烯酰胺 PAM	8.69	22.08	23.30	23.30	23.30
1.1.3.1	单价（万元/t）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.1.3.2	数量（吨/年）	3.10	7.88	8.32	8.32	8.32
1.1.4	乙酸钠	46.54	118.26	124.83	124.83	124.83
1.1.4.1	单价（万元/t）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
1.1.4.2	数量（吨/年）	155.13	394.20	416.10	416.10	416.10
1.2	燃料及动力费	206.58	524.96	554.12	554.12	554.12
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.2.2	数量（万度/年）	295.12	749.94	791.61	791.61	791.61
1.3	职工薪酬	12.50	30.00	30.00	31.50	31.50
1.3.1	职工人数	10	10	10	10	10
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	1.25	3.00	3.00	3.15	3.15
1.4	修理维护费	7.51	26.75	28.24	28.24	28.24
1.5	增值税	8.75	66.27	69.95	69.95	69.95
1.6	税金及附加	0.87	5.75	7.00	7.00	7.00
1.7	所得税	0.00	0.00	0.00	58.92	58.92

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**经营支出**	**999.46**	**1,059.56**	**1,059.56**	**1,059.56**	**1,060.80**
1.1	药剂费	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73
1.1.1	PAC	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
1.1.1.1	单价（万元/t）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.1.1.2	数量（吨/年）	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08
1.1.2	工业精盐	39.19	39.19	39.19	39.19	39.19
1.1.2.1	单价（万元/t）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
1.1.2.2	数量（吨/年）	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50
1.1.3	聚丙烯酰胺 PAM	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30
1.1.3.1	单价（万元/t）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.1.3.2	数量（吨/年）	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32
1.1.4	乙酸钠	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83
1.1.4.1	单价（万元/t）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
1.1.4.2	数量（吨/年）	416.10	416.10	416.10	416.10	416.10
1.2	燃料及动力费	554.12	554.12	554.12	554.12	554.12
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1.2.2	数量（万度/年）	791.61	791.61	791.61	791.61	791.61
1.3	职工薪酬	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
1.3.1	职工人数	10	10	10	10	10
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47
1.4	修理维护费	28.24	28.24	28.24	28.24	28.24
1.5	增值税	69.95	69.95	69.95	69.95	69.95
1.6	税金及附加	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
1.7	所得税	58.92	117.44	117.44	117.44	117.03

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	**经营支出**	**1,060.80**	**1,060.80**	**1,062.10**	**1,062.10**	**1,062.10**	**14,704.48**
1.1	药剂费	249.73	249.73	249.73	249.73	249.73	3,576.24
1.1.1	PAC	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	893.79
1.1.1.1	单价（万元/t）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
1.1.1.2	数量（吨/年）	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	
1.1.2	工业精盐	39.19	39.19	39.19	39.19	39.19	561.17
1.1.2.1	单价（万元/t）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	
1.1.2.2	数量（吨/年）	522.50	522.50	522.50	522.50	522.50	
1.1.3	聚丙烯酰胺 PAM	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	333.68
1.1.3.1	单价（万元/t）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	
1.1.3.2	数量（吨/年）	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	
1.1.4	乙酸钠	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	1,787.59
1.1.4.1	单价（万元/t）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
1.1.4.2	数量（吨/年）	416.10	416.10	416.10	416.10	416.10	
1.2	燃料及动力费	554.12	554.12	554.12	554.12	554.12	7,935.16
1.2.1	电价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
1.2.2	数量（万度/年）	791.61	791.61	791.61	791.61	791.61	
1.3	职工薪酬	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	479.81

1.3.1	职工人数	10	10	10	10	10	
1.3.2	人均工资及福利费（万元/年）	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	
1.4	修理维护费	28.24	28.24	28.24	28.24	28.24	401.36
1.5	增值税	69.95	69.95	69.95	69.95	69.95	984.38
1.6	税金及附加	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	97.56
1.7	所得税	117.03	117.03	116.60	116.60	116.60	1,229.97

3. 项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 5,363.44 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	运营收入	375.70	1,337.58	1,411.89	1,411.89	1,411.89
2	运营支出	329.32	890.32	939.04	999.46	999.46
3	**净收益**	**46.38**	**447.26**	**472.85**	**412.43**	**412.43**

（续上表）

序号	项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营收入	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89
2	运营支出	999.46	1,059.56	1,059.56	1,059.56	1,060.80
3	**净收益**	**412.43**	**352.33**	**352.33**	**352.33**	**351.09**

（续上表）

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	运营收入	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	1,411.89	20,067.92
2	运营支出	1,060.80	1,060.80	1,062.10	1,062.10	1,062.10	14,704.48
3	**净收益**	**351.09**	**351.09**	**349.79**	**349.79**	**349.79**	**5,363.44**

根据上述测算，债券存续期该项目运营收入 20,067.92 万元，运营支出 14,704.48 万元，净收益 5,363.44 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目建成后运营可产生的净收益为 5,363.44 万元，项目实施单位应付有息债券本息合计 3,516.13 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 1.53 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	103.50	103.50	46.38
第 3 年	-	103.50	103.50	447.26
第 4 年	-	103.50	103.50	472.85

第 5 年	-	103.50	103.50	412.43
第 6 年	-	103.50	103.50	412.43
第 7 年	115.00	103.50	218.50	412.43
第 8 年	115.00	98.33	213.33	352.33
第 9 年	115.00	93.15	208.15	352.33
第 10 年	115.00	87.98	202.98	352.33
第 11 年	115.00	82.80	197.80	351.09
第 12 年	345.00	77.63	422.63	351.09
第 13 年	345.00	62.10	407.10	351.09
第 14 年	345.00	46.58	391.58	349.79
第 15 年	345.00	31.05	376.05	349.79
第 16 年	345.00	15.53	360.53	349.79
合计	2,300.00	1,216.13	3,516.13	5,363.44
项目收益本息覆盖率	**1.53**			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程按预计的目标投资建设和运营为前提，即卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的卢氏县易地扶贫搬迁污水处理厂新建工程，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.53倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师 张聪聪 11160018

资产评估师 秦广杨 41200019

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二一年八月二十一日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2. 资产评估机构备案公告；

3. 资产评估师职业资格登记卡。

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410105568345681W

（1—1）

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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

2018 年 07 月 日

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码：91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码：9141100066721873 72；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：楚国恩；统一社会信用代码：91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

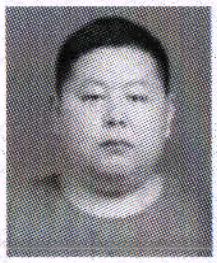
抄送：

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2021-06-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
张聪聪
11160018

打印日期：2021-06-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

灵宝市中小企业孵化园二期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090210号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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.....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.....7
（三）项目运营成本分析.....8
（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

灵宝市中小企业孵化园二期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090210 号

我们接受委托，对灵宝市中小企业孵化园二期项目（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）、《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，了解灵宝市中小企业孵化园二期项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。灵宝市聚宝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。我们的责任是根据灵宝市聚宝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灵宝市中小企业孵化园二期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 12 月 25 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灵宝市聚宝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
“本次发债项目”或“本项目”	指灵宝市中小企业孵化园二期项目

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灵宝市城东产业集聚区经一路以东，纬二路以北，纬三路以南，东环路以西。

2.建设规模与内容

根据北京中设泛华工程咨询有限公司河南分公司2021年3月出具的《灵宝市中小企业孵化园二期项目可行性研究报告》和灵宝市发展和改革委员会《灵宝市中小企业孵化园二期项目可行性研究报告的批复》（灵发改〔2021〕87号），本项目主要建设内容和规模：项目为灵宝市中小企业孵化园二期项目，项目规划占地22,829.28平方米（约34.24亩），总建筑面积37,023.40平方米，其中一期已建1#标准厂房6,710.48平方米，二期规划建筑面积30,312.92平方米，建设标准厂房3栋，科研中心1栋、综合楼一栋，以及大门、围墙、园内道路、室外管网、给排水、电力、消防、绿化等及其他配套设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期24个月。计划于2022年1月开工，预计完工日期2023年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本工程总投资为10,237.99万元，其中工程费用8,344.81万元、工程建设其他费用468.14万元、基本预备费705.04万元、其他费用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）
1	工程费用	8,344.81
1.1	建筑工程	6,741.74
1.1.1	2#厂房（丙类）	1,342.10
1.1.2	3#厂房（丙类）	1,224.97
1.1.3	4#厂房（丙类）	990.74
1.1.4	科研中心	1,684.27
1.1.5	综合楼	1,380.50
1.1.6	地下消防水池和泵房	119.16
1.2	室外工程	997.05
1.2.1	大门	12.00
1.2.2	车行道	103.27
1.2.3	人行道	38.02
1.2.4	地坪	74.48
1.2.5	围墙	31.00
1.2.6	室外管网	411.22
1.2.7	暖气工程	192.79
1.2.8	电力工程	100.00
1.2.9	绿化	34.27
1.3	设备	606.02
1.3.1	消防	137.14
1.3.1	空调	207.88
1.3.3	客梯	105.00
1.3.4	货梯	150.00
1.3.5	太阳能	6.00
2	工程建设其他费用	468.14
2.1	项目建设管理费	125.17
2.2	前期工作咨询费	12.52
2.3	设计费用	150.21
2.4	勘察费用	30.04
2.5	监理费用	108.48
2.6	造价咨询费用	41.72
3	基本预备费	705.04
4	其他费用	720.00

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
估算总投资		**10,237.99**

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 3,000.00 万元，财政资金安排 7,237.99 万元。

表 2　项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年度	2023 年度	合计
1	财政投入	2,000.00	5,237.99	**7,237.99**
2	专项债券资金	3,000.00		**3,000.00**
合计		**5,000.00**	**5,237.99**	**10,237.99**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,000.00 万元。其中：计划 2022 年度申请使用 3,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

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 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 5 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 6 年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.50%	135.00	285.00
第 7 年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.50%	128.25	278.25
第 8 年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.50%	121.50	271.50

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	还本付息 合计
第 9 年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.50%	114.75	264.75
第 10 年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.50%	108.00	258.00
第 11 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	101.25	551.25
第 12 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	81.00	531.00
第 13 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	60.75	510.75
第 14 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	40.50	490.50
第 15 年	450.00		450.00		4.50%	20.25	470.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,586.25	4,586.25

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，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 15 年，建设期为 24 个月，计划于 2022 年 1 月开工，预计完工日期 2023 年 12 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 3 年至第 15 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厂房出租收入、办公用房出租作为债券还款资金来源。

1.厂房出租收入

本项目可供出租的厂房建筑面积为17,789.04平方米，其中2#厂房面积6,710.48平方米、3#厂房面积6,124.88平方米、4#厂房面积4,953.68平方米。根据市场调查，其他地区的标准化厂房租赁信息如下所示：

序号	地点	租金价格（元/平方米/月）	面积（平方米）	单价（元/平方米/日）
1	禹王路西、纬六路南标准厂房1号楼	32.00	1,600.00	1.07
2	经二路西、纬五 路南标准厂房6号楼	28.00	1,566.00	0.93
3	灵宝市城东产业园	25.00	8,000.00	0.83

经过市场调查，灵宝市的标准化厂房市场调查价格大约在25.00-32.00元/平方米/月之间；

考虑不同地域经济发展的差异和未来物价上涨因素的影响，项目标准厂房的出租价格运营期的前三年为25.00元/平方米/月，之后每三年租赁价格增加1.00元/平方米/月。

目前签订租赁意向协议的面积为14,484.00平方米，占厂房总面积的81.42%。由于未来厂房的场地地理位置和实际情况，存在略微变动，根据租赁协议依据谨慎性原则，运营期本项目为以上承租方预留80.00%的场地面积。根据谨慎性原则，其余场地仅考虑10.00%出租率，3年为一个出租周期，2年的招商空闲周期，整个项目的整体出租率最高90.00%。依据以上假设，假设运营期运营期第1-3年、第7-8年、第12-13年的出租率为80.00%，运营期第4-6年、第9-11年出租率按照90.00%计算。

2.办公用房出租收入

项目综合楼和科研中心主要用于孵化园内企业办公、研发及生活用房，建筑面积 12,259.09 平方米。

通过市场调查，周边的办公用房出租的租赁价格如下所示：

序号	地点	租金价格（元/平方米/月）	面积（平方米）	单价（元/平方米/日）
1	灵宝市-翰林华府	30.30	230.00	1.01
2	灵宝城区-灵宝市区	39.90	50.00	1.33
3	灵宝市-恒隆购物广场	31.80	47.00	1.06

由于办公用房出租的地理位置和地市的经济发展水平等因素，办公用房出租价格存在差异，依据谨慎性原则，本项目运营期办公用房出租价格按 30.00 元/平方米/月计算。

目前签订租赁意向协议的面积为 12,259.09 平方米，占厂房总面积的 73.41%。由于未来厂房的场地地理位置和实际情况，存在略微变动，根据租赁协议依据谨慎性原则，运营期本项目为以上承租方预留 70.00%的场地面积。根据谨慎性原则，其余场地仅考虑 20.00%出租率，3 年为一个出租周期，2 年的招商空闲周期，整个项目的整体出租率最高 90.00%。依据以上假设，假设运营期运营期第 1-3 年、第 7-8 年、第 12-13 年的出租率为 80.00%，运营期第 4-6 年、第 9-11 年出租率按照 90.00%计算。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要有燃料动力费、人员工资、维修费、管理费和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料动力费

项目运营期内，管理人员在产业集聚区服务中心上班，其用水用电费用由服务中心承担，不列入项目费用；项目孵化园内水电费由承租方承担；日常期间，园区公共区域年耗电量 10,950.00 度，园区公共区

域年耗水量 604.88 吨，电费单价 0.60 元/度，水费单价 2.80 元/吨；根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，燃料动力费按照 2.50%的增长率进行预测。

2.人员工资

本项目共配置经营、管理人员 10 人，年人均职工薪酬按照 4.00 万元/人计算。

根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，年人均职工薪酬按照 2.50%的增长率进行预测。

3.维修费

该项目建设维修费用按照折旧费用的 20.00%计算，本项目的折旧费用为 256.29 万元，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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，年维修费用按照 2.50%的增长率进行预测。

4.管理费

本项目管理费用按照运营收入的 12.00%计算。

5.税费

销项税：本项目收入为厂房出租收入、办公用房出租收入；厂房出租收入、办公用房出租收入税率为 9.00%。

进项税：本项目进项税额主要为工程费用、工程建设其他费用和运营成本；其中工程费用税率为 9.00%，工程建设其他费用税率为

6.00%，运营成本中电费的税率为 13.0%，修理费的税率为 6.00%。

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 7.00%、3.00%、2.00%计算征收；

房产税：本项目按不动产租赁收入的 12.00%收取房产税；

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。税费明细如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
税费合计	99.31	98.67	98.02	146.01	145.32
销项税	66.23	66.23	66.23	80.70	80.70
进项税-项目投资	715.52				
进项税-运营成本	2.98	3.05	3.13	3.20	3.29
留底增值税	-652.27	-589.09	-525.99	-448.49	-371.08
（1）增值税					
（2）附加税					
（3）企业所得税	18.30	17.66	17.01	47.29	46.60
（4）房产税	81.01	81.01	81.01	98.72	98.72
折旧及摊销	256.29	256.29	256.29	256.29	256.29
财务费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
息税前利润	573.89	625.74	677.54	717.48	715.34

（续）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
税费合计	144.62	107.25	108.20	153.28	159.99
销项税	80.70	69.30	69.30	82.43	84.16
进项税-项目投资					
进项税-运营成本	3.37	3.45	3.54	3.62	3.72
留底增值税	-293.75	-227.90	-162.14	-83.33	-2.89
（1）增值税					
（2）附加税					
（3）企业所得税	45.90	22.48	23.43	52.44	57.04
（4）房产税	98.72	84.77	84.77	100.84	102.95
折旧及摊销	256.29	256.29	256.29	256.29	256.29

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
财务费用	135.00	128.25	121.50	114.75	108.00
息税前利润	713.14	692.54	685.16	705.82	711.08

（续）

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
税费合计	245.32	193.29	204.27	1,903.55
销项税	84.16	70.84	72.38	973.36
进项税-项目投资				715.52
进项税-运营成本	3.81	3.91	4.00	45.07
留底增值税				
（1）增值税	77.46	66.93	68.38	212.77
（2）附加税	9.30	8.03	8.21	25.54
（3）企业所得税	55.61	31.68	39.15	474.59
（4）房产税	102.95	86.65	88.53	1,190.65
折旧及摊销	256.29	256.29	256.29	3,331.77
财务费用	101.25	81.00	60.75	1,525.50
息税前利润	619.44	573.65	568.40	8,579.22

（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
一、运营收入	735.87	735.87	735.87	896.71	896.71	896.71	770.02
1.厂房出租收入	426.94	426.94	426.94	499.52	499.52	499.52	461.09
①面积（平方米）	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04
②单价（平方米/月）	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
③出租率	80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
2. 办公用房出租	308.93	308.93	308.93	397.19	397.19	397.19	308.93
①面积（平方米）	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09
②单价（平方米/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③出租率	70.00%	70.00%	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%	70.00%
二、运营成本	289.70	291.61	293.57	363.56	365.62	367.74	318.04
1.燃料动力	0.83	0.85	0.87	0.90	0.92	0.95	0.97
2.人员工资	50.00	51.25	52.53	53.84	55.19	56.57	57.98
3.维修费	51.26	52.54	53.85	55.20	56.58	57.99	59.44
4.管理费	88.30	88.30	88.30	107.61	107.61	107.61	92.40
5.税费	99.31	98.67	98.02	146.01	145.32	144.62	107.25
三、运营收益	446.17	444.26	442.30	533.15	531.09	528.97	451.98

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、运营收入	770.02	915.92	935.13	935.13	787.10	804.18	10,815.24
1.厂房出租收入	461.09	518.73	537.94	537.94	478.17	495.25	6,269.59
①面积（平方米）	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	17,789.04	
②单价（平方米/月）	27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	
③出租率	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%	80.00%	
2.办公用房出租	308.93	397.19	397.19	397.19	308.93	308.93	4,545.65
①面积（平方米）	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	12,259.09	
②单价（平方米/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
③出租率	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%	70.00%	70.00%	
二、运营成本	321.96	387.58	399.71	488.22	421.69	438.06	4,747.06
1.燃料动力	1.00	1.02	1.05	1.07	1.10	1.12	12.65
2.人员工资	59.43	60.92	62.44	64.00	65.60	67.24	756.99
3.维修费	60.93	62.45	64.01	65.61	67.25	68.93	776.04
4.管理费	92.40	109.91	112.22	112.22	94.45	96.50	1,297.83
5.税费	108.20	153.28	159.99	245.32	193.29	204.27	1,903.55
三、运营收益	448.06	528.34	535.42	446.91	365.41	366.12	6,068.18

（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 6,068.18 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32。

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		135.00	135.00	
第 2 年		135.00	135.00	
第 3 年		135.00	135.00	446.17
第 4 年		135.00	135.00	444.26
第 5 年		135.00	135.00	442.30
第 6 年	150.00	135.00	285.00	533.15
第 7 年	150.00	128.25	278.25	531.09
第 8 年	150.00	121.50	271.50	528.97
第 9 年	150.00	114.75	264.75	451.98
第 10 年	150.00	108.00	258.00	448.06
第 11 年	450.00	101.25	551.25	528.34
第 12 年	450.00	81.00	531.00	535.42
第 13 年	450.00	60.75	510.75	446.91
第 14 年	450.00	40.50	490.50	365.41
第 15 年	450.00	20.25	470.25	366.12
合计	3,000.00	1,586.25	4,586.25	6,068.18
本息覆盖倍数	**1.32**			

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，为灵宝市中小企业孵化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）

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：

二〇二一年十二月二十五日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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

2020年3月30日

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

2021年6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.

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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

灵宝市老城区供水管网升级改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090018号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年一月十四日

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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....7
五、经营现金流分析.....8
（一）基本假设条件及依据.....8
（二）项目运营模式.....8
（三）项目运营收入分析.....9
（四）项目运营成本分析.....10
（五）净收益分析.....14
（六）现金流量分析.....16
（七）本息覆盖倍数.....19
（八）敏感性分析.....19
六、总体评价结果.....20
七、使用限制.....20

灵宝市老城区供水管网升级改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090018 号

我们接受委托，对灵宝市老城区供水管网升级改造工程（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）、《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，了解灵宝市老城区供水管网升级改造工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。灵宝市城市建设投资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。我们的责任是根据灵宝市城市建设投资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灵宝市老城区供水管网升级改造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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 1 月 14 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灵宝市城市建设投资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”	指灵宝市老城区供水管网升级改造工程

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于灵宝市涧西区老城区；东起弘农涧河,西至西华寨子,北至长安路,南至火车路,总面积 4.40 平方公里,下辖解放村、西华村、建设村 3 个村委会和桃林街社区居委会、解放路社区居委会、新华西路社区居委会、向阳巷社区居委会、黄河南路社区居委会 5 个居委会。

2.项目参与主体

灵宝市城市建设投资公司为本项目主管部门和债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	灵宝市城市建设投资公司
统一社会信用代码	12411282572450859A
住所	河南省灵宝市长安路函谷酒店院内
负责人	张琳凡
赋码机关	灵宝市事业单位登记管理局

灵宝市城市建设投资公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据中大工程设计有限公司编制出具的《灵宝市老城区供水管网升级改造工程可行性研究报告》和灵宝市发展和改革委员会《关于灵宝市老城区供水管网升级改造工程可行性研究报告的批复》（灵发改〔2020〕114 号）；项目主要建设内容包括：

1、完善老城区西华九队小区等 10 个老旧小区供水管网改造工程及其配套新建的市政路配水管网工程；

2、新建市政路配水管网总长度 3.80km；

3、老旧小区供水管网总长度54.48km。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2022年4月，预计完工时间2024年3月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

工程总投资4,065.38万元，其中工程费用3,426.88万元，其他费用337.36万元，预备费用301.14万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（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**	**3,426.88**				**3,426.88**
1	西华九队小区	194.82				194.82
2	西华六队小区	198.67				198.67
3	建设路北街坊小区	223.01				223.01
4	市二院南区	336.48				336.48
5	城关中学南区、老党校南区	302.60				302.60
6	水务公司东区	235.26				235.26
7	建设三队小区	110.24				110.24
8	建设二队小区	137.19				137.19
9	八一路南至铁路小区	235.81				235.81
10	金桥浴池小区	661.36				661.36
11	市政路供水管网	791.44				791.44
二	**其它费用**				**337.36**	**337.36**
1	前期工作费				13.98	13.98
2	建设单位管理费				56.04	56.04
3	勘察费				11.66	11.66
4	设计费				116.63	116.63
5	工程监理费				87.21	87.21

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
6	场地准备及临时设施费				17.13	17.13
7	施工图审核费				5.83	5.83
8	施工图预算编制费				7.60	7.60
9	招标代理费				15.04	15.04
10	环境影响评价费用				6.23	6.23
三	**预备费**				**301.14**	**301.14**
1	基本预备费				301.14	301.14
四	**建设项目总投资**	**3,426.88**			**638.50**	**4,065.38**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	2,465.38	60.64%
	专项债券资金	-	-
	小计	2,465.38	60.64%
2.债务资金	专项债券资金	1,600.00	39.36%
	银行贷款	-	-
	小计	1,600.00	39.36%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		4,065.38	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 60.64%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》

（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政自有资金	750.00	1,015.38	700.00	2,465.38
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	750.00	1,015.38	700.00	2,465.38
2.债务资金	专项债券资金	1,600.00	-	-	1,600.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	1,600.00	-	-	1,600.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		2,350.00	1,015.38	700.00	4,065.38
占比		57.81%	24.98%	17.22%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,600.00 万元。其中：2022 年计划使用 1,600.00 万元；本次申请使用 1,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

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	还本付息合计
第 1 年		1,600.00		1,600.00	4.50%	72.00	72.00
第 2 年	1,600.00			1,600.00	4.50%	72.00	72.00
第 3 年	1,600.00			1,600.00	4.50%	72.00	72.00
第 4 年	1,600.00			1,600.00	4.50%	72.00	72.00
第 5 年	1,600.00			1,600.00	4.50%	72.00	72.00
第 6 年	1,600.00		80.00	1,520.00	4.50%	72.00	152.00
第 7 年	1,520.00		80.00	1,440.00	4.50%	68.40	148.40
第 8 年	1,440.00		80.00	1,360.00	4.50%	64.80	144.80
第 9 年	1,360.00		80.00	1,280.00	4.50%	61.20	141.20
第 10 年	1,280.00		80.00	1,200.00	4.50%	57.60	137.60
第 11 年	1,200.00		240.00	960.00	4.50%	54.00	294.00
第 12 年	960.00		240.00	720.00	4.50%	43.20	283.20
第 13 年	720.00		240.00	480.00	4.50%	32.40	272.40
第 14 年	480.00		240.00	240.00	4.50%	21.60	261.60
第 15 年	240.00		240.00		4.50%	10.80	250.80
合计		1,600.00	1,600.00			846.00	2,446.00

注：假设第一年起始点为发行日，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、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.50%，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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，预计 2024 年 3 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为灵宝市城市建设投资公司，其下属管辖的灵宝市金城水务有限责任公司负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由灵宝市城市建设投资公司负责将其拨付给灵宝市金城水务有限责任公司。项目运营期内灵宝市金城水务有限责任公司负责将专项债券项目对应收入归集于灵宝市城市建设投资公司，由灵宝市城市建设投资公司及时足额缴纳入国库保障专项债券本息偿付。

（三）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居民供水收入作为债券还款资金来源。

1.居民供水收入

（1）居民数量

灵宝市城区人口2015年规模为22.5万人，2019年底，全市年末总人口75.55万人，常住人口73.69万人，根据城市人口增长规律，同时依据《灵宝市城乡总体规划》（2016～2035年），预测2025年城区人口为31万人，2035年城区人口为39万人。本项目位于灵宝市涧西区老城区；东起弘农涧河,西至西华寨子,北至长安路,南至火车路,总面积4.40平方公里,下辖解放村、西华村、建设村3个村委会和桃林街社区居委会、解放路社区居委会、新华西路社区居委会、向阳巷社区居委会、黄河南路社区居委会5个居委会。2020年末总人口6.3万人,其中常住人口5万人,流动人口1.3万人。

灵宝市金城水务有限责任公司城区建档居民用水情况如下：

年份	人数（万人）	抄表数（万吨）	人均综合用水量（人/天/升）
2017	15.5	718	126.91
2018	16.2	762	128.87
2019	17.1	820	131.38
2020	17.2	830	131.82

根据灵宝市金城水务有限责任公司城区建档居民用水情况可得，2020年人均日用水量为131.82升/人/日；为便于计算，本项目人均日用水量定位131.00升/人/日。

（2）单价

根据灵宝市物价局2009年3月5日颁布的灵价〔2009〕5号文件《关于灵宝市城市供水价格调整的批复》可知灵宝市居民生活用水实

行阶梯式计价办法，具体收费标准如下表：

序号	类型		收费价格
1	城市居民生活用水	每户每月用水量 13 立方米以内（含 13 立方米）	1.70 元/立方米
		13-20（含 20 立方米）立方米	1.90 元/立方米
		21 立方米以上	2.30 元/立方米
2	行政事业性单位用水		2.50 元/立方米
3	经营服务用水（原基建用水归类经营服务用水）		3.20 元/立方米
4	工业用水		2.50 元/立方米
5	特殊行业用水		5.50 元/立方米

本项目水费定价为 1.70 元/立方米。

（3）负荷率

本项目是城市基础设施，城市供水量增加可以满足工业生产和人民生活的需求，可以改善生活和投资环境，推动经济发展，它的实施将扩大灵宝市的城市供水规模，提高供水质量，解决现状供水厂供水能力无法充分发挥的问题，改善由于配水能力不足而导致的城区部分区域用水紧张的问题，解决新建区域的缺水问题，改善城市的投资环境，从而为经济发展和人民生活水平提高提供保障。将该项目供水地区人口 6.30 万人和 2020 年灵宝城区居民日用水量 131.00 升/人/天作为基数，可得出该项目需水量基数为 301.23 万吨，根据谨慎性原则项目前三年年供水量 301.23 万吨保持不变，之后每五年供水量增加 5.00%；居民供水负荷率第 1 年至第 3 年分别按照 70.00%、80.00%、90.00%，以后年度保持 90.00%不变。每年按照 365 天计算。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有药剂费、动力费、职工薪酬、维护费用、其他费用及税费等

（1）药剂费

水厂在运行过程中需使用适当药剂，如 PAC 原料、PAM 原料和工业

盐原料。

①PAC 原料

PAC 原料价格为 1.50 元/千克，吨水消耗量为 0.02 千克。

②PAM 原料

PAM 原料价格为 40.00 元/千克，吨水消耗量为 0.0034 千克。

③工业盐原料

工业盐原料价格为 0.20 元/千克，吨水消耗量为 0.015 千克。

据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%三年平均涨幅为 2.10%。根据谨慎性原则，假设药剂费每年按照 3.00%的增长率预测。

（2）动力费

项目投入运营后年耗电量 198.10 万度，参考河南省商业电价定价标准，本项目按照 0.67 元/度计算。

（3）职工薪酬

项目运营期，拟新增劳动人员定额 6 人，首年人均工资按 3.50 万元/年。

据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%三年平均涨幅为 2.10%。根据谨慎性原则，假设职工薪酬每年按照 3.00%的增长率预测。

（4）维护费用

本项目维护费用包括系统维护费及固定资产的日常维修费，年折旧摊销额为 203.00 万元，维护费用按照折旧摊销额的 1.00%计算。

据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%三年平均涨幅为 2.10%。根据谨慎性原则，假设维护费用每年按照 3.00%的增长率预测。

（5）其他费用

本项目其他费用主要为日常管理的各项支出，假设其他费用按照当期收入的1.00%计算。

（6）税费

销项税：本项目收入为居民供水收入，税率为9.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为工程费用和其他费用，工程费用税率按9.00%，其他费用税率按6.00%，药剂费、动力费以及维护费用税率按照13.00%，其他费用税率按照6.00%计算。

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的5.00%、3.00%、2.00%计算征收；

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。

税费明细表

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
销项税	32.26	36.87	41.48	43.55	43.55	43.55	43.55
建设期进项（按负数填列）	-328.66						
运营期进项（按负数填列）	-24.35	-24.60	-24.85	-25.44	-25.68	-25.93	-26.18
留抵税额	-320.75	-308.48	-291.85	-273.74	-255.87	-238.25	-220.88
房产税							
增值税							
附加税							
折旧	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00
摊销							
债券利息	72.00	72.00	72.00	72.00	68.40	64.80	61.20
利润总额							
所得税							
税费合计							

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
销项税	43.55	45.73	45.73	45.73	45.73	45.73	557.01
建设期进项（按负数填列）							
运营期进项（按负数填列）	-26.43	-27.16	-27.45	-27.75	-28.05	-28.36	-342.23
留抵税额	-203.76	-185.19	-166.91	-148.93	-131.25	-113.88	-2,859.75
房产税							
增值税							
附加税							
折旧	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	2,639.00
摊销							
债券利息	57.60	54.00	43.20	32.40	21.60	10.80	702.00
利润总额							
所得税							
税费合计							

（五）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。如下表：

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
一、营业收入	**358.46**	**409.67**	**460.88**	**483.92**	**483.92**	**483.92**	**483.92**
1.居民供水收入	358.46	409.67	460.88	483.92	483.92	483.92	483.92
年供水量（万吨/年）	301.23	301.23	301.23	316.29	316.29	316.29	316.29
单价	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、成本支出	**210.25**	**213.04**	**215.87**	**221.27**	**223.79**	**226.40**	**229.05**
1.药剂费	50.91	52.49	54.10	58.54	60.30	62.13	63.98
2.动力费	132.73	132.73	132.73	132.73	132.73	132.73	132.73
3.工资及福利费	21.00	21.63	22.28	22.95	23.64	24.35	25.08
4.维修费	2.03	2.09	2.15	2.21	2.28	2.35	2.42
5.其他费用	3.58	4.10	4.61	4.84	4.84	4.84	4.84
三、净收益	**148.21**	**196.63**	**245.01**	**262.65**	**260.13**	**257.52**	**254.87**

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、营业收入	**483.92**	**508.11**	**508.11**	**508.11**	**508.11**	**508.11**	**6,189.16**
1.居民供水收入	483.92	508.11	508.11	508.11	508.11	508.11	6,189.16
年供水量（万吨/年）	316.29	332.10	332.10	332.10	332.10	332.10	
单价	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
二、成本支出	**231.77**	**238.26**	**241.30**	**244.42**	**247.62**	**250.89**	**2,993.93**
1.药剂费	65.88	71.29	73.45	75.67	77.94	80.26	846.94
2.动力费	132.73	132.73	132.73	132.73	132.73	132.73	1,725.49
3.工资及福利费	25.83	26.60	27.40	28.22	29.07	29.94	327.99
4.维修费	2.49	2.56	2.64	2.72	2.80	2.88	31.62
5.其他费用	4.84	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	61.89
三、净收益	**252.15**	**269.85**	**266.81**	**263.69**	**260.49**	**257.22**	**3,195.23**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	6,189.16			358.46	409.67	460.88	483.92	483.92
经营活动支出（含税费）	2,993.93			210.25	213.04	215.87	221.27	223.79
经营活动产生的现金净额	3,195.23			148.21	196.63	245.01	262.65	260.13
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	4,065.38	2,350.00	1,715.38					
投资活动产生的现金净额	-4,065.38	-2,350.00	-1,715.38					
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	2,465.38	750.00	1,715.38					
债券资金	1,600.00	1,600.00		-				
银行借款								
偿还债券本金	1,600.00						80.00	80.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	702.00			72.00	72.00	72.00	72.00	68.40
支付银行借款利息								

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
融资活动产生的现金净额	1,763.38	2,350.00	1,715.38	-72.00	-72.00	-72.00	-152.00	-148.40
四、净现金流量	**893.23**			**76.21**	**124.63**	**173.01**	**110.65**	**111.73**
五、累计现金流量	**893.23**			**76.21**	**200.84**	**373.85**	**484.50**	**596.23**

（续）

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	483.92	483.92	483.92	508.11	508.11	508.11	508.11	508.11
经营活动支出（含税费）	226.40	229.05	231.77	238.26	241.30	244.42	247.62	250.89
经营活动产生的现金净额	257.52	254.87	252.15	269.85	266.81	263.69	260.49	257.22
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	80.00	80.00	80.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	64.80	61.20	57.60	54.00	43.20	32.40	21.60	10.80

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-144.80	-141.20	-137.60	-294.00	-283.20	-272.40	-261.60	-250.80
四、净现金流量	**112.72**	**113.67**	**114.55**	**-24.15**	**-16.39**	**-8.71**	**-1.11**	**6.42**
五、累计现金流量	**708.95**	**822.62**	**937.17**	**913.02**	**896.63**	**887.92**	**886.81**	**893.23**

（七）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 3,195.23 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.31 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		72.00	72.00	
第 2 年		72.00	72.00	
第 3 年		72.00	72.00	148.21
第 4 年		72.00	72.00	196.63
第 5 年		72.00	72.00	245.01
第 6 年	80.00	72.00	152.00	262.65
第 7 年	80.00	68.40	148.40	260.13
第 8 年	80.00	64.80	144.80	257.52
第 9 年	80.00	61.20	141.20	254.87
第 10 年	80.00	57.60	137.60	252.15
第 11 年	240.00	54.00	294.00	269.85
第 12 年	240.00	43.20	283.20	266.81
第 13 年	240.00	32.40	272.40	263.69
第 14 年	240.00	21.60	261.60	260.49
第 15 年	240.00	10.80	250.80	257.22
合计	1,600.00	846.00	2,446.00	3,195.23
本息覆盖倍数	1.31			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞

1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5.00%	成本上升 5.00%	利率上升 5.00%
债券本金	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
债券本息合计	2,446.00	2,446.00	2,446.00	2,488.30
项目收益	3,195.23	2,885.77	3,045.53	3,195.23
覆盖倍数	1.31	1.18	1.25	1.28

六、总体评价结果

经测算，在灵宝市老城区供水管网升级改造工程收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 3,195.23 万元，应付债券本金及利息合计 2,446.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为灵宝市老城区供水管网升级改造工程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：

二〇二二年一月十四日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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

2020年3月30日

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

2021年6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.

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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

南阳中关村创新创业科技城一期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 258-1 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年十月三十日

南阳中关村创新创业科技城一期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 258-1 号

我们接受委托，对南阳中关村创新创业科技城一期项目的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。

我们的评价依据是《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》。南阳高新发展投资集团有限公司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评价，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳高新发展投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 20,500.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 5,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.00%进行测算，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，其中 2021 年使用债券 5,000.00 万元，本金到期一次偿还，2022 年及以后使用债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金 15%。

自使用之日 15 年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	本期申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00	15,500.00		20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第 3 年	20,500.00			20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第 4 年	20,500.00			20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第 5 年	20,500.00			20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第 6 年	20,500.00			20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第 7 年	20,500.00		775.00	19,725.00	4.00%	820.00	1,595.00
第 8 年	19,725.00		775.00	18,950.00	4.00%	789.00	1,564.00
第 9 年	18,950.00		775.00	18,175.00	4.00%	758.00	1,533.00
第 10 年	18,175.00		775.00	17,400.00	4.00%	727.00	1,502.00
第 11 年	17,400.00		775.00	16,625.00	4.00%	696.00	1,471.00
第 12 年	16,625.00		2,325.00	14,300.00	4.00%	665.00	2,990.00
第 13 年	14,300.00		2,325.00	11,975.00	4.00%	572.00	2,897.00
第 14 年	11,975.00		2,325.00	9,650.00	4.00%	479.00	2,804.00
第 15 年	9,650.00		7,325.00	2,325.00	4.00%	386.00	7,711.00
第 16 年	2,325.00		2,325.00	-	4.00%	93.00	2,418.00
合计		**20,500.00**	**20,500.00**			**10,285.00**	**30,785.00**

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，预计 2021 年 1 月开工，2022 年 12 月建成投产。以现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为租赁收入、停车费收入、物业费收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据南阳高新发展投资集团有限公司提供的《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的租赁收入、停车费收入、物业费收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》本项目预期

2022 年 12 月建成投产。债券存续期内产生的租赁收入、停车费收入、物业费收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,739.59	194.29	535.12	2,010.18
第 4 年	3,189.96	196.68	642.14	2,351.14
第 5 年	3,656.41	199.08	862.53	2,594.80
第 6 年	3,932.56	201.47	971.87	2,759.22
第 7 年	4,006.96	203.92	1,001.15	2,801.89
第 8 年	4,082.90	206.37	1,031.06	2,845.47
第 9 年	4,160.23	208.83	1,061.53	2,889.87
第 10 年	4,235.69	211.28	1,091.25	2,933.16
第 11 年	4,302.27	214.13	1,117.30	2,970.84
第 12 年	4,370.06	216.98	1,143.83	3,009.25
第 13 年	4,439.07	219.88	1,170.85	3,048.34
第 14 年	4,510.49	222.79	1,198.82	3,088.88
第 15 年	4,529.86	225.70	1,205.88	3,098.28
第 16 年	4,529.86	228.60	1,205.16	3,096.10
合计	**56,685.91**	**2,950.00**	**14,238.49**	**39,497.42**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 39,497.42 万元，债券到期应付的债券本息合计为 30,785.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		200.00	200.00	
第 2 年		820.00	820.00	
第 3 年		820.00	820.00	2,010.18
第 4 年		820.00	820.00	2,351.14
第 5 年		820.00	820.00	2,594.80
第 6 年	-	820.00	820.00	2,759.22
第 7 年	775.00	820.00	1,595.00	2,801.89
第 8 年	775.00	789.00	1,564.00	2,845.47
第 9 年	775.00	758.00	1,533.00	2,889.87

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 10 年	775.00	727.00	1,502.00	2,933.16
第 11 年	775.00	696.00	1,471.00	2,970.84
第 12 年	2,325.00	665.00	2,990.00	3,009.25
第 13 年	2,325.00	572.00	2,897.00	3,048.34
第 14 年	2,325.00	479.00	2,804.00	3,088.88
第 15 年	7,325.00	386.00	7,711.00	3,098.28
第 16 年	2,325.00	93.00	2,418.00	3,096.10
合计	**20,500.00**	**10,285.00**	**30,785.00**	**39,497.42**
本息覆盖倍数	**1.28**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以租赁收入、停车费收入、物业费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南阳中关村创新创业科技城一期项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国郑州

二〇二〇年十月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

南阳中关村创新创业科技城一期项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测是依据南阳高新发展投资集团有限公司提供的《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目预期2022年12月建成投产。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

南阳中关村创新创业科技城一期项目的实施主体为南阳高新发展投资集团有限公司（原南阳高新区投资有限公司，以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411300739095781Q的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳高新发展投资集团有限公司		
法定代表人	洪保云	成立日期	2002年6月21日
注册资本	壹拾亿元整	营业期限	长期
住所	南阳市独山大道与信臣路交叉口西南角创业大厦19楼		
经营范围	以自有资金对实业、城市基础设施、高新技术产业的投资；土地整理、开发；投资与资产管理；科技中介服务；创业空间服务（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）
类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	南阳高新区管委会，100%

经核查，公司系南阳高新区管委会出资成立的国有独资公司。

根据公司出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

（二）项目概况

南阳中关村创新创业科技城一期项目建设地址位于经十路以西、纬十一路以北；项目总用地面积为94072.90平方米（约合141.109亩），总建筑面积132200.22平方米，主要建设标准厂房、研发楼及相关配套设施。

（三）项目审批情况

1、项目建议书批复

2019年11月30日，该项目取得南阳高新技术产业开发区管理委员会核发的《南阳高新区管委会关于南阳中关村创新创业科技城一期项目建议书的批复》（宛开管经 [202019]16号），同意该项目建设。

2、可研批复

2020年3月18日，该项目取得南阳高新技术产业开发区管理委员会核发的《南阳高新区管委会关于南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告的批复》（宛开管经[2020]3号），同意该项目建设。

3、用地手续

2020年2月17日，该项目取得南阳市国土资源局高新区分局核发的《关于南阳中关村创新创业科技城一期项目用地的预审意见》，原则同意该项目用地预审。

2020年8月18日，该项目取得南阳市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411300202000082号）。

2020年8月17日，该项目取得《不动产权证》（豫（2020）南阳市不动产权第0040018号），共有情况为单独所有，坐落于河南省南阳市宛城区高新区康庄村经十路以西、纬十一路以北，用途为工业用地。

4、环评手续

2020年9月9日，该项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为202041130001000000093。

（四）项目总投资及资金来源

项目估算总投资为43,264.17万元，拟申请专项债券20,500.00万元，剩余资金由财政投入。

（五）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》，本项目预期2022年12月建成投产，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租赁收入、停车费收入、物业费收入的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于南阳高新发展投资集团有限公司提供的《南阳中关村创新创业科技城一期项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）定价依据

1、标准化厂房租赁单价定价依据

南阳市标准化厂房租赁单价如下：

厂房地理位置	宛城区姚庄社区	卧龙区车站南路丁奉店铁道旁	卧龙区高速口附近	宛城区水电厂小区	卧龙区仲景北路槐树湾西	均值
租赁单价（元/㎡/月）	12.6	30.0	30.0	20.1	30.0	24.54

标准化厂房租赁单价依据南阳市58同城租赁信息网上公开租赁信息，运营初期按24.0元/m^2·月计算，以后每年增幅2%，单价不超过30.0元/m^2·月。

2、办公楼租赁单价如下：

厂房地理位置	建业凯旋广场	人民路摩根	儒林星座	恒方广场	长安一号	均值
租赁单价（元/㎡/月）	30.0	50.1	32.1	27.9	38.1	35.64

办公楼租赁单价依据南阳市58同城租赁信息网上公开租赁信息，运营初期按35元/m^2·月计算，以后每年增幅2%，单价不超过40元/m^2·月。

3、增长率确定依据

本项目在预测单价增长率时，我们假设其增速与我国居民消费价格指数（CPI）平均增速同步增长。我国2017年-2019年全国居民消费价格指数（CPI）

同比分别增长 1.60%、2.10%、2.90%，平均增速为 2.20%，出于谨慎考虑，我们假设项目租赁单价每年按增幅 2%计算。

（二）项目收入预测

收入来源主要为租赁收入、停车费收入、物业费收入。运营期第一年运营负荷为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后年度达到 95%。

1、租赁收入

该项目建成后，标准化厂房的可出租面积 106,190.00 ㎡，运营初期按 24.0 元/m^2·天计算，以后每年增幅 2%，单价不超过 30.0 元/m^2·月。

该项目建成后，办公楼的可出租面积 15,001.60 ㎡，运营初期按 35 元/m^2·月计算，以后每年增幅 2%，单价不超过 40 元/m^2·月。

2、物业费收入

项目建成后，建设单位每年可以向入驻企业收取一定的物业管理费，预测标准化厂房物业管理费取费标准为 0.5 元/m^2·月；办公楼物业管理费取费标准为 1 元/m^2·月。

3、停车费收入

该项目建有停车位 399 个，按照单价 5 元/次、每天周转 2 次预测收入。

收入预测如下：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	物业费收入	停车费收入	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,581.84	100.55	57.20	2,739.59
第 4 年	3,009.68	114.91	65.37	3,189.96
第 5 年	3,453.59	129.28	73.54	3,656.41
第 6 年	3,718.47	136.46	77.63	3,932.56
第 7 年	3,792.87	136.46	77.63	4,006.96
第 8 年	3,868.81	136.46	77.63	4,082.90
第 9 年	3,946.14	136.46	77.63	4,160.23
第 10 年	4,021.60	136.46	77.63	4,235.69
第 11 年	4,088.18	136.46	77.63	4,302.27

年度	租赁收入	物业费收入	停车费收入	合计
第 12 年	4,155.97	136.46	77.63	4,370.06
第 13 年	4,224.98	136.46	77.63	4,439.07
第 14 年	4,296.40	136.46	77.63	4,510.49
第 15 年	4,315.77	136.46	77.63	4,529.86
第 16 年	4,315.77	136.46	77.63	4,529.86
合计	**53,790.07**	**1,845.80**	**1,050.04**	**56,685.91**

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括运营成本、相关税金及附加。运营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、以及相关税费。

1、经营成本

（1）工资福利费

本项目预计用工人数为40人，根据南阳市工资标准，管理者5人，工资每人每年3.6万元，其余35人，每人每年2.4万元，工资福利费为工资的14%，年均工人工资每年涨一次，涨幅2%。

（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，生产运营过程消耗的水电费由各租户承担。本项目年耗电量22.15万Kwh，电价0.70元/Kwh；年耗水量0.82万吨，水价5.30元/立方米。

（3）修理费

本项目年修理费用取固定资产原值的0.2%计算。

经营成本预测如下：

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	工资福利费	燃料及动力费	修理费	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	116.28	19.86	58.15	194.29
第 4 年	118.67	19.86	58.15	196.68
第 5 年	121.07	19.86	58.15	199.08

项目	工资福利费	燃料及动力费	修理费	合计
第 6 年	123.46	19.86	58.15	201.47
第 7 年	125.91	19.86	58.15	203.92
第 8 年	128.36	19.86	58.15	206.37
第 9 年	130.82	19.86	58.15	208.83
第 10 年	133.27	19.86	58.15	211.28
第 11 年	136.12	19.86	58.15	214.13
第 12 年	138.97	19.86	58.15	216.98
第 13 年	141.87	19.86	58.15	219.88
第 14 年	144.78	19.86	58.15	222.79
第 15 年	147.69	19.86	58.15	225.70
第 16 年	150.59	19.86	58.15	228.60
合计	**1,857.86**	**278.04**	**814.10**	**2,950.00**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目租赁及停车费收入属于不动产经营租赁服务，增值税税率为 9%；物业费收入属于生活服务，增值税税率为 6%。城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 7%、3%、2%。房产税税率为 12%。所得税税率为 25%。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	194.29	535.12	729.41
第 4 年	196.68	642.14	838.82
第 5 年	199.08	862.53	1,061.61
第 6 年	201.47	971.87	1,173.34
第 7 年	203.92	1,001.15	1,205.07
第 8 年	206.37	1,031.06	1,237.43
第 9 年	208.83	1,061.53	1,270.36
第 10 年	211.28	1,091.25	1,302.53
第 11 年	214.13	1,117.30	1,331.43
第 12 年	216.98	1,143.83	1,360.81
第 13 年	219.88	1,170.85	1,390.73
第 14 年	222.79	1,198.82	1,421.61

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 15 年	225.70	1,205.88	1,431.58
第 16 年	228.60	1,205.16	1,433.76
合计	**2,950.00**	**14,238.49**	**17,188.49**

（四）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、现金流入			**2,739.59**	**3,189.96**	**3,656.41**	**3,932.56**	**4,006.96**	**4,082.90**	**4,160.23**	**4,235.69**	**4,302.27**	**4,370.06**	**4,439.07**	**4,510.49**	**4,529.86**	**4,529.86**
1.1 项目活动现金流入			2,739.59	3,189.96	3,656.41	3,932.56	4,006.96	4,082.90	4,160.23	4,235.69	4,302.27	4,370.06	4,439.07	4,510.49	4,529.86	4,529.86
二、现金流出			**729.41**	**838.82**	**1,061.61**	**1,173.34**	**1,205.07**	**1,237.43**	**1,270.36**	**1,302.53**	**1,331.43**	**1,360.81**	**1,390.73**	**1,421.61**	**1,431.58**	**1,433.76**
2.1 项目活动现金流出			729.41	838.82	1,061.61	1,173.34	1,205.07	1,237.43	1,270.36	1,302.53	1,331.43	1,360.81	1,390.73	1,421.61	1,431.58	1,433.76
2.2 其他融资还本付息																
三、现金净流量			**2,010.18**	**2,351.14**	**2,594.80**	**2,759.22**	**2,801.89**	**2,845.47**	**2,889.87**	**2,933.16**	**2,970.84**	**3,009.25**	**3,048.34**	**3,088.88**	**3,098.28**	**3,096.10**
四、期末项目累计现金结存额			**2,010.18**	**4,361.32**	**6,956.12**	**9,715.34**	**12,517.23**	**15,362.70**	**18,252.57**	**21,185.73**	**24,156.57**	**27,165.82**	**30,214.16**	**33,303.04**	**36,401.32**	**39,497.42**
五、债券本息	**30,785.00**															
六、本息覆盖倍数	**1.28**															

五、综述

经上述测算，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，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 39,497.42 万元，偿还债券本息为 30,785.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在租赁收入、停车费收入、物业费收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以南阳高新发展投资集团有限公司提供的《南阳中关村创新创业科技城一期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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、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。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1－1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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　郑州市工商行政管理局 专业分局

2014 年 03 月 05 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：　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：　王宣稼

经营场所：　郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：　110001684106

批准执业文号：　豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：　2012年08月06日

证书序号：5003321

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　八月　二十四

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第131号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年六月三十日

淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第131号

我们接受委托，对淅川县产业集聚区标准化厂房（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价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。淅川县产业集聚区管理委员会对本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评价，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。

本报告仅供淅川县产业集聚区管理委员会申报的淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目申请专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金30,000.00万元，全部用于本项目的投资。

淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目计划申请专项债券资金总额30,000.00万元，已于2021年使用债券资金17,000.00万元，剩余额度13,000.00万元。

本项目从客观、谨慎角度出发，拟申请债券票面利率4.5%进行测算，2021年使用的债券资金，期限15年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2022年及以后年度使用的债券资金，期限15年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第2年	17,000.00	13,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第3年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第4年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第5年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第6年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第7年	30,000.00		650.00	29,350.00	4.50%	1,350.00	2,000.00
第8年	29,350.00		650.00	28,700.00	4.50%	1,320.75	1,970.75
第9年	28,700.00		650.00	28,050.00	4.50%	1,291.50	1,941.50
第10年	28,050.00		650.00	27,400.00	4.50%	1,262.25	1,912.25
第11年	27,400.00		650.00	26,750.00	4.50%	1,233.00	1,883.00
第12年	26,750.00		1,950.00	24,800.00	4.50%	1,203.75	3,153.75
第13年	24,800.00		1,950.00	22,850.00	4.50%	1,116.00	3,066.00
第14年	22,850.00		1,950.00	20,900.00	4.50%	1,028.25	2,978.25
第15年	20,900.00		18,950.00	1,950.00	4.50%	940.50	19,890.50
第16年	1,950.00		1,950.00	0.00		87.75	2,037.75
合计		**30,000.00**	**30,000.00**			**18,348.75**	**48,348.75**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目建设期预期2年。现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入、停车位收入等。与预期项目收入相关的支出为经营

成本、相关税费。

本次预测依据淅川县产业集聚区管理委员会提供的《淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目可行性研究报告》的相关数据，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入、停车位收入等和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期经营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年				
第 3 年	4,688.81	189.25	769.14	3,730.42
第 4 年	4,987.70	192.24	814.27	3,981.19
第 5 年	5,603.77	198.40	1,476.49	3,928.88
第 6 年	5,667.57	199.04	1,224.68	4,243.85
第 7 年	6,075.38	203.11	1,369.94	4,502.33
第 8 年	6,143.03	203.79	1,389.85	4,549.39
第 9 年	6,533.53	207.70	1,531.53	4,794.30
第 10 年	6,555.34	207.91	1,537.95	4,809.48
第 11 年	6,971.95	212.08	1,688.93	5,070.94
第 12 年	6,995.08	212.31	1,695.74	5,087.03
第 13 年	7,439.31	216.75	2,203.26	5,019.30
第 14 年	7,439.31	216.75	2,203.26	5,019.30
第 15 年	7,885.55	221.22	2,366.48	5,297.85
第 16 年	7,885.55	221.22	2,366.48	5,297.85
合计	**90,871.88**	**2,901.77**	**22,638.00**	**65,332.11**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益 65,332.11 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 48,348.75 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		765.00	765.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	3,730.42
第 4 年		1,350.00	1,350.00	3,981.19
第 5 年		1,350.00	1,350.00	3,928.88
第 6 年		1,350.00	1,350.00	4,243.85
第 7 年	650.00	1,350.00	2,000.00	4,502.33
第 8 年	650.00	1,320.75	1,970.75	4,549.39
第 9 年	650.00	1,291.50	1,941.50	4,794.30
第 10 年	650.00	1,262.25	1,912.25	4,809.48
第 11 年	650.00	1,233.00	1,883.00	5,070.94
第 12 年	1,950.00	1,203.75	3,153.75	5,087.03
第 13 年	1,950.00	1,116.00	3,066.00	5,019.30
第 14 年	1,950.00	1,028.25	2,978.25	5,019.30
第 15 年	18,950.00	940.50	19,890.50	5,297.85
第 16 年	1,950.00	87.75	2,037.75	5,297.85
合计	**30,000.00**	**18,348.75**	**48,348.75**	**65,332.11**
本息覆盖倍数	**1.35**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二一年六月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目
项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据淅川县产业集聚区管理委员会提供的《淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目可行性研究报告》相关数据为基础，淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目建设期预计 2 年，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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.预测期内相关法律法规无重大变化；

4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5.项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6.预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目项目的基本情况

（一）主体资格

淅川县产业集聚区管理委员会目前持有统一社会信用代码为 12411326MB1E62193X 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称		淅川县产业集聚区管理委员会	
法定代表人	崔改平	经费来源	财政补助
开办资金	5 万元	举办单位	淅川县人民政府
住所		河南省淅川县人民路中段淅川县人民政府院内	
宗旨和业务范围		为县产业集聚区发展规划提供服务。基础设施和公共服务设施建设管理、招商引资、产业转移和经济协作工作承接，投资项目审核、企业生产经营环境优化	

（二）项目基本情况

淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目建设地点位于淅川县香九厚工业园区内。项目规划用地面积 238241.36 平方米，建筑面积 150048 平方米。建筑内容包括 22 栋标准化厂房、两栋 5 层生活服务大楼、一栋 7 层综合办公楼，以及厂房绿化建设以及厂区设置的 5 块 LED 大屏和 200 块广告牌。

该项目目前取得的批复手续如下：

1、项目建议书批复

2021 年 3 月 22 日，该项目取得淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目建议书的批复》（淅发改 [2021]30 号），原则同意该项目建议书。

2、可研批复

2021 年 4 月 30 日，该项目取得淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目可行性研究报告的批复》（淅发改[2021]61 号），原则同意该项目可行性研究报告。

3、用地手续

2021 年 4 月 22 日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《关于产业集聚区标准化厂房（一期）建设项目规划选址和用地意见的函》（淅自然资函[2021]15 号），项目用地符合规划，同意选址。

2021 年 5 月 19 日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 XM（2021）610 号）。

2021 年 6 月 16 日，该项目取得《不动产权证书》（豫（2021）淅川县不动产权第 0001907 号）。

4、工程规划许可证

2021 年 5 月 20 日，该项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 HP2021ZQ02 号）。

5、环保手续

2021 年 5 月 10 日，该项目取得南阳市生态环境局淅川分局出具的《关于淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目建设项目环境影响评价的情况说明》，本项目类别为房地产业，不在环境敏感区内，不需要办理环境影响评价手续。

（三）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为44,859.31万元，拟使用本次申请的专项债券资金30,000.00万元，剩余资金来源于财政拨款。

（四）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期预计2年，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县产业集聚区管理委员会提供的《淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目可行性研究报告》，本项目的收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

收入来源主要为标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入、停车费收入、广告收入。相关预测数据来源于淅川县产业集聚区管理委员会提供的《淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目可行性研究报告》。收入预测如下：

1.标准化厂房出租收入

标准化厂房出租单价参考提供的南阳市卧龙区杜诗路厂房租金为365元/年/㎡、南阳市宛城区粟河区工业园厂房租金为365元/年/㎡、南阳市新野县S103（新城大道）上港工业园区房租租金为365元/年/㎡。

本项目建成后，标准化厂房可供出租建筑面积119680㎡，出租价格参考上述出租单价标准为300元/年·㎡，出租单价每两年增长6%；

2.办公楼生活楼出租收入

办公楼租金单价参考提供的南阳市宛城区华鑫苑租金为390.55元/年/㎡、南阳市宛城区恒方广场租金为365元/年/㎡、南阳市宛城区粮业大厦租金为365元/年/㎡。

本项目建成后，办公楼生活楼可供出租建筑面积30368㎡，出租价格360

元/年·㎡，出租单价每两年增长 6%；

3.综合管理费收入

依据南阳市现行物业费收取标准共分为四个等级：一级收费标准 1 元/㎡/月（已包含税、费），二级收费标准 0.75 元/㎡/月（已包含税、费），三级收费标准 0.50 元/㎡/月（已包含税、费），四级收费标准 0.35 元/㎡/月（已包含税、费）。本项目建成后，可供出租的面积为 150048 ㎡，物业收费标准为 0.5 元/月/㎡，物业收费标准每两年增长 6%；

本项目建成，以上第一项、第二项、第三项收入运营期第一年负荷率为 90%，第二年负荷率为 95%，第三年及以后年度负荷率为 100%；

4.停车费收入

本项目计划停车位 2000 个，依据淅川县停车位市场价格，停车费参照 5 元/次进行计算，每两车按停放时间 5 小时/次，一个停车位一天可停放 2 次，每年按 183 天进行估算。项目建成后第一年按 50%负荷率计算，负荷率以后每年按 5%比例增长，停车费收费标准按每两年增长 6%比例计算；

5.广告收入

本项目广告收入主要来自室外 LED 屏和广告牌，运营期第 1 年至第 5 年按投放量的 50%、60%、70%、80%、90%的负荷率计算，第 6 年及以后年度负荷率按照 100%计算。

（1）LED 屏收入：本项目设置外 LED 广告共 5 台，参照同类项目收费标准按照 200 元/时，每天播放 6 小时，年播放时间按 365 天计算，LED 屏收费标准按照每两年 6%的比例增长；

（2）广告牌收入：本项目建成后，共设置广告牌数量 200 个，每个广告牌每年按照 10000 元计算，广告牌收费标准按照每两年 6%的比例增长。预测的具体收入如下表所示：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	1、标准化厂房出租收入	可供出租面积	出租单价	2、办公楼生活楼出租收入	可供出租面积	出租单价	3、综合管理费收入	4、停车费收入	负荷率	收费单价	年停车次数(万次)	5、广告收入	LED 屏收入	广告牌收入	收入合计
第 1 年															
第 2 年															

年份	1、标准化厂房出租收入	可供出租面积	出租单价	2、办公楼生活楼出租收入	可供出租面积	出租单价	3、综合管理费收入	4、停车费收入	负荷率	收费单价	年停车次数(万次)	5、广告收入	LED屏收入	广告牌收入	收入合计
第3年	**3,231.36**	107,712.00	300.00	**983.92**	27,331.20	360.00	**81.03**	**183.00**	50%	5.00	73.20	**209.50**	109.50	100.00	4,688.81
第4年	**3,410.88**	113,696.00	300.00	**1,038.59**	28,849.60	360.00	**85.53**	**201.30**	55%	5.00	73.20	**251.40**	131.40	120.00	4,987.70
第5年	**3,805.82**	119,680.00	318.00	**1,158.84**	30,368.00	381.60	**95.43**	**232.78**	60%	5.30	73.20	**310.90**	162.50	148.40	5,603.77
第6年	**3,805.82**	119,680.00	318.00	**1,158.84**	30,368.00	381.60	**95.43**	**252.17**	65%	5.30	73.20	**355.31**	185.71	169.60	5,667.57
第7年	**4,034.17**	119,680.00	337.08	**1,228.37**	30,368.00	404.50	**101.16**	**287.97**	70%	5.62	73.20	**423.71**	221.46	202.25	6,075.38
第8年	**4,034.17**	119,680.00	337.08	**1,228.37**	30,368.00	404.50	**101.16**	**308.54**	75%	5.62	73.20	**470.79**	246.07	224.72	6,143.03
第9年	**4,276.17**	119,680.00	357.30	**1,302.08**	30,368.00	428.77	**107.23**	**349.02**	80%	5.96	73.20	**499.03**	260.83	238.20	6,533.53
第10年	**4,276.17**	119,680.00	357.30	**1,302.08**	30,368.00	428.77	**107.23**	**370.83**	85%	5.96	73.20	**499.03**	260.83	238.20	6,555.34
第11年	**4,532.76**	119,680.00	378.74	**1,380.20**	30,368.00	454.49	**113.66**	**416.36**	90%	6.32	73.20	**528.97**	276.48	252.49	6,971.95
第12年	**4,532.76**	119,680.00	378.74	**1,380.20**	30,368.00	454.49	**113.66**	**439.49**	95%	6.32	73.20	**528.97**	276.48	252.49	6,995.08
第13年	**4,804.67**	119,680.00	401.46	**1,463.01**	30,368.00	481.76	**120.48**	**490.44**	100%	6.70	73.20	**560.71**	293.07	267.64	7,439.31
第14年	**4,804.67**	119,680.00	401.46	**1,463.01**	30,368.00	481.76	**120.48**	**490.44**	100%	6.70	73.20	**560.71**	293.07	267.64	7,439.31
第15年	**5,092.98**	119,680.00	425.55	**1,550.79**	30,368.00	510.67	**127.71**	**519.72**	100%	7.10	73.20	**594.35**	310.65	283.70	7,885.55
第16年	**5,093.98**	119,680.00	425.55	**1,551.79**	30,368.00	510.67	**127.71**	519.72	100%	7.10	73.20	**594.35**	310.65	283.70	7,886.55
合计	**59,736.38**			**18,190.09**			**1,497.90**	**5,061.78**				**6,387.73**			**90,872.88**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

经营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如燃料及动力费用、工资及福利费、修理费用、其他费用。

（1）燃料及动力费用

本项目建成后，运营期厂房内生产所需燃料及动力费用，由承租方支付，该项目主要燃料及动力费用包括室外公共区域的水电消耗，经测算，该项目年耗电量为7.22万kwh，单价为0.85元/kwh；年耗水量为0.31万/m^3，单价为2.2元/m^3；

（2）工资及福利费

本项目建成后，项目计划人员30人，其中：主管1人，工资3000元/月；副主管1人，工资2500元/月；财务人员2人、工资2500元/月；工程技术人员2人、工资2500元/月；运营人员2人、工资2500元/月；安保人员22人，工资2000元/月；

（3）修理费用

本项目建成后，修理费按本项目固定资产折旧费 1162.75 万元的 5%计算；

（4）其他费用

本项目建成后，其他费用按照营业收入的 1%测算。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	燃料及动力费用	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
第 1 年					
第 2 年					
第 3 年	6.82	77.40	58.14	46.89	189.25
第 4 年	6.82	77.40	58.14	49.88	192.24
第 5 年	6.82	77.40	58.14	56.04	198.40
第 6 年	6.82	77.40	58.14	56.68	199.04
第 7 年	6.82	77.40	58.14	60.75	203.11
第 8 年	6.82	77.40	58.14	61.43	203.79
第 9 年	6.82	77.40	58.14	65.34	207.70
第 10 年	6.82	77.40	58.14	65.55	207.91
第 11 年	6.82	77.40	58.14	69.72	212.08
第 12 年	6.82	77.40	58.14	69.95	212.31
第 13 年	6.82	77.40	58.14	74.39	216.75
第 14 年	6.82	77.40	58.14	74.39	216.75
第 15 年	6.82	77.40	58.14	78.86	221.22
第 16 年	6.82	77.40	58.14	78.86	221.22
合计	**95.48**	**1,083.60**	**813.96**	**908.73**	**2,901.77**

2、相关税费

增值税按综合税率 6%进行计算，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 5%、3%及 2%，房产税按照不含税出租收入的 12%计算，企业所得税按 25%计算。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年	-		-
第 3 年	189.25	769.14	958.39

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 4 年	192.24	814.27	1,006.51
第 5 年	198.40	1,476.49	1,674.89
第 6 年	199.04	1,224.68	1,423.72
第 7 年	203.11	1,369.94	1,573.05
第 8 年	203.79	1,389.85	1,593.64
第 9 年	207.70	1,531.53	1,739.23
第 10 年	207.91	1,537.95	1,745.86
第 11 年	212.08	1,688.93	1,901.01
第 12 年	212.31	1,695.74	1,908.05
第 13 年	216.75	2,203.26	2,420.01
第 14 年	216.75	2,203.26	2,420.01
第 15 年	221.22	2,366.48	2,587.70
第 16 年	221.22	2,366.48	2,587.70
合计	**2,901.77**	**22,638.00**	**25,539.77**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、现金流入			**4,688.81**	**4,987.70**	**5,603.77**	**5,667.57**	**6,075.38**	**6,143.03**	**6,533.53**	**6,555.34**	**6,971.95**	**6,995.08**	**7,439.31**	**7,439.31**	**7,885.55**	**7,885.55**
1.1 项目活动现金流入			4,688.81	4,987.70	5,603.77	5,667.57	6,075.38	6,143.03	6,533.53	6,555.34	6,971.95	6,995.08	7,439.31	7,439.31	7,885.55	7,885.55
二、现金流出			**958.39**	**1,006.51**	**1,674.89**	**1,423.72**	**1,573.05**	**1,593.64**	**1,739.23**	**1,745.86**	**1,901.01**	**1,908.05**	**2,420.01**	**2,420.01**	**2,587.70**	**2,587.70**
2.1 项目活动现金流出	-		958.39	1,006.51	1,674.89	1,423.72	1,573.05	1,593.64	1,739.23	1,745.86	1,901.01	1,908.05	2,420.01	2,420.01	2,587.70	2,587.70
2.2 其他融资还本付息																
三、现金净流量			**3,730.42**	**3,981.19**	**3,928.88**	**4,243.85**	**4,502.33**	**4,549.39**	**4,794.30**	**4,809.48**	**5,070.94**	**5,087.03**	**5,019.30**	**5,019.30**	**5,297.85**	**5,297.85**
四、期末项目累计现金结存额			**3,730.42**	**7,711.61**	**11,640.49**	**15,884.34**	**20,386.67**	**24,936.06**	**29,730.36**	**34,539.84**	**39,610.78**	**44,697.81**	**49,717.11**	**54,736.41**	**60,034.26**	**65,332.11**
五、债券本息	**48,348.75**															
六、本息覆盖倍数	**1.35**															

五、综述

经上述测算，在淅川县产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,332.11 万元，偿还债券本息为 48,348.75 万元，本息覆盖倍数为 1.35 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）项目中标准化厂房出租收入、办公楼生活楼出租收入、综合管理费收入、停车费收入、广告收入，以淅川县产业集聚区管理委员会《淅川县产业集聚区标准化厂房（一期）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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

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

二〇一八年　八月　二十九

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

验证码：rwq1 583w 7n3h 4696

南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2021〕第 161 号

河南兴华会计师事务所有限公司

HeNanXingHuaCertifiedPublicAccountantsLtd.

南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2021〕第 161 号

南召县聚业开发建设有限公司：

我们接受委托，对南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目（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，本次评价的南召农副产品加工产业园标准化厂房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。

本评价报告供南召农副产品加工产业园标准化厂房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《南召农副产品加工产业园标准化厂房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：

二〇二一年十一月二十五日

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、南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目的收入主要为标准化厂房出租收入、冷藏库出租收入、员工宿舍出租收入、停车场收入。根据项目周边同类型项目市场价格的预测分析，最终估算本项目的收入。

2、南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、管理费用、经营费用、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）。本项目外购燃料及动力费主要为电力和水力费用，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，修理费采用固定资产原值 2%计算，管理费按照工资及福利费的 20%计算，经营费按照营业收入的 8%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

项目实施单位为南召县聚业开发建设有限公司。

2、总投资估算与资金筹措

本项目总投资为 47,623.35 万元。其中：工程费用为 35,921.02 万元，工程建设其他费用为 7,548.84 万元，基本预备费为 2,173.49 万元。

本项目拟申请专项债券资金 19,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。本期拟申请专项债券资金 19,000.00 万元。

3、项目建设内容及规模

地块总规划用地面积 184,617.23 ㎡（约合 276.93 亩），新建计容建筑面积 243,072.00 ㎡，总建筑面积 215,424.00 ㎡。项目按建筑用途主要分为标准化厂房和员工宿舍，具体规模如下：

1#标准化厂房：地上 1 层，1 栋，钢结构，建筑面积 27,904.00 ㎡；

2#标准化厂房：地上 1 层，1 栋，钢结构，建筑面积 29,440.00 ㎡；

3#标准化厂房：地上 1 层，1 栋，钢结构，建筑面积 27648.00 ㎡；

4#标准化厂房：地上 6 层，6 栋，框架结构，建筑面积 39,726.00 ㎡；

5#标准化厂房：地上 6 层，6 栋，框架结构，建筑面积 39,600.00 ㎡；

6#标准化厂房：地上 5 层，1 栋，框架结构，建筑面积 36,000.00 ㎡；

员工宿舍：地上 3 层，4 栋，框架结构，建筑面积 15,106.00 ㎡。

项目区内同时配建道路、绿化、室外给排水、电力、消防等配套基础设施。主要技术指标见下表。

表 1 主要技术指标表

编号	项目	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	㎡	184,617.23	约合 276.93 亩
2	计容建筑面积	㎡	243,072.00	厂房单层高度超过 8.00 米部分两倍计容（3#标准化厂房按两倍计容）
3	总建筑面积	㎡	215,424.00	
其中	1#标准化厂房	㎡	27,904.00	地上 1 层钢结构 1 栋建筑高度 7.70 米
	2#标准化厂房	㎡	29,440.00	地上 1 层钢结构 1 栋建筑高度 7.70 米
	3#标准化厂房	㎡	27,648.00	地上 1 层钢结构 1 栋建筑高度 8.70 米
	4#标准化厂房	㎡	39,726.00	地上 6 层框架结构 6 栋建筑高度 22.60 米
	5#标准化厂房	㎡	39,600.00	地上 6 层框架结构 6 栋建筑高度 22.60 米
	6#标准化厂房	㎡	36,000.00	地上 5 层框架结构 1 栋建筑高度 19.05 米

编号	项目	单位	数量	备注
	员工宿舍	㎡	15,106.00	地上 3 层框架结构 4 栋建筑高度 11.7 米
4	建筑基底面积	㎡	110,969.00	
5	道路及硬化	㎡	34,155.04	
6	绿化面积	㎡	19,789.64	
7	停车位	个	215.00	机动车位 215 个、非机动车位 1,293 个 机动车按 0.10 个/100.00 ㎡、非机动车按 0.60 个/100 ㎡
8	绿化率	%	10.72%	
9	建筑密度	%	60.11%	
10	容积率		1.32	农副食品加工业、食品制造业≥1.00

注：最终以实际设计为准。

（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标准化厂房出租收入、5#标准化厂房（冷藏库）出租收入、员工宿舍出租收入、停车场收入。本项目预计在债券存续期内的第三年开始对外运营。

（1）标准化厂房出租收入

本项目建成后，标准化厂房可出租面积共计 160,718.00 ㎡，参考周边同类型项目价格标准（如表 2 所示），保守测算，标准化厂房出租单价按 16.00 元/㎡·月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后标准化厂房出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目运营第一年经营负荷预计为 60%，此后每年增长 10%，第四年达到 90%后运营负荷保持不变。

表 2 周边厂房出租单价明细表

序号	名称	地址	租赁价格	来源
1	新野县上港工业园区	南阳市新野县 S103（新城大道）	1.00 元/㎡·天	58 同城
2	南阳服装产业园区	南阳市卧龙区	1.00 元/㎡·天	58 同城
3	溧河工业园标准化厂房出租	南阳市宛城区新能源产业集聚区	1.00 元/㎡·天	58 同城
4	宛城区厂房出租	南阳市宛城区信臣中路与仲景北路交叉口	1.00 元/㎡·天	58 同城

序号	名称	地址	租赁价格	来源
5	镇平县厂房出租	南阳市镇平县	0.83 元/㎡·天	58 同城

（2）冷藏库出租收入

本项目建成后，5#标准化厂房（冷藏库）可出租面积共计 39,600.00 ㎡。参考周边同类型项目价格标准（如表 3 所示），保守测算，5#标准化厂房（冷藏库）出租单价按 50.00 元/㎡•月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后 5#标准化厂房（冷藏库）出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目运营第一年经营负荷预计为 60%，此后每年增长 10%，第四年达到 90%后运营负荷保持不变。

表 3 周边冷藏库出租单价明细表

序号	名称	地址	租赁价格	来源
1	南召县冷库出租	南阳市南召县黄洋路与理想大道交叉口往西约 190 米	2.60 元/㎡·天	58 同城
2	南召县冷库出租	南阳市南召县	2.50 元/㎡·天	58 同城

（3）员工宿舍出租收入

本项目建成后，员工宿舍可出租面积共计 15,106.00 ㎡。参考周边同类型项目价格标准（如表 4 所示），保守测算，员工宿舍出租单价按 18.00 元/㎡•月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后员工宿舍出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目运营第一年经营负荷预计为 60%，此后每年增长 10%，第四年达到 90%后运营负荷保持不变。

表 4 周边员工宿舍出租单价明细表

序号	名称	地址	租赁价格	来源
1	南召县宿舍楼出租	南阳市南召县黄洋路与理想大道交叉口往西约 190 米	0.96 元/㎡·天	58 同城

（4）停车场收入

本项目建成后共设置停车位 215 个。每车位收费标准 5.00 元/次，周转次数为 1 次，年运营天数 365 天。同时考虑本地区未来经济增长，此后单价每三年按 3%增长。本项目运营第一年经营负荷预计为 50%，此后每年增长 10%，第三年达到 70%后运营负荷保持不变。

收入明细详见表 5。

表 5：债券存续期内预测收入明细表情况

序号	项目	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	房屋租赁收入（万元）	67,767.08	3,472.84	4,051.65	4,630.46	5,365.54	5,365.54	5,365.54	5,526.03	5,526.03	5,526.03	5,691.85	5,691.85	5,691.85	5,861.87
	运营负荷		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	标准化厂房租赁收入（万元）	36,125.11	1,851.47	2,160.05	2,468.63	2,860.52	2,860.52	2,860.52	2,945.58	2,945.58	2,945.58	3,034.10	3,034.10	3,034.10	3,124.36
	可出租面积（㎡）		160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00	160,718.00
	单价（元/㎡·月）		16.00	16.00	16.00	16.48	16.48	16.48	16.97	16.97	16.97	17.48	17.48	17.48	18.00
1.2	5#标准化厂房（冷藏库）出租收入（万元）	27,821.27	1,425.60	1,663.20	1,900.80	2,202.55	2,202.55	2,202.55	2,268.84	2,268.84	2,268.84	2,336.84	2,336.84	2,336.84	2,406.98
	可出租面积（㎡）		39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00
	单价（元/㎡·月）		50.00	50.00	50.00	51.50	51.50	51.50	53.05	53.05	53.05	54.64	54.64	54.64	56.28
1.3	员工宿舍出租收入（万元）	3,820.70	195.77	228.40	261.03	302.47	302.47	302.47	311.61	311.61	311.61	320.91	320.91	320.91	330.53
	可出租面积（㎡）		15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00	15,106.00
	单价（元/㎡·月）		18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26
2	停车场收入（万元）	363.67	19.62	23.54	27.47	28.29	28.29	28.29	29.11	29.11	29.11	29.99	29.99	29.99	30.87
	停车率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	停车位（个）		215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
	日周转率		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	单价（元/次·个）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46	5.46	5.62
	合计	68,130.75	3,492.46	4,075.19	4,657.93	5,393.83	5,393.83	5,393.83	5,555.14	5,555.14	5,555.14	5,721.84	5,721.84	5,721.84	5,892.74

2、项目成本预测

南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目建成后成本主要包括外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、管理费用、经营费用、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

本项目所需燃料及动力主要为电和水，出租部分水电费由承租人承担。用电单价按0.65 元/kWh 测算，年用电量为 10.76 万 kWh；用水单价按 3.15 元/m^3测算，年用水量为 2.54 万 m^3。同时考虑本地区未来经济增长，此后收费单价按每三年按 3%的增幅增长。

（2）工资及福利费

本项目核定人员 30 人，人均工资及福利费按 5.00 万/年测算；福利费按照人员工资的 14%计取。考虑本地区未来经济增长，此后人员工资及福利费按每三年按 3%的增幅增长。

（3）修理费

本项目年修理费用取固定资产原值 2.0%计算，考虑本地区未来经济增长，此后修理费每三年按 3%的增幅增长。

（4）管理费用

本项目管理费按照工资及福利费的 20%计取。

（5）运营管理费

本项目经营费按照营业收入的 8%计取。

（6）各项税金

本项目增值税销项税率适用 6%、9%，城市维护建设税率适用 5%，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 12%。

成本明细详见表 6。

表 6：债券存续期内预测成本费用明细表

序号	项目	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	外购燃料及动力费（万元）	204.97	14.99	14.99	14.99	15.44	15.44	15.44	15.90	15.90	15.90	16.38	16.38	16.38	16.84
1.1	电费（万元）	95.63	6.99	6.99	6.99	7.21	7.21	7.21	7.42	7.42	7.42	7.64	7.64	7.64	7.85
	年耗电量（万 kwh）		10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76	10.76
	单价（元/kwh）		0.65	0.65	0.65	0.67	0.67	0.67	0.69	0.69	0.69	0.71	0.71	0.71	0.73
1.2	水费（万元）	109.34	8.00	8.00	8.00	8.23	8.23	8.23	8.48	8.48	8.48	8.74	8.74	8.74	8.99
	年耗电量（万吨）		2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54
	单价（元/m^3）		3.15	3.15	3.15	3.24	3.24	3.24	3.34	3.34	3.34	3.44	3.44	3.44	3.54
2	工资福利费（万元）	2,337.56	171.00	171.00	171.00	176.13	176.13	176.13	181.26	181.26	181.26	186.73	186.73	186.73	192.20
2.1	工资（万元）	2,050.50	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	159.00	159.00	159.00	163.80	163.80	163.80	168.60
	职工人数（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	工资（万元/人/年）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46	5.46	5.62
2.2	福利费（万元/人/年）	287.06	21.00	21.00	21.00	21.63	21.63	21.63	22.26	22.26	22.26	22.93	22.93	22.93	23.60
3	修理费（万元）	11,511.42	841.70	841.70	841.70	866.95	866.95	866.95	892.96	892.96	892.96	919.75	919.75	919.75	947.34
4	管理费用（万元）	467.53	34.20	34.20	34.20	35.23	35.23	35.23	36.25	36.25	36.25	37.35	37.35	37.35	38.44
5	经营费用（万元）	5,450.48	279.40	326.02	372.63	431.51	431.51	431.51	444.41	444.41	444.41	457.75	457.75	457.75	471.42
6	各项税金及附加（万元）	8,597.93	416.74	486.20	555.66	643.86	643.86	643.86	663.12	663.12	663.12	683.02	683.02	767.76	1,084.59
6.1	增值税（万元）	423.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	77.04	346.51
	销项税（万元）		287.86	335.87	383.89	444.63	444.63	444.63	457.93	457.93	457.93	471.67	471.67	471.67	485.75
	进项税抵扣（万元）		287.86	335.87	383.89	444.63	444.63	444.63	457.93	457.93	457.93	471.67	471.67	394.63	139.24

序号	项目	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
6.2	城市维护建设税（万元）	21.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.85	17.33
6.3	教育费附加（万元）	12.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.31	10.40
6.4	地方教育费附加（万元）	8.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.54	6.93
6.5	房产税（万元）	8,132.02	416.74	486.20	555.66	643.86	643.86	643.86	663.12	663.12	663.12	683.02	683.02	683.02	703.42
	合计	28,569.89	1,758.03	1,874.11	1,990.18	2,169.12	2,169.12	2,169.12	2,233.90	2,233.90	2,233.90	2,300.98	2,300.98	2,385.72	2,750.83

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

本项目拟申请专项债券资金 19,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 15 年。每半年支付一次利息，本金从第 6 年开始偿还，其中第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 7：南召农副产品加工产业园标准化厂房建设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		19,000.00		19,000.00	855.00	855.00
第 2 年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第 3 年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第 4 年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第 5 年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第 6 年	19,000.00		950.00	18,050.00	855.00	1,805.00
第 7 年	18,050.00		950.00	17,100.00	812.25	1,762.25
第 8 年	17,100.00		950.00	16,150.00	769.50	1,719.50
第 9 年	16,150.00		950.00	15,200.00	726.75	1,676.75
第 10 年	15,200.00		950.00	14,250.00	684.00	1,634.00
第 11 年	14,250.00		2,850.00	11,400.00	641.25	3,491.25
第 12 年	11,400.00		2,850.00	8,550.00	513.00	3,363.00
第 13 年	8,550.00		2,850.00	5,700.00	384.75	3,234.75
第 14 年	5,700.00		2,850.00	2,850.00	256.50	3,106.50
第 15 年	2,850.00		2,850.00		128.25	2,978.25
合计		19,000.00	19,000.00		10,046.25	29,046.25

2、融资平衡情况

债券存续期内，南召农副产品加工产业园标准化厂房建设项目预计总收入 68,130.75 万元，总成本 28,569.89 万元，项目收益 39,560.86 万元；本项目应付债券本息为 29,046.25 万元，项目收益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。

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				29,046.25	1.36
第 2 年					
第 3 年	3,492.46	1,758.03	1,734.43		
第 4 年	4,075.19	1,874.11	2,201.08		
第 5 年	4,657.93	1,990.18	2,667.75		
第 6 年	5,393.83	2,169.12	3,224.71		
第 7 年	5,393.83	2,169.12	3,224.71		
第 8 年	5,393.83	2,169.12	3,224.71		
第 9 年	5,555.14	2,233.90	3,321.24		
第 10 年	5,555.14	2,233.90	3,321.24		
第 11 年	5,555.14	2,233.90	3,321.24		
第 12 年	5,721.84	2,300.98	3,420.86		
第 13 年	5,721.84	2,300.98	3,420.86		
第 14 年	5,721.84	2,385.72	3,336.12		
第 15 年	5,892.74	2,750.83	3,141.91		
合计	68,130.75	28,569.89	39,560.86		

统一社会信用代码

91410100766230311X1

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

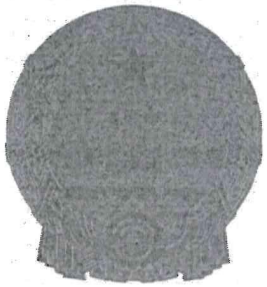
成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

登记机关

2021年 04月 02日



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：河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

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：0010063

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

二〇二一年五月二十日

中华人民共和国财政部制

(12)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

80

余书印

姓　　名 Full name 勇

性　　别 Sex 1967-11-14

出 生 日 期 Date of birth 河南兴华会计师事务所有限公司

工 作 单 位 Working unit 410102196711143035

身份证号码 Identity card No.



HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 6080035 4101043500808

河南兴华会计师事务所有限公司

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

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

证书编号：
No. of Certificate 410000190006

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 2009 08 25

年 月 日
/y /m /d

4

9

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名　杨凤
Full name

性　别　女
Sex

出生日期　1990-08-30
Date of birth

工作单位　河南兴华会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码　410521199008301542
Identity card No.



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　年/y 2018　月/m 05　日/d 18

HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 4101043500809 河南兴华会计师事务所有限公司

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

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

7

验证码：1g6m 5np7 6614 g7g6

南召县再生水利用项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 179 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 5 月

南召县再生水利用项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 179 号

南召县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对南召县再生水利用项目（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，本次评价的南召县再生水利用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。

本评价报告供南召县再生水利用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《南召县再生水利用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：

二〇二〇年五月二十八日

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、南召县再生水利用项目的收入主要是再生水销售收入。根据《关于南召县再生水利用项目供水价格的通知》（召发改〔2020〕159 号）最终估算本项目的收入。

2、南召县再生水利用项目成本费用主要为原材料、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用。本项目原材料按照年耗用原材料量及原材料单价计算；燃料及动力费按照年用电量和电单价计算；工资福利费采用定员定额测算；修理费按固定资产原值的 0.4%计算；管理及其他费用按照营业收入的 3%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

项目实施单位为南召县住房和城乡建设局。

2、总投资估算与资金筹措

本项目总投资 15,635.35 万元。其中工程直接费 13,308.15 万元，工程建设其他费 1,169.03 万元，工程预备费 1,158.17 万元。

本项目拟申请使用专项债券资金 7,500.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3、项目建设内容及规模

本项目建设内容包含两部分。

第一部分：污水厂处理后中水向南召县城区以及工业园区供水，满足部分工业企业用水、城区道路浇洒绿化以及部分学校医院冲厕等城市杂用水需要和城区河道补充用水。需要在污水厂厂区建设一座提升泵站（含配电间）、一座接触消毒池、一座加氯间，并配套中水管网 32,882m，管径 DN300～DN600。

第二部分：污水厂处理后中水向国储林区供给浇灌用水、尹老庄水库补充水。需配套中水管网中水共 17,165m，管径为 DN200～DN500，提升泵站与上述一部分泵站合建。

（二）项目现金流收益预测

1、项目收入预测

本项目收入主要为再生水销售收入，本项目建设期 29 个月，预计在债券存续期内的第三年开始运营。

（1）再生水销售单价

本项目再生水可用做工业冷却水、景观河道补充水、水质要求较低的工业生产用水、浇洒道路用水、绿化灌溉用水、居民冲厕用水、洗车用水、建筑施工用水等。根据《关于南召县再生水利用项目供水价格的通知》（召发改〔2020〕159 号），本项目再生水销售价格按照 1.48 元/t 计算。

（2）再生水销售量

本项目再生水规模为 4.1 万 m^3/d，依据南召县城再生水用户需求量确定，再生水用户主要为：城区学校、医院、工厂企业、公园和城市道路广场、绿地的市政杂用水；南召县国储林浇灌用水；城郊乡老尹庄水库水源补充水。具体如下表。

用水类型	用水量（万 m^3/d）	备注
产业集聚区用水	0.2	一般保证率
城市道路广场、绿地、学校、医院等市政杂用水	1.8	保证率要求较高

用水类型	用水量（万 m^3/d）	备注
国储林浇灌用水	0.2	保证率要求较高
尹老庄水库补充用水	1.9	
用水量合计	4.1	

考虑到本项目再生水规模为后期用水需求增长预留了一定空间，为保守估算，预计运营期第一年经营负荷为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%，一年按照 365 天计算。

收入明细详见表 1。

2、项目成本预测

南召县再生水利用项目建成后成本主要包括原材料、燃料及动力费、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）原材料

本项目原材料主要是氯，价格为 55 元/kg，用量为 164kg/d，满负荷生产状态下年用量为 59,860kg，年原料采购费为 329.23 万元。考虑未来物价的上涨，原材料单价每三年增长 3%。

（2）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为电费，满负荷生产状态下：用电量为 462.53 万 kwh，电价 0.73 元/kwh。考虑未来物价上涨因素，电费单价每三年增长 3%。

（3）工资及福利费

本项目劳动定员 12 人，平均工资为 3,000 元/月，福利费按照工资的 14%计算。运营期第一年工资及福利费为 49.25 万元，考虑未来物价上涨因素，每三年增长 3%。

（4）修理费

本项目年修理费用取固定资产原值的 0.4%计算，固定资产原值为 15635.35 万元，即运营期第一年修理费为 62.54 万元，考虑未来物价上涨因素，每三年增长 3%。

（5）管理及其他费用

按照营业收入的 3%计算。

（6）各项税金及附加

本项目销售收入适用增值税税率 13%，根据财税〔2015〕78 号的规定，“污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等”生产的再生水销售，先行全额征收增值税，后即征即退 50%。本项目发债期内收入所产生的增值税销项税额小于工程项目和运营所产生的可抵扣进项税，故不需要缴纳增值税。

成本明细详见表 2。

表 1：债券存续期内项目收入明细情况

名称	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
经营负荷		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
中水销售收入（万元）	26,356.47	1,550.37	1,771.86	1,993.34	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09	2,104.09
中水销售量（万立方米）		1,047.55	1,197.20	1,346.85	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68	1,421.68
单价（元/立方米）		1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48

表 2：债券存续期内项目成本费用明细表

序号	名称	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	原材料（万元）	4,129.38	230.46	263.38	296.31	322.15	322.15	322.15	331.82	331.82	331.82	341.77	341.77	341.77	352.01
1.1	氯（kg）		41,902.00	47,888.00	53,874.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00	56,867.00
1.2	单价（元/kg）		55.00	55.00	55.00	56.65	56.65	56.65	58.35	58.35	58.35	60.10	60.10	60.10	61.90
2	燃料及动力费（万元）	4,211.31	236.35	270.11	303.88	329.55	329.55	329.55	338.34	338.34	338.34	347.13	347.13	347.13	355.91
2.1	用电量（万 kwh）		323.77	370.02	416.28	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40	439.40
2.2	用电单价（元/kwh）		0.73	0.73	0.73	0.75	0.75	0.75	0.77	0.77	0.77	0.79	0.79	0.79	0.81
3	工资及福利费(万元）	673.58	49.25	49.25	49.25	50.73	50.73	50.73	52.25	52.25	52.25	53.82	53.82	53.82	55.43
4	修理费用（万元）	855.34	62.54	62.54	62.54	64.42	64.42	64.42	66.35	66.35	66.35	68.34	68.34	68.34	70.39
5	管理及其他费用（万元）	790.67	46.51	53.16	59.80	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12	63.12
	经营成本合计（万元）	10,660.28	625.11	698.44	771.78	829.97	829.97	829.97	851.88	851.88	851.88	874.18	874.18	874.18	896.86

（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7,500.00万元，已于2021年使用债券资金3,000.00万元，本次拟发行债券资金4,500.00万元，假设债券利率4.5%，期限15年，每半年付息一次。其中：已使用的债券资金3,000.00万元于债券到期日一次性偿还本金；本次拟发行的4,500.00万元债券资金从第6年开始偿还本金，其中第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表3：南召县再生水利用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		7,500.00		7,500.00	337.50	337.50
第2年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
第3年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
第4年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
第5年	7,500.00			7,500.00	337.50	337.50
第6年	7,500.00		225.00	7,275.00	337.50	562.50
第7年	7,275.00		225.00	7,050.00	327.38	552.38
第8年	7,050.00		225.00	6,825.00	317.25	542.25
第9年	6,825.00		225.00	6,600.00	307.13	532.13
第10年	6,600.00		225.00	6,375.00	297.00	522.00
第11年	6,375.00		675.00	5,700.00	286.88	961.88
第12年	5,700.00		675.00	5,025.00	256.50	931.50
第13年	5,025.00		675.00	4,350.00	226.13	901.13
第14年	4,350.00		675.00	3,675.00	195.75	870.75
第15年	3,675.00		3,675.00		165.38	3,840.38
合计		7,500.00	7,500.00		4,404.40	11,904.40

2、融资平衡情况

债券存续期内，南召县再生水利用项目预计总收入26,356.47万元，总成本10,660.28万元，项目收益15,696.19万元，对本期债券本息的覆盖倍数为1.32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：南召县再生水利用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				11,904.40	1.32
第 2 年					
第 3 年	1,550.37	625.11	925.26		
第 4 年	1,771.86	698.44	1,073.42		
第 5 年	1,993.34	771.78	1,221.56		
第 6 年	2,104.09	829.97	1,274.12		
第 7 年	2,104.09	829.97	1,274.12		
第 8 年	2,104.09	829.97	1,274.12		
第 9 年	2,104.09	851.88	1,252.21		
第 10 年	2,104.09	851.88	1,252.21		
第 11 年	2,104.09	851.88	1,252.21		
第 12 年	2,104.09	874.18	1,229.91		
第 13 年	2,104.09	874.18	1,229.91		
第 14 年	2,104.09	874.18	1,229.91		
第 15 年	2,104.09	896.86	1,207.23		
合计	26,356.47	10,660.28	15,696.19		

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

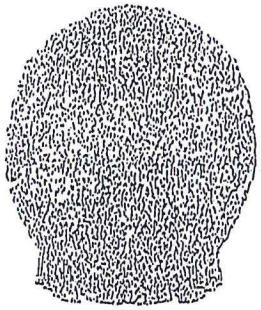
登记机关

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



姓　　名 Full name　余书印

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.　410102196711143035

证书编号：No. of Certificate　410000790006

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　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

南召县南河店镇污水处理厂建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 271 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年十一月五日

南召县南河店镇污水处理厂建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第271号

我们接受委托，对南召县南河店镇污水处理厂建设项目的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。

我们的评价依据是《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》。南召县住房和城乡建设局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评价，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。

本报告仅供南召县南河店镇污水处理厂建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县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前提下，本次评价的南召县南河店镇污水处理厂建设项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用专项债券资金5,300.00万元，已于2021年使用债券资金3,000.00万元，本次申请使用2,300.00万元，全部用于本项目的建设。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申报使用的债券票面利率4.00%进行测算，期限十五年，在债券存续期每半年支付债券利息，15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。自使用

之日起十五年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	本期申请债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	2,300.00		5,300.00	4.00%	212.00	212.00
第 3 年	3,000.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
第 4 年	3,000.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
第 5 年	3,000.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
第 6 年	3,000.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
第 7 年	3,000.00		115.00	5,185.00	4.00%	212.00	327.00
第 8 年	3,000.00		115.00	5,070.00	4.00%	207.40	322.40
第 9 年	3,000.00		115.00	4,955.00	4.00%	202.80	317.80
第 10 年	3,000.00		115.00	4,840.00	4.00%	198.20	313.20
第 11 年	3,000.00		115.00	4,725.00	4.00%	193.60	308.60
第 12 年	3,000.00		345.00	4,380.00	4.00%	189.00	534.00
第 13 年	3,000.00		345.00	4,035.00	4.00%	175.20	520.20
第 14 年	3,000.00		345.00	3,690.00	4.00%	161.40	506.40
第 15 年	3,000.00		3,345.00	345.00	4.00%	147.60	3,492.60
第 16 年	3,000.00		345.00	0.00	4.00%	13.80	358.80
合计		**5,300.00**	**5,300.00**			**2,881.00**	**8,181.00**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的收益实现，预期项目收入主要为污水处理收入、中水回收收入等。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本等费用。

本次预测依据南召县住房和城乡建设局提供的《南召县南河店镇污水处理厂建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，在项目建成后可实现预期收入的基础上，考虑运营期间产生的相关收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期税金及附加	预期项目收益
第 1 年	-	-	-	-

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期税金及附加	预期项目收益
第 2 年	-		-	-
第 3 年	1,350.50	427.43	2.30	920.77
第 4 年	1,350.50	427.43	2.30	920.77
第 5 年	1,350.50	427.43	2.30	920.77
第 6 年	1,350.50	427.43	54.03	869.04
第 7 年	1,350.50	427.43	54.03	869.04
第 8 年	1,350.50	427.43	54.03	869.04
第 9 年	1,350.50	427.43	105.77	817.30
第 10 年	1,350.50	427.43	105.77	817.30
第 11 年	1,350.50	427.43	105.77	817.30
第 12 年	1,350.50	427.43	105.77	817.30
第 13 年	1,350.50	427.43	113.77	809.30
第 14 年	1,350.50	427.43	113.77	809.30
第 15 年	1,350.50	427.43	113.77	809.30
合计	**17,556.50**	**5,556.59**	**933.38**	**11,066.53**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益 11,066.53 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 8,181.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		212.00	212.00	-
第 3 年		212.00	212.00	920.77
第 4 年		212.00	212.00	920.77
第 5 年		212.00	212.00	920.77
第 6 年		212.00	212.00	869.04
第 7 年	115.00	212.00	327.00	869.04
第 8 年	115.00	207.40	322.40	869.04
第 9 年	115.00	202.80	317.80	817.30
第 10 年	115.00	198.20	313.20	817.30
第 11 年	115.00	193.60	308.60	817.30
第 12 年	345.00	189.00	534.00	817.30
第 13 年	345.00	175.20	520.20	809.30
第 14 年	345.00	161.40	506.40	809.30
第 15 年	3,345.00	147.60	3,492.60	809.30

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 16 年	345.00	13.80	358.80	
合计	**5,300.00**	**2,881.00**	**8,181.00**	**11,066.53**
本息覆盖倍数	**1.35**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以污水处理收入、中水回收收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南召县南河店镇污水处理厂建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二〇年十一月五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

南召县南河店镇污水处理厂建设项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据南召县住房和城乡建设局提供的《南召县南河店镇污水处理厂建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，南召县南河店镇污水处理厂建设项目2022年底交付使用，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、南召县南河店镇污水处理厂建设项目的基本情况

（一）主体资格

本项目的建设单位为南召县住房和城乡建设局。

南召县住房和城乡建设局，是依法成立的事业单位法人，具体情况如下：

单位名称	南召县住房和城乡建设局
负责人	仝全波
统一社会信用代码	11411321006012715P
机构地址	南召县城关镇黄洋路北段

（二）项目概况

项目建设总规模为2万m^3/d的污水处理厂，分两期建设，近期设计规模为

1 万 m^3/d。近期占地面积 30.89 亩，污水管道总长度约 36.16km。

（三）重要审批手续

1、立项审批

2020 年 3 月 9 日，南召县发展和改革委员会根据南召县住房和城乡建设局报送的《关于报送南召县南河店镇污水处理厂建设可行性报告的函》(召政建〔2020〕17 号)文件及相关材料，做出《关于对南召县南河店镇污水处理厂建设可行性报告的批复》（召发改〔2020〕35 号），原则同意实施该项目，同时对建设地点与主要建设内容、项目总投资与资金来源等事项做出批复。

2、规划审批和用地审批

2019 年 10 月 8 日，南召市自然资源局做出《关于南召县南河店镇污水处理厂建设项目的用地预审意见》，项目建设符合国家产业政策和土地供应政策，原则同意建设项目通过用地预审。

（四）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为 9,500.00 万元，已于2021年使用债券资金3,000.00万元，本次申请使用2,300.00万元，剩余资金来源于财政拨款。

（五）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目 2022 年底交付使用，债券存续期为 2021 年至 2035 年。在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的净收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的污水处理收入、中水回收收入等和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于南召县住房和城乡建设局提供的《南召县南河店镇污水处理厂建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、收入预测

本项目主要收入为污水处理厂的污水处理收入及中水回收收入。

（1）污水处理收入

本项目设计年污水处理规模为 1 万 m^3/d，年运营天数为 365 天，污水处理价格为 3.10 元/ m^3；

（2）中水回收收入

本项目设计年中水回收规模为 219 万 m^3/d，中水回收价格为 1.0 元/ m^3；

在遵循补偿成本、合理盈利的基础上各项收入预测如下：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	污水处理收入	年处理量万 m^3	污水收费单价（元/m^3）	中水回用收入	中水回用量万 m^3	中水会用收费单价（元/m^3）	合计
第 1 年	-	-	-	-			
第 2 年	-	-	-	-			
第 3 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 4 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 5 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 6 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 7 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 8 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 9 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 10 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 11 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 12 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 13 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 14 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
第 15 年	1,131.50	365.00	3.10	219.00	219.00	1.00	1,350.50
合计	**14,709.50**			**2,847.00**			**17,556.50**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括外购燃料及动力费、外购药剂费、工资及福利费、修理及维护费、其他费用和税金及附加。

（1）外购药剂费

本项目 PAM 药剂用量 3 吨/年，单价 28,000 元/吨；PAC 药剂用量 98.55 吨/年，单价 25,000 元/吨；次氯酸钠用量 365 吨/年，单价 700 元/吨；年外购药剂费共计 58.59 万元；

（2）外购燃料及动力费

本项目燃料动力是电力，电度电费单价按当地现行工业电费计算为：电价为0.68元/度，年耗电量为201.2万度；基本电费，基本单价23元/KVA·月，变压器容量为630KVA；

（3）工资及福利费

本项目定员20人，其中管理人员3人，年工资及福利按4.8万元/人测算；技术人员13人，年工资及福利按4.2万元/人测算；管网检查人员2人，年工资及福利按4万元/人测算；辅助生产人员2人，年工资及福利按3.2万元/人测算；

（4）修理及维护费

本项目年修理及维护费用按照固定资产原值0.5%计取，固定资产原值9,159.00万元；

（5）污泥处置费

污泥处置费单价按40元/吨测算，年污泥外运处置量1,100.00吨，年污泥处置费为4.40万元；

（6）其他费用

本项目其他费用按照收入6%计取。

债券存续期项目成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	药剂费	燃料动力费	工资及福利	修理维护费	污泥运输费	其他费用	合计
第1年	-	-	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-	-	-
第3年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第4年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第5年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第6年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第7年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第8年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第9年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第10年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第11年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第12年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第13年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第14年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43
第15年	58.59	154.21	83.40	45.80	4.40	81.03	427.43

年份	药剂费	燃料动力费	工资及福利	修理维护费	污泥运输费	其他费用	合计
合计	761.67	2,004.73	1,084.20	595.40	57.20	1,053.39	5,556.59

（三）预期相关税费

根据财税[2015]78 号 财政部财政部关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，目录中第五项第 5.2 条污水处理劳务，污水经加工处理后符合《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB189818-2002）规定的技术要求或达到相应的国家或地方水污染物排放标准中的直接排放限值，享受增值税退税 70%比例。应缴纳增值税按 6%计取，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 5%、3%及 2%，根据相关税法规定所得税取 25%，实行“三免三减半”税收优惠政策。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	经营成本	相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	427.43	2.30	429.73
第 4 年	427.43	2.30	429.73
第 5 年	427.43	2.30	429.73
第 6 年	427.43	54.03	481.46
第 7 年	427.43	54.03	481.46
第 8 年	427.43	54.03	481.46
第 9 年	427.43	105.77	533.20
第 10 年	427.43	105.77	533.20
第 11 年	427.43	105.77	533.20
第 12 年	427.43	105.77	533.20
第 13 年	427.43	113.77	541.20
第 14 年	427.43	113.77	541.20
第 15 年	427.43	113.77	541.20
合计	5,556.59	933.38	6,489.97

（四）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入	-		**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**	**1,350.50**
1.1 项目活动现金流入	-		1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50	1,350.50
二、现金流出	-		**429.73**	**429.73**	**429.73**	**481.46**	**481.46**	**481.46**	**533.20**	**533.20**	**533.20**	**533.20**	**541.20**	**541.20**	**541.20**
2.1 项目活动现金流出	-		429.73	429.73	429.73	481.46	481.46	481.46	533.20	533.20	533.20	533.20	541.20	541.20	541.20
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量	-		**920.77**	**920.77**	**920.77**	**869.04**	**869.04**	**869.04**	**817.30**	**817.30**	**817.30**	**817.30**	**809.30**	**809.30**	**809.30**
四、期末项目累计现金结存额	-		**920.77**	**1,841.54**	**2,762.31**	**3,631.35**	**4,500.39**	**5,369.43**	**6,186.73**	**7,004.03**	**7,821.33**	**8,638.63**	**9,447.93**	**10,257.23**	**11,066.53**
五、债券本息	**8,181.00**														
六、平均偿债覆盖率	**1.35**														

五、综述

经上述测算，在南召县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前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额11,066.53万元，偿还债券本息为8,181.00万元，本息覆盖倍数为1.35倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中南召县南河店镇污水处理厂建设项目中污水处理收入、中水回收收入等，参考当地幼儿园收费标准及南召县住房和城乡建设局提供的《南召县南河店镇污水处理厂建设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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

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

二〇一八年　八月　二十九

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

南召县交通综合物流园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 266 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年三月二十五日

南召县交通综合物流园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 266 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县交通综合物流园建设项目的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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《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）等相关的法律法规及政策。南召县交通运输局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评价，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。

本报告仅供南召县交通综合物流园建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县交通运输局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县交通综合物流园建设项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用专项债券资金 21,000.00 万元，本次申报债券资金全部用于本项目的建设。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申报使用的债券票面利率 4.50%进行测算，期限十五年，在债券存续期每半年支付债券利息，15 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用之日起 15 年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	本期申请债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		13,800.00		13,800.00	4.50%	621.00	621.00
第 2 年	13,800.00	7,200.00		21,000.00	4.50%	945.00	945.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00	945.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00	945.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00	945.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00	945.00
第 7 年	21,000.00		360.00	20,640.00	4.50%	945.00	1,305.00
第 8 年	20,640.00		360.00	20,280.00	4.50%	928.80	1,288.80
第 9 年	20,280.00		360.00	19,920.00	4.50%	912.60	1,272.60
第 10 年	19,920.00		360.00	19,560.00	4.50%	896.40	1,256.40
第 11 年	19,560.00		360.00	19,200.00	4.50%	880.20	1,240.20
第 12 年	19,200.00		1,080.00	18,120.00	4.50%	864.00	1,944.00
第 13 年	18,120.00		1,080.00	17,040.00	4.50%	815.40	1,895.40
第 14 年	17,040.00		1,080.00	15,960.00	4.50%	766.80	1,846.80
第 15 年	15,960.00		14,880.00	1,080.00	4.50%	718.20	15,598.20
第 16 年	1,080.00		1,080.00	0.00	4.50%	48.60	1,128.60
合计		**21,000.00**	**21,000.00**			**13,122.00**	**34,122.00**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目建设期共 24 个月，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的收益实现。预期项目收入主要为厂房、仓库出租收入、办公楼出租收入等。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本等费用。

本次预测依据南召县交通运输局提供的《南召县交通综合物流园建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，在项目建成后可实现预期收入的基础上，考虑运营期间产生的相关收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目净收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期税金及附加	预期项目收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	3,119.38	473.59	608.65	2,037.14
第 4 年	5,209.12	586.65	1,364.03	3,258.44
第 5 年	5,209.12	586.65	1,364.03	3,258.44
第 6 年	5,209.12	586.95	1,363.95	3,258.22
第 7 年	5,393.57	588.80	1,432.67	3,372.10
第 8 年	5,393.57	588.80	1,432.67	3,372.10
第 9 年	5,393.57	589.10	1,432.60	3,371.87
第 10 年	5,393.57	589.10	1,432.60	3,371.87
第 11 年	5,393.57	589.10	1,432.60	3,371.87
第 12 年	5,393.57	589.40	1,432.52	3,371.65
第 13 年	5,393.57	589.40	1,527.04	3,277.13
第 14 年	5,393.57	589.40	1,527.04	3,277.13
第 15 年	5,393.57	589.70	1,526.96	3,276.91
合计	**67,288.87**	**7,536.64**	**17,877.36**	**41,874.87**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益 41,874.87 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 34,122.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 1 年		621.00	621.00	
第 2 年		945.00	945.00	-
第 3 年		945.00	945.00	2,037.14
第 4 年		945.00	945.00	3,258.44
第 5 年		945.00	945.00	3,258.44
第 6 年		945.00	945.00	3,258.22
第 7 年	360.00	945.00	1,305.00	3,372.10
第 8 年	360.00	928.80	1,288.80	3,372.10
第 9 年	360.00	912.60	1,272.60	3,371.87
第 10 年	360.00	896.40	1,256.40	3,371.87
第 11 年	360.00	880.20	1,240.20	3,371.87
第 12 年	1,080.00	864.00	1,944.00	3,371.65

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 13 年	1,080.00	815.40	1,895.40	3,277.13
第 14 年	1,080.00	766.80	1,846.80	3,277.13
第 15 年	14,880.00	718.20	15,598.20	3,276.91
第 16 年	1,080.00	48.60	1,128.60	
合计	**21,000.00**	**13,122.00**	**34,122.00**	**41,874.87**
本息覆盖倍数	**1.23**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以厂房、仓库出租收入、办公楼出租收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南召县交通综合物流园建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二〇年三月二十五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

南召县交通综合物流园建设项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据南召县交通运输局提供的《南召县交通综合物流园建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，南召县交通综合物流园建设项目建设期共24个月，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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.假设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.假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5.假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6.假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7.假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8.假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9.假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、南召县交通综合物流园建设项目的基本情况

（一）主体资格

南召县交通运输局目前持有统一社会信用代码为11411321006011931H的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为南召县伏山路28号，负责人为宋强，颁发日期为2017年12月6日。

（二）项目概况

南召县交通综合物流园建设项目位于南召县产业聚集区，平安路与环城西路交叉口。本项目规划占地241.28亩，总建筑面积135804.61平方米，其中：地上建筑127410.00平方米、地下建筑8394.61平方米。地上建筑：综合办公区建筑面积25000.00平方米、物流仓储区总建筑面积67000.00平方米、加工区总建筑面积14180.00平方米、职工之家总建筑面积14400.00平方米、后勤服务区总建筑面积6270.00平方米，门卫200.00平方米，垃圾收集点180.00平方米，公厕180.00平方米。并配套建设道路工程、绿化工程、停车场转运区、给排水工程、供配电工程、环保、消防等其它配套工程建设等。

该项目取得的批复手续情况如下：

1、项目建议书批复

2020年3月30日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县交通综合物流园建设项目建议书的批复》（召发改[2020]100号），原则同意建设该项目。

2、可研批复

2020年5月4日，南召县发展和改革委员会下发《关于对<南召县交通综合物流园建设项目可行性研究报告>的批复》（召发改[2020]141号），同意实施该项目。

3、用地手续

2020年6月25日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第YX2020-053号）。

2020年5月26日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第D2020-069号）。

4、建设工程规划许可证

2020年5月26日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第J2020-070号）。

5、环保手续

2020 年 5 月 9 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132100000056。

（四）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为 33,226.44 万元，拟申请使用专项债券资金 21,000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

（五）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期共 24 个月，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的净收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的厂房、仓库出租收入、办公楼出租收入等和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于南召县交通运输局提供的《南召县交通综合物流园建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、收入预测

（1）厂房、仓库出租收入

依据南阳市周边厂房、仓库出租单价，结合本项目特点，确定厂房租金标准按每月每平方 24 元，出租面积为 81180.00 ㎡；

（2）办公楼出租收入

依据南阳市周边办公楼出租单价，结合本项目特点，确定办公租金标准按每月每平方 36 元，出租面积为 31207.00 ㎡；

上述（1）（2）两项出租收入经营期第一年按出租率 80%计算，第二年至第四年按出租率 85%计算，之后出租率按 90%计算；

（3）宾馆收入

宾馆建筑面积为 14400 平方米，每间房间面积为 30 平方米，共有 480 间，每间每晚收费单价为 150 元，使用率为 80%。

在遵循补偿成本、合理盈利的基础上各项收入预测如下：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	厂房、仓库出租收入	办公楼出租	宾馆收入	合计
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-
第 3 年	1,246.92	720.46	1,152.00	3,119.38
第 4 年	1,987.29	1,148.23	2,073.60	5,209.12
第 5 年	1,987.29	1,148.23	2,073.60	5,209.12
第 6 年	1,987.29	1,148.23	2,073.60	5,209.12
第 7 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 8 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 9 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 10 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 11 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 12 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 13 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 14 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
第 15 年	2,104.19	1,215.78	2,073.60	5,393.57
合计	**26,146.50**	**15,107.17**	**26,035.20**	**67,288.87**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括工资福利费、水电费、管理费、维护费、其他费用。

1.工资福利费

工资及福利费：本项目劳动定员为 15 人，主要用于项目的物业管理，每人每年工资为 3 万元，每 3 年增加 0.5 万元；

2.水电费

正常年消耗水 18.01 万吨，单价 3.5 元/吨；电 332.01 万度，单价 0.54 元/kwh；

3.修理费：按固定资产原值的 0.1%计取；

4.管理费：按营业收入的 1%进行估算；

5.材料费：按宾馆营业收入的 10%计取。

债券存续期项目成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	动力费	工资福利费	修理费	管理费用	材料费用	合计
第 1 年	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-
第 3 年	248.97	45.00	33.23	31.19	115.20	473.59
第 4 年	248.97	45.00	33.23	52.09	207.36	586.65
第 5 年	248.97	45.00	33.23	52.09	207.36	586.65
第 6 年	248.97	45.30	33.23	52.09	207.36	586.95
第 7 年	248.97	45.30	33.23	53.94	207.36	588.80
第 8 年	248.97	45.30	33.23	53.94	207.36	588.80
第 9 年	248.97	45.60	33.23	53.94	207.36	589.10
第 10 年	248.97	45.60	33.23	53.94	207.36	589.10
第 11 年	248.97	45.60	33.23	53.94	207.36	589.10
第 12 年	248.97	45.90	33.23	53.94	207.36	589.40
第 13 年	248.97	45.90	33.23	53.94	207.36	589.40
第 14 年	248.97	45.90	33.23	53.94	207.36	589.40
第 15 年	248.97	46.20	33.23	53.94	207.36	589.70
合计	**3,236.61**	**591.60**	**431.99**	**672.92**	**2,603.52**	**7,536.64**

（三）预期相关税费

依据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，增值税根据同行业实际纳税水平，采用简易计征 5%税率进行计算，房产税为 12%，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 5%、3%及 2%，所得税取 25%。

债券存续期内项目相关税费预测表

金额单位：人民币万元

年份	增值税	附加税	房产税	所得税	合计
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	148.54	14.86	356.50	88.75	608.65
第 4 年	248.05	24.80	595.33	495.85	1,364.03
第 5 年	248.05	24.80	595.33	495.85	1,364.03
第 6 年	248.05	24.80	595.33	495.77	1,363.95
第 7 年	256.84	25.69	616.41	533.73	1,432.67
第 8 年	256.84	25.69	616.41	533.73	1,432.67
第 9 年	256.84	25.69	616.41	533.66	1,432.60
第 10 年	256.84	25.69	616.41	533.66	1,432.60
第 11 年	256.84	25.69	616.41	533.66	1,432.60
第 12 年	256.84	25.69	616.41	533.58	1,432.52

年份	增值税	附加税	房产税	所得税	合计
第 13 年	256.84	25.69	616.41	628.10	1,527.04
第 14 年	256.84	25.69	616.41	628.10	1,527.04
第 15 年	256.84	25.69	616.41	628.02	1,526.96
合计	**3,204.25**	**320.47**	**7,690.18**	**6,662.46**	**17,877.36**

（四）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入	-		**3,119.38**	**5,209.12**	**5,209.12**	**5,209.12**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**	**5,393.57**
1.1 项目活动现金流入	-		3,119.38	5,209.12	5,209.12	5,209.12	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57	5,393.57
二、现金流出	-		**1,082.24**	**1,950.68**	**1,950.68**	**1,950.90**	**2,021.47**	**2,021.47**	**2,021.70**	**2,021.70**	**2,021.70**	**2,021.92**	**2,116.44**	**2,116.44**	**2,116.66**
2.1 项目活动现金流出	-		1,082.24	1,950.68	1,950.68	1,950.90	2,021.47	2,021.47	2,021.70	2,021.70	2,021.70	2,021.92	2,116.44	2,116.44	2,116.66
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量	-		**2,037.14**	**3,258.44**	**3,258.44**	**3,258.22**	**3,372.10**	**3,372.10**	**3,371.87**	**3,371.87**	**3,371.87**	**3,371.65**	**3,277.13**	**3,277.13**	**3,276.91**
四、期末项目累计现金结存额	-		**2,037.14**	**5,295.58**	**8,554.02**	**11,812.24**	**15,184.34**	**18,556.44**	**21,928.31**	**25,300.18**	**28,672.05**	**32,043.70**	**35,320.83**	**38,597.96**	**41,874.87**
五、债券本息	**34,122.00**														
六、平均偿债覆盖率	**1.23**														

五、综述

经上述测算，在南召县交通运输局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额41,874.87万元，偿还债券本息为34,122.00万元，本息覆盖倍数为1.23倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中南召县交通综合物流园建设项目中厂房、仓库出租收入、办公楼出租收入等，参考南召县交通运输局提供的《南召县交通综合物流园建设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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

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

二〇一八年　八月　二十九

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第016号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年三月八日

南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第018号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程的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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《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）等相关的法律法规及政策。南召县水利局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评价，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。

本报告仅供南召县水利局申报的南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程申请专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县水利局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程预期运营收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 11,500.00 万元，全部用于本项目的投

资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率4.50%进行测算，期限15年，在债券存续期每半年支付债券利息，15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。15年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	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		11,500.00		11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第2年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第3年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第4年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第5年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第6年	11,500.00		575.00	10,925.00	4.50%	517.50	1,092.50
第7年	10,925.00		575.00	10,350.00	4.50%	491.63	1,066.63
第8年	10,350.00		575.00	9,775.00	4.50%	465.75	1,040.75
第9年	9,775.00		575.00	9,200.00	4.50%	439.88	1,014.88
第10年	9,200.00		575.00	8,625.00	4.50%	414.00	989.00
第11年	8,625.00		1,725.00	6,900.00	4.50%	388.13	2,113.13
第12年	6,900.00		1,725.00	5,175.00	4.50%	310.50	2,035.50
第13年	5,175.00		1,725.00	3,450.00	4.50%	232.88	1,957.88
第14年	3,450.00		1,725.00	1,725.00	4.50%	155.25	1,880.25
第15年	1,725.00		1,725.00	0.00	4.50%	77.63	1,802.63
合计		**11,500.00**	**11,500.00**			**6,080.63**	**17,580.63**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目建设期1年，现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为售水收入。与预期项目收入相关的支出为运营成本、相关税费。

本次预测依据南召县水利局提供的《南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告》的相关数据，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的售水收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	2,009.70	434.78	68.45	1,506.47
第 3 年	2,233.00	454.64	93.51	1,684.85
第 4 年	2,233.00	465.06	92.21	1,675.73
第 5 年	2,233.00	475.76	90.87	1,666.37
第 6 年	2,233.00	486.72	89.50	1,656.78
第 7 年	2,347.84	497.95	105.49	1,744.40
第 8 年	2,347.84	509.46	191.31	1,647.07
第 9 年	2,347.84	521.26	194.83	1,631.75
第 10 年	2,347.84	533.34	198.28	1,616.22
第 11 年	2,347.84	545.72	201.65	1,600.47
第 12 年	2,462.68	558.42	245.08	1,659.18
第 13 年	2,462.68	571.43	261.23	1,630.02
第 14 年	2,462.68	584.77	277.31	1,600.60
第 15 年	2,462.68	598.45	293.29	1,570.94
合计	**32,531.62**	**7,237.76**	**2,403.01**	**22,890.85**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

（一）项目收益与资金平衡测算

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益 22,890.85 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 17,580.63 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		517.50	517.50	
第 2 年		517.50	517.50	1,506.47
第 3 年		517.50	517.50	1,684.85

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 4 年		517.50	517.50	1,675.73
第 5 年		517.50	517.50	1,666.37
第 6 年	575.00	517.50	1,092.50	1,656.78
第 7 年	575.00	491.63	1,066.63	1,744.40
第 8 年	575.00	465.75	1,040.75	1,647.07
第 9 年	575.00	439.88	1,014.88	1,631.75
第 10 年	575.00	414.00	989.00	1,616.22
第 11 年	1,725.00	388.13	2,113.13	1,600.47
第 12 年	1,725.00	310.50	2,035.50	1,659.18
第 13 年	1,725.00	232.88	1,957.88	1,630.02
第 14 年	1,725.00	155.25	1,880.25	1,600.60
第 15 年	1,725.00	77.63	1,802.63	1,570.94
合计	**11,500.00**	**6,080.63**	**17,580.63**	**22,890.85**
本息覆盖倍数	**1.30**			

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	20,601.77	21,746.31	22,890.85	24,035.39	25,179.94
1.2	债券还本付息额	17,580.63	17,580.63	17,580.63	17,580.63	17,580.63
1.3	债券本息覆盖率	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以售水收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应

是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二一年三月八日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据南召县水利局提供的《南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告》相关数据为基础，南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程建设期 1 年，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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.假设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.假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5.假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6.假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7.假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8.假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9.假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程项目的基本情况

（一）主体资格

南召县水利局目前持有统一社会信用代码为 11411321731293855J 的《统一社会信用代码证书》，机构名称为南召县水利局，机构性质为机关，机构地址为河南省南召县城关镇中华路 291 号，负责人为齐子礼。

（二）基本情况

南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程位于南召县云阳镇、小店乡、河南红阳工业有限责任公司、南召云阳铸造有限公司、河南向东机械厂。工程任务包括三部分：云阳水厂扩容供水工程、花园口水库水源地治理工程、鸡河鸭河水源地治理工程。

（1）云阳水厂扩容供水工程

包括云阳水厂扩容工程、花园口水库输水管道工程、鸡河鸭河取水及输水工程、水厂供水管道工程等。

（2）花园口水库水源地治理工程

包括大坝加高工程、溢洪道加高工程、输水洞改造工程、管理工程、淹没处理工程等。

（3）鸡河鸭河水源地治理工程

包括鸡河液压闸工程、鸭河 1#液压闸工程、鸭河 2#液压闸工程，以及鸡河鸭河河床整平和岸坡防护工程。

（三）项目审批情况

1.项目建议书批复

2020 年 10 月 17 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程建议书的批复》（召发改[2020]255 号），原则同意实施该项目。

2.可研批复

2020 年 11 月 4 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告的批复》（召发改[2020]266 号），原则同意实施该项目。

3.用地手续

2020 年 11 月 3 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 YX2020-090 号）。

2020 年 11 月 3 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 D2020-060 号）。

4.建设工程规划许可证

2020 年 10 月 28 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 J2020-89 号）。

5.环保手续

2020 年 11 月 23 日，南召县环境保护局下发《关于南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程环境影响报告表的审批意见》（召环审[2020]105 号），批准该《报告表》。

（四）项目总投资

该项目估算总投资为 20,138.58 万元，拟使用本次申请的专项债券资金 11,500.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

（五）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期预计 1 年，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的售水收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于南召县水利局提供的《南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

收入来源主要为售水收入。相关预测数据来源于南召县水利局提供的《南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告》。各项收入预测如下：

（1）售水收入

本项目主要收入主要为居民用水收入以及非居民用水收入、特种行业用水收入，本项目建设期为 1 年，根据南阳市发改委发布的《关于调整南阳市中心城区公共供水价格的通知》，以及南召县水厂综合供水价格，本项目综合供水价格为 3.5 元/吨，考虑到项目运营期较长，运营期内通货膨胀因素以及成本增长因素，

本项目供水价格每五年上调5%，项目建设规模年售水量为638.00万m^3。建成达产当年负荷率为90%，以后年度100%。预测的具体收入如下表所示：

债券存续期内项目收入预测表

年份	售水收入（万元）	年销售量 （万m^3）	销售单价（元/m^3）
第1年			
第2年	2,009.70	574.20	3.50
第3年	2,233.00	638.00	3.50
第4年	2,233.00	638.00	3.50
第5年	2,233.00	638.00	3.50
第6年	2,233.00	638.00	3.50
第7年	2,347.84	638.00	3.68
第8年	2,347.84	638.00	3.68
第9年	2,347.84	638.00	3.68
第10年	2,347.84	638.00	3.68
第11年	2,347.84	638.00	3.68
第12年	2,462.68	638.00	3.86
第13年	2,462.68	638.00	3.86
第14年	2,462.68	638.00	3.86
第15年	2,462.68	638.00	3.86
合计	**32,531.62**		

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为1.6%、2.1%、2.9%、2.50%，四年平均涨幅为2.28%。基于谨慎性原则，下面第（1）项、第（3）-第（6）项成本运营后每年按照增幅2.5%进行预测。

1、经营成本

经营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如工资及福利费、维护修理费、水资源费、药剂费、电费、其他费用。

（1）工资及福利费

正常运行期后，工资福利费按30000元/人·年确定，规划管理人员20人，则每年人员工资及福利费合计为60万元；

（2）维护修理费

年维护修理费按照总投资的0.1%估算；

（3）水资源费

水资源费按 0.1 元/m^3 计入成本；

（4）药剂费

本项目为保证用水水质，需要进行漂浮物打捞、水草清理、喷洒消毒机等水质保持措施，按每立方水 0.05 元；

（5）电费

根据《河南省发展和改革委员会关于合理调整电价结构有关事项的通知》（2017 年 7 月 1 日执行），工业用电 0.616 元/度，一般工商业用电 0.722 元，般农业生产用电 0.475 元/度，农业深井及高扬程排灌用电 0.455 元/度， 居民生活用电 0.56 元/度。本工程暂按 0.7 元/度估算，共用电 342 万度，则年电费 239.4 万元；

（6）其他费用

取以上各项费用（扣除水资源费）的 3.5%。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	工资及福利费	维护修理费	水资源费	药剂费	电费	其他费用	合计
第 1 年							
第 2 年	60.00	20.14	57.42	28.71	239.40	29.11	434.78
第 3 年	61.50	20.14	65.40	32.70	245.39	29.51	454.64
第 4 年	63.04	20.14	67.04	33.52	251.52	29.80	465.06
第 5 年	64.62	20.14	68.72	34.36	257.81	30.11	475.76
第 6 年	66.24	20.14	70.44	35.22	264.26	30.42	486.72
第 7 年	67.90	20.14	72.20	36.10	270.87	30.74	497.95
第 8 年	69.60	20.14	74.01	37.00	277.64	31.07	509.46
第 9 年	71.34	20.14	75.86	37.93	284.58	31.41	521.26
第 10 年	73.12	20.14	77.76	38.88	291.69	31.75	533.34
第 11 年	74.95	20.14	79.70	39.85	298.98	32.10	545.72
第 12 年	76.82	20.14	81.69	40.85	306.45	32.47	558.42
第 13 年	78.74	20.14	83.73	41.87	314.11	32.84	571.43
第 14 年	80.71	20.14	85.82	42.92	321.96	33.22	584.77
第 15 年	82.73	20.14	87.97	43.99	330.01	33.61	598.45
合计	**991.31**	**281.96**	**1,047.76**	**523.90**	**3,954.67**	**438.16**	**7,237.76**

2、相关税费

根据《关于继续实行农村饮水安全工程建设运营税收优惠政策的通知》（财税[2016]19 号），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，增值税即征即退。按《中华人民共和国增值税暂行条例》， 自来水项目增值税为 9%。增值税为价外税，不计入产品价格，此处计算仅是做为附加税的基数。增值税按 9%税率进行计算，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 7%、3%及 2%，企业所得税按 25%。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 1 年	-	-	-
第 2 年	434.78	68.45	503.23
第 3 年	454.64	93.51	548.15
第 4 年	465.06	92.21	557.27
第 5 年	475.76	90.87	566.63
第 6 年	486.72	89.50	576.22
第 7 年	497.95	105.49	603.44
第 8 年	509.46	191.31	700.77
第 9 年	521.26	194.83	716.09
第 10 年	533.34	198.28	731.62
第 11 年	545.72	201.65	747.37
第 12 年	558.42	245.08	803.50
第 13 年	571.43	261.23	832.66
第 14 年	584.77	277.31	862.08
第 15 年	598.45	293.29	891.74
合计	**7,237.76**	**2,403.01**	**9,640.77**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入															
1.1 项目活动现金流入	-	2,009.70	2,233.00	2,233.00	2,233.00	2,233.00	2,347.84	2,347.84	2,347.84	2,347.84	2,347.84	2,462.68	2,462.68	2,462.68	2,462.68
现金流入总额	**-**	**2,009.70**	**2,233.00**	**2,233.00**	**2,233.00**	**2,233.00**	**2,347.84**	**2,347.84**	**2,347.84**	**2,347.84**	**2,347.84**	**2,462.68**	**2,462.68**	**2,462.68**	**2,462.68**
二、现金流出															
2.1 项目活动现金流出	-	503.23	548.15	557.27	566.63	576.22	603.44	700.77	716.09	731.62	747.37	803.50	832.66	862.08	891.74
2.2 其他融资还本付息															
现金流出总额	**-**	**503.23**	**548.15**	**557.27**	**566.63**	**576.22**	**603.44**	**700.77**	**716.09**	**731.62**	**747.37**	**803.50**	**832.66**	**862.08**	**891.74**
三、现金净流量															
3.1 当年项目现金净流入	-	**1,506.47**	**1,684.85**	**1,675.73**	**1,666.37**	**1,656.78**	**1,744.40**	**1,647.07**	**1,631.75**	**1,616.22**	**1,600.47**	**1,659.18**	**1,630.02**	**1,600.60**	**1,570.94**
四、期末项目累计现金结存额	**-**	**1,506.47**	**3,191.32**	**4,867.05**	**6,533.42**	**8,190.20**	**9,934.60**	**11,581.67**	**13,213.42**	**14,829.64**	**16,430.11**	**18,089.29**	**19,719.31**	**21,319.91**	**22,890.85**
五、债券本息	**17,580.63**														
六、本息覆盖倍数	**1.30**														

（四）敏感性分析

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	20,601.77	21,746.31	22,890.85	24,035.39	25,179.94
1.2	债券还本付息额	17,580.63	17,580.63	17,580.63	17,580.63	17,580.63
1.3	债券本息覆盖率	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43

五、综述

经上述测算，在南召县水利局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 22,890.85 万元，偿还债券本息为 17,580.63 万元，本息覆盖倍数为 1.30 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因售水收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在售水收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程中售水收入，以南召县水利局提供的《南召县云阳水厂扩容供水及水源地治理工程可行性研究报告》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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

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

二〇一八年　八月　二十九

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

南召县四棵树乡
乡村振兴农旅产业示范项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 286-1 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二〇年十二月三十日

南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 286-1 号

我们接受委托，对南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目的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。

我们的评价依据是《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》。南召县农业农村局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评价，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县农业农村局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 11,500.00 万元，本项目已于 2021 年使用债券资金 3,000.00 万元，本次申报债券资金全部用于本项目的建设。

本项目从客观、谨慎角度出发，拟申请债券票面利率 4.0%进行测算， 2021 年使用的债券资金，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2022 年及以后年度使用的债券资金债券资金从第 6 年开始还本，第 6-10

年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

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	本期申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	8,500.00		11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第 3 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第 4 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第 5 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第 6 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第 7 年	11,500.00		425.00	11,075.00	4.00%	460.00	885.00
第 8 年	11,075.00		425.00	10,650.00	4.00%	443.00	868.00
第 9 年	10,650.00		425.00	10,225.00	4.00%	426.00	851.00
第 10 年	10,225.00		425.00	9,800.00	4.00%	409.00	834.00
第 11 年	9,800.00		425.00	9,375.00	4.00%	392.00	817.00
第 12 年	9,375.00		1,275.00	8,100.00	4.00%	375.00	1,650.00
第 13 年	8,100.00		1,275.00	6,825.00	4.00%	324.00	1,599.00
第 14 年	6,825.00		1,275.00	5,550.00	4.00%	273.00	1,548.00
第 15 年	5,550.00		1,275.00	4,275.00	4.00%	222.00	1,497.00
第 16 年	4,275.00		4,275.00	-	4.00%	171.00	4,446.00
合计		**11,500.00**	**11,500.00**			**5,915.00**	**17,415.00**

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》本期债券募集资金投资项目建设期 24 个月，现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据南召县农业农村局提供的《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》本项目预期建设期 2 年。债券存续期内产生的住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	3,318.06	1,331.09	345.78	1,641.19
第 4 年	3,318.06	1,331.09	345.78	1,641.19
第 5 年	3,318.06	1,331.09	345.78	1,641.19
第 6 年	3,403.88	1,358.99	364.50	1,680.39
第 7 年	3,403.88	1,358.99	364.50	1,680.39
第 8 年	3,403.88	1,358.99	364.50	1,680.39
第 9 年	3,491.90	1,387.70	383.66	1,720.54
第 10 年	3,491.90	1,387.70	383.66	1,720.54
第 11 年	3,491.90	1,387.70	383.66	1,720.54
第 12 年	3,582.53	1,417.26	403.39	1,761.88
第 13 年	3,582.53	1,417.26	403.39	1,761.88
第 14 年	3,582.53	1,417.26	403.39	1,761.88
第 15 年	3,675.57	1,447.69	423.62	1,804.26
第 16 年	3,675.57	1,447.69	423.62	1,804.26
合计	**48,740.25**	**19,380.50**	**5,339.23**	**24,020.52**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 24,020.52 万元，债券到期应付的债券本息合计为 17,415.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年	-	120.00	120.00	-
第 2 年	-	460.00	460.00	-
第 3 年	-	460.00	460.00	1,641.19
第 4 年	-	460.00	460.00	1,641.19
第 5 年	-	460.00	460.00	1,641.19
第 6 年	-	460.00	460.00	1,680.39

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 7 年	425.00	460.00	885.00	1,680.39
第 8 年	425.00	443.00	868.00	1,680.39
第 9 年	425.00	426.00	851.00	1,720.54
第 10 年	425.00	409.00	834.00	1,720.54
第 11 年	425.00	392.00	817.00	1,720.54
第 12 年	1,275.00	375.00	1,650.00	1,761.88
第 13 年	1,275.00	324.00	1,599.00	1,761.88
第 14 年	1,275.00	273.00	1,548.00	1,761.88
第 15 年	1,275.00	222.00	1,497.00	1,804.26
第 16 年	4,275.00	171.00	4,446.00	1,804.26
合计	**11,500.00**	**5,915.00**	**17,415.00**	**24,020.52**
本息覆盖倍数	**1.38**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国郑州

二〇二〇年十二月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测是依据南召县农业农村局提供的《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目预期建设期 2 年，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

南召县农业农村局目前持有统一社会信用代码为 11411321MB1A71723R 的 《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南召县平安路综合办公楼东六楼，负责人为李勇，颁发日期为 2019 年 8 月 16 日。

（二）项目概况

项目建设地点位于南召县四棵树乡北大河村、五朵村、大柳树村、大石窑村、炉院村、高峰庵村、圪塔坡村、青杠扒村。项目建设内容及规模为新建改造民宿总计 405 幢，其中原有村庄房屋改造 248 幢，改造面积约 37200 平方米，新建 157 幢，占地约 48000 平方米（集体土地），建筑面积约 23550 平方米；新增

道路面积 79000 平方米，护堰工程 59700 立方米；拦水坝 12 座；停车位共计 930 个；生态厕所 21 个；绿化景观面积 25700 平方米；滑雪、滑草场一处 15000 平方米；中医药材花卉种采园 30000 平方米；高山寒水稻农耕园 30000 平方米；康养度假区一处 3500 平方米；手工艺体验作坊 1500 平方米；商业配套服务用房 3000 平方米；其他土石方工程 47000 立方米，以及亮化，供水，排污、垃圾回收站等基础配套设施。

（三）项目审批情况

1、项目建议书批复

2020 年 11 月 9 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目建议书的批复》（召发改[2020]263 号），原则同意建设该项目。

2、可研批复

2020 年 11 月 19 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]271 号），同意实施该项目。

3、用地手续

2020 年 11 月 13 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 YX2020-091 号）。

4、乡村建设规划许可证

2020 年 12 月 28 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《乡村建设规划许可证》（乡字第 XC2020-094 号、乡字第 XC2020-095 号、乡字第 XC2020-096 号、乡字第 XC2020-097 号、乡字第 XC2020-098 号、乡字第 XC2020-099 号、乡字第 XC2020-100 号、乡字第 XC2020-101 号）。

5、环保手续

2020 年 11 月 12 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132100000145。

（四）项目总投资及资金来源

项目估算总投资为 23,300.00 万元，拟申请专项债券 11,500.00 万元，剩余资金由财政投入。

（五）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》，本项目预期建设期 2 年。在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于南召县农业农村局提供的《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、旅游人次预测

项目配套服务于五朵山景区，根据景区提供初步数据，2017 年景区旅游人数 35.60 万人次，2018 年景区旅游人数 44.39 万人次，2019 年景区旅游人数 48.83 万人次。年旅游人数保持 10%以上的增长速度按此估算，项目运营年 2022 年，五朵山景区年旅游人数可达 65 万人。基于谨慎性原则，整个计算期按项目旅游人数 65 万估算，不再增加。

2、收入预测

收入来源主要为住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入。

（1）住宿收入

该项目建有特色民宿 405 间，根据携程网查询，南召地区收费每晚在 120-250 元，多数收费标准在 150-200 元。考虑项目位置的特色性，项目取 160 元/晚，年满负荷运营天数 360 天，入住率按 70%进行估算，考虑到通货膨胀因素，单价按照每 3 年上涨 3%进行考虑。

（2）租赁收入

住宿区餐饮租赁给村民，在满足旅游景区配套提升同时，实现乡村振兴，增加居民收入。根据实际经营模式，项目收取餐饮租赁费获得收入。项目区共 8

个村，每个民宿村设 2 个大型餐馆，每个面积约 150 平方米。

根据安居客对南阳地区餐饮租赁数据，当地餐饮租赁价格在 2.0~3.7 元/㎡/日；考虑项目餐饮摊位位于景区，具有稳定的客源等情况；故暂定项目租赁面积按 2 元/平方米/日进行计算。

（3）采摘收入

根据网上查询南阳采摘园门票一般价格为 30-45 元/人次，采摘之后可以按重量称重另行付费带走。本项目采摘体验门票取 30 元/人次，全年旅游人数按景区旅游人数的 15%计算，考虑到通货膨胀因素，单价按照每 3 年上涨 3%进行考虑。

（4）滑雪滑草收入

滑草门票一般60~88不等，项目保守估算，按60元/人次，滑雪滑草作为特色，按全年旅游人数的15%计算，考虑到通货膨胀因素，单价按照每3年上涨3%进行考虑。

（5）停车位收入

项目总计新增停车位 930 个，根据南召县停车场平均收费水平，每车位每次收费标准 5 元，日周转次数 2 次。

（6）广告费收入

项目分布 8 个村落，在每个村落设计大型广告牌 3~5 个，共计 30 个，每个每年收费 5 万元；路灯灯杆型广告牌 300 个，每个每年收费 5 千元，考虑到通货膨胀因素，单价按照每 3 年上涨 3%进行考虑。

收入预测如下：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	住宿收入	管理费收入	采摘收入	滑雪滑草收入	停车位收入	广告费收入	合计
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	1,632.96	172.80	292.50	585.00	334.80	300.00	3,318.06
第 4 年	1,632.96	172.80	292.50	585.00	334.80	300.00	3,318.06
第 5 年	1,632.96	172.80	292.50	585.00	334.80	300.00	3,318.06

年度	住宿收入	管理费收入	采摘收入	滑雪滑草收入	停车位收入	广告费收入	合计
第 6 年	1,681.95	172.80	301.28	602.55	334.80	310.50	3,403.88
第 7 年	1,681.95	172.80	301.28	602.55	334.80	310.50	3,403.88
第 8 年	1,681.95	172.80	301.28	602.55	334.80	310.50	3,403.88
第 9 年	1,732.37	172.80	310.34	620.59	334.80	321.00	3,491.90
第 10 年	1,732.37	172.80	310.34	620.59	334.80	321.00	3,491.90
第 11 年	1,732.37	172.80	310.34	620.59	334.80	321.00	3,491.90
第 12 年	1,784.31	172.80	319.61	639.21	334.80	331.80	3,582.53
第 13 年	1,784.31	172.80	319.61	639.21	334.80	331.80	3,582.53
第 14 年	1,784.31	172.80	319.61	639.21	334.80	331.80	3,582.53
第 15 年	1,837.79	172.80	329.16	658.42	334.80	342.60	3,675.57
第 16 年	1,837.79	172.80	329.16	658.42	334.80	342.60	3,675.57
合计	**24,170.35**	**2,419.20**	**4,329.51**	**8,658.89**	**4,687.20**	**4,475.10**	**48,740.25**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括运营成本、相关税费。运营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括原辅材料费、工资福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用以及相关税费。

1、经营成本

（1）原辅材料费

原辅材料主要为住宿被服等，项目总房间数量405间，每年更新4次被褥用品，每套估算500元，考虑到通货膨胀因素，单价按照每3年上涨3%进行考虑。

（2）租赁费

项目改造民宿248间，每间租赁费用1500元/年；滑雪滑草租赁村集体荒地15000平方米，年租赁费用8000元；果蔬、花卉采摘用地租赁村民土地60000平方米，租赁费用6万元，考虑到通货膨胀因素，单价按照每3年上涨3%进行考虑。

（3）工资福利费

项目估算需要管理人员、植被维护、清洁服务人员120人，人均工资福利估算4.8万元，考虑到通货膨胀因素，按照每3年上涨3%进行考虑。

（4）燃料及动力费

燃料动力主要为项目用电、用水等，每年电力消耗145万度，电费估算0.85

元/度，每年消耗新水3万吨，水价计费2.8元/度。

（5）管理费

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，根据项目特性按总收入的5%计取。

（6）营业费用

保险费、展览费和广告费等相关费用，根据项目特性按总收入的3%计取。

（7）修理费

修理费按照总投资的1%进行预测。

经营成本预测如下：

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	原辅材料	租赁费	工资福利费	燃料及动力费	管理费	营业费用	修理费	合计
第 1 年								
第 2 年								
第 3 年	81.00	44.00	576.00	131.65	165.90	99.54	233.00	1,331.09
第 4 年	81.00	44.00	576.00	131.65	165.90	99.54	233.00	1,331.09
第 5 年	81.00	44.00	576.00	131.65	165.90	99.54	233.00	1,331.09
第 6 年	83.43	45.32	593.28	131.65	170.19	102.12	233.00	1,358.99
第 7 年	83.43	45.32	593.28	131.65	170.19	102.12	233.00	1,358.99
第 8 年	83.43	45.32	593.28	131.65	170.19	102.12	233.00	1,358.99
第 9 年	85.93	46.68	611.08	131.65	174.60	104.76	233.00	1,387.70
第 10 年	85.93	46.68	611.08	131.65	174.60	104.76	233.00	1,387.70
第 11 年	85.93	46.68	611.08	131.65	174.60	104.76	233.00	1,387.70
第 12 年	88.51	48.08	629.41	131.65	179.13	107.48	233.00	1,417.26
第 13 年	88.51	48.08	629.41	131.65	179.13	107.48	233.00	1,417.26
第 14 年	88.51	48.08	629.41	131.65	179.13	107.48	233.00	1,417.26
第 15 年	91.17	49.53	648.29	131.65	183.78	110.27	233.00	1,447.69
第 16 年	91.17	49.53	648.29	131.65	183.78	110.27	233.00	1,447.69
合计	**1,107.78**	**601.77**	**7,877.60**	**1,711.45**	**2,253.24**	**1,351.97**	**3,029.00**	**17,932.81**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目汽车帐篷出租收入、广告费收入和停车费收入增值税税率为 9%、其余相关收入的增值税税率为 6%；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。企业所得

税税率为 25%。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	1,331.09	345.78	1,676.87
第 4 年	1,331.09	345.78	1,676.87
第 5 年	1,331.09	345.78	1,676.87
第 6 年	1,358.99	364.50	1,723.49
第 7 年	1,358.99	364.50	1,723.49
第 8 年	1,358.99	364.50	1,723.49
第 9 年	1,387.70	383.66	1,771.36
第 10 年	1,387.70	383.66	1,771.36
第 11 年	1,387.70	383.66	1,771.36
第 12 年	1,417.26	403.39	1,820.65
第 13 年	1,417.26	403.39	1,820.65
第 14 年	1,417.26	403.39	1,820.65
第 15 年	1,447.69	423.62	1,871.31
第 16 年	1,447.69	423.62	1,871.31
合计	**17,932.81**	**4,915.61**	**22,848.42**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、现金流入			**3,318.06**	**3,318.06**	**3,318.06**	**3,403.88**	**3,403.88**	**3,403.88**	**3,491.90**	**3,491.90**	**3,491.90**	**3,582.53**	**3,582.53**	**3,582.53**	**3,675.57**	**3,675.57**
1.1 项目活动现金流入			3,318.06	3,318.06	3,318.06	3,403.88	3,403.88	3,403.88	3,491.90	3,491.90	3,491.90	3,582.53	3,582.53	3,582.53	3,675.57	3,675.57
二、现金流出			**1,676.87**	**1,676.87**	**1,676.87**	**1,723.49**	**1,723.49**	**1,723.49**	**1,771.36**	**1,771.36**	**1,771.36**	**1,820.65**	**1,820.65**	**1,820.65**	**1,871.31**	**1,871.31**
2.1 项目活动现金流出			1,676.87	1,676.87	1,676.87	1,723.49	1,723.49	1,723.49	1,771.36	1,771.36	1,771.36	1,820.65	1,820.65	1,820.65	1,871.31	1,871.31
2.2 其他融资还本付息																
三、现金净流量			**1,641.19**	**1,641.19**	**1,641.19**	**1,680.39**	**1,680.39**	**1,680.39**	**1,720.54**	**1,720.54**	**1,720.54**	**1,761.88**	**1,761.88**	**1,761.88**	**1,804.26**	**1,804.26**
四、期末项目累计现金结存额			**1,641.19**	**3,282.38**	**4,923.57**	**6,603.96**	**8,284.35**	**9,964.74**	**11,685.28**	**13,405.82**	**15,126.36**	**16,888.24**	**18,650.12**	**20,412.00**	**22,216.26**	**24,020.52**
五、债券本息	**17,415.00**															
六、本息覆盖倍数	**1.38**															

五、综述

经上述测算，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，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 24,020.52 万元，偿还债券本息为 17,415.00 万元，本息覆盖倍数为 1.38 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在住宿收入、租赁收入、采摘收入、滑雪滑草收入、停车位收入、广告费收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以南召县农业农村局提供的《南召县四棵树乡乡村振兴农旅产业示范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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、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。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1－1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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　郑州市工商行政管理局 专业分局

2014 年 03 月 05 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：　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：　王宣稼

经营场所：　郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：　110001684106

批准执业文号：　豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：　2012年08月06日

证书序号：5003321

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　八月　二十四

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

豫西南（内乡县）中药材基地建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 057 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年四月六日

豫西南（内乡县）中药材基地建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第057号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对豫西南（内乡县）中药材基地建设项目的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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《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）等相关的法律法规及政策。内乡县农业农村局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评价，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。

本报告仅供内乡县农业农村局申报的豫西南（内乡县）中药材基地建设项目申请使用专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在内乡县农业农村局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的豫西南（内乡县）中药材基地建设项目预期运营收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金17,000.00万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率4.50%进行测算，期限15年，在债券存续期每半年支付债券利息，15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。15年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	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第2年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第3年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第4年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第5年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第6年	17,000.00		850.00	16,150.00	4.50%	765.00	1,615.00
第7年	16,150.00		850.00	15,300.00	4.50%	726.75	1,576.75
第8年	15,300.00		850.00	14,450.00	4.50%	688.50	1,538.50
第9年	14,450.00		850.00	13,600.00	4.50%	650.25	1,500.25
第10年	13,600.00		850.00	12,750.00	4.50%	612.00	1,462.00
第11年	12,750.00		2,550.00	10,200.00	4.50%	573.75	3,123.75
第12年	10,200.00		2,550.00	7,650.00	4.50%	459.00	3,009.00
第13年	7,650.00		2,550.00	5,100.00	4.50%	344.25	2,894.25
第14年	5,100.00		2,550.00	2,550.00	4.50%	229.50	2,779.50
第15年	2,550.00		2,550.00	0.00	4.50%	114.75	2,664.75
合计		**17,000.00**	**17,000.00**			**8,988.75**	**25,988.75**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现，预期项目收入为产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入、中药材交易中心租金收入等。与预期项目收入相关的支出为运营成本、相关税费。

本次预测依据内乡县农业农村局提供的《豫西南（内乡县）中药材基地建设项目可行性研究报告》的相关数据，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入、中药材交易中心租金收入等和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期经营成本	预期项目收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	3,682.09	2,046.54	1,635.55
第 4 年	5,727.68	3,188.35	2,539.33
第 5 年	6,545.92	3,452.80	3,093.12
第 6 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 7 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 8 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 9 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 10 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 11 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 12 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 13 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 14 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
第 15 年	7,364.17	3,717.25	3,646.92
合计	**89,597.39**	**45,860.19**	**43,737.20**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益 43,737.20 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 25,988.75 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		765.00	765.00	
第 2 年		765.00	765.00	0.00
第 3 年		765.00	765.00	1,635.55
第 4 年		765.00	765.00	2,539.33

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 5 年		765.00	765.00	3,093.12
第 6 年	850.00	765.00	1,615.00	3,646.92
第 7 年	850.00	726.75	1,576.75	3,646.92
第 8 年	850.00	688.50	1,538.50	3,646.92
第 9 年	850.00	650.25	1,500.25	3,646.92
第 10 年	850.00	612.00	1,462.00	3,646.92
第 11 年	2,550.00	573.75	3,123.75	3,646.92
第 12 年	2,550.00	459.00	3,009.00	3,646.92
第 13 年	2,550.00	344.25	2,894.25	3,646.92
第 14 年	2,550.00	229.50	2,779.50	3,646.92
第 15 年	2,550.00	114.75	2,664.75	3,646.92
合计	**17,000.00**	**8,988.75**	**25,988.75**	**43,737.20**
本息覆盖倍数	**1.68**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入等收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：豫西南（内乡县）中药材基地建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二一年四月六日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

豫西南（内乡县）中药材基地建设项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据内乡县农业农村局提供的《豫西南（内乡县）中药材基地建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，豫西南（内乡县）中药材基地建设项目预期在2023年3月底建成，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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.假设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.假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5.假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6.假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7.假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8.假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9.假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、豫西南（内乡县）中药材基地建设项目项目的基本情况

（一）主体资格

内乡县农业农村局目前持有统一社会信用代码为 11411325MB153766X2 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市内乡县城关镇范蠡大街南十八巷 2 号，负责人雷新志。

（二）项目基本情况

豫西南（内乡县）中药材基地建设项目建设地点为灌涨镇魏庄村。项目总占地面积 4.5173 公顷，新建各类中药材仓储面积 41400 ㎡、加工厂房 2585 ㎡、办公生活和质检设施 8625 ㎡等，日光烘房 6545 ㎡，中药材交易中心 13725 ㎡，门卫用房 80 ㎡，垃圾收集站 120 ㎡，停车场 2240 ㎡，建筑面积合计 73107 ㎡；新增部分公用设备、关键仓储设施和信息化设施。

（三）项目审批情况

1.可研批复

2020 年 12 月 31 日，该项目取得内乡县发展和改革委员会核发的《关于豫西南（内乡县）中药材基地建设项目可行性研究报告的批复》（内发改[2020]168 号），同意该项目可行性研究报告。

2.用地手续

2020 年 6 月 10 日，该项目取得内乡县自然资源局核发的《关于豫西南（内乡县）中药材基地项目用地预审意见》（内自然资函[2020]73 号），同意该项目通过建设项目用地预审。

2020 年 6 月 13 日，该项目取得《不动产权证书》（豫（2020）内乡县不动产权第 00009193 号），权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为物流仓储用地。

2021 年 1 月 18 日，该项目取得内乡县城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第内规（2021）61 号）。

3.工程规划许可

2021 年 1 月 25 日，该项目取得内乡县城乡规划局核发的《内乡县建设工程规划许可证》（内规建字（2021）第 063 号）。

4.环评手续

2020 年 6 月 10 日，该项目取得内乡县环境保护局核发的《关于内乡县农

业农村局豫西南（内乡县）中药材物流基地建设项目环境影响报告表的批复》（内环审[2020]52 号），原则批准该项目《环境影响报告表》。

（四）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为 24,962.00 万元，拟使用本次申请的专项债券资金 17,000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

（五）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入等收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于内乡县农业农村局提供的《豫西南（内乡县）中药材基地建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

收入来源主要为产业基地仓储服务费收入、中药材交易中心租金收入、加工中药材服务费收入等。相关预测数据来源于内乡县农业农村局提供的《豫西南（内乡县）中药材基地建设项目可行性研究报告》。各项收入预测如下：

1.产业基地仓储服务费收入

本项目建成后，根据项目存储的中药材总量计算，项目仓储总面积 41400 ㎡。有效仓储面积按 70%计算，货物堆高取 3 米，仓库空间使用率按 70%计算，时间使用率按 80%计算（约 290 天），收费标准参考安徽亳州中药材基地仓储收费标准，按 2 元/天/m^3 计算；

2.加工中药材服务费收入

中药材交易中心占地 3348 ㎡，建筑面积为 13752 ㎡，根据项目加工中药材总量 43370 吨，综合单价 32.8 元/kg，年储存货值 142,253.00 万元，本项目服务费按照年储存货值的 3%计算；

3.中药材交易中心租金收入

中药材交易中心面积 14920 ㎡，中药材交易中心可对产业基地内的中药材

产业企业出租，综合单价为 28 元/㎡/月，每年 2 个月的空闲期按照 10 个月计算；

本项目建成达产第一年负荷率为 60%，第二年负荷率为 70%，第三年负荷率为 80%，第四年及以后年度负荷率为 90%。预测的具体收入如下表所示：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	产业基地仓储服务费收入	加工中药材服务费收入	中药材交易中心租金收入	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	1,588.39	1,920.42	173.28	3682.09
第 4 年	2,470.83	2,987.31	269.54	5727.68
第 5 年	2,823.81	3,414.07	308.04	6545.92
第 6 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 7 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 8 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 9 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 10 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 11 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 12 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 13 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 14 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
第 15 年	3,176.79	3,840.83	346.55	7364.17
合计	**38,650.93**	**46,730.10**	**4,216.36**	**89,597.39**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

经营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，燃料动力费、工资及福利费、日常维护及维修费、管理费用、其他费用。

（1）燃料动力费

本项目正常运营年平均燃料动力费包括电费、水费，按耗电量经过测算，年均耗电量 150 万度，电费每度按 1 元测算，年均耗水 8 万吨，水费每吨按 3.5 元测算；

（2）气调养护成本

经全国其他中药材基地项目数据统计分析，本项目基地中药材年存储量43370吨的70%需要气调养护，养护成本按照450元/吨计算，年需气调养护成本约为1366万元；

（3）工资及福利费

本项目建成后，项目运营期，设计劳动定员100人，其中管理人员30人，人均工资按60000元/年计算，技术人员40人，人均工资按60000元/年，普通员工30人，人均工资按36000元/年，福利费按照工资总额的14%计；

（4）修理维护费

本项目正常运行后，修理费按折旧费720万元的10%计算；

（5）管理费用

本项目正常运行后，管理费用按照收入的3%计算；

（6）其他费用

本项目正常运行后，其他费用按照工资及福利费的20%。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	燃料动力费	气调养护成本	工资及福利费	修理维护费	管理费用	其他费用	合计
第1年							
第2年							
第3年	133.50	1,024.50	396.00	54.00	110.46	79.20	1,797.66
第4年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	171.83	105.60	2,421.43
第5年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	196.38	105.60	2,445.98
第6年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第7年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第8年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第9年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第10年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第11年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第12年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第13年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第14年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
第15年	178.00	1,366.00	528.00	72.00	220.93	105.60	2,470.53
合计	**2,269.50**	**17,416.50**	**6,204.00**	**846.00**	**2,467.04**	**1,240.80**	**31,370.37**

2、相关税费

本项目增值税按照综合税率6%计算，城建税按照5%，教育费附加按照3%，地方教育费附加按照2%，房产税按照不含税收入的12%，企业所得税按照25%计算。具体如下所示：

债券存续期内项目运营成本预测表

年份	预期经营成本	预期相关税费	合计
第1年			
第2年			
第3年	1,797.66	248.88	2,046.54
第4年	2,421.43	766.92	3,188.35
第5年	2,445.98	1,006.82	3,452.80
第6年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第7年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第8年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第9年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第10年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第11年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第12年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第13年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第14年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
第15年	2,470.53	1,246.72	3,717.25
合计	**31,370.37**	**14,489.82**	**45,860.19**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入	-		**3,682.09**	**5,727.68**	**6,545.92**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**	**7,364.17**
1.1 项目活动现金流入	-		3,682.09	5,727.68	6,545.92	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17	7,364.17
二、现金流出			**2,046.54**	**3,188.35**	**3,452.80**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**	**3,717.25**
2.1 项目活动现金流出	-		2,046.54	3,188.35	3,452.80	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25	3,717.25
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量	-		**1,635.55**	**2,539.33**	**3,093.12**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**	**3,646.92**
四、期末项目累计现金结存额	-		**1,635.55**	**4,174.88**	**7,268.00**	**10,914.92**	**14,561.84**	**18,208.76**	**21,855.68**	**25,502.60**	**29,149.52**	**32,796.44**	**36,443.36**	**40,090.28**	**43,737.20**
五、债券本息	**25,988.75**														
六、本息覆盖倍数	**1.68**														

五、综述

经上述测算，在内乡县农业农村局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额43,737.20万元，偿还债券本息为25,988.75万元，本息覆盖倍数为1.68倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中豫西南（内乡县）中药材基地建设项目中产业基地仓储服务费收入、加工中药材服务费收入等，以内乡县农业农村局提供的《豫西南（内乡县）中药材基地建设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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.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。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

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

二〇一八年　八月　二十九

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 053 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年六月三日

桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第053号

我们接受委托，对桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目的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。

我们的评价依据是《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》。桐柏化工产业集聚区管理委员会对本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评价，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，本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。

本报告仅供桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在桐柏化工产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目预期运营收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用专项债券资金37,000.00万元，本次申报债券资金全部用于本项目的建设。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申报使用的债券票面利率4.00%进行测算，期限15年，在债券存续期每半年末支付债券利息，在债券存

续期每半年支付一次债券利息，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

自使用之日起 15 年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	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		37,000.00		37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 2 年	37,000.00			37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 3 年	37,000.00			37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 4 年	37,000.00			37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 5 年	37,000.00			37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 6 年	37,000.00		1,850.00	35,150.00	4.00%	1,480.00	3,330.00
第 7 年	35,150.00		1,850.00	33,300.00	4.00%	1,406.00	3,256.00
第 8 年	33,300.00		1,850.00	31,450.00	4.00%	1,332.00	3,182.00
第 9 年	31,450.00		1,850.00	29,600.00	4.00%	1,258.00	3,108.00
第 10 年	29,600.00		1,850.00	27,750.00	4.00%	1,184.00	3,034.00
第 11 年	27,750.00		5,550.00	22,200.00	4.00%	1,110.00	6,660.00
第 12 年	22,200.00		5,550.00	16,650.00	4.00%	888.00	6,438.00
第 13 年	16,650.00		5,550.00	11,100.00	4.00%	666.00	6,216.00
第 14 年	11,100.00		5,550.00	5,550.00	4.00%	444.00	5,994.00
第 15 年	5,550.00		5,550.00	-	4.00%	222.00	5,772.00
合计		**37,000.00**	**37,000.00**			**17,390.00**	**54,390.00**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目总建设工期为三年，其中：一期工程：建设期为两年，二期工程：建设期为一年。现金流入以拟建项目在债券存续期内本项目的预期收益实现。预期项目收入包括租金收入和停车费收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本、相关税费等。

本次预测依据桐柏化工产业集聚区管理委员会提供的《桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,669.81	227.74	522.99	1,919.08
第 4 年	6,934.66	364.99	1,362.13	5,207.54
第 5 年	8,551.63	389.24	2,058.22	6,104.17
第 6 年	8,551.63	389.24	2,200.96	5,961.43
第 7 年	8,551.63	400.53	2,198.14	5,952.96
第 8 年	8,551.63	400.53	2,198.14	5,952.96
第 9 年	8,551.63	400.53	2,198.14	5,952.96
第 10 年	8,551.63	412.31	2,195.20	5,944.12
第 11 年	8,551.63	412.31	2,195.20	5,944.12
第 12 年	8,551.63	412.31	2,195.20	5,944.12
第 13 年	8,551.63	424.79	2,192.08	5,934.76
第 14 年	8,551.63	424.79	2,192.08	5,934.76
第 15 年	8,551.63	424.79	2,192.08	5,934.76
合计	**103,672.40**	**5,084.10**	**25,900.56**	**72,687.74**

二、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益为 72,687.74 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 54,390.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.34倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	预期项目收益
第 1 年		1,480.00	1,480.00	
第 2 年		1,480.00	1,480.00	-
第 3 年		1,480.00	1,480.00	1,919.08
第 4 年		1,480.00	1,480.00	5,207.54
第 5 年		1,480.00	1,480.00	6,104.17
第 6 年	1,850.00	1,480.00	3,330.00	5,961.43
第 7 年	1,850.00	1,406.00	3,256.00	5,952.96
第 8 年	1,850.00	1,332.00	3,182.00	5,952.96
第 9 年	1,850.00	1,258.00	3,108.00	5,952.96
第 10 年	1,850.00	1,184.00	3,034.00	5,944.12

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	预期项目收益
第 11 年	5,550.00	1,110.00	6,660.00	5,944.12
第 12 年	5,550.00	888.00	6,438.00	5,944.12
第 13 年	5,550.00	666.00	6,216.00	5,934.76
第 14 年	5,550.00	444.00	5,994.00	5,934.76
第 15 年	5,550.00	222.00	5,772.00	5,934.76
合计	**37,000.00**	**17,390.00**	**54,390.00**	**72,687.74**
本息覆盖倍数	**1.34**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国郑州

二〇二一年六月三日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目
项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据桐柏化工产业集聚区管理委员会提供的《桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目可行性研究报告》相关数据为基础，本项目总建设工期为三年，其中：一期工程：建设期为两年，二期工程：建设期为一年。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入预测编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目的基本情况

（一）主体资格

桐柏化工产业集聚区管理委员会目前持有统一社会信用代码为12411330767841075T的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	桐柏化工产业集聚区管理委员会		
法定代表人	王先志	经费来源	财政补助
开办资金	5万元	举办单位	桐柏县人民政府
住所	桐柏县安棚镇安碱大道东段	有效期	自2019年03月28日至2024年03月31日
宗旨和业务范围	为安棚化工专业园区入驻企业提供服务。园区招商引资项目服务		

（二）项目情况

1、项目概况

桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目位于南阳市桐柏县桐柏化工产业集聚区 12 号路以南，13 号路以北，41 号路以东，创业路以西，建设内容包含：园区厂房、研发综合楼、产品展示及集中附房、仓库、消防特勤站、餐厅及其他配套基础设施、宿舍楼、有盖停车场及堆积场。

2、审批手续

可研批复

2020 年 12 月 8 日，桐柏县发展和改革委员会下发《关于对<桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目可行性研究报告>的批复》（桐发改〔2020〕205 号），原则同意建设该项目。

2、用地手续

2020 年 11 月 10 日，该项目取得桐柏县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字地 411330202000095 号）。

2021 年 1 月 15 日，该项目取得桐柏县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411330202100109 号）。

2021 年 03 月 22 日，该项目取得桐柏县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2021）桐柏县不动产权第 0004678 号）。

3、建设工程规划许可证

2020 年 1 月 22 日，该项目取得桐柏县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 411330202100089 号）。

4、环保手续

2021 年 3 月 11 日，桐柏县环境保护局下发《关于桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目环境影响报告表的批复意见》（桐环审〔2021〕8 号），批准该项目《报告表》。

（三）项目总投资及资金来源

项目总投资为 71,625.85 万元，拟申请专项债券 37,000.00 万元，剩余资金由财政投入。

（四）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营

成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

本项目总建设工期为三年，其中：一期工程：建设期为两年，二期工程：建设期为一年。在债券存续期本项目的现金流入以本项目在债券存续期内项目的预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于桐柏化工产业集聚区管理委员会提供的《桐柏化工产业集聚区精细化工产业园项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、定价依据

（1）标准化厂房、仓储用房租赁定价依据

序号	房屋位置	用途	出租价格（元/㎡·月）
1	卧龙-卧龙城区潦河镇王营村国道边	厂房	75
2	桐柏-桐柏城区淮源路冷库出租	仓库	60
3	卧龙-卧龙城区银海钢材市场（王安路店）	厂房、仓库	30
4	南阳-宛城区溧河乡袁老家村小刘庄	厂房	30

参考南阳市及周边县区的出租价格，结合本项目实际情况，运营期出租价格按照 28 元/㎡·月计算。

（2）办公、研发用房租赁定价依据

序号	房屋位置	用途	出租价格（元/㎡·月）
1	宛城-宛城城区儒林星座	办公	26.1
2	宛城-宛城城区长安一号	办公	30
3	宛城-宛城城区建业凯旋广场	办公	35.7

参考南阳市及周边县区的出租价格并考虑本项目区位情况，运营期出租价格按照 32 元/㎡·月计算。

（3）餐厅及其他配套用房租赁定价依据

序号	房屋位置	用途	出租价格（元/㎡·月）
1	卧龙-卧龙城区师院经纬国际	商业	34

2	卧龙-卧龙城区 港岛玫瑰园	商业	48
3	卧龙-卧龙城区 宏昌小吃店	商业	50

参考南阳市及周边县区的出租价格，并考虑本项目实际情况，运营期出租价格按照 35 元/㎡·月计算。

（4）宿舍居住用房租赁定价依据

序号	房屋位置	用途	出租价格（元/㎡·月）
1	卧龙-卧龙城区 凤凰城花园	住宅	20
2	桐柏-桐柏城区 亿安时代广场	住宅	20
3	宛城-宛城城区 向阳荷花广场	住宅	22.5

参考南阳市及周边县区租金价格，同时考虑桐柏县经济情况和住宿环境，运营期出租价格按照 20 元/㎡·月计算。

2、收入预测

收入来源包括租金收入和停车费收入，投产当年运营负荷率为 75%、第二年 85%、第三年及以后年度 95%。依据可行性研究报告，在遵循补偿成本、维持财务持续生存的基础上，各项收入预测如下：

（1）租金收入：本项目可供出租的标准化厂房面积为 134820 ㎡（一期工程 63,820.00 ㎡，二期工程 71,000.00 ㎡），出租单价按 28 元/m^2·月计算；本项目可供出租的仓储用房面积为 77952.15 ㎡（一期工程 52,332.15 ㎡，二期工程 25,620.00 ㎡），出租单价按 28 元/m^2·月计算；本项目可供出租的研发综合楼、产品展示及集中附房租赁面积为 19350 ㎡（一期工程 9975 ㎡（其中 600 ㎡自用），二期工程 9975 ㎡），出租单价按 32 元/m^2·月计算；本项目可供出租的餐厅及其他配套用房租赁面积为 3478 ㎡（一期工程），出租单价按 35 元/m^2·月计算；本项目可供出租的宿舍楼租赁面积为 5040 ㎡（一期工程），出租单价按 20 元/m^2·月计算

（2）停车费收入：该项目建有小型机动车停车位 696 个（其中一期工程 418 个，二期工程 278 个），单价按照 4 元/个·次，日周转次数为 3 次。该项目建有大型机动车停车位 41 个（其中一期工程 25 个，二期工程 16 个），单价按照 20 元/个·次，日周转次数为 2 次。

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	租金收入	停车费收入	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	2,547.99	121.82	2,669.81
第 4 年	6,651.59	283.07	6,934.66
第 5 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 6 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 7 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 8 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 9 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 10 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 11 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 12 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 13 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 14 年	8,205.15	346.48	8,551.63
第 15 年	8,205.15	346.48	8,551.63
合计	**99,456.23**	**4,216.17**	**103,672.40**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本和相关税费等。

1、经营成本

经营成本主要包括工资福利费、管理费用、维修费、其他费用。

（1）工资福利费

本项目预计用工人数为 50 人，本项目管理人员配备 5 人，技术人员配备 15 人，后勤服务人员配备 30 人，管理人员、技术人员、后勤服务人员工资标准分别为 5500 元/人·月、4000 元/人·月、3000 元/人·月，工资每三年考虑 5%增长，福利费按照工资 14%比例计取。

（2）管理费用

按照当年人员工资及福利费的 10%计入。

（3）维修费

运营期修理费包含厂区水电、消防管网及设备维修，厂房及配套用房主体及装修工程维修，以及园区道路维修费用。参照周边已建成厂房，按照固定资产投

资额的0.05%计算。

（4）其他费用

包含广告宣传费及招商接待费用，按照运营收入的1.5%计入。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	工资福利费	管理费	修理费	其他费用	合计
第1年					
第2年					
第3年	146.21	14.62	26.86	40.05	227.74
第4年	204.69	20.47	35.81	104.02	364.99
第5年	204.69	20.47	35.81	128.27	389.24
第6年	204.69	20.47	35.81	128.27	389.24
第7年	214.95	21.50	35.81	128.27	400.53
第8年	214.95	21.50	35.81	128.27	400.53
第9年	214.95	21.50	35.81	128.27	400.53
第10年	225.66	22.57	35.81	128.27	412.31
第11年	225.66	22.57	35.81	128.27	412.31
第12年	225.66	22.57	35.81	128.27	412.31
第13年	237.01	23.70	35.81	128.27	424.79
第14年	237.01	23.70	35.81	128.27	424.79
第15年	237.01	23.70	35.81	128.27	424.79
合计	**2,793.14**	**279.34**	**456.58**	**1,555.04**	**5,084.10**

2、相关税费

本项目涉及税费主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、企业所得税，该项目租金收入、停车费收入增值税按税负9%测算，其他税费税率依据相关税收法律法规分别为5%、3%、2%、12%、25%。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第1年			
第2年			
第3年	227.74	522.99	750.73
第4年	364.99	1,362.13	1,727.12
第5年	389.24	2,058.22	2,447.46
第6年	389.24	2,200.96	2,590.20

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 7 年	400.53	2,198.14	2,598.67
第 8 年	400.53	2,198.14	2,598.67
第 9 年	400.53	2,198.14	2,598.67
第 10 年	412.31	2,195.20	2,607.51
第 11 年	412.31	2,195.20	2,607.51
第 12 年	412.31	2,195.20	2,607.51
第 13 年	424.79	2,192.08	2,616.87
第 14 年	424.79	2,192.08	2,616.87
第 15 年	424.79	2,192.08	2,616.87
合计	**5,084.10**	**25,900.56**	**30,984.66**

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入			**2,669.81**	**6,934.66**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**	**8,551.63**
1.1 项目活动现金流入			2,669.81	6,934.66	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63	8,551.63
二、现金流出			**750.73**	**1,727.12**	**2,447.46**	**2,590.20**	**2,598.67**	**2,598.67**	**2,598.67**	**2,607.51**	**2,607.51**	**2,607.51**	**2,616.87**	**2,616.87**	**2,616.87**
2.1 项目活动现金流出			750.73	1,727.12	2,447.46	2,590.20	2,598.67	2,598.67	2,598.67	2,607.51	2,607.51	2,607.51	2,616.87	2,616.87	2,616.87
2.2 其他融资还本付息															
三、项目现金流量净额			**1,919.08**	**5,207.54**	**6,104.17**	**5,961.43**	**5,952.96**	**5,952.96**	**5,952.96**	**5,944.12**	**5,944.12**	**5,944.12**	**5,934.76**	**5,934.76**	**5,934.76**
四、期末项目累计现金结存额			**1,919.08**	**7,126.62**	**13,230.79**	**19,192.22**	**25,145.18**	**31,098.14**	**37,051.10**	**42,995.22**	**48,939.34**	**54,883.46**	**60,818.22**	**66,752.98**	**72,687.74**
五、债券本息	**54,390.00**														
六、本息覆盖倍数	**1.34**														

五、综述

经上述测算，在桐柏化工产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额为 72,687.74 万元，偿还债券本息为 54,390.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因本项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在相关收入和运营成本不确定等问题。同时，报告中相关收入，依据桐柏化工产业集聚区管理委员会提供的《桐柏化工产业集聚区精细化工产业园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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、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。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1－1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05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、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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（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　郑州市工商行政管理局 专业分局

2014 年 03 月 05 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：　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：　王宣稼

经营场所：　郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：　110001684106

批准执业文号：　豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：　2012年08月06日

证书序号：5003321

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　八月　二十四

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 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

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 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

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

年/y 月/m 日/d

1/1

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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

13

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

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

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 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

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.

2018年3月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

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /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

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

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 /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
年 /y 月 /m 日 /d

15

商丘市梁园区秦燕公园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090150号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

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 6
（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 10
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 13
六、总体评价结果 13
七、敏感性分析 14
八、使用限制 14

商丘市梁园区秦燕公园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090150 号

我们接受委托，对商丘市梁园区秦燕公园建设项目（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，了解商丘市梁园区秦燕公园建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。商丘市梁园区园林绿化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梁园区园林绿化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梁园区秦燕公园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 2022 年 2 月 22 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商丘市梁园区园林绿化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”	指商丘市梁园区秦燕公园建设项目

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、信息和数据是商丘市梁园区

园林绿化局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

项目建设地点位于道北发展片区长征路以东、水源路以南、柿园路以西、秦燕路以北区域。

2.建设规模与内容

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区秦燕公园建设项目可行性研究报告的批复》（梁发改社会〔2020〕32号）文件及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容包括：本项目总建设用地面积72489.681平方米（约108.735亩），本项目总用地面积117.2亩，主要建设内容有绿化种植，铺装硬化，慢行步道，路牙石公园入口、园路广场铺装、海绵系统工程、健身活动场地、亭廊构筑工程、植物种植工程、给排水工程、夜景亮化工程、指示导示系统等。其中地下面积8268m^2，道路面积6138.99m^2、园林铺装6418.03m^2、园区绿化54134.70m^2、防护绿化8371.34m^2、厕所100m^2,、其他2790.45m^2。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 12 个月。开工日期 2019 年 11 月，因疫情及环保管控影响，预计结束日期 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 6,649.57 万元。其中建筑工程费用 5,573.23 万元，工程建设其他费用 586.86 万元，工程预备费 489.48 万元。

表 1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）
一	**工程建设费**				**5573.23**
1	基础设施及道路工程				**466.00**
1.1	土地平整工程	m^2	78132.55	50	390.66
1.2	道路工程				**75.34**
1.2.1	主园路	m^2	2790.45	150	41.86
1.2.2	次园路	m^2	2232.36	100	22.32
1.2.3	林间小道	m^2	1116.18	100	11.16
2	地下工程	m2	8268	5000	4134.00
3	园区建构建筑物				**153.2**
3.1	小品雕塑	座	10	50000	50
3.2	钢筋混凝土凉亭	座	5	40000	20
3.3	木凉亭+4 个石凳+1 个石桌	座	6	50000	30
3.4	厕所	座	2	100000	20
3.5	服务区用房	m^2	200	1300	26
3.6	果皮箱	个	32	1000	3.2
3.7	弧形坐凳、条形坐凳		40	1000	4
4	园林铺装	m^2	6418.03	100	64.18
5	园区绿化	m^2	54134.7	100	541.35
6	防护绿化	m^2	8371.34	60	50.23
7	健身及儿童娱乐设备	项	1	60000	6
8	景观照明工程		78132.55	10	78.13
9	绿化给排水工程		78132.55	10	78.13

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）
10	标示牌	项	1	20000	2
二	**工程建设其他费用**				**586.86**
1	建设单位管理费	第一部分工程费用	5573.23	1.50%	83.60
2	工程设计费	第一部分工程费用	5573.23	2.00%	111.46
3	工程监理费	第一部分工程费用	5573.23	1.50%	83.60
4	施工图审核费	设计费用	5573.23	5.00%	278.66
5	招标代理费	第一部分工程费用	5573.23	0.50%	27.87
6	环评费用	第一部分工程费用	5573.23	0.03%	1.67
三	**预备费**				**489.48**
1	基本预备费	第一、二部分工程费用	6160.09	8%	489.48
四	**工程总投资**				**6649.57**

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 4,300.00 万元，财政资金安排 2,349.57 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	已投入	2022 年	合计
财政投入	2,349.57		2,349.57
债券投入		4,300.00	4,300.00
合计	2,349.57	4,300.00	6,649.57

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额 4,300.00 万元，2022 年计划使用 4,300.00 万元，本期申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期内每半年付息一次，自第 6 年开

始还本，其中第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%，已兑付本金不在付息。

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		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第 2 年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第 3 年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第 4 年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第 5 年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第 6 年	4,300.00		215.00	4,085.00	4.50%	193.50	408.50
第 7 年	4,085.00		215.00	3,870.00	4.50%	183.83	398.83
第 8 年	3,870.00		215.00	3,655.00	4.50%	174.15	389.15
第 9 年	3,655.00		215.00	3,440.00	4.50%	164.48	379.48
第 10 年	3,440.00		215.00	3,225.00	4.50%	154.80	369.80
第 11 年	3,225.00		645.00	2,580.00	4.50%	145.13	790.13
第 12 年	2,580.00		645.00	1,935.00	4.50%	116.10	761.10
第 13 年	1,935.00		645.00	1,290.00	4.50%	87.08	732.08
第 14 年	1,290.00		645.00	645.00	4.50%	58.05	703.05
第 15 年	645.00		645.00	-	4.50%	29.03	674.03
合计		**4,300.00**	**4,300.00**			**2,273.63**	**6,573.63**

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 15 年，预计完工日期 2022 年 5 月，收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

本项目收入主要来源于停车费费收入、充电服务费收入及广告租赁收入。

（1）停车费收入

①停车位数量

根据可行性研究报告，本项目设计停车位 210 个。

②停车位收费标准

根据《商丘市发展和改革委员会关于规范我市市直医疗机构停车场机动车存放服务收费标准的通知》规定：商丘市第一人民医院停车场、商丘市中医院停车场机收费标准如下：停车时长 40 分钟内（含 40 分钟）免费；停车时长超过 40 分钟至一小时（含一小时）按 5 元/辆收费（中医院 3 元/辆）；停车时长在一小时以上，每超出一小时，在前一小时收费基础上加收 1 元，不足一小时按一小时计；全天（24 小时）最高收费 15 元（中医院 10 元）；夜间收费 10 元/每次（中医院 5 元/每次）。白天时段为 07:00-22:00，夜晚时段为 22:00（不含）-次日 07:00（不含）。

根据《商丘市发展和改革委员会关于商丘高铁站地下停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》中小型车辆停放规定：20 分钟

内（含 20 分钟）免费；超过 20 分钟不足 2 小时（含 2 小时）按 5 元/辆收费；超过 2 小时每增加 1 小时加收 2 元，不足 1 小时按 1 小时计费；一天（24 小时）最高收费 30 元，超过 24 小时，按前述标准重新计费。

考虑上述规定，本项目停车位按照每天最高 12 元进行收取。

③负荷率

项目运营期第一年负荷率预计为 65%，第二年 75%，第三年 85%，第四年 95%，之后保持 95%不变。

（2）充电服务费收入

①充电桩数量

根据可行性研究报告相关内容，本项目设计充电桩数量 200 个。其中寿命期 3-5 年配套 50 个、寿命期 6-10 年配套 50 个、寿命期 10-15 年配套 100 个。

②充电服务费收费标准

根据《商丘市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》（商发改价调价管〔2020〕1 号）规定充电服务费标准：电动汽车充电服务费最高标准按照 0.45 元/千瓦时执行。且该充电服务费标准为最高限价，充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

③车均充电度数

本项目充电桩为快充，每辆车按 60kw 容量计算，40 分钟内可充满 80%的电量，因此本项目车均充电度数按照 48.00 度/小时。同时假

设每天可充电时间为 8 小时。

③负荷率

假设项目运营期第一年负荷率预计为 35%，第二年 45%，第三年 50%，第四年 55%，之后保持 55%不变。

（3）广告租赁收入

①广告牌数量

滚动广告厢体：项目计划在园路（滨湖园路 933m，绿道园路 1028m，滨水园路 2000m，万堤河到凯旋路 950m,共计 4911m）设置滚动广告厢体(60*80)共计 20 个；

道旗广告位：项目区内计划建路灯 100 个，路灯两侧可悬挂道旗广告位 2 个；

固定广告位：园区内人员流动量较大的广场等位置设置固定广告位（100*200）30 个。

②广告租赁价格

参照同类行业收费情况，灯杆广告市场价为 450 元/个·月（约 2 ㎡）；大型立柱广告 2896 元/个·月（约 10 ㎡）；本项目滚动广告厢体租赁价格按照 45 元/天/个进行计算；道旗广告位租赁价格按照 450 元/月/个进行计算；固定广告位按照 2.5 万元/年/个进行计算。

④出租率

假设项目运营期第一年负荷率预计为 55%，第二年 65%，第三年 75%，第四年 85%，第五年 95%，之后保持 95%不变。

（三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有工资福利费、维修维护费、其他费用及项目税费等。

1、工资福利费：本项目定员 9 人，根据 2019 年 6 月 5 日河南省统计局发布数据显示，商丘市 2018 年度城镇非私营单位就业人员年平均工资 57361 元，考虑项目位置，本项目人员工资按照 3.6 万元/人计算。

2、维修维护费：维修维护费按照折旧金额的 10%计提。

3、项目税费：主要包括增值税、城建税及附加税等，出租类增值税税率 9%，城建税及附加税分别为增值税的 7%、5%计提。考虑建设期增值税进项税额对增值税的影响，综合考虑本项目增值税及附加按照收入的 5%进行测算，同时按照 12%税率计算相关的附加税。所得税部分，考虑非付现成本对税前利润的影响，本项目暂不考虑所得税。

4、其他费用：本项目其他费用按照收入总额的 5%计算。

5、增长率：根据中国统计局公布的数据，中国 2017 年、2018 年、2019 年的通货膨胀率分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均 2.20%。基于谨慎性原则。基于谨慎性原则，除税费外所有费用按照 3.00%的增长率进行预测，其中其他费用达到稳定后按照 3.00%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	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
收入合计	**641.59**	**735.46**	**829.30**	**923.16**	**812.78**	**812.78**	**812.78**	**812.78**	**812.78**	**639.34**	**639.34**	**639.34**	**639.34**	**639.34**	**10,390.11**
1、停车费收入	**59.79**	**68.99**	**78.18**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**87.38**	**1,168.14**
停车位数量（个）	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
收费标准（元/次）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2、充电服务费	**441.50**	**504.58**	**567.65**	**630.72**	**520.34**	**520.34**	**520.34**	**520.34**	**520.34**	**346.90**	**346.90**	**346.90**	**346.90**	**346.90**	**6,480.65**
充电桩数量（个）	200	200	200	200	150	150	150	150	150	100	100	100	100	100	
可充电时长（小时）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
车均充电度数（吨/时）	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	
服务费单价（元/度）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
出租率	35%	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
3、广告租赁收入	**140.30**	**161.89**	**183.47**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**205.06**	**2,741.32**
①滚动广告厢体数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
②滚动广告厢体价格（元/天/个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
③道旗广告数量(个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
④道旗广告价格（元/月/个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	
⑤固定广告位数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	

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	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
⑥固定广告位收费（万/年/个）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
⑦出租率	65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二、成本合计	**132.00**	**143.87**	**155.80**	**167.79**	**158.19**	**161.57**	**165.06**	**168.64**	**172.34**	**166.42**	**170.34**	**174.38**	**178.54**	**182.82**	**2,297.76**
工资福利费	32.40	33.37	34.37	35.40	36.46	37.55	38.68	39.84	41.04	42.27	43.54	44.85	46.20	47.59	553.56
维修维护费	31.59	32.54	33.52	34.53	35.57	36.64	37.74	38.87	40.04	41.24	42.48	43.75	45.06	46.41	539.98
其他费用	32.08	36.77	41.47	46.16	40.64	41.86	43.12	44.41	45.74	47.11	48.52	49.98	51.48	53.02	622.36
项目税费	35.93	41.19	46.44	51.70	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	35.80	35.80	35.80	35.80	35.80	581.86
三、净收益	**509.59**	**591.59**	**673.50**	**755.37**	**654.59**	**651.21**	**647.72**	**644.14**	**640.44**	**472.92**	**469.00**	**464.96**	**460.80**	**456.52**	**8,092.35**

（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 8,092.35 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23 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		193.50	193.50	0.00
第 2 年		193.50	193.50	509.59
第 3 年		193.50	193.50	591.59
第 4 年		193.50	193.50	673.50
第 5 年		193.50	193.50	755.37
第 6 年	215.00	193.50	408.50	654.59
第 7 年	215.00	183.83	398.83	651.21
第 8 年	215.00	174.15	389.15	647.72
第 9 年	215.00	164.48	379.48	644.14
第 10 年	215.00	154.80	369.80	640.44
第 11 年	645.00	145.13	790.13	472.92
第 12 年	645.00	116.10	761.10	469.00
第 13 年	645.00	87.08	732.08	464.96
第 14 年	645.00	58.05	703.05	460.80
第 15 年	645.00	29.03	674.03	456.52
合计	**4,300.00**	**2,273.63**	**6,573.63**	**8,092.35**
本息覆盖倍数	**1.23**			

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，为商丘市梁园区秦燕公园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：

二〇二二年二月二十二日

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

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

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 02 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

2020年8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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101053385559

此件与原件一致
再次复印无效

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.　410725198503020045

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

宁陵县城市集中供热项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信综字（2020）第 090347 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十月三十日

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 4
四、应付债券本息情况 8
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营方案 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 14
（六）现金流量分析 15
（七）本息覆盖倍数 20
（八）敏感性分析 21
六、总体评价结果 21
七、使用限制 21

宁陵县城市集中供热项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信综字（2020）第 090347 号

我们接受委托，对宁陵县城市集中供热项目（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）、《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，了解宁陵县城市集中供热项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。宁陵县技改资金管理中心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。我们的责任是根据宁陵县技改资金管理中心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宁陵县城市集中供热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 10 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宁陵县技改资金管理中心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”	指宁陵县城市集中供热项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于商丘市宁陵县县区内。

2.项目参与主体

宁陵县财政局为本项目主管部门，宁陵县技改资金管理中心为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	宁陵县技改资金管理中心
统一社会信用代码	12411423MB14963438
住所	宁陵县建设西路 606 号财政局院内
负责人	王耀磊
登记机关	宁陵县机构编制委员会

宁陵县技改资金管理中心无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据重庆中浩建设工程咨询有限公司 2020 年 8 月出具的《宁陵县城市集中供热项目可行性研究报告》和宁陵县发展和改革委员会《关于宁陵县城市集中供热项目可行性研究报告的批复》（宁发改投资〔2020〕63 号），本项目将按照两期进行，其中：项目一期拟从国电民权电厂接出一根 DN500 蒸汽管道为宁陵县产业集聚区提供工业用汽，在宁陵县城东北角张怀士村北侧建一座汽水换热首站，新建首站占地面积约 400.00 平方米。二期将从国电民权厂接出 DN600 高温热水管网，在县城北部谷庄村西北侧建设一处供热中继泵，占地面积约 300.00 平方米。一期蒸汽管道主要以架空为主，局部采取直埋方式，

二期高温水管道均采用直埋方式敷设。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，计划开工日期为 2020 年 11 月，预计完工时间 2022 年 11 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 38,985.00 万元，其中：一期工程投资总估算为 16,786.26 万元，其中工程费用 13,468.45 万元，工程建设其他费用 2,518.46 万元，基本预备费 799.35 万元。二期工程投资总估算为 22,198.74 万元，其中工程费用 17,892.35 万元，工程建设其他费用 3,249.31 万元，基本预备费 1,057.08 万元。

一期工程投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	合计
第一部分	工程费用	13,468.45
1	蒸汽管网工程	7,533.44
2	供热首站工程	1,265.34
3	高温水管网工程	2,429.67
4	穿越铁路、道路等顶管施工费用	1,600.00
5	管网自控工程	640.00
第二部分	工程建设其他费用	2,518.46
1	征地费用	770.00
1.1	永久征地	740.00
1.2	临时占地	30.00
2	建设单位管理费	202.03
3	前期技术咨询费	180.00
4	项目选线费	85.00
5	工程建设监理费	279.23
6	工程设计及前期协调费	500.00

序号	工程和费用名称	合计
7	环境影响咨询服务费	80.00
8	劳动安全卫生评价费	30.00
9	临时设施费	67.34
10	工程保险费	40.41
11	生产人员培训费	7.50
12	办公及生活家居购置费	9.00
13	工程招标服务费	65.93
14	联合试运转费	202.02
第三部分	预备费用	799.35
1	基本预备费	799.35
	一期项目总投资	16,786.26

二期工程投资估算表如下：

序号	工程和费用名称	合计
第一部分	工程费用	17,892.35
1	民权电厂至中继泵站高温管网工程	5,391.87
2	中继泵站工程	754.34
3	中继泵至各小区红线高温水管网工程	9,786.14
4	穿越铁路、道路等顶管施工费用	1,600.00
5	自控工程	360.00
第二部分	工程建设其他费用	3,249.31
1	征地费用	1,165.00
1.1	永久征地	1,120.00
1.2	临时占地	45.00
2	建设单位管理费	214.71
3	前期技术咨询费	120.00
4	项目选址费	85.00
5	工程建设监理费	356.56
6	工程设计及前期协调费	700.00
7	环境影响咨询服务费	80.00
8	劳动安全卫生评价费	30.00
9	临时设施费	89.46

序号	工程和费用名称	合计
10	工程保险费	53.68
11	生产人员培训费	7.50
12	办公及生活家居购置费	9.00
13	工程招标服务费	70.02
14	联合试运转费	268.38
第三部分	预备费用	1,057.08
1	基本预备费	1,057.08
	二期项目总投资	22,198.74

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	13,985.00	35.87%
	专项债券资金	-	-
	小计	13,985.00	35.87%
2.债务资金	专项债券资金	25,000.00	64.13%
	银行贷款	-	-
	小计	25,000.00	64.13%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		38,985.00	100.00%

除专项债券及财政自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.87%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目

资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	金额
1.资本金	自有资金			
	财政自有资金	10,000.00	3,985.00	13,985.00
	专项债券资金	-	-	-
	小计	10,000.00	3,985.00	13,985.00
2.债务资金	专项债券资金	7,400.00	17,600.00	25,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	7,400.00	17,600.00	25,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		17,400.00	21,585.00	38,985.00
占比		44.63%	55.37%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额25,000.00万元，其中，已于2021年使用7,400.00万元。2022年计划使用17,600.00万元，本次申请使用7,600.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2021年	2022年	合计
1．计划使用	7,400.00	17,600.00	25,000.00
2．期限	15年	15年	
3．测算利率	3.67%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%；第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。	
6．备注	本项目在2021年4月“2021年河南省专项债券四期（城乡发展专项债）”中已发行4,200.00万元，期限15年，利率3.81%；在2021年11月“2021年河南省专项债券六十二期（城乡发展专项债）”中已发行3,200.00万元，期限15年，利率3.52%。		

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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	应付利息	还本付息合计
第1年		7,400.00		7,400.00	271.58	271.58
第2年	7,400.00	17,600.00		25,000.00	1,063.58	1,063.58
第3年	25,000.00			25,000.00	1,063.58	1,063.58
第4年	25,000.00			25,000.00	1,063.58	1,063.58
第5年	25,000.00			25,000.00	1,063.58	1,063.58
第6年	25,000.00			25,000.00	1,063.58	1,063.58
第7年	25,000.00		880.00	24,120.00	1,063.58	1,943.58
第8年	24,120.00		880.00	23,240.00	1,023.98	1,903.98
第9年	23,240.00		880.00	22,360.00	984.38	1,864.38
第10年	22,360.00		880.00	21,480.00	944.78	1,824.78

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	应付利息	还本付息合计
第 11 年	21,480.00		880.00	20,600.00	905.18	1,785.18
第 12 年	20,600.00		2,640.00	17,960.00	865.58	3,505.58
第 13 年	17,960.00		2,640.00	15,320.00	746.78	3,386.78
第 14 年	15,320.00		2,640.00	12,680.00	627.98	3,267.98
第 15 年	12,680.00		10,040.00	2,640.00	509.18	10,549.18
第 16 年	2,640.00		2,640.00		118.80	2,758.80
合计		25,000.00	25,000.00		13,379.70	38,379.70

注：假设第一年起始点为发行日，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、经营现金流分析

（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%。基于谨慎性原则，部分支出项目价格增长标准按照 2.20%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 15 年，预计 2022 年 11 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为宁陵县技改资金管理中心，项目资产登记单位为宁陵县技改资金管理中心。宁陵县技改资金管理中心为事业单位，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，宁陵县技改资金管理中心根据项目施工进度向宁陵县财政局申请资金使用，审批通过后，由宁陵县财政局将对应金额的债券资金拨付至宁陵县技改资金管理中心，再由宁陵县技改资金管理中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，宁陵县财政局会负责督促宁陵县技改资金管理中心将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）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居民供暖收入、商业供暖收入、居民供暖配套费收入、售卖蒸汽收入、工业蒸汽配套费收入作为债券还款资金来源。

（1）居民供暖收入

宁陵县目前无集中供暖，故本项目参照商丘市及周边县市收费标准（根据商丘市发展和改革委员会出具的《关于民权县城区供热价格的批复》（商发改价调〔2017〕14 号文件，居民供热批复价格为 0.16 元/天，按建筑面积的 90.00%收费；非居民供热价格为 0.26 元/天，按建筑面积收费，供热采暖时间为 120 天），居民供暖使用费每采暖季按照 19.20 元/平方米/采暖季收取（即 0.16*120=19.20 元/平方米/采暖季），居民总供热面积约 315.00 万平方米。基于谨慎性原则，本项目建成后第 1 年、第 2 年、第 3 年营运负荷率分别按照设计总规模的 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 4 年及以后年度按照设计总规

模的 90.00%进行预测。

（2）非居民供暖收入

宁陵县目前无集中供暖，故本项目参照商丘市及周边县市收费标准（根据商丘市发展和改革委员会出具的《关于民权县城区供热价格的批复》（商发改价调）〔2017〕14 号文件，非居民供热价格为 0.26 元/天，按建筑面积收费，供热采暖时间为 120 天），非居民供暖使用费每采暖季 31.20 元/平方米/采暖季收取（即 0.26*120=31.20 元/平方米/采暖季），非居民总供热面积约 127.00 万平方米。基于谨慎性原则，本项目建成后第 1 年、第 2 年、第 3 年营运负荷率分别按照设计总规模的 60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 4 年及以后年度按照设计总规模的 90.00%进行预测。

（3）居民供暖配套费收入

本项目居民采暖配套费为一次性收取项目，本项目根据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》中的规定，用于城市供暖配套设施建设每平方米 30.00 元，本项目按照商丘市标准的 80.00%即 24.00 元/平方米收取。本项目供暖面积共 422.00 万平方米，本项目建成后第 1 年收取供暖面积 60.00%的费用，第 2 年收取供暖面积 10.00%的费用，第 3 年收取供暖面积 10.00%的费用，第 4 年收取供暖面积 10.00%的费用。达到供暖面积的 90.00%后不再收取。

（4）售卖蒸汽收入

本项目可为宁陵县产业集聚区提供工业蒸汽量约 80.00 蒸吨/小时，全年运行小时数为 7200 个小时，年使用量按照 50.00 万蒸吨计算，根据已发行的《偃师市城市区集中供热项目（一期）》为参考依据，本项目工业蒸汽售价按照 185.00 元/蒸吨计算。基于谨慎性原则，本项目建成后第 1 年、第 2 年、第 3 年营运负荷率分别按照设计总规模的

60.00%、70.00%、80.00%进行预测，第 4 年及以后按照设计总规模的90.00%进行预测。

（5）工业蒸汽配套费收入

本项目工业蒸汽配套费为一次性收取项目，根据济宁市物价局发布的《关于济宁市城区供热管网配套费的批复》（济价格字〔2006〕63 号），济宁蒸汽配套费价格为 40 万元/蒸吨为参考依据，本项目工业蒸汽配套费按照每蒸吨 30.00 万元收取，本项目预计将提供 80.00 蒸吨/小时的工业蒸汽流量。基于谨慎性原则，本项目建成后第 1 年预计将收取 48.00 蒸吨/小时的工业蒸汽流量，第 2 年收取 8.00 蒸吨/小时的工业蒸汽流量，第 3 年收取 8.00 蒸吨/小时的工业蒸汽流量，第 4 年收取 8.00 蒸吨/小时的工业蒸汽流量，预计最高可收取 72.00 蒸吨/销售的工业蒸汽流量配套费，此后也不再进行收费。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有原材料及动力费、工资及福利费、维修费用、管理费用、税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）原材料及动力费

一期工程主要原材料费用为购买蒸汽费，购买价格按照 150.00 元/蒸吨，年使用量为 50.00 万蒸吨计算；二期工程主要原材料为购买高温水，购买价格按照 28.00 元/GJ，每万平方米所需热量为 154.70GJ。

动力费用主要为供热电能，平均每万平方米供暖面积的所需电能为 442.00kWh，电能的收费标准为 0.70 元/kWh。基于谨慎性原则，项目运营后每年原材料及动力费按照上年 2.20%的增长率进行测算。

2.工资及福利费

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，年均工资及福利费按照为 50,000.00 元计算；基

于谨慎性原则,项目运营后每年工资及福利费按照上年2.20%的增长率进行测算。

3.维修费用

本项目修理费用运营期第 1 年按照固定资产折旧费的 3.00%进行测算。基于谨慎性原则，以后年度按照上年2.20%的增长率进行测算。

4.管理费用

本项目管理费用按照总收入3.00%进行测算,并随收入的增长而增长。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，综合考虑财政部、国家税务总局出台的有关增值税税收优惠政策，以及进项税额及折旧摊销等固定成本对利润的影响，本项目采用综合税率6.00%进行预测，城市维护建设税税率按5.00%计算，教育费附加税率按3.00%计算，地方教育费附加税率按 2.00%计算，所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

（五）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。如下表：

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
一、运营收入							
1.居民供暖收入	**3,628.80**	**4,233.60**	**4,838.40**	**5,443.20**	**5,443.20**	**5,443.20**	**5,443.20**
采暖面积	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
采暖价格	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.商业供暖收入	2,377.44	2,773.68	3,169.92	3,566.16	3,566.16	3,566.16	3,566.16
采暖面积	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00
采暖价格	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.供暖配套费收入	6,364.80	1,060.80	1,060.80	1,060.80			
新增采暖面积	265.20	44.20	44.20	44.20			
配套费收费标准	**24.00**	**24.00**	**24.00**	24.00			
4.售卖蒸汽收入	**5,550.00**	**6,475.00**	**7,400.00**	8,325.00	8,325.00	8,325.00	8,325.00
年使用量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
蒸汽单价	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.工业蒸汽配套费收入	1,440.00	240.00	240.00	240.00			
蒸汽量	48.00	8.00	8.00	8.00			
蒸汽配套收费单价	30.00	30.00	30.00	30.00			
合计	19,361.04	14,783.08	16,709.12	18,635.16	17,334.36	17,334.36	17,334.36
二、运营成本							
1.原材料及动力费	7,284.60	8,685.67	10,144.86	11,664.06	11,920.67	12,182.92	12,450.94
2.工资及福利费	150.00	153.30	156.67	160.12	163.64	167.24	170.92
3.维修费	38.99	39.85	40.73	41.63	42.55	43.49	44.45
4.管理费用	580.83	443.49	501.27	559.05	520.03	520.03	520.03
5.税金及附加	1,038.32	696.27	783.46	870.67	784.82	784.82	784.82
支出合计	**9,092.74**	**10,018.58**	**11,626.99**	**13,295.53**	**13,431.71**	**13,698.50**	**13,971.16**
三、运营收益	**10,268.30**	**4,764.50**	**5,082.13**	**5,339.63**	**3,902.65**	**3,635.86**	**3,363.20**

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 15 年	合计
一、运营收入								
1.居民供暖收入	**5,443.20**	**5,443.20**	**5,443.20**	5,443.20	5,443.20	5,443.20	5,443.20	72,576.00
采暖面积	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	
采暖价格	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 15 年	合计
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2.商业供暖收入	3,566.16	3,566.16	3,566.16	3,566.16	3,566.16	3,566.16	3,566.16	47,548.80
采暖面积	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	
采暖价格	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3.供暖配套费收入								9,547.20
新增采暖面积								
配套费收费标准								
4.售卖蒸汽收入	8,325.00	8,325.00	8,325.00	8,325.00	8,325.00	8,325.00	8,325.00	111,000.00
年使用量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
蒸汽单价	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
5.工业蒸汽配套费收入								2,160.00
蒸汽量								
蒸汽配套收费单价								
合计	**17,334.36**	**17,334.36**	**17,334.36**	**17,334.36**	**17,334.36**	**17,334.36**	**17,334.36**	**242,832.00**
二、运营成本								
1.原材料及动力费	12,724.86	13,004.81	13,290.92	13,583.32	13,882.15	14,187.56	14,187.56	169,194.90
2.工资及福利费	174.68	178.52	182.45	186.46	190.56	194.75	194.75	2,424.06

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 15 年	合计
3.维修费	45.43	46.43	47.45	48.49	49.56	50.65	50.65	630.35
4.管理费用	520.03	520.03	520.03	520.03	520.03	520.03	520.03	7,284.94
5.税金及附加	784.82	784.82	784.82	784.82	784.82	784.82	784.82	11,236.92
支出合计	**14,249.82**	**14,534.61**	**14,825.67**	**15,123.12**	**15,427.12**	**15,737.81**	**15,737.81**	**190,771.17**
三、运营收益	**3,084.54**	**2,799.75**	**2,508.69**	**2,211.24**	**1,907.24**	**1,596.55**	**1,596.55**	**52,060.83**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	242,832.00			19,361.04	14,783.08	16,709.12	18,635.16	17,334.36
经营活动支出（含税费）	190,771.17			9,092.74	10,018.58	11,626.99	13,295.53	13,431.71
经营活动产生的现金净额	52,060.83		-	10,268.30	4,764.50	5,082.13	5,339.63	3,902.65
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	14,633.37	14,633.37	-	-				
投资活动产生的现金净额	-14,633.37	-14,633.37	-	-				
三、融资活动产生的现金								

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
财政资金	8,633.37	8,633.37	-	-				
债券资金	6,000.00	6,000.00	-	-				
银行借款	-							
偿还债券本金	25,000.00						-	880.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	12,044.54			1,063.58	1,063.58	1,063.58	1,063.58	1,063.58
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-22,411.17	14,633.37	-	-1,063.58	-1,063.58	-1,063.58	-1,063.58	-1,943.58
四、净现金流量	15,016.29	-	-	9,204.72	3,700.92	4,018.55	4,276.05	1,959.07
五、累计现金流量	15,016.29	-	-	9,204.72	12,905.64	16,924.19	21,200.24	23,159.31

续表

年度	第 8 年	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、经营活动产生的现金									
经营活动收入	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36	17,334.36
经营活动支出（含税费）	13,698.50	13,971.16	14,249.82	14,534.61	14,825.67	15,123.12	15,427.12	15,737.81	15,737.81
经营活动产生的现金净额	3,635.86	3,363.20	3,084.54	2,799.75	2,508.69	2,211.24	1,907.24	1,596.55	1,596.55
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出 （含建设期利息）									

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	880.00	880.00	880.00	880.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	10,040.00	2,640.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1,023.98	984.38	944.78	905.18	865.58	746.78	627.98	509.18	118.80
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,903.98	-1,864.38	-1,824.78	-1,785.18	-3,505.58	-3,386.78	-3,267.98	-10,549.18	-2,758.80
四、净现金流量	1,731.88	1,498.82	1,259.76	1,014.57	-996.89	-1,175.54	-1,360.74	-8,952.63	-1,162.25
五、累计现金流量	24,891.19	26,390.01	27,649.77	28,664.34	27,667.45	26,491.91	25,131.17	16,178.54	15,016.29

（七）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 52,060.83 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.36 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		260.48	260.48	
第 2 年		1,052.48	1,052.48	
第 3 年		1,052.48	1,052.48	10,268.30
第 4 年		1,052.48	1,052.48	4,764.50
第 5 年		1,052.48	1,052.48	5,082.13
第 6 年		1,052.48	1,052.48	5,339.63
第 7 年	880.00	1,052.48	1,932.48	3,902.65
第 8 年	880.00	1,012.88	1,892.88	3,635.86
第 9 年	880.00	973.28	1,853.28	3,363.20
第 10 年	880.00	933.68	1,813.68	3,084.54
第 11 年	880.00	894.08	1,774.08	2,799.75
第 12 年	2,640.00	854.48	3,494.48	2,508.69
第 13 年	2,640.00	735.68	3,375.68	2,211.24
第 14 年	2,640.00	627.98	3,267.98	1,907.24
第 15 年	10,040.00	509.18	10,549.18	1,596.55
第 16 年	2,640.00	118.80	2,758.80	1,596.55
合计	25,000.00	13,379.70	38,379.70	52,060.83
本息覆盖倍数	1.36			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
债券本息合计	38,379.70	38,379.70	38,379.70	39,048.69
项目收益	52,060.83	39,189.40	41,712.61	52,060.83
覆盖倍数	1.36	1.02	1.09	1.33

六、总体评价结果

经测算，在宁陵县城市集中供热项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 52,060.83 万元，应付债券本金及利息合计 38,379.70 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为宁陵县城市集中供热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

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　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.　410725198503020045



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　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

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/y 8 月/m 30 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 王伟

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1984-05-12

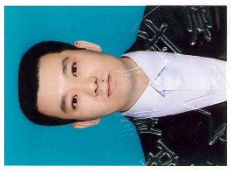
Date of birth

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 410703198405123034

Identity card No.



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 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

信阳工业城企业服务广场保障性住房G1-G7楼附属工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090143号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年一月二十五日

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 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 8
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 9
（五）净收益分析 14
（六）现金流量分析 14
（七）本息覆盖倍数 17
（八）敏感性分析 17
六、总体评价结果 18
七、使用限制 18

信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090143 号

我们接受委托，对信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目（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）、《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，了解信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳高新技术产业开发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。我们的责任是根据信阳高新技术产业开发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信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 1 月 25 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信阳高新技术产业开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、
“本次发债项目”或“本项目”	指信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于信阳市北环路以南、航天路西、工三路北。

2.项目参与主体

信阳高新技术产业开发区管理委员会为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	信阳高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11411500770859604R
住所	信阳市迎宾大道 6 号
负责人	李鹏
登记机关	中共信阳市委机构编制委员会办公室

3.建设规模及内容

根据北京东方畅想建筑设计有限公司出具的《信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目可行性研究报告》，项目主要建设内容包括：入门景观、喷泉、景观湖、湖边广场、 篮球场、自行车棚、幼儿园、地下停车场装修工程、小区道路、绿化、 围墙、电力、消防、环卫、照明、给排水等附属工程配套设施。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 20 个月，实际开工日期 2021 年 1 月，因本项目工程施工地点地形地貌复杂，施工工序多、难度大，以及资金短缺问题，影响施工进度原因导致工期延长，预计 2022 年 8

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 5,274.58 万元，其中：工程费用为 4,258.82 万元，工程建设其他费用 500.27 万元，预备费 380.49 万元，建设期利息 135.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	价值（人民币单位：万元）				合计
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	
一	工程费	4,258.82				4,258.82
1	入门景观	60.00				60.00
2	喷泉	50.00				50.00
3	景观湖	436.90				436.90
4	湖边广场	120.00				120.00
5	篮球场	80.00				80.00
6	自行车棚	30.00				30.00
7	幼儿园	1,260.00				1,260.00
8	地下停车场装修工程	951.86				951.86
9	小区道路	478.70				478.70
10	绿化	121.17				121.17
11	电力系统	215.42				215.42
12	消防系统	203.45				203.45
13	环卫系统	59.84				59.84
14	照明系统	191.48				191.48
15	给排水系统	227.38				227.38
16	围墙	160.00				160.00
二	工程建设其他费用					500.27
1	建设单位管理费				63.88	63.88
2	前期工作咨询费				9.15	9.15

序号	项目名称	价值（人民币单位：万元）				合计
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	
3	环境影响咨询服务费				9.00	9.00
4	工程保险费				12.78	12.78
5	劳动安全卫生评审费				21.29	21.29
6	工程监理费				85.18	85.18
7	工程勘察费				42.59	42.59
8	工程设计费				127.76	127.76
9	施工图预算费				12.78	12.78
10	工程招标代理费				14.91	14.91
11	场地准备及临时设施费				85.18	85.18
12	造价咨询服务费				15.78	15.78
三	预备费（一+二）*8%					380.49
四	建设期利息					135.00
五	建设项目总投资					5,274.58

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政资金	859.58	16.30%
	公共租赁住房专项补助资金	2,915.00	55.26%
	小计	3,774.58	71.56%
2.债务资金	专项债券资金	1,500.00	28.44%
	银行贷款	-	-
	小计	1,500.00	28.44%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	-	-
合计		5,274.58	100.00%

除专项债券，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 71.56%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

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

资金筹措	资金来源	已投入	2022 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政资金	775.00	84.58	859.58
	公共租赁住房专项补助资金	2,915.00	-	-
	小计	3,690.00	84.58	859.58
2.债务资金	专项债券资金	1,500.00	0.00	1,500.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	1,500.00	0.00	1,500.00
3.其他资金	中央预算内投资		-	0.00
	小计	0	-	0.00
合计		5,190.00	84.58	5,274.58
占比		98.40%	1.60%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,500.00 万元。本次申请使用 1,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期 5 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%,第 11-15 年每年偿还 15%。，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

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
第 1 年		1,500.00		1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 2 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 3 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 4 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 5 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 6 年	1,500.00		75.00	1,425.00	4.50%	67.50	142.50
第 7 年	1,425.00		75.00	1,350.00	4.50%	64.13	139.13
第 8 年	1,350.00		75.00	1,275.00	4.50%	60.75	135.75
第 9 年	1,275.00		75.00	1,200.00	4.50%	57.38	132.38
第 10 年	1,200.00		75.00	1,125.00	4.50%	54.00	129.00
第 11 年	1,125.00		225.00	900.00	4.50%	50.63	275.63
第 12 年	900.00		225.00	675.00	4.50%	40.50	265.50

第 13 年	675.00		225.00	450.00	4.50%	30.38	255.38
第 14 年	450.00		225.00	225.00	4.50%	20.25	245.25
第 15 年	225.00		225.00	-	4.50%	10.13	235.13
合计		1,500.00	1,500.00			793.13	2,293.13

注：假设第一年起始点为发行日，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、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，预计 2022 年 12 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 2 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位为信阳高新技术产业开发区管理委员会、项目资产登记单位为信阳高新技术产业开发区管理委员会，项目建设单位为信阳高新技术产业开发区管理委员会、项目运营单位为信阳高新技

术产业开发区管理委员会。

信阳高新技术产业开发区管理委员会负责专项债债券的申请；项目债券资金到位后，项目运营单位根据项目施工进度向信阳市高新区财政局申请资金使用，审批通过后，由信阳市高新区财政局将对应金额的债券资金拨付至信阳高新技术产业开发区管理委员会，由信阳高新技术产业开发区管理委员会支付至项目施工单位。

信阳高新技术产业开发区管理委员会负责项目的运营，收入都将归集到信阳高新技术产业开发区管理委员会。信阳高新技术产业开发区管理委员会监督将专项债券项目对应的政府性基金收入、偿付本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，保障专项债券本息偿付。

（三）项目运营收入分析

对信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目达到设计规模后的收入成本进行预测，经营收入来自物业管理费收入、幼儿园出租收入、保障房出租收入、停车位收入。

物业管理费收入：该项目达到设计规模后，地上建筑面积为 69,360.00 ㎡，出于谨慎性考虑，同时结合本项目地理位置等实际情况，物业管理费按照每月 1.0 元/㎡进行预测。

幼儿园出租收入：

租赁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）	出租单价（元/㎡/月）
1	羊山新区恒大名都幼儿园	520	1.16	34.8
2	羊山新区碧桂园幼儿园	500	0.83	24.9
3	平桥区楚王城幼儿园	500	0.8	24
4	浉河区和美广场幼儿园	500	2.33	69.9

5	平桥区世纪广场幼儿园	1100	0.85	25.5

该项目达到设计规模后，幼儿园建筑面积为 3,600.00 ㎡，出于谨慎性考虑，同时结合本项目地理位置等实际情况，幼儿园出租按照每月 10.0 元/㎡进行预测。

停车位收入：单价：15 元/天，依据本项目平面布置图设计，停放能力按 453 辆。

和美广场停车收费标准		
序号	停车时间	收费标准
1	半小时	免费
2	0.5-2 小时	每小时 5 元
3	2-5 小时	每小时 5 元
4	5 小时及以上	每小时 5 元
5	过夜	30 元

天润广场停车收费标准		
序号	停车时间	收费标准
1	半小时	每小时 5 元
2	0.5-2 小时	每小时 5 元
3	2-5 小时	每小时 5 元
4	5-24 小时	最高收费 50 元
在商场购物凭小票可抵停车费用，最高 15 元。		

汇泽电子产业园停车收费标准				
序号	车型	停车时间	收费标准	备注
1	小车（20 座以下客车）	1 小时	5 元	24 小时以内最高收费 50 元
2	大车(20 座以上客车、2 吨以上货车)	1 小时	10 元	24 小时以内最高收费 100 元
停车 15 分钟内免费;不足 1 小时按 1 小时计费，超过 24 小时按上述标准重新计费。				

本项目属于住宅区，采用白天工作时间（8.00-18.00），周转 2 次，一次 5 元/车位，夜晚（19.00-7.00）周转一次，一次 10 元/车位，合计一个车位 15 元/天的计价标准。

保障房出租收入：

保障房出租标准参考以下收费标准：

序号	承租方	位置	面积（M²）	月租金（元/M²）	租赁期
1	信阳市德隆超硬材料有限公司	工业城 21 号楼	1,500.00	3.5	2021 年 10 月-2022 年 10 月
2	北京首航科学技术开发有限公司信阳分公司	工业城 21 号楼	3,360.00	3.5	2021 年 10 月-2022 年 10 月
3	东亚光学（信阳）有限公司	工业城 21 号楼	1,500.00	3.5	2021 年 10 月-2022 年 10 月

该项目达到设计规模后，保障房建筑面积为 61,920.00 ㎡，出于谨慎性考虑，同时结合本项目地理位置等实际情况，保障房出租按照每月 3.5 元/㎡进行预测。

运营负荷：运营期内，保障房出租、物业管理费、停车位出租第一年运营负荷按 60%计，第二年运营负荷按 70%计，第三年运营负荷按 80%计，第四年运营负荷按 90%计，第五年及以后年度运营负荷按 95%计。

租金单价的增长：根据国家年度统计公报， 2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，租金价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目	年份	保障房出租收入	物业管理费收入	幼儿园出租收入	停车位收入	合 计
1	建设期	第 1 年					

序号	项目	年份	保障房出租收入	物业管理费收入	幼儿园出租收入	停车位收入	合 计
2	运营期	第 2 年	156.04	49.94	43.2	148.81	397.99
3		第 3 年	186.6	59.72	44.28	177.95	468.55
4		第 4 年	218.58	69.96	45.39	208.46	542.39
5		第 5 年	253.9	81.26	46.86	242.14	624.16
6		第 6 年	274.7	87.92	48.03	261.98	672.64
7		第 7 年	281.57	90.12	49.23	268.53	689.45
8		第 8 年	288.61	92.37	50.47	275.24	706.69
9		第 9 年	295.83	94.68	51.73	282.12	724.35
10		第 10 年	303.22	97.04	53.02	289.18	742.46
11		第 11 年	310.8	99.47	54.35	296.41	761.02
12		第 12 年	318.57	101.96	55.7	303.82	780.05
13		第 13 年	326.54	104.51	57.1	311.41	799.55
14		第 14 年	334.7	107.12	58.52	319.2	819.54
15		第 15 年	343.07	109.8	59.99	327.18	840.03
16	**总收入**		**3,892.73**	**1,245.85**	**717.87**	**3,712.42**	**9,568.87**

（四）项目运营成本分析

根据信阳高新技术产业开发区管理委员会提供的成本数据显示，信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目成本包括工资及福利费、动力费、维修费、日常办公费、管理费用、相关税费等。

工资及福利费：暂定本项目建成后人员为 10 人，人均年工资按 3.6 万元计取，福利费按工资额度的 14%。则首年工资及福利费为 41.04 万元，以后每年保持 2.5%的增长。

动力费：根据项目单位估算，年消耗水 8.16 万吨，电 4.90 万度，参照当地的收费标准，水电费用实行居民用水电优惠价格，水 3.0 元/吨，电 0.65 元/度。则首年动力费为 30.85 万元，以后每年动力费保持 2.5%的增长。

维修费：参考当地标准及同类项目，按照年固定资产折旧费的 20%计算，首年维修费为 26.96 万元，以后每年保持 2.5%的增长。

管理费用：结合周边同类项目实际情况，本项目管理费用按照营业收入的 10%进行测算。

税金及附加：营改增后物业行业的管理收入增值税税率是 6%，房屋、车位出租按不动产经营租赁征税，增值税税率为 9%，房产税税率为 12%，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 7%、3%、2%。

成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目	年份	工资及福利费	动力费	维修费	管理费用	相关税费	合 计
1	建设期	第 1 年						
2	运营期	第 2 年	41.04	30.85	26.96	39.8	38.64	177.29
3		第 3 年	42.07	31.62	26.96	46.85	45.36	192.86
4		第 4 年	43.12	32.41	26.96	54.24	52.38	209.11
5		第 5 年	44.2	33.22	26.96	62.42	60.2	226.99
6		第 6 年	45.3	34.05	26.96	67.26	64.84	238.42
7		第 7 年	46.43	34.9	26.96	68.95	66.5	243.74
8		第 8 年	47.59	35.78	26.96	70.67	68.21	249.21
9		第 9 年	48.78	36.67	26.96	72.44	69.96	254.81
10		第 10 年	50	37.59	26.96	74.25	71.75	260.54
11		第 11 年	51.25	38.53	26.96	76.1	73.58	266.43
12		第 12 年	52.53	39.49	26.96	78.01	75.47	272.46
13		第 13 年	53.85	40.48	26.96	79.96	77.4	278.64
14		第 14 年	55.19	41.49	26.96	81.95	79.37	284.97
15		第 15 年	56.57	42.53	26.96	84	81.4	291.46
16	**总成本**		**677.94**	**509.61**	**377.44**	**956.89**	**925.06**	**3,446.93**

（五）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。如下表：

金额单位：人民币万元

年份	收入	成本	净收益
第 1 年			
第 2 年	397.99	177.29	220.70
第 3 年	468.55	192.86	275.69
第 4 年	542.39	209.11	333.28
第 5 年	624.16	226.99	397.17
第 6 年	672.64	238.42	434.22
第 7 年	689.45	243.74	445.71
第 8 年	706.69	249.21	457.48
第 9 年	724.35	254.81	469.54
第 10 年	742.46	260.54	481.92
第 11 年	761.02	266.43	494.59
第 12 年	780.05	272.46	507.59
第 13 年	799.55	278.64	520.91
第 14 年	819.54	284.97	534.57
第 15 年	840.03	291.46	548.57
合计	**9,568.87**	**3,446.93**	6,121.94

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	9,568.87	-	397.99	468.55	542.39
经营活动现金流出	3,446.93	-	177.29	192.86	209.11
经营活动产生的现金净额	6,121.94	-	220.70	275.69	333.28
二、投资活动产生的现金					

建设成本支出	5,274.58	5,274.58			
投资活动产生的现金净额	-5,274.58	-5,274.58			
三、筹资活动产生的现金					
财政资金	859.58	859.58			
债券资金	1,500.00	1,500.00			
其他资金	2,915.00	2,915.00			
偿还债券本金	1,500.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-				
支付运营期债券利息	783.00		67.50	67.50	67.50
支付银行借款利息	-				
融资活动产生的现金净额	2,991.58	5,274.58	-67.50	-67.50	-67.50
四、净现金流量	3,838.94	-	153.20	208.19	265.78
五、累计现金流量	3,838.94		153.20	361.39	627.17

（续）

年度	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	624.16	672.64	689.45	706.69	724.35
经营活动现金流出	226.99	238.42	243.74	249.21	254.81
经营活动产生的现金净额	397.17	434.22	445.71	457.48	469.54
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
投资活动产生的现金净额					
三、筹资活动产生的现金					
财政资金					
债券资金					
其他资金					
偿还债券本金	-	75.00	75.00	75.00	75.00
偿还银行借款本金					
支付运营期债券利息	67.50	67.50	67.50	64.13	60.75
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-67.50	-142.50	-142.50	-139.13	-135.75
四、净现金流量	329.67	291.72	303.21	318.36	333.79
五、累计现金流量	956.84	1,248.56	1,551.77	1,870.13	2,203.92

（续）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	742.46	761.02	780.05	799.55	819.54	840.03
经营活动现金流出	260.54	266.43	272.46	278.64	284.97	291.46
经营活动产生的现金净额	481.92	494.59	507.59	520.91	534.57	548.57
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
投资活动产生的现金净额						
三、筹资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
其他资金						
偿还债券本金	75.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	57.38	54.00	50.63	40.50	30.38	20.25
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-132.38	-279.00	-275.63	-265.50	-255.38	-245.25
四、净现金流量	349.55	215.59	231.97	255.41	279.20	303.32
五、累计现金流量	2,553.46	2,769.05	3,001.02	3,256.43	3,535.62	3,838.94

（七）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 6,121.94 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.67 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	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	项目收益
第 1 年		1,500.00		1,500.00	4.50%	67.50	67.50	-
第 2 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50	220.70
第 3 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50	275.69
第 4 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50	333.28
第 5 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50	397.17
第 6 年	1,500.00		75.00	1,425.00	4.50%	67.50	142.50	434.22
第 7 年	1,425.00		75.00	1,350.00	4.50%	64.13	139.13	445.71
第 8 年	1,350.00		75.00	1,275.00	4.50%	60.75	135.75	457.48
第 9 年	1,275.00		75.00	1,200.00	4.50%	57.38	132.38	469.54
第 10 年	1,200.00		75.00	1,125.00	4.50%	54.00	129.00	481.92
第 11 年	1,125.00		225.00	900.00	4.50%	50.63	275.63	494.59
第 12 年	900.00		225.00	675.00	4.50%	40.50	265.50	507.59
第 13 年	675.00		225.00	450.00	4.50%	30.38	255.38	520.91
第 14 年	450.00		225.00	225.00	4.50%	20.25	245.25	534.57
第 15 年	225.00		225.00	-	4.50%	10.13	235.13	548.57
合计		1,500.00	1,500.00			793.13	2,293.13	6,121.94
本息覆盖倍数								2.67

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
债券本息合计	2,293.13	2,293.13	2,293.13	2,381.25
项目收益	6,121.94	5,643.50	5,949.59	6,121.94
覆盖倍数	2.67	2.46	2.59	2.57

六、总体评价结果

经测算，在信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 6,121.94 万元，应付债券本金及利息合计 2,293.13 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.67 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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，为信阳工业城企业服务广场保障性住房 G1-G7 楼附属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：

二〇二二年一月二十五日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name	李宣丽
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1993-01-05
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.	410881199301058548

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：370100010222

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：2021 年 07 月 16 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

此件与原件一致

再次复印无效

信阳何家寨房车露营基地项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字[2021]第0208号

信阳何家寨房车露营基地项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字[2021]第 0208 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，对何家寨房车露营基地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》。项目相关单位对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。

本报告仅供何家寨房车露营基地项目申请专项债券及后续发行之目的使用，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提下，本次评价的何家寨房车露营基地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、项目基本情况及资金筹措计划

1.项目概况

何家寨房车露营基地项目申报单位是信阳市浉河区文化广电和旅游局（以下简称浉河区文旅局），项目建设和运营单位为信阳吉小象旅游开发有限公司，项目建设地点为信阳市浉河区浉河港镇郝家冲村境内。项目建设期 12 个月（2021 年 8 月至 2022 年 8 月）。

项目总占地 545.2 亩,其中建设用地 57.028 亩（含停车场及接待中心占地 18.94 亩，配

套功能用房建设用地 22.388 亩，拦河坝建设用地 15.7 亩），帐篷营地临时用地 32.5 亩，其他设施集体土地流转用地约 50 亩，茶园景观占地 405.672 亩（不需办理土地手续）。

主要建设内容及规模：

（1）新建游客接待中心、停车场。其中接待中心建筑面积 213.67 ㎡；生态停车场用地面积 12629.25 ㎡，停车位 238 个（小车停车位 218 个、接驳车位 5 个、大巴车位 8 个、房车停车位 7 个）；配套接驳车 5 辆。

（2） 山上设置住宿单元和服务配套设施。营位住宿单元 106 个，其中星空帐篷营位 104 个，野奢帐篷营位 2 个。配套功能用房建筑面积 2962.40 ㎡，其中：休憩区建筑面积 1162 ㎡（书吧、绘本馆建筑面积 134 ㎡，茶艺馆建筑面积 128 ㎡，中餐厅建筑面积 525 ㎡，体验馆建筑面积 114 ㎡，室内少儿活动中心建筑面积 261 ㎡），泳池片区建筑面积 1635.76 ㎡（泳池辅助用房建筑面积 989.76 ㎡，会议室建筑面积 268 ㎡，健身房建筑面积 306 ㎡，二级仓库建筑面积 72 ㎡），茶艺体验馆建筑面积为 164.64 ㎡。其他设施包含：丛林穿越、丛林探险、缓冲索道、坝上景观、景观水系、成品门岗亭、大门、双层停车场、道路、绿化、室外给排水消防工程、室外智能化、安防工程、室外变配电、照明工程、污水处理等。

（3）拟建陈家湾拦河坝位于狮河区狮河港镇郝家冲村，狮河支沟上，坝址控制流域面积 1.43k ㎡，拦河坝建成后回水长度约 0.19km，可形成水面面积 12.2 亩，坝前水深约 15m，正常蓄水量约 6 万 ㎥。

2.项目资金筹措计划

（1）项目总投资

何家寨房车露营基地项目估算总投资 10725.19 万元。其中工程费用 8368.12 万元，占总投资的 78.02%；工程建设其他费 1279.28 万元，占总投资的 11.93%；预备费 771.79 万元，占总投资的 7.20%；建设期利息等 306.00 万元，占总投资的 2.85%。

（2）项目资金筹措计划

项目总投资 10725.19 万元，其中项目资本金 3925.19 万元，占总投资的 36.60%；拟申请专项债券资金 6800 万元，占总投资的 63.40%。具体资金筹措计划如下：

单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	财政产业扶贫资金	3,817.00	35.59%
	建设单位自有资金	108.19	1.01%
	专项债券资金	-	-
	小计	3,925.19	36.60%
2. 债务资金	专项债券资金	6,800.00	63.40%
	银行贷款	-	-
	小计	6,800.00	63.40%
3. 其他资金	无	-	-
合计		**10,725.19**	**100.00%**

（3）项目具体分年投资计划

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	合计
1	财政产业扶贫项目资金投入	3,817.00		3,817.00
2	专项债券资金		6,800.00	6,800.00
3	建设单位自有资金投入	108.19		108.19
	合计	**3,925.19**	**6,800.00**	**10,725.19**

（4）项目资本金安排情况

本项目已进入信阳市浉河区 2021 年产业扶贫项目库，财政拨付产业扶贫项目资金 3817 万元，作为项目资本金，项目建设单位自有资金 108.19 万元已到位，合计项目资本金 3925.19 万元已落实，占总投资的 36.60%。

（5）债券资金使用合规性

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

二、拟申请使用债券资金应付本息情况

何家寨房车露营基地项目总投资 10725.19 万元，其中拟申请使用专项债券资金总额 6,800.00 万元，计划 2022 年申请 6,800.00 万元。假设专项债券利率为 4.50%，期限十五年，利息每半年支付一次，分期偿还本金，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。专项债券存续期应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	申报债券	利息支出	本金支出	支出合计
第一年	6,800.00	306.00		306.00
第二年		306.00		306.00
第三年		306.00		306.00
第四年		306.00		306.00
第五年		306.00		306.00
第六年		306.00	340.00	646.00
第七年		290.70	340.00	630.70
第八年		275.40	340.00	615.40
第九年		260.10	340.00	600.10
第十年		244.80	340.00	584.80
第十一年		229.50	1,020.00	1,249.50
第十二年		183.60	1,020.00	1,203.60
第十三年		137.70	1,020.00	1,157.70
第十四年		91.80	1,020.00	1,111.80
第十五年		45.90	1,020.00	1,065.90
合计	**6,800.00**	**3,595.50**	**6,800.00**	**10,395.50**

三、预测性财务信息的基本假设条件与项目的预期收入、运营支出及收益情况

（一）项目主体和运作模式

本项目立项单位为浉河区文旅局，项目实施单位为信阳吉小象旅游开发有限公司（以下简称吉小象旅游公司），项目资产登记单位为吉小象旅游公司。吉小象旅游公司属于信阳市浉河区国有独资公司信阳市浉河发展投资有限责任公司的控股子公司（国有持股比例 90%），不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

按照项目实施计划，专项债券资金到账后由信阳市浉河区财政局拨付至项目申报单位浉河区文旅局，再由浉河区文旅局拨付至实施单位吉小象旅游公司，项目运营期内，吉小象旅游公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴区文旅局以保障项目收益能足

够还本付息。

（二）基本假设条件

本项目预计 2022 年 4 月主体建成后开始试运营，运营期 1 年按 365 天计算，根据文化和旅游部出具的淡旺季时期分析，预设旅游高峰期 5 个月，平缓期 2 个月，低谷期 5 个月。项目运营期内各项数据按年平均值预测。

1.现金流入预测假设条件

根据《何家寨房车露营基地项目可行性研究报告》及《何家寨房车露营基地项目实施方案》，项目的收益和现金流入预期通过项目建成后景区门票收入、停车位收入、接驳车服务收入、配套功能用房租赁收入和营位住宿收入实现。各项收入的预测假设条件如下。

（1）门票收入

根据项目可行性研究报告中游客接待次数估算，综合考虑项目区域的地理位置、文化优势及收费标准等，本项目年游客接待量确定为 40 万人次。另考虑到老人与小孩的门票免费，暂定免票的旅游人数占旅游总人数的 20%，所以实际收费旅游人次按旅游总人次的 80%计算为 32 万人次。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年的负荷率为 60.00%，以后每年增加 10.00%，增长至 90.00%不再变化。参考周边景区收费标准并结合本项目实际情况，门票按照 30 元/人次计算。

根据各景区官方网站查询及实地调研，周边景区旅游人次及门票信息如下：

景区	年接待人次	门票标准
黄柏山国家森林公园	/	80 元/人
新县大别山露营公园	50 万人次	25 元/人
南湾湖景区(4A)	45 万人次	60 元/人
鸡公山景区(4A)	约 50 万人	60 元/人

（2）停车位收入

本项目配建停车位共计 238 个，其中可收费停车位 233 个，包括小车停车位 218 个、大巴停车位 8 个、房车停车位 7 个。

根据各景区官方网站查询及实地调研相关停车费信息，类似景区停车场收费标准如下：

景区	停车场收费标准

灵龙湖生态文化旅游区	20 元/辆/天
南湾湖景区(4A)	10 元/辆/天
鸡公山景区(4A)	20 元/辆/天 5 座以下 25 元/辆/天 7 座商务

参考以上景区收费标准并结合本项目实际情况，确定小车 10 元/辆/天，大车 20 元/辆/天。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年的负荷率为 60.00%，以后每年增加 10.00%，增长至 90.00%不再变化。

（3）接驳车收入

参考周边景区接驳人次及收费标准并结合本项目实际情况，本项目接驳人次按照接待人次的 60%计算，收费为 20 元/人。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年的负荷率为 60.00%，以后每年增加 10.00%，增长至 90.00%不再变化。

根据各景区官方网站查询及实地调研，类似景区收费标准如下：

景区	收费标准
黄柏山国家森林公园	60 元/人
西九华山旅游风景区	20 元/人
鸡公山景区(4A)	20 元/人

（4）配套功能用房租赁收入

本项目配套功能用房（书吧、绘本馆、茶艺馆、中餐厅、体验馆、室内少儿活动中心、泳池辅助用房、会议室、健身房、二级仓库茶艺体验馆等）可租赁面积 2962.4 ㎡。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年的出租率为 60.00%，以后每年增加 10.00%，增长至 90.00%不再变化。

根据 58 同城官方网站查询及实地调研，租赁价格如下：

位置	面积（㎡）	收费标准
天润广场	130	46 元/㎡/月
和美广场	100	30 元/㎡/月
信阳贸易市场	70-320	15-30 元/㎡/月

参考以上收费标准并结合本项目实际情况，确定配套功能用房租金按 20 元/㎡/月，考虑居民消费价格上涨因素，按照每 5 年增长 3%计算。

（5）营位住宿收入

本项目共有 106 个帐篷，其中星空帐篷营位 104 个、野奢帐篷营位 2 个。

根据各景区官方网站查询及实地调研，类似景区收费标准如下：

景区	收费标准
文新茶村（3A）	200-558 元不等
新县大别山露营公园	300 元/人（因团体、散客实际标准不一）
鸡公山景区(4A)	280-460 元不等 （标间）

参考以上景区收费标准并结合本项目实际情况，确定星空帐篷营位按 300 元/个/天，野奢帐篷营位按 450 元/个/天，考虑居民消费价格上涨因素，按照每 5 年增长 3%计算。参考周边景区入住率并结合本项目实际情况，基于谨慎性原则，本项目年均入住率暂按 50.00%计算。

2.项目现金流出预测假设条件

根据《信阳何家寨房车露营基地项目可行性研究报告》及《何家寨房车露营基地项目实施方案》，项目运营现金流出由外购燃料及动力费、工资及福利费、修理维护费、集体土地流转费、扶贫支出、其他管理费用及税费等经营成本构成。各项支出预测假设条件如下。

（1）外购燃料及动力费

项目建成后原辅材料消耗主要为住宿单元消耗品的采购，考虑配套功能用房出租经营，外购燃料及动力费由租赁方承担，本项目仅测算住宿单元等消耗品的采购、公共用水、用电费。根据市场调研，类似景区外购燃料及动力费占项目收入的 8%-10%，本项目按收入的 10%计算。随收入的增长而增长。

（2）工资及福利费

本项目人员数量设置为 59 人，工资及福利费按每人每年 5.00 万元预计。考虑居民消费价格上涨因素，项目运营后工资及福利费按照每 5 年增长 3%计算。

（3）修理维护费

第 1 年修理维护费用按折旧费的 3%考虑，之后每年的维修费在前一年的基础上增加 2%。项目建筑工程按照 30 年折旧，设备按照 15 年折旧，残值率 5%。

（4）集体土地流转费

临时用地 32.5 亩，建设期初一次性支付 10 年费用，运营期从项目计算期第 11 年预计土地流转费用，参照集体土地流转费计入；集体土地流转 50 亩，按年支付，第 1 年按 1550 元/亩，考虑居民消费价格上涨因素，按照每 5 年增长 3%计算。

（5）扶贫支出

本项目申请产业扶贫项目资金为 3817 万元，资金来源于信阳市浉河区财政产业扶贫资金。按照区财政产业扶贫扶持资金规模的 6%每年拨付全区各涉农乡镇办村，用于扶贫带贫。每年需支付 229.02 万元。

（6）其他费用

营销费及其他管理费按营业收入的 3%估算。随收入的增长而增长。

（7）税费

项目为文旅综合项目，牵涉的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、印花税。根据财政部、国家税务总局相关税法有关规定，旅游娱乐增值税为 6%，不动产租赁增值税为 9%，住宿服务增值税为 6%；另外计缴纳城建税、教育附加和地方教育附加（分别为实缴增值税*5%、3%、2%）；出租房产税 12%，印花税 0.1%。

经测算，根据项目投资额估算，工程类投资按增值税税率 9%估算进项税额 679.47 万元，设备采购按增值税率 13%估算进项税额 15.99 万元，其他费用按增值税税率 6%估算进项税额 72.41 万元，合计估算进项税额 767.87 万元，因项目运营期取得可供抵扣的进项目税额较小，基于谨慎性考虑，暂不考虑运营期成本进项税额的抵扣。运营期各项税费的预测金额详见收入预测明细表。

（三）预期现金流入情况

1.项目计算期内现金流入分类汇总明细表

金额单位：人民币万元

年度	门票收入（1）	停车位收入（2）	接驳车收入（3）	配套功能用房出租收入（4）	营位住宿收入（5）	现金流入合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
第二年	576.00	54.39	230.40	42.65	585.83	1,489.27

年度	门票收入（1）	停车位收入（2）	接驳车收入（3）	配套功能用房出租收入（4）	营位住宿收入（5）	现金流入合计
第三年	672.00	63.88	268.80	49.78	585.83	1,640.29
第四年	768.00	72.27	307.20	56.88	585.83	1,790.18
第五年	864.00	81.76	345.60	63.98	585.83	1,941.17
第六年	864.00	81.76	345.60	63.98	585.83	1,941.17
第七年	864.00	81.76	345.60	63.98	603.40	1,958.74
第八年	864.00	81.76	345.60	63.98	603.40	1,958.74
第九年	864.00	81.76	345.60	63.98	603.40	1,958.74
第十年	864.00	81.76	345.60	63.98	603.40	1,958.74
第十一年	864.00	81.76	345.60	63.98	603.40	1,958.74
第十二年	864.00	81.76	345.60	63.98	621.51	1,976.85
第十三年	864.00	81.76	345.60	63.98	621.51	1,976.85
第十四年	864.00	81.76	345.60	63.98	621.51	1,976.85
第十五年	864.00	81.76	345.60	63.98	621.51	1,976.85
合计	**11,520.00**	**1,089.90**	**4,608.00**	**853.09**	**8,432.19**	**26,503.18**

2. 项目计算期内收入、税金及附加估算明细表

营业收入、税金及附加估算表

序号	名称	单位	合计	建设期	运营期													
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	营业收入（含税）	万元	26,503.18		1,489.27	1,640.29	1,790.18	1,941.17	1,941.17	1,958.74	1,958.74	1,958.74	1,958.74	1,958.74	1,976.85	1,976.85	1,976.85	1,976.85
	营业收入（不含税收入）	万元	24,832.84		1,396.48	1,537.52	1,677.52	1,818.53	1,818.53	1,835.10	1,835.10	1,835.10	1,835.10	1,835.10	1,852.19	1,852.19	1,852.19	1,852.19
	销项税		1,670.34		92.79	102.77	112.66	122.64	122.64	123.64	123.64	123.64	123.64	123.64	124.66	124.66	124.66	124.66
	运营负荷				60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	门票收入	万元	11,520.00		576.00	672.00	768.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	数量	万人次	32		19.2	22.4	25.6	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8
	收费标准	元/人次	30		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	销项税	6%	652.12		32.60	38.04	43.47	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91	48.91
1.2	小车停车费收入	万元	954.12		47.82	55.85	63.51	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54
	车位	个	218		131	153	174	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196

	收费标准	元/辆/天	10		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	销项税	9%	78.81		3.95	4.61	5.24	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91
1.3	大车停车费收入	万元	135.78		6.57	8.03	8.76	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22
	车位	个	15		9	11	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	收费标准	元/辆/天	20		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	销项税	9%	11.16		0.54	0.66	0.72	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
1.4	接驳车辆收入	万元	4,608.00		230.40	268.80	307.20	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
	数量	万人次	19.2		11.52	13.44	15.36	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28
	收费标准	元/人次	20		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	销项税	9%	380.52		19.02	22.19	25.37	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54
1.5	配套功能用房租赁收入	万元	853.09		42.65	49.78	56.88	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98	63.98
	数量	㎡	2962.4		1777	2074	2370	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666

	收费标准	元/㎡/月	20		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	销项税	9%	70.41		3.52	4.11	4.70	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
1.6	星空帐篷营位收入	万元	8,195.72		569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	586.48	586.48	586.48	586.48	586.48	604.08	604.08	604.08	604.08
	数量	个	104		18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980	18980
	收费标准	元/个/天	300		300	300	300	300	300	309	309	309	309	309	318.27	318.27	318.27	318.27
	销项税	6%	463.91		32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	33.20	33.20	33.20	33.20	33.20	34.19	34.19	34.19	34.19
1.7	野奢帐篷营位收入	万元	236.47		16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	17.43	17.43	17.43	17.43
	数量	个	2		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	收费标准	元/个/天	450		450	450	450	450	450	463.5	463.5	463.5	463.5	463.5	477.41	477.41	477.41	477.41
	销项税	6%	13.41		0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.99	0.99	0.99	0.99
2	应纳增值税	万元	902.47		-	-	-	-	-		32.91	123.64	123.64	123.64	124.66	124.66	124.66	124.66
	销项税	万元	1,670.34		92.79	102.77	112.66	122.64	122.64	123.64	123.64	123.64	123.64	123.64	124.66	124.66	124.66	124.66

	投资可抵扣进项税	万元	767.87		767.87	675.08	572.31	459.65	337.01	214.37	90.73	-	-	-	-	-	-	-
3	税金及附加	万元	208.96		6.10	7.02	7.94	8.86	8.86	8.88	12.18	21.24	21.24	21.24	21.35	21.35	21.35	21.35
3.1	城市维护建设税（5%）	万元	45.11		-	-	-	-	-	-	1.65	6.18	6.18	6.18	6.23	6.23	6.23	6.23
3.2	教育费附加（3%）	万元	27.08		-	-	-	-	-	-	0.99	3.71	3.71	3.71	3.74	3.74	3.74	3.74
3.3	地方教育费附加（2%）	万元	18.03		-	-	-	-	-	-	0.66	2.47	2.47	2.47	2.49	2.49	2.49	2.49
3.4	房产税（12%）	万元	93.88		4.70	5.48	6.26	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
3.5	印花税（0.1%）	万元	24.86		1.40	1.54	1.68	1.82	1.82	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.85	1.85	1.85	1.85

（四）预期运营支出情况

金额单位：人民币万元

年度	外购燃料及动力费（1）	职工薪酬（2）	修理维护费（3）	集体土地流转费（4）	扶贫支出（5）	其他费用（6）	增值税及附加（7）	运营支出合计
第一年								
第二年	148.93	295.00	9.82	7.75	229.02	44.68	6.10	741.30
第三年	164.03	295.00	10.02	7.75	229.02	49.21	7.02	762.05
第四年	179.02	295.00	10.22	7.75	229.02	53.71	7.94	782.66
第五年	194.12	295.00	10.42	7.75	229.02	58.24	8.86	803.41
第六年	194.12	295.00	10.63	7.98	229.02	58.24	8.86	803.85
第七年	195.87	303.85	10.84	7.98	229.02	58.76	8.88	815.20
第八年	195.87	303.85	11.06	7.98	229.02	58.76	45.09	851.63
第九年	195.87	303.85	11.28	7.98	229.02	58.76	144.88	951.64
第十年	195.87	303.85	11.51	7.98	229.02	58.76	144.88	951.87
第十一年	195.87	303.85	11.74	13.56	229.02	58.76	144.88	957.68
第十二年	197.69	312.97	11.97	13.56	229.02	59.31	146.01	970.53
第十三年	197.69	312.97	12.21	13.56	229.02	59.31	146.01	970.77
第十四年	197.69	312.97	12.45	13.56	229.02	59.31	146.01	971.01
第十五年	197.69	312.97	12.70	13.56	229.02	59.31	146.01	971.26
合计	**2,650.33**	**4,246.13**	**156.87**	**138.70**	**3,206.28**	**795.12**	**1,111.43**	**12,304.86**

（五）项目预期收益情况

金额单位：人民币万元

年度	收入（现金流入）	成本（付现运营支出）	项目预期收益（息税前现金净流入）
第一年	-	-	-
第二年	1,489.27	741.30	747.97
第三年	1,640.29	762.05	878.24
第四年	1,790.18	782.66	1,007.52
第五年	1,941.17	803.41	1,137.76
第六年	1,941.17	803.85	1,137.32
第七年	1,958.74	815.20	1,143.54
第八年	1,958.74	851.63	1,107.11
第九年	1,958.74	951.64	1,007.10
第十年	1,958.74	951.87	1,006.87

年度	收入（现金流入）	成本（付现运营支出）	项目预期收益（息税前现金净流入）
第十一年	1,958.74	957.68	1,001.06
第十二年	1,976.85	970.53	1,006.32
第十三年	1,976.85	970.77	1,006.08
第十四年	1,976.85	971.01	1,005.84
第十五年	1,976.85	971.26	1,005.59
合计	**26,503.18**	**12,304.86**	**14,198.32**

四、项目收益覆盖债券本息情况

何家寨房车露营基地项目自第一年开始至第十五年专项债券期满，项目预期收益与债券资金本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		306.00	306.00	-
第二年		306.00	306.00	747.97
第三年		306.00	306.00	878.24
第四年		306.00	306.00	1,007.52
第五年		306.00	306.00	1,137.76
第六年	340.00	306.00	646.00	1,137.32
第七年	340.00	290.70	630.70	1,143.54
第八年	340.00	275.40	615.40	1,107.11
第九年	340.00	260.10	600.10	1,007.10
第十年	340.00	244.80	584.80	1,006.87
第十一年	1,020.00	229.50	1,249.50	1,001.06
第十二年	1,020.00	183.60	1,203.60	1,006.32
第十三年	1,020.00	137.70	1,157.70	1,006.08
第十四年	1,020.00	91.80	1,111.80	1,005.84
第十五年	1,020.00	45.90	1,065.90	1,005.59
合计	**6,800.00**	**3,595.50**	**10,395.50**	**14,198.32**
本息覆盖倍数				**1.37**

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，并根据我们对项目预期收益情况的审核测算，我们认为何家寨房车露营基地项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（以下无正文）

（本页无正文，为《何家寨房车露营基地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　　中国注册会计师：

二〇二一年二月二十一日　　中国注册会计师：

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(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

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 Full name 王华辰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-09-15
工作单位 Working unit 河南汇友信会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 410105197409152997



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
2012 年 7 月 9 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京 中勤万信 注册会计师协会 转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 8 月 27 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

中勤万信有限 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 1 月 27 日 /y /m /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 1 月 27 日 /y /m /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 5 月 19 日 /y /m /d
Date of Issuance

4

姓名：王华辰
证书编号：410000460023

登记
gistration

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 3 月 23 日 /y /m /d

5

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013 2014 2015 2016 2017

合格，
This certificate is valid for another year after

年 月 日 /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

9

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：410000930005
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 05 月 13 日
Date of Issuance

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 03 22

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2014 03 23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 03 30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 张松珂
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1980-09-22
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit 河南分公司
身份证号码 411302198009225744
Identity card No.



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 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

信阳市平桥区中心城区供水改扩建工程项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2022）第090160号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十日

信阳市平桥区中心城区供水改扩建工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2022）第 090160 号

我们接受信阳市平桥区城市管理局委托，对信阳市平桥区中心城区供水改扩建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信阳市平桥区中心城区供水改扩建工程项目本次申请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：在信阳市平桥区中心城区供水改扩建工程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

项目位于信阳市平桥区市区。

（二）项目建设周期

项目计划建设期为 12 个月，开工日期 2022 年 7 月，预计完工日期 2023 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1．投资估算

本项目总投资为 1,869.94 万元。

2．资金筹措方式

资金来源为：拟申请债券资金 1,400.00 万元，财政资金安排 469.94 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目建设投资 1,869.94 万元，计划申请使用债券资金 1,400.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 1,400.00 万元；假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

债券应付本息情况如下：

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		1,400.00		1,400.00	4.00%	56.00
第 2 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00
第 3 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00
第 4 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00
第 5 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00
第 6 年	1,400.00		70.00	1,330.00	4.00%	126.00
第 7 年	1,330.00		70.00	1,260.00	4.00%	123.20
第 8 年	1,260.00		70.00	1,190.00	4.00%	120.40
第 9 年	1,190.00		70.00	1,120.00	4.00%	117.60
第 10 年	1,120.00		70.00	1,050.00	4.00%	114.80
第 11 年	1,050.00		210.00	840.00	4.00%	252.00
第 12 年	840.00		210.00	630.00	4.00%	243.60
第 13 年	630.00		210.00	420.00	4.00%	235.20
第 14 年	420.00		210.00	210.00	4.00%	226.80
第 15 年	210.00		210.00		4.00%	218.40
合计		1,400.00	1,400.00			2,058.00

（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 15 年，计划建设期 12 个月，开工日期 2022 年 7 月，预计完工日期 2023 年 6 月。为便于测算，本项目以 15 年为基础进行测算，假定项目运营期为扣除建设期的后 14 年。

2.项目收入预测

本项目收入主要包括：供水收入。

供水收入：本项目日供水量 1 万吨。根据平桥区物价水平并参考平桥区现有供水单位收费标准，目前水费暂按 1.2 元/m^3 测算。项目运行期第一年以 80.00%的供水率进行测算，第二年以 90.00%的供水率进行测算，第三年及以后年度按 100%的供水率进行测算保持稳定。

3. 经营成本预测

本项目主要运营成本包括维修费、人工费用、其他费用、税费。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）维修费

维修费按项目运营收入的 15.00%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 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年维修费按照上年 3.25%的增长率进行预测。

（2）人工费用

设计定员 20 人，工资及福利费按每人每年 60,000.00 元估算。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，项目运营后每年人工费按照上年 3.25%的增长率进行预测。

（3）其他费用

其他费用包括日常管理费等费用，按项目运营收入的百分之 10.00%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，项目运营后每年其他费用按照上年 3.25%的增长率进行预测。

（4）税费

增值税及附加：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，税费按照项目销售收入 6.00%的增值税综合税率进行测算；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。

（三）项目收益表

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 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
收入	**350.40**	**394.20**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**
一、供水收入	**350.40**	**394.20**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**
1、单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2、处理规模	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3、比例	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二、成本	**183.23**	**190.73**	**198.37**	**203.53**	**208.84**	**214.31**	**219.96**	**225.76**
1 维修费	52.56	54.14	55.76	57.43	59.15	60.92	62.75	64.63
2 人工	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.58
①人数	20	20	20	20	20	20	20	20
②年薪	60,000.00	61,800.00	63,654.00	65,563.62	67,530.53	69,556.45	71,643.14	73,792.43
3 其他	35.04	36.09	37.17	38.29	39.44	40.62	41.84	43.10
4 税费	10.67	12.99	15.30	14.97	14.63	14.28	13.92	13.55
三、项目收益	**167.17**	**203.47**	**239.63**	**234.47**	**229.16**	**223.69**	**218.04**	**212.24**

（续）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
收入	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**6,000.60**
一、供水收入	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**6,000.60**
1、单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
2、处理规模	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
3、比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
二、成本	**231.75**	**237.91**	**244.27**	**250.81**	**257.54**	**264.48**	**3,131.49**
1 维修费	66.57	68.57	70.63	72.75	74.93	77.18	897.97
2 人工	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22	2,050.35
①人数	20	20	20	20	20	20	280.00
②年薪	76,006.20	78,286.39	80,634.98	83,054.03	85,545.65	88,112.02	1,025,180.47
3 其他	44.39	45.72	47.09	48.50	49.96	51.46	
4 税费	13.17	12.77	12.37	11.95	11.52	11.08	183.17
三、项目收益	**206.25**	**200.09**	**193.73**	**187.19**	**180.46**	**173.52**	**2,869.11**

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，用于平衡项目收益 2,869.11 万元，详见下表：

年度	运营收入	运营成本	运营收益
第 2 年	350.40	183.23	167.17
第 3 年	394.20	190.73	203.47
第 4 年	438.00	198.37	239.63
第 5 年	438.00	203.53	234.47
第 6 年	438.00	208.84	229.16
第 7 年	438.00	214.31	223.69
第 8 年	438.00	219.96	218.04
第 9 年	438.00	225.76	212.24
第 10 年	438.00	231.75	206.25
第 11 年	438.00	237.91	200.09
第 12 年	438.00	244.27	193.73
第 13 年	438.00	250.81	187.19
第 14 年	438.00	257.54	180.46
第 15 年	438.00	264.48	173.52
合计	**6,000.60**	**3,131.49**	**2,869.11**

（五）项目本息覆盖倍数

经测算，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 2,869.11 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39 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			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第 1 年		56.00	56.00	
第 2 年		56.00	56.00	167.17
第 3 年		56.00	56.00	203.47
第 4 年		56.00	56.00	239.63
第 5 年		56.00	56.00	234.47
第 6 年	70.00	56.00	126.00	229.16
第 7 年	70.00	53.20	123.20	223.69
第 8 年	70.00	50.40	120.40	218.04
第 9 年	70.00	47.60	117.60	212.24
第 10 年	70.00	44.80	114.80	206.25
第 11 年	210.00	42.00	252.00	200.09
第 12 年	210.00	33.60	243.60	193.73
第 13 年	210.00	25.20	235.20	187.19
第 14 年	210.00	16.80	226.80	180.46
第 15 年	210.00	8.40	218.40	173.52
合计	1,400.00	658.00	2,058.00	2,869.11
本息覆盖倍数	**1.39**			

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目收益合计 2,869.11 万元，应付债券本息合计 2,058.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。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。

（以下无正文，为信阳市平桥区中心城区供水改扩建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：

二〇二二年二月二十日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name	李宣丽
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1993-01-05
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.	410881199301058548

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：370100010222

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：2021 年 07 月 16 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

此件与原件一致

再次复印无效

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第0012号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第0012号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对淮滨县餐厨垃圾收运处理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》。淮滨县城市管理局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。淮滨县城市管理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，在淮滨县城市管理局对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目，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，本专项评价报告供淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目位于县城东北方向，淮滨县工业园区328国道和生态路交叉口东南200米路东。

2、项目建设内容、规模及服务范围

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目近期（2025年）设计日处理餐厨垃圾50t/d，远期（2030年）150t/d（餐厨垃圾100t/d，厨余垃圾50t/d）。工程建设内容包括：新建1座处理规模为50t/d餐厨垃圾处理厂及相应的生产辅助设施；配置3t桶装式密闭餐厨垃圾收运车21辆。服务范围为淮滨县中心城区及各乡镇镇区；近期服务范围为淮滨县中心城区。

3、项目建设周期

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目建设期限为12个月，时间为2021年6月30日至2022年6月30日。

4、投资估算与资金筹措方式

4.1 投资估算

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目工程总投资为6,778.63万元，其中第一部分费用工程投资5,547.51万元，第二部分费用工程投资683.58万元，工程预备费498.49万元，流动资金49.05万元。投资估算表如下：

序号		估算金额（万元）					技术经济指标		
	工程或费用名称			设备及工器具购置费					
		建筑工程	安装工程		其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分费用	1729.54	597.28	3220.69	0	5547.51			

（一）	餐厨垃圾处理	1729.54	597.28	2671.8	0	4998.62			
1	主要建、构筑物土建工程	1183.58	65.94	0	0	1249.52			
1.1	预处理车间	665	47.5			712.5	m2	2375	2800
1.2	引桥	125.4				125.4	m2	418	3000
1.3	生化池	165.6				165.6	m3	2760	600
1.4	膜处理车间	49.68	5.52			55.2	m2	276	1800
1.5	综合水池	37.92				37.92	m3	632	600
1.6	沼液沼渣暂存池	23.7				23.7	m3	395	600
1.7	沼渣堆放及脱水间	116.28	12.92			129.2	m2	646	1800
2	主要工艺生产设备	5	422.2	2628.8	0	3056			
2.1	餐厨垃圾处理系统		229.2	2062.8		2292			
2.1.1	预处理系统		76.8	691.2		768	套	1	7680000
2.1.2	厌氧发酵系统		86	774		860	套	1	8600000
2.1.3	除臭系统		32	288		320	套	1	3200000
2.1.4	沼气净化及利用系统		12	108		120	套	1	1200000
2.1.5	设备自控系统		22.4	201.6		224	套	1	2240000
2.2	污水处理设备		48	432		480	套	1	4800000
2.3	变配电及电气照明系统		20	100		120			
2.4	工艺管线及厂区给排水	5	30			35			
2.5	仪表系统		80			80			
2.6	监控系统		15			15			
2.7	运渣车 5t			14		14	辆	1	140000
2.8	工具车			10		10	辆	1	100000
2.9	机修、化验设备			10		10			
3	总图及公用工程	540.96	109.14	43	0	693.1			

3.1	消防水池	35	5			40	m3	500	700
3.2	消防泵房	20.24		3		23.24	m2	92	2200
3.3	变配电间及发电机房	68.4	11.4			79.8	m2	380	1800
3.4	锅炉房	30.96	5.16	30		66.12	m2	172	1800
3.5	综合楼	41.04	6.84			47.88	m2	228	1800
3.6	传达室	5.76	0.48			6.24	m2	24	2400
3.7	地磅房	3.12	0.26	5		8.38	m2	13	2400
3.8	围墙及大门工程	43.08		5		48.08	m	718	600
3.9	防爆围墙	19.2				19.2	m	64	3000
3.1	外电		20			20	km	2	100000
3.11	供水引入		60			60	km	1.5	400000
3.12	厂区绿化	99.79				99.79	m2	12474	80
3.13	厂区道路硬化	174.37				174.37	m2	7926	220
（二）	收运设备	0	0	548.89	0	548.89			
1	收运车辆 3t			525		525	辆	21	250000
2	泔水桶 120L			23.89		23.89	个	919	260
二	第二部分费用				683.58	683.58			
1	建设单位管理费				100.05	100.05			
2	工程监理费				131.79	131.79			
3	工程勘察费				44.38	44.38			
4	工程设计费				291.78	291.78			
5	前期咨询费				9	9			
6	环评咨询及监测费				20	20			
7	场地准备及临时设施费				27.74	27.74			
8	工程造价咨询服务费				29.35	29.35			
9	生产准备费				14.4	14.4			

10	办公和生活家具购置费				4	4	人	20	2000
11	施工图审查费				11.1	11.1			
三	第一、二部分费用合计	1729.54	597.28	3220.69	683.58	6231.09			
四	工程预备费					498.49			
五	建设期贷款利息					0			
六	流动资金					49.05			
七	工程总投资					6778.63			

4.2 资金筹措方式

项目开发投资的资金来源有两个渠道：一是地方财政配套，二是申请专项债券。

①地方财政配套

遵照有关规定，淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目申请地方财政配套2,478.63万元，占比36.57%。

②申请专项债券

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目计划申请专项债券总额为4,300.00万元，占比63.43%。

4.3 资金使用安排

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金来源	名称	2022年
一、资本金	财政配套资金（万元）	2,478.63
二、发债金额	专项债券资金（万元）	4,300.00
合计		6,778.63

5、项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位为淮滨县城市管理局。淮滨县城市管理局会负有指导、监督相关单位申报项目、使规范用和按时偿还债券资金的责任。淮滨县城市管理局将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

二、项目收益及现金流入预测

（一）本次债券应付本息情况

申请人拟就淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目计划申请使用债券总额为4,300.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年支付一次债券利息,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的5%,第11-15年每年偿还15%。自申请之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第1年		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50
第2年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50
第3年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50
第4年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50
第5年	4,300.00			4,300.00	4.50%	193.50
第6年	4,300.00		215.00	4,085.00	4.50%	193.50
第7年	4,085.00		215.00	3,870.00	4.50%	183.83
第8年	3,870.00		215.00	3,655.00	4.50%	174.15
第9年	3,655.00		215.00	3,440.00	4.50%	164.48
第10年	3,440.00		215.00	3,225.00	4.50%	154.80
第11年	3,225.00		645.00	2,580.00	4.50%	145.13

第 12 年	2,580.00		645.00	1,935.00	4.50%	116.10
第 13 年	1,935.00		645.00	1,290.00	4.50%	87.08
第 14 年	1,290.00		645.00	645.00	4.50%	58.05
第 15 年	645.00		645.00		4.50%	29.03
合计	**4,300.00**		**4,300.00**			**2,273.65**
本息合计				**6,573.65**		

（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研报告近期统计情况。

2.项目概况

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目拟新建 1 座处理规模为 50t/d 餐厨垃圾处理厂及相应的生产辅助设施；配置 3t 桶装式密闭餐厨垃圾收运车 21 辆，项目近期（2025 年）设计处理餐厨垃圾 50t/d；远期（2030 年）150t/d（餐厨垃圾 100t/d，餐厨垃圾 50t/d）。

3.项目收入预测

对淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目达到设计规模后的收入成本进行预测，经营收入来自垃圾征收收入：

收费标准：根据淮滨县城市管理局提供的淮滨县人民政府文件-淮政（2008）56号-《淮滨县人民政府关于印发淮滨县城市生活垃圾处理费征收和使用管理办法的通知》，“第二章 征收标准如下”：

①居民按5元/户·月征收。单位、经营性门店和经营性特种行业按用水量每吨0.8元征收；对未安装自来水的单位按每月100至300元征收；对未安装自来水的经营性门店（包括经营性停车场）按营业面积0.5元/平方米·月征收；

②街道两旁固定摊点按20元/月，流动摊点按1元/户·天，早点、夜市按20元/户·月征收；

③有毒有害垃圾按70元/吨征收；

④建筑业按建筑面积1元/平方米·月征收；

⑤货车按3元/吨·月，客车按0.5元/座·月征收；

⑥集贸市场（含菜市场）按营业面积2.00元/平方米·月征收；蔬菜、水果、副食等流动商户，担子按1.00元/担·天，自行车按1.00元/辆·天，架子车按2.00元/辆·天征收；

⑦废品收购点、修理场等按营业面积1.00元/平方米·月征收；

⑧临时委托清运生活垃圾的，每吨按40元征收，不足1吨的按1吨计算；

⑨临时商贸活动和宣传集会占道，按占道面积0.8元/平方米·天征收。

居民垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，城区常住人口（55949）户（不含城市特困户和五保户），暂住人口（50000）户，参照收费标准“居民按5元/户·月征收”，居民垃圾征收年收入=（55949+50000）*5*12/10000=635.69万元。

已安装自来水的单位、经营性门店和经营性特种行业垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，已安装自来水的单位、经营性门店和经营性特种行业年用水量94万吨，参照收费标准“单位、经营性门店和经营性特种行业按用水量每吨0.8元征收”，已安装自来水的单位、经营性门店和经营性特种行业垃圾征收年收入=94*0.8=75.20万元。

街道摊点垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，街道两旁固定摊点800户，流动摊点350户，早点、夜市摊点400户，参照收费标准“街道两旁固定摊点按20元/月，流动摊点按1元/户·天，早点、夜市按20元/户·月征收”，街道摊点垃圾征收年收入=（800*20*12+350*1*365+400*20*12）/10000=41.58万元。

有毒有害垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，有毒有害垃圾年438吨，参照收费标准“有毒有害垃圾按70元/吨征收”，有毒有害垃圾征收年收入=438*70=3.07万元。

经营车辆垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，从事客、货运输经营的车辆，货车358辆8950吨，客车262辆7822座，参照收费标准“货车按3元/吨·月，客车按0.5元/座·月征收”，经营车辆垃圾征收年收入=（8950*3*12+7822*0.5*12）/10000=36.91万元。

农贸市场垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，农贸市场（含菜市场）营业面积75000㎡；流动商户240担子、150辆自行车、

400 辆架子车，参照收费标准“集贸市场（含菜市场）按营业面积 2.00 元/平方米·月征收；蔬菜、水果、副食等流动商户，担子按 1.00 元/担·天，自行车按 1.00 元/辆·天，架子车按 2.00 元/辆·天征收”，农贸市场垃圾征收年收入=（75000*2*12+240*1*365+150*1*365+400*2*365）/10000=223.44 万元。

废物收购点、修理厂垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，废物收购点、修理厂营业面积 35000㎡，参照收费标准“废品收购点、修理场等按营业面积 1.00 元/平方米·月征收”，废物收购点、修理厂垃圾征收年收入=35000*1*12/10000=42 万元。

建筑工地垃圾征收收入：根据淮滨县规划执法大队提供的统计数据，建筑工地建筑面积 368690㎡，参照收费标准“建筑业按建筑面积 1 元/平方米·月征收”，建筑工地垃圾征收年收入=368690*1*12/10000=442.43 万元。

临时委托清运生活垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，临时委托清运生活垃圾年 54750 吨，参照收费标准“临时委托清运生活垃圾的，每吨按 40 元征收，不足 1 吨的按 1 吨计算”，临时委托清运生活垃圾征收年收入=54750*40/10000=219.00 万元。

临时占道垃圾征收收入：根据淮滨县城市管理局提供的统计数据，临时商贸活动和宣传集会占道面积 25000㎡，年约使用 90 天，参照收费标准“临时商贸活动和宣传集会占道，按占道面积 0.8 元/平方米·天征收”，临时占道垃圾征收年收入=25000*0.8*90/10000=180.00 万元。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目		居民垃圾征收收入	已安装自来水的单位、经营性门店和	街道摊点垃圾征收收入	有毒有害垃圾征收	经营车辆垃圾征收收入	农贸市场垃圾征收收入	废物收购点、修理厂垃圾征	建筑工地垃圾征收收入	临时委托清运生活垃圾征收收入	临时占道垃圾征收收入	合 计

				经营性特种行业垃圾征收收入		收入			收收入				
1	建设期	第 1 年											
2	运营期	第 2 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
3		第 3 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
4		第 4 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
5		第 5 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
6		第 6 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
7		第 7 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
8		第 8 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
9		第 9 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
10		第 10 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
11		第 11 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
12		第 12 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
13		第 13 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
14		第 14 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
15		第 15 年	635.69	75.20	41.58	3.07	36.91	223.44	42.00	442.43	219.00	180.00	1,899.32
21	总收入		8,899.72	1,052.80	582.12	42.98	516.74	3,128.16	588.00	6,193.99	3,066.00	2,520.00	26,590.51

4.成本预测具体如下

根据淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目提供的成本数据显示，淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目成本包括工资及福利费、动力费、维修费、管理费用、相关税费等。

人员工资及福利费：暂定本项目建成后人员为 30 人，人均年工资按 3.6 万元计取，福利费按工资额度的 14%。则首年工资及福利费为 123.12 万元，以后每年保持 2.5%的增长。

燃料及动力费：项目年消耗电量82.93万度，单价0.56元/度；用水7.99万立方，单价3.20元/立方，运营期首年燃料及动力费72.01万元，以后每年保持2.5%的增长。

维修费：项目固定资产约2372.52万元，参考当地标准及同类项目，维修费按固定资产原值的3%计取，运营期首年维修费71.18万元，以后每年保持2.5%的增长。

管理费用：结合周边同类项目实际情况，本项目管理费用按照营业收入的8%进行测算。

相关税费：提供生活垃圾清运服务，按照“其他生活服务”征收增值税，适用税率6%，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%、3%、2%，具体明细如下：

序号	项目		其他生活服务增值税（6%）	抵扣增值税额（燃料及动力费+维修费+管理费用）	抵扣增值税（9%）	应缴增值税额	附加税（10%）	相关税费合计
1	建设期	第1年						
2	运营期	第2年	107.51	295.13	24.37	83.14	8.31	91.45
3		第3年	107.51	298.71	24.66	82.84	8.28	91.13
4		第4年	107.51	302.38	24.97	82.54	8.25	90.80
5		第5年	107.51	306.14	25.28	82.23	8.22	90.45
6		第6年	107.51	309.99	25.60	81.91	8.19	90.10
7		第7年	107.51	313.95	25.92	81.59	8.16	89.75
8		第8年	107.51	318.00	26.26	81.25	8.13	89.38
9		第9年	107.51	322.15	26.60	80.91	8.09	89.00
10		第10年	107.51	326.40	26.95	80.56	8.06	88.61
11		第11年	107.51	330.76	27.31	80.20	8.02	88.22
12		第12年	107.51	335.23	27.68	79.83	7.98	87.81
13		第13年	107.51	339.82	28.06	79.45	7.95	87.40
14		第14年	107.51	344.51	28.45	79.06	7.91	86.97

15		第 15 年	107.51	349.33	28.84	78.67	7.87	86.53
16	合 计		1,505.12	4,492.50	370.94	1,134.18	113.42	1,247.60

成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目		人员工资及福利费	燃料及动力费	维修费	管理费用	相关税费	合计
1	建设期	第 1 年						
2	运营期	第 2 年	123.12	72.01	71.18	151.95	91.45	509.70
3		第 3 年	126.20	73.81	72.95	151.95	91.13	516.04
4		第 4 年	129.35	75.65	74.78	151.95	90.80	522.53
5		第 5 年	132.59	77.55	76.65	151.95	90.45	529.18
6		第 6 年	135.90	79.48	78.56	151.95	90.10	536.00
7		第 7 年	139.30	81.47	80.53	151.95	89.75	542.99
8		第 8 年	142.78	83.51	82.54	151.95	89.38	550.15
9		第 9 年	146.35	85.60	84.61	151.95	89.00	557.50
10		第 10 年	150.01	87.74	86.72	151.95	88.61	565.03
11		第 11 年	153.76	89.93	88.89	151.95	88.22	572.74
12		第 12 年	157.60	92.18	91.11	151.95	87.81	580.65
13		第 13 年	161.54	94.48	93.39	151.95	87.40	588.76
14		第 14 年	165.58	96.84	95.72	151.95	86.97	597.06
15		第 15 年	169.72	99.26	98.12	151.95	86.53	605.58
16	总成本		2,033.81	1,189.51	1,175.75	2,127.24	1,247.60	7,773.91

5.项目收益预测

淮滨县餐厨垃圾收运处理工程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 15,360.09 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	运营期	第 2 年	1,899.32	509.70	258.29	1,131.33
3		第 3 年	1,899.32	516.04	256.70	1,126.58
4		第 4 年	1,899.32	522.53	255.08	1,121.71
5		第 5 年	1,899.32	529.18	253.42	1,116.72
6		第 6 年	1,899.32	536.00	251.71	1,111.61
7		第 7 年	1,899.32	542.99	249.97	1,106.37
8		第 8 年	1,899.32	550.15	248.17	1,100.99
9		第 9 年	1,899.32	557.50	246.34	1,095.49
10		第 10 年	1,899.32	565.03	244.46	1,089.84
11		第 11 年	1,899.32	572.74	242.53	1,084.05
12		第 12 年	1,899.32	580.65	240.55	1,078.12
13		第 13 年	1,899.32	588.76	238.52	1,072.04
14		第 14 年	1,899.32	597.06	236.45	1,065.81
15		第 15 年	1,899.32	605.58	234.32	1,059.42
16	合 计		26,590.51	7,773.91	3,456.50	15,360.09

备注：企业所得税按照扣除债券利息（193.50 万元）、折旧费（150.26 万元）和摊销费（12.71 万元）后的 25%进行预测。

6.本息覆盖倍数

经上述淮滨县餐厨垃圾收运处理工程项目测算，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 15,360.09 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.34；

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			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		193.50	193.50		-193.50
第 2 年		193.50	193.50	1,131.33	744.33

第 3 年		193.50	193.50	1,126.58	1,677.41
第 4 年		193.50	193.50	1,121.71	2,605.63
第 5 年		193.50	193.50	1,116.72	3,528.85
第 6 年	215.00	193.50	408.50	1,111.61	4,231.96
第 7 年	215.00	183.83	398.83	1,106.37	4,939.49
第 8 年	215.00	174.15	389.15	1,100.99	5,651.34
第 9 年	215.00	164.48	379.48	1,095.49	6,367.34
第 10 年	215.00	154.80	369.80	1,089.84	7,087.38
第 11 年	645.00	145.13	790.13	1,084.05	7,381.30
第 12 年	645.00	116.10	761.10	1,078.12	7,698.33
第 13 年	645.00	87.08	732.08	1,072.04	8,038.29
第 14 年	645.00	58.05	703.05	1,065.81	8,401.05
第 15 年	645.00	29.03	674.03	1,059.42	8,786.44
合计	**4,300.00**	**2,273.65**	**6,573.65**	**15,360.09**	**8,786.44**
本息覆盖倍数	**2.34**				

三、总体评价结果

经测算，在淮滨县餐厨垃圾收运处理工程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。

四、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，以淮滨县城市管理局提供的《淮滨县餐厨垃圾收运处理工程可行性研究报告》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，为淮滨县餐厨垃圾收运处理工程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：

二〇二一年五月二十七日　　中国注册会计师：

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0177 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头拟申请使用专项债券资金8,000.00万元，期限十五年。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，第六年开始还本，第6-10年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第二年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第三年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第四年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第五年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第六年	8,000.00		400.00	7,600.00	360.00	760.00
第七年	7,600.00		400.00	7,200.00	342.00	742.00
第八年	7,200.00		400.00	6,800.00	324.00	724.00
第九年	6,800.00		400.00	6,400.00	306.00	706.00
第十年	6,400.00		400.00	6,000.00	288.00	688.00
第十一年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	270.00	1,470.00

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十二年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	216.00	1,416.00
第十三年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	162.00	1,362.00
第十四年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	108.00	1,308.00
第十五年	1,200.00		1,200.00	0.00	54.00	1,254.00
合计		8,000.00	8,000.00		4,230.00	12,230.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头预计在 2023 年 3 月完工，2023 年年初开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据淮滨县交通运输局提供的资料和国家关于港口收费的有关规定，本项目收入主要为港口服务收入，在十五年期债券存续期营业收入合计为 45,015.56 万元，运营成本合计为 25,074.69 万元，缴纳税费合计为 1,790.83 万元。

2、净现金流入

以淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头建成后港口服务收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	842.74	959.08	1,082.25	1,180.74	1,302.30

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	1,356.49	1,417.14	1,540.38	1,540.38	1,540.38

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	1,422.87	1,345.17	1,322.14	1,297.98	18,150.04

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头项目收益为在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由淮滨县财政资金统筹安排。在具体预

测说明披露的各项假设前提下，本项目本息覆盖倍数为1.48。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
18,150.04	12,230.00	5,920.04	1.48

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头申请专项债券及后续发行之用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二一年五月三十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

淮滨县位于河南省东南部，信阳市东部，淮河中上游，地理坐标为北纬 32°15′~32°38′，东经 115°10′~115°35′之间，因地处淮河之滨而得名，属于信阳市。淮滨县与安徽省临泉、阜南及本省新蔡、潢川、固始、息县毗邻，居于连南贯北、承东启西的地带，是东部沿海发达地区生产要素向中西部流动的必经之地。淮滨县目前已初具公铁水交通一体化形态，县域范围内省道和县道公路构成了“两纵三横双循环”的公路格局，国道 G328、国道 G220 临境而过，淮息、淮固高速连接大广、沪陕、济广高速路网；京九铁路自北向南贯穿淮滨县；淮河横穿淮滨县县城，可沟通京杭运河、长江和沿海港口。全县总面积总面积 1209 平方公里，其中水面面积 58.4 平方公里，占总面积的 4.83%。境内河流面积 3.6 万亩，洪河、白露河、闾河流至境内汇入淮河。

淮河大体自西向东流，经过河南省南部、湖北北部，安徽省北部，江苏省北部，至江苏省扬州市江都区三江营注入长江，干流全长约 1000 公里。淮滨航段属于淮河中上游，县内淮河干流自西向东穿境而过，向东顺联安徽、江苏等省，依托淮河入海水道工程可直通黄海，为海河联运创造了有利条件。

为进一步推动淮滨县沿淮河岸线景观和环境建设，全面提升城市环境面貌与质量，淮滨县政府决定对淮滨县范围内沿淮河非法无证黄砂码头进行专项整治。淮河淮滨段沿岸存在大量非法无证私人小码头装卸黄砂的现象，这些小码头临水而建，规模小、布局散、效率低且耗能高，破坏了河道两岸自然景观，给河道水质造成较大污染，浪费了宝贵的岸线资源，同时更甚者在淮河航道中心水域过驳作业，直接影响了过往船舶的正常航行，存在安全隐患，也给相关部门的管理工作带来了严重困扰。随着淮滨饮马港的投入运营和未来淮滨港的建成投产，大量的船舶将来往于淮河主航道，而这些航道过驳作业的船舶以及浮吊等流动平台不规范作业并阻碍航道，势必将导致航道拥堵，影响航运能力，拆除这些无证无序的黄沙码头成为迫在眉睫的重要任务。但是将这些码头拆除后不对现有运量进行安排，则这部分需求量将会转移至公路，将会给公路运输带来较大压力，影响县城环境卫生，并增加运输成本。因此，迫切需要建设公用码头，承接这些非法无

证小码头迁移、安置的工作，满足淮滨及周边黄砂运输需求，弥补货运量缺口。

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头就是基于以上背景提出的。

二、项目概况

（一）项目建设地点

项目建设地点:位于张庄乡，西临淮河，东侧通过后方进港道路与县道 X008 相接，与淮河下游淮固高速淮河大桥相距约 6km，与淮河上游京九铁路过淮河铁路桥相距约 6km。

（二）建设规模及内容

本工程拟新建 5 个 500 吨级散货泊位（水工结构按 1000 吨级设计），码头泊位总长 286m，码头宽度为 15m，码头面标高 34.4m，主要建筑物为码头结构和引桥，其中引桥 1 座，长为 56m，宽为 7m。

（三）项目建设期

本项目建设期为 1 年。开工日期为 2022 年 4 月，预计完工日期 2023 年 3 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 10,917.30 万元。其中：工程建安费用为 8114.39 万元，工程建设其他费用为 1,774.68 万元，基本预备费 692.23 万元，建设期利息 336.00 万元。

2、资金筹措方案

本项目总投资 10,917.30 万元，其中：拟申请专项债券资金 8,000.00 万元，剩余资金 2,917.30 万元通过县财政安排。占项目总投资的 57.22%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	2,917.30	26.72%
债券资金	8,000.00	73.28%
其它资金		
合计	10,917.30	100.00%

资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	10,917.30	10,917.30	-
二	资金筹措	10,917.30	10,917.30	-
1	发行债券	8,000.00	8,000.00	-
2	配套资金	2,917.30	2,917.30	-

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：淮滨县交通运输局

机构性质：政府机关

机构地址：河南省信阳市淮滨县民义街

负责人：丁伟

机构代码：11411527006102059C

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头预期收益主要为港口服务收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经运营作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、淮滨县矿建材料码头工程-张庄码头收入预测

依据“交通运输部 国家发展改革委关于印发《港口收费计费办法》的通知”（交水规〔2019〕2 号）“第三条港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费，其中:实行政府定价的港口收费包括货物港务费、港

口设施保安费；实行政府指导价的港口收费包括引航（移泊）费、拖轮费、停泊费和围油栏使用费；实行市场调节价的港口收费包括港口作业包干费、库场使用费、船舶供应服务费、船舶污染物接收处理服务费、理货服务费。上述收费项目均应单独设项计收，港口经营人和引航机构不得超出以上范围另行设立港口收费项目。”

实行政府定价和实行政府指导价中的港口设施保安费、引航（移泊）费、拖轮费、停泊费和围油栏使用费属于非经常性业务，只有达到一定标准才能收取，由于本项目属于新建项目，无历史数据可供参考，本次预测出于谨慎性考虑，未对上述非经常性业务收费进行预测。

实行市场调节价中的船舶供应服务费、船舶污染物接收处理服务费、理货服务费需要根据客户需求进行测算，由于本项目属于新建项目，无历史数据可供参考，本次预测出于谨慎性考虑，未将上述项目收费进行预测。

结合类似港口收费情况，我们预测的本项目运行后经常性收费项目如下：

收费项目	单位	收费依据
1.港务费	吨、标准箱	交水规〔2019〕2 号文，内贸货物港务费费率表 内河港口 0.85 元/吨
2.港口作业包干费	元/吨	实行市场调节价
3.库场使用费	元/吨/天	实行市场调节价

根据烟台港股份有限公司 2018 年 8 月 6 日发布的烟港股份[2018]21 号“关于调整烟台港经营服务收费标准的通知”确定港口作业包干费、库场使用费如下：

（1）港务费

依据“交通运输部 国家发展改革委关于印发《港口收费计费办法》的通知”（交水规〔2019〕2 号）“第三条港口收费包括实行政府定价、政府指导价和市场调节价的经营服务性收费”，因此港务费按照内河港口标准，收费单价为 0.85 元/吨。

（2）港口作业费

由于该项目建成后主要针对铝矾土、铁矿石、建筑砂石，因此选取烟台港股份有限公司类似货物港口包干费收费标准作为本次计算依据，根据烟港股份

[2018]2 号烟台港股份有限公司同类货物港口包干费收费如下：

类别	货类	港口作业包干费			作业费率对应的劳务范围（特殊情况见说明）	计费单位
		作业过程	外贸标准	内贸标准		
散装类	铝矾土、铁矿石（粉、块	A	30	25	将货物从船舱吊起，经过船边、机械搗搬至堆场，在堆场将货物装汽车或搗搬至铁路边（船边）后装火车（船）。或将货物从客户车辆或船舶卸至堆场，搗搬至船边，并将货物装船。	吨
		B	70	20	作业过程 A+拆（装）箱、混配、筛分作业	

本省相邻地区周口港同类货物港口包干费收费如下：

货类	收费标准	单位	作业费率对应的劳务范围
砂石	15	元/计费吨	将货物从船舱吊起， 经过船边、 机械搗搬至堆场，在堆 场将货物装汽车。 或将货物从客户车辆或船舶卸至堆 场， 搗搬至船边， 并将货物装船

考虑到张庄港规模、位置、经济发展水平，结合相邻地区的收费情况，本次拟按周口港港口包干费收费标准 15 元/吨作为本项目测算单价。

（3）库场使用费

根据中介机构的调研，周口港库场使用收费标准为 0.6 元/吨·天（市场调节价），漯河港库场使用收费标准为 0.7 元/吨·天（市场调节价）；结合项目实际情况，项目储货场地为露天堆场，故本次假设货物库场使用费为 0.3 元/吨/日，同时假设堆场货物周转天数为 6 天。

本项目设计年吞吐总量 260 万吨，根据可研报告，预计 2030 年达到设计吞吐总量，同时依据信阳市 2017 年、2018 年、2019 年，2020 年四年的国民经济和社会发展统计公报，信阳地区四年国民生产总值平均增长率 5.85%，结合地区经济增长率，并考虑设计吞吐量使用率为 85%，债券存续期内吞吐量如下；

年份	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
报告中计算年吞吐量（万吨）	190.00	200.00	210.00	220.00	230.00
测算年吞吐量（万吨）	148.45	157.13	166.32	176.05	186.35

（续上表）

年份	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
报告中计算年吞吐量（万吨）	240.00	250.00	260.00	260.00	260.00
测算年吞吐量（万吨）	197.25	208.79	221.00	221.00	221.00

（续上表）

年份	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
报告中计算年吞吐量（万吨）	260.00	260.00	260.00	260.00	3,280.00
测算年吞吐量（万吨）	221.00	221.00	221.00	221.00	2,787.34

综上所述，本项目运营期内能够实现运营收入 45,015.56 万元，其中港务费收入 2,369.23 万元，港口作业包干费收入 41,810.10 万元，堆存保管费和库场使用费收入 836.23 万元，具体情况见下表:

主营业务收入预测

单位：万元

序号	年份	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
	年吞吐量（万吨）	148.45	157.13	166.32	176.05	186.35
	收费收入合计（万元）	2,397.47	2,537.65	2,686.07	2,843.21	3,009.56
1	港务费	126.18	133.56	141.37	149.64	158.40
2	港口作业包干费	2,226.75	2,356.95	2,494.80	2,640.75	2,795.25
3	堆存保管费和库场使用费	44.54	47.14	49.90	52.82	55.91

（续上表）

序号	年份	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
	年吞吐量（万吨）	197.25	208.79	221.00	221.00	221.00
	收费收入合计（万元）	3,185.59	3,371.96	3,569.15	3,569.15	3,569.15
1	港务费	167.66	177.47	187.85	187.85	187.85
2	港口作业包干费	2,958.75	3,131.85	3,315.00	3,315.00	3,315.00
3	堆存保管费和库场使用费	59.18	62.64	66.30	66.30	66.30

（续上表）

序号	年份	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
	年吞吐量（万吨）	221.00	221.00	221.00	221.00	2,787.34
	收费收入合计（万元）	3,569.15	3,569.15	3,569.15	3,569.15	45,015.56
1	港务费	187.85	187.85	187.85	187.85	2,369.23
2	港口作业包干费	3,315.00	3,315.00	3,315.00	3,315.00	41,810.10
3	堆存保管费和库场使用费	66.30	66.30	66.30	66.30	836.23

2、运营成本

本项目运营成本主要包括职工薪酬、维修费、燃料动力费、其他费用，具体

如下：

（1）职工薪酬

本项目完工后预计需增加职工 99 人。根据信阳市工资水平和行业情况，每人平均年薪酬按 6 万元计算，福利费按薪酬 14%计提，测算运营期内的工资及福利总额约为 9,927.18 万元。

（2）维修费及材料费

为保证港口运营的正常进行，港口设备需要定期检修及更换配件，维修费按照年折旧 518.57 万元的 20%计提，港口设施属于构筑物，按照 20 年计提折旧，残值率 5%，测算运营期内的维修费总额约为 1,520.45 万元。

（3）燃料动力费

厂区装卸包干以及维修需要耗用柴油燃料及电力，根据网络资料暂定每吨运输耗用柴油 0.25 升（30 吨货车 100 公里油耗为 45 升，当前柴油价格 4.99 元/升），电力暂定装卸搬运每吨货物耗用 2 度电，电费按 0.75 元计算，另外根据可研报告，项目日常年耗电量为 251.65 万度，年耗水量为 10.25 万吨，水费单价按照 4.08 元/吨计算，测算运营期内的燃料动力费总额约为 11,641.67 万元。

（4）其他费用

为保证本项目的正常生产而发生的办公用品费用等业务开支列为费用，按照职工薪酬的 20%进行计算，测算运营期内的其他费用总额约为 1,985.39 万元。

综上所述，考虑通货膨胀每 5 年成本增加 5%，经营成本构成如下：

运营成本预测

单位：万元

年度	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
工资薪酬	677.16	677.16	677.16	677.16	677.16
维修费	103.71	103.71	103.71	103.71	103.71
动燃费	638.43	662.27	687.52	714.26	742.56
其他费用	135.43	135.43	135.43	135.43	135.43
合计	1,554.73	1,578.57	1,603.82	1,630.56	1,658.86

（续上表）

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
工资薪酬	711.02	711.02	711.02	711.02	711.02
维修费	108.90	108.90	108.90	108.90	108.90
水电费用	811.13	844.42	879.65	879.65	879.65
其他费用	142.20	142.20	142.20	142.20	142.20

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
合计	1,773.25	1,806.54	1,841.77	1,841.77	1,841.77

（续上表）

年度	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
工资薪酬	746.57	746.57	746.57	746.57	9,927.18
维修费	114.35	114.35	114.35	114.35	1,520.45
水电费用	923.63	957.10	992.25	1,029.15	11,641.67
其他费用	149.31	149.31	149.31	149.31	1,985.39
合计	1,933.86	1,967.33	2,002.48	2,039.38	25,074.69

3、税金

项目测算税率如下：

增值税：提供物流辅助服务-港口码头服务适用增值税税率为 6%；

城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为增值税额；

教育费附加：税率为 3%，计税基数为增值税额；

地方教育费附加：税率为 2%，计税基数为增值税额；

企业所得税：国家税务总局公告 2018 年第 23 号，所得税优惠政策序号 25，企业从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目的投资经营的所得，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，经营期第六年后，企业所得税税率为 25%。

因工程总投资 10,917.30 万元，计提进项税 901.43 万元，运营期内电费、燃料费按 13%计提进项税 1,339.33 万元，运营期内收入计提增值税销项税 2,548.08 万元，因此运营期内缴纳增值税合计 307.32 万元，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加合计为 30.73 万元。

运营期内税费测算如下：

税金预测

单位:万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
增值税	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
所得税	-	-	-	31.91	48.40
合计	-	-	-	31.91	48.40

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
增值税	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-
所得税	55.85	148.28	187.00	187.00	187.00
合计	55.85	148.28	187.00	187.00	187.00

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
增值税	43.89	91.92	87.88	83.63	307.32
城建税	2.19	4.60	4.39	4.18	15.36
教育费附加	2.19	4.60	4.39	4.19	15.37
所得税	164.14	155.54	147.86	139.80	1,452.78
合计	212.42	256.66	244.53	231.78	1,790.83

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第二年	2,397.47	1,554.73	0.00	842.74
第三年	2,537.65	1,578.57	0.00	959.08
第四年	2,686.07	1,603.82	0.00	1,082.25
第五年	2,843.21	1,630.56	31.91	1,180.74
第六年	3,009.56	1,658.86	48.40	1,302.30
第七年	3,185.59	1,773.25	55.85	1,356.49
第八年	3,371.96	1,806.54	148.28	1,417.14
第九年	3,569.15	1,841.77	187.00	1,540.38

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第十年	3,569.15	1,841.77	187.00	1,540.38
第十一年	3,569.15	1,841.77	187.00	1,540.38
第十二年	3,569.15	1,933.86	212.42	1,422.87
第十三年	3,569.15	1,967.33	256.65	1,345.17
第十四年	3,569.15	2,002.48	244.53	1,322.14
第十五年	3,569.15	2,039.38	231.79	1,297.98
合计	45,015.56	25,074.69	1,790.83	18,150.04

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		360.00	360.00	
第二年		360.00	360.00	842.74
第三年		360.00	360.00	959.08
第四年		360.00	360.00	1,082.25
第五年		360.00	360.00	1,180.74
第六年	400.00	360.00	760.00	1,302.30
第七年	400.00	342.00	742.00	1,356.49
第八年	400.00	324.00	724.00	1,417.14
第九年	400.00	306.00	706.00	1,540.38
第十年	400.00	288.00	688.00	1,540.38
第十一年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,540.38
第十二年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,422.87
第十三年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,345.17
第十四年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,322.14
第十五年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,297.98
合计	8,000.00	4,230.00	12,230.00	18,150.04
本息覆盖倍数	1.48			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.48，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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

证书编号：
No. of Certificate 410000130010

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 1998 年 03 月 24 日

姓名 Full name 卞永军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No. 41272419740420425[illegible]



上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

4101050161779

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

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134577649

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134577649

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

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

年 月 日
2020年3月30日

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第0013号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2021】第0013号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程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》。淮滨县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。淮滨县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，在淮滨县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，本次评价的淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程改造项目，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，本专项评价报告供淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程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、项目概况

（一）项目位置

项目位于淮滨县中心城区，共包含8个老旧小区（棉麻公司家属院、舟航城纪委家属区、地税局家属楼、老政府家属院、老粮食局车队北院、育才小区、统计局住宅楼、财苑小区家属院）。

（二）项目建设周期

淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程改造项目建设周期为 1 年，时间为 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 30 日。

（三）项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位、主管部门为淮滨县住房和城乡建设局。淮滨县住房和城乡建设局负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目主管部门和运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程改造项目总投资 2200.00 万元，其中工程费用 1936.35 万元，工程建设其他费用 158.89 万元，预备费 104.76 万元。

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）

		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用					1936.35
1	舟航城纪委家属区	154		6		160
2	棉麻公司家属院	295.7		7.2		302.9
3	地税局家属楼	37.39		7		44.39
4	老政府家属院	406.34		10.5		416.84
5	老粮食局车队北院	53.35		9		62.35
6	育才小区	320.06		12.2		332.26
7	统计局住宅楼	93.83		8		101.83
8	财苑小区家属院	496.28		19.5		515.78
二	其他费用	计费基数				158.89
1	前期工作咨询费	计价格［1999］1283 号				12.88
2	建设单位管理费	财建[2016]504 号				34.05
3	勘察测量费	按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（豫发改收费〔2011〕627 号）计算，结合市场价计算计取。				22
4	工程设计费					39
5	施工图审查费	以设计费为基数按市场价计取				4.83
6	工程监理费	发改价格[2007]670 号				23
7	工程造价咨询服务费	豫发改收费[2008]2510 号,豫政[2008]52 号				23.13
三	预备费	（一+二）*5%				104.76
四	建设项目总投资					2200

2.资金筹措方式

本项目开发投资的资金来源有两个渠道：一是地方财政资金，二是申请专项债券。

（1）地方财政资金

遵照有关规定，淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程改造项目申请地方财政资金 900.00 万元，占项目总投资的 41%。

（2）申请专项债券

本项目计划申请使用债券资金总额1,300.00万元，本次申请使用1,300.00万元，占项目总投资的59%。

（3）资金使用计划

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

资金来源	名称	2021年6-12月	2022年1-6月
一、资本金	财政预算资金	900.00	
二、发债金额	专项债券资金		1,300.00
合计		900.00	1,300.00

二、项目收益及现金流入预测

（一）本次债券应付本息情况

申请人拟就淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程改造项目2022年计划申请使用债券资金总额1,300.00万元，本次申请使用1,300.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。自申请之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第1年		1,300.00		1,300.00	4.50%	58.50
第2年	1,300.00			1,300.00	4.50%	58.50
第3年	1,300.00			1,300.00	4.50%	58.50
第4年	1,300.00			1,300.00	4.50%	58.50
第5年	1,300.00			1,300.00	4.50%	58.50
第6年	1,300.00		65.00	1,235.00	4.50%	58.50

第 7 年	1,235.00		65.00	1,170.00	4.50%	55.58
第 8 年	1,170.00		65.00	1,105.00	4.50%	52.65
第 9 年	1,105.00		65.00	1,040.00	4.50%	49.73
第 10 年	1,040.00		65.00	975.00	4.50%	46.80
第 11 年	975.00		195.00	780.00	4.50%	43.88
第 12 年	780.00		195.00	585.00	4.50%	35.10
第 13 年	585.00		195.00	390.00	4.50%	26.33
第 14 年	390.00		195.00	195.00	4.50%	17.55
第 15 年	195.00		195.00	-	4.50%	8.78
合计			1,300.00			687.38
本息合计				1,987.38		

（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

对淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）

主体工程改造项目达到设计规模后的收入成本进行预测，经营收入来自物业费收入、停车位收入、广告牌租赁收入以及墙面广告收入。

1、物业费收入：本项目小区改造面积5.87万平方米，可收取物业费面积5.87万平方米，我国物业费收取标准分为一级物业收费标准（1.00元/平方米·月）；二级物业收费标准（0.75元/平方米·月）；三级物业收费标准（0.5元/平方米·月）和四级物业收费标准（0.35元/平方·月）。类比《郑州市物业服务收费管理办法》规定的四级多层的服务级别标准即物业服务费0.34元/平方·月，结合项目所在位置及特点，物业服务费按照0.34元/平方·月来收取；

2、停车位收入：根据规划停车位245个。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，调研收费情况，停车位位于老旧小区周边，停车位十分紧张。

按照审慎原则，本项目停车位按照10元/天，一月30天，每天周转次数按照1次，停车位收费按照300元/个·月计算，停车位每年收入88.2万元。

（1）收费标准

1）淮滨龙泉路的停车费收费标准

停车时间	收费标准	收费说明	备注
30分钟以内	免费	不足1小时按1小时计算。超过24小时，另外计费	1、停车场为全天24小时；2、24小时内最高24元；
中午11:30-12：30 下午17:30-18：00	免费		
三个小时以内	5元		
超过三小时	每小时加1元		
21：30-7：30	8元	不足1小时按1小时计算	
收费单位：淮滨县淮上交通有限公司			

联系电话：0376-7283333
监督单位：淮滨县市场监督管理局 举报电话：12315

2）信阳高铁东站西广场地下停车场停车服务费收费标准（试行）

停车场	免费时长	24小时最高限价（元）	收费标准
信阳高铁东站西广场地下停车场	30分钟	30	30分钟内（含30分钟）免费，超过30分钟不足2小时（含2小时）按5元/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。

3）信阳市申桥下停车场收费标准公示

1、执行任务的军车、警车、消防车、救护车免费停放。 2、所有社会车辆停放30分钟内免费。 3、超过30分钟至1小时，收费5元；超过1小时，每小时加收5元，一天20元封顶。 4、过夜车辆：20:00至次晨7:00，单车收费15元，包月200元。 5、全天24小时停放的包月车辆：300元/月/车。 6、实施时间：2018年12月1日起。 监督举报电话：0376-6225049

3、广告收入：

（1）广告牌租赁收入：参考淮滨县城区小区广告牌出租收费的市场情况，按照审慎原则，本项目广告牌综合平均收费标准8000元/年/个，本次共安装23个广告牌，建设期1年，项目运营期第一年使用率为70%、第二年为80%、第三年为90%、第四年为95%、以后保持95%不变。

1）河南省内高铁站附近大型广告牌市场的价格情况

序号	高铁站	市场价格	位置
1	安阳高铁站	24000元/月	该广告位位于安阳高铁站广场正对面，海兴路西侧
2	洛阳龙门站	45000元/月	该广告位于河南省洛阳市龙门站出站口处灯箱广告招商

3	许昌东站	400000 元/年	该广告位于出站区域下行楼梯门楣
4	漯河高铁西站	300000 元/年	该广告位于侧墙媒体

2）河南省内小型广告牌价格情况

广告牌（面积 8-10 ㎡）：10000 元/月

广告牌（面积 6-8 ㎡）：8000 元/月

广告牌（面积 4-6 ㎡）：6000 元/月

广告牌（面积 2-4 ㎡）：4000 元/月

广告牌（面积 1-2 ㎡）：2000 元/月

广告牌（面积 1 ㎡以下）：1000 元/月

（2）小型广告牌租赁收入

本项目建成小型广告位置 100 个。根据淮滨县乌龙大道、桂花路、南大街等周边广告市场调查，小型广告牌的租赁费用为 15-25 元/天/个，根据谨慎性原则，本项目广告牌的租赁费用为 15 元/天/个，项目运营期第一年使用率为 70%、第二年为 80%、第三年为 90%、第四年为 95%、以后保持 95%不变。

淮滨县小型广告调查价格见下表：

序号	地段	价格
1	淮滨县乌龙大道道路两侧灯杆广告	25 元/天/个
2	淮滨县桂花路道路两侧灯杆广告	25 元/天/个
3	淮滨县南大街道路两侧灯杆广告	15 元/天/个

（2）墙面广告收入：本项目可利用临街墙面面积约 9000 平方米。参照同类项目收费标准及本项目所处地理位置,本项目按照 200 元/平方米·年的运营价格对外租赁墙面广告计算，项目运营期第一年使用率为 70%、第二年为 80%、第三年为 90%、第四年为 95%、以后保持 95%不变。

市场墙面广告调查价格见下表：

序号	地段	价格
1	周口乡镇墙面喷绘广告	1200 元/年/个
2	新郑市孟庄镇酒孙村外墙墙体广告	3000 元/年/个
3	九江大字标语墙体广告	160 元/平方米/半年

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	物业费收入	广告牌租赁收入	小型广告牌租赁收入	墙面广告收入	合计
1	建设期	第 1 年						
2	运营期	第 2 年	88.20	23.95	12.88	38.33	126.00	289.35
3		第 3 年	88.20	23.95	14.72	43.80	144.00	314.67
4		第 4 年	88.20	23.95	16.56	49.28	162.00	339.98
5		第 5 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
6		第 6 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
7		第 7 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
8		第 8 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
9		第 9 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
10		第 10 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
11		第 11 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
12		第 12 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
13		第 13 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
14		第 14 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
15		第 15 年	88.20	23.95	17.48	52.01	171.00	352.64
16	总收入		1,234.80	335.29	236.44	703.54	2,313.00	4,823.07

3.成本预测具体如下

根据淮滨县住房和城乡建设局提供的成本数据显示，淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程改造项目成本

包括维护修理费用、工资及福利费、其他费用、增值税及附加。

1、维护修理费用：本项目固定资产原值为550万元，按固定资产原值的0.2%计取。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，同时考虑设备设施老化，在项目投入运行后前两年保持不变，第3年及以后维护修理费用增长率按照3.25%进行预测。

2、 工资及福利费：该项目运营阶段需要工作人员按16人考虑，运营期第一年人均年工资及福利费按照3万元考虑，结合2016-2018年的平均通货膨胀率3.25%,从谨慎性考虑，工资及福利费的每年增长率为3.25%。

3、其他费用：该项目的其他费用包括水费、电费、管理费等费用，按收入的2%计算。

4、增值税及附加：增值税按照项目运营收入6%进行测算，附加税按照县域合计增值税缴纳金额的10%（城市建设维护税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%）预测，企业所得税按照扣除债券利息、折旧费和摊销费后的25%进行预测。

5、折旧费：本项目的折旧年限按15年，残值率按5%；均采用平均年限法，每年折旧费 34.83万元。

6、利息支出：本项目财务费用主要为发债利息。

成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

序号	项目		维护修理费用	员工工资及福利费	增值税及附加	其他费用	合计
1	建设期	第1年				-	

2	运营期	第 2 年	1.10	48.00	18.02	5.79	72.90
3		第 3 年	1.10	49.56	19.59	6.29	76.55
4		第 4 年	1.14	51.17	21.17	6.80	80.27
5		第 5 年	1.17	52.83	21.96	7.05	83.02
6		第 6 年	1.21	54.55	21.96	7.05	84.77
7		第 7 年	1.25	56.32	21.96	7.05	86.58
8		第 8 年	1.29	58.15	21.96	7.05	88.45
9		第 9 年	1.33	60.04	21.96	7.05	90.39
10		第 10 年	1.38	62.00	21.96	7.05	92.38
11		第 11 年	1.42	64.01	21.96	7.05	94.44
12		第 12 年	1.47	66.09	21.96	7.05	96.57
13		第 13 年	1.51	68.24	21.96	7.05	98.76
14		第 14 年	1.56	70.46	21.96	7.05	101.03
15		第 15 年	1.61	72.75	21.96	7.05	103.37
16	总成本		18.55	834.18	300.30	96.46	1,249.49

4.项目收益预测

淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程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 2,959.31 万元，详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目		收入	成本	企业所得税	息前收益
1	建设期	第 1 年				
2	运营期	第 2 年	289.35	72.90	30.78	185.67
3		第 3 年	314.67	76.55	36.20	201.93
4		第 4 年	339.98	80.27	41.59	218.11
5		第 5 年	352.64	83.02	44.07	225.55
6		第 6 年	352.64	84.77	43.64	224.24
7		第 7 年	352.64	86.58	43.91	222.15
8		第 8 年	352.64	88.45	44.18	220.01
9		第 9 年	352.64	90.39	44.43	217.83

10		第 10 年	352.64	92.38	44.66	215.60
11		第 11 年	352.64	94.44	44.87	213.33
12		第 12 年	352.64	96.57	46.54	209.54
13		第 13 年	352.64	98.76	48.18	205.70
14		第 14 年	352.64	101.03	49.81	201.80
15		第 15 年	352.64	103.37	51.42	197.85
16	合 计		4,823.07	1,249.49	614.27	2,959.31

5.本息覆盖倍数

经上述淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等 8 个老旧小区（红线内）主体工程改造项目测算，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 2,959.31 万元,计算的本息覆盖倍数为 1.49；

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		58.50	58.50	0.00	-58.50
第 2 年		58.50	58.50	185.67	68.67
第 3 年		58.50	58.50	201.93	212.10
第 4 年		58.50	58.50	218.11	371.71
第 5 年		58.50	58.50	225.55	538.76
第 6 年	65.00	58.50	123.50	224.24	639.50
第 7 年	65.00	55.58	120.58	222.15	741.07
第 8 年	65.00	52.65	117.65	220.01	843.43
第 9 年	65.00	49.73	114.73	217.83	946.53
第 10 年	65.00	46.80	111.80	215.60	1,050.34
第 11 年	195.00	43.88	238.88	213.33	1,024.79
第 12 年	195.00	35.10	230.10	209.54	1,004.23
第 13 年	195.00	26.33	221.33	205.70	988.60
第 14 年	195.00	17.55	212.55	201.80	977.85
第 15 年	195.00	8.78	203.78	197.85	971.93
合计	1,300.00	687.38	1,987.38	2,959.31	971.93
本息覆盖倍数	1.49				

三、总体评价结果

经测算，在淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程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。

四、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，以淮滨县住房和城乡建设局提供的《淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程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，为淮滨县棉麻公司家属院、老政府家属院等8个老旧小区（红线内）主体工程改造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：

二〇二一年五月二十八日　　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

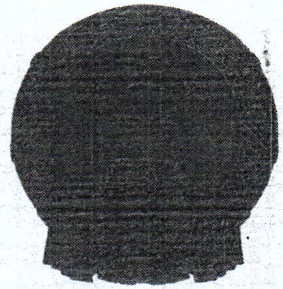
成立日期　2008年01月03日

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



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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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 No. of Certificate 410100040077

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 2004 年 10 月 11 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

潢川县粮食和物资储备局新建15万吨粮食仓储建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0499 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目拟申请专项债券资金 6,000.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（五期）-2021 年河南省政府专项债券（十三期）债券资金 3,600.00 万元，利率 3.72%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

拟继续申请债券资金 2,400.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	3,600.00	-	3,600.00	133.92	133.92
第二年	3,600.00	2,400.00	-	6,000.00	241.92	241.92
第三年	6,000.00	-	-	6,000.00	241.92	241.92
第四年	6,000.00	-	-	6,000.00	241.92	241.92
第五年	6,000.00	-	-	6,000.00	241.92	241.92
第六年	6,000.00	-	-	6,000.00	241.92	241.92
第七年	6,000.00	-	120.00	5,880.00	241.92	361.92
第八年	5,880.00	-	120.00	5,760.00	236.52	356.52
第九年	5,760.00	-	120.00	5,640.00	231.12	351.12
第十年	5,640.00	-	120.00	5,520.00	225.72	345.72

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十一年	5,520.00	-	120.00	5,400.00	220.32	340.32
第十二年	5,400.00	-	360.00	5,040.00	214.92	574.92
第十三年	5,040.00	-	360.00	4,680.00	198.72	558.72
第十四年	4,680.00	-	360.00	4,320.00	182.52	542.52
第十五年	4,320.00	-	3,960.00	360.00	166.32	4,126.32
第十六年	360.00	-	360.00	-	16.20	376.20
合计		6,000.00	6,000.00		3,277.80	9,277.80

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目预计在债券存续期第三年投入使用并开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据潢川县粮食和物资储备局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为储备补贴收入、粮食轮换补贴收入。在 15 年期债券存续期经营收入合计为 17,640.00 万元，经营成本为 5,613.13 万元。

2、净现金流入

以潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目运营后的储备补贴收入、粮食轮换补贴收入为基础，考虑项目运营后的外购动力费、材料费、维修费、工资及福利费、其他费用等经营成本，按照保守性原则，可用于资金平衡净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	226.90	576.10	808.90	983.50	983.50

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	916.72	916.72	974.92	974.92	916.72

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
项目净收益	907.88	966.08	966.08	907.88	12,026.87

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由潢川县财政资金统

筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，潢川县粮食和物资储备局新建15万吨粮食仓储建设项目本息覆盖倍数为1.30。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
12,026.87	9,277.80	2,749.07	1.30

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的潢川县粮食和物资储备局新建15万吨粮食仓储建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次评价结论仅供潢川县粮食和物资储备局新建15万吨粮食仓储建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二一年十二月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

粮食安全与能源安全、金融安全并称三大战略安全。充足的粮食生产是确保我国粮食安全的物质基础，是决定因素。但是，在全球粮食产需缺口较大、国际粮价大幅攀升而我国粮食产量短期内不可能大幅提高、国内粮食产需呈紧平衡的大背景下，若流通不畅、储备不足、调控不力，同样会影响和威胁我国粮食安全。在国内外市场不稳定的情况下，粮食储备显得尤其重要，粮食储备也是保障国家粮食安全的关键环节，粮食安全是粮食储备制度的出发点和归宿，粮食储备制度是实现粮食安全的重要保障。粮食储备是保持粮食持续、均衡、安全供给的“蓄水池”。

潢川县作为农产品主产区，从保障国家粮食安全、重要农产品供给的大局出发，应抓牢国家主体功能区试点建设机遇，加大强农惠农富农政策力度，加强农产品主产区耕地保护，稳定粮食生产，构建循环型农业体系，增强农业综合生产能力，确立长效发展机制。项目选址地块原为201粮库用地，原201粮库为暂时性简易仓库建筑，因此，为了区域粮食物资储备的安全及稳定，本项目利用现有场地对原有厂区内的简易粮库拆除，新建本项目。对区域粮库的安全及发展起着积极重要的作用。

潢川县作为农产品主产区，粮食仓储资源丰富，鉴于潢川县前期粮食仓库的库容小且库点相对分散、建筑存储设施条件落后、配套设施不完善、非生产设施重复建设，对于土地的利用不够合理等情况，会造成粮食存储过程变质及运输过程损失量较大，且潢川区域后期规划淘汰设施落后、分散式、小规模的粮库。本项目建设将是多年来分散储存的散粮集中存储，较以前更加明确和落实管理职责，规范化业务操作；政府及各部门对粮食储备能够更加及时详细的监督和管理。且配套烘干系统的建设，不仅改善了入库粮食的质量，同时也解决农民生产粮食的后顾之忧，尤其是在个别雨季存粮难得问题，确保潢川储备粮“储的好、管的好、调的好、用的上”。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为潢川县粮食局。潢川县粮食局系在中华人民共和国境内

依法设立、合法存续的事业单位，具备以潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11411526006087653W	**名称**	潢川县粮食局
类型	机关	**法定代表人**	余璞民
开办资金	无	**成立日期**	2018 年 06 月 21 日
住所	河南省信阳市潢川县航空北道 14 号		
登记管理机关	潢川县机构编制委员会		
组织状态	正常		

三、项目概况

（一）项目建设概况

项目拟建于潢川县开发区凤凰山（伞陂镇罗新楼村境内）

项目主要建设储存仓库 15 栋，1 栋附属用房，1 栋办公楼，以及 1 处露天晒场，总建筑面积 43,532.42 ㎡，配套烘干设备、清理设备、输送设备、气调设备等，建成后为一类综合库。年储存粮食 15 万吨。

（二）建设期

潢川县粮食和物资储备局新建 15 万吨粮食仓储建设项目建设期 2 年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 15,000.00 万元，其中：建筑安装工程费用 12,707.56 万元，工程建设其他费 860.66 万元，预备费 680.41 万元，建设期利息 556.88 万元，流动资金 194.49 万元。

投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
一	**工程建设费用**				-	12,707.56
1	建设费用	5,340.28	245.78			5,586.06
1.1	生产车间	2,664.88	112.00			2,776.88

序号	项目	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
1.2	成品仓库	640.00	32.00			672.00
1.3	物流配送区	320.00	16.00			336.00
1.4	行政办公区	750.00	37.50			787.50
1.5	配套设施	585.00	29.25			614.25
1.6	原料收储区	241.50	12.08			253.58
1.7	道路及硬化	108.90	5.45			114.35
1.8	景观绿化	30.00	1.50			31.50
2	设备购置		1,291.50	5,830.00		7,121.50
2.1	秸秆饲料生产设备		165.00	3,300.00		3,465.00
2.2	秸秆有机肥生产设备		180.00	600.00		780.00
2.3	秸秆可降解农膜生产设备		174.00	480.00		654.00
2.4	秸秆可降解工业内衬包装生产设备		162.50	250.00		412.50
2.5	秸秆一次性可降解餐具生产设备		165.00	300.00		465.00
2.6	秸秆纤维提取工艺设备		215.00	300.00		515.00
2.7	其他设备		230.00	600.00		830.00
二	**工程建设其他费用**				**860.66**	**860.66**
1	建设单位管理费				71.26	**71.26**
2	工程勘察设计费				81.09	**81.09**
3	工程监理费				84.24	**84.24**
4	项目前期咨询费				82.55	**82.55**
4.1	项目建议书				25.00	**25.00**
4.2	可行性研究报告				55.00	**55.00**
4.3	招标代理费				58.11	**58.11**
4.4	环境影响咨询收费				20.00	**20.00**
4.5	节能评审费用、节能评估文件编制费用				24.44	**24.44**
5	施工图审查费				29.05	**29.05**
6	竣工图编制费				46.49	**46.49**
7	三通一平费				161.41	**161.41**

序号	项目	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
8	工程保险费				96.85	**96.85**
9	工程质监费				27.50	**27.50**
三	**预备费**	-	-	-	680.41	680.41
四	**建设期利息**				**680.41**	**680.41**
五	**流动资金**				**194.49**	**194.49**
六	**建设投资合计**					**15,000.00**

2、资金筹措方式

（1）项目资金来源

项目总投资为 15,000.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 6,000.00 万元，项目资本金 9,000.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 60.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	9,000.00	60.00%
债券资金	6,000.00	40.00%
其它资金		
合计	15,000.00	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 15,000.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 6,000.00 万元，剩余资金 9,000.00 万元，通过潢川县财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年
一	总投资	15,000.00	8,600.00	6,400.00
二	资金筹措	15,000.00	8,600.00	6,400.00
1	发行债券	6,000.00	3,600.00	2,400.00
2	配套资金	9,000.00	5,000.00	4,000.00

（四）债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

潢川县粮食和物资储备局新建15万吨粮食仓储建设项目主要收入来源于储备补贴收入、轮换补贴收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为潢川县粮食局，项目建成后，项目资产也将登记到潢川县粮食局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目包括储存仓库及附属用房，储存仓库可用于收取粮食储备保管收入和轮换补贴收入。项目建成后，潢川县粮食局初步确定由45人来共同运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，潢川县粮食局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、经营收入的预测

本工程收入主要为粮食储备保管收入和轮换补贴收入。

（1）粮食储备补贴费收入：根据《财政部关于批复最低收购价等中央政策性粮食库存保管费用补贴拨付方案的通知》(财建[2011]996 号)文件显示“按规定在中央财政包干补贴总额内合理计提质检、监管等费用后，对中央其他政策性粮食承储库点拨付的库存保管费用补贴(含损耗）不得低于以下标准:北京、天津、河北、山西，内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、山东、河南、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 15 省（区、市）每年每斤 4.3 分。”；根据《关于印发河南省省级储备粮油财政财务管理暂行办法的通知》（豫财办金【2006】2 号），对于本项目地方储备粮食保管储备标准的规定，即 0.08 元/公斤进行计算。为了体现谨慎性原则，本项目粮食储备补贴费收入取 0.08 元/公斤，则该项目年收入为 1,200.00 万元。

（2）粮食轮换补贴收入：根据《关于印发河南省省级储备粮油财政财务管理暂行办法的通知》（豫财办金〔2016〕2 号）第四条省级储备粮油轮换费用实行定额补贴，补贴标准为每公斤原粮 0.04 元。同时依据河南省省级储备粮轮换管理办法（试行）的通知（豫粮文〔2016〕189 号文）规定，“第四条省级储备粮轮换，以粮食理化品质检测指标为依据，以储存年限为参考标准。对未达到规定储存年限，但储存品质指标变化过快的，可提前轮换。对没有达到储存规定年限，如有利于改善储存条件或集中管理的，也可提前轮换。品质检测执行《粮油储存品质判定规则》的有关规定，并以国家质量技术监督部门认证的粮油质检机构检测结果为依据。储存年限（以当年生产的粮油入库时间计算）小麦 3 至 5 年，食用油 1 至 2 年。”

本项目粮食储存主要为稻谷，稻谷储存 3-5 年内必须全部轮换，本项目按 4 年的中转周期。假设储存满第二年开始轮换，4 年之内的轮换比例分别为 30%、30%、20%、20%。运营期内各年收入详见下表：

营运收入

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
负荷	50%	80%	100%	100%	100%

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
储备量（万吨/年）	15	15	15	15	15
补贴价格元/吨·年	80	80	80	80	80
储备收入	600.00	960.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
轮换比例				30%	30%
年轮换量（万吨/年）				15	15
补贴价格元/吨·年				40	40
粮食轮换补贴收入	-	-	-	180.00	180.00
合计	**600.00**	**960.00**	**1,200.00**	**1,380.00**	**1,380.00**

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
负荷	100%	100%	100%	100%	100%
储备量（万吨/年）	15	15	15	15	15
补贴价格元/吨·年	80	80	80	80	80
储备收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
轮换比例	20%	20%	30%	30%	20%
年轮换量（万吨/年）	15	15	15	15	15
补贴价格元/吨·年	40	40	40	40	40
粮食轮换补贴收入	120.00	120.00	180.00	180.00	120.00
合计	**1,320.00**	**1,320.00**	**1,380.00**	**1,380.00**	**1,320.00**

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
负荷	100%	100%	100%	100%	
储备量（万吨/年）	15	15	15	15	
补贴价格元/吨·年	80	80	80	80	
储备收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	15,960.00
轮换比例	20%	30%	30%	20%	
年轮换量（万吨/年）	15	15	15	15	
补贴价格元/吨·年	40	40	40	40	
粮食轮换补贴收入	120.00	180.00	180.00	120.00	1,680.00
合计	**1,320.00**	**1,380.00**	**1,380.00**	**1,320.00**	**17,640.00**

2、经营成本的预测

项目经营费用，包含水电费、职工薪酬、修理费、管理费用、其他费用。

（1）水电费：

根据工程计算，项目年消耗总用电量 113.6 万 kW·h，年消耗总用水量 3127m^3。按照当地物价，用电价格按照 0.6 元/度计算，用水价格按照 3.0 元/计算。则项目年水电气能源费约为 69.09 万元。

（2）职工薪酬

本项目定员 45 人，含管理岗位、工勤技能岗位、专业技术岗位。工人 41 人，每人每年按 3.6 万元计算，管理及技术人员 4 人，每人每年按 4.8 万元计算，福利费计提工资比例 14%计，则年工资福利费为 190.15 万元。考虑物价的增长，每 5 年增加 3%。

（3）修理费按年固定资产折旧额的 8%计算，为 30.28 万元。

（4）管理费用

项目正常年管理运营费用具体内容包括：公司人员出差经费、交际应酬费、职工培训费、场地使用费、其它管理费，按照收入的 3%进行计算

（5）其他费用，包括宣传、管理、接待、营业等各项管理费用，参考同类项目经营情况，本项费用按当年工资总额的 10%计算。考虑通货膨胀等因素，每 5 年按照 3%的比例递增。

经营成本预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
水电费	69.09	69.09	69.09	69.09	69.09
职工薪酬	190.15	190.15	190.15	190.15	190.15
修理费	76.84	76.84	76.84	76.84	76.84
管理费用	18.00	28.8	36	41.4	41.4
其他费用	19.02	19.02	19.02	19.02	19.02
合计	**373.10**	**383.90**	**391.10**	**396.50**	**396.50**

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
水电费	69.09	69.09	69.09	69.09	69.09
职工薪酬	195.86	195.86	195.86	195.86	201.73
修理费	79.15	79.15	79.15	79.15	81.52
管理费用	39.6	41.4	41.4	39.6	39.6
其他费用	19.59	19.59	19.59	19.59	20.17
合计	**403.28**	**405.08**	**405.08**	**403.28**	**412.12**

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六	合计
水电费	69.09	69.09	69.09	69.09	967.26
职工薪酬	201.73	201.73	201.73	201.73	2,736.97
修理费	81.52	81.52	81.52	81.52	1,106.00

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六	合计
管理费用	39.6	41.4	41.4	39.6	529.20
其他费用	20.17	20.17	20.17	20.17	273.70
合计	**412.12**	**413.92**	**413.92**	**412.12**	**5,613.13**

3、税金及附加预测：本项目主营业务为商品粮储备服务收入，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），以及 3 月 21 日，财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》的相关规定，本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取，服务类进项税率按 6%计取；商品储备服务按 6%计取，进项税率按外购水电费、修理费用按 13%计取。本项目工程建设费用按照建筑服务适用增值税税率 9%测算及现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 1,195.32 万元，运营期增值税进项税 111.28 万元,债券存续期内进项税合计 1,306.60 万元。抵扣进项税后，在债券存续期内应缴纳增值税-373.40 万元；在债券存续期内应缴纳城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加 0 万元。企业所得税税率为 25%，债券存续期内折旧费用 9,180.11 万元、利息支出 3,277.80 万元，债券存续期内本项目累计亏损-1,053.70 万元，因此债券存续期内本项目企业所得税为 0 万元。

根据《财政部税务总局关于部分国家储备商品有关税收政策的公告》财政部税务总局公告 2019 年第 77 号“对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税”。在债券存续期内应缴纳房产税 0 万元。

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第三年	600.00	373.10	226.90
第四年	960.00	383.90	576.10
第五年	1,200.00	391.10	808.90
第六年	1,380.00	396.50	983.50

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第七年	1,380.00	396.50	983.50
第八年	1,320.00	403.28	916.72
第九年	1,320.00	403.28	916.72
第十年	1,380.00	405.08	974.92
第十一年	1,380.00	405.08	974.92
第十二年	1,320.00	403.28	916.72
第十三年	1,320.00	412.12	907.88
第十四年	1,380.00	413.92	966.08
第十五年	1,380.00	413.92	966.08
第十六年	1,320.00	412.12	907.88
合计	17,640.00	5,613.13	12,026.87

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，已使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（五期）-2021 年河南省政府专项债券（十三期）债券资金 3,600.00 万元，利率 3.72%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

拟继续申请债券资金 2,400.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	133.92	133.92	-
第二年	-	241.92	241.92	-
第三年	-	241.92	241.92	226.90
第四年	-	241.92	241.92	576.10
第五年	-	241.92	241.92	808.90
第六年	-	241.92	241.92	983.50
第七年	120.00	241.92	361.92	983.50
第八年	120.00	236.52	356.52	916.72
第九年	120.00	231.12	351.12	916.72
第十年	120.00	225.72	345.72	974.92

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十一年	120.00	220.32	340.32	974.92
第十二年	360.00	214.92	574.92	916.72
第十三年	360.00	198.72	558.72	907.88
第十四年	360.00	182.52	542.52	966.08
第十五年	3,960.00	166.32	4,126.32	966.08
第十六年	360.00	16.20	376.20	907.88
合计	6,000.00	3,277.80	9,277.80	12,026.87
本息覆盖倍数	1.30			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.30，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

周口港口保税物流中心（B 型）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年五月二十八日

周口港口保税物流中心（B 型）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

政德审字（2020）ZX 第 00194 号

我们接受委托，对周口港口保税物流中心（B 型）项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）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》。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。

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。

本评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流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。

总体评价结果如下：

一、基本情况

项目总投资 42250.13 万元，拟安排财政自有资金 11250.13 万元，

本项目拟申请使用债券资金 31000.00 万元。2022 年拟申请债券资金 15500.00 万元，本期拟申请债券资金共 5000.00 万元；2023 年拟申请债券资金 15500.00 万元。期限十五年，年利率为 4.50%。按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，资金全部用于周口港口保税物流中心（B 型）项目。

表 1 项目申请债券基本情况

单位：人民币万元

项目名称	总投资额	本项目申请债券规模	2022 年拟申请债券资金	2023 年拟申请债券资金	本期拟申请债券资金
周口港口保税物流中心（B 型）项目	42250.13	31000.00	15500.00	15500.00	5000.00.

二、项目情况

（一）项目名称

周口港口保税物流中心（B 型）项目。

（二）项目主体及运作模式

（1）项目债券资金申请单位

周口港口物流产业集聚区管理委员会

（2）项目资产登记单位

周口港口物流产业集聚区管理委员会

（3）项目建设、运营主体

周口港投物流园区开发有限公司

（4）项目资金运作模式

专项债券资金拨付流程：债券资金拨付由周口市财政局至港区财政局至周口港口物流产业集聚区管理委员会，然后至项目建设单位周口港投物流园区开发有限公司，专项债券资金专款专用，全部用于周

口港口保税物流中心（B 型）项目的建设。

项目未来收益由周口港投物流园区开发有限公司负责收取，在收到相关收益后，及时足额提取偿债准备金，转至财政部门在银行开立的债券资金结算账户中，用于债券资金的还本付息。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是周口港口物流产业集聚区管理委员会，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

（三）项目性质

本项目是具有一定收益性的公益性产业园区基础设施建设项目。

（四）项目区的位置

根据《项目可行性研究报告》，本项目拟建于周口港口物流产业集聚区，位于晨曦路以东，舟山路以西，王楼路以北。

（五）建设规模和内容

项目总用地面积132258.55m²（约198.39亩），总建筑面积104239.65m²，总建筑占地面积48890.43m²。

项目建设内容：项目拟建设物流建筑45698.71㎡，辅助生产设施500㎡，综合服务楼 32600㎡，场坪21460.94㎡，地下建筑3980㎡，以及配建项目区内硬化及绿化等配套设施。

具体项目建设内容及规模详见下表。

表2 项目建设规模及内容汇总表

序号	指标分项	单位	数量	备注
一	总用地面积	㎡	132258.55	约198.39亩
二	总建筑占地面积	㎡	48890.43	包括堆场
三	总建筑面积	㎡	104239.65	
1	计容总建筑面积	㎡	78798.71	

1.1	物流建筑	㎡	45698.71	
1.2	综合服务楼	㎡	32600	
1.3	辅助生产设施	㎡	500	
2	地下建筑面积	㎡	3980	
3	场坪	㎡	21460.94	不计容
4	绿地面积	㎡	19838.78	
5	容积率	-	0.60	
6	建筑密度	%	45.11	
7	绿地率	%	15	
8	停车位	辆	444	

（六）建设期

本项目建设期 2 年。计划开工日期为 2022 年 1 月，预计完工日期 2023 年 12 月。

（七）项目投资构成

项目总投资 42250.13 万元，其中工程费用 30041.27 万元，工程建设其它费用 7843.29 万元，预备费 2273.07 万元，建设期利息 2092.50 万元。项目拟安排财政自有资金 11250.13 万元，作为项目资本金，占项目总投资的 26.63%；拟申请使用债券资金 31000.00 万元，占项目总投资的 73.37%。

表 3 项目投资构成表

序号	工程费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	设备器具购置	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	19216.87	6230.00	4594.40	0.00	30041.27
1	主体工程	13971.55	0.00	0.00	0.00	13971.55
1.1	物流建筑	5255.35				5255.35
1.2	综合服务楼	7335.00				7335.00
1.3	辅助生产设施	127.50				127.50
1.4	地下建筑	1253.70				1253.70
2	公用设施	5245.32	455.00	4594.40	0.00	10294.72
2.1	给排水工程			703.62		703.62
2.2	电力工程			1324.46		1324.46
2.3	空调及通风工程			964.08		964.08
2.4	通信及网络			662.23		662.23

2.5	消防工程			745.01		745.01
2.6	场坪	1073.05				1073.05
2.7	道路及停车场	3176.47				3176.47
2.8	绿化工程	515.81				515.81
2.9	大门及卡口		350.00	150.00		500.00
2.10	围网	480.00				480.00
2.11	电梯		105.00	45.00		150.00
3	设备	0.00	5775.00	0.00	0.00	5775.00
3.1	正面吊		760.00			760.00
3.2	轮胎式龙门起重机		1600.00			1600.00
3.3	叉车		80.00			80.00
3.4	GPS 全球定位跟踪系统		22.00			22.00
3.5	监控系统		200.00			200.00
3.6	地磅系统		35.00			35.00
3.7	X 光系统		2000.00			2000.00
3.8	检验检疫设备		1000.00			1000.00
3.9	高压电及变压箱		78.00			78.00
二	其他工程费用				7843.29	7843.39
	第一、二部分费用合计	19216.87	6230.00	4594.40	7843.28	37884.55
三	预备费				2273.07	2273.07
四	建设期利息				2092.50	2092.50
五	总投资	19216.87	6230.00	4594.40	12208.86	42250.13

表 4 项目分年度投资计划及资金筹措表（万元）

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
	分年度投资计划	42250.13	20776.32	21473.81
1	项目总投资	42250.13	20776.32	21473.81
1.1	建设投资	40157.63	20078.82	20078.81
1.2	建设期利息	2092.50	697.50	1395.00
2	资金筹措	42250.13	20776.32	21473.81
2.1	资本金	11250.13	5276.32	5973.81
2.1.1	用于建设投资	9157.63	4578.82	4578.81
2.1.2	用于建设期利息	2092.50	697.50	1395.00
2.2	债券资金	31000.00	15500.00	15500.00

（八）项目资本金安排情况

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）“（五）机场项目最低资本金比例维持 25%不变，

其他基础设施项目维持 20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。实行审批制的项目，审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”，本项目总投资 42250.13 万元，拟安排财政自有资金 11250.13 万元，作为项目资本金，占项目总投资的 26.63%，符合文件要求。

（九）债券资金使用合规性

本项目为产业园区基础设施建设项目，发行的专项债券资金全部用于周口港口保税物流中心（B 型）项目的建设，不会用于置换存量债务或偿债；不会用于支付利息；不会用于 PPP 项目；项目非楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域。

三、项目债券情况

项目总投资 42250.13 万元，拟安排财政自有资金 11250.13 万元，本项目拟申请使用债券资金 31000.00 万元。2022 年拟申请债券资金 15500.00 万元，本期拟申请债券资金共 5000.00 万元；2023 年拟申请债券资金 15500.00 万元。期限十五年，年利率为 4.50%。按半年支付

利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，资金全部用于周口港口保税物流中心（B 型）项目。。债券存续期应还本付息情况如下：

表 5 项目专项债券还本付息表

单位：人民币万元

日期	项目 计算期	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
建设期	2022 年		15500.00		15500.00	4.50%	697.50	697.50
	2023 年	15500.00	15500.00		31000.00	4.50%	1395.00	1395.00
运营期	2024 年	31000.00			31000.00	4.50%	1395.00	1395.00
	2025 年	31000.00			31000.00	4.50%	1395.00	1395.00
	2026 年	31000.00			31000.00	4.50%	1395.00	1395.00
	2027 年	31000.00		775.00	30225.00	4.50%	1395.00	2170.00
	2028 年	30225.00		1550.00	28675.00	4.50%	1360.13	2910.13
	2029 年	28675.00		1550.00	27125.00	4.50%	1290.38	2840.38
	2030 年	27125.00		1550.00	25575.00	4.50%	1220.63	2770.63
	2031 年	25575.00		1550.00	24025.00	4.50%	1150.88	2700.88
	2032 年	24025.00		3100.00	20925.00	4.50%	1081.13	4181.13
	2033 年	20925.00		4650.00	16275.00	4.50%	941.63	5591.63
	2034 年	16275.00		4650.00	11625.00	4.50%	732.38	5382.38
	2035 年	11625.00		4650.00	6975.00	4.50%	523.13	5173.13
	2036 年	6975.00		4650.00	2325.00	4.50%	313.88	4963.88
	2037 年	2325.00		2325.00	0.00	4.50%	697.50	3022.50
合计			31000.00	31000.00			16984.13	47984.13

四、项目净现金流入

（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无重大变化；

3、租金价格在正常范围内变动；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目产生的现金流入

本项目债券募集资金投资项目的现金流入通过物流建筑出租、综合服务楼出租、物业服务收入和物流中心货柜综合费实现，出于保守谨慎的原则，各项经营内容的单价在运营期内不考虑增长。债券存续期内，项目产生的项目经营收入合计 108225.04 万元。

1、物流建筑出租收入

本项目拟将物流建筑进行出租，出租面积 45698.71 ㎡。参考类似保税物流中心仓库出租情况，本项目平均按 20.00（含税）元/㎡/月计算，运营期第一年出租率为 70%，以后每年增长 10%直至满负荷。

2、综合服务楼出租收入

本项目拟将综合服务楼中的 22820.00 ㎡用于出租，参考类似项目出租情况，本项目平均按 35.00（含税）元/㎡/月计算，运营期第一年出租率为 70%，以后每年增长 10%直至满负荷。

3、物业服务收入

本项目出租建筑 68518.71 ㎡，运营期第一年出租率为 70%，以后每年增长 10%直至满负荷。参考周口市市场行情及类似项目，本项目物业收费按 1.6（含税）元/㎡/月计算。

4、物流中心货柜综合费

周口市到 2022 年外贸货物吞吐箱量在 22 万箱以上，每年按 1%的速度增长，进出保税物流中心的货柜产生综合服务费，其费用包含场地服务费、 叉车吊机使用费等，参考类似保税物流中心场地服务费、叉车吊机使用费收费情况，本项目按 240.00（含税）元/箱计算。

表 6 项目经营收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	物流建筑出租			767.74	877.42	987.09	1096.77	1096.77	1096.77
	单价（元/月/㎡）			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租率			70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	可出租面积（㎡）			45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71

2	综合服务楼出租			670.91	766.75	862.60	958.44	958.44	958.44
	单价（元/月/㎡）			35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租率			70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	建筑面积（㎡）			22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00
3	物业收入			92.09	105.24	118.40	131.56	131.56	131.56
	单价（元/月/㎡）			1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	出租率			70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	可出租面积（㎡）			68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71
4	物流中心货柜综合费			5280.00	5332.80	5386.13	5439.99	5494.39	5549.33
	货柜（万箱）			22.00	22.22	22.44	22.67	22.89	23.12
	单价（元/箱）			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5	合计			6810.74	7082.21	7354.22	7626.75	7681.15	7736.10

（续表）

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	物流建筑出租	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	14696.71
	单价（元/月/㎡）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	可出租面积（㎡）	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	45698.71	
2	综合服务楼出租	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	12843.10
	单价（元/月/㎡）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	建筑面积（㎡）	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	22820.00	
3	物业收入	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	1762.85
	单价（元/月/㎡）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	可出租面积（㎡）	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	68518.71	
4	物流中心货柜综合费	5604.83	5660.87	5717.48	5774.66	5832.40	5890.73	5949.64	6009.13	78922.38
	货柜（万箱）	23.35	23.59	23.82	24.06	24.30	24.54	24.79	25.04	
	单价（元/箱）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
5	合计	7791.59	7847.64	7904.25	7961.42	8019.17	8077.49	8136.40	8195.90	108225.04

（三）项目产生的现金流出

本项目经营成本包括水费、电费、工资及福利费、综合物流经营费用、修理费用和管理费用。本项目债券存续期内现金流出合计 25986.35 万元。其中：

1、水费：根据《关于周口银龙水务有限公司拟对中心城区水价进行调整的公告》，工业用水价格为 2.05 元/吨。本项目年用水量约 3.14 万吨（不含进驻物流中心企业人员用水）。运营期内用水价格按照每

三年递增 3%测算。

2、电费：根据《河南省发展和改革委员会关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知》，工商业及其他用电按 0.62 元/kwh 计算。本项目年用电量约 51.74 万 kwh（不含出租建筑用电）。运营期内用电价格按照每三年递增 3%测算。

3、工资及福利费：本项目定员 100 人，管理人员 23 人，普通员工 77 人。人工工资（含福利）分别为 8 万元/人/年、5.5 万元/人/年。运营期内工资及福利费按照每三年递增 3%测算。

4、综合物流经营费用：综合物流经营费用主要包括园区内运输车辆燃油、装卸机械设备水电、货物检测等相关费用，此项成本按物流中心货柜综合费的 15%计取。

5、修理费用：建筑物及设备每年修理费用按项目工程费用的 0.5%估算，且每三年递增 3%。

6、管理费用：包括办公用品购置、差旅补助等日常管理费， 管理费用按年营业成本的 10%估算。

表 7 项目经营成本构成表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	工资及福利费			607.50	607.50	607.50	625.73	625.73	625.73
1.1	管理人员人数（人）			23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
	人均工资及福利费（万元/年）			8.00	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24
1.2	普通员工人数（人）			77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	人均工资及福利费（万元/年）			5.50	5.50	5.50	5.67	5.67	5.67
2	外购燃料及动力费			38.52	38.52	38.52	39.67	39.67	39.67
2.1	水费			6.44	6.44	6.44	6.63	6.63	6.63
	单价（元/m^3）			2.05	2.05	2.05	2.11	2.11	2.11
	数量（万 m^3）			3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14
2.2	电费			32.08	32.08	32.08	33.04	33.04	33.04
	单价（元/KW·h）			0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64
	数量（万 KW·h）			51.74	51.74	51.74	51.74	51.74	51.74
3	综合物流经营费用			792.00	799.92	807.92	816.00	824.16	832.40
4	修理费用			150.21	150.21	150.21	154.71	154.71	154.71
5	管理费用			158.82	159.61	160.41	163.61	164.43	165.25

6	合计			1747.04	1755.76	1764.56	1799.72	1808.69	1817.76

（续表）

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	工资及福利费	644.50	644.50	644.50	663.83	663.83	663.83	683.75	683.75	8992.15
1.1	管理人员人数（人）	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	-
	人均工资及福利费（万元/年）	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	-
1.2	普通员工人数（人）	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	
	人均工资及福利费（万元/年）	5.83	5.83	5.83	6.01	6.01	6.01	6.19	6.19	-
2	外购燃料及动力费	40.86	40.86	40.86	42.09	42.09	42.09	43.35	43.35	570.11
2.1	水费	6.83	6.83	6.83	7.03	7.03	7.03	7.24	7.24	95.28
	单价（元/m³）	2.17	2.17	2.17	2.24	2.24	2.24	2.31	2.31	-
	数量（万 m³）	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	-
2.2	电费	34.03	34.03	34.03	35.05	35.05	35.05	36.10	36.10	474.83
	单价（元/KW·h）	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	-
	数量（万 KW·h）	51.74	51.74	51.74	51.74	51.74	51.74	51.74	51.74	-
3	综合物流经营费用	840.72	849.13	857.62	866.20	874.86	883.61	892.45	901.37	11838.36
4	修理费用	159.35	159.35	159.35	164.13	164.13	164.13	169.06	169.06	2223.34
5	管理费用	168.54	169.38	170.23	173.63	174.49	175.37	178.86	179.75	2362.40
6	合计	1853.98	1863.23	1872.57	1909.88	1919.41	1929.03	1967.46	1977.28	25986.35

（四）税金及附加

本项目债券存续期内税金及附加合计 10350.40 万元。其中：

增值税进项税：工程费用和预备费增值税率按照 9%，工程建设其它费用增值税率（不含征迁和土地费用）按照 6%，水费增值税率按照 9%，电费增值税率按照 13%。本项目进项税额可用于当期销项税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：本项目选择适用一般计税方法进行计税，其中建筑出租收入和物流中心货柜综合费适用的增值税率为 9%，物业服务费适用的增值税率为 6%。

增值税附加：城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

房产税：根据《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号），本项

目的房产税按从租计征方式，按不含增值税的出租收入的税率 12%计算该部分房产税。

城镇土地使用税：根据《周口市关于调整市区城镇土地使用税征收范围土地等级和适用税额的通知》，本项目属于四级土地范围，年税额标准为 3 元/㎡/年。本项目按总用地面积 132258.55 ㎡计算。

表 8 项目税金及附加表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	192.17	631.00
1.1	销项税			559.96	582.04	604.15	626.32	630.81	635.34
1.2	可抵扣进项税额			2794.09	2238.35	1660.54	1060.60	438.64	4.35
1.3	进项税额抵扣			559.96	582.04	604.15	626.32	438.64	4.35
1.4	留抵进项税额			2234.13	1656.31	1056.38	434.29	0.00	0.00
2	城市维护建设税			0.00	0.00	0.00	0.00	13.45	44.17
3	教育费附加税			0.00	0.00	0.00	0.00	5.77	18.93
4	地方教育费附加			0.00	0.00	0.00	0.00	3.84	12.62
5	房产税			158.38	181.01	203.64	226.26	226.26	226.26
6	土地使用税			39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68
7	合计			198.06	220.69	243.31	265.94	481.17	972.65

（续表）

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	增值税	635.58	640.08	644.75	649.47	654.10	658.92	663.78	668.56	6038.41
1.1	销项税	639.93	644.55	649.23	653.95	658.72	663.53	668.40	673.31	-
1.2	可抵扣进项税额	4.35	4.48	4.48	4.48	4.61	4.61	4.61	4.75	-
1.3	进项税额抵扣	4.35	4.48	4.48	4.48	4.61	4.61	4.61	4.75	-
1.4	留抵进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
2	城市维护建设税	44.49	44.81	45.13	45.46	45.79	46.12	46.46	46.80	422.69
3	教育费附加税	19.07	19.20	19.34	19.48	19.62	19.77	19.91	20.06	181.15
4	地方教育费附加	12.71	12.80	12.89	12.99	13.08	13.18	13.28	13.37	120.77
5	房产税	226.26	226.26	226.26	226.26	226.26	226.26	226.26	226.26	3031.90
6	土地使用税	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	39.68	555.49
7	合计	977.79	982.82	988.06	993.35	998.54	1003.93	1009.38	1014.72	10350.40

（五）项目的收支结余

根据上述项目运营期内收入支出预测，得出项目运营期内年度收支结余数据共计 71888.28 万元，具体如下表所示：

表 9 项目年度收支结余表

单位：人民币万元

序号	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	经营收入			6810.74	7082.21	7354.22	7626.75	7681.15	7736.10
1	物流建筑出租			767.74	877.42	987.09	1096.77	1096.77	1096.77
2	综合服务楼出租			670.91	766.75	862.60	958.44	958.44	958.44
3	物业收入			92.09	105.24	118.40	131.56	131.56	131.56
4	物流中心货柜综合费			5280.00	5332.80	5386.13	5439.99	5494.39	5549.33
二	经营成本			1747.04	1755.76	1764.56	1799.72	1808.69	1817.76
1	工资及福利费			607.50	607.50	607.50	625.73	625.73	625.73
2	外购燃料及动力费			38.52	38.52	38.52	39.67	39.67	39.67
3	综合物流经营费用			792.00	799.92	807.92	816.00	824.16	832.40
4	修理费用			150.21	150.21	150.21	154.71	154.71	154.71
5	管理费用			158.82	159.61	160.41	163.61	164.43	165.25
三	税金及附加			198.06	220.69	243.31	265.94	481.17	972.65
四	收支结余			4865.63	5105.77	5346.35	5561.10	5391.29	4945.68

（续表）

序号	年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	经营收入	7791.59	7847.64	7904.25	7961.42	8019.17	8077.49	8136.40	8195.90	108225.04
1	物流建筑出租	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	1096.77	14696.71
2	综合服务楼出租	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	958.44	12843.10
3	物业收入	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	131.56	1762.85
4	物流中心货柜综合费	5604.83	5660.87	5717.48	5774.66	5832.40	5890.73	5949.64	6009.13	78922.38
二	经营成本	1853.98	1863.23	1872.57	1909.88	1919.41	1929.03	1967.46	1977.28	25986.35
1	工资及福利费	644.50	644.50	644.50	663.83	663.83	663.83	683.75	683.75	8992.15
2	外购燃料及动力费	40.86	40.86	40.86	42.09	42.09	42.09	43.35	43.35	570.11
3	综合物流经营费用	840.72	849.13	857.62	866.20	874.86	883.61	892.45	901.37	11838.36
4	修理费用	159.35	159.35	159.35	164.13	164.13	164.13	169.06	169.06	2223.34
5	管理费用	168.54	169.38	170.23	173.63	174.49	175.37	178.86	179.75	2362.40
三	税金及附加	977.79	982.82	988.06	993.35	998.54	1003.93	1009.38	1014.72	10350.40
四	收支结余	4959.83	5001.59	5043.62	5058.20	5101.23	5144.54	5159.56	5203.90	71888.28

五、债券项目还本付息情况

本期项目在债券使用期的可用于偿还债券本息的业务结余收入为 71888.28 万元，债券本息合计 47984.13 万元，本息覆盖倍数为 1.50。项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表 10 债券项目还本付息预测表

单位：人民币万元

年度	债券还本付息			项目净收益
	偿还本金	支付利息	还本付息合计	
2022 年		697.50	697.50	
2023 年		1395.00	1395.00	
2024 年		1395.00	1395.00	4865.63
2025 年		1395.00	1395.00	5105.77
2026 年		1395.00	1395.00	5346.35
2027 年	775.00	1395.00	2170.00	5561.10
2028 年	1550.00	1360.13	2910.13	5391.29
2029 年	1550.00	1290.38	2840.38	4945.68
2030 年	1550.00	1220.63	2770.63	4959.83
2031 年	1550.00	1150.88	2700.88	5001.59
2032 年	3100.00	1081.13	4181.13	5043.62
2033 年	4650.00	941.63	5591.63	5058.20
2034 年	4650.00	732.38	5382.38	5101.23
2035 年	4650.00	523.13	5173.13	5144.54
2036 年	4650.00	313.88	4963.88	5159.56
2037 年	2325.00	697.50	3022.50	5203.90
合计	31000.00	16984.13	47984.13	71888.28
本息覆盖倍数	1.50			

基于以上分析，并根据我们对当前国内融资环境及物流行业政策的研究，我们认为周口港口保税物流中心（B 型）项目资金能够保证该项目顺利施工。物流建筑出租、综合服务楼出租、物业服务收入和物流中心货柜综合费等收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

六、报告使用范围

本报告仅供周口港口保税物流中心（B 型）项目申请专项债券及后续发行使用。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

北京政德会计师事务所　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　二零二零年五月二十八日



北京政德会计师事务所（普通合伙）





姓　名 仇凌
Full name
性　别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
Identity card No.



北京政德会计师事务所（普通合伙）

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d

7

营业执照
(副本)
(1-1)
统一社会信用代码
91110107MA016FL5E
名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）
类　　型　普通合伙企业
执行事务合伙人　仇凌
经营范围　代理记账；从事会计师事务所业务（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及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。）
北京政德会计师事务所（普通合伙）
1106094941
成立日期　2019年04月01日
合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日
主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504
登记机关
2019年09月27日
国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn
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：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

北京政德会计师事务所（普通合伙）
11010948941

证书序号：0011986

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

二〇一九年　十一月十二日

中华人民共和国财政部制

商水县循环经济产业园热力管网建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090646号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十六日

商水县循环经济产业园热力管网建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090646 号

我们接受商水县城市管理局的委托，对商水县循环经济产业园热力管网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。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商水县循环经济产业园热力管网建设项目申请本次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。

经专项审核，我们认为，在商水县循环经济产业园热力管网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，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

商水县循环经济产业园热力管网建设项目。

（二）项目建设内容

本项目为 10 条城市道路热力管网的铺设，铺设热力管网长 21900 米，铺设管网材质均为钢管，建设形式均为地埋。

具体建设内容及规模如下：

1、纬五路（电厂西路—顺河路）：管线长度为 1600 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

2、工港大道（规划一路-迎宾大道）：管线长度为 1900 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

3、规划一路（工港大道-牧原西路）：管线长度为 2000 米，管径为 DN600，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

4、经静脉产业园东路（规划一路-迎宾大道）：管线长度为 1800 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

5、电厂西路（纬五路-迎宾大道）：管线长度为 2000 米，管径 DN600 为 300 米管径 DN800 为 1350 米，管径 DN1200 为 350 米。材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

6、规划二路（工港大道-牧原西路）：管线长度为 2100 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

7、迎宾大道（工港大道-西环路）：管线长度为 5600 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 3 米，沟底宽 3-5 米。

8、顺河路（迎宾大道-隆达电厂铁路专线）：管线长度为 1200 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

9、光明路（迎宾大道-隆达电厂铁路专线）：管线长度为 1200 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

10、西二环路（城巴路-隆达电厂铁路专线）：管线长度为 2500 米，管径为 DN800，材质为钢管，建设形式为地埋，覆土深度 1.5 米，沟底宽 1.5-3 米。

（三）项目建设地点

1、纬五路（电厂西路-顺河路）；

2、工港大道（规划一路-迎宾大道）；

3、规划一路（工港大道-牧原西路）；

4、经静脉产业园东路（规划一路-迎宾大道）；

5、电厂西路（纬五路-迎宾大道）；

6、规划二路（工港大道-牧原西路）；

7、迎宾大道（工港大道-西环路）；

8、顺河路（迎宾大道-隆达电厂铁路专线）；

9、光明路（迎宾大道-隆达电厂铁路专线）；

10、西二环路（城巴路-隆达电厂铁路专线）。

（四）项目建设周期

本项目计划建设期为48个月，自2020年7月开工，预计2024年6月完工。

（五）投资估算与申请债券金额

本项目总投资 21,110.87 万元。其中：计划申请发行专项债券资金11,000.00万元，财政资金安排10,110.87万元。

二、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11,000.00万元，其中：2020年已使用 1,000.00 万元，2021 年已使用 2,100.00 万元，2022 年计划使用7,900.00 万元，本次申请使用2,000.00万元。假设已使用债券金额在债券存续期每半年付息一次，到期一次还本付息。2022 年计划使用7,900.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	1,000.00	2,100.00	7,900.00	11,000.00
其中：已使用	1,000.00	2,100.00		3,100.00
本次申请			2,000.00	2,000.00
未使用			5,900.00	5,900.00
2．期限	15 年	15 年	15 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%; 第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息	

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
6. 备注	本项目在 2020 年 8 月“2020 年河南省专项债券三十二期(生态环保专项债）”中已发行 1,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.70%，2021 年 11 月“2021 年河南省专项债券六十二期（城乡发展专项债）”中已发行 2,100.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%			

债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50%计算）：

金额单位：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	测算利率	应付利息	应付本息
第一年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第二年	1,000.00	2,100.00		3,100.00	4.50%	45.00	45.00
第三年	3,100.00	7,900.00		11,000.00	4.50%	139.50	139.50
第四年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第五年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第六年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第七年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第八年	11,000.00		395.00	10,605.00	4.50%	495.00	890.00
第九年	10,605.00		395.00	10,210.00	4.50%	477.23	872.23
第十年	10,210.00		395.00	9,815.00	4.50%	459.45	854.45
第十一年	9,815.00		395.00	9,420.00	4.50%	441.68	836.68
第十二年	9,420.00		395.00	9,025.00	4.50%	423.90	818.90
第十三年	9,025.00		1,185.00	7,840.00	4.50%	406.13	1,591.13
第十四年	7,840.00		1,185.00	6,655.00	4.50%	352.80	1,537.80
第十五年	6,655.00		1,185.00	5,470.00	4.50%	299.48	1,484.48
第十六年	5,470.00		2,185.00	3,285.00	4.50%	246.15	2,431.15
第十七年	3,285.00		3,285.00		4.50%	147.83	3,432.83
合计		11,000.00	11,000.00			5,959.13	16,959.13

三、项目收益及现金流入预测

（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.对申请人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申请人造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设期48个月，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5年）。

（二）项目收入预测

本项目建成后收益来源主要为销售蒸汽收入。

1、蒸汽量及价格依据

①根据《商水县城市总体发展规划》要求，本项目建成后可向商水县循环经济产业园区内工业企业提供热源。根据规划量本项目每年可供蒸汽量697,680.00吨。假设项目竣工后第一年负荷率按照70%，第二年负荷率按照80%，第三年负荷率按照90%，第四年达到满负荷95%。

②根据统计的数据显示，省内各市县运营的热力公司，工业蒸汽价格大多在180元/吨－190元/吨之间。考虑当地经济水平及发展情况，本项目工业蒸汽定价按174元/吨计算，考虑通货膨胀因素，假设售价每隔5年增长3%。

序号	企业名称	供热基本情况		
		企业类型	热电联产（万吨）	工业（元/吨）
1	郑州热力总公司	国有	8422	190
2	洛阳热力有限公司	国有股份制	2456	195
3	平顶山热力集团有限公司	国有	625	180

2. 基于以上假设依据，本项目收入预测如下所示：

金额单位：万元

年度	蒸汽销售收入	合计
第五年	8,497.74	8,497.74
第六年	9,711.71	9,711.71
第七年	10,925.67	10,925.67
第八年	11,532.65	11,532.65
第九年	11,532.65	11,532.65
第十年	11,878.63	11,878.63
第十一年	11,878.63	11,878.63
第十二年	11,878.63	11,878.63
第十三年	11,878.63	11,878.63
第十四年	11,878.63	11,878.63
第十五年	12,234.99	12,234.99
第十六年	12,234.99	12,234.99
第十七年	12,234.99	12,234.99
合计	148,298.54	148,298.54

（三）项目支出预测

1、该项目成本主要支出主要包括购气成本、人员工资、维护费、税费、其他支出等。

（1）购气成本

根据项目设计量，本项目建成后年购气量=100T/h*24h*240 天=720000T，考虑负荷率及损耗等因素每年需购气量 697,680.00 吨，进价按照 130 元/T，考虑通货膨胀因素，假设售价每隔 5 年增长 5%。

（2）人员工资

本项目建成后定员 20 人，假设每人每年工资按照 4 万元发放，根据国家统计局公布的数据，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%。假设考虑通货膨胀率及居民消费价格等因素，人员工资每年按照 3%比例增长。

（3）维护费：本项目维护费主要项目正常运营维护所发生的必要支出，假设按照当年收入的 3%计算。

（4）税费：增值税及附加：增值税按照项目运营收入 9%进行测算，附加税按照县域合计增值税缴纳金额的 12%（城市建设维护税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）预测。企业所得税按照 25%税率预测；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。

（5）其他支出：其他费用主要包括办公费、差旅费、水电费、通讯费、通讯补贴、业务招待费及其他等。假设按照年度收入的 2.00%测算。

2、本项目支出预测如下所示：

金额单位：万元

年度	购气成本	人员工资	维护费	税费	其他支出	合计
第五年	6,348.89	80.00	254.93		169.95	6,853.77
第六年	7,255.87	82.40	291.35	348.21	194.23	8,172.06
第七年	8,162.86	84.87	327.77	409.16	218.51	9,203.17
第八年	8,616.35	87.42	345.98	439.31	230.65	9,719.71
第九年	8,616.35	90.04	345.98	438.66	230.65	9,721.68
第十年	9,047.17	92.74	356.36	412.45	237.57	10,146.29
第十一年	9,047.17	95.52	356.36	411.75	237.57	10,148.37
第十二年	9,047.17	98.39	356.36	411.04	237.57	10,150.53
第十三年	9,047.17	101.34	356.36	410.30	237.57	10,152.74
第十四年	9,047.17	104.38	356.36	409.54	237.57	10,155.02
第十五年	9,499.52	107.51	367.05	380.30	244.70	10,599.08
第十六年	9,499.52	110.74	367.05	379.49	244.70	10,601.50

年度	购气成本	人员工资	维护费	税费	其他支出	合计
第十七年	9,499.52	114.06	367.05	378.66	244.70	10,603.99
合计	112,734.73	1,249.41	4,448.96	4,828.87	2,965.94	126,227.91

（四）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如下所示：

金额单位：万元

年度	收入	成本	项目收益
第五年	8,497.74	6,853.77	1,643.97
第六年	9,711.71	8,172.06	1,539.65
第七年	10,925.67	9,203.17	1,722.50
第八年	11,532.65	9,719.71	1,812.94
第九年	11,532.65	9,721.68	1,810.97
第十年	11,878.63	10,146.29	1,732.34
第十一年	11,878.63	10,148.37	1,730.26
第十二年	11,878.63	10,150.53	1,728.10
第十三年	11,878.63	10,152.74	1,725.89
第十四年	11,878.63	10,155.02	1,723.61
第十五年	12,234.99	10,599.08	1,635.91
第十六年	12,234.99	10,601.50	1,633.49
第十七年	12,234.99	10,603.99	1,631.00
合计	148,298.54	126,227.91	22,070.63

四、项目收益与融资平衡测算

经上述测算，在申请人对项目收益预测及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 22,070.63 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.30。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息合计	
第一年		45.00	45.00	
第二年		45.00	45.00	
第三年		139.50	139.50	
第四年		495.00	495.00	
第五年		495.00	495.00	1,643.97
第六年		495.00	495.00	1,539.65
第七年		495.00	495.00	1,722.50
第八年	395.00	495.00	890.00	1,812.94
第九年	395.00	477.23	872.23	1,810.97
第十年	395.00	459.45	854.45	1,732.34
第十一年	395.00	441.68	836.68	1,730.26
第十二年	395.00	423.90	818.90	1,728.10
第十三年	1,185.00	406.13	1,591.13	1,725.89
第十四年	1,185.00	352.80	1,537.80	1,723.61
第十五年	1,185.00	299.48	1,484.48	1,635.91
第十六年	2,185.00	246.15	2,431.15	1,633.49
第十七年	3,285.00	147.83	3,432.83	1,631.00
合计	11,000.00	5,959.13	16,959.13	22,070.63
本息覆盖倍数	1.30			

五、总体评价结果

经测算，在商水县循环经济产业园热力管网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 22,070.63 万元，应付债券本金及利息合计 16,959.13 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30，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。

（本页无正文，为商水县循环经济产业园热力管网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：

二〇二一年十二月二十六日

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 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.

2020年3月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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/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/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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.：41032919851123408x

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 08 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

2021年6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.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0214 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目拟申请政府专项债券资金 4,800.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		4,800.00		4,800.00	216.00	216.00
第二年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
第三年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
第四年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
第五年	4,800.00			4,800.00	216.00	216.00
第六年	4,800.00		240.00	4,560.00	216.00	456.00
第七年	4,560.00		240.00	4,320.00	205.20	445.20
第八年	4,320.00		240.00	4,080.00	194.40	434.40
第九年	4,080.00		240.00	3,840.00	183.60	423.60
第十年	3,840.00		240.00	3,600.00	172.80	412.80
第十一年	3,600.00		720.00	2,880.00	162.00	882.00

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十二年	2,880.00		720.00	2,160.00	129.60	849.60
第十三年	2,160.00		720.00	1,440.00	97.20	817.20
第十四年	1,440.00		720.00	720.00	64.80	784.80
第十五年	720.00		720.00		32.40	752.40
合计		4,800.00	4,800.00		2,538.00	7,338.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据西平县产业聚集区管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入；在 15 年期债券存续期租赁收入合计为 12,769.18 万元、运营成本合计为 2,907.34 万元。

2、净现金流入

以西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目建成后对外租赁收入为基础，考虑工资及福利费、维修费、日常管理费、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	215.60	432.05	648.49	864.93	864.93

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	859.48	859.48	859.48	854.07	854.07

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	849.76	849.76	849.76	9,861.84

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由西平县财政资金统筹安排。

在具体预测说明披露的各项假设前提下，西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目本息覆盖倍数为 1.34。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
9,861.84	7,338.00	2,523.84	1.34

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二〇年九月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

随着物联网、大数据、人工智能等方面的快速发展，智慧城市的不断建设，现有的 4G 以远远不能满足人们对网络的需求。因此，国家大力支持 5G 及相关配套设施的发展。

工信部和国资委联合发布了《关于 2019 年推进电信基础设施共建共享的实施意见》，该意见指出：“强化铁塔建设需求统筹”“要利用路灯、监控、交通指示等社会杆塔资源，充分发挥自身优势，按照市场化原则开展微（小）基站建设”。河南省人民政府办公厅《关于加快推进 5G 网络建设发展的通知》中指出：“推进移动通信基站塔（杆）资源与社会塔（杆）资源双向开放共享。各相关部门在开展信息化建设时应优先使用通信基站塔（杆）资源。”“各地要进一步规范路灯杆等社会塔（杆）资源建设管理，在规划新建多杆合一公共设施时，要统筹考虑 5G 基站建设需求，预留 5G 基站建设空间。”“加强 5G 产品研发和应用推广。在 5G 器件设计、关键材料制备、产品制造与封装等 5G 产业链关键环节引进培育一批骨干企业，大力开展 5G 无线网络虚拟化、新型组网等关键技术研究，推进 5G 高速大容量光传输、高端路由等设备研发和产业化。积极支持在智慧城市、智慧农业、智慧公路等领域率先开展 5G 试点示范应用。推进战略合作与交流，力争引进一批 5G 应用项目，创建一批应用示范园区。”

坚持政府引导、行业推进、资源共享、服务社会，加强 5G 网络规划布局，加快 5G 网络规模部署，深化 5G 网络应用示范，推动 5G 产业“一网四基地”（5G 基础网络，研发创新基地、生产制造基地、应用示范基地、信息安全基地）建设，把我省建设成为在全国具有重要影响的 5G 产业发展先行区、创新应用示范区和集聚发展热点地区，促进经济社会数字化转型，为建设网络强省奠定坚实基础。

二、项目单位信息

本项目的申报单位为西平县产业聚集区管理委员会，西平县产业聚集区管理委员会系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以西平县

产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11412824553176524A	**名称**	西平县产业聚集区管理委员会
类型	机关	**法定代表人**	张鹏
住所	河南省西平县护城河路南段		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于西平县产业集聚区金凤大道东段路北。

（二）建设规模及内容

本项目建设用地面积为 104,203.00 ㎡（约合 156.30 亩），本项目总建筑面积为 70,423.00 ㎡，其中锅炉房 100.00 ㎡，实验室/职工食堂建设地点 500.00 ㎡，公厕/机修房 500.00 ㎡，办公室 425.00 ㎡，车棚 1,518.00 ㎡，门岗室 200.00 ㎡，专家公寓 2,100.00 ㎡，立体车库 1,980.00 ㎡，1#厂房 11,610.00 ㎡，2#厂房 7,400.00 ㎡，3#厂房 7,400.00 ㎡，4#厂房 3,700.00 ㎡，5#厂房 9,280.00 ㎡，研发及展示中心 6,000.00 ㎡，货场/试验场地 14,710.00 ㎡，雨棚 3,000.00 ㎡。

本项目建设内容主要包括 1 栋 1 层锅炉房，1 栋 1 层实验室/职工食堂，1 栋 1 层公厕/机修房，2 栋 1 层办公室，2 栋 1 层车棚，2 栋 1 层门岗室，1 栋 4 层专家公寓，1 栋 3 层立体车库，5 栋 1 层厂房，1 栋 5 层研发及展示中心，2 栋 1 层货场/试验场地，1 栋 1 层雨棚。同时也包括项目区内道路及硬化、地面停车场、绿化、大门及围墙、室外给排水、电力、消防、弱电等总图工程的建设。

（三）项目建设期

本项目建设期 2 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 20,330.26 万元，其中工程费用 15,606.76 万元，工程建设其他费用 3,275.39 万元，预备费 944.11 万元，建设期利息 504.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元	
一	第一部分工程费用	13479.32	1903.97	223.47		15606.76				
（一）	建筑工程	11817.90	1903.97	223.47		13945.34				
1	锅炉房	10.20	1.20	0.60		12.00	㎡	100.00	1200.00	钢结构 1F H=12.5
2	实验室/职工食堂	93.50	11.00	5.50		110.00	㎡	500.00	2200.00	框架结构 1F
3	公厕/机修房	93.50	11.00	5.50		110.00	㎡	500.00	2200.00	框架结构 1F
4	办公室	79.48	9.35	4.68		93.51	㎡	425.00	2200.00	框架结构 1F
5	车棚	103.22	12.14	6.07		121.43	㎡	1518.00	800.00	钢结构 1F
6	门岗室	17.00	3.00			20.00	㎡	200.00	1000.00	砖混 1F
7	专家公寓	392.70	46.20	23.10		462.00	㎡	2100.00	2200.00	框架结构 4F
8	立体车库	166.32	47.52	23.76		237.60	㎡	1980.00	1200.00	钢结构 3F
9	1#厂房	2368.44	417.96			2786.40	㎡	11610.00	2400.00	钢框架结构 1F H=12.2
10	2#厂房	1509.60	266.40			1776.00	㎡	7400.00	2400.00	钢框架结构 1F H=12.5
11	3#厂房	1509.60	266.40			1776.00	㎡	7400.00	2400.00	钢框架结构 1F H=12.5
12	4#厂房	754.80	133.20			888.00	㎡	3700.00	2400.00	钢框架结构 1F H=12.5
13	5#厂房	1893.12	334.08			2227.20	㎡	9280.00	2400.00	钢框架结构 1F H=12.5

14	研发及展示中心	1122.00	132.00	66.00		1320.00	㎡	6000.00	2200.00	框架结构 5F
15	货场/试验场地	1500.42	176.52	88.26		1765.20	㎡	14710.00	1200.00	钢结构 1F H=12.2
16	雨棚	204.00	36.00			240.00	㎡	3000.00	800.00	钢结构
（二）	室外工程	957.19				957.19				
1	停车场	90.00				90.00	㎡	3000.00	300.00	
2	大门及围墙	100.00				100.00	项	1.00	1000000	
3	绿化面积	232.58				232.58	㎡	19381.76	120.00	
4	道路及广场硬化	534.61				534.61	㎡	19093.24	280.00	
（三）	室外配套基础工程	704.23				704.23	㎡	70423.00	100.00	含电气、给排水、通讯消防、网络等
	第一部分工程费用合计	13479.32	1903.97	223.47		15606.76				
二	第二部分其他费用									
1	项目建设管理费				193.02	193.02	项目总投资（不含建设管理费本身）	20127.59	0.96%	
2	工程勘察费				124.85	124.85	第一部分工程费用	15606.76	0.80%	
3	工程设计费				225.85	225.85	第一部分工程费用	15606.76	1.45%	
4	工程造价咨询服务费				31.21	31.21	第一部分工程费用	15606.76	0.20%	
5	项目前期工作咨询费				24.21	24.21	第一部分工程费用	15606.76	0.16%	
6	招标代理服务费				33.35	33.35	第一部分工程费用	15606.76	0.21%	

7	环境影响咨询服务费				8.11	8.11	第一部分工程费用	15606.76	0.05%	
8	工程监理费				221.62	221.62	第一部分工程费用	15606.76	1.42%	
9	场地准备及临时设施费				78.03	78.03	第一部分工程费用	15606.76	0.50%	
10	工程保险费				46.82	46.82	第一部分工程费用	15606.76	0.30%	
11	劳动安全卫生评审费				15.61	15.61	第一部分工程费用	15606.76	0.10%	
12	土地费				2188.20	2188.20	亩	156.30	140000.00	
13	城市基础设施配套费				84.51	84.51	总建筑面积	70423.00	12.00	
	第二部分工程费用合计				3275.39	3275.39				
	第一、第二部分费用合计					18882.15				
三	基本预备费				944.11	944.11	一+二部分工程费用	18882.15	5%	
四	建设投资（一+二+三）	13479.32	1903.97	223.47	4219.50	19826.26				
五	建设期利息					504.00	发债金额		4.50%	
六	总投资（四+五）					20330.26				

2、资金筹措及使用方式

（1）项目资金来源

项目总投资为 20,330.26 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 4,800.00 万元，项目资本金 15,530.26 元，由财政资金安排，占项目总投资的 20.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	15,530.26	76.39%
债券资金	4,800.00	23.61%
其它资金		
合计	20,330.26	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资为 20,330.26 万元，其中：拟申请地方政府专项债券资 4,800.00 万元，剩余资金 15,530.26 万元由西平县财政安排。资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年	2023 年
一	总投资	20,330.26	11,800.00	8,530.26
二	资金筹措	20,330.26	11,800.00	8,530.26
1	发行债券	4,800.00	4,800.00	-
2	配套资金	15,530.26	7,000.00	8,530.26

（五）债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券资金申请单位为西平县产业聚集区管理委员会，建设主体为西平县产业聚集区管理委员会。项目建成后，项目资产登记到西平县产业聚集区管理委员会名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要为建设厂房和研发及展示中心，项目可收取租赁收入。项目建成后，西平县产业聚集区管理委员会通过招聘社会人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，西平县产业聚集区管理委员会对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、西平县产业集聚区 5G 智慧杆塔产业园基础设施建设项目收入预测

根据西平县产业聚集区管理委员会提供的项目资料，本项目运营后可出租的厂房面积为 39390 ㎡；可出租实验室/职工食堂面积 500.00 ㎡，办公室面积 425.00 ㎡，专家公寓面积 2,100.00 ㎡，研发及展示中心面积 6,000.00 ㎡，合计 9025 ㎡。参考西平县及周边地区类似项目出租标准收费，如下所示：

①西平县商铺、住宅、写字楼出租情况

类型	位置	租赁单价（元/㎡/天）	均价（元/㎡/天）
商铺	柏城道金梁桥商业街店铺	2.26	1.48
	鼎力和谐家园-北门临街门面	0.83	
	京都豪雅婚宴主题酒店 临街门面	1.39	
	明阳宾馆解放路临街门面	1.19	
	西平县商业步行街临街门面	2.49	
	洪河桥 临街门面	1.02	
	喜盈门生活广场 临街门面	1.86	
	中原大道商业街店铺	1.96	
	南大街临街门面	0.77	
	刘家酱牛骨临门面	1	
住宅	御都阳光尚居	1.04	0.83
	景观花园	0.75	
	帝王广场	0.83	
	财富大厦	0.85	
	金地御园	0.67	
写字楼	御都汇国贸	0.68	0.72
	金地御园	0.75	
均价			1

②西平县周边地区厂房租赁情况





本项目厂房租赁单价参考西平县周边地区厂房租赁情况，基于谨慎性考虑，暂定为每月 20.00 元/㎡，研发及展示中心、办公室、实验室、专家公寓租赁单价参考西平县商铺、住宅、写字楼出租平均单价，暂定为每月 25.00 元/㎡。假设本项目建成后前四年出租率分别是 30%、50%、70%、90%，第五年及以后按照 90%测算。本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现租赁收入如下：

运营收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
厂房租赁面积（㎡）	11,817.00	19,695.00	27,573.00	35,451.00	35,451.00
单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
租赁收入（万元）	283.61	472.68	661.75	850.82	850.82
研发及展示中心、办公室、实验室、专家公寓租赁面积（㎡）	2,707.50	4,512.50	6,317.50	8,122.50	8,122.50
单价（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
租赁收入（万元）	81.23	135.38	189.53	243.68	243.68
小计	364.84	608.06	851.28	1,094.50	1,094.50

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
厂房租赁面积（㎡）	35,451.00	35,451.00	35,451.00	35,451.00	35,451.00
单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
租赁收入（万元）	850.82	850.82	850.82	850.82	850.82

研发及展示中心、办公室、实验室、专家公寓租赁面积（㎡）	8,122.50	8,122.50	8,122.50	8,122.50	8,122.50
单价（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
租赁收入（万元）	243.68	243.68	243.68	243.68	243.68
小计	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,094.50

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
厂房租赁面积（㎡）	35,451.00	35,451.00	35,451.00	
单价（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	
租赁收入（万元）	850.82	850.82	850.82	9,926.24
研发及展示中心、办公室、实验室、专家公寓租赁面积（㎡）	8,122.50	8,122.50	8,122.50	
单价（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	
租赁收入（万元）	243.68	243.68	243.68	2,842.94
小计	1,094.50	1,094.50	1,094.50	12,769.18

2、运营成本

本项目运营成本主要包括：工资及福利费、维修费、日常管理费、税费。

（1）工资福利费:主要为项目运营期间人员工资及福利费，本项目运营期拟定员 10 人，管理人员 3 人，工资及福利费按照 5.00 万元估算，一般人员 15 人，工资及福利费按照 4.00 万元估算，以后每 5 年按照 5%的比例递增；

（2）维修费：按照折旧费 5%的比例计提，以后每 5 年按照 5%的比例递增。

（3）日常管理费：按照工资及福利费的 10%计提。

（4）税费：本项目主营业务收入为不动产租赁收入，按照适用增值税税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额 1,054.34 万元，本项目工程建设投资为 15,606.76 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，其他投资为 3,275.39 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 1,474.03 万元，在债券存续期内无需缴纳增值税；故无需缴纳城市建设维护税、教育费附加；房产税按照不含税收入的 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 1,405.83 万元；企业所得税税率为 25%，结合本项目固定资产折旧 531.45 万元/年、债券利息 216.00 万元/年，在债券存续期内应缴纳企业所得税 22.76 万元。

运营成本预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1、工资及福利费	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2、维修费	26.57	26.57	26.57	26.57	26.57
3、日常管理费	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
4、税费	40.17	66.94	93.72	120.50	120.50
其中：房产税	40.17	66.94	93.72	120.50	120.50
合计	149.24	176.01	202.79	229.57	229.57

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
1、工资及福利费	78.75	78.75	78.75	78.75	78.75
2、维修费	27.90	27.90	27.90	27.90	27.90
3、日常管理费	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88
4、税费	-	-	-	125.91	125.91
其中：房产税	120.50	120.50	120.50	120.50	120.50
所得税	-	-	-	5.41	5.41
合计	114.53	114.53	114.53	240.44	240.44

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
1、工资及福利费	82.69	82.69	82.69	1,016.82
2、维修费	29.30	29.30	29.30	360.25
3、日常管理费	8.27	8.27	8.27	101.68
4、税费	124.48	124.48	124.48	1,428.59
其中：房产税	120.5	120.5	120.5	1,405.83
所得税	3.98	3.98	3.98	22.76
合计	244.74	244.74	244.74	2,907.34

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 9,861.84 万元。

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第三年	364.84	149.24	215.60
第四年	608.06	176.01	432.05
第五年	851.28	202.79	648.49
第六年	1,094.50	229.57	864.93
第七年	1,094.50	229.57	864.93
第八年	1,094.50	235.03	859.48
第九年	1,094.50	235.03	859.48
第十年	1,094.50	235.03	859.48
第十一年	1,094.50	240.44	854.07
第十二年	1,094.50	240.44	854.07
第十三年	1,094.50	244.74	849.76
第十四年	1,094.50	244.74	849.76
第十五年	1,094.50	244.74	849.76
合计	12,769.18	2,907.34	9,861.84

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 4,800.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		216.00	216.00	
第二年		216.00	216.00	
第三年		216.00	216.00	215.60
第四年		216.00	216.00	432.05
第五年		216.00	216.00	648.49
第六年	240.00	216.00	456.00	864.93
第七年	240.00	205.20	445.20	864.93
第八年	240.00	194.40	434.40	859.48
第九年	240.00	183.60	423.60	859.48
第十年	240.00	172.80	412.80	859.48
第十一年	720.00	162.00	882.00	854.07

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十二年	720.00	129.60	849.60	854.07
第十三年	720.00	97.20	817.20	849.76
第十四年	720.00	64.80	784.80	849.76
第十五年	720.00	32.40	752.40	849.76
合计	4,800.00	2,538.00	7,338.00	9,861.84
本息覆盖倍数	1.34			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.34，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0346 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目拟申请政府专项债券资金 3,100.00 万元，期限十五年。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，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		3,100.00		3,100.00	139.50	139.50
第二年	3,100.00			3,100.00	139.50	139.50
第三年	3,100.00			3,100.00	139.50	139.50
第四年	3,100.00			3,100.00	139.50	139.50
第五年	3,100.00			3,100.00	139.50	139.50
第六年	3,100.00		155.00	2,945.00	139.50	294.50
第七年	2,945.00		155.00	2,790.00	132.53	287.53
第八年	2,790.00		155.00	2,635.00	125.55	280.55
第九年	2,635.00		155.00	2,480.00	118.58	273.58
第十年	2,480.00		155.00	2,325.00	111.60	266.60
第十一年	2,325.00		465.00	1,860.00	104.63	569.63

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十二年	1,860.00		465.00	1,395.00	83.70	548.70
第十三年	1,395.00		465.00	930.00	62.78	527.78
第十四年	930.00		465.00	465.00	41.85	506.85
第十五年	465.00		465.00	-	20.93	485.93
合计		3,100.00	3,100.00		1,639.13	4,739.13

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目预计在债券存续期第一年完工、第二年投入运营并实现经营收益且能够实现现金流入。

根据西平县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为堆肥销售收入和中水销售收入；在 15 年期债券存续期营业收入合计金额 10,401.31 万元，运营成本合计金额 3,929.50 万元、税金合计金额 358.55 万元。

2、净现金流入

以西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目建成后堆肥销售收入和中水销售收入为基础，考虑药剂费、污泥处理费、动力费、工资福利费、其他费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	378.56	432.64	486.71	486.71	486.71

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	473.08	473.08	473.08	473.08	473.08

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	368.63	369.30	369.30	369.30	6,113.26

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由西平县财政资金

统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目本息覆盖倍数为 1.29。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
6,113.26	4,739.13	1,374.14	1.29

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（此页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二〇年九月二十三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2015 年 4 月 2 号，国务院正式印发了“水十条”。要求全面贯彻党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，大力推进生态文明建设，以改善水环境质量为核心，按照“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”原则，贯彻“安全、清洁、健康”方针，强化源头控制，水陆统筹、河海兼顾，对江河湖海实施分流域、分区域、分阶段科学治理，系统推进水污染防治、水生态保护和水资源管理。坚持政府市场协同，注重改革创新；坚持全面依法推进，实行最严格环保制度；坚持落实各方责任,严格考核问责；坚持全民参与，推动节水洁水人人有责，形成“政府统领、企业施治、市场驱动、公众参与”的水污染防治新机制，实现环境效益、经济效益与社会效益多赢，为建设“蓝天常在、青山常在、绿水常在”的美丽中国而奋斗。到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。因此西平县对生态环境的改善有着长足的贡献，城市污水处理厂排放标准也达到了当时的环保要求，但基于现有污染现象依然严重，减排减污责任依然重大，为保护水环境，进一步减少排入接纳河流的各类污染物是十分重要和关键的。随着西平县中心城区的建设，城区面积和人口急剧加大，污水排放量也相应增加，同时随着排放要求的提高，目前西平县城市污水处理厂也无法满足需要，因此西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目的实施，不仅可以保护城市的地表水源，符合《河南省污染防治攻坚战三年行动计划（2018—2020 年）》的要求，更能体现《城市污水处理及污染防治技术政策》，改善城市的水体环境，也是西平县的城市建设、经济、社会发展的要求。为此要维护城市经济可持续发展目标的实现，为城市居民健康的生存，为子孙后代留下优质的环境，该项目建设是完全必要的。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为西平县住房和城乡建设局。西平县住房和城乡建设局系

在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11412824005967907M	**名称**	西平县住房和城乡建设局
类型	机关	**法定代表人**	姬凤群
住所	河南省西平县中成大道西段		
赋码机关	西平县机构编制委员会办公室		

三、项目概况

（一）项目建设概况

西平县城市第二污水处理厂中水回用提标改造工艺采用“生态滞留塘+表面流人工湿地+水平潜流人工湿地”，湿地处理规模 2.2 万 t/d；污泥综合利用处置方案采用“堆肥（高温好氧发酵）”，工艺实现“污泥堆肥园林绿化使用”，污泥工程处理规模 10t/d（湿污泥，含水率 80%）。

（二）项目建设期

本项目建设期 12 个月

（三）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 10,941.97 万元，其中工程费用 8,227.01 万元，其他费用 1,762.78 万元，预备费 799.18 万元，建设期利息 153.00 万元。投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元
一	第一部分工程费用	7,976.01	25.10	225.90	-	8,227.01			
（一）	污泥堆肥工程	470.61	25.10	225.90	-	721.61			
1	原料工程	34.40	4.38	39.42	-	78.20			
1.1	原料车间	14.40				14.40	㎡	96.00	1,500.00
1.2	辅料仓库	20.00				20.00	㎡	200.00	1,000.00
1.3	料仓		3.00	27.00		30.00	套	5.00	60,000.00
1.4	刮板输送机		0.84	7.56		8.40	套	2.00	42,000.00
1.5	螺旋输送机		0.54	4.86		5.40	套	2.00	27,000.00
2	发酵阶段	249.00	5.61	50.49	-	305.10			
2.1	发酵车间	144.00				144.00	㎡	1,200.00	1,200.00
2.2	发酵仓	96.00				96.00	㎡	480.00	2,000.00
2.3	车间办公室	3.00				3.00	㎡	30.00	1,000.00
2.4	车间维修间	3.00				3.00	㎡	30.00	1,000.00
2.5	发酵菌种房	3.00				3.00	㎡	30.00	1,000.00
2.6	槽式翻抛机		0.85	7.65		8.50	台	1.00	85,000.00
2.7	移行车		0.56	5.04		5.60	台	1.00	56,000.00
2.8	离心风机		1.20	10.80		12.00	台	6.00	20,000.00
2.9	混料机		0.68	6.12		6.80	台	2.00	34,000.00
2.1	轮式装载机		2.10	18.90		21.00	台	2.00	105,000.00
2.11	皮带输送机		0.22	1.98		2.20	台	2.00	11,000.00
3	造粒打包工段	30.00	6.31	56.79	-	93.10			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元
3.1	发酵菌种房	3.00				3.00	㎡	30.00	1,000.00
3.2	筑物造粒	24.00				24.00	㎡	160.00	1,500.00
3.3	解磷解钾固氮菌种房	3.00				3.00	㎡	30.00	1,000.00
3.4	有机肥造粒机		4.20	37.80		42.00	台	2.00	210,000.00
3.5	有机肥烘干机		1.20	10.80		12.00	台	1.00	120,000.00
3.6	缝口输送机		0.36	3.24		3.60	台	2.00	18,000.00
3.7	皮带输送机		0.55	4.95		5.50	台	5.00	11,000.00
4	除臭系统		5.00	45.00		50.00	套	1.00	500,000.00
5	曝气系统		1.00	9.00		10.00	套	1.00	100,000.00
6	自控系统		0.50	4.50		5.00	套	1.00	50,000.00
7	车棚	2.52				2.52	㎡	21.00	1,200.00
8	大门	4.00				4.00	座	1.00	40,000.00
9	道路	75.00				75.00	㎡	2,500.00	300.00
10	硬化铺装	54.00				54.00	㎡	1,800.00	300.00
11	围墙	21.69				21.69	m	482.00	450.00
12	厂区电气		1.50	13.50		15.00	套	1.00	150,000.00
13	通讯、监控设备		0.80	7.20		8.00	套	1.00	80,000.00
（二）	人工湿地	7,505.40	-	-	-	7,505.40			
1	土方开挖及回填	1,290.00				1,290.00	m³	215,000.00	60.00
2	砾石	1,127.00				1,127.00	m³	32,200.00	350.00
3	粗砂	539.40				539.40	m³	18,600.00	290.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元
4	黏土	294.00				294.00	m³	19,600.00	150.00
5	陶粒	1,078.00				1,078.00	m³	15,400.00	700.00
6	生物填料	920.00				920.00	m³	9,200.00	1,000.00
7	HDPE 防渗土工膜	650.00				650.00	㎡	130,000.00	50.00
8	挺水植物	576.00				576.00	㎡	72,000.00	80.00
9	沉水植物	330.00				330.00	㎡	30,000.00	110.00
10	工程管网	96.00				96.00	m	1,200.00	800.00
11	钢砼结构	335.00				335.00	m³	6,700.00	500.00
12	厂区工程	80.00				80.00	项	1.00	800,000.00
13	绿化	90.00				90.00	㎡	3,000.00	300.00
14	中水回用系统	100.00				100.00	项	1.00	1,000,000.00
	第一部分工程费用合计	7,976.01	25.10	225.90	-	8,227.01			
二	第二部分其他费用				1,762.78	1,762.78			
1	征地费				1,200.00	1,200.00	亩	200.00	60,000.00
2	项目建设管理费				117.30	117.30	项目总投资（不含建设管理费本身）	10,662.29	0.01
3	工程勘察费				49.36	49.36	第一部分工程	8,227.01	0.01

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元
							费用		
4	工程设计费				127.93	127.93	第一部分工程费用	8,227.01	0.02
5	工程造价咨询服务费				16.45	16.45	第一部分工程费用	8,227.01	0.00
6	项目前期工作咨询费				16.76	16.76	第一部分工程费用	8,227.01	0.00
7	招标代理服务费				27.00	27.00	第一部分工程费用	8,227.01	0.00
8	环境影响咨询服务费				7.01	7.01	第一部分工程费用	8,227.01	0.00
9	工程监理费				129.69	129.69	第一部分工程费用	8,227.01	0.02
10	场地准备及临时设施费				41.14	41.14	第一部分工程费用	8,227.01	0.01
11	工程保险费				24.68	24.68	第一部分工程费用	8,227.01	0.00
12	联合试运转费				2.26	2.26	设备购置费	225.90	0.01
13	生产准备费				3.20	3.20	人	16.00	2,000.00
	第二部分工程费用合计				1,762.78	1,762.78			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元
	第一、第二部分费用合计					9,989.79			
三	基本预备费				799.18	799.18	一+二部分工程费用	9,989.79	0.08
四	建设投资（一+二+三）	7,976.01	25.10	225.90	2,561.96	10,788.97			
	其中：可抵扣固定资产进项税额	724.56	2.07	25.99	108.44	861.06			
五	建设期利息					153.00	发债金额	3,400.00	0.05
六	总投资（四+五）					10,941.97			

2、资金筹措方式

（1）项目资金来源

本项目总投资 10,941.97 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 3,100.00 万元，项目资本金 7,841.97 万元，由平舆县财政安排，占项目总投资的 71.67%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	7,841.97	71.67%
债券资金	3,100.00	28.33%
其它资金		
合计	10,941.97	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 10,941.97 万元，拟申请政府专项债券资金 3,100.00 万元，剩余资金 7,841.97 万元通过西平县财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
			第一
一	总投资	10,941.97	10,941.97
二	资金筹措	10,941.97	10,941.97
1	发行债券	3,100.00	3,100.00
2	配套资金	7,841.97	7,841.97

（四）债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目预期收益主要为

堆肥处理收入和中水销售收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为西平县住房和城乡建设局，项目建成后，项目资产也将登记到西平县住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目收入住院为门诊收、住院收入。项目建成后为平舆县人民提供了优质的公共卫生和基本的医疗卫生服务，让人们能够在家门口就能享受优质的保健服务，不但大大缓解了就医压力和大医院的医疗服务能力，更重要的是方便了平舆县人民，实现了让人们在家门口就能享受优质医疗卫生资源。

3、资金的管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、西平县城市第二污水处理厂提标改造及中水回用建设项目收入预测

根据西平县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，本项目主营业务收入主要为零肥销售收入和中水销售收入。

根据市场上相关产品售价调查，精制有机肥的销售价格在 1300-1700 元/吨

间，本项目销售价格为均价 1500 元/吨(含税价)进行预测，项目运营期前一年按照 80%产能测算，第二年按照 90%产预测，以后年度按照设计规模测算；根据与意向单位签订的中水回用意向书，在项目实施后产生的 2.2 万吨中水。在债券存续期内主营业务收入预测如下表：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
负荷率	80%	90%	100%	100%	100%
堆肥销售单价（元/吨）	1,327.43	1,327.43	1,327.43	1,327.43	1,327.43
堆肥年销售量（万吨）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
堆肥销售收入小计	**116.81**	**131.42**	**146.02**	**146.02**	**146.02**
中水销售单价（元/吨）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
中水年销售量（万吨）	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50
中水销售收入小计	**490.56**	**551.88**	**613.20**	**613.20**	**613.20**
合计（万元）	**607.37**	**683.30**	**759.22**	**759.22**	**759.22**

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
堆肥销售单价（元/吨）	1,327.43	1,327.43	1,327.43	1,327.43	1,327.43
堆肥年销售量（万吨）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
堆肥销售收入小计	**146.02**	**146.02**	**146.02**	**146.02**	**146.02**
中水销售单价（元/吨）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
中水年销售量（万吨）	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50
中水销售收入小计	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**613.20**
合计（万元）	**759.22**	**759.22**	**759.22**	**759.22**	**759.22**

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
负荷率	100%	100%	100%	100%	
堆肥销售单价（元/吨）	1,327.43	1,327.43	1,327.43	1,327.43	
堆肥年销售量（万吨）	0.11	0.11	0.11	0.11	
堆肥销售收入小计	**146.02**	**146.02**	**146.02**	**146.02**	**2,000.44**
中水销售单价（元/吨）	0.80	0.80	0.80	0.80	
中水年销售量（万吨）	766.50	766.50	766.50	766.50	
中水销售收入小计	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**8,400.84**

合计（万元）	**759.22**	**759.22**	**759.22**	**759.22**	**10,401.31**

2、运营成本

根据西平县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，西平县城市污水处理厂运营情况本项目主要成本为专用材料（药剂）、污泥处理费、湿地运营维护费、水电动力费、工资福利、修理费、其他费用等。综合西平县污水处理厂近年运营情况，专用材料（药剂）主要为发酵菌剂、发酵辅料（秸秆等）、包装、固氮解磷、解钾菌剂，年用量分别为 7.00t/a、393.00t/a、1113.00t/a、3.00t/a，单价分别按市场价 45000 元/t、650 元/t、40 元/t、65000 元/t进行预测；湿地运营维护费包含人工维护费用，水生植物管理费用填料、池体维护费用，其他；湿地处理规模 2.2t/d，维护费用分别为 0.03 元/（t•d）、0.02 元/（t•d）、0.028 元/（t•d）、0.0069 元/（t•d）进行测算；水电及动力费主要为电费、水费和油费，电价按 0.65 元/度预测，年用电量 214690 度、水价按 2.4 元/m^3预测，年用水量 13750 吨、柴油按 5.09 元/吨，年用柴油量 33.00 吨进行预测；中水回用工程（湿地运营）中动力费按 0.036 元/（t•d）预测，日处理量为 22000t；本项目定员16人，投入运营后年职工酬为54.00万元进行预测，其他费用主要为办公费、污泥处理费、维修费按收入的4%进行预测；考虑通货膨胀因素上述运营成本在债券存续期内每5年按照5%递增。在债券存续期内运营成本预测如下表：

运营成本预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
药剂	57.35	64.52	71.69	71.69	71.69
湿地运营维护费	54.54	61.35	68.17	68.17	68.17
水电动力费	38.74	43.58	48.42	48.42	48.42
工资及福利	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
其他费用	24.19	27.21	30.23	30.23	30.23
合计	228.81	250.66	272.51	272.51	272.51

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
药剂	75.27	75.27	75.27	75.27	75.27
湿地运营维护费	71.58	71.58	71.58	71.58	71.58
动力费	50.84	50.84	50.84	50.84	50.84
工资及福利	56.70	56.70	56.70	56.70	56.70
其他费用	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75

合计	286.14	286.14	286.14	286.14	286.14

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
药剂	79.04	79.04	79.04	79.04	1,029.44
湿地运营维护费	75.16	75.16	75.16	75.16	978.94
动力费	53.38	53.38	53.38	53.38	695.30
工资及福利	59.54	59.54	59.54	59.54	791.66
其他费用	33.33	33.33	33.33	33.33	434.16
合计	300.45	300.45	300.45	300.45	3,929.50

3、税金

根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）文件的通知，纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务（以下称销售综合利用产品和劳务），可享受增值税即征即退政策。本项目属于第五项“资源综合利用劳务”中污水处理劳务，按照 70%退税比例，本项目中水销售属于“资源综合利用劳务” 中利用污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等销售再生水，按照 50%退税比例，本项目综合保守考虑，按照 50%退税比例。本项目按照提供销售劳务适用增值税税率13%，在债券存续期内增值税销项税额为1,346.15万元，本项目工程建设投资8,277.01万元,按照9%增值税税率计算增值税进项税为679.29万元，其他投资1,762.78万元，按照6%增值税税率计算增值税进项税为99.78万元，每年购材料130.23万元，按照13%的税率预测进项税16.93万元，经计算本项目在建设期进项税合计为1,020.22万元，本项目在债券存续期内需缴纳增值税及附加358.55万元。

企业所得税按照利润总额 25%计算，根据《关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（国税函〔2009〕185 号）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关文件规定，企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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，本项目适用上述文件。经计算本项目运营期内扣除固定折旧、债券利息后利润总额为负数，本项目在债券存续期内需缴纳企业所得税 0.00 元。

税金预测

单位：万元

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
增值税	81.94	81.33	81.33	81.33	325.93
城市维护建设税	4.10	4.07	4.07	4.07	16.31
教育费附加	4.10	4.07	4.07	4.07	16.31
合计	**90.14**	**89.47**	**89.47**	**89.47**	**358.55**

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、运营成本、税金预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第二年	607.37	228.81		378.56
第三年	683.30	250.66		432.64
第四年	759.22	272.51		486.71
第五年	759.22	272.51		486.71
第六年	759.22	272.51		486.71
第七年	759.22	286.14		473.08
第八年	759.22	286.14		473.08
第九年	759.22	286.14		473.08
第十年	759.22	286.14		473.08
第十一年	759.22	286.14		473.08
第十二年	759.22	300.45	90.14	368.63
第十三年	759.22	300.45	89.47	369.30
第十四年	759.22	300.45	89.47	369.30
第十五年	759.22	300.45	89.47	369.30
合计	10,401.31	3,929.50	358.55	6,113.26

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 3,100.00 万元，期限十五年，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		139.50	139.50	
第二年		139.50	139.50	378.56
第三年		139.50	139.50	432.64

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第四年		139.50	139.50	486.71
第五年		139.50	139.50	486.71
第六年	155.00	139.50	294.50	486.71
第七年	155.00	132.53	287.53	473.08
第八年	155.00	125.55	280.55	473.08
第九年	155.00	118.58	273.58	473.08
第十年	155.00	111.60	266.60	473.08
第十一年	465.00	104.63	569.63	473.08
第十二年	465.00	83.70	548.70	368.63
第十三年	465.00	62.78	527.78	369.30
第十四年	465.00	41.85	506.85	369.30
第十五年	465.00	20.93	485.93	369.30
合计	3,100.00	1,639.13	4,739.13	6,113.26
本息覆盖倍数	1.29			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.29，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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

证书编号: 410000130010
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: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

姓名 Full name 卞永军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No. 41272419740420425[illegible]



上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

4101050161779

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

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134277

姓名 Full name	魏永广
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1973-08-16
工作单位 Working unit	河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No.	410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134277/8413457749

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

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

年 月 日
2020年3月30日

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

河南中正 事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 转所专用章

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊普通合伙)河南分所 CPAs

河南省注册会计师协会 转所专用章

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

西平县公共停车场建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

西平县公共停车场建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0072 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县公共停车场建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合西平县公共停车场建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

西平县公共停车场建设项目拟申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	90.00	90.00
第二年	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
第三年	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
第四年	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
第五年	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
第六年	2,000.00		100.00	1,900.00	90.00	190.00
第七年	1,900.00		100.00	1,800.00	85.50	185.50
第八年	1,800.00		100.00	1,700.00	81.00	181.00
第九年	1,700.00		100.00	1,600.00	76.50	176.50
第十年	1,600.00		100.00	1,500.00	72.00	172.00
第十一年	1,500.00		300.00	1,200.00	67.50	367.50

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十二年	1,200.00		300.00	900.00	54.00	354.00
第十三年	900.00		300.00	600.00	40.50	340.50
第十四年	600.00		300.00	300.00	27.00	327.00
第十五年	300.00		300.00	0.00	13.50	313.50
合计		2,000.00	2,000.00		1,057.50	3,057.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

西平县公共停车场建设项目预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据西平县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为停车收费收入；在 15 年期债券存续期停车收费收入合计为 7,748.52 万元、运营成本合计为 2,739.90 万元、税金合计为 777.65 万元。

2、净现金流入

以西平县公共停车场建设项目建成后对外停车收费收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	108.86	227.15	345.45	375.76	366.87

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	340.6	311.87	311.87	311.87	311.87

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	304.70	304.70	304.70	304.70	4,230.97

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为西平县公共停车场建设项目在债券存续期间的现金净流入,建设

期需支付的资金利息由西平县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，西平县公共停车场建设项目本息覆盖倍数为1.38。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
4,230.97	3,057.50	1,173.47	1.38

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西平县公共停车场建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供西平县公共停车场建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二二年二月二十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

随着城市化进程的加快和汽车保有量的增长，西平县城区交通问题日益突出，城市交通管理跟不上城市发展节奏，停车难、交通拥堵、交通秩序差等问题亟待解决。同时，交通管理科学化程度不高，交通管理阶段仍处于“守门员”角色，没有介入城市建设的规划和设计阶段。西平县智能交通指挥中心建设正处于发展阶段，交通管理现实还主要依赖人力现场管理。随着机动车保有量的增长，静态交通已成为交通管理的重点。在老城区或城市中心地带，由于历史的原因没有规划足够多的停车位。西平县汽车拥有量极速增长，在商场超市、医院和行政办公区门前，规划停车位都非常少。特别是未来大道、西平大道的医院周围停车密度不断上升的情况下，医院因受停车场所的制约,造成病人流失、运输成本提高、工作效率下降，药品物资配送也受到停车空间的限制,致使医院效益受到严重影响。因此，经过科学实地考察、技术论证决定在西平县人口密度高，车辆量大的位置，建设立式智能立体社会停车场合。项目建设加强对繁华服务区、集中病人治疗区、公众服务和人口稠密区有限停车空间的集约使用,提高停车密度,增加有效停车位供给化解历史原因和现实发展造成的停车矛盾。项目一旦建成将致力于西平县智能、先进的静态交通体系的建设，实现提升西平县静态交通智能化、现代化水平。

二、项目概况

（一）项目建设地点

项目新建公共停车场 5 个，其中西平县西平大道中段北侧停车场占地面积 2,160.00 ㎡，设计停车位共计 140 个；西平县西平大道东段北侧停车场占地面积 648 ㎡，设计停车位共计 60 个；西平县柏城大道与文化路交叉口西北角停车场占地面积 769 ㎡，设计停车位共计 51 个；西平县行政服务中心旁边停车场占地面积 428 ㎡，设计停车位共计 44 个；未来大道西段停车场占地面积 8,586.0 ㎡，设计停车位共计 200 个。

（二）建设规模及内容

本项目新建公共停车场 5 个，共计设计停车位 495 个，其中西平县西平大道中段北侧停车场占地面积 2,160.00 ㎡，为机械式立体停车库结构，分为三组，每组 4 层，设计停车位共计 140 个；西平县西平大道东段北侧停车场占地面积 648 ㎡，为机械式立体停车库结构，分为二组，每组 4 层，设计停车位共计 60 个；西平县柏城大道与文化路交叉口西北角停车场占地面积 769 ㎡，为机械式立体停车库结构，分为三组，每组 4 层，设计停车位共计 51 个；西平县行政服务中心旁边停车场占地面积 428 ㎡，为机械式立体停车库结构，分为二组，每组 4 层，设计停车位共计 44 个；未来大道西段停车场占地面积 8,586.00 ㎡，为地面式停车场结构，设计停车位共计 200 个，地面铺装采用混凝土结构，另新建 2 间办公室 28 ㎡，新建 2 间门卫室 16.8 ㎡，配套建设项目区内道路硬化、绿化等基础设施工程；购置立体车库设备、停车升降设备、车库管理监控系统设备、车牌自动识别系统设备、专项电源系统设备等。

（三）项目建设期

本项目建设期为 1 年，本项目于 2022 年 3 月开工预计在 2023 年 2 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 2,500.00 万元，其中第一部分工程费用为 2,121.50 万元，第二部分工程建设其他费为 172.60 万元，第三部分工程预备费为 114.90 万元，第四部分建设期债券利息 90.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 2,500.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 2,000.00 万元，剩余资金 500.00 万元通过县财政安排。占项目总投资的 20.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	500.00	20.00%
债券资金	2,000.00	80.00%
其它资金		
合计	2,500.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	2,500.00	2,500.00	-
二	资金筹措	2,500.00	2,500.00	-
1	发行债券	2,000.00	2,000.00	-
2	配套资金	500.00	500.00	-

3、债券资金使用的合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

（五）项目单位基本情况

1、本项目的申报单位为西平县住房和城乡建设局。确山县商务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况如下：

机构名称：西平县住房和城乡建设局

机构地址：河南省西平县护城河路南段

机构性质：机关

负责人：姬凤群

机构组织代码：11412824005967907M

项目建成后，项目资产将登记到西平县住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要建设内容新建公共停车场5个，共计设计停车位495个及附属设施。停车位可产停车服务收入，项目建成后，西平县住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队（初步确定招聘50人）来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，遂平县产业集聚区管理委员将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

西平县公共停车场建设项目预期收益主要为停车收费收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、收入预测

本项目建设周期为 1 年，预计 2023 年初完工，本项目建成后主要收入预测如下：

停车收入：车位 495 个均位于西平县人流、车流密集之处，根据行业惯例，车位占用一般分为上午、下午、晚间、夜泊四个时段，上午停车时间一般为 7 点至 12 点，预计 5 小时；下午停车时间为 13 点至 18 点，预计 5 小时；晚间停车时间为 19 点至 21 点，预计 2 小时；夜泊停车时间为 22 点至次日凌晨 6 点，预计 8 小时。通过调查，当地停车场普遍收费标准为 1 元/小时，结合周边地市收费情况，本次测算设定车辆收费标准如下：停车 30 分钟内（含 30 分钟）免费，超过 30 分钟不足 1 小时(含 1 小时)按 4 元/辆收费，超过 1 小时后每增加 1 小时加收 1 元/辆，西平大道日均车流量约 12,000.00 辆/日，西平县柏城大道与文化路日均车流量约 11,000.00 辆/日；建设路与棠溪大道交叉口（西平县行政服务中心）

日均车流量约 10,000.00 辆/日，未来大道日均车流量约 10,500.00 辆/日，车位利用情况如下：

名称	占总车位（个）	收费均价（元）	日周转次数（次）	年收入（万元）
停车 1 小时	149（30%）	4	10	217.54
停车 1-4 小时	149（30%）	6	6	195.79
停车 4-8 小时	99（20%）	10	3	108.41
停车 8-12 小时	49（10%）	12	2	42.92
停车 12-24 小时	49（10%）	15	1	26.83
合计	495			591.49

车位使用率按运营期第一年 50%，第二年 70%，第三年 90%，以后每年按照 100%测算，则运营期内收入明细如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
停车收入	295.75	414.04	532.34	591.49	591.49
小计	295.75	414.04	532.34	591.49	591.49

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
停车收入	591.49	591.49	591.49	591.49	591.49
小计	591.49	591.49	591.49	591.49	591.49

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
停车收入	591.49	591.49	591.49	591.49	7748.52
小计	591.49	591.49	591.49	591.49	7748.52

2、运营成本

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括职工薪酬、维修费、水电费用、其他管理费用构成。对此，根据项目运营特点，结合所在地区人力资源

与物价水平，本项目正常运营年份成本费用估算如下：

(1) 职工薪酬：本项目建成后新增就业人员共计 50 人，根据当地自来水行业工资水准，设定年工资 4 万元，福利费按年工资 14%计提，则运营期内年平均职工薪酬合计为 123.12 万元。

(2)维修费：项目总投资 2,500.00 万元，项目建成后，按照残值率 5%，折旧年限 20 年，则年计提折旧 118.89 万元，按折旧的 5%计提资产维修维护费用，年计提维修费 5.94 万元。

(3)水电费：根据《单位建筑面积用电指标》，本项目建筑面积 12,591.00 平方米，每平方米公共照明耗 4 度/小时，则年用电花费 35.30 万元，假设项目建成后停车场客流量每日 10,000.00 人次，每人平均耗用 8.76 升水，水费 3.5 元每吨，则年用水花费 10.22 万元，水电花费年均合计 45.52 万元。

(4)其他管理费用：公司员工发生的日常相关费用，考虑停车场员工无需出差招揽业务，按照职工薪酬总额的 10%计提，则年均 12.31 万元。

考虑通货膨胀，成本每 5 年增加 5%，则成本明细如下：

单位：万元

年度	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
职工薪酬	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12
维修费	5.94	5.94	5.94	5.94	5.94
水电费用	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52
其他管理费用	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31
合计	186.89	186.89	186.89	186.89	186.89

（续上表）

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
职工薪酬	129.28	129.28	129.28	129.28	129.28
维修费	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24
水电费用	47.80	47.80	47.80	47.80	47.80
其他管理费用	12.93	12.93	12.93	12.93	12.93
合计	196.25	196.25	196.25	196.25	196.25

（续上表）

年度	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
职工薪酬	135.74	135.74	135.74	135.74	1,804.96
维修费	6.55	6.55	6.55	6.55	87.10
水电费用	50.19	50.19	50.19	50.19	667.36

年度	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
其他管理费用	13.57	13.57	13.57	13.57	180.48
合计	206.05	206.05	206.05	206.05	2,739.90

3、税金

本项目工程总投资 2,500.00 万元，本项目完工后，计提增值进项税 206.67 万元；每年水电费按照 13%计提进项税，计提进项税额 59.52 万元，两者共计 266.19 万元，项目收入按租赁不动产增值税税率 9%计算，则运营期内计提增值税销项税额 639.80 万元，抵扣进项税后，缴纳增值税为 373.61 万元；城建税税率为 5%，教育费为 3%，地方教育费附加为 2%，三项附加税在运营期内计提金额为 37.39 万元；停车场所得税按税率 25%计提，本次测算运营期内缴纳税费如下：

单位:万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
增值税	-	-	-	-	-
城建税	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	28.84	37.73
合计	-	-	-	28.84	37.73

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
增值税	17.85	44.58	44.58	44.58	44.58
城建税	0.89	2.23	2.23	2.23	2.23
教育费附加	0.54	1.34	1.34	1.34	1.34
所得税	35.00	34.33	34.33	34.33	34.33
合计	54.64	83.37	83.37	83.37	83.37

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
增值税	44.36	44.36	44.36	44.36	373.61
城建税	2.22	2.22	2.22	2.22	18.69
教育费附加	1.33	1.33	1.33	1.33	11.22
所得税	31.94	31.94	31.94	31.94	366.65
合计	80.74	80.74	80.74	80.74	777.65

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第二年	295.75	186.89	-	108.86
第三年	414.04	186.89	-	227.15
第四年	532.34	186.89	-	345.45
第五年	591.49	186.89	28.84	375.76
第六年	591.49	186.89	37.73	366.87
第七年	591.49	196.25	54.64	340.60
第八年	591.49	196.25	83.37	311.87
第九年	591.49	196.25	83.37	311.87
第十年	591.49	196.25	83.37	311.87
第十一年	591.49	196.25	83.37	311.87
第十二年	591.49	206.05	80.74	304.70
第十三年	591.49	206.05	80.74	304.70
第十四年	591.49	206.05	80.74	304.70
第十五年	591.49	206.05	80.74	304.70
合计	**7,748.52**	**2,739.90**	**777.65**	**4,230.97**

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 2,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		90.00	90.00	
第二年		90.00	90.00	108.86
第三年		90.00	90.00	227.15
第四年		90.00	90.00	345.45

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第五年		90.00	90.00	375.76
第六年	100.00	90.00	190.00	366.87
第七年	100.00	85.50	185.50	340.60
第八年	100.00	81.00	181.00	311.87
第九年	100.00	76.50	176.50	311.87
第十年	100.00	72.00	172.00	311.87
第十一年	300.00	67.50	367.50	311.87
第十二年	300.00	54.00	354.00	304.70
第十三年	300.00	40.50	340.50	304.70
第十四年	300.00	27.00	327.00	304.70
第十五年	300.00	13.50	313.50	304.70
合计	2,000.00	1,057.50	3,057.50	4,230.97
本息覆盖倍数	1.38			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.38，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所特殊普通合伙河南分所 4101080151779

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年 /y　03 月 /m　24 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 4101065431370

2021年6月30日

年 /y　月 /m　日 /d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

确山县农村生活污水处理项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

确山县农村生活污水处理项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2022〕第 0066 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对确山县农村生活污水处理项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合确山县农村生活污水处理项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

确山县农村生活污水处理项目拟申请政府专项债券资金 20,000.00 万元，其中已申请使用 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债券（五期）16,400.00 万元、债券利率 3.70%，2021 年河南省城乡发展专项债券（十九期）1,900.00 万元、债券利率 3.52%、期限十五年，到期一次还本付息。2022 年拟申请 1,700.00 万元,假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		16,400.00		16,400.00	606.80	606.80
第二年	16,400.00	1,900.00		18,300.00	673.68	673.68
第三年	18,300.00	1,700.00		20,000.00	750.18	750.18
第四年	20,000.00	-		20,000.00	750.18	750.18
第五年	20,000.00	-		20,000.00	750.18	750.18
第六年	20,000.00	-		20,000.00	750.18	750.18
第七年	20,000.00	-		20,000.00	750.18	750.18
第八年	20,000.00	-	85.00	19,915.00	750.18	835.18
第九年	19,915.00	-	85.00	19,830.00	746.36	831.36

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十年	19,830.00	-	85.00	19,745.00	742.53	827.53
第十一年	19,745.00	-	85.00	19,660.00	738.71	823.71
第十二年	19,660.00	-	85.00	19,575.00	734.88	819.88
第十三年	19,575.00	-	255.00	19,320.00	731.06	986.06
第十四年	19,320.00	-	255.00	19,065.00	719.58	974.58
第十五年	19,065.00	-	16,655.00	2,410.00	708.11	17,363.11
第十六年	2,410.00	-	2,155.00	255.00	89.83	2,244.83
第十七年	255.00	-	255.00	-	11.48	266.48
合计		20,000.00	20,000.00		11,004.08	31,004.08

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

确山县农村生活污水处理项目预计在债券存续期第三年年末完工、第四年投入运营并实现经营收益且能够实现现金流入。

根据确山县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为污水处理收入；在 15 年期债券存续期营业收入合计金额 55,409.54 万元，运营成本合计金额 16,092.70 万元、税金合计金额 189.19 万元。

2、净现金流入

以确山县农村生活污水处理项目建成后污水处理收入为基础，考虑药剂费、污泥处理费、动力费、工资福利费、其他费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
项目净收益	2,339.06	2,631.45	2,923.83	2,923.83	2,923.83

（续上表）

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
项目净收益	2,867.80	2,867.80	2,867.80	2,867.80	2,867.80

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十八年	合计
项目净收益	2,808.96	2,808.96	2,727.26	2,655.42	39,127.66

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为确山县农村生活污水处理项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由确山县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，确山县农村生活污水处理项目本息覆盖倍数为1.26。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
39,127.66	31,004.08	8,123.59	1.26

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的确山县农村生活污水处理项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供确山县农村生活污水处理项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二二年二月二十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

确山县农村生活污水处理项目的建设是保护该服务范围内水体及流域水质的必然要求，目前确山县乡镇排水存在一下的普遍问题:(1)部分排水沟渠年久失修，经常堵塞，遇大雨时，街巷积水严重，影响通行。(2)居民生活污水及工业废水多数未经处理直接排入沟渠，严重污染水体。(3)整个乡镇区无统一的排污系统，各自为政现象严重。同时确山县部分乡镇是驻马店市承接产业转移重镇，驻马店市经济副中心；以生态旅游和商贸服务为特色的宜居型城镇。淮河又是生活在淮河流域人们“母亲河”，淮河流域治理已纳入国家战略，汝河是淮河较大支流，汝河入淮下游乡镇供水厂取水均采自淮河。因此汝河污水治理是淮河治理的重要环节，必须统一规划，同步实施，这样才能确保淮河治理总体目标的顺利实现。由此可见该污水处理工程建设是十分必要。

二、项目概况

（一）项目建设地点

确山县农村生活污水处理项目位于确山县任店镇、留庄镇、竹沟镇、双河镇、刘店镇等 10 个乡镇。

（三）建设规模及内容

确山县农村生活污水处理项目在任店镇、留庄镇、竹沟镇、双河镇、刘店镇等 10 个乡镇建设农村生活污水处理厂 10 座，设计总规模为 46,650.00 立方米/天，污水处理总规模 46,170.00 立方米/天，配套建设污水管网长度为 176,000.00 米、检查井 5,092.00 个。

（三）项目建设期

确山县农村生活污水处理项目建设期 11 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

确山县农村生活污水处理项目总投资 73,400.00 万元，其中：工程费用 63,413.61 万元，工程建设其他费用 6,494.01 万元，预备费用 3,492.38 万元。

2、资金筹措方式

确山县农村生活污水处理项目总投资 73,400.00 万元，拟申请政府专项债券资金 20,000.00 万元，剩余资金 53,400.00 万元通过确山县财政资金安排。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：确山县住房和城乡建设局

机构性质：机关

机构地址：确山县金山大道北段一号

负责人：周国山

统一社会信用代码：114128210059521664

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

确山县农村生活污水处理项目预期收益主要为污水处理收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、确山县农村生活污水处理项目收入预测

根据确山县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查情况，本项目主营业务收入主要为污水处理收入。根据确山发展和改革委员会出具的《关于调整我县农村污水处理收费标准的通知》，确山县农村居民污水处理费调整至 2.4 元/立方米。本项目实施后前两年分别污水处理规模 46,170.00 立方米/天的 80%、90%测算以后按照按照满负荷测算，在债券存续期内主营业务收入预测如下表：

主营业务收入预测

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
单价（元/吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
污水处理量（万吨）	1,348.16	1,516.68	1,685.21	1,685.21	1,685.21
合计（万元）	3,235.59	3,640.04	4,044.49	4,044.49	4,044.49

（续上表）

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
单价（元/吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
污水处理量（万吨）	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21
合计（万元）	4,044.49	4,044.49	4,044.49	4,044.49	4,044.49

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
单价（元/吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
污水处理量（万吨）	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	23,087.31
合计（万元）	4,044.49	4,044.49	4,044.49	4,044.49	55,409.54

2、运营成本

根据确山县住房和城乡建设局提供的项目资料和参考同行业污水处理项目，本项目主要成本为专用材料（药剂）、动力费（电费）、工资福利、其他费用等。综合同行业污水处理运营成本情况，专用材料聚合氯化铝(PAC)，处理每万吨污水需要 0.32 吨，每吨售价 1,800.00 元，每万吨费用 576 元；聚丙烯酰胺（PAM），处理每万吨污水需要 0.01 吨，每吨售价 17,000.00 元，每万吨费用 170.00 元；乙酸钠，处理每万吨需要 0.01 吨，每吨售价 1,800.00 元，每万吨费用 18.00 元；氯化钠，处理每万吨污水需要 0.3 吨，每吨售价 750.00 元，每万吨费用 225.00 元；醋酸钠，处理每万吨污水需要 0.1 吨，每吨售价 3,600.00 元，每万吨费用 360.00 元；聚合硫酸铁，处理每万吨污水需要 0.05 吨，每吨售价 900.00 元，每万吨费用 45.00 元，综上处理每万吨污水专用材料费为 1,394.00 元，出于谨慎性原则本项目完成后专用材料费按照 1,500.00 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。污泥处理费用（药剂、清运）每万吨处理费用为 753.40 元，出于谨慎性原则本项目完成后污泥处理费用（药剂、清运）按照 800 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。动力费（电费）每万吨 3,973 度，每万吨 2,344.00 元，出于谨慎性原则本项目完成后动力费（电费）按照 2,400.00 元，以后每 5 年按照 5%递增。工资福利费按照 1,450.00 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。其他费用主要为办公费、印刷费、

维修费等按照 500 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。

运营成本预测

单位:万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
药剂	202.22	227.50	252.78	252.78	252.78
污泥处理费	107.85	121.33	134.82	134.82	134.82
动力费	323.56	364.00	404.45	404.45	404.45
工资及福利	195.48	219.92	244.35	244.35	244.35
其他费用	67.41	75.83	84.26	84.26	84.26
合计	896.53	1,008.60	1,120.66	1,120.66	1,120.66

（续上表）

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
药剂	265.42	265.42	265.42	265.42	265.42
污泥处理费	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56
动力费	424.67	424.67	424.67	424.67	424.67
工资及福利	256.57	256.57	256.57	256.57	256.57
其他费用	88.47	88.47	88.47	88.47	88.47
合计	1,176.69	1,176.69	1,176.69	1,176.69	1,176.69

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	合计
药剂	278.69	278.69	278.69	278.69	3,629.93
污泥处理费	148.64	148.64	148.64	148.64	1,935.96
动力费	445.91	445.91	445.91	445.91	5,807.89
工资及福利	269.40	269.40	269.40	269.40	3,508.93
其他费用	92.90	92.90	92.90	92.90	1,209.98
合计	1,235.53	1,235.53	1,235.53	1,235.53	16,092.70

3、税金

根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）文件的通知，纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务（以下称销售综合利用产品和劳务），可享受增值税即征即退政策。本项目属于第五项“资源综合利用劳务”中污水处理劳务，按照 70%退税比例。提供污水处理劳务按照提供加工、修理修配劳务适用增值税税率 13%，在债券存续期内增值税销项

税额为 6,374.55 万元，本项目工程建设投资 63,413.61 万元,按照 9%增值税税率计算增值税进项税为 5,235.99 万元，其他投资 9,986.39 万元，按照 6%增值税税率计算增值税进项税为 565.27 万元，经计算本项目在建设期进项税合计为 5,801.25 万元，本项目在债券存续期内需缴纳增值税及附加 189.19 万元。

企业所得税按照利润总额 25%计算，根据《关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（国税函〔2009〕185 号）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关文件规定，企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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，本项目适用上述文件。经计算本项目在债券存续期不含税主营业务收入 50,108.75 万元，运营成本 16,428.90 万元，累计折旧 32,540.67 万元，债券利息 12,600.00 万元，本项目运营期内利润总额为负数，故无需缴纳企业所得税。

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、运营成本、税金预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第四年	3,235.59	896.53	-	2,339.06
第五年	3,640.04	1,008.60	-	2,631.45
第六年	4,044.49	1,120.66	-	2,923.83
第七年	4,044.49	1,120.66	-	2,923.83
第八年	4,044.49	1,120.66	-	2,923.83
第九年	4,044.49	1,176.69	-	2,867.80
第十年	4,044.49	1,176.69	-	2,867.80
第十一年	4,044.49	1,176.69	-	2,867.80
第十二年	4,044.49	1,176.69	-	2,867.80
第十三年	4,044.49	1,176.69	-	2,867.80
第十四年	4,044.49	1,235.53	-	2,808.96
第十五年	4,044.49	1,235.53	-	2,808.96
第十六年	4,044.49	1,235.53	35.64	2,773.32

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第十七年	4,044.49	1,235.53	153.55	2,655.42
合计	55,409.54	16,092.70	189.19	39,127.66

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，已申请使用 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债券（五期）16,400.00 万元、债券利率 3.70%，2021 年河南省城乡发展专项债券（十九期）1,900.00 万元、债券利率 3.52%、期限十五年，到期一次还本付息。2022 年拟申请 1,700.00 万元,假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		606.80	606.80	
第二年		673.68	673.68	
第三年		750.18	750.18	
第四年		750.18	750.18	2,339.06
第五年		750.18	750.18	2,631.45
第六年		750.18	750.18	2,923.83
第七年		750.18	750.18	2,923.83
第八年	85.00	750.18	835.18	2,923.83
第九年	85.00	746.36	831.36	2,867.80
第十年	85.00	742.53	827.53	2,867.80
第十一年	85.00	738.71	823.71	2,867.80
第十二年	85.00	734.88	819.88	2,867.80
第十三年	255.00	731.06	986.06	2,867.80
第十四年	255.00	719.58	974.58	2,808.96
第十五年	16,655.00	708.11	17,363.11	2,808.96
第十六年	2,155.00	89.83	2,244.83	2,773.32
第十七年	255.00	11.48	266.48	2,655.42
合计	20,000.00	11,004.08	31,004.08	39,127.66
本息覆盖倍数	1.26			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.26，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

确山县冷链物流园区建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

确山县冷链物流园区建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2022〕第 0052 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对确山县冷链物流园区建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合确山县冷链物流园区建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

确山县冷链物流园区建设项目拟申请政府专项债券资金 13,000.00 万元，限十五年。假设债券票面利率 4.50%，2021 年发行的 3,100.00 万元到期还本并支付最后一次利息；2022 年发行的 9,900.00 万元，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		3,100.00		3,100.00	139.500	139.500
第二年	3,100.00	9,900.00		13,000.00	585.000	585.000
第三年	13,000.00			13,000.00	585.000	585.000
第四年	13,000.00			13,000.00	585.000	585.000
第五年	13,000.00			13,000.00	585.000	585.000
第六年	13,000.00			13,000.00	585.000	585.000
第七年	13,000.00		495.00	12,505.00	585.000	1,080.000
第八年	12,505.00		495.00	12,010.00	562.725	1,057.725
第九年	12,010.00		495.00	11,515.00	540.450	1,035.450
第十年	11,515.00		495.00	11,020.00	518.175	1,013.175

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十一年	11,020.00		495.00	10,525.00	495.900	990.900
第十二年	10,525.00		1,485.00	9,040.00	473.625	1,958.625
第十三年	9,040.00		1,485.00	7,555.00	406.800	1,891.800
第十四年	7,555.00		1,485.00	6,070.00	339.975	1,824.975
第十五年	6,070.00		4,585.00	1,485.00	273.150	4,858.150
第十六年	1,485.00		1,485.00		66.825	1,551.825
合计	0.00	13,000.00	13,000.00		7,327.125	20,327.125

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

确山县冷链物流园区建设项目预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据确山县商务局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为物流服务收入；在 15 年期债券存续期物流服务收入合计为 70,451.20 万元、运营成本合计为 36,759.88 万元，缴纳税费合计为 7,630.85 万元。

2、净现金流入

以确山县冷链物流园区建设项目建成后对外物流服务收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	-36.38	450.29	1,423.64	1,910.31	2,396.98

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	2,271.43	2,271.43	2,271.43	2,271.43	2,271.43

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
项目净收益	2,139.62	2,139.62	2,139.62	2,139.62	26,060.47

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为确山县冷链物流园区建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由确山县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，确山县冷链物流园区建设项目本息覆盖倍数为 1.28。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
26,060.47	20,327.125	5,733.35	1.28

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的确山县冷链物流园区建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供确山县冷链物流园区建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二二年二月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2013 年，工信部印发《关于推进物流信息化的指导意见》，提出充分发挥核心物流企业对行业资源的整合能力，打通物流信息链，推进全程透明可视化管理，提高专业化物流服务水平。提升物品拣选、传送、识别和储存设备的自动化水平，提高各种交通运输工具和集装箱、托盘等集装单元化器具的智能化管理水平，优化供应链全程管理方式，缩短物流响应时间，提高物品可得率和资金周转率，降低平均库存水平和物流总成本，提高客户满意率和供应链的整体竞争能力。

2014 年，国务院印发《物流业发展中长期规划（ 2014-2020 年）》，提出到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系， 物流的社会化、专业化水平进一步提升，物流业增加值年均增长 8%左右，物流业增加值占国内生产总值的比重达到 7.5%左右，确定建设现代物流体系的发展重点：着力降低物流成本；着力提升物流企业规模化、集约化水平；着力加强物流基础设施网络建设。

2015 年 7 月 4 日《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》中特别强调“互联网+高效物流”，加快建设跨行业、跨区域的物流信息服务平台，提高物流供需信息对接和使用效率。 鼓励大数据、云计算在物流领域的应用，建设智能仓储体系，优化物流运作流程，提升物流仓储的自动化、智能化水平和运转效率，降低物流成本。发挥互联网信息集聚优势，聚合各类物流信息资源，鼓励骨干物流企业和第三方机构搭建面向社会的物流信息服务平台，整合仓储、运输和配送信息，开展物流全程监测、预警，提高物流安全、环保和诚信水平，统筹优化社会物流资源配置。

《驻马店市现代物流业发展规划（2018-2020 年）》（驻政办〔2017〕138 号）提到：基本形成“全链条、网络化、严标准、可追溯、新模式、高效率”的现代冷链物流体系，冷链物流发展水平居全省前列。果蔬、肉类、奶类冷链流通率分别达到 30%、50%和 60%以上，冷库总库容达到 200 万 m3 以上，冷藏运输车达到 1000 辆以上，建成 1-2 个大型冷链物流加工分拨配送基地，培育形成 1 家以上

全国性冷链服务标杆企业，新增 1-2 家冷链物流上市企业。

本项目位于确山县三里河街道办事处秀山社区东至耕地、南至住房、西至西环路、北至杨庄组，区域位置理想，交通条件优越，是理想的现代物流产业园发展地。加强基础设施建设，完善物流仓储服务功能，突出大型化、专业化、现代化物流仓储特色，推动确山县经济发展，提升物流仓储的带动能力。通过联盟合作、借力发展，集聚更多生产要素，促进和带动相关产业共同发展，提升物流仓储对区域经济发展的产业拉动作用。

二、项目概况

（一）项目建设地点

项目建设地点位于确山县三里河街道办事处秀山社区东至耕地、南至住房、西至西环路、北至杨庄组。

（二）建设规模及内容

项目规划用地面积 88,865.78 ㎡（合 133.3 亩），项目规划总建筑面积为 93,310.00 ㎡；主要建设内容包括冷冻库、冷藏库，购置冷链配送车及室外绿化、道路及场地硬化、给排水、供电及光伏工程等配套基础设施。项目实施后，年可配送冷藏冷冻类农产品、水产品、加工食品 20 万吨。

（三）项目建设期

根据《确山县冷链物流园区建设项目可行性研究报告》本项目建设期为 1 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2021 年 9 月开工，预计在 2022 年 8 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目估算总投资 32,980.85 万元，其中：工程费用 27,674.84 万元，工程建设其他费用 2,529.65 万元（含土地费用 1,333.00 万元），预备费 2,416.36 万元，建设期利息 360.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 32,980.85 万元，其中：拟申请专项债券资金 13,000.00 万元，剩余资金 19,980.85 万元通过县财政安排，占项目总投资的 60.58%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发

〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	19,980.85	60.58%
债券资金	13,000.00	39.42%
其它资金		
合计	32,980.85	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年
一	总投资	32,980.85	13,080.85	19,900.00
二	资金筹措	32,980.85	13,080.85	19,900.00
1	发行债券	13,000.00	3,100.00	9,900.00
2	配套资金	19,980.85	9,980.85	10,000.00

3、债券资金使用的合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

（五）项目主体及运作模式

1、本项目的申报单位为确山县商务局。确山县商务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况如下：

机构名称：确山县商务局

机构地址：河南省确山县联播大道 15 号产业集聚区综合服务中心

机构性质：机关

负责人：袁贺忠

统一社会信用代码：11412821005952182R

项目建成后，项目资产将登记到确山县商务局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

项目主要建设内容包括冷冻库、冷藏库，购置冷链配送车及室外绿化、道路及场地硬化、给排水、供电及光伏工程等配套基础设施。冷冻库、冷藏库可产生存储配送收入，冷链配送车可形成物流配送收入。项目建成后，确山县商务局通过招聘专业人员组成运营团队（初步确定招聘60人）来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

确山县冷链物流园区建设项目预期收益主要为物流服务收入（包含装卸收入、仓储收入、配送收入）。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经运营作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、确山县冷链物流园区建设项目收入预测

本项目建设周期为1年，预计2022年8月完工，本项目建成后主要收入为物流服务收入，包含装卸收入、冷冻仓储收入、配送收入。

⑴预测思路与方法

通过样本分析法对重点对接产业的主要产品及原材料规模进行预测，再根据

本项目市场竞争力对仓储物流量进行预测。

(2) 物流仓储量预测说明

确山县位于河南省南部，桐柏、伏牛两山余脉的延伸地带，地处北纬 32º 27′ ～32º 58′，东经 113º 37′ ～114º 14′ 之间，年≥0℃积温 5,636℃，平均气温 15.6℃，年日照时数 2,062.4 小时，无霜期 226 天，年降水量 972.9 毫米，全县耕地面积 124 万亩。近年来，确山县把加快培育发展特色农业作为统筹城乡发展，推进社会主义新农村建设，加快农村经济发展的一个重要途径，确山县是革命老区和国家级贫困县，依托确山县资源优势、区位优势和特色产业发展基础好的优势，进一步加大农业产业结构调整力度，大力发展特色农业。目前，瓜果蔬菜、食用菌、红薯、板栗、中药材、优质水稻等特色种植，向规模化、标准化、专业化发展，以农业产业布局特色化，提升农村区域竞争力，以农业特色品牌，提高农产品在市场上的竞争力，促进农村经济发展，提高农民收入，强力推动确山县农业增效、农民增收和农村经济的健康稳定发展。确山县有冷冻仓储需求的特色农产品发展状况如下：

确山中药材：确山县是我国中药材的重要产区，特别是夏枯草、半枝莲、百花蛇草等中药材，常年种植面积 8 万亩以上，产值 3 亿元以上，面积大、质量优、产量高，药材基地优势明显，影响较大，效益较好，形成了以竹沟、瓦岗、石滚河、任店等镇为主的中药材生产基地，中药农业已成为当地农民脱贫致富的支柱产业。确山夏枯草 2016 年列入国家地理标志保护产品，以夏枯草为主要原料的饮品、药品、保健品及食品开发技术日趋成熟，开发产品市场前景及效益十分可观，仅夏枯草饮品市场，广州加多宝集团、广药集团、达利园集团等一些全国知名的饮品集团公司都从事夏枯草饮品开发，确山夏枯草占全国夏枯草市场供货量的 65%以上。一方面，药品市场对确山夏枯草的需求量越来越大，发展前景十分广阔；另一个方面，确山夏枯草种植历史悠久，药农生产经验丰富，生产出的确山夏枯草品质好，易储存，耐运输，产业发展潜力大，具有广阔的市场前景。河南省地方标准《地理标志产品确山夏枯草》已通过国家有关专家审核。

瓦岗红薯：确山县瓦岗红薯作为当地的特产，以其品质优良、种植面积广、产量大、知名度高而著名。瓦岗红薯分布在以瓦岗镇为中心，竹沟、石磙河、任店、李新店等乡镇都有种植，常年种植面积 5 万亩左右，产量超过 15 万吨；主

要品种有广薯 87、商薯 19、豫薯 12、豫薯 13、徐薯 27、浙紫 1 号、紫菁 2 号等优良品种。近年来，瓦岗红薯在龙头企业的带动下，采取规范化种植、标准管理，红薯产量和品质大幅度提高，红薯种植已成为当地农民增收的支柱产业。2011 年确山县被定为国家红薯产业技术体系示范基地县，引进新品种“广薯-87”，结合当地的特殊的自然条件和栽培技术，生产出的红薯粉糯香甜，味香浓郁，面沙可口。食味浓郁，被农民誉为“栗子香”，市场售价比同类产品每公斤高 25%。目前，“广薯-87”为当地红薯栽培的主导品种，约占总栽培品种的 80%以上。采用优质瓦岗红薯加工优质红薯淀粉、粉条、粉皮等产品，因风味独特，品质优良深受消费者的喜爱。确山县红薯标准化种植及加工，先后荣获省和国家红薯种植综合标准化示范区的称号。

确山板栗：河南省确山县特产板栗，简称“确栗”，以个大、粒饱、味鲜著称，历来受到各地果业的重视。20 世纪 60 年代，确山产的红油栗、紫油栗，曾被评为中国优良品种。在国际市场上，确栗也享有较高声誉，远销至港澳地区、日本及东南亚各国。目前，确山板栗种植面积达到 1.44 万公顷，其中进入结果树龄面积达 0.94 万公顷，年产板栗 6000 多万公斤，确山县也成为河南省乃至全国板栗生产重点县。确山板栗的品种，以红油栗最多，占种植面积的 60%；紫油栗次之，占 30%。“确红栗”获得原林业部科技进步奖，确山油栗获全国林产品博览会银奖（名列全国第一）。在感官上，确山板栗与南方板栗相比，既有南方果形大的特点，又克服了南方板栗色泽差、品质不好的缺点。

确山西瓜：确山县依托山区自然资源优势，气候适宜，土层深厚，种植的西瓜以其风味佳、品质优享誉省内，西瓜产业已成为当地农民增产增收的支柱产业。2011 年确山县被定为国家西甜瓜产业技术体系示范基地，确山县示范基地成功推广了西瓜“品种优势化、育苗嫁接化、施肥合理化、栽培模式化”的四化栽培技术，地膜覆盖、瓜薯套种、燕型整枝等配套简化栽培技术已在广大瓜农推广普及，特别是“燕型整枝”技术省工省时，科学合理，西瓜增产增效显著，2018 年确山县加入国家西甜瓜产业技术战略联盟，“燕型整枝”技术成果在全国推广。2018 年确山县西甜瓜种植面积 6.68 万亩，其中西瓜 6.2 万亩，甜瓜 0.48 万亩，西甜瓜总产量 20 万吨左右。确山县西甜瓜种植主要分布在沿国道、省道等交通便利的瓦岗、三里河、任店、新安店、竹沟、石滚河、普会寺等 7 个乡（镇）。

食用菌。确山县形成了以竹沟、瓦岗、石滚河、留庄、任店等乡镇为主的食用菌生产基地，常年食用菌产量（干鲜混合）15000 多吨，总产值 3.5 亿元以上，确山县已成为享誉国内外食用菌生产强县。确山县培育食用菌龙头企业，打造品牌，开拓市场，注重商标注册和品牌培育，以“三品一标”认证为抓手，培育绿色农产品认证，实现由商品经营向品牌经营转化。

特色蔬菜。确山县是驻马店市重要蔬菜生产基地，全县蔬菜生产形成了露地、地膜覆盖、拱棚、日光温室等栽培模式的多元结构生产格局。确山县豆角、莴苣、番茄、大红袍萝卜等地方特色蔬菜享誉盛名，拳菜、荠菜、山芝麻叶、洋槐花等山野菜和速冻蔬菜远销国内外，特色蔬菜产业发展迅猛，种植面积和产量持续增长，大棚、温室等设施蔬菜食用菌栽培增幅明显，为加快蔬菜新品种新技术的示范推广速度，确山县大力推广生物肥、腐植酸肥、生物农药、新药械、肥水一体化、新的配套栽培模式，蔬菜食用菌产量和品质不断提高，促进了农民持续稳定增收。2018 年特色蔬菜种植面积 10 万亩，总产量 20 万吨，种植品种有黄瓜、白菜、萝卜、番茄、辣椒、茄子、豆角、莴苣等。其中日光温室和大棚面积 2.2 万亩。

确山黑猪通过国家遗传资源委员会的鉴定，被确定为中原地区优良畜禽品种，确山县积极打造生猪养殖基地和黑猪繁育基地、肉羊生产基地、肉牛生产基地、肉禽生产基地，2019 年末生猪存栏 54.6 万头，出栏 36.2 万头；肉牛存栏 9.19 万头，出栏 3.52 万头；羊存栏 22.92 万只，出栏 15.06 万只；家禽存栏 370 万只，出栏 177.69 万只，畜牧业产值占农业总产值的比重达到 40%以上。全县规模化养殖比重达到 70%以上，规模化养殖已成为确山县畜牧产业发展的主体。

经对确山县瓦岗镇顺春科技有限公司、确山县顺春种植专业合作社、确山县天源中药材发展有限公司、河南汇博农业开发有限公司、确山县四孩香菇专业合作社、确山县华鑫养殖专业合作社、确山县豫宏中药材种植专业合作社、河南龙凤山农牧股份有限公司、确山县绿源牧业养殖专业合作社、河南枫华种业有限公司确山县分公司、驻马店福源生态农业有限公司养殖场、驻马店乐华实业有限公司竹沟养羊基地、河南牧亚农业科技有限公司、河南万润农业科技发展有限公司等 26 家农副食品加工业调研：意向企业产品主要为红薯、板栗、西瓜、食用菌、蔬菜、猪肉、牛肉、羊肉、家禽，总年产量为 60 万吨，对冷库需求特别大。

本项目主要冷藏商品为红薯、板栗、西瓜、食用菌、蔬菜等，冷冻商品为猪肉、牛肉、羊肉、家禽。参考确山县特色农产品种植、产量，猪、牛、羊、家禽出栏等资料，综合预测，项目运营期第一年、第二年、第三年、第四年、第五年及以后冷冻库、冷藏库出租面积分别为：46,000 ㎡、55,200 ㎡、73,600 ㎡、82,800 ㎡、92,000 ㎡（总建筑面积 93,200 ㎡,考虑到空置情况，本项目预测租赁面积按 92,000 ㎡测算）。

根据《汽车货运站场级别划分和建设要求》仓储库面积计算公式：

$A_{10}=（Q_2\times T_2\times K_1\times a_4）/ f_2$

式中：A_{10}——仓储库仓储面积，㎡;

Q_2——日均仓储货物最大吞吐量；t/d

K_1——入库系数，取 1；

T_2——货物平均储存期，取 50d;

a_4——平均每吨货物占地面积，取 2.5 ㎡/t；

f_2 ——面积利用系数，一般取 0.75。

可以计算出项目储运库使用面积约 46,000.00 ㎡时，年货物吞吐量 10.09 万吨，项目储运库使用面积约 55,200.00 ㎡时，年货物吞吐量 12.09 万吨，项目储运库使用面积约 73,600.00 ㎡时，年货物吞吐量 16.12 万吨，项目储运库使用面积约 82,800.00 ㎡时，年货物吞吐量 18.13 万吨，项目储运库使用面积约 92,000.00 ㎡时，年货物吞吐量 20.17 万吨。

参考统计资料，综合预测研究年度，项目运行期内仓库出租面积、货运吞吐量、货运量等预测如下：

项目	运行第一年	运行第二年	运行第三年	运行第四年	运行第五年
货运吞吐量（万吨）	10.00	12.00	16.00	18.00	20.00
货运量（万吨）	5.00	6.00	8.00	9.00	10.00
配送量（万吨）	5.00	6.00	8.00	9.00	10.00
仓库出租面积（㎡）	46,000.00	55,200.00	73,600.00	82,800.00	92,000.00

注 1、货运吞吐量是指一定期间内进出园区并经过装卸的货物总量，通过对当地家企业座谈交流，结合实地情况对潜在商机的分析，并根据《汽车货运站场级别划分和建设要求》测算的仓库使用面积和吞吐量的配比关系，本次预测处于谨慎性考虑，项目运行第一年货运货运量按照 10 万吨进行测算，项目运行第二年货运吞吐量按照 12 万吨进行测算，项目运行

第三年及以后按照市场调查的货运量取整作为本次预测的货运量。

注 2、货运量是指在一定的时期内园区实际运送的货物数量，其计量单位为吨，本次预测处于谨慎性考虑，货运量按照吞吐量的一半进行测算。

（3）运行负荷率

根据本项目实际情况，本项目建成后第一年至第四年运行负荷率分别为：50%、60%、80%，90%；第五年以后按照 100%测算。

（4）服务价格市场调查情况

①仓储收入、装卸收入、配送收入等市场价格调查情况

经调查，河南省内同类项目冷藏库收费情况：郑州航空港区冷藏库收费标准：80 元/月/㎡，郑州新密市白寨镇冷藏库收费标准：75 元/月/㎡。由于项目的惠农性质及项目建筑物层高为二层，并参照河南省内同类项目收费情况确定本项目冷藏库收费标准：45 元/月/㎡。

马庄铁路物流园区—由铁路总公司武汉铁路局投资建设，园区为多式联运枢纽，具备仓储配送、流通加工、展示交易、快运分拨、信息服务等功能，是服务于当地商贸企业、批发市场及豫南地区快递、配送企业的区域级现代化物流基地，

综上所述，参考以上调查收费价格，确定本项目服务价格如下：

作业内容	作业收费	备注
仓库出租	45 元/月/㎡	参照郑州航空港区冷藏库收费标准
货物装卸	16.8 元/吨	参照马庄铁路物流园作业收费标准
货物配送	20 元/吨	参照马庄铁路物流园作业收费标准

综上所述，项目建成后，综合预测研究年度项目仓储面积与货运吞吐量的关系模型，考虑配送服务与联运服务的结构，本项目运营期内收入测算如下：

运营收入测算表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
负荷率	50%	60%	80%	90%	100%
货运吞吐量（万吨）	10.00	12.00	16.00	18.00	20.00
出租面积（㎡）	46,000.00	55,200.00	73,600.00	82,800.00	92,000.00
配送量（万吨）	5.00	6.00	8.00	9.00	10.00
装卸单价(元/吨)	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
装卸收入（万元）	168.00	201.60	268.80	302.40	336.00

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
仓储单价(元/㎡·月)	45.00	45.00	10.00	45.00	45.00
仓储收入（万元）	2,484.00	2,980.80	3,974.40	4,471.20	4,968.00
配送单价（元/吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
配送收入（万元）	100.00	120.00	160.00	180.00	200.00
收入合计：	2,752.00	3,302.40	4,403.20	4,953.60	5,504.00

续上表

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
货运吞吐量（万吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出租面积（㎡）	92,000.00	92,000.00	92,000.00	92,000.00	92,000.00
配送量（万吨）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
装卸单价(元/吨)	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
装卸收入（万元）	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
仓储单价(元/㎡·月)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
仓储收入（万元）	4,968.00	4,968.00	4,968.00	4,968.00	4,968.00
配送单价（元/吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
配送收入（万元）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收入合计：	5,504.00	5,504.00	5,504.00	5,504.00	5,504.00

续上表

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
负荷率	100%	100%	100%	100%	
货运吞吐量（万吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	256.00
出租面积（㎡）	92,000.00	92,000.00	92,000.00	92,000.00	
配送量（万吨）	10.00	10.00	10.00	10.00	128.00
装卸单价(元/吨)	16.80	16.80	16.80	16.80	
装卸收入（万元）	336.00	336.00	336.00	336.00	4,300.80
仓储单价(元/㎡·月)	45.00	45.00	45.00	45.00	
仓储收入（万元）	4,968.00	4,968.00	4,968.00	4,968.00	63,590.40
配送单价（元/吨）	20.00	20.00	20.00	20.00	
配送收入（万元）	200.00	200.00	200.00	200.00	2,560.00
收入合计：	5,504.00	5,504.00	5,504.00	5,504.00	70,451.20

2、运营成本

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括：职工薪酬、维修费、装卸配送成本，水电费用、其他费用构成。对此，根据项目运营特点，结合所在地区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)职工薪酬：本项目建成后新增就业人员共计 60 人，根据当地自来水行业工资水准，设定年薪酬 4.56 万元，则运营期内年平均职工薪酬合计为 273.60 万元。

(2)维修费：项目总投资 32,980.85 万元，其中固定资产投资总计 27,674.84 万元，项目建成后，参照固定资产原值的 2%计提资产维修维护费用，则年计提维修费 553.50 万元。

(3)装卸配送成本：项目建成后，正常年度年装卸货物总量 20 万吨，配送货物 10 万吨，装卸业务在园区内进行，园区装卸区行驶距离最大在 0.2 公里，配送距离一般在半径 20 公里之内，按 20 吨载重货车计算需发送 5,000.00 次，按照百公里耗柴油 40 升，柴油价格 6,855.00 元/吨，则正常年度装卸配送业务燃料成本为 41.13 万元。

(4)水电费：根据可行性研究报告，项目建成后，年耗电万 2,444.10 度，耗水 7.60 万吨，电费 0.65 元/度，水费 3.5 元/吨，则水电费用年均合计 1,615.27 万元。

(5)其他费用：公司发生的其他相关费用，考虑工资基数较大，大部分员工无需出差招揽业务，仅在园区进行装卸作业，按照工资总额的 10%计提，则年均 27.36 万元。

考虑通货膨胀，成本每 5 年增加 5%，则成本明细如下：

单位：万元

年度	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资薪酬	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60
维修费	553.50	553.50	553.50	553.50	553.50
装卸配送成本	20.57	24.68	32.90	37.02	41.13
水电费用	1,615.27	1,615.27	1,615.27	1,615.27	1,615.27
其他管理费用	27.36	27.36	27.36	27.36	27.36
合计	2,490.30	2,494.41	2,502.63	2,506.75	2,510.86

（续上表）

年度	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资薪酬	287.28	287.28	287.28	287.28	287.28
维修费	581.18	581.18	581.18	581.18	581.18
装卸配送成本	43.19	43.19	43.19	43.19	43.19
水电费用	1,696.03	1,696.03	1,696.03	1,696.03	1,696.03
其他管理费用	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73
合计	2,636.41	2,636.41	2,636.41	2,636.41	2,636.41

（续上表）

年度	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
工资薪酬	301.64	301.64	301.64	301.64	4,010.96
维修费	610.24	610.24	610.24	610.24	8,114.36
装卸配送成本	45.35	45.35	45.35	45.35	553.65
水电费用	1,780.83	1,780.83	1,780.83	1,780.83	23,679.82
其他管理费用	30.16	30.16	30.16	30.16	401.09
合计	2,768.22	2,768.22	2,768.22	2,768.22	36,759.88

3、税金

本项目工程总投资 32,980.85 万元，本项目完工后，计提增值税进项税额 2,723.19 万元；每年燃料、水电费按照 13%计提进项税，则运营期内计提进项税额 2,787.93 万元，两者共计 5,511.12 万元，项目收入.物流辅助服务增值税税率 6%计算，则运营期内计提增值税销项税额 3,987.83 万元，抵扣进项税后，缴纳增值税为零；因此运营期内无需缴纳增值税、城建税、教育费附加；项目企业所得税按税率 25%计提，结合本项目固定资产折旧 1,566.59 万元/年、债券利息 585.00 万元/年，在债券存续期内利润总额为负数，故无需缴纳企业所得税；

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》“从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据”，房产税税率 12%，则运营期缴纳税费测算如下：

单位:万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
房产税	298.08	357.70	476.93	536.54	596.16
合计	298.08	357.70	476.93	536.54	596.16

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
房产税	596.16	596.16	596.16	596.16	596.16

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
合计	596.16	596.16	596.16	596.16	596.16

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
房产税	596.16	596.16	596.16	596.16	7,630.85
合计	596.16	596.16	596.16	596.16	7,630.85

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第三年	2,752.00	2,490.30	298.08	-36.38
第四年	3,302.40	2,494.41	357.70	450.29
第五年	4,403.20	2,502.63	476.93	1,423.64
第六年	4,953.60	2,506.75	536.54	1,910.31
第七年	5,504.00	2,510.86	596.16	2,396.98
第八年	5,504.00	2,636.41	596.16	2,271.43
第九年	5,504.00	2,636.41	596.16	2,271.43
第十年	5,504.00	2,636.41	596.16	2,271.43
第十一年	5,504.00	2,636.41	596.16	2,271.43
第十二年	5,504.00	2,636.41	596.16	2,271.43
第十三年	5,504.00	2,768.22	596.16	2,139.62
第十四年	5,504.00	2,768.22	596.16	2,139.62
第十五年	5,504.00	2,768.22	596.16	2,139.62
第十六年	5,504.00	2,768.22	596.16	2,139.62
合计	70,451.20	36,759.88	7,630.85	26,060.47

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，2021 年发行的 3,100.00 万元到期还本并支付最后一次利息；2022

年发行的 9,900.00 万元，每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		139.500	139.500	
第二年		585.000	585.000	
第三年		585.000	585.000	-36.38
第四年		585.000	585.000	450.29
第五年		585.000	585.000	1,423.64
第六年		585.000	585.000	1,910.31
第七年	495.000	585.000	1,080.000	2,396.98
第八年	495.000	562.725	1,057.725	2,271.43
第九年	495.000	540.450	1,035.450	2,271.43
第十年	495.000	518.175	1,013.175	2,271.43
第十一年	495.000	495.900	990.900	2,271.43
第十二年	1,485.000	473.625	1,958.625	2,271.43
第十三年	1,485.000	406.800	1,891.800	2,139.62
第十四年	1,485.000	339.975	1,824.975	2,139.62
第十五年	4,585.000	273.150	4,858.150	2,139.62
第十六年	1,485.000	66.825	1,551.825	2,139.62
合计	13,000.000	7,327.125	20,327.125	26,060.47
本息覆盖倍数	1.28			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.28，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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

证书编号：
No. of Certificate 410000130010

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 1998 年 03 月 24 日

姓名 Full name 卞永军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No. 41[illegible]



上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101050161779

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

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134577649

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143666601134577649

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

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

年 月 日
2020年3月30日

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

泌阳县物流园区污水处理厂工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

泌阳县物流园区污水处理厂工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0378 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对泌阳县物流园区污水处理厂工程的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合泌阳县物流园区污水处理厂工程的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

泌阳县物流园区污水处理厂工程拟申请政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年内债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		1,800.00		1,800.00	81.00	81.00
第二年	1,800.00	-		1,800.00	81.00	81.00
第三年	1,800.00	-		1,800.00	81.00	81.00
第四年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第五年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第六年	1,800.00		90.00	1,710.00	81.00	171.00
第七年	1,710.00		90.00	1,620.00	76.95	166.95
第八年	1,620.00		90.00	1,530.00	72.90	162.90
第九年	1,530.00		90.00	1,440.00	68.85	158.85
第十年	1,440.00		90.00	1,350.00	64.80	154.80
第十一年	1,350.00		270.00	1,080.00	60.75	330.75
第十二年	1,080.00		270.00	810.00	48.60	318.60

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十三年	810.00		270.00	540.00	36.45	306.45
第十四年	540.00		270.00	270.00	24.30	294.30
第十五年	270.00		270.00	-	12.15	282.15
合计		1,800.00	1,800.00		951.75	2,751.75

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

泌阳县物流园区污水处理厂工程预计在债券存续期第二年投入运营并实现经营收益且能够实现现金流入。

根据泌阳县水务有限公司提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为污水处理收入、中水回用收入、财政补贴收入；在 15 年债券存续期运营收入合计 6,824.94 万元、运营成本合计 3,107.19 万元。

2、净现金流入

以泌阳县物流园区污水处理厂工程建成后污水处理收入为基础，考虑药剂费、污泥处理费、动力费、工资福利费、其他费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	203.00	246.44	289.87	311.59	311.59

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	301.24	301.24	301.24	301.24	301.24

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	236.37	215.09	198.80	198.80	3,717.75

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为泌阳县物流园区污水处理厂工程在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由泌阳县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，泌阳县物流园区污水处理厂工程本息覆盖倍数为 1.35。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
3,717.75	2,751.75	966.00	1.35

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泌阳县物流园区污水处理厂工程预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供泌阳县物流园区污水处理厂工程申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二一年十月二十三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2017 年 10 月 18 日，习近平总书记在十九大报告中指出：“加快水污染防治。提高污染排放标准，强化排污者责任，健全环保信用评价、信息强制性披露、严惩重罚等制度。构建政府为主导、企业为主体、社会组织和公众共同参与的环境治理体系。实施重要生态系统保护和修复重大工程，优化生态安全屏障体系，构建生态廊道和生物多样性保护网络，提升生态系统质量和稳定性”。要“统筹山水林田湖草系统治理，实行最严格的生态环境保护制度，形成绿色发展方式和生活方式，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路”。坚持人与自然和谐共生，必须树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为泌阳县水务有限公司。泌阳县水务有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以泌阳县物流园区污水处理厂工程申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表

统一社会信用代码	91411726MA3X804M1N	**名称**	泌阳县水务有限公司
类型	有限责任公司	**法定代表人**	王敬勇
开办资金	10000 万元人民币	**成立日期**	2016 年 03 月 18 日
住所	泌阳县东方红东街		
登记管理机关	驻马店市泌阳县市场监督管理局		
组织状态	正常		

二、项目概况

（一）项目建设概况

本项目位于泌阳县学苑路与西二环交叉口东南角。

项目新建污水处理厂一座，污水设计处理规模为 5000m³ /d，中水回用规模为 4000m³ /d，主要建设污水提升泵房及格栅调节池、综合生化池、紫外线消毒

渠、巴氏计量槽、综合设备间、进出水在线监测用房、中水池及提升泵房、综合办公用房等构筑物总建筑面积 2417.83 ㎡，配套建设厂区内水、电、工艺管道等，并购置潜污泵、罗茨风机、潜水搅拌器等污水处理设备；新建钢筋混凝土管污水管道长 2300.0m，新建污水检查井共计 26 座，新建 PE 塑料中水管道长 1200.0m。

（二）项目建设期

根据《泌阳县物流园区污水处理厂工程可行性研究报告》本项目建设周期拟定为 1 年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算为 4,500.00 万元，其中工程费用 3,926.01 万元，工程建设其他费用 282.56 万元，预备费用 210.43 万元，建设期利息 81.0 万元。

序号	工程或费用名称	估算价（万元）			合计
		建安工程	设备及工器具购置费	其他费用	
一	工程费用	2,660.71	1,265.30	-	3,926.01
1	主要生产项目	1,765.43	1,229.00	-	2,994.43
1.1	提升泵房及格栅调节池	283.65	86.00		369.65
1.2	综合生化池	920.00	675.00		1,595.00
1.3	紫外线消毒渠	2.82	60.00		62.82
1.4	巴氏计量槽	2.95	12.00		14.95
1.5	综合设备间	108.00	186.00		294.00
1.6	综合办公用房	30.00	3.80		33.80
1.7	进出水在线监测用房	8.00	68.00		76.00
1.8	中水池及提升泵	360.00	20.00		380.00
1.90	高压电源及变压器	50.00	30.00		80.00
1.10	自动控制及仪表系统		60.00		60.00
1.11	化验设备		15.00		15.00
1.12	通讯设备		8.00		8.00
1.13	监控设备		5.20		5.20
2	总图工程	128.20	36.30	-	164.50

序号	工程或费用名称	估算价（万元）			合计
		建安工程	设备及工器具购置费	其他费用	
2.1	场区道路及硬化	48.00			48.00
2.2	绿化	56.00			56.00
2.3	场区水电及工艺管线工程	24.20	36.30		60.50
3	污水管网	521.08	-	-	521.08
3.1	DN1000 钢筋混凝土管	144.00			144.00
3.2	DN1500 钢筋混凝土管	375.00			375.00
3.3	污水检查井	2.08			2.08
4	中水管网	246.00	-	-	246.00
4.1	DN300 塑料 PE 管	48.00			48.00
4.2	DN400 塑料 PE 管	198.00			198.00
二	工程建设其他费用			282.56	282.56
1	前期工作咨询费			8.00	8.00
2	建设单位管理费			38.30	38.33
3	勘察设计费			90.67	90.67
4	工程监理费			63.62	63.62
5	施工图审查费			4.53	4.53
6	施工准备及临时设施费			23.56	23.56
7	工程保险费			15.70	15.70
8	造价咨询费			13.74	13.74
9	招标代理服务费			11.75	11.75
10	联合试运转费			12.65	12.65
三	预备费用			210.43	210.43
1	基本预备费			210.43	210.43
2	涨价预备费			-	-
四	建设期利息			81.00	81.00
五	项目总投资	2,660.71	1,265.30	573.99	4,500.00

2、资金筹措方式

（1）项目资金来源

项目总投资为 4,500.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 1,800.00 万元，项目资本金 2,700.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 60.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	2,700.00	60.00%
债券资金	1,800.00	40.00%
其它资金		
合计	4,500.00	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 4,500.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 1,800.00 万元，剩余资金 2,700.00 万元由泌阳县财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
一	总投资	4,500.00	4,500.00
二	资金筹措	4,500.00	4,500.00
1	发行债券	1,800.00	1,800.00
2	配套资金	2,700.00	2,700.00

（四）债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期收益主要为污水处理收入、中水回用收入、补贴收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为泌阳县水务有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到泌阳县水务有限公司下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目包括污水处理厂及配套设施建设，污水处理厂可用于污水处理收入和中水销售收入。项目建成后，泌阳县水务有限公司初步确定由 12 人来共同运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，泌阳县水务有限公司对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、本项目主营业务收入主要为污水处理收入、中水回用收入、补贴收入。

（1）污水处理收入

根据泌阳县发展和改革委员会《关于泌阳县物流园区污水处理厂收费标准的通知》（泌发改〔2021〕69 号），按照“污染付费、公平负担、补偿成本、合理盈利”的原则，根据《国家发改委财政部和城乡建设部关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》规定，结合物流园区污水厂实际情况，暂定物流园区污水处理收费标准为 1.8 元/吨，出于谨慎考虑假定项目计算期内价格保持不变。本项目实施后按照污水处理设计规模 5000 ㎥/d 测算，全部为金宝师及鲜

菇坊生产及生活污水。假设项目运营期前 3 年分别按照 70%、80%、90%产能测算，以后每年按照设计规模 95%测算。

（2）中水回用收入

根据与河南鲜菇坊科技有限公司签订中水回用协议，在项目实施后将向河南鲜菇坊科技有限公司销售中水用于浇洒用水，回用水使用收费价格为 1.1 元/ m^3，出于谨慎考虑假定项目计算期内价格保持不变。本项目实施后按照回用水规模 4000m^3/d 测算，项目运营期前 3 年分别按照 70%、80%、90%产能测算，以后每年按照设计规模 95%测算。

（3）补贴收入

考虑到运营前期固定成本较高，项目社会效益显著但经济效益微弱，泌阳县人民政府拟对该项目进行补贴，补贴期限为十年，每年补贴金额 54.00 万元，之后不再补贴。

综上所述：本项目在债券存续期内预计实现主营业务收入合计 6,284.94 万元：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
污水处理收入	229.95	262.80	295.65	312.08	312.08
回用水销售收入	112.42	128.48	144.54	152.57	152.57
补贴收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
合计	396.37	445.28	494.19	518.65	518.65

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
污水处理收入	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08
回用水销售收入	152.57	152.57	152.57	152.57	152.57
补贴收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
合计	518.65	518.65	518.65	518.65	518.65

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
污水处理收入	312.08	312.08	312.08	312.08	4,221.23
回用水销售收入	152.57	152.57	152.57	152.57	2,063.71
补贴收入					540.00
合计	464.65	464.65	464.65	464.65	6,824.94

2、运营成本

根据对泌阳县同类污水处理厂调查情况，本项目主要成本为包括药剂费、污泥处理费、燃料动力费、工资及福利费、其他费用等、税金等。

1、药剂费：参考泌阳县现有污水处理厂每吨污水所用专用材料费用，出于谨慎性原则本项目完成后专用材料费按照每吨 1,800.00 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。

2、污泥处理费：参考泌阳县现有污水处理厂污泥处理费用，出于谨慎性原则本项目完成后污泥处理费用（药剂、清运）按照每吨 800.00 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。

3、燃料动力费：该项目建成后，年用电量约 175.2 万度，电价按 0.61 元/度计；年用水量 500 吨，水费按 3.4 元/吨，则年燃料动力费约 107.04 万元，以后每 5 年上浮 5%。

4、工资福利费：该项目劳动定员为 12 人，人均年工资及福利按 4 万元计入，以后每 5 年上浮 5%。

5、其他费用：主要为办公费、印刷费、维修费等。参考泌阳县现有污水处理厂其他费用支出额度，出于谨慎性原则本项目完成后，其他费用按照年污水处理量每吨 400 元测算，以后每 5 年按照 5%递增。

6、税金：根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）文件的通知，纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。本项目属于第五项“资源综合利用劳务”中污水处理劳务按照 70%退税、中水回用按照 50%退税。提供污水处理劳务按照提供加工、修理修配劳务适用增值税税率 13%，在债券存续期内增值税销项税额为 723.00 万元，本项目工程建设投资 2,660.71 万元，按照 9%增值税税率计算增值税进项税为 219.69 万元；设备及工器具购置费用 1,265.30 万元，按照 13%增值税税率计算增值税进项税为 145.57 万元；其他投资 282.56 万元，按照 6%增值税税率计算增值税进项税为 15.99 万元，经计算本项目在建设期进项税合计为 635.35 万元。经测算本项目在债券存续期内需缴纳增值税 87.65 万元，城建税 4.39 万元，教育费附加 4.37 万元。

企业所得税按照利润总额 25%计算，根据《关于资源综合利用企业所得税

优惠管理问题的通知》（国税函〔2009〕185 号）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关文件规定，企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，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，本项目适用上述文件。经计算本项目运营期内收入扣除总成本费用后，本项目运营期内利润总额合计为负数，故无需缴纳企业所得税。

运营成本预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
药剂费	23.00	26.28	29.57	31.21	31.21
污泥处理费	10.22	11.68	13.14	13.87	13.87
动力费	107.04	107.04	107.04	107.04	107.04
工资福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
其他费用	5.11	5.84	6.57	6.94	6.94
税金					
合计	193.37	198.84	204.32	207.05	207.05

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
药剂费	32.77	32.77	32.77	32.77	32.77
污泥处理费	14.56	14.56	14.56	14.56	14.56
动力费	112.39	112.39	112.39	112.39	112.39
工资福利费	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
其他费用	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28
税金					
合计	217.41	217.41	217.41	217.41	217.41

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年
药剂费	34.41	34.41	34.41	34.41	442.72
污泥处理费	15.29	15.29	15.29	15.29	196.76
动力费	118.01	118.01	118.01	118.01	1,569.24
工资福利费	52.92	52.92	52.92	52.92	703.68
其他费用	7.65	7.65	7.65	7.65	98.38

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年
税金		21.28	37.57	37.57	96.41
合计	228.28	249.55	265.84	265.84	3,107.19

3、项目现金净流入

根据以上对收入、运营成本的预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	收入	运营成本	现金净流入
第二年	396.37	193.37	203.00
第三年	445.28	198.84	246.44
第四年	494.19	204.32	289.87
第五年	518.65	207.05	311.59
第六年	518.65	207.05	311.59
第七年	518.65	217.41	301.24
第八年	518.65	217.41	301.24
第九年	518.65	217.41	301.24
第十年	518.65	217.41	301.24
第十一年	518.65	217.41	301.24
第十二年	464.65	228.28	236.37
第十三年	464.65	249.55	215.09
第十四年	464.65	265.84	198.80
第十五年	464.65	265.84	198.80
合计	6,824.94	3,107.19	3,717.75

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 1,800.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		81.00	81.00	
第二年		81.00	81.00	203.00

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第三年		81.00	81.00	246.44
第四年		81.00	81.00	289.87
第五年		81.00	81.00	311.59
第六年	90.00	81.00	171.00	311.59
第七年	90.00	76.95	166.95	301.24
第八年	90.00	72.90	162.90	301.24
第九年	90.00	68.85	158.85	301.24
第十年	90.00	64.80	154.80	301.24
第十一年	270.00	60.75	330.75	301.24
第十二年	270.00	48.60	318.60	236.37
第十三年	270.00	36.45	306.45	215.09
第十四年	270.00	24.30	294.30	198.80
第十五年	270.00	12.15	282.15	198.80
合计	1,800.00	951.75	2,751.75	3,717.75
本息覆盖倍数	1.35			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.35，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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

证书编号：410000130010
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：1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

姓名 Full name 卞永

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No. 412724197404202034



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050161719

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 耿晶晶

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-23

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

身份证号码 Identity card No. 410526199008237685



证书编号：No. of Certificate 310000080055

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 07月 03日

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

5

泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2021〕第 0375 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）拟申请政府专项债券资金 4,200.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		4,200.00		4,200.00	189.00	189.00
第二年	4,200.00			4,200.00	189.00	189.00
第三年	4,200.00			4,200.00	189.00	189.00
第四年	4,200.00			4,200.00	189.00	189.00
第五年	4,200.00			4,200.00	189.00	189.00
第六年	4,200.00		210.00	3,990.00	189.00	399.00
第七年	3,990.00		210.00	3,780.00	179.55	389.55
第八年	3,780.00		210.00	3,570.00	170.10	380.10
第九年	3,570.00		210.00	3,360.00	160.65	370.65
第十年	3,360.00		210.00	3,150.00	151.20	361.20
第十一年	3,150.00		630.00	2,520.00	141.75	771.75
第十二年	2,520.00		630.00	1,890.00	113.40	743.40

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十三年	1,890.00		630.00	1,260.00	85.05	715.05
第十四年	1,260.00		630.00	630.00	56.70	686.70
第十五年	630.00		630.00	-	28.35	658.35
合计		4,200.00	4,200.00		2,220.75	6,420.75

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

本项目建成后主营业务收入主要为租赁收入。在 15 年债券存续期运营收入合计 12,204.94 万元、运营成本合计 3,255.38 万元。

2、净现金流入

以泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）建成后对外租赁收入为基础，考虑外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理费、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	529.12	609.72	664.99	664.99	664.99

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	691.88	691.88	660.01	612.49	612.49

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	636.76	636.76	636.76	636.76	8,949.57

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）在债券存续期间的现金净流入,建设期需支付的资金利息由泌阳县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）本息覆盖倍数为 1.39。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
8,949.57	6,420.75	2,528.82	1.39

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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

二〇二一年十月二十三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年以来，泌阳县委、县政府高度重视食用菌产业的发展，以市场需求为导向，以科研开发为动力，以提高品质打造名牌产品为重点，加强标准化体系建设，积极培植龙头企业，扩大出口创汇，不断推动全县食用菌产业壮大升级，走好规模化、标准化、可持续绿色循环发展之路。泌阳县作为“全国食用菌行业十大主产基地县”、“全国食用菌优秀基地县”，“泌阳花菇”通过了国家质检总局地理标志产品保护认证，为了促进泌阳县食用菌产业转型升级，以中国农科院、上海农科院以及吉林农业大学等科研院所为技术依托，采取龙头企业做好技术含量高和资金投入比较大的生产前后两端，农户负责中间管理的模式，前端建设机械化程度比较高的菌种研发和繁育中心以及工厂化集中制包中心，为农户提供品质高、无污染的优质菌包，中间阶段用工量比较大的出菇管理和采收由农户负责，后端企业收购农户的产品进行分级包装、加工销售，实现产业优势有效整合，项目的实施加速泌阳县经济快速发展，推动产业聚集区发展目标的实现，加速泌阳县产业集聚区建设步伐，本项目建设在上述背景下由泌阳县产业集聚区提出。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于泌阳县北三环路与工业西路交汇处东南角。

（二）建设规模及内容

本项目总建筑面积 32,600.00 ㎡，其中新建发酵车间、发酵池、成品库房等单层标准化厂房各 1 栋建筑面积合计 22,000.00 ㎡，新建 2 层包装车间 1 栋建筑面积 7,600.00 ㎡，新建 5 层综合楼 1 栋建筑面积 3,000.00 ㎡，并配套建设大门、围墙、道路铺装、水电气管网、绿化等基础设施工程。

（三）项目建设期

根据《泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）》可行性研究报告，本项目建设期 1 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目于 2022 年 1 月开工，预计在 2022 年 12 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 6,720.00 万元，其中：工程费用 5,384.30 万元，工程建设其他费用 987.10 万元，预备费用 191.10 万元，建设期利息 157.50 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 6,720.00 万元，其中：计划申请专项债券资金 4,200.00 万元，剩余资金 2,520.00 万元通过财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
			第一年
一	总投资	6,720.00	6,720.00
二	资金筹措	6,720.00	6,720.00
1	发行债券	4,200.00	4,200.00
2	配套资金	2,520.00	2,520.00

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

泌阳县现代农业产业园建设项目（三期）预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、收入预测

（1）标准化厂房租赁收入

本项目共建设综合车间、培养出菇房、深加工车间、原料仓库等 2 层标准化厂房 29,600.00 ㎡,通过查询驻马店地区同类项目，收费价格为 20-30 元/㎡/月不等，出于谨慎性原则，本项目标准化厂房租赁单价在债券存续期前 5 年按照 24 元/月/平方米，以后每 5 年按照 5%递增测算，标准化厂房参考案例如下：



一楼两千平方，二楼三千平方，可整租可分租有宿舍

3000㎡ 建筑面积　1元/㎡/天 9万/月



出租厂房、土地、位于107国道

3400㎡ 建筑面积　20元/㎡/天 204万/月



置地公园 置地公园西门 厂房 仓库1到1000平米都有

1000㎡ 建筑面积　1元/㎡/天 1万/月



中华路与学院路口往南200米，门口停车方便

400㎡ 建筑面积　0.69元/㎡/天 月租金 8333元/月

（2）综合楼收入

本项目建设综合楼 3,000.00 ㎡，扣除运营期间自用部分后按照 2,800.00 ㎡对外出租，通过查询驻马店地区同类项目，收费价格为 30-39.90 元/㎡/月不等，本项目综合楼收入租赁单价在债券存续期前 5 年按照 28 元/月/平方米，以后每 5 年按照 5%递增测算，参考案例如下：



开源路门面400平，一楼200平二楼200平，停车方便出租

400㎡ 建筑面积　1.33元/㎡/天 1.6万/月



出租驿城体育场纯写字楼

300㎡ 建筑面积　1元/㎡/天 9000元/月



考虑到项目建成后实际租赁情况，项目运营期前两年使用率为 70%、80%，以后年度按照 90%进行测算。经测算本项目在债券存续期间收入为 12,204.94 万元。

主营业务收入测算表

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
标准化厂房租赁收入	596.74	681.98	767.23	767.23	767.23
办公用房、宿舍租赁收入	65.86	75.26	84.67	84.67	84.67
合计	662.59	757.25	851.90	851.90	851.90

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
标准化厂房租赁收入	805.59	805.59	805.59	805.59	805.59
办公用房、宿舍租赁收入	88.91	88.91	88.91	88.91	88.91
合计	894.50	894.50	894.50	894.50	894.50

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
标准化厂房租赁收入	845.87	845.87	845.87	845.87	10,991.88
办公用房、宿舍租赁收入	93.35	93.35	93.35	93.35	1,213.07
合计	939.22	939.22	939.22	939.22	12,204.94

2、运营成本

根据项目建设与运营特点，本项目运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理费、税金。

（1）外购燃料及动力费：本项目投入运营后消耗水电等燃料动力费用均由承租单位承担，项目每年的外购燃料动力费仅考虑园区基础设施及管理人员的水电费支出。该项目用水主要为绿化及清扫用水，年用水量约 1.00 万吨；用电仅考虑场区室外公共用电及办公占用部分，年用电量约 4.60 万度。电价按 0.63 元/

度计入，水价按 3.42 元/吨计入，以后每 5 年增长 5%。

（2）工资及福利费：本项目运营期间安排 5 名人员对项目进行管理，人均工资及福利按 50,000 元/年测算，以后每 5 年增长 5%。

（3）维护修理费：主要为园内道路、绿化维护费用等，按年折旧费用 319.20 万元的 5%计算，以后每 5 年增长 5%。

（4）运营管理费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议室等，按照营业收入的 2%计取。

（5）税金：本项目主营业务为租赁收入按照适用增值税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 1,007.75 万元，本项目工程建设费用投资为 5,384.30 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，其他投资 1,335.70 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 520.18 万元，在债券存续期内应缴纳增值税 487.57 万元；城市建设维护税按照 5%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城市建设维护费 24.38 万元、教育费附加 24.38 万元；房产税按照不含税租赁收入 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 1,343.66 万元。企业所得税税率为 25%，在债券存续期内利润总额为 1,752.78 万元，应缴纳企业所得税 438.20 万元。

综上所述，本项目在债券存续期间内运营成本 3,255.38 万元。

运营成本测算表

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
燃料动力费	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
工资及福利费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
维修费	15.96	15.96	15.96	15.96	15.96
运营费用	13.25	15.14	17.04	17.04	17.04
税金	72.95	85.10	122.60	122.60	122.60
合计	133.48	147.52	186.92	186.92	186.92

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
燃料动力费	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
工资及福利费	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
维修费	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
运营费用	17.89	17.89	17.89	17.89	17.89
税金	135.09	135.09	166.96	214.48	214.48
合计	202.62	202.62	234.49	282.01	282.01

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
燃料动力费	6.97	6.97	6.97	6.97	92.62
工资及福利费	27.56	27.56	27.56	27.56	366.50
维修费	17.60	17.60	17.60	17.60	233.97
运营费用	18.78	18.78	18.78	18.78	244.10
税金	231.56	231.56	231.56	231.56	2,318.18
合计	302.47	302.47	302.47	302.47	3,255.38

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本的预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入测算表

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第二年	662.59	133.48	529.12
第三年	757.25	147.52	609.72
第四年	851.90	186.92	664.99
第五年	851.90	186.92	664.99
第六年	851.90	186.92	664.99
第七年	894.50	202.62	691.88
第八年	894.50	202.62	691.88
第九年	894.50	234.49	660.01
第十年	894.50	282.01	612.49
第十一年	894.50	282.01	612.49
第十二年	939.22	302.47	636.76
第十三年	939.22	302.47	636.76
第十四年	939.22	302.47	636.76
第十五年	939.22	302.47	636.76
合计	12,204.94	3,255.38	8,949.57

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请专项债券资金 4,200.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	189.00	189.00	-
第二年	-	189.00	189.00	529.12
第三年	-	189.00	189.00	609.72
第四年	-	189.00	189.00	664.99
第五年	-	189.00	189.00	664.99
第六年	210.00	189.00	399.00	664.99
第七年	210.00	179.55	389.55	691.88
第八年	210.00	170.10	380.10	691.88
第九年	210.00	160.65	370.65	660.01
第十年	210.00	151.20	361.20	612.49
第十一年	630.00	141.75	771.75	612.49
第十二年	630.00	113.40	743.40	636.76
第十三年	630.00	85.05	715.05	636.76
第十四年	630.00	56.70	686.70	636.76
第十五年	630.00	28.35	658.35	636.76
合计	4,200.00	2,220.75	6,420.75	8,949.57
本息覆盖倍数	1.39			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.39，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41/184134577649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会豫报字〔2022〕第 0067 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心拟申请专项债券资金 8,000 万元，其中已申请使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（五期）5,500 万元、债券利率 3.72%，2021 年河南省城乡发展专项债券（十一期）1,500 万元、债券利率 3.51%，期限十五年，2022 年拟申请专项债券 1,000 万元，假设债券票面利率 4.50%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券资金之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		7,000.00		7,000.00	257.25	257.25
第二年	7,000.00	1,000.00		8,000.00	302.25	302.25
第三年	8,000.00	-		8,000.00	302.25	302.25
第四年	8,000.00	-		8,000.00	302.25	302.25
第五年	8,000.00	-		8,000.00	302.25	302.25
第六年	8,000.00	-		8,000.00	302.25	302.25
第七年	8,000.00	-	50.00	7,950.00	302.25	352.25
第八年	7,950.00	-	50.00	7,900.00	300.00	350.00
第九年	7,900.00	-	50.00	7,850.00	297.75	347.75
第十年	7,850.00	-	50.00	7,800.00	295.50	345.50

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十一年	7,800.00	-	50.00	7,750.00	293.25	343.25
第十二年	7,750.00	-	150.00	7,600.00	291.00	441.00
第十三年	7,600.00	-	150.00	7,450.00	284.25	434.25
第十四年	7,450.00	-	150.00	7,300.00	277.50	427.50
第十五年	7,300.00	-	7,150.00	150.00	270.75	7,420.75
第十六年	150.00	-	150.00	-	6.75	156.75
合计	-	8,000.00	8,000.00	-	4,387.50	12,387.50

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心在债券存续期第三年开始投入运营并实现经营收益。本项目主要收益来源为：有机肥销售收入、发电上网收入、营业外收入。在 15 年期债券存续期收入合计为 23,678.60 万元，运营成本合计为 5,290.55 万元，税金合计为 2,589.95 万元。

2、净现金流入

以遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心运营后有机肥销售收入、发电上网收入、营业外收入为基础，考虑项目运营后的运输费及处置主辅料、水费、工资及福利费、修理费、管理费用等运营成本，按照保守性原则，可用于资金平衡净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	256.21	290.89	325.58	949.90	1,019.27

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	1,071.54	1,140.61	1,831.34	1,673.22	1,488.03

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
项目净收益	1,437.88	1,437.88	1,437.88	1,437.88	15,798.11

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心在使用债券资金存续期

间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由遂平县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心本息覆盖倍数为 1.28。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
15,798.11	12,387.50	3,410.61	1.28

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次评价结论仅供遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（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　　二〇二二年二月二十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

针对奶牛养殖业的环境污染问题，国家颁布了《畜禽规模养殖污染防治条例》（国务院令第 643 号），国家环境保护计划也制定了明确目标，发布了《畜禽养殖业污染治理工程技术规范》（HJ497—2009）、《畜禽养殖业污染物排放标准》（GB18596-2001），财政部也制定了《集约化畜禽养殖污染防治专项资金使用办法》，按照牛牧养殖污染防治实行综合利用优先，资源化、无害化和减量化的原则，对全国规模化牛牧养殖污染防治提出了具体要求；同时也为我国规模化养殖业的污染防治提供了强有力实施保证，为我国实现牛牧养殖业的可持续发展奠定了基础。

遂平县根据国家和地方奶牛养殖规划，协议引进奶牛养殖技术位列行业前列，国内先进的奶牛养殖企业在粪污处置中心附近建设存栏 8,000 头以上的奶牛养殖场，加上附近的西平县也引进该企业建立 2 处各 8,000 头以上奶牛养殖场和其他小型养殖场，引进的同时提前考虑到养殖业面临的环境污染问题和大量牛粪的排放给周围环境带来了较大的压力。牛粪中含有大量对环境造成严重污染的物质，不仅导致生态环境问题日益突出，同时也制约了奶牛养殖业持续稳定发展。因此加强奶牛养殖环境管理，对牛粪及清理污水进行科学有效地处理，对于提高蒙牛奶制品生产效率、治理污染、改善生态环境就显得尤为重要。

综上所述，该项目的建设是十分必要的。

二、项目概况

（一）项目建设概况

1．项目位置

本项目位于遂平县常庄镇新张口东 80 米，希望大道北侧，占地 30 亩。

2．项目建设内容与规模

本项目占地 20,000 平方米（约合 30 亩），建设年处理牛粪 15 万吨，污水 30 万吨粪尿处置生产线。配套建设 1,500 立方米沼气池 4 个、有机肥生产线 1 条，沼气发电站 1 个、生产车间、厂区道路、给排水管线等基础设施。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 10,360 万元，其中：建设投资 8,497.92 万元（含建筑工程费 2,550.71 万元、安装工程费 1,333.69 万元、设备费 4,613.53 万元），建设工程其他费用 815.61 万元，预备费 686.47 万元，建设期利息 360 万元

（2）资金筹措方式

本项目总投资 10,360 万元，其中：拟专项债券资金 8,000 万元，剩余 2,360 万元由遂平县财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			2021 年	2022 年
一	总投资	10,360	7,360	3,000
二	资金筹措	10,360	7,360	3,000
1	发行债券	8,000	7,000	1,000
2	配套资金	2,360	360	2,000

4、建设期

根据《遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心建设项目可行性研究报告》本项目建设期为 1 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目原计划于 2021 年 1 月开工， 2021 年 12 月完工，由于资金未能够及时到位，预计资金到位后于 2022 年 12 月完工。

（三）项目建设单位基本情况

机构名称：遂平县农业农村局

住所：河南省遂平县勤政路中段

负责人：冉春玲

统一社会信用代码：114128230059623X8

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目运营后主要收益来源为有机肥销售收入、年发电上网收入、营业外收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化 ；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、现金流入预测

本项目主要收入来源为有机肥销售收入、年发电上网收入、营业外收入。

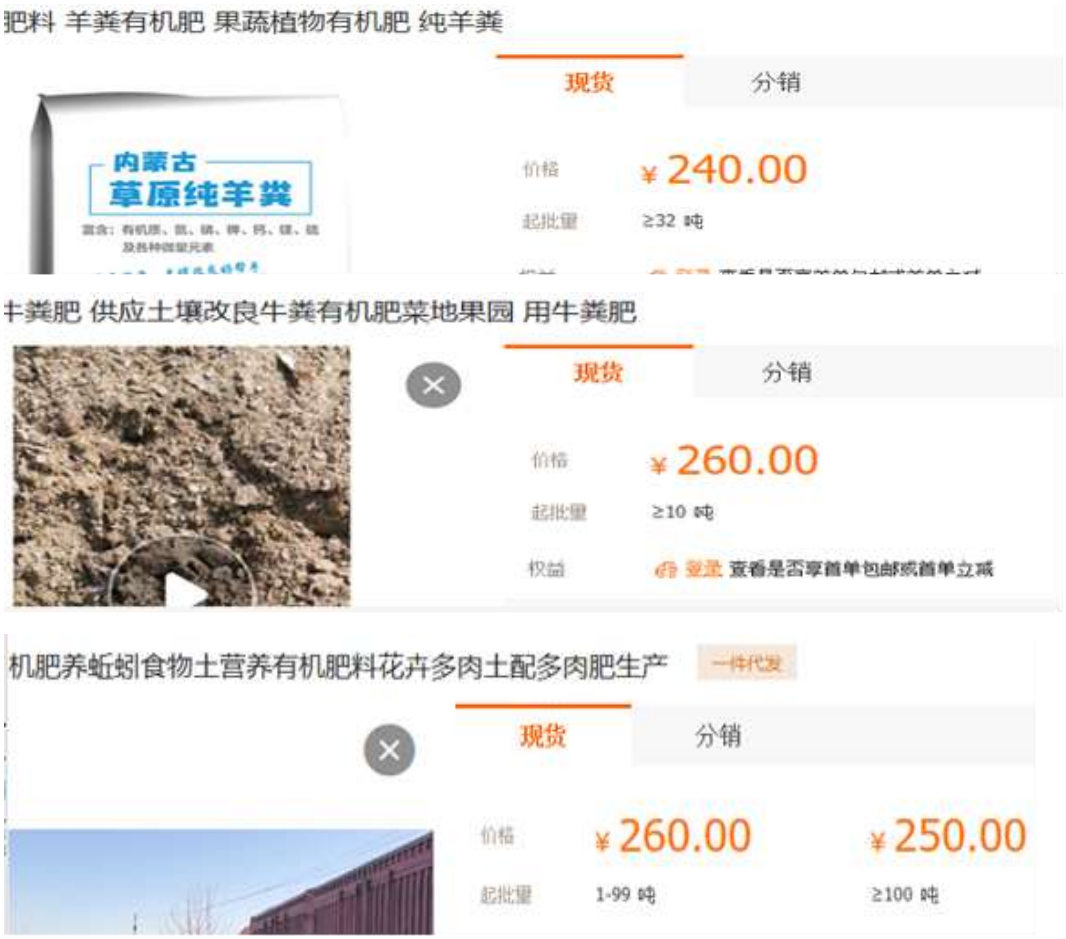
根据遂平县奶制品工业园粪污集中处理中心建设项目可研报告，预计投产后第 1-3 年处理临近奶牛场项目的 8,000 头奶牛粪污，运营期第 4 年增加西平第一家 8,000 头以上奶牛粪污，运营期第 8 年再增加西平第二家 8,000 头以上奶牛粪污。出于谨慎性考虑，本次测算使用的粪污处理量在运营期第 1-6 年分别为 70%、75%、80%、85%、90%、95%，运营期第 7 年及以后按 100%测算。

1、有机肥销售收入

有机肥产量：每头奶牛日产牛粪 20 公斤，厌氧发酵后残渣可制作有机肥 10.27 公斤，一个 8,000 头的奶牛场产生的粪肥年可制作有机肥 3 万吨。

有机肥销售单价：通过调查正定嘉润生物科技有限公司、内蒙古润百灵肥业有限公司、河北农茂肥料有限公司三家公司的有机肥销售价格，并出于谨慎性考虑，本次测算将有机肥的销售单价确定为 200 元/吨。调查情况如下：

公司名称	订货量（吨）	单价（元/吨）
正定嘉润生物科技有限公司	1-99	260
	≥100	250
内蒙古润百灵肥业有限公司	≥32	240
河北农茂肥料有限公司	≥10	260



2、年发电上网收入

年发电上网量：每头奶牛日产牛粪 20 公斤，厌氧发酵后残渣可产生沼气 1 立方米，根据《甘肃省农村沼气工程建设管理实施细则（试行）》提到的换算标准，1 立方米沼气可换算为 0.6 立方米生物天然气，1 立方米天然气可发电 1.6KWh。一个 8,000 头的奶牛场产生的粪肥产生的沼气年发电量为 208.32 万 KWh。本项目耗电包括粪污处置生产有机肥耗电和污水处置耗电，通过对根据鹤壁盛矿山有限公司（联系方式：刘经理 15239231558）等厂家粪污处置加工有机肥设备耗电调查知道，生产有机肥每吨电费 10 元左右，按每度电 0.71 元反算，每吨有机肥耗电 14.08KWh（含污水处理电费），满负荷时三个奶牛场年生产有机肥 9 万吨，耗电 126.72 万 KWh。本项目的年发电量扣除自用部分电量即为年发电上网量。

发电上网单价：本项目吨垃圾折算上网电量 40.77KWh，根据国家发改委《关于完善垃圾焚烧发电价格政策的通知》（发改价格〔2012〕801 号），280KWh/吨垃圾内电力上网价格为 0.65 元/KWh。此次发电上网单价按 0.65 元/KWh 测算。

吨垃圾折算上网电量=发电上网总量/处理粪污总量

3、营业外收入

营业外收入主要为增值税即征即退税收优惠。根据财政部和国家税务总局《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》(财税〔2015〕78 号)文件规定，本项目售电收入可实行增值税即征即退 100%的优惠政策。

主营业务收入预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
有机肥销售收入	420	450	480	1,020	1,080
年发电上网收入	108.32	116.06	123.80	263.06	278.54
营业外收入	12.46	13.35	14.24	30.26	32.04
合计	540.78	579.41	618.04	1,313.33	1,390.59

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
有机肥销售收入	1,140	1,200	1,800	1,800	1,800
年发电上网收入	294.02	309.49	464.24	464.24	464.24
营业外收入	33.83	35.61	53.41	53.41	53.41
合计	1,467.84	1,545.10	2,317.64	2,317.64	2,317.64

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
有机肥销售收入	1,800	1,800	1,800	1,800	18,390
年发电上网收入	464.24	464.24	464.24	464.24	4,742.95
营业外收入	53.41	53.41	53.41	53.41	545.65
合计	2,317.64	2,317.64	2,317.64	2,317.64	23,678.60

2、运营成本的测算

根据项目建设与运营特点，本项目运营成本主要包括运输费及处置主辅料、水费、工资及福利费、修理费、管理费用等。

（1）运输费及处置主辅料：项目经营期内每万吨粪污处置消耗主材料金额为 1,200 元、附料金额为 300 元、粪污运费为每吨 10 元。粪污量为每头奶牛日产牛粪 20 公斤。出于谨慎性考虑运输费及处置主辅料以后每 5 年递增 5%。

按生产原材料：根据项目生产工艺，沼气发酵、提质需要的原材料及价格构成（每万吨）如下：

每万吨粪污处置需要的主料辅料表

原材料名称	耗用量	市场单价	耗用金额（元）
秸秆（主）	20 吨	50 元/吨	1000
氧化铁脱硫剂（主）	0.1 吨	1,000 元/吨	100
活性炭净化剂（净化辅料）	0.46 吨	2,000 元/吨	92
氧化钙（净化辅料）	0.5 吨	200 元/吨	100
尿素（净化辅料）	0.12 吨	900 元/吨	108
生物除臭剂（主）	0.125 吨	800 元/吨	100
合计：	-	-	1,500

（2）水电费：本项目厂区生产、绿化、发电冷却等用水采用场内污水处置后中水，职工饮水采用市政自来水管网，按人日均 40L 计，30 人年用水 438 吨，按每吨 3.7 元计，年水费 0.16 万元，以后每 5 年按 5%递增；工程供电线路为沼气发电电源，另设一台 50kW 柴油发电机作为备用；热力来自本工程的热水锅炉房，锅炉房的燃料由工艺过程中发酵产生的沼气供应。

（2）工资及福利费：全厂定员为 30 人，年工资及福利费每人 5 万元，计 150 万元。以后每 5 年递增 5%。

（3）修理费：按年折旧额的 10%提取，年支出修理费 49.21 万元。以后每 5 年递增 5%。

（4）管理费用：根据项目运行特点和类似项目运行经验，本项目运营管理费用按当年工资及福利费的 20%计提。

综上所述，该项目在发债期限内运营成本为 5,290.55 万元，各项成本预测如下：

运营成本测算表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
运输费及处置主辅料	41.49	44.46	47.42	100.77	106.70
水费	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
工资及福利费	150	150	150	150	150
修理费	49.21	49.21	49.21	49.21	49.21

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
管理费用	30	30	30	30	30
合计	270.87	273.83	276.79	330.14	336.07

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
运输费及处置主辅料	118.26	124.48	186.72	186.72	186.72
水费	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
工资及福利费	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50
修理费	51.67	51.67	51.67	51.67	51.67
管理费用	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
合计	359.10	365.32	427.56	427.56	427.56

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
运输费及处置主辅料	196.06	196.06	196.06	196.06	1,927.95
水费	0.18	0.18	0.18	0.18	2.38
工资及福利费	165.38	165.38	165.38	165.38	2,199
修理费	54.25	54.25	54.25	54.25	721.42
管理费用	33.08	33.08	33.08	33.08	439.80
合计	448.94	448.94	448.94	448.94	5,290.55

3、税金及附加预测

增值税：本项目主要收入来源为有机肥销售收入、年发电上网收入、营业外收入。其中有机肥销售收入按照增值税税率 9%测算，发电上网收入使用税率为 13%，根据财政部和国家税务总局《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》(财税〔2015〕78 号)文件规定，本项目发电上网收入可实行增值税即征即退 100%的优惠政策。在债券存续期内增值税销项税额 2,064.09 万元，本项目工程建设成本 8,497.92 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算进项税为 701.66 万元，其他投资 1,862.08 万元，按照增值税税率 6%测算进项税为 105.40 万元，经测算本项目在债券存续期内需缴纳增值税为 1,257.03 万元。

附加税：本项目城市维护建设税适用的税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，税金及加税合计金额为 125.70 万元。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，企业所

得税税率为 25%、从事符合条件的环境保护、节能节水项目所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属年度起，第 1 年至第 3 年免征企业所得税，第 4 年至第 6 年减半征收企业所得税。本项目在运营期间不含税销售收入为 23,132.95 万元，营业外收入为 545.65 万元，运营成本为 5,290.55 万元，固定资产折旧 6,889.40 万元、债券利息 4,480 万元，利润总额为 4,828.86 万元，根据上述税率和优惠测算需缴纳企业所得税 1,207.22 万元。

税金测算

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
增值税	12.46	13.35	14.24	30.26	32.04
城建税	0.62	0.67	0.71	1.51	1.60
教育费附加	0.62	0.67	0.71	1.51	1.60
合计	13.71	14.69	15.67	33.29	35.25

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
增值税	33.83	35.61	53.41	53.41	170.29
城建税	1.69	1.78	2.67	2.67	8.51
教育费附加	1.69	1.78	2.67	2.67	8.51
所得税	-	-	-	158.11	214.73
合计	37.21	39.17	58.75	216.86	402.05

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第合计
增值税	202.03	202.03	202.03	202.03	1,257.03
城建税	10.10	10.10	10.10	10.10	62.85
教育费附加	10.10	10.10	10.10	10.10	62.85
所得税	208.59	208.59	208.59	208.59	1,207.22
合计	430.83	430.83	430.83	430.83	2,589.95

4、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、运营成本、税金预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	税金	现金净流入
第三年	540.78	270.87	13.71	256.21
第四年	579.41	273.83	14.69	290.89
第五年	618.04	276.79	15.67	325.58
第六年	1,313.33	330.14	33.29	949.90
第七年	1,390.59	336.07	35.25	1,019.27
第八年	1,467.84	359.10	37.21	1,071.54
第九年	1,545.10	365.32	39.17	1,140.61
第十年	2,317.64	427.56	58.75	1,831.34
第十一年	2,317.64	427.56	216.86	1,673.22
第十二年	2,317.64	427.56	402.05	1,488.03
第十三年	2,317.64	448.94	430.83	1,437.88
第十四年	2,317.64	448.94	430.83	1,437.88
第十五年	2,317.64	448.94	430.83	1,437.88
第十六年	2,317.64	448.94	430.83	1,437.88
合计	23,678.60	5,290.55	2,589.95	15,798.11

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4%，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	257.25	257.25	-
第二年	-	302.25	302.25	
第三年	-	302.25	302.25	256.21
第四年	-	302.25	302.25	290.89
第五年	-	302.25	302.25	325.58
第六年	-	302.25	302.25	949.90
第七年	50.00	302.25	352.25	1,019.27
第八年	50.00	300.00	350.00	1,071.54
第九年	50.00	297.75	347.75	1,140.61
第十年	50.00	295.50	345.50	1,831.34

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十一年	50.00	293.25	343.25	1,673.22
第十二年	150.00	291.00	441.00	1,488.03
第十三年	150.00	284.25	434.25	1,437.88
第十四年	150.00	277.50	427.50	1,437.88
第十五年	7,150.00	270.75	7,420.75	1,437.88
第十六年	150.00	6.75	156.75	1,437.88
合计	8,000.00	4,387.50	12,387.50	15,798.11
本息覆盖倍数	1.28			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.28，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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。
（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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21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　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　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 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 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 41

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7