

郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）项目
收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2022】第 0041 号

郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

勤信皖咨字【2022】第 0041 号

我们接受委托，对郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）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郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）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郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）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

本项目为郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）项目，项目的建设

将增强物流园区供电线路的传输能力，改善园区基础设施，打造更好的招商引资环境。相关企业的陆续入驻，又可进一步优化地区产业结构，保障郑州市经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，利于构建合理有序的收入分配格局，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配差距，促进居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步。从而促进社会事业全面发展，按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，增加公共服务供给，推进基本公共服务均等化，使发展成果更多、更公平惠及人民，使人民在共建共享发展中有更多获得感。对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程起到很大的促进作用。本项目为电力基础设施项目，属于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。

（二）产出说明

本项目建设内容主要包括电力排管 250174.91 米、通讯梅花管 28682.526 米、电缆井 698 个，另建设路边广告位约 820 个，规划路边停车位 7171 个，配套道路工程约 8379.982 米。

（三）项目建设计划及实施进展

本项目计划项目工程计划建设周期为 24 个月，预计 2020 年 6 月开工，2022 年 5 月竣工，6 月验收。

本项目已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；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；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。

（四）项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障

专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为郑州国际物流园区建设环保局，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金 usage 情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州国际物流园区建设环保局，为机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

为保障本项目的平稳运营，项目拟采用自主运营，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的政府性基金收入、专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（五）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于市政及产业园区基础设施建设领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 41109.24 万元，其中建设投资 39496.19 万元，占总投资比例 96.08%；建设期债券利息 1613.05 万元，占总投资比例为 3.92%。

总投资估算表

表 2-1

序号	项目	投资额 (万元)	占总投资 比例	2020 年	2021 年	2022 年
1	建筑投资	39496.19	96.08%	15975.42	14226.67	9294.10
1.1	工程费用	36161.87	87.97%	14850.00	13235.00	8076.87
1.2	工程建设其他费用	1662.52	4.04%	680.00	595.00	387.52
1.3	预备费	1671.80	4.07%	445.42	396.67	829.71
2	建设期利息	1613.05	3.92%	220.50	457.85	934.70
合计		41109.24	100.00%	16195.92	14684.52	10228.80

（二）资金筹资计划

（1）资本金来源

其中，业主资本金 11109.24 万元，占比 27.02%。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 30000.00 万元，占项目资金筹措总额的 72.98%。

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 10 年期债券 15000.00 万元，2021 年拟计划申请使用 10 年期债券 10000.00 万元，2022 年拟计划申请使用 10 年期债券 5000.00 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 16195.92 万元，2021 年投资规模为 14684.52 万元，2022 年投资规模为 10228.80 万元。

本项目资本金 11109.24 万元，其中 1613.05 万元用于支付建设期债券利息，9496.19 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。

资金使用计划表

表 2-2

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	41109.24	16195.92	14684.52	10228.80
1	建设投资	39496.19	15975.42	14226.67	9294.10
2	建设期发债利息	1613.05	220.50	457.85	934.70
二	资金筹措	41109.24	16195.92	14684.52	10228.80
1	发行债券	30000.00	15000.00	10000.00	5000.00
2	资本金	11109.24	1195.92	4684.52	5228.80
2.1	用于项目投资	9496.19	975.42	4226.67	4294.10
2.2	用于建设期利息	1613.05	220.50	457.85	934.70

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

本项目收入主要包括电力排管使用费、沿路广告灯箱租赁费、路边停车位收费等。

（2）分类收入预测

1) 电力排管使用收入

根据项目单位与入园企业签订的合同和业主出具的说明，电力排管使用费为 800 元/米，项目电力排管总长度约为 278857.44 米（含：电力管 250174.91 米，通讯梅花管 28682.53 米）。其总收入约为 22308.60 万元。实际收入根据园区企业入驻进度收取，测算中按每年完成 10%计算。

2) 沿路广告灯箱租赁收入

道路两侧每隔 100 米各安装箱体广告一个（根据实际情况确定具体样式），则项目总安装量约为 820 个，按年租赁费用约为 25000 元/个，根据业主出具的说明，因项目地理位置优越，已经投入使用的广告灯箱保持满负荷，二期项目筹划过程中，已有部分客户致电询问，因此，预计本项目建成后，广告灯箱应可满足负荷使用。

郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）项目沿路广告灯箱调研表

地点	价格	出租率
本项目（一期）	25000	100%
金秋路、前程大道	27000	95%

出于保守考虑，实施方案中出租率按 95%进行估算。租赁费用按年均增长 3%进行测算，参考河南省 2019 年度 CPI 指数（3%）。

3) 路边停车位收入

项目道路投入使用后，道路两侧各规划 2.5m×5m 的停车位一处，按道路总长度 64653.513 米，平均 10 米一个停车位（去除路口、门口等不能规划停车位的路段），两侧规划估算，则可画停车位 7171 个。

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，郑州国际物流园区区域可划属三类停车区域，《郑州市市区公共停车场车辆停放服务收费标准》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停放服务收费标准

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 分钟以上按照 1 小时 收费
		夜间	次	4	
	地下停车场	白天	次	2	
		夜间	次	3	

按每个停车位每天停放 2.5 次（不计算夜间价格）估算，则每个停车位收费为 5 元/天，按年收费天数 365 天估算。停车位出租率按 95%计算。

本项目经营期内不含税收入共计为 57067.23 万元，其中电力排管使用费收入为 22308.60 万元，占总收入的比例为 39.09%；灯箱广告收入为 22325.93 万元，占总收入的比例为 39.12%；停车费收入为 12432.70 万元，占总收入的比例为 21.79%；具体测算如下：

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
	总收入（不含税）	57067.23	5421.63	5480.06	5540.23	5602.22	5666.06	5731.82	5799.55	5869.31	5941.17	6015.18
1	电力排管使用费收入	22308.60	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86	2230.86
	管线长度（米）		278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44	278857.44
	使用费（元/米）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	每年完成比例		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	灯箱广告收入	22325.93	1947.50	2005.93	2066.10	2128.09	2191.93	2257.69	2325.42	2395.18	2467.04	2541.05
	灯箱广告数量（个）		820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
	年租赁费（元/个·年）		25000.00	25750.00	26522.50	27318.18	28137.73	28981.86	29851.32	30746.86	31669.27	32619.35
	价格涨幅			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	年停车费收入（万元）	12432.70	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27	1243.27
	停车费数量（个）		7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00	7171.00
	日均收费（元/日）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

（二）项目成本

1）外购燃料动力费用

外购燃料动力费是指机械在运转或施工作业中所耗用的企业自制或外购的固体燃料(如煤炭、木材)、液体燃料(汽油、柴油)、电力、水和风力等费用。根据可行性研究报告，项目年耗电 24900 度，用水 16850 吨，消耗柴油 64 吨，电价为 0.8 元/度，水价为 5.5 元/吨，柴油价格为 6053 元/吨。经营期第 1 年外购燃料动力费用为 50.00 万元，其后按年上涨 3%，参考河南省 2019 年度 CPI 指数（3%）。

2）其他直接费用

其他直接费指在生产施工过程中直接发生但未包括在材料费、船机使用费项目中的其他费用，本项目按营业收入的 2%计算。

3) 工资及福利费

根据业主出具的《郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）项目定岗定编及工资福利》，本项目按员工 50 人，人均工资每年 3.5 万元进行测算，福利费按工资总额的 14%计提。

考虑物价上涨因素，年工资及福利费按每年 3%涨幅计算，参考河南省 2019 年度 CPI 指数（3%）。

4) 修理费

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，经营期第 1 年修理费按折旧摊销费用的 1%计算，其后按年上涨 3%，参考河南省 2019 年度 CPI 指数（3%）。

5) 管理费用及其他

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。包括企业行政管理部门在企业经营管理中发生的，或者应当由企业统一负担的公司经费、工会经费、待业保险费、劳动保险费、董事会费、聘请中介机构费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、邮电费、绿化费、管理人员工资及福利费等。本项目中按年工资及福利费的 30%计算。

6) 折旧及摊销费用

本项目待计提折旧的固定资产原值为 41109.24 万元，残值率为 0%，折旧年限为 30 年，年计提折旧金额为 1370.31 万元。

本项目无待摊销无形资产。

7) 财务费用

本项目债券融资本金 30000.00 万元，债券期限为 10 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，2020 年及 2021 年发行债券到期一次性偿还；2022 年发行债券从第四年起分年还本。

本项目专项债券利息共计 9795.00 万元，其中计入建设期利息累计 1613.05 万元，计入经营期成本累计 8181.95 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	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
1	年初债券融资本金累计			15000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	29400.00	28800.00	28200.00	27400.00	11600.00	800.00
2	本年新增债券融资	30000.00	15000.00	10000.00	5000.00										
3	本年应计债券利息	9795.00	220.50	457.85	934.70	1034.70	1034.70	1034.70	1022.70	998.70	974.70	946.70	694.20	424.85	16.00
3.1	计入建设期债券利息	1613.05	220.50	457.85	934.70										
3.2	计入经营期债券利息	8181.95				1034.70	1034.70	1034.70	1022.70	998.70	974.70	946.70	694.20	424.85	16.00
4	年末债券融资本金累计		15000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	29400.00	28800.00	28200.00	27400.00	11600.00	800.00	

经估算，项目经营期内，总成本费用为 26729.91 万元。其中经营成本为 4844.86 万元，折旧、摊销费用总计为 13703.10 万元，财务费用及利息支出合计为 8181.95 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
1	外购燃料及动力费	573.25	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.97	59.71	61.50	63.35	65.25
2	其他直接成本	1141.33	108.43	109.60	110.80	112.04	113.32	114.64	115.99	117.39	118.82	120.30
3	工资及福利费	2287.09	199.50	205.49	211.65	218.00	224.54	231.28	238.22	245.37	252.73	260.31
4	修理费	157.06	13.70	14.11	14.53	14.97	15.42	15.88	16.36	16.85	17.36	17.88
5	其他管理费用	686.13	59.85	61.65	63.50	65.40	67.36	69.38	71.47	73.61	75.82	78.09
6	经营成本(1+2+3+4+5)	4844.86	431.48	442.35	453.53	465.05	476.92	489.15	501.75	514.72	528.08	541.83
7	折旧与摊销费	13703.10	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31	1370.31
8	利息支出	8181.95	1034.70	1034.70	1034.70	1022.70	998.70	974.70	946.70	694.20	424.85	16.00
9	总成本费用合计	26729.91	2836.49	2847.36	2858.54	2858.06	2845.93	2834.16	2818.76	2579.23	2323.24	1928.14

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%。

——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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	4913.17	467.35	472.27	477.32	482.53	487.90	493.42	499.12	504.98	511.03	517.25
1.1	销项税额	5136.07	487.95	493.21	498.62	504.20	509.95	515.86	521.96	528.24	534.71	541.37
1.2	进项税额	222.90	20.60	20.94	21.30	21.67	22.05	22.44	22.84	23.26	23.68	24.12
2	税金及附加	589.60	56.08	56.68	57.28	57.91	58.55	59.21	59.89	60.60	61.32	62.08
2.1	城市维护建设税	343.92	32.71	33.06	33.41	33.78	34.15	34.54	34.94	35.35	35.77	36.21
2.2	教育费附加	147.40	14.02	14.17	14.32	14.48	14.64	14.80	14.97	15.15	15.33	15.52
2.3	地方教育附加	98.28	9.35	9.45	9.55	9.65	9.76	9.87	9.98	10.10	10.22	10.35
3	所得税	7436.93	632.27	644.01	656.10	671.56	690.40	709.61	730.23	807.37	889.15	1006.24

9) 项目损益

本项目预计总收入 57067.23 万元，预计可实现累计净利润 22310.79 万元。

项目损益情况预测

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
1	营业收入	57067.23	5421.63	5480.06	5540.23	5602.22	5666.06	5731.82	5799.55	5869.31	5941.17	6015.18
2	税金及附加	589.60	56.08	56.68	57.28	57.91	58.55	59.21	59.89	60.60	61.32	62.08
3	总成本费用	26729.91	2836.49	2847.36	2858.54	2858.06	2845.93	2834.16	2818.76	2579.23	2323.24	1928.14
4	补贴收入											

5	利润总额	29747.72	2529.06	2576.02	2624.41	2686.25	2761.58	2838.45	2920.90	3229.48	3556.61	4024.96
6	弥补以前年度 亏损											
7	应纳税所得额	29747.72	2529.06	2576.02	2624.41	2686.25	2761.58	2838.45	2920.90	3229.48	3556.61	4024.96
8	所得税	7436.93	632.27	644.01	656.10	671.56	690.40	709.61	730.23	807.37	889.15	1006.24
9	净利润	22310.79	1896.80	1932.02	1968.31	2014.69	2071.19	2128.84	2190.68	2422.11	2667.46	3018.72

（二）资金稳定性

（1）偿债计划表

本项目中，2020 年计划申请使用 10 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2030 年到期还本；2021 年计划申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2026 年至 2028 年每年偿还本金的 12%，即 600.00 万元；于 2029 年-2032 年每年偿还本金的 16%，即 800.00 万元。每半年支付一次利息。实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

偿债计划表

表 3-6

单位：万元

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
年初债券融资本金累计			15000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	29400.00	28800.00	28200.00	27400.00	11600.00	800.00
本年新增债券融资	30000.00	15000.00	10000.00	5000.00										

本年债券还本付息	39795.00	220.50	457.85	934.70	1034.70	1034.70	1034.70	1622.70	1598.70	1574.70	1746.70	16494.20	11224.85	816.00
债券还本	30000.00							600.00	600.00	600.00	800.00	15800.00	10800.00	800.00
债券付息	9795.00	220.50	457.85	934.70	1034.70	1034.70	1034.70	1022.70	998.70	974.70	946.70	694.20	424.85	16.00
年末债券融资本金累计		15000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	29400.00	28800.00	28200.00	27400.00	11600.00	800.00	

(2) 融资平衡表

本项目计算期内累计现金流入 103312.54 万元，累计现金流出 97298.65 万元，现金结余 6013.89 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	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
1	经营活动净现金流量	44195.84				4301.81	4337.03	4373.32	4407.70	4440.20	4473.85	4507.69	4486.62	4462.62	4405.03
1.1	现金流入	62203.30				5909.58	5973.27	6038.85	6106.42	6176.01	6247.68	6321.51	6397.55	6475.88	6556.55
1.1.1	营业收入	57067.23				5421.63	5480.06	5540.23	5602.22	5666.06	5731.82	5799.55	5869.31	5941.17	6015.18
1.1.2	销项税额	5136.07				487.95	493.21	498.62	504.20	509.95	515.86	521.96	528.24	534.71	541.37
1.2	现金流出	18007.46				1607.78	1636.25	1665.53	1698.72	1735.82	1773.83	1813.83	1910.93	2013.26	2151.52
1.2.1	经营成本	4844.86				431.48	442.35	453.53	465.05	476.92	489.15	501.75	514.72	528.08	541.83
1.2.2	税金及附加	589.60				56.08	56.68	57.28	57.91	58.55	59.21	59.89	60.60	61.32	62.08
1.2.3	所得税	7436.93				632.27	644.01	656.10	671.56	690.40	709.61	730.23	807.37	889.15	1006.24
1.2.4	进项税额	222.90				20.60	20.94	21.30	21.67	22.05	22.44	22.84	23.26	23.68	24.12

1. 2. 5	增值税	4913.17				467.35	472.27	477.32	482.53	487.90	493.42	499.12	504.98	511.03	517.25
2	投资活动净现金流量	-39496.19	-15975.42	-14226.67	-9294.10										
2. 1	现金流入														
2. 2	现金流出	39496.19	15975.42	14226.67	9294.10										
2. 2. 1	建设投资	39496.19	15975.42	14226.67	9294.10										
3	筹资活动净现金流量	1314.24	15975.42	14226.67	9294.10	-1034.70	-1034.70	-1034.70	-1622.70	-1598.70	-1574.70	-1746.70	-16494.20	-11224.85	-816.00
3. 1	现金流入	41109.24	16195.92	14684.52	10228.80										
3. 1. 1	项目资本金投入	11109.24	1195.92	4684.52	5228.80										
3. 1. 2	建设投资借款														
3. 1. 3	债券	30000.00	15000.00	10000.00	5000.00										
3. 2	现金流出	39795.00	220.50	457.85	934.70	1034.70	1034.70	1034.70	1622.70	1598.70	1574.70	1746.70	16494.20	11224.85	816.00
3. 2. 1	债券利息支付	9795.00	220.50	457.85	934.70	1034.70	1034.70	1034.70	1022.70	998.70	974.70	946.70	694.20	424.85	16.00
3. 2. 2	长期借款利息支付														
3. 2. 3	债券发行费用														
3. 2. 4	偿还债务本金	30000.00							600.00	600.00	600.00	800.00	15800.00	10800.00	800.00
4	净现金流量	6013.89				3267.11	3302.33	3338.62	2785.00	2841.50	2899.15	2760.99	-12007.58	-6762.23	3589.03
5	累计盈余资金					3267.11	6569.43	9908.05	12693.05	15534.54	18433.69	21194.67	9187.09	2424.86	6013.89

（3）偿债能力评估：

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。当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.23 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

敏感性分析

表 3-8

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营收入	51360.51	54213.87	57067.23	59920.59	62773.95
经营成本	4891.01	5162.74	5434.46	5706.18	5977.91
还本付息额	39795.00	39795.00	39795.00	39795.00	39795.00
本息覆盖倍数（倍）	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43

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电力改造及配套设施（二期）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电力改造及配套设施（二期）项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“郑州国际物流园区电力改造及配套设施（二期）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



二〇二二年五月十七日

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

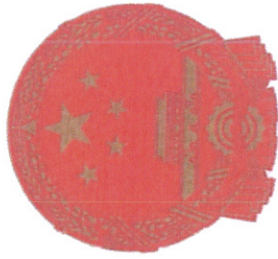


登记机关



2015 07 09
年 月 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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. 34250119671011053x

341400460008

安徽省注册会计师协会

2000-06-28
年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

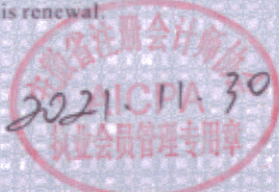
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance



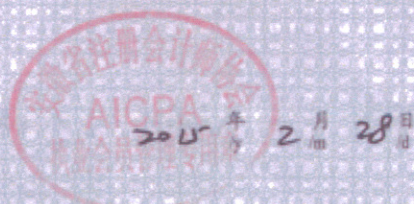
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 110001520292
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: 2018-03-23
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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



**郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）
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
二、专项评价报告附件	
项目收益及现金流入预测表	13-14

郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫凯会咨字（2022）005号

我们接受委托，对郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目（以下简称“停车场、充电桩一期项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本评价报告仅供郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目申报和发行本期专项债券（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：在郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目名称

郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目。

2、项目单位

（1）主管部门

郑州国际物流园区管理委员会为本项目主管部门。

(2) 实施机构

郑州国际物流园区管理委员会建设环保局为项目实施机构，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

(3) 项目业主

郑州国际物流园区管理委员会建设环保局为本项目业主。

3、项目位置

项目建设地点：位于郑州国际物流园，项目建设共分为6个停车场，并在信通二街停车场区域周边布置2栋配套商业。具体建设地点如下：1#停车场位于郑州市国际物流园区浔江东路龙飞南街东北角；2#停车场位于祥瑞路龙飞街东南角；3#停车场位于祥瑞路龙飞街东北角；4#停车场位于启航路花溪街西南角；5#停车场位于踏浪路南、智通街东、凤溪街西；6#停车场及1#、2#配套商业用房位于郑州国际物流园区信通二街、南三环辅道东北角。

4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于交通基础设施，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

5、项目手续办理情况

2020年3月3日取得郑州国际物流园区管理委员会规划国土资源局的用地预审复函：《关于郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目用地预审意见的复函》，项目符合国家产业政策。

2020年3月5日取得郑州国际物流园区管理委员会建设环保局的意见《郑州国际物流园区管理委员会建设环保局关于<郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目>的意见》，原则同意该项目实施，在项目开工前完善环评审批手续。

2020年3月9日取得郑州国际物流园区管理委员会发展改革局的批复《关于郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目可行性研究报告的批复》，郑物管发改【2020】3号。

6、项目建设周期

本项目建设期24个月。

7、投资估算与资金筹措计划

（1）投资估算

本项目总投资16,610.92万元。其中：建设投资15,810.92万元，占总投资比例95.18%；建设期债券利息320.00万元，占总投资比例为1.93%；铺底流动资金为480.00万元，占总投资比例为2.89%。

（2）资本金来源

本项目总投资16,610.92万元，其中资本金6,610.92万元，占比39.8%。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。

（3）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券10,000.00万元，占项目资金筹措总额的60.20%。

根据资金使用计划，2020年计划申请发行10年期专项债券1,000.00万元，2021年计划申请发行10年期专项债券1,000.00万元，2022年计划申请发行10年期专项债券8,000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

8、项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为郑州国际物流园区管理委员会建设环保局，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州国际物流园区管理委员会建设环保局，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券

存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

本项目拟采用自主运营。项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的政府性基金收入、专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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10年期债券10,000.00万元，其中：2020年计划申请发行10年期专项债券1,000.00万元；2021年计划申请发行10年期专项债券1,000.00万元；2022年计划申请发行10年期专项债券8,000.00万元。2021年及以前本金到期一次性偿还，自2022年起，10年期债券从第4年开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。假设债券票面利率4.00%，债券存续期利息半年支付一次，本金到期一次性偿还。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		1,000.00		1,000.00	20.00	20.00
2021年	1,000.00	1,000.00		2,000.00	60.00	60.00
2022年	2,000.00	8,000.00		10,000.00	240.00	240.00
2023年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2024年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2025年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2026年	10,000.00		960.00	9,040.00	380.80	1,340.80
2027年	9,040.00		960.00	8,080.00	342.40	1,302.40
2028年	8,080.00		960.00	7,120.00	304.00	1,264.00
2029年	7,120.00		1,280.00	5,840.00	259.20	1,539.20

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
2030年	5,840.00		2,280.00	3,560.00	188.00	2,468.00
2031年	3,560.00		2,280.00	1,280.00	96.80	2,376.80
2032年	1,280.00		1,280.00		25.60	1,305.60
合计		10,000.00	10,000.00		3,116.80	13,116.80

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电力价格、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

本项目为郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目，项目共计占地36,774.50m²（折合55.16亩）。包含绿化面积7,354.90m²，道路硬化面积3,677.45m²。项目建设停车场面积共计34,912.00m²，配套商业面积3,725.00m²，共计停车位5,576个，充电桩120座。其中1#停车场占地面积为4,789.00m²，共计764个停车位；2#停车场占地面积为3,561.00m²，共计568个停车位；3#停车场占地面积为4,619.00m²，共计736个停车位；4#停车场占地面积为6,400.00m²，共计1,024个停车位；5#停车场占地面积为6,243.00m²，共计996个停车位；6#停车场占地面积为9,300.00m²，共计1,488个停车位；1#配套商业占地面积为1,252.50m²，建筑面积为2,505.00m²；2#配套商业用房占地面积为610.00m²，建筑面积为1,220.00m²；1#、2#配套商业均为两层建筑，充电桩120座。为充分利用空间面积，本项目停车场均设计为4层立体车库。

（3）项目收入预测

项目收益来源为郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目的停车位收入、充电桩收入和配套商业租金收入。

①停车位收入

根据《郑州市市区公共停车场车辆停放服务收费标准》，本项目建设区郑州国际物流园区为三类区域，地上停车场按照“白天2元/次，夜间4元/次”的标准进行收费，本项目配套地下停车场设计5576个私家车停车位，每个停车位白天平均周转3次，夜间平均周转2次。每天收费为 $2 \times 3 + 4 \times 2 = 14$ 元。

考虑到调整停车收费标准需要举行听证，本项目在经营期内价格采取保守估算，不考虑增幅。

郑州市城区内三类区域停车场收费标准

区域	类型	时间	单位	价格
三类区域机动车	地上停车场	白天	次	2元
		夜间	次	4元
	地下停车场	白天	次	2元
		夜间	次	3元

停车场建成运营后，第一年使用率按照60%计算，第二年按照75%计算，第三年按照90%计算，第四年增加到95%之后不再增长。本项目共有5576个停车位，经营期共计收入25,216.63万元。

②充电桩收入

本项目共设计120座充电桩，每座充电桩可同时为2辆新能源汽车充电，快充2小时即可充满。每个使用频次按照0.35计算。350公里电动汽车按照50度电计算，2小时充满电需要费用为86.40元（依据《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，每度电按照1.728元计算），则每个充电桩预计日均收益为 $86.4 \times 2 \times 24 \times 0.35 = 725.76$ 元。考虑到电价由国家统一定价，因此本项目经营期内电价不考虑增幅。

充电桩使用率与停车位使用率保持一致，保守预计第一年充电桩使用率为60%，第二年使用率为75%，第三年使用率为90%，第四年使用率达到95%之后不再增加。本项目共有120个充电桩，在债券存续期内，经营期共计收入为28,291.60万元。

③配套商业租金收入

项目建成后可用于本项目的对外租赁面积共计3,725.00m²。根据河南省办公楼租赁相关规定，并结合项目基地周边商铺租赁收费标准进行定价，本项目将租赁单价暂定为3元/m²/天计算。物业费参考周边商业，第一年经营期谨慎按照3元/m²/月计算。

周边参考商业出租价格

序号	物业类型	区域	位置	每日租金 (元/m ²)	每月物业费 (元/m ²)
1	商铺	郑州市 经开区	经南八路临街门面	3.1	3.5
2	商铺	郑州市 经开区	经开第八大街与经南四路 交叉口	3.2	3.2
3	商铺	郑州市 经开区	康桥悦城2号院临街门面	4.72	4.5
数据来源：58同城					

以后每三年按照3%的增长率递增1次，该涨幅低于2019年河南省CPI平均涨幅（3%）。商铺出租率按照第一年60%计算，第二年按照75%计算，第三年按照90%计算，第四年按照95%计算，达到95%后不再增加。本项目共有3725m²商铺可供出租，在债券存续期内，经营期共产生收入为3,844.07万元。

经估算，本项目预计可实现营业收入57,352.30万元

（4）项目成本预测

外购燃料及动力费：项目达产年均消耗水量为15,000.00吨，正常年份按照95%的负荷计算年消耗水量为14,250.00吨，单价为3.50元/吨，年均消耗水费为4.99万元；项目达产停车场及配套商业年均耗电为27.82万度，充电桩年均耗电为1,563.66万KWh，正常年份按照95%的负荷计算年消耗电量为1,511.91万KWh，单价按照0.85元/度计算，年均电费为1,285.12万元。

工资及福利费：本项目职工及管理人员共计50人。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63,174.00元，本项目人均工资福利费按照6.50万元/年计算，本项目工资及福利以后每三年按照3%的比例递增，递增比例与收入单价增幅保持一致。。

维修费用：按项目年折旧额的10%计取。

运营管理费：运营管理费按照各年营业收入的3%计提。

税费：本项目行业为呼吁国内发展的产品，依据国家新税法应缴纳增值税，增值税销项税额13%（停车场和充电桩按照服务性项目缴税，增值税税率为9%）；增值税进项税额6%；城市建设维护税税率5%，教育费附加按3%。所得税税率25%。

经估算，项目经营期内，运营成本总额为18,670.47万元。

(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38,681.83万元，详见附表。

3、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为38,681.83万元，计算的本息覆盖倍数为2.95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		
	偿还本金	应付利息	本息合计
2020年		20.00	20.00
2021年		60.00	60.00
2022年		240.00	240.00
2023年		400.00	400.00
2024年		400.00	400.00
2025年		400.00	400.00
2026年	960.00	380.80	1,340.80
2027年	960.00	342.40	1,302.40
2028年	960.00	304.00	1,264.00
2029年	1,280.00	259.20	1,539.20
2030年	2,280.00	188.00	2,468.00
2031年	2,280.00	96.80	2,376.80
2032年	1,280.00	25.60	1,305.60
合计	10,000.00	3,116.80	13,116.80
项目收益	38,681.83		
本息覆盖倍数	2.95		

4、敏感性分析（压力测试）

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

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-3%		3%	10%
1	项目收益（万元）	34,813.65	37,521.38	38,681.83	39,842.28	42,550.01
2	债券还本付息额（万元）	13,116.80	13,116.80	13,116.80	13,116.80	13,116.80
3	项目收益对本息覆盖倍数	2.65	2.86	2.95	3.04	3.24

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为2.86倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为2.65倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

三、总体评价结果

债券存续期内，郑州国际物流园区停车场、充电桩（一期）项目累计净收益38,681.83万元，应付债券利息及本金合计13,116.80万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为2.95，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

附件：《项目收益及现金流入预测表》



中国·洛阳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年五月十三日

附件：项目收益及现金流入预测表

金额单位：万元

序号	项目类型	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
一	营业收入（万元）	57,352.30	3,866.33	4,832.90	5,657.03	6,133.53	6,133.53	6,133.53	6,145.72	6,145.72	6,145.72	6,158.29
1	停车费收入（万元）	25,216.63	1,709.60	2,137.00	2,421.94	2,706.87	2,706.87	2,706.87	2,706.87	2,706.87	2,706.87	2,706.87
	停车位（个）		5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00
	收费（元/天）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	每年天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车场使用率		60%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	充电桩收入（万元）	28,291.60	1,907.30	2,384.12	2,860.95	3,019.89	3,019.89	3,019.89	3,019.89	3,019.89	3,019.89	3,019.89
	充电桩数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	收费（元/座/天）		725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76
	使用率		60%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	出租收入（万元）	3,844.07	249.43	311.78	374.14	406.77	406.77	406.77	418.96	418.96	418.96	431.53
	出租面积（m ² ）		3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00	3,725.00
	月均单价（元/m ² ）		90.00	90.00	90.00	92.70	92.70	92.70	95.48	95.48	95.48	98.34
	月均物业费（元/m ² ）		3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.18	3.18	3.18	3.28
	出租率		60%	75%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目类型	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
二	项目运营成本	18,670.47	1,491.68	1,731.94	1,899.16	1,927.80	1,927.80	1,927.80	1,938.31	1,938.31	1,938.31	1,949.36
1	外购燃料及动力费	12,425.80	950.61	1,154.31	1,290.11	1,290.11	1,290.11	1,290.11	1,290.11	1,290.11	1,290.11	1,290.11
2	工资及福利费	3,370.50	325.00	325.00	325.00	335.00	335.00	335.00	345.00	345.00	345.00	355.50
3	修理费	711.20	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12
4	管理费用	1,720.58	115.99	144.99	169.71	184.01	184.01	184.01	184.37	184.37	184.37	184.75
5	相关税费	442.39	28.96	36.52	43.22	47.56	47.56	47.56	47.71	47.71	47.71	47.88
三	项目收益	38,681.83	2,374.65	3,100.96	3,757.87	4,205.73	4,205.73	4,205.73	4,207.41	4,207.41	4,207.41	4,208.93



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 洛阳市洛龙区永泰街与展览路交叉口二泉舜财富中心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



2013年11月03日



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

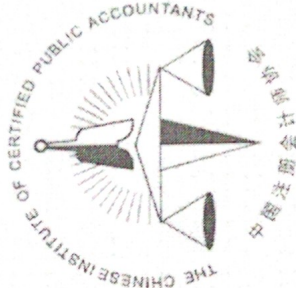
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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

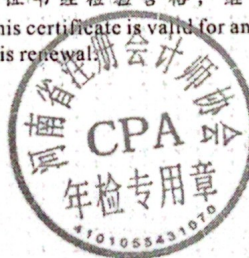


姓名	高军朝
Full name	高军朝
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-06-15
Date of birth	1973-06-15
工作单位	河南凯桥会计师事务所有限公司
Working unit	河南凯桥会计师事务所有限公司
身份证号	410321197306154034
Identity card No.	410321197306154034

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 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

2021年6月30日 日

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 11 02
年 月 日
/y /m /d

赵海豪

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

1981-02-17

河南同德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

410303810217321



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

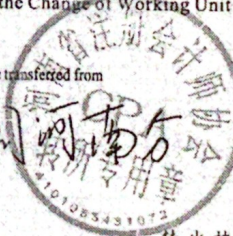
7

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

致同河南分所



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年12月9日

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9日

12

郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）

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
----------	------

郑州国际物流园区公路港及其配套（一期） 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2021】1575号

我们接受委托，对郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。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。

本评价报告仅供郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）申报及发行专项债券（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：在郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）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

郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）。

2、项目单位

（1）主管部门

郑州国际物流园区管理委员会为本项目主管部门。

（2）实施机构

郑州国际物流园区管理委员会为项目实施机构，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

(3) 项目业主

郑州国际物流园区管理委员会建设环保局为本项目业主。

3、项目位置

本项目建设地点位于郑州国际物流园区范围内。其中：超级分拨中心选址于兰心东路以南、浔江东路以北、凤栖街以东、花溪街以西合围区域。物流总部大厦选址于锦瑞路与德通南街交汇处东南角。

4、项目建设周期

项目计划建设周期为3年（含前期准备阶段4个月）。拟于2020年5月开工建设，2022年12月竣工结算。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）项目总投资为230,520.50万元。其中建设投资216,764.50万元，占总投资比例94.03%；铺地流动资金为：6,242.00万元，占总投资比例2.79%；建设期债券利息为7322.00万元，占总投资比例为3.18%。

(2) 资金筹措方式

项目资本金46,720.50万元，占比20.27%，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183,800.00万元，占项目资金筹措总额的79.73%。

6、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于交通基础设施，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

7、项目手续办理情况

本项目已完成可行性研究报告编制。

2020年3月3日取得郑州国际物流园区管理委员会规划国土资源局的用地预审复函：《关于郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）项目用地预审意见的复函》，项目符合国家产业政策。

2020年3月5日取得郑州国际物流园区管理委员会建设环保局的意见：《郑州国际物流园区管理委员会建设环保局关于（郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）项目）的意见》，原则同意该项目实施,在项目开工前完善环评审批手续。

2020年3月9日取得郑州国际物流园区管理委员会发展改革局的批复：《关于郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）项目可行性研究报告的批复》郑物管发改【2020】5号。

各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

8、项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为郑州国际物流园区管理委员会建设环保局，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州国际物流园区管理委员会建设环保局，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位郑州国际物流园区管理委员会建设环保局将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行

施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

本项目拟采用自主运营。项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的政府性基金收入、专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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183,800.00万元，2020年拟申请使用10年期专项债券45,700.00万元；2022年拟申请使用10年期专项债券138,100.00万元。本假设债券票面利率4.00%，债券存续期利息半年支付一次，2020年申请使用10年期专项债券45,700.00万元，债券期限为10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138,100.00万元，债券期限为10年。利息按半年支付，自第4年开始还本，第4-6年每年偿还本金的12%，第7-10年每年偿还16%。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		45,700.00		45,700.00	914.00	914.00
2021年	45,700.00			45,700.00	1,828.00	1,828.00
2022年	45,700.00	138,100.00		183,800.00	4,590.00	4,590.00
2023年	183,800.00			183,800.00	7,352.00	7,352.00
2024年	183,800.00			183,800.00	7,352.00	7,352.00
2025年	183,800.00			183,800.00	7,352.00	7,352.00
2026年	183,800.00		16,572.00	167,228.00	7,020.56	23,592.56
2027年	167,228.00		16,572.00	150,656.00	6,357.68	22,929.68
2028年	150,656.00		16,572.00	134,084.00	5,694.80	22,266.80
2029年	134,084.00		22,096.00	111,988.00	4,921.44	27,017.44
2030年	111,988.00		67,796.00	44,192.00	3,123.60	70,919.60
2031年	44,192.00		22,096.00	22,096.00	1,325.76	23,421.76
2032年	22,096.00		22,096.00		441.92	22,537.92
合计		183,800.00	183,800.00		58,273.76	242,073.76

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电力价格、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

本项目规划总用地面积约355.30亩，总建筑面积约41万平方米，建设内容主要包括：物流总部大厦约9万平方米，超级分拨集配中心约33万平方米，另配套建设智慧管理平台及信息交易中心等。

（3）项目收入预测

郑州国际物流园区近年来按照“四港联动、多式联运”的总体思路，全力建设高效衔接航空港、铁路港及沿海港口的现代综合物流公路港，着力打造以“国际物流、区域分拨、城市配送”为主要功能的产城融合智慧物流新城。本项目将建成集物流、资金流、信息流于一体，以现代物流、商品展示与交易为主，集城市配送、区域集散、电子商务等多种功能于一体的现代物流综合服务基地，本项目主要收入亦是来源于上述建设内容。

本项目收入主要分为超级分拨中心收入、物流大厦出租收入、物业服务收入、信息交易中心收入。

①超级分拨中心收入

本项目超级分拨中心将建设30万平方米的仓储区及3万平方米的货物分拨区。收入主要来源于仓库出租收入和货物分拨收入。

A. 仓库出租收入

根据百度网、物联云仓数据显示，截止2019年12月，郑州经济技术开发区平库平均租金为26.08元/m².月。本项目参照此依据按照26元/平方米.月计算。考虑通

胀影响，本项目按照年3%的增长率进行测算，涨幅与2019年河南省CPI同比涨幅（3%）。



本项目位于郑州国际物流园区内，其物流仓储发达，仓库使用率高，本项目出租率前两年按照60%、80%计算，自第三年开始出租率保持95%不变。

B. 货物分拨收入

《郑州建设国家中心城市行动纲要(2017-2035年)》，提出郑州在中期（2021-2035年），要建成国际综合枢纽、国际物流中心、国家重要的经济增长中心。本项目将建设3万平方米货物分拨中心以满足众多物流企业货物分拨需求，该分拨中心将是河南省乃至中部地区重要的货物分拨中转基地。本项目预计日分拨量约5,000立方米，按市场价格100元/立方米估算。全年谨慎性按300天计算。该项收入参考国内其他货物分拨中心测算，其价格调研如下：

各地分拨中心收入调查表

序号	名称	分拨量（立方米/日）	单价（元/立方米）
1	郑州普洛斯仓储设施有限公司	6000	105-120
2	嘉里物流（郑州）有限公司	7500	110
3	郑州招商物流有限公司	5400	108-130

②物流总部大厦出租收入

本项目将建设物流总部大厦9万平方米，其中智慧管理平台及信息交易中心1.30万平方米，其余7.70平方米用于出租给超级分拨中心各物流企业办公使用。

根据业主单位实地调研情况如下:

经开区办公租赁调查表

序号	物业类型	区域	位置	每日租金 (元/ m ²)	每月物业费 (元/ m ²)
1	办公	郑州市经开区	郑州国际物流园区南三环前程大街	2.50	3.50
2	办公	郑州市经开区	郑州国际物流园区航海东路前程大街	2.60	3.20
3	办公	郑州市经开区	郑州国际物流园区航海东路二十五大街	2.60	4.50

本项目依据上述调研情况, 租赁单价保守按照2.50元/平方米/日计算, 物业管理费按照3.50元/平方米.月。出租单价涨幅参照2019年河南省CPI同比涨幅为3%计算。

本项目出租率按照前两年60%、80%进行估算, 自第三年开始出租率为95%, 此后保持不变。

③信息交易中心收入

信息交易中心收入主要来源于平台交易企业收取的交易服务费, 本项目仓储区总面积约300,000.00m², 主要用于对外出租, 按单个企业租赁面积5,000.00m²估算, 则入驻企业数量可达600家。截止2019年底郑州国际物流园区物流企业约为566家, 根据郑州国际物流园区规划, 这部分企业需全部入驻物流总部大厦。因此, 可以得出, 后期公路港可容纳企业数量超1,166家, 随着后期物流园区的发展, 入驻企业数量必成上升趋势。且这部分企业需全部入驻信息交易中心, 按每家每天交易次数按15至20次估算, 则信息交易中心日交易量可超20,000次。

主要公路港物流企业经营信息表

序号	公司名称	主营业务	主要数据信息
1	满帮集团	APP信息平台	520万会员, 日处理500万货源信息
2	卡行天下	物流交易平台	4500万/年物流交易信息
3	天地汇	园区电商平台/城配平台	平台交易额每年1000亿以上
4	传化智联	物流信息服务	入驻传化公路港物流企业数7276家。

本项目根据大宗商品交易次均收费标准 (交易额的0.03%—0.08%) 估算, 按次均交易金额2万元估算, 则其次均交易服务费收取标准为6—16元, 项目信息交易中心交易服务费取中间偏下值10元/次进行收取, 符合市场收费标准。

④生产负荷

郑州市十三五规划指出：公路港以郑州国际物流园区为主体,加快建成集现代物流、信息交换、金融结算、报关报检等公共服务功能于一体的内陆港，本项目的建设符合郑州市十三五规划政策，项目市场前景广阔，但按照谨慎性原则，本项目在考虑使用率及出租率的基础上，同时考虑生产负荷，本项目生产负荷率前两年按照60%、80%计算，第三年达到正常运营水平。

（4）项目成本预测

外购燃料及动力费：本项目耗水主要是生活用水和部分生产用水，年用水量约80万m³。电能消耗主要是生产及辅助生产中的设备运转动力、车间照明、办公、生活用电等，预计年用电量约为2,500万kW·h。电费按照0.65元/度计算，预计用水量约为80万吨，水费按照3.50元/吨，经营期内年度燃料及动力费消耗指标如下：

序号	耗能名称	单位	年用量	折算系数	综合能耗 (tce)	备注
1	电	万 kW·h	2500	0.1229kgce/kW·h	3,072.50	当量值
				0.33kgce/kW·h	8,250.00	等价值
2	新鲜水	万t	80	0.0857kgce/t	68.60	等价值
合计					3,072.50	当量值
					8,318.60	等价值

工资及福利费：经估算，本项目职工及管理人员共计500人。根据河南省统计局数据，2018年河南省城镇非私营单位就业人员平均工资63,174.00元，本项目人均工资福利费按照6.50万元/年计算，本项目工资及福利增幅比例参照河南省2019年CPI同比增长3%测算。增幅比例与收入单价增幅保持一致。

维修费用：按照固定资产折旧额的2%计提。

其他费用：按照销售收入的1%计提。

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303,917.47万元，项目收益及现金流入预测如下：

项目收益及现金流入预测表

金额单位：万元

序号	项目名称	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
	生产负荷		60.00%	80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
一	总收入	385,668.02	21,153.27	29,492.87	39,050.47	39,810.89	40,594.11	41,400.84	42,231.75	43,087.60	43,969.13	44,877.09
1	仓库出租收入	93,987.36	3,931.20	6,170.11	9,433.52	9,716.53	10,008.02	10,308.27	10,617.51	10,936.04	11,264.12	11,602.04
	出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	仓库租赁面积（平方米）		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
	租赁单价（元/平方米.月）		26.00	26.78	27.58	28.41	29.26	30.14	31.05	31.98	32.94	33.92
2	货物分拨收入	162,868.23	9,000.00	12,360.00	15,913.50	16,390.91	16,882.64	17,389.12	17,910.79	18,448.11	19,001.56	19,571.60
	使用率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	分拨量（立方米/日）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	分拨单价（元/立方米）		100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68	130.48
3	物流大厦出租收入	66,046.75	4,215.75	5,621.00	7,026.25	7,026.25	7,026.25	7,026.25	7,026.25	7,026.25	7,026.25	7,026.25
	出租率		70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（平方米）		77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00
	出租单价（元/平方米.日）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
4	信息交易中心收入	60,160.00	3,840.00	5,120.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00
	日交易次数		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	次交易手续费（元/次）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5	物流大厦物业管理费收入	2,605.68	166.32	221.76	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20
	出租面积（平方米）		77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00

序号	项目名称	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
	单价（元/平方米.月）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
二	经营成本	81,750.55	4,453.26	6,252.79	8,300.29	8,454.96	8,616.11	8,783.80	8,953.07	9,128.95	9,311.51	9,495.81
1	燃料及动力费	17,795.00	1,075.80	1,479.20	1,905.00	1,905.00	1,905.00	1,905.00	1,905.00	1,905.00	1,905.00	1,905.00
1.1	电	15,275.00	975.00	1,300.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00	1,625.00
	数量(万度)		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.2	水	2,520.00	100.80	179.20	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	数量(吨)		480,000.00	640,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	单价（元/吨）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2	工资及福利费	35,435.00	1,950.00	2,680.00	3,455.00	3,560.00	3,670.00	3,785.00	3,900.00	4,020.00	4,145.00	4,270.00
	人数（人）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	个人年工资（万元/年/人）		6.50	6.70	6.91	7.12	7.34	7.57	7.80	8.04	8.29	8.54
3	修理费	1,801.79	115.01	153.34	191.68	191.68	191.68	191.68	191.68	191.68	191.68	191.68
4	其他费用	3,713.08	126.92	235.94	390.50	398.11	405.94	414.01	422.32	430.88	439.69	448.77
5	税费	23,005.68	1,185.53	1,704.31	2,358.11	2,400.17	2,443.49	2,488.11	2,534.07	2,581.39	2,630.14	2,680.36
三	经营收益	303,917.47	16,700.01	23,240.08	30,750.18	31,355.93	31,978.00	32,617.04	33,278.68	33,958.65	34,657.62	35,381.28

3、本息覆盖倍数

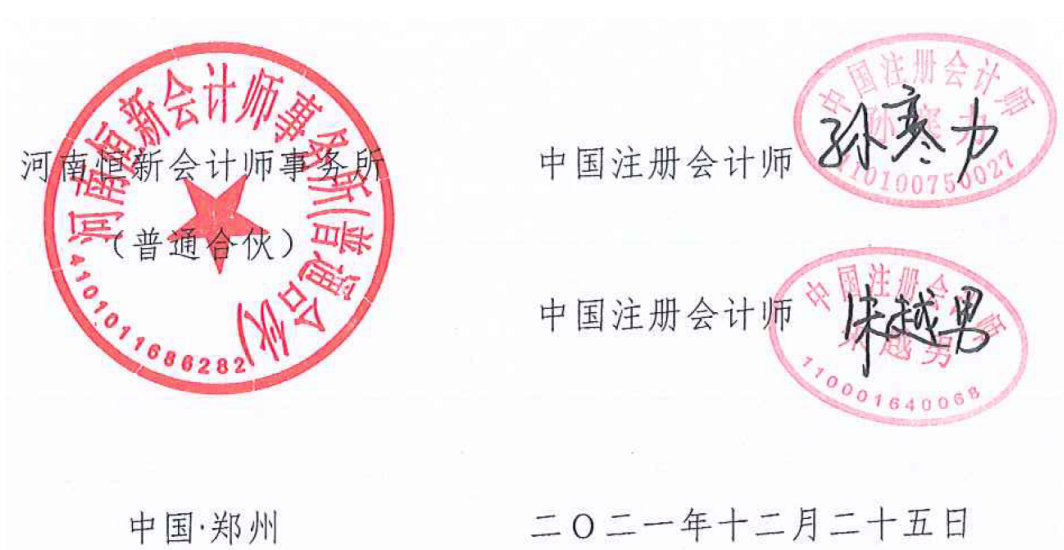
本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为303,917.47万元，计算的本息覆盖倍数为1.26倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		914.00	914.00	303,917.47
2021年		1,828.00	1,828.00	
2022年		4,590.00	4,590.00	
2023年		7,352.00	7,352.00	
2024年		7,352.00	7,352.00	
2025年		7,352.00	7,352.00	
2026年	16,572.00	7,020.56	23,592.56	
2027年	16,572.00	6,357.68	22,929.68	
2028年	16,572.00	5,694.80	22,266.80	
2029年	22,096.00	4,921.44	27,017.44	
2030年	67,796.00	3,123.60	70,919.60	
2031年	22,096.00	1,325.76	23,421.76	
2032年	22,096.00	441.92	22,537.92	
合计	183,800.00	58,273.76	242,073.76	303,917.47
本息覆盖倍数				1.26

三、总体评价结果

债券存续期内，郑州国际物流园区公路港及其配套（一期）项目累计净收益303,917.47万元，应付债券利息及本金合计242,073.76万元，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要求。



请于每年1月1日至6月30日
前按时参加年报



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。

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

(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)



与原件核对一致

登记机关



2019 年 09 月 23 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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
正光北街交叉口三鼎商务大厦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

与原件核对一致

二〇二〇年四月二十日

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: 110100750027
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Approved Association: CPA

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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年 月 日
Year Month Day



姓 名 孙寒力
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1981-12-20
Date of birth
工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41010519811220106x
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.



证书编号: 110001640068
No. of Certificate:

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of Henan Province Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2008 年 05 月 12 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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日



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

**宝丰县城區供热工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090229 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月七日



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	9
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	15
（六）现金流量分析	17
（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

宝丰县城区供热工程 收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信咨字（2022）第 090229 号

我们接受委托，对宝丰县城区供热工程（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，了解宝丰县住房和城乡建设局宝丰县城区供热工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。宝丰县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。我们的责任是根据宝丰县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宝丰县城区供热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 3 月 7 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宝丰县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”	指宝丰县城城区供热工程

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

本项目热力管网敷设地点位于宝丰县城区。

2.项目参与主体

宝丰县住房和城乡建设局为本项目主管部门,宝丰县住房和城乡建设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	宝丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410421MB0R8611XC
住所	宝丰县迎宾大道西段
负责人	赵红哲
登记机关	宝丰县事业单位登记管理局

宝丰县住房和城乡建设局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

本项目以距离宝丰县城 7.00km 的鲁阳电厂工业余热为热源，铺设主管道向宝丰县城供热。根据项目建设规划，本期工程主要建设换热首站、高温热水管网、热力站等，其中：

1.换热首站、热力站工程：在热源地建设 80MW 换热首站 1 座,建筑面积 672.00 m²；在宝丰城区建设 1.0MW 至 5.5MW 水-水热力站 57 座，总建筑面积 3,661.00 m²。

2.高温热力管网工程：共铺设 DN100 至 900 高密度聚乙烯硬质聚氨酯预制直埋保温管 67.14km，配套建设供热管网构筑物等附属设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 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 31,521.00 万元，其中：工程费用 25,149.82 万元，工程建设其他费用 1,957.12 万元，基本预备费 2,168.56 万元，建设期利息 2,245.50 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	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	7,398.20	15,646.22	2,105.40		25,149.82
1	换热首站及热力站	909.93	276.60	2,105.40		3,291.93
1.1	80MW 换热首站	141.12	33.60	302.40		477.12

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	土建	141.12				141.12
	设备及安装		33.60	302.40		336.00
1.2	1.0MW 水-水热力站	243.60	43.20	388.80		675.60
	土建	243.60				243.60
	设备及安装		43.20	388.80		432.00
1.3	1.5MW 水-水热力站	194.88	40.32	362.88		598.08
	土建	194.88				194.88
	设备及安装		40.32	362.88		403.20
1.4	2.5MW 水-水热力站	119.07	27.00	243.00		389.07
	土建	119.07				119.07
	设备及安装		27.00	243.00		270.00
1.5	3.5MW 水-水热力站	159.60	36.00	324.00		519.60
	土建	159.60				159.60
	设备及安装		36.00	324.00		360.00
1.6	5.5MW 水-水热力站	51.66	10.08	90.72		152.46
	土建	51.66				51.66
	设备及安装		10.08	90.72		100.80
1.7	热网计算机监控系统		86.40	393.60		480.00
2	高温热水管网	6,488.27	15,369.62			21,857.89
2.1	热力管网 DN900		6,992.00			6,992.00
2.2	热力管网 DN800		3,060.00			3,060.00
2.3	热力管网 DN600		1,026.00			1,026.00
2.4	热力管网 DN500		460.00			460.00
2.5	热力管网 DN400		468.00			468.00
2.6	热力管网 DN350		644.00			644.00
2.7	热力管网 DN300		1,003.00			1,003.00
2.8	热力管网 DN250		560.00			560.00
2.9	热力管网 DN200		280.00			280.00
2.10	热力管网 DN150		172.80			172.80
2.11	热力管网 DN130		129.00			129.00
2.12	热力管网 DN100		117.60			117.60

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
2.13	焊接蝶阀 DN900 PN2.5		192.72			192.72
2.14	焊接蝶阀 DN800 PN2.5		96.36			96.36
2.15	焊接蝶阀 DN600 PN2.5		82.40			82.40
2.16	焊接蝶阀 DN350 PN2.5		19.80			19.80
2.17	焊接蝶阀 DN300 PN2.5		8.30			8.30
2.18	焊接蝶阀 DN200 PN2.5		23.04			23.04
2.19	焊接蝶阀 DN150 PN2.5		26.60			26.60
2.20	焊接蝶阀 DN100 PN2.5		8.00			8.00
2.21	路面拆除及恢复	3,002.48				3,002.48
2.22	管沟土方	3,485.80				3,485.80
二	工程建设其他费用				1,957.12	1,957.12
1	建设单位管理费				291.50	291.50
2	工程监理费				478.91	478.91
3	前期工作咨询费				36.64	36.64
4	工程勘察费				201.20	201.20
5	工程设计费				529.79	529.79
6	环境影响咨询服务费				30.00	30.00
7	招标代理服务费				48.85	48.85
8	工程造价咨询服务费				99.98	99.98
9	场地准备及临时设施费				125.75	125.75
10	工程保险费				75.45	75.45
11	特种设备安全监督检验费				10.00	10.00
12	联合试运转费				21.05	21.05
13	地震安全评价费				8.00	8.00
三	基本预备费					2,168.56

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
四	建设投资					29,275.50
五	建设期利息					2,245.50
六	项目总投资					31,521.00

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	20,521.00	65.10%
	专项债券资金	-	-
	小计	20,521.00	65.10%
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00	34.90%
	银行贷款	-	-
	小计	11,000.00	34.90%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		31,521.00	31,521.00

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 65.10%，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	2025 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-		-
	财政预算资金	9,000.00	7,000.00	3,300.00	1,221.00	20,521.00
	专项债券资金	-	-	-		-
	小计	9,000.00	7,000.00	3,300.00	1,221.00	20,521.00
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		20,000.00	7,000.00	3,300.00	1,221.00	31,521.00
占比		63.45%	22.21%	10.47%	3.87%	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 11,000.00 万元,其中,计划 2022 年度申请 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%,期限 10 年,在债券存续期每半年付息一次,债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金的 12.00%,第 7-10 年每年的还本日偿还本金的 16.00%,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		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		1,320.00	9,680.00	4.50%	495.00	1,815.00
第 5 年	9,680.00		1,320.00	8,360.00	4.50%	435.60	1,755.60
第 6 年	8,360.00		1,320.00	7,040.00	4.50%	376.20	1,696.20
第 7 年	7,040.00		1,760.00	5,280.00	4.50%	316.80	2,076.80
第 8 年	5,280.00		1,760.00	3,520.00	4.50%	237.60	1,997.60
第 9 年	3,520.00		1,760.00	1,760.00	4.50%	158.40	1,918.40
第 10 年	1,760.00		1,760.00		4.50%	79.20	1,839.20
合计		11,000.00	11,000.00			3,583.80	14,583.80

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2.80%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10年，预计2025年5月竣工。由于该项目的特殊性，当年完工的进度次年即可投入使用，考虑到管网建设速度以及居民缴费意愿有一个逐步推进的过程，从债券存续期第2年开始测算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位宝丰县住房和城乡建设局、项目资产登记单位宝丰县住房和城乡建设局，项目建设单位为宝丰县住房和城乡建设局，项目的主管部门为宝丰县住房和城乡建设局，项目建成后，由宝丰县龙兴热力有限公司进行运营。按照实施计划，债券资金到位后直接到财政的债券专户上，由项目主管部门宝丰县住房和城乡建设局按照施工进度申请资金，经审批通过后支付到宝丰县住房和城乡建设局账户。

对于以后年度项目的收益由宝丰县住房和城乡建设局管理和代收，定期向宝丰县财政局汇报数据，同时将项目收益交付财政部门进行统一安排债券资金的偿付。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（三）项目运营收入分析

本项目收入来源主要为供暖收入。

1、供暖面积

本项目的集中供热范围：东至县城东五环路，西至南水北调中线工程，南至宝丰县产业集聚区南边界，北至县城望京路，规划建设用地面积39.50km²，本项目包含已有、新增住宅和公用建筑，不包含工业建筑。

可研单位通过对宝丰县城主要道路周边的居住建筑进行建筑面积和供热意愿调研，基本完成了建筑面积和采暖面积的统计。预计近期（2024年）建筑面积约为548.33万平方米，远期（2030年）建筑面积约为1,471.65万平方米，由于该项目的特殊性，当年完工的进度次年即可投入使用，考虑到管网建设速度以及居民缴费意愿有一个逐步推进的过程，假设建设期第2年供暖供热面积按照设计总供热面积的10.00%测算，每年增长10.00%，供热面积达到总设计供热建筑面积的50.00%后在债券存续期内不再增加。

2、供暖价格

目前宝丰县城区还未有集中供热管网工程，民用供热收费暂无标准，无法参考以前的价格标准。根据《平顶山市发展和改革委员会关于新

城区供热价格问题的通知》，本项目居民及非民用综合用热暂按0.19元/天/平方米计入，本项目供暖天数参照《郑州市城市供热与用热管理办法》第十五条所规定的天数120天进行测算。考虑政府稳定物价、民生等因素，根据谨慎性原则，未来10年内供热销售价格不予增长。

（四）项目运营成本分析

1、购热成本

根据可研报告，本项目管网热损失率为 3.00%，采暖天数为 120 天，综合热标 45.00W/m^2 ，热值转换比为 86.4，温度相对比为 0.4762~1.00（本项目取温度相对比平均值），则年供热量公式为：温度相对比*供热面积* $45.00*86.4*120.00/100.00$ ，购热单价按照 31.00 元/GJ（参考平顶山市热力价格）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%。考虑物价上涨因素，根据谨慎性原则，本项目购热成本按 2.80%的增长率逐年递增预测。

2、外购燃料动力费

根据项目设计达产后所需要年用水量约为 25.99 万立方米，用电量约为 340.68 万千瓦时，参考河南省发展和改革委员会《关于全面推行和完善城镇居民用水阶梯价格制度的实施意见》（豫发改价管〔2014〕1179 号）、河南省发展和改革委员会《关于印发〈河南省定价目录〉的通知》（豫发改价调〔2018〕530 号）及宝丰县发展和改革委员会关于《宝丰县城供水价格拟调整方案（征求意见稿）》，当地非居民用水为 3.55 元/立方米计算；电价参考《河南省发展和改革委员会关于

2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电电费变压器容量在 315KVA 的电价为 0.62 元。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，根据谨慎性原则，外购燃料动力费按 2.80%的增长率逐年递增预测。

3、工资福利费

本项目共配置员工年均 20 人，根据宝丰县工资标准预计人均工资按 6.50 万元/年，福利费按工资总额的 14.00%估算。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%。考虑物价上涨因素，根据谨慎性原则，工资福利费按 2.80%的增长率逐年递增预测。

4、维修费

本项目的维修费主要为维持固定资产的正常运转和使用，在运营期间对其进行必要修理维护所发生的支出。基于谨慎性原则，假设本项目建设投资 31,521.00 万元全部为固定资产，残值率为 5.00%，折旧年限为 20 年，修理费以年折旧费的 5.00%进行测算。年折旧费为 1,497.25 万元，年修理费为 74.86 万元。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，根据谨慎性原则，维修费按 2.80%的增长率逐年递增预测。

5、其他费用

本项目其他费用主要包括运营维护费、管理费等其他支出，其他费用暂按每年运营收入的 6.00% 计算，随收入的增长而增加。

6、税费

本项目增值税销项税按照销售收入的 9.00% 进行测算，进项税额按照外购热源费用的 9.00%，水费按 9.00%，电费按 13.00%，其他费用的 6.00% 进行测算。税金及附加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；企业所得税按照现金流入减去现金流出的净收益扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00% 进行预测。

（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 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	合计
一、运营收入										
供暖收入	1,250.19	2,500.38	3,750.58	6,250.96	6,250.96	6,250.96	16,776.81	16,776.81	16,776.81	76,584.47
单价（元/天/平方米）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	
面积（万平方米）	548.33	548.33	548.33	548.33	548.33	548.33	1,471.65	1,471.65	1,471.65	
供暖天数（天）	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
负荷率	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
收入合计	1,250.19	2,500.38	3,750.58	6,250.96	6,250.96	6,250.96	16,776.81	16,776.81	16,776.81	76,584.47
二、运营成本										
1.购热成本	603.47	1,240.81	1,913.19	3,278.20	3,369.69	3,464.10	9,558.46	9,824.92	10,099.21	43,352.05
购热数量(万 GJ)	194.67	194.67	194.67	194.67	194.67	194.67	522.46	522.46	522.46	
购热单价（元/GJ）	31.00	31.87	32.76	33.68	34.62	35.59	36.59	37.61	38.66	
负荷率	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
2.外购燃料动力费	30.35	63.80	100.52	176.00	184.75	193.82	203.21	213.07	223.28	1,388.82
水费（万元）	9.23	18.97	29.24	50.16	51.59	53.02	54.45	56.01	57.57	380.23
单价（元/立方米）	3.55	3.65	3.75	3.86	3.97	4.08	4.19	4.31	4.43	

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	合计
消耗量（万立方米）	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	
电费（万元）	21.12	44.83	71.29	125.84	133.16	140.80	148.77	157.07	165.71	1,008.58
消耗量（万千瓦时）	340.68	350.22	360.03	370.11	380.47	391.12	402.07	413.33	424.90	
单价（元/千瓦时）	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	
负荷率	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
3.工资福利费	148.20	152.35	156.62	161.01	165.52	170.15	174.91	179.81	184.84	1,493.41
4.维修费	74.86	76.96	79.11	81.33	83.61	85.95	88.36	90.83	93.37	754.38
5.增值税额	50.13	96.83	139.96	224.17	214.86	205.24	565.02	539.81	513.86	2,549.88
销项税	112.52	225.03	337.55	562.59	562.59	562.59	1,509.91	1,509.91	1,509.91	6,892.60
进项税	62.39	128.21	197.59	338.41	347.73	357.35	944.90	970.10	996.05	4,342.73
留抵税额										
6.城市建设维护税	2.51	4.84	7.00	11.21	10.74	10.26	28.25	26.99	25.69	127.49
7.教育费附加	1.50	2.90	4.20	6.73	6.45	6.16	16.95	16.19	15.42	76.50
8.地方教育费附加	1.00	1.94	2.80	4.48	4.30	4.10	11.30	10.80	10.28	51.00
9.企业所得税							847.22	803.03	756.95	2,407.20
10.其他费用	75.01	150.02	225.03	375.06	375.06	375.06	1,006.61	1,006.61	1,006.61	4,595.07
成本合计	987.03	1,790.45	2,628.44	4,318.18	4,414.98	4,514.85	12,500.29	12,712.06	12,929.51	56,795.79
三、运营收益	263.16	709.93	1,122.14	1,932.78	1,835.99	1,736.12	4,276.52	4,064.75	3,847.30	19,788.68

（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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	76,584.47		1,250.19	2,500.38	3,750.58	6,250.96	6,250.96	6,250.96	16,776.81	16,776.81	16,776.81
经营活动支出（含税费）	56,795.79		987.03	1,790.45	2,628.44	4,318.18	4,414.98	4,514.85	12,500.29	12,712.06	12,929.51
经营活动产生的现金净额	19,788.68		263.16	709.93	1,122.14	1,932.78	1,835.99	1,736.12	4,276.52	4,064.75	3,847.30
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	31,521.00	20,000.00	7,000.00	3,300.00	1,221.00						
投资活动产生的现金净额	-31,521.00	-20,000.00	-7,000.00	-3,300.00	-1,221.00						
三、融资活动产生的现金											
财政资金	20,521.00	9,000.00	7,000.00	3,300.00	1,221.00						
债券资金	11,000.00	11,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	11,000.00				1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	2,098.80				495.00	435.60	376.20	316.80	237.60	158.40	79.20

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	第 10 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	18,422.20	20,000.00	7,000.00	3,300.00	-594.00	-1,755.60	-1,696.20	-2,076.80	-1,997.60	-1,918.40	-1,839.20
四、净现金流量	6,689.88		263.16	709.93	-692.86	177.18	139.79	-340.68	2,278.92	2,146.35	2,008.10
五、累计现金流量	6,689.88		263.16	973.09	280.23	457.41	597.20	256.51	2,535.43	4,681.78	6,689.88

（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 19,788.68 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		495.00	495.00	
第 2 年		495.00	495.00	263.16
第 3 年		495.00	495.00	709.93
第 4 年	1,320.00	495.00	1,815.00	1,122.14
第 5 年	1,320.00	435.60	1,755.60	1,932.78
第 6 年	1,320.00	376.20	1,696.20	1,835.99
第 7 年	1,760.00	316.80	2,076.80	1,736.12
第 8 年	1,760.00	237.60	1,997.60	4,276.52
第 9 年	1,760.00	158.40	1,918.40	4,064.75
第 10 年	1,760.00	79.20	1,839.20	3,847.30
合计	11,000.00	3,583.80	14,583.80	19,788.68
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：

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
----	-----	---------	---------	---------

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	14,583.80	14,583.80	14,583.80	14,762.99
项目收益	19,788.68	15,959.46	16,948.89	19,788.68
覆盖倍数	1.36	1.09	1.16	1.34

六、总体评价结果

经测算，在宝丰县城城区供热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 19,788.68 万元，应付债券本金及利息合计 14,583.80 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，宝丰县城區供热工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年三月七日



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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	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

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）

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

<http://www.gsxt.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

证书序号: 50033333

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》。

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



会计师事务所分所
执业证书



名称: 河南分所
和信会计师事务所(特殊普通合伙)

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

批准执业日期: 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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 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

2020年08月30日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

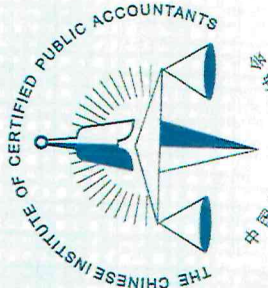
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

6

此件与原件一致
再次复印无效



李彦利

姓名: 李彦利
性别: 女
出生日期: 1985-03-02
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410725198503020045
Identity card No.



5



2020年08月30日

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.



2020年3月30日

证书编号: 110001639949

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01日

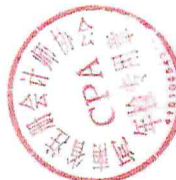
Date of Issuance

4

年度检验登记

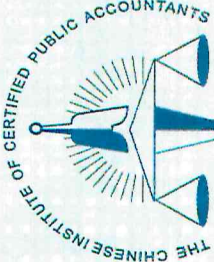
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



7

此件与原件一致
再次复印无效

**宝丰县城燃气管网工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090204 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月一日



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	4
四、应付债券本息情况	6
五、经营现金流分析	7
（一）基本假设条件及依据	7
（二）项目运营模式	8
（三）项目运营收入分析	8
（四）项目运营成本分析	10
（五）净收益分析	12
（六）现金流量分析	13
（七）本息覆盖倍数	15
（八）敏感性分析	15
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

宝丰县城燃气管网工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090204 号

我们接受宝丰县住房和城乡建设局的委托，对宝丰县城燃气管网工程（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，在了解了宝丰县城燃气管网工程收益与融资自求平衡情况之后而实施的。宝丰县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。我们的责任是根据宝丰县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宝丰县城燃气管网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 3 月 1 日出具的咨询报告。
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。
“资料”	指本所咨询工作小组从宝丰县住房和城乡建设局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”	指宝丰县城燃气管网工程。

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

本项目工程建设地址位于宝丰县城区。

2.项目参与主体

宝丰县住房和城乡建设局为本项目主管部门，宝丰县住房和城乡建设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	宝丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410421MB0R8611XC
注册地址	宝丰县迎宾大道西段
法定代表人	赵红哲
登记机关	宝丰县事业单位登记管理局

宝丰县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府事业单位，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

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《宝丰县城区燃气管网工程可行性研究报告》以及宝丰县发展和改革委员会《关于宝丰县城区燃气管网工程可行性研究报告的批复》（宝发改〔2022〕30号），本项目合计建设各类管网合计长度 67.32km。其中：输气高压主管（钢管）长 7.00km，设计压力 4.0Mpa；中压管道合计 29.40km，设计压力为 0.4Mpa。主要建设内容为管网工程中土石方工程、基础工程、管道安装工程及配套附属工程等。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 12 个月。开工日期 2022 年 6 月，预计 2023 年 5

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 4,382.38 万元，其中：工程费用 3,700.37 万元，工程建设其他费用 284.47 万元，基本预备费 318.79 万元，建设期利息 78.75 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程建设费用	3,514.36	186.01			3,700.37
1	输气工程（高压）	868.89	27.20			896.09
2	中压管网	1,682.52	87.15			1,769.67
3	低压管网	962.96	71.66			1,034.62
二	工程建设其他费用				284.47	284.47
1	项目建设管理费				49.35	49.35
2	工程监理费				51.81	51.81
3	前期工作咨询费				13.60	13.60
4	勘察费		90.00	510.00	14.98	14.98
5	设计费				99.88	99.88
6	场地准备及临时设施费				18.50	18.50
7	工程保险费				11.10	11.10
8	招标代理服务				16.00	16.00
9	工程造价咨询服务费				9.25	9.25
三	基本预备费				318.79	318.79
四	建设期利息					78.75
五	项目总投资					4,382.38

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	882.38	20.13%
	专项债券资金	-	-
	小计	882.38	20.13%
2.债务资金	专项债券资金	3,500.00	79.87%
	银行贷款	-	-
	小计	3,500.00	79.87%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		4,382.38	4,382.38

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 20.13%，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	-	-	-
	财政自有资金	100.00	782.38	882.38
	专项债券资金	-	-	-
	小计	100.00	782.38	882.38

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	金额
2.债务资金	专项债券资金	3,500.00	-	3,500.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	3,500.00	-	3,500.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		3,600.00	782.38	4,382.38
占比		82.15%	17.85%	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 3,500.00 万元。其中：2022 年计划使用 3,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第4-6年每年的还本日偿还本金的 12.00%，第还本金的 16.00%，已兑付 7-10 年每年的还本日偿本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本	本期新增	本期偿	期末本	融资利	应付	应付
----	-----	------	-----	-----	-----	----	----

	金余额	本金	还本金	金余额	率	利息	本息
第 1 年		3,500.00		3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 2 年	3,500.00			3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 3 年	3,500.00			3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 4 年	3,500.00		420.00	3,080.00	4.50%	157.50	577.50
第 5 年	3,080.00		420.00	2,660.00	4.50%	138.60	558.60
第 6 年	2,660.00		420.00	2,240.00	4.50%	119.70	539.70
第 7 年	2,240.00		560.00	1,680.00	4.50%	100.80	660.80
第 8 年	1,680.00		560.00	1,120.00	4.50%	75.60	635.60
第 9 年	1,120.00		560.00	560.00	4.50%	50.40	610.40
第 10 年	560.00		560.00		4.50%	25.20	585.20
合计		3,500.00	3,500.00			1,140.30	4,640.30

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。

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 2.20%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 10 年，建设期为 12 个月，项目于 2022 年 6 月开工，预计于 2023 年 5 月完工。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位宝丰县住房和城乡建设局、项目资产登记单位宝丰县住房和城乡建设局，项目建设单位和主管单位均为宝丰县住房和城乡建设局，按照实施计划，债券资金到位后直接到财政的债券专户上，由项目宝丰县住房和城乡建设局按照施工进度申请资金，经宝丰县财政局申请后支付给宝丰县住房和城乡建设局。本项目的收入主要为燃气收入，收入由宝丰县住房和城乡建设局进行管理和代收，将项目收益交付财政部门进行统一安排债券资金的偿付。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（三）项目运营收入分析

本项目收益为燃气收入。

（1）用气量

根据可研报告，本项目宝丰县产业集聚区近期按照已入住工业企业 49 家，远期可入驻企业约 54 家，其中经调查现状主要用气企业主要为锻造、铸造、不锈钢、电镀的中小型制造企业，故本项目用气量标准按照 $80 \times 10^4 \text{Nm}^3$ ，另考虑 3.00% 未预见量，则用气量达到 $=54 \times 80 \times 10^4 \times (1+3.00\%) / 10000 = 4,449.60 \text{ 万 m}^3$ 。

高铁商务区用气主要可分为工业企业、核心片区居住人口及公共商业建筑。本项目确定区域内居民用户耗热指标为 $2,000.00 \text{MJ/人} \cdot \text{a}$ ，已知天然气热值为 36.44MJ/Nm^3 ，折合天然气消耗指标约为 $54.88 \text{Nm}^3/\text{人} \cdot \text{a}$ 。本项目远期入住户数约 3 万户，按照每户 3 人计算，则远期考虑计算人数为 9 万人，考虑未预见量 3.00%，则本项目居民年用气量为 508.74 万 m^3 ，日高峰用气量 1.60 万 Nm^3 ；小时高峰用气量 0.17 万 Nm^3 。

确定供气区域居民 与公建用户供气比例为 1: 0.40~0.60。本次按照居民用气的 55.00%测算, 即年用气量为 279.81 万 m^3 ; 工业企业用气量根据现状约有 3~5 家小型企业入驻, 本次按照 3 家计算, 则根据单个企业年用气量为 $60 \times 104 \text{Nm}^3$ 测算, 用气量达到 185.40 万 m^3 , 故高铁商务片区年用气量=279.81+508.74+185.40=973.95 万 Nm^3 。

目前产业集聚区所在的杨庄镇居民共 5.4 万人左右, 另按照 55.00% 考虑公建及商业用户, 考虑 3.00% 未预见量, 则年用气量约为 459.35 万 Nm^3 。

本项目完善老城区中尚未敷设天然气管网的区域, 主要区域为宝州路以北; 望京路以南; 中兴路以西; 父城大道以东。按照天然气消耗指标约为 $54.88 \text{Nm}^3/\text{人} \cdot \text{a}$, 另按照 55% 考虑公建及商业用户, 考虑 3.00% 未预见量, 则年用气量约 71.10 万 Nm^3 。

本项目年总用气量为 5,954.00 万 Nm^3 , 工业用气量规划 4,635.00 万 Nm^3 , 居民及公建商业用气量为 1,319.00 万 Nm^3 。

基于谨慎考虑, 运营期第一年供气使用率为全年的 60.00%, 以后年份每年使用率增加 5.00%, 增至 80.00% 后保持稳定状态。

(2) 燃气价格

居民用气价格根据文件《平顶山市发展和改革委员会关于转发《河南省发展和改革委员会关于调整我省管道天然气价格的通知》的通知》(平发改价管〔2019〕84 号) 中可得知: 自 2019 年 4 月 1 日起, 因增值税率调整, 我市市区居民用管道天然气销售价格第一阶梯(月用量 50 立方米及以下) 下调为 2.52 元/立方米, 第二阶梯(月用量 50 立方米以上) 下调为 3.28 元/立方米。

因本项目基于谨慎考虑, 本次居民用气、公建及商业价格均按照 2.52 元/ m^3 测算。

（四）项目运营成本分析

本项目运营期间的经营成本主要包括外购原料费、人员工资福利费、税金及其他费用。

（1）外购原料费

本项目建成后天然气来源为天然气门站，根据《河南省发展和改革委员会关于调整我省管道天然气价格的通知》（豫发改价管〔2019〕201号）内规定，自2019年4月1日起，我省管道天然气基准门站价格调整为每立方米1.87元。考虑到天然气管输费，本项目的天然气购入价格按照每立方米2.10元进行测算，每三年增长一次，增长率为2.20%。

（2）人员工资福利费

根据可研报告，本项目建成后需要20人进行管理维护，2020年平顶山市在岗职工平均工资为65,272.00元/人，本项目运营期第一年按照8.00万元/人/年进行测算，以后每年增长2.20%。

（3）其他费用

其他费用主要包括修理费、办公费、业务费等，基于谨慎考虑，按照收入的5.00%进行测算。

（4）税金

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维护建设税暂行条例》、《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，增值税进项税建设期内工程建设费用按13.00%税率测算，工程建设其他费用按照6.00%税率测算，运营期内购入燃气税率按照9.00%测算，其他费用不考虑进项税；销项税按

9.00%测算；城市维护建设税按照 5.00%，教育费附加按照 3.00%，地方教育费附加按照 2.00%；所得税税率按 25.00%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 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	合计
一、运营收入合计											
燃气收入		9,002.45	9,752.65	10,502.86	11,253.06	12,003.26	12,003.26	12,003.26	12,003.26	12,003.26	100,527.32
用气量（万 Nm ³ /年）		5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	
单价（元/Nm ³ ）		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
二、运营成本合计											
1.外购原料费		7,502.04	8,127.21	8,752.38	9,600.83	10,240.88	10,240.88	10,479.04	10,479.04	10,479.04	85,901.34
用气量（万 Nm ³ /年）		5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	5,954.00	
单价（元/Nm ³ ）		2.10	2.10	2.10	2.15	2.15	2.15	2.20	2.20	2.20	
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
2.人员工资福利费		160.00	163.60	167.20	170.80	174.60	178.40	182.40	186.40	190.60	1,574.00
人数（人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	
工资（万元/人/年）		8.00	8.18	8.36	8.54	8.73	8.92	9.12	9.32	9.53	
3.应交增值税					89.47	158.61	158.61	137.18	137.18	137.18	818.23
销项税额(9.00%)		810.22	877.74	945.26	1,012.78	1,080.29	1,080.29	1,080.29	1,080.29	1,080.29	

项目	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	合计
进项税额（13.00%、9.00%）	498.12	675.18	731.45	787.71	864.07	921.68	921.68	943.11	943.11	943.11	
留抵税额	-498.12	-363.08	-216.79	-59.24							
4.城市建设维护税（5.00%）					4.47	7.93	7.93	6.86	6.86	6.86	40.91
5.教育费附加(3.00%)					2.68	4.76	4.76	4.12	4.12	4.12	24.56
6.地方教育费附加(2.00%)					1.79	3.17	3.17	2.74	2.74	2.74	16.35
7.企业所得税（25.00%）		124.61	145.59	166.57	111.85	114.77	118.55	70.20	75.50	80.75	1,008.39
8.其他费用（5.00%）		450.12	487.63	525.14	562.65	600.16	600.16	600.16	600.16	600.16	5,026.34
成本合计		8,236.77	8,924.03	9,611.29	10,544.54	11,304.88	11,312.46	11,482.70	11,492.00	11,501.45	94,410.12
三、运营收益		765.68	828.62	891.57	708.52	698.38	690.80	520.56	511.26	501.81	6,117.20

（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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	100,527.32		9,002.45	9,752.65	10,502.86	11,253.06	12,003.26	12,003.26	12,003.26	12,003.26	12,003.26
经营活动支出（含税费）	94,410.12		8,236.77	8,924.03	9,611.29	10,544.54	11,304.88	11,312.46	11,482.70	11,492.00	11,501.45
经营活动产生的现金净额	6,117.20		765.68	828.62	891.57	708.52	698.38	690.80	520.56	511.26	501.81
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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
建设成本支出（含建设期利息）	4,382.38	4,382.38									
投资活动产生的现金净额	-4,382.38	-4,382.38									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	882.38	882.38									
债券资金	3,500.00	3,500.00									
银行借款											
偿还债券本金	3,500.00				420.00	420.00	420.00	560.00	560.00	560.00	560.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	982.80		157.50	157.50	157.50	138.60	119.70	100.80	75.60	50.40	25.20
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-100.42	4,382.38	-157.50	-157.50	-577.50	-558.60	-539.70	-660.80	-635.60	-610.40	-585.20
四、净现金流量	1,634.40		608.18	671.12	314.07	149.92	158.68	30.00	-115.04	-99.14	-83.39
五、累计现金流量	1,634.40		608.18	1,279.30	1,593.37	1,743.29	1,901.97	1,931.97	1,816.93	1,717.79	1,634.40

（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 6,117.20 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		157.50	157.50	
第 2 年		157.50	157.50	765.68
第 3 年		157.50	157.50	828.62
第 4 年	420.00	157.50	577.50	891.57
第 5 年	420.00	138.60	558.60	708.52
第 6 年	420.00	119.70	539.70	698.38
第 7 年	560.00	100.80	660.80	690.80
第 8 年	560.00	75.60	635.60	520.56
第 9 年	560.00	50.40	610.40	511.26
第 10 年	560.00	25.20	585.20	501.81
合计	3,500.00	1,140.30	4,640.30	6,117.20
本息覆盖倍数	1.32			

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±5.00%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	收益下降 5%	收益上升 5%	利率上升 5%
债券本金	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
债券本息合计	4,640.30	4,640.30	4,640.30	4,697.32
项目收益	6,117.20	5,811.34	6,423.06	6,117.20
覆盖倍数	1.32	1.25	1.38	1.30

六、总体评价结果

经测算，在宝丰县城燃气管网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 6,117.20 万元，应付债券本金及利息合计 4,640.30 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，为宝丰县城燃气管网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)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年三月一日



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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	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

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）

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

<http://www.gsxt.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

证书序号: 50033333

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》。

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



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

批准执业日期: 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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 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

2020年08月30日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

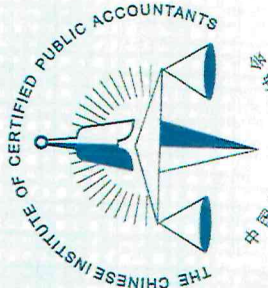
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

6

此件与原件一致
再次复印无效



李彦利

姓名: 李彦利
性别: 女
出生日期: 1985-03-02
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410725198503020045
Identity card No.



5



7

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.



2020年3月30日

证书编号: 110001639949

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01日

Date of Issuance

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

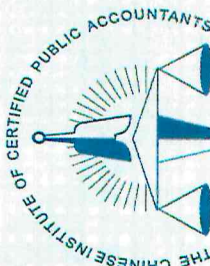
日

年

月

日

6



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

1985-11-23

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

5

7

**新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090401 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年四月二日



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、经营现金流分析.....	7
（一）基本假设条件及依据.....	7
（二）项目运营模式.....	8
（三）项目运营收入分析.....	8
（四）项目运营成本分析.....	11
（五）净收益分析.....	14
（六）现金流量分析.....	16
（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

新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090401 号

我们接受委托，对新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目（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，了解本项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡市牧野区农业农村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乡市牧野区农业农村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 4 月 2 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乡市牧野区农业农村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”	指新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目

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

本项目拟建于新乡市牧野区东曲里村村北。

2.项目参与主体

新乡市牧野区农业农村局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制和政府债券申报使用等工作。新乡市牧野区和平路街道办事处为项目建设单位，负责项目实施。

项目单位和筹建单位具体情况如下：

新乡市牧野区农业农村局：

名称	新乡市牧野区农业农村局
统一社会信用代码	11410711MB1A486111
住所	新乡市牧野区和平大道北 21 号
负责人	曾山
登记机关	中共新乡市牧野区委机构编制委员会办公室

新乡市牧野区和平路街道办事处：

名称	新乡市牧野区和平路街道办事处
统一社会信用代码	11410711005530094M
住所	河南省新乡市新七街 518 号
负责人	石治平
登记机关	新乡市牧野区人民政府办公室

3.建设规模及内容

根据新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目可行性研究报告和新乡市牧野区改革和发展委员会出具的《关于新乡市牧野区龙华种植基地灾后正建项目可行性研究报告的批复》（牧发改字〔2022〕17号），项目建设内容为：新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目，占地 230.00 亩，总建筑面积 59,426.00 平方米，建设内容包括冷库、产品展示厅、玻璃智能温室、高标准日光温室、高标准大拱棚、育苗智能温

室、水毁道路改造、水肥一体化工程及室外配套工程的建设。

主要建设内容为：冷库 1,000.00 平方米、产品展示厅 1,000.00 平方米、玻璃智能温室 3,600.00 平方米、高标准日光温室 30,000.00 平方米、高标准大拱棚 17,160.00 平方米、育苗智能温室 6,666.00 平方米、水毁道路改造 5,516.00 平方米、水肥一体化工程及室外配套工程的建设。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 12 个月，计划开工日期 2022 年 6 月，预计完工日期 2023 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 2,200.00 万元，其中工程费 1,946.26 万元，工程建设其他费用 80.41 万元，预备费用 101.33 万元，建设期利息 72.00 万元。项目总投资由工程费用、其他费用及预备费用组成。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具	其他费用	合计
一	工程费用					
1	土建工程	1,555.00	85.00	306.00		1946.26
1.1	冷库建设	160.00	10.00	30.00		200.00
1.2	产品展示	50.00				50.00
1.3	道路灾后重建改造	83.00				82.74
1.4	玻璃智能温室	346.00	22.00	65.00		432.00
1.5	高标准日光温室	480.00	30.00	90.00		600.00
1.6	高标准大拱棚	275.00	17.00	51.00		343.20
1.7	育苗智能温室	107.00	7.00	20.00		133.32

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具	其他费用	合计
1.8	室外配套工程	55.00				55.00
1.9	水肥一体化工程			50.00		50.00
	工程费用合计	1554.56	85.43	306.28		1946.26
二	工程其他费用					
2.1	待摊投资				57.41	57.41
2.1.1	工程前期咨询费				4.00	4.00
2.1.2	建设单位管理费				9.73	9.73
2.1.3	工程设计				9.73	9.73
2.1.4	勘察费				1.41	1.41
2.1.5	工程监理费				19.46	19.46
2.1.6	工程招投标费				3.89	3.89
2.1.7	环境影响评价费				0.91	0.91
2.1.8	施工图设计审查费				0.49	0.49
2.1.9	施工图预算编制费				7.79	7.79
2.2	无形资产				23.00	23.00
2.2.1	土地使用权				23.00	23.00
	工程其他费用小计				80.41	80.41
	第一二部分费用合计	1554.56	85.43	306.28	80.41	2026.67
三	预备费				101.33	101.33
3.1	基本预备费				101.33	101.33
四	建设投资	1554.56	85.43	306.28	181.74	2128.00
五	建设期利息				72.00	72.00
六	项目总投资	1554.56	85.43	306.28	253.74	2200.00

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	金额	占比
财政预算资金	600.00	27.27%
专项债券资金	1,600.00	72.73%
合计	2,200.00	100.00%

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

资金来源	2022 年 6-12 月	2023 年 1-5 月	金额
财政预算资金	100.00	500.00	600.00
专项债券资金	1,600.00	-	1,600.00
合计	1,700.00	500.00	2,200.00

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

本项目计划申请债券资金总额 1,600.00 万元。其中：2022 年计划使用 1,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金的 12%，第 7-10 年每年的还本日偿还本金的 16%，已兑付本金不再计息。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿 还本金	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		1,600.00		1,600.00	4.00%	64.00	64.00
第 2 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
第 3 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
第 4 年	1,600.00		192.00	1,408.00	4.00%	64.00	256.00
第 5 年	1,408.00		192.00	1,216.00	4.00%	56.32	248.32
第 6 年	1,216.00		192.00	1,024.00	4.00%	48.64	240.64
第 7 年	1,024.00		256.00	768.00	4.00%	40.96	296.96
第 8 年	768.00		256.00	512.00	4.00%	30.72	286.72
第 9 年	512.00		256.00	256.00	4.00%	20.48	276.48
第 10 年	256.00		256.00		4.00%	10.24	266.24
合计		1,600.00	1,600.00			463.36	2,063.36

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 10 年，建设期 1 年，收益期 9 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡市牧野区农业农村局，项目资产登记单位为新乡市牧野区农业农村局。新乡市牧野区农业农村局为依法成立的事业单位，新乡市牧野区和平路街道办事处负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，新乡市牧野区农业农村局根据项目施工进度向新乡市财政局申请资金使用，审批通过后，由新乡市财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡市牧野区农业农村局，再由新乡市牧野区农业农村局拨付至新乡市牧野区和平路街道办事处，新乡市牧野区和平路街道办事处支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市牧野区农业农村局负责督促新乡市牧野区和平路街道办事处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

本项目运营收入主要为：冷库出租收入、产品展示出租收入、温室大棚收入。

（1）冷库出租收入

①面积

本项目建设冷库面积 1,000.00 m²。

②价格

本项目拟通过物联云仓、58 同城、链库网信息对河南省部分市县冷库仓储价格进行询价。根据相关调查数据显示如下：

新乡市周边部分冷库仓储价格一览表

序号	地址	面积 (m ²)	租金 (元/m ² /天)	租金 (元/m ² /月)
1	新乡市辉县	400.00	1.50	45.00
2	新乡市牧野区建设路与胜利路交叉口	32.00	2.92	87.60
3	新乡市辉县市三里屯转盘路东段屯村路东	400.00	1.50	45.00
4	鹤壁市淇县王庄村	160.00	3.00	90.00
5	鹤壁市淇县黄河路	5,000.00	2.00	60.00
6	漯河市郾城区龙江西路与金山北路交叉口西北	49,000.00	2.33	69.90
7	许昌市长葛市长南路	2,000.00	2.00	60.00
8	平均值		2.18	65.36

冷库出租价格在 45 元/m²/月-90 元/m²/月之间，结合本项目所在位置及周边基础设施条件，基于谨慎性原则，项目运营期冷库出租价格暂定为 30 元/m²/月，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%，基于谨慎性原则，运营期内冷库租赁价格均按每 3 年上涨 5%。

③出租率

2021 年 7 月，新乡市遭遇了历史罕见的大范围连续暴雨、特大暴雨天气及上游山洪的冲击。38 个温室大棚在水灾的冲击下全部被淹、塌陷，6 个大拱棚种植的黄瓜、温室大棚中的 6 个花卉大棚、15 个西红柿大棚、5 个西瓜棚、4 个辣椒棚、2 个樱桃棚全部损毁。在此背景下，项目建成后出租率将有很大的保障性。

项目运营期第一年出租率按照 40%计算，以后年度每年上涨 5%，上涨至 85%不在上涨。

(2) 产品展示出租收入

①面积

本项目建设产品展示区面积 1,000.00 m²。

②价格

参考 58 同城网站新乡市厂房出租价格，如下表：

产品展示出租收入参考当地厂房出租的价格计算

序号	出租厂房位置	出租价格（元/m ² /月）	出租价格（元/m ² /年）
1	红旗区高速口旁厂房	30.42	365.00
2	中德产业园附近厂房	30.42	365.00
3	卫滨区恒大广场附近厂房	60.83	730.00
4	均价	40.56	547.5

厂房出租价格在 30 元/m².月-60 元/m².月之间，结合本项目所在位置及周边基础设施条件，基于谨慎性原则，项目运营期产品展示出租价格暂定为 15 元/m².月，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%，基于谨慎性原则，运营期内产品展示价格均按每 3 年上涨 5%。

③入驻率

2021 年 7 月，新乡市遭遇了历史罕见的大范围连续暴雨、特大暴雨天气及上游山洪的冲击。38 个温室大棚在水灾的冲击下全部被淹、塌陷，6 个大拱棚种植的黄瓜、温室大棚中的 6 个花卉大棚、15 个西红柿大棚、5 个西瓜棚、4 个辣椒棚、2 个樱桃棚全部损毁。在此背景下，项目建成后入驻率将有很大的保障性。

项目运营期第一年入驻率按照 40%计算，以后年度每年上涨 5%，上涨至 85%不在上涨。

（3）温室大棚出租收入

温室大棚主要包括：玻璃智能温室、高标准日光温室、高标准大拱棚、育苗温室。

根据相关爱采购网等调查数据，目前新乡市及周边范围内的普通温室大棚承租价格详见下表：

序号	位置	建筑类型	出租价格元/ (m ² ·月)
1	淮南温室大棚	温室大棚	10.00
2	山东种植大棚	温室大棚	20.00
3	河北蔬菜温室种植大棚	温室大棚	16.00
4	平均值		15.33

分析可知，项目区域周边普通温室大棚的承租价格约为 10~20 元/m²/月。

本项目建设玻璃智能温室 3,600.00 平方米、高标准日光温室 30,000.00 平方米、高标准大拱棚 17,160.00 平方米，结合本项目所在地周边普通温室大棚出租价格实际情况，为保守估算，项目运营期玻璃智能温室、高标准日光温室和高标准大拱棚出租价格暂定为 10.00 元/m²/月，考虑到物价上涨因素，运营期内租赁价格均按每 3 年上涨 5.00%。

②本项目建设育苗温室 6,666.00 平方米，结合本项目所在地周边普通温室大棚出租价格实际情况，出租价格暂定为 7.00 元/m²/月，考虑到物价上涨因素，运营期内租赁价格均按每 3 年上涨 5.00%。

2021 年 7 月，新乡市遭遇了历史罕见的大范围连续暴雨、特大暴雨天气及上游山洪的冲击。38 个温室大棚在水灾的冲击下全部被淹、塌陷，6 个大拱棚种植的黄瓜、温室大棚中的 6 个花卉大棚、15 个西红柿大棚、5 个西瓜棚、4 个辣椒棚、2 个樱桃棚全部损毁。在此背景下，项目建成后入驻率将有很大的保障性。

基于谨慎性原则，该项收入运营期第一年入驻率按照 40%计算，以后年度每年上涨 5%，上涨至 85%不在上涨。

（四）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括土地租赁成本、工资及福利费、其他费用、修

理费用及税费等，具体测算如下所示：

（1）土地租赁成本

项目共占地面积 320.00 亩，根据新乡市牧野区东曲里村民委员会和新乡市牧野区和平街道办事处签订的土地流转协议，年租金按照每亩土地 1,700.00 元计算，该成本运营期不考虑增长。

（2）工资及福利费

项目计划设定管理、技术及工人共 10 人，人均年工资及福利费按 5,000.00 元/年，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，工资及福利费按照每年 5%的增长率进行计算。

（3）其他费用

其他费用包含燃料及动力费和其他不可预见的费用，燃料及动力费出租面积由承租方承担，公用面积由于用水用电量不大，归于其他费用中计算，考虑到物价上涨因素，该项成本按照每年 5%的增长率进行计算。

其他费用按照收入的 10%计算，随收入的增加而增加。

（4）修理费用

修理费用运营期第一年按照折旧的 10%进行计算，考虑到物价上涨因素，以后年度按照每年 5%的增长率进行计算。

（5）税费

本项目收入冷库出租收入、产品展示出租收入、温室大棚收入销项增值税税率按照 9%，建设期进项增值税税率按照 9%，运营期进项增值税税率土地流转费按照 13%，修理费按照 13%，其他费用按照 6%，城市建设维护税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税按

照 12%，考虑建设期投资增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，企业所得税税率 25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。税费明细表如下

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	增值税及附加					
1	增值税					
1.1	销项税额	26.72	32.66	38.60	48.53	55.00
1.2	建设期进项税额（按负数列示）	-181.65				
1.3	运营期进项税额（按负数列示）	-8.29	-8.74	-9.20	-9.93	-10.43
2	附加税					
3	房产税	2.68	3.27	3.86	4.76	5.39
4	折旧及摊销	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
5	债券利息	64.00	64.00	64.00	56.32	48.64
四	利润总额	-69.97	-13.00	43.93	148.02	217.81
五	企业所得税			10.98	37.00	54.45

（续表）

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
三	增值税及附加					
1	增值税					
1.1	销项税额	55.00	59.53	59.53	59.53	
1.2	建设期进项税额（按负数列示）					
1.3	运营期进项税额（按负数列示）	-10.48	-10.85	-10.90	-10.96	
2	附加税					
3	房产税	5.39	5.73	5.73	5.73	42.54
4	折旧及摊销	170.00	170.00	170.00	170.00	1,530.00
5	债券利息	40.96	30.72	20.48	10.24	399.36
四	利润总额	223.69	276.89	285.25	293.55	1,406.18
五	企业所得税	55.92	69.22	71.31	73.39	372.29

（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

序号	项目	运营期									合计
		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	
一	营业收入	323.60	395.52	467.43	587.72	666.09	666.09	720.92	720.92	720.92	5,269.21
1	冷库出租收入	16.20	19.80	23.40	28.80	32.64	32.64	34.68	34.68	34.68	257.52
	租金（元/m²/月）	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00	
	出租率	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	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	1,000.00	
2	产品展示出租收入	8.10	9.90	11.70	14.40	16.32	16.32	17.34	17.34	17.34	128.76
	租金（元/m²/月）	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	
	出租率	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	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	1,000.00	
3	温室大棚出租收入	299.30	365.82	432.33	544.52	617.13	617.13	668.90	668.90	668.90	4,882.93
3.1	玻璃及高标准温室大棚出租收入	274.10	335.02	395.93	502.52	569.53	569.53	621.30	621.30	621.30	4,510.53

序号	项目	运营期									合计
		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	
	租金（元/m²/月）	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00	12.00	12.00	
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	入驻率	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
	出租面积（m²）	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	50,760.00	
3.2	育苗温室大棚出租收入	25.20	30.80	36.40	42.00	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	372.40
	租金（元/m²/月）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	入驻率	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
	出租面积（m²）	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	6,666.00	
二	付现成本	141.14	150.60	171.08	211.79	239.52	242.84	263.85	267.88	271.96	1,960.66
1	土地租赁成本	39.10	39.10	39.10	39.10	39.10	39.10	39.10	39.10	39.10	351.90
2	工资及福利费	50.00	51.25	52.53	53.84	55.19	56.57	57.98	59.43	60.92	497.71
3	其他费用	32.36	39.55	46.74	58.77	66.61	66.61	72.09	72.09	72.09	526.91
4	修理费用	17.00	17.43	17.87	18.32	18.78	19.25	19.73	20.22	20.73	169.33
5	税费	2.68	3.27	14.84	41.76	59.84	61.31	74.95	77.04	79.12	414.81
三	项目收益	182.46	244.92	296.35	375.93	426.57	423.25	457.07	453.04	448.96	3,308.55

（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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	5,269.21		323.60	395.52	467.43	587.72	666.09	666.09	720.92	720.92	720.92
经营活动支出（含税费）	1,960.66		141.14	150.60	171.08	211.79	239.52	242.84	263.85	267.88	271.96
经营活动产生的现金净额	3,308.55		182.46	244.92	296.35	375.93	426.57	423.25	457.07	453.04	448.96
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	2,200.00	2,200.00									
投资活动产生的现金净额	-2,200.00	-2,200.00									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	600.00	600.00									
债券资金	1,600.00	1,600.00									
银行借款											
偿还债券本金	1,600.00				192.00	192.00	192.00	256.00	256.00	256.00	256.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	399.36		64.00	64.00	64.00	56.32	48.64	40.96	30.72	20.48	10.24
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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
融资活动产生的现金净额	200.64	2,200.00	-64.00	-64.00	-256.00	-248.32	-240.64	-296.96	-286.72	-276.48	-266.24
四、净现金流量	1,309.19		118.46	180.92	40.35	127.61	185.93	126.29	170.35	176.56	182.72
五、累计现金流量	1,309.19		118.46	299.38	339.73	467.34	653.27	779.56	949.91	1,126.47	1,309.19

（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 3,308.55 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.60。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			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		64.00	64.00	
第 2 年		64.00	64.00	182.46
第 3 年		64.00	64.00	244.92
第 4 年	192.00	64.00	256.00	296.35
第 5 年	192.00	56.32	248.32	375.93
第 6 年	192.00	48.64	240.64	426.57
第 7 年	256.00	40.96	296.96	423.25
第 8 年	256.00	30.72	286.72	457.07
第 9 年	256.00	20.48	276.48	453.04
第 10 年	256.00	10.24	266.24	448.96
合计	1,600.00	463.36	2,063.36	3,308.55
本息覆盖倍数	1.60			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理。

（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	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
债券本息合计	2,063.36	2,063.36	2,063.36	2,086.53
项目收益	3,308.55	3,045.09	3,210.52	3,308.55
覆盖倍数	1.60	1.48	1.56	1.59

六、总体评价结果

经测算，在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 3,308.55 万元，应付债券本金及利息合计 2,063.36 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 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，为新乡市牧野区龙华种植基地灾后重建项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

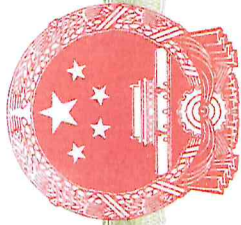
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二日



营业执照

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、监
备案、许可、监
管信息。

(副本) (1-1)

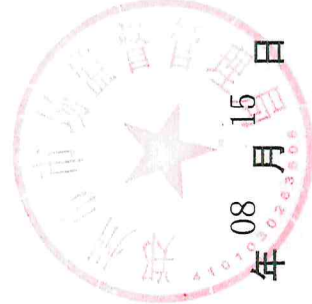
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

经营范围
审查企业财务报表；出具审计报告；验资；
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）



登记机关

2019年08月15日

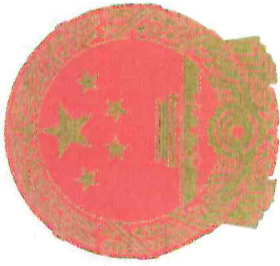


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.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



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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。

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

会计师事务所分所 执业证书



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

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

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

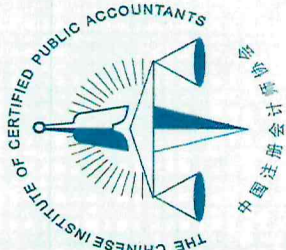
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013

Date of Issuance

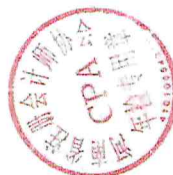
2013 年 12 月 03 日

2020年3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.



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.

复印件与原件一致
再次复印无效

2021年6月30日

姓名 刘方微

Full name 刘方微

Sex 女

Sex 女

出生日期 1985-11-23

Date of birth 1985-11-23

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙)河南分所

身份证号码 41032919851123408x

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:
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

2020年3月30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.



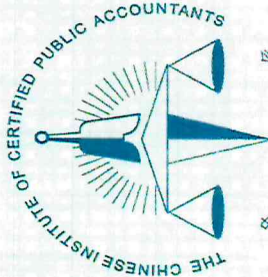
2021年6月30日
2021年6月30日

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.



姓名: 李春阳
Full name: 李春阳
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1987-03-08
Date of birth: 1987-03-08
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
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: 412821198703081012
Identity card No.: 412821198703081012



**国有三门峡市陕州区甘山林场
(甘山国家森林公园)
生态修复及基础设施提档升级
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字(2020)第090027号



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

二〇二〇年一月七日

国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）

生态修复及基础设施提档升级

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2019）第 090027 号

我们接受委托，对国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）生态修复及基础设施提档升级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国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）生态修复及基础设施提档升级项目申请本期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：在国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）生态修复及基础设施提档升级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）项目位置

项目建设地址位于河南省三门峡市甘山国家森林公园境内。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 2 年，开工期：2020 年 12 月，预计完工期：2022 年 11 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 22,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

本项目总投资为 22,000.00 万元，资金来源为：申请专项债资金 10,000.00 万元，财政资金安排 12,000.00 万元。

（四）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国有三门峡市陕州区甘山林场。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给国有三门峡市陕州区甘山林场。项目运营期内，国有三门峡市陕州区甘山林场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。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

1、2021 年 8 月 17 日发行第一批次，债券票面利率 3.13%，期限 10 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：

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
2020 年		3,000.00		3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2021 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2029 年	3,000.00		3,000.00		3.13%	93.90	3,093.90
合计		3,000.00	3,000.00			939.00	3,939.00

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。

2、2021 年 9 月 17 日发行第二批次，债券票面利率 3.14%，期限 10 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：

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
2020 年		200.00		200.00	3.14%	6.28	6.28
2021 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2022 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2023 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2024 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2025 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2026 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2027 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2028 年	200.00			200.00	3.14%	6.28	6.28
2029 年	200.00		200.00		3.14%	6.28	206.28
合计		200.00	200.00			62.80	262.80

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。

3、2022 年计划申请 6,800.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，从第四年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还本金的 16%。

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	应付利 息	应付本 息
2022 年		6,800.00		6,800.00	4.50%	306.00	306.00
2023 年	6,800.00			6,800.00	4.50%	306.00	306.00
2024 年	6,800.00			6,800.00	4.50%	306.00	306.00
2025 年	6,800.00		816.00	5,984.00	4.50%	306.00	1,122.00
2026 年	5,984.00		816.00	5,168.00	4.50%	269.28	1,085.28
2027 年	5,168.00		816.00	4,352.00	4.50%	232.56	1,048.56
2028 年	4,352.00		1,088.00	3,264.00	4.50%	195.84	1,283.84
2029 年	3,264.00		1,088.00	2,176.00	4.50%	146.88	1,234.88
2030 年	2,176.00		1,088.00	1,088.00	4.50%	97.92	1,185.92
2031 年	1,088.00		1,088.00		4.50%	48.96	1,136.96
合计		6,800.00	6,800.00			2,215.44	9,015.44

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。

（二）预期收益预测

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、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.项目收入预测

(1) 运营收入组成

项目建成后主要收入为景区门票收入以及停车费收入。

(2) 基本数据的确定及计算方式

本项目债券存续期 10 年，项目运营收益从开工第 3 年至第 10 年，共计 8 年。

①景区门票收入

根据陕县发展和改革委员会《关于甘山国家森林公园门票价格批复》陕发改（2013）89 号文件规定景区门票价格为 60 元/人·次，因此此次门票价格测算以 60 元/人·次为基础数据，以后年度将不再进行增长。

通过中商情报网数据统计和三门峡市人民政府关于三门峡市国民经济和社会发展统计公报查询以及河南三门峡甘山国家森林公园管理处提供的年度经营信息，确定 2014 年至 2018 年河南省、三门峡以及甘山国家森林公园的旅游人数如下表：

单位：万人

旅游人数	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	平均增长速度
河南省	78,600.00	66,500.00	58,300.00	51,900.00	45,800.00	14.48%
三门峡市	4,319.00	3,467.90	3,028.30	2,687.00	2,374.40	16.23%
甘山国家森林公园	未营业	未营业	60.50	59.00	56.00	3.95%

由上表可知，2014 年至 2018 年河南省旅游人数平均增长率为 14.48%，三门峡 2104 年至 2018 年旅游人数平均增长率为 16.23%，甘山国家森林公园 2014 年至 2016 年旅游人数平均增长率为 3.95%，2016 年底至 2019 年 10 月，因建设 245 省道封园，没有营业，同时考虑到甘山国家森林公园是三门峡辖区内一个景点，因此出于谨慎性原则，此次测算以 56 万人/每年的旅游人数为基础数据，每年按 3.00% 的增长速度进行计算。

②停车费收入

A:大停车位收费

根据陕县发展和改革委员会《关于甘山国家森林公园门票价格批复》陕发改（2013）89 号文件规定大停车位收费 20 元/次，因此此次测算大停车位收费 20 元/次为基础数据，以后年度将不再进行增长。项目建设大停车位 700 个，由于旅游存在淡旺季，因此出于谨慎性考虑，假设客流量的 50%游客乘坐大巴车，大巴车的客容量，按 37 座计算车位利用率，以后年度均按此计算方法，当大停车位利用率增加到 700 个，将不再增长。

B:小停车位收费

根据陕县发展和改革委员会《关于甘山国家森林公园门票价格批复》陕发改（2013）89 号文件规定大停车位收费 10 元/次，因此此次测算大停车位收费 10 元/次为基础数据，以后年度将不再进行增长。

项目建设小停车位 2,800.00 个，由于旅游存在淡旺季，因此出于谨慎性原则假设客流量的 50%游客自驾游，每两人一组，以后年度均按此计算方法，当小停车位利用率增加到 2,800.00 个，将不再增张。

收入情况表如下：

单位：人民币万元

年度	门票收入	停车费收入	合计
第 3 年	3,500.00	160.00	3,660.00

年度	门票收入	停车费收入	合计
第 4 年	3,600.00	165.00	3,765.00
第 5 年	3,700.00	166.22	3,866.22
第 6 年	3,720.00	171.76	3,891.76
第 7 年	3,840.00	177.30	4,017.30
第 8 年	3,960.00	182.84	4,142.84
第 9 年	4,080.00	188.38	4,268.38
第 10 年	4,200.00	193.92	4,393.92
合计	30,600.00	1,405.42	32,005.42

3.项目成本预测

该项目成本主要包括外购人员工资及福利费、管理费用、修理费用、其他支出、税费以及水电费等。

①工资及福利费

A：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，根据项目可行性研究报告，项目运营投入 85 人；

B：根据 2018 年 6 月 5 日河南省统计局发布“2018 年河南省城镇单位就业人员平均工资增长速度”显示三门峡 2018 年平均工资为 63,174.00 元，比 2017 年的 55,495.00 元增加 7,679.00 元，考虑本项目所在地为三门峡下辖县区，并考虑社保及福利费，本项目按照年均工资及福利费为 4.50 万元计算；

C：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，项目运营后按照 2.20%的增长率进行测算。

②管理费

本项目自运行期其管理费用按照收入的 20.00%进行测算。

③修理费

本项目修理费按照固定资产原值的 0.50%进行计算，以后每年按 3.25%的增长率进行增长。

④综合税费：

增值税：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）的规定，旅游业收入增值税按照现代服务业税率 6%征收，停车费收入按照 9%的税率征收增值税；

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，本项目所得税费用按照应纳税所得额的 25%征收；

考虑到本项目增值税存在进项抵扣、所得税存在折旧、摊销等非现金支付的成本费用，本项目综合税费按照收入的 6.00%计算。

⑤其他支出

本项目出于谨慎性原则对其他支出按收入的 2.00%进行计算。

⑥水电费

根据《河南省甘山国家森林公园总体规划（2016-2025）》中测算 124.26 万 kWh 的用电量，4.68 万立方的用水量为基础数据，水电费以三门峡市场价格为准，电费以 1 度 1 元，水费以 0.6 元/每立方，进行计算。

成本测算情况如下：

单位：人民币万元

年度	人员成本	管理费用	修理费	税金	其他支出	水电费	合计
第 3 年	382.50	732.00	110.00	219.60	73.20	127.07	1,644.37
第 4 年	390.92	753.00	113.58	225.90	75.30	127.07	1,685.77
第 5 年	399.52	773.24	117.27	231.97	77.32	127.07	1,726.39
第 6 年	408.31	778.35	121.08	233.51	77.84	127.07	1,746.16
第 7 年	417.29	803.46	125.02	241.04	80.35	127.07	1,794.23
第 8 年	426.47	828.57	129.08	248.57	82.86	127.07	1,842.62
第 9 年	435.85	853.68	133.28	256.10	85.37	127.07	1,891.35
第 10 年	445.44	878.78	137.61	263.64	87.88	127.07	1,940.42

年度	人员成本	管理费用	修理费	税金	其他支出	水电费	合计
合计：	3,306.30	6,401.08	986.92	1,920.33	640.12	1,016.56	14,271.31

4. 项目净收益

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。

债券存续期，预计本项目可实现项目运营收益详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目净收益
第 3 年	3,660.00	1,644.37	2,015.63
第 4 年	3,765.00	1,685.77	2,079.23
第 5 年	3,866.22	1,726.39	2,139.83
第 6 年	3,891.76	1,746.16	2,145.60
第 7 年	4,017.30	1,794.23	2,223.07
第 8 年	4,142.84	1,842.62	2,300.22
第 9 年	4,268.38	1,891.35	2,377.03
第 10 年	4,393.92	1,940.42	2,453.50
合计	32,005.42	14,271.31	17,734.11

5.项目本息覆盖倍数

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 17,734.11 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.34 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	
2021 年		100.18	100.18	
2022 年		406.18	406.18	
2023 年		406.18	406.18	2,015.63

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2024 年		406.18	406.18	2,079.23
2025 年	816.00	406.18	1,222.18	2,139.83
2026 年	816.00	369.46	1,185.46	2,145.60
2027 年	816.00	332.74	1,148.74	2,223.07
2028 年	1,088.00	296.02	1,384.02	2,300.22
2029 年	1,088.00	247.06	1,335.06	2,377.03
2030 年	4,288.00	198.1	4,486.10	2,453.50
2031 年	1,088.00	48.96	1,136.96	2,015.63
合计	10,000.00	3,217.24	13,217.24	17,734.11
本息覆盖倍数	1.34			

三、总体评价结果

债券存续期内，国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）生态修复及基础设施提档升级项目累计净收益 17,734.11 万元，应付债券本息合计 13,217.24 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。

(本页无正文，为国有三门峡市陕州区甘山林场（甘山国家森林公园）生态修复及基础设施提档升级项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



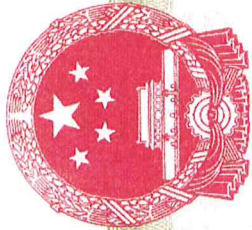
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年一月七日



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。



统一社会信用代码

91410100MA3X4YLO0H

名称 和信会计师事务所(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

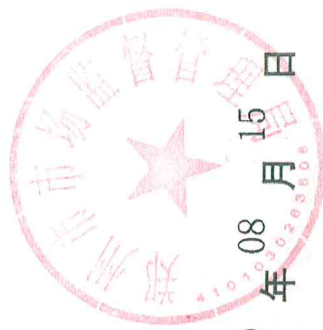
营业期限

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

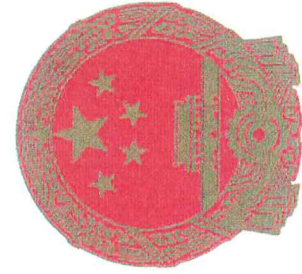


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.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



证书序号: 50033320

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

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

发证机关:



二〇一六年九月四日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.



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



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



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.

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 12 月 03 日



2015年03月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

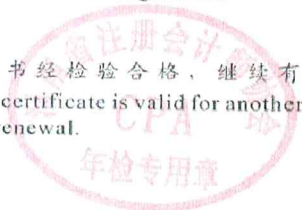
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



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.



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年/月/日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分
转出协会盖章
2016年9月20日

2016年9月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
转入协会盖章
2016年9月20日

2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时应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、注册会计师停止执业或受处罚时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，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

中勤万信河南分
转出协会盖章
2014年3月5日

2014年3月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)河南分
转入协会盖章
2014年3月5日

2014年3月5日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

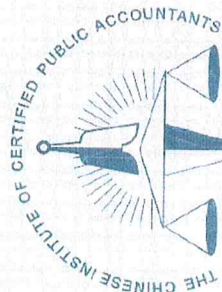
中勤万信河南分
转出协会盖章
2016年9月7日

2016年9月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
转入协会盖章
2016年9月7日

2016年9月7日



此件与原件一致
再次复印无效

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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: 370100010175
No. of Certificate

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

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

年 /y 月 /m 日 /d

商城县产业集聚区公共服务设施建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫立信专审字（2019）第 ZX-033 号

河南立信会计师事务所有限公司

二零一九年十一月七日



商城县产业集聚区公共服务设施建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫立信专审字（2019）第 ZX-033 号

河南立信会计师事务所有限公司作为商城县产业集聚区公共服务设施建设项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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。

经专项审核，我们认为：项目实施单位《债券项目还本付息预测表》公允地反映了本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目实施单位提供的《商城县产业集聚区公共服务设施建设项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、基本情况

项目总投资 40986.80 万元，拟安排财政自有资金 13986.80 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 27000 万元，已于 2020 年使用债券资金 18000 万元，2022 年计划申请使用 9000.00 万元，本次申请使用 9000 万元。债券期限为十年，年利率为 4.50%，按半年支付利息。其中已于 2021 年使用的债券资金到期还本并支付最后一次利息，本次申请的债券资金从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。

单位：人民币万元

项目名称	总投资额	本项目申请债券规模	2020 年已使用债券资金	2022 年计划申请使用资金	本期申请使用资金
商城县产业集聚区公共服务设施建设项目	40986.80	27000	18000	9000	9000

二、项目情况

（一）项目名称

商城县产业集聚区公共服务设施建设项目

（二）项目实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：商城县产业集聚区管理委员会

项目资产登记单位：商城县产业集聚区管理委员会

项目建设单位：商城县产业集聚区管理委员会

项目运营单位：商城县金财发展投资运营集团有限公司

项目运作模式及资金拨付：本项目作为政府投资项目，由商城县产业集聚区管理委员会作为建设单位负责项目建设，通过商城县县属

国有企业负责后续运营工作。商城县产业集聚区管理委员会应根据项目建设进度向县财政局申请拨付项目建设资金。在收到县财政局拨付的建设资金后，商城县产业集聚区管理委员会应专款专用，不得截留、挪用，并接受县财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目未来收益由商城县产业集聚区管理委员会负责收取，在收到相关收益后，由商城县产业集聚区管理委员会及时足额提取偿债准备金，转至区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商城县产业集聚区管理委员会，是商城县人民政府设立的机构，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

（四）项目性质

本项目产业园区公共服务设施建设项目，由商城县产业集聚区管理委员会负责实施的具有一定收益性的公益性项目。

（五）项目区的位置

根据《项目可行性研究报告》，拟建项目位于商城县产业集聚区内。

（六）项目建设的背景

根据《商城县城乡总体规划（2016-2035）》、《商城县产业集聚区空间规划规划》（2016-2020）及《商城县产业集聚区控制性详细规划》显示，产业集聚区的基础设施建设是商城县经济发展的的重要环节，基础设施的建成，不仅能够助力集聚区的发展，而且能够带

动整个商城县的经济展。

产业集聚区基础设施的建设，将使其成为全县经济的主增长点、优势产业集聚的主平台及对外开放的主窗口，对县域经济和社会发展具有重要的促进作用。本期及前后市政工程的建设，使园区形成以主干道为联接主体、以支路及次要道路为区块的内部沟通性系统，可为入园企业提供完善的市政基础设施，为企业发展创造良好的“硬件”条件。

产业园区的建设，能显著改善当地居民的生产、生活环境，提供就业机会，改变居民收入结构、就业观念及精神面貌。随着园区的快速发展，集聚区内生产生活新气象渐成锥形，正朝着工业化、农民市民化的方向发展。

本项目建成后，可以带动周边经济的发展，提供给社会更多的就业机会，提高营商环境，吸引更多的外来资金注入，提高城市整体水平，改善城市环境，促进地区的经济发展，从而提升城市的整体地位，总之项目建成后社会经济效益显著。

（七）建设规模和内容

本次产业集聚区建设内容包括：道路、供排水、供电、照明、燃气等基础设施。

1、净水厂及配水管网工程

（1）新建规模为2万吨/日的净水厂一座，占地约20亩，主体工艺为网格絮凝反应池+斜板沉淀池+虹吸滤池。

（2）新建配水管网20km。

2、雨水管道工程

(1) 新建雨水管道 10km。

3、道路工程：

(1) 新建道路 10km，道路红线宽分别有 30m、35m、36m、40m，包含给排水工程、电气工程、燃气工程和绿化工程。

4、变电站及线网工程：

(1) 新建 110KV 变电站一座，占地约 10 亩；

(2) 线网铺设：110KV 线路 20km，10KV 线路 15.5km；

5、燃气站及管道工程：

新建供气规模为 10 万方/日的天然气供气站一座；

铺设直径为 $\Phi 200$ 的天然气管道 22.26km。

(八) 建设期

本项目整体建设期为 2 年，开工日期 2020 年 01 月，预计竣工日期 2021 年 12 月。

(九) 项目总投资

商城县产业集聚区公共服务设施建设项目总投资 40986.80 万元，其中工程费用 33884.98 万元，工程建设其他费用 2190.76 万元，预备费 2886.06 万元，建设期利息 2025 万元。

三、项目债券情况

项目总投资 40986.80 万元，拟安排财政自有资金 13986.80 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 27000 万元，已于 2020 年使用债券资金 18000 万元，2022 年计划申请使用 9000.00 万元，本次申请

使用 9000 万元。债券期限为十年，年利率为 4.50%，按半年支付利息。其中已于 2020 年使用的债券资金到期还本并支付最后一次利息，本次申请的债券资金从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。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	新增本金	偿还本金	剩余本金	年利率	偿还利息	本息合计
第 1 年		18000		18000	0.045	810	810
第 2 年	18000	9000		27000	0.045	1215	1215
第 3 年	27000			27000	0.045	1215	1215
第 4 年	27000			27000	0.045	1215	1215
第 5 年	27000		1080	25920	0.045	1215	2295
第 6 年	25920		1080	24840	0.045	1166.4	2246.4
第 7 年	24840		1080	23760	0.045	1117.8	2197.8
第 8 年	23760		1440	22320	0.045	1069.2	2509.2
第 9 年	22320		1440	20880	0.045	1004.4	2444.4
第 10 年	20880		19440	1440	0.045	939.6	20379.6
第 11 年	1440		1440		0.045	64.8	1504.8
合计		27000	27000			11032.2	38032.2

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、市场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自来水费和燃气费收入实现。经计算,本项目债券存续期内现金流入合计为127484.28万元,年现金流入14164.92万元。

1、自来水收入

运营期自来水费收入按照4.02元/吨计算,预计运营期第1年的达产率为80%,以后年份达产率为100%,满负荷年份年销售自来水730万吨。

2、燃气费收入

本项目燃气费销售价格根据《信阳市发展和改革委员会关于调整我市中心城区居民管道天然气销售价格的通知》(信发改价管〔2019〕121号)取平均值计算,运营期燃气费收入按照3.165元/m³计算,预计运营期第1年的达产率为80%,以后年份达产率为100%,满负荷年份日销售燃气10万m³。

项目现金流入明细表

项目	达产率	自来水收入			燃气费收入			合计(万元)
		单价(元/吨)	数量(万吨)	自来水费(万元)	单价(元/m ³)	数量(万m ³ /d)	燃气费(万元)	
第1年								
第2年								
第3年	80%	4.02	730	2347.68	3.165	10	9241.80	11589.48
第4年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第5年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第6年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第7年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第8年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第9年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
第10年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85

第 11 年	100%	4.02	730	2934.60	3.165	10	11552.25	14486.85
合计				25824.48			101659.8	127484.28

（三）项目产生的现金流出

本项目债券存续期内现金流出合计 83074.98 万元。

1、项目的经营成本现金流出主要是与经营相关的电费、工资及福利费、修理费、水源费、气源费和其他费用，考虑到通货膨胀因素，经营成本适当考虑增长因素。

（1）电费：本项目年耗电量 822.1 万度，电度电价 0.615 元/千瓦时（综合尖峰、高峰、平段、低谷时段及系数），电价每三年增长 3%。

（2）工资及福利费：本项目拟定新增人员 140 人，工资及福利 3000 元/人.月，每三年增长 3%。

（3）修理费：年度修理费按照工程费用的 0.5%计取，每三年增长 3%。

（4）水源费：本项目水源取自鲇鱼山水库，满负荷运营年份需要购买水源 730 万吨，水源价格为 0.6 元/吨。

（5）气源费：本项目气源费按照《河南省发展和改革委员会关于调整我省管道天然气价格的通知》（豫发改价管〔2019〕201 号）计算，满负荷运营年份需要购买燃气 3650 万 m³，气源价格为 1.87 元/m³。

（6）其他费用：包括办公用品购置、差旅补助等日常管理费，按照电费、工资及福利费以及修理费之和 5%计取。

项目经营成本现金流出明细表

单位：人民币万元

年度	电费	工资及福利费	修理费	水源费	气源费	其它费用	合计
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	505.59	504	169.42	350.40	5460.40	58.95	7048.77
第 4 年	505.59	504	169.42	438	6825.50	58.95	8501.47
第 5 年	505.59	504	169.42	438	6825.50	58.95	8501.47
第 6 年	520.76	519.12	174.51	438	6825.50	60.72	8538.61
第 7 年	520.76	519.12	174.51	438	6825.50	60.72	8538.61
第 8 年	520.76	519.12	174.51	438	6825.50	60.72	8538.61
第 9 年	536.38	534.69	179.74	438	6825.50	62.54	8576.86
第 10 年	536.38	534.69	179.74	438	6825.50	62.54	8576.86
第 11 年	536.38	534.69	179.74	438	6825.50	62.54	8576.86
合计	4688.20	4673.44	1571.03	3854.40	60064.40	546.63	75398.10

2、税金及附加

(1) 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按照 6%，电费增值税率为 13%。

(2) 增值税销项税：自来水费和燃气费适用增值税率为 9%。

(3) 增值税附加：城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

项目税金及附加现金流出明细表

单位：人民币万元

项目	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					
第 4 年					
第 5 年	63.87	3.19	1.92	1.28	70.26
第 6 年	1153.16	57.66	34.59	23.06	1268.48
第 7 年	1153.16	57.66	34.59	23.06	1268.48
第 8 年	1153.16	57.66	34.59	23.06	1268.48
第 9 年	1151.87	57.59	34.56	23.04	1267.06

项目	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 10 年	1151.87	57.59	34.56	23.04	1267.06
第 11 年	1151.87	57.59	34.56	23.04	1267.06
合计	6978.98	348.95	209.37	139.58	7676.88

（四）项目的净现金流入

根据以上计算，债券存续期内净现金流入合计为 44409.30 万元。

项目在使用债券期间的净现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	现金净流入
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	11589.48	7048.77	4540.71
第 4 年	14486.85	8501.47	5985.38
第 5 年	14486.85	8571.72	5915.13
第 6 年	14486.85	9807.09	4679.76
第 7 年	14486.85	9807.09	4679.76
第 8 年	14486.85	9807.09	4679.76
第 9 年	14486.85	9843.92	4642.93
第 10 年	14486.85	9843.92	4642.93
第 11 年	14486.85	9843.92	4642.93
合计	127484.28	83074.98	44409.30

五、债券项目还本付息情况

本期项目在债券使用期的现金净流入为 44409.30 万元，债券本息合计 38032.20 万元，本息覆盖倍数为 1.17，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

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			项目收益
	偿还本金	支付利息	还本付息合计	
第 1 年		810	810	
第 2 年		1215	1215	

第 3 年		1215	1215	4540.71
第 4 年		1215	1215	5985.38
第 5 年	1080	1215	2295	5915.13
第 6 年	1080	1166.4	2246.4	4679.76
第 7 年	1080	1117.8	2197.8	4679.76
第 8 年	1440	1069.2	2509.2	4679.76
第 9 年	1440	1004.4	2444.4	4642.93
第 10 年	19440	939.6	20379.6	4642.93
第 11 年	1440	64.8	1504.8	4642.93
合计	27000	11032.2	38032.2	44409.30
本息覆盖倍数	1.17			

基于以上分析，并根据我们对当前国内融资环境及行业政策的研究，我们认为商城县产业集聚区公共服务设施建设项目资金能够保证该项目顺利施工。自来水费、燃气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

本报告仅供商城县产业集聚区公共服务设施建设项目申请专项债券及后续发行使用。

河南立信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零一九年十一月七日



营业执照

(副本)

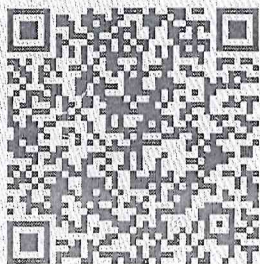
统一社会信用代码 914101007167943872

(1-2)

名称 河南立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 郑州市中原区桐柏南路238号A座21楼2106室
法定代表人 张国锋
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 1999年12月02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,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,资产评估,建设工程预、决(结)算的编制与审计,会计咨询、会计服务、司法会计鉴定、资产评估司法鉴定及法律、行政法规规定的其它审计业务。

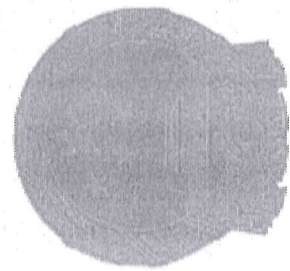
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 年 12 月 25 日



证书序号: 0009712

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 河南立信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张国锋

经营场所: 郑州市中原区桐柏南路238号A座21楼2106室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41010005

批准执业文号: 豫财会协字(1999) 117号

批准执业日期: 1999年11月25日



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



姓 名 李建国
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1955-09-25
Date of birth
工 作 单 位 河南立信会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 码 410121195509252072
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.



证书编号: 410100050002
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 28 日
Date of Issuance

2019年3月30日



姓名
Full name 彭志辉
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1972-11-26
工作单位
Working unit 河南瑞祥会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No. 410425197211260038



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410100070039

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 09 月 03 日

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2019 年 4 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 4 月 10 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

事务所
CPAs

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

2019 年 4 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 4 月 10 日