黄河国家博物馆项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

黄河国家博物馆项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2022】1380号

我们接受委托，对黄河国家博物馆项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于河南省郑州市惠济区文化路与黄河大堤交叉口东南角。

2、项目建设周期

本项目建设期24个月，项目已于2021年7月开工建设，预计于2023年6月完工。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1 估算范围及说明

本项目总投资为177,323.00万元，其中工程建设费用148,258.00万元，工程建设其他费用20,950.00万元，基本预备费8,115.00万元。投资构成见下表：

金额单位：人民币万元

项目	总投资	工程建设费用	工程建设其他费用	预备费
投资额	177,323.00	148,258.00	20,950.00	8,115.00
占总投资的百分比	100.00%	83.61%	11.81%	4.58%

河南博物院新院建设项目，位于郑东白沙象湖东侧，面积19万平方米，投资约30.00亿，建设单方造价约为1.58万元。郑州博物馆新馆项目总建筑面积14.7万平方米，总投资18.90亿元，建设单方造价约为1.29万元。

汉魏洛阳城遗址博物馆项目位于洛阳市孟津区平乐镇翟泉村南部，洛白路北侧、工业区大道东侧，占地面积14.78公顷，总建筑面积3.2万平方米，项目估算总投资为6.28亿元，建设单方造价约为1.96万元。

河南安阳殷墟遗址博物馆占地面积268亩，建筑规模5.1万平方米，总投资估算约10.60亿元，建设单方造价约为2.08万元。

由此可见，本项目的建设投资具有一定的合理性。

3.2 资金筹措计划

本项目总投资177,323.00万元，拟申请专项债券资金77,000.00万元，期限30年，本次申请使用70,000.00万元，计划申请使用保险债权投资计划资34,000.00万

元，占总投资额的19.17%，项目单位缴纳资本金66,323.00万元，资本金来源为项目单位自有资金，占总投资的37.40%。自有资金和债券资金及保险债权投资计划资金均按照项目建设进度使用。其中计划使用专项债券用作项目资本金规模0.00万元。

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	合计	占总投资%
1	自有资金		66,323.00	66,323.00	37.40%
2	专项债券资金	77,000.00		77,000.00	43.42%
3	其他资金	34,000.00		34,000.00	19.17%
合计		111,000.00	66,323.00	177,323.00	100.00%

4、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式，项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

本项目由河南郑发文旅投资有限公司作为建设单位与债券资金申请单位，项目建成后形成的公益性资产，按照《行政事业性国有资产管理条例》的相关规定，行政事业性国有资产属于国家所有，项目单位负责本项目国有资产的管理工作。在专项债与市场化融资存续期间，按照国家规定设置行政事业性国有资产台账，定期对项目资产进行检查和盘点，并编制国有资产管理情况报告上报上级主管部门。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给河南郑发文旅投资有限公司，由河南郑发文旅投资有限公司根据项目建设进度支付施工单位工程款。

项目建成后，河南郑发文旅投资有限公司负责本项目运营。根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）规定，本项目收入实行分账管理：项目专项收入的74.85%纳入政府性基金预算管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，分

别用兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保除资本金外专项债券还本付息资金安全。

项目单位则对银行贷款承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将银行贷款资额金及项目对应可用于偿还银行贷款的专项收入的25.15%及时足额归集至监管账户，保障银行贷款的到期偿还。

4、项目建设手续审批情况

郑州市发展和改革委员会出具《关于黄河国家博物馆项目建议书的批复》郑发改社会〔2020〕391号，根据市长办公会议纪要〔2020〕48号精神及市委、市政府相关会议要求，同意黄河国家博物馆项目建设。

郑州市发展和改革委员会出具《关于黄河国家博物馆项目可行性研究报告的批复》郑发改社会〔2021〕140号。

郑州市发展和改革委员会出具《关于黄河国家博物馆项目初步设计的批复》郑发改社会〔2021〕360号。

郑州市生态环境局惠济区分局出具关于《河南郑发文旅投资有限公司黄河国家博物馆项目环境影响报告表（报批版）》的审批意见（惠环审〔2021〕006号）。

二、项目应付本息情况

1、专项债券还本付息情况

本项目计划申请使用专项债券资金77,000.00万元，期限30年，假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，第6年开始偿还本金，第6年至第10年每年偿还本金的1.00%，第11年至第20年每年偿还本金的2.00%，第21年至第25年每年偿还本金的5.00%，第26年至第30年每年偿还本金的10.00%，预计还本付息总额为157,561.25万元。自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计

年度	期初本金	新增本金	偿还 本金	本金 余额	利息	当年偿还本息合计
第 1 年		77,000.00		77,000.00	3,465.00	3,465.00
第 2 年	77,000.00			77,000.00	3,465.00	3,465.00
第 3 年	77,000.00			77,000.00	3,465.00	3,465.00
第 4 年	77,000.00			77,000.00	3,465.00	3,465.00
第 5 年	77,000.00			77,000.00	3,465.00	3,465.00
第 6 年	77,000.00		770.00	76,230.00	3,465.00	4,235.00
第 7 年	76,230.00		770.00	75,460.00	3,430.35	4,200.35
第 8 年	75,460.00		770.00	74,690.00	3,395.70	4,165.70
第 9 年	74,690.00		770.00	73,920.00	3,361.05	4,131.05
第 10 年	73,920.00		770.00	73,150.00	3,326.40	4,096.40
第 11 年	73,150.00		1,540.00	71,610.00	3,291.75	4,831.75
第 12 年	71,610.00		1,540.00	70,070.00	3,222.45	4,762.45
第 13 年	70,070.00		1,540.00	68,530.00	3,153.15	4,693.15
第 14 年	68,530.00		1,540.00	66,990.00	3,083.85	4,623.85
第 15 年	66,990.00		1,540.00	65,450.00	3,014.55	4,554.55
第 16 年	65,450.00		1,540.00	63,910.00	2,945.25	4,485.25
第 17 年	63,910.00		1,540.00	62,370.00	2,875.95	4,415.95
第 18 年	62,370.00		1,540.00	60,830.00	2,806.65	4,346.65
第 19 年	60,830.00		1,540.00	59,290.00	2,737.35	4,277.35
第 20 年	59,290.00		1,540.00	57,750.00	2,668.05	4,208.05
第 21 年	57,750.00		3,850.00	53,900.00	2,598.75	6,448.75
第 22 年	53,900.00		3,850.00	50,050.00	2,425.50	6,275.50
第 23 年	50,050.00		3,850.00	46,200.00	2,252.25	6,102.25
第 24 年	46,200.00		3,850.00	42,350.00	2,079.00	5,929.00
第 25 年	42,350.00		3,850.00	38,500.00	1,905.75	5,755.75
第 26 年	38,500.00		7,700.00	30,800.00	1,732.50	9,432.50
第 27 年	30,800.00		7,700.00	23,100.00	1,386.00	9,086.00
第 28 年	23,100.00		7,700.00	15,400.00	1,039.50	8,739.50
第 29 年	15,400.00		7,700.00	7,700.00	693.00	8,393.00
第 30 年	7,700.00		7,700.00		346.50	8,046.50
合计		77,000.00	77,000.00		80,561.25	157,561.25

2、保险债权投资计划还本付息情况

根据项目建设进度、工期安排等因素，计划申请使用保险债权投资计划资金 34,000.00 万元，贷款期限 15 年，利率 4.50%，按季付息，到期一次性偿还本金。经测算，保险债权投资计划存续期间，利息总额为 22,950.00 万元，本息合计为 56,950.00 万元。存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
第 1 年		34,000.00		34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 2 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 3 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 4 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 5 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 6 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 7 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 8 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 9 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 10 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 11 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 12 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 13 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 14 年	34,000.00			34,000.00	1,530.00	1,530.00
第 15 年	34,000.00		34,000.00		1,530.00	35,530.00
合计		34,000.00	34,000.00		22,950.00	56,950.00

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入来源研学实践运营收入演艺门票收入，讲解收入，停车位收入，临时展览厅收入，餐厅、咖啡厅、文创商店租赁收入，文物修复收入。

1、研学实践运营收入

（1）政策支持

根据教育部等 11 部门关于推进中小学生研学旅行的意见教基一〔2016〕8 号文件，以立德树人、培养人才为根本目的，让广大中小学生在研学旅行中感受祖国大好河山，感受中华传统美德，感受革命光荣历史，感受改革开放伟大成就，增强对坚定“四个自信”的理解与认同；同时学会动手动脑，学会生存生活，学会做人做事，促进身心健康、体魄强健、意志坚强，促进形成正确的世界观、人生观、价值观。

河南省教育厅等 10 部门印发《关于推进中小学生研学旅行的实施方案》的通知明确：各地教育行政部门要加强对中小学开展研学旅行的指导和帮助。各

中小学要结合当地实际，把研学旅行纳入学校教育教学计划。学校根据教育教学计划在正常上课时间灵活安排研学旅行时间，每学年安排一至两次研学旅行。

根据郑州市教育局公布“2021年郑州市教育事业统计公报”截至2021年10月底，全市共有小学981所，在校生1059940人，全市共有初中404所，在校生463226人，全市共有独立设置的幼儿园1926所，在园（班）幼儿454526人，合计在校生人数1977692人，项目研学市场广阔。

（2）研学内容

根据河南省教育厅办公室文件教办基〔2021〕200号文件关于关于开展2021年河南省中小学社会实践教育基地推荐工作的通知，专项性社会实践教育基地应推荐包含有传统文化板块、革命传统教育板块、自然生态板块、国情教育板块、国防科工板块的优质单位作为实践教育基地，包括文物保护单位、博物馆、非遗场所、优传统文化教育基地等单位，能够引导学生传承中华优秀传统文化核心思想理念、中华传统美德、中华人文精神，坚定文化自觉和文化自信。

根据规划，该项目所处位置，与周边花园口、大河村国家考古遗址公园、隋唐大运河等重要历史文化景点和文化设施相互呼应，形成多点支撑、众星拱月的格局，成为一个文化集中区域，推动点、线、面结合，打造郑州一洛阳一开封世界级文化旅游带，以三个城、三百里，讲述中国三千年故事。

本项目设置青少年互动区、教室、多功能室、影音视听室、博物馆之友，及体验黄河展厅，包括：4D动感电影展示区、《飞览黄河》360度环幕电影、《黄河大合唱》音乐会、水利科普：以高技术手段体验水利科学技术知识（如大坝技术、筑堤、抢险、水力发电、节水、水资源保护等）。

研学路线大致如下：

9点--9点30分　　结识新朋友、介绍活动安排、探秘队组队成功

9点30分--12点　　初识黄河、走近黄河、讲好黄河故事、解锁9+1款国宝、有奖问答

14点30-16点30　　小小解说员　分享收获　兑换神秘礼物

（3）人数规模

根据郑州市教育局关于进一步加强利用博物馆文物资源加强对中小学教育的答复中显示，2018年度河南博物院面向中小学生各种主题教育活动近1000次，接待中小学生38.63万人次。

根据河南省博物馆名录的通知公布数据，河南博物院2019年承接教育活动1200次。

依据以上河南博物院2018年、2019年接待人次及教育活动次数粗略计算，单次教育活动人数约300人。

河南博物院院区占地面积126亩，建筑面积55000㎡，馆藏文物17万余件(套)，本项目总用地面积92085.12㎡，总建筑面积100300㎡，项目建成后未来可容纳文物约25万至50万件，且本项目建设得到了中央、省委的大力支持，符合国家发展战略，可承接的教育活动也将会高于河南博物院。

保守估计一年承接教育活动1000次，每个场次平均按300人，可承载的教育人数约为30万人次。基于谨慎性考虑，取郑州市中学及以下合计在校生人数1977692人为基数，第一年取5.00%，第二年取10.00%，第三年及以后取15.00%。

（4）定价标准

经查询，郑州市关于中小学生社会实践活动项目招标情况如下：

1）郑州市二七区勤工俭学管理办公室关于中小学生社会实践活动购买服务项目中标价200.00元/人/期；

2）郑州市管城回族区勤工俭学管理办公室选聘服务机构，关于2019年中小学生社会实践活动的采购项目中标价98.00元/人；

3）郑州市郑（2018）东新区教育文化体育局关于郑东新区教育文化体育局中小学生社会实践活动采购项目中标价100.00元/人；

4）郑州市中小学校外教育教学管理研究中心就郑州市学生社会实践活动政府购买服务项目中标价500.00元/人/期。

5）郑州市金水区教育体育局采购区属中小学生社会实践活动项目中标价300.00元/人。

经查询，2022年国庆节，河南博物院十一研学之旅活动，分上午场、下午场，收费标准168.00/人/场；

本项目综合考虑具体研学内容，结合郑州市部分中小学生社会实践活动项目单价从98.00元/人至500.00元/人不等，定价标准按180.00元/人/次，费用包含讲解服务、研学手册及其他物料费用、研学活动期间保险等。经测算，本项目各年度收入明细如下表所示：

年度	在校生人数	负荷率	收费标准（元/人）	收入合计(万元)
第3年	1977692	5.00%	180.00	1,779.92
第4年	1977692	10.00%	180.00	3,559.85
第5年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第6年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第7年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第8年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第9年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第10年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第11年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第12年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第13年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第14年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第15年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第16年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第17年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第18年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第19年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第20年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第21年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第22年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第23年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第24年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第25年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第26年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第27年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第28年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第29年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
第30年	1977692	15.00%	180.00	5,339.77
合计				144,173.75

2、演艺门票收入

文旅部在黄河文化旅游带建设推进活动中，以“打造具有国际影响力的黄河文化旅游带”为主题，除公益性演出免票外，增设演艺活动。

根据项目建设内容，本项目建设报告厅（包括会议区）主要用于开办学术讲座、召开中型会议和进行特色演艺，其中报告厅建筑面积约1600㎡，报告厅前厅建筑面积约1000㎡，会议室建筑面积约300㎡，可容纳观演席位800个。

经查询河南省博物院网站，华夏古乐团演艺票价40.00元/人。本项目设置演艺门票价格为40.00元/人。

项目演出场次设计为每周一闭馆，周二至周日演出各2场，一年按52周计，年演出场次共计624场。

由于黄河国家博物馆站是地铁7号线的终点站,交通便利,地铁7号站预计2024年12月开通,而本项目于2022年底建成,修通以后,将大大缩短人们出行的时间。目前郑州市区有1274.20万的常驻人口，目前受到疫情常态化防控需求，市区居民如果出市需要进行多轮核酸检测及报备，因此大家更倾向于市内旅游；参照只有河南戏剧幻城的游客人数，虽然经历郑州多轮新冠疫情及720特大暴雨灾害冲击被迫多次闭园，但凭借项目强大的产品号召力，全年完成接待游客超50万人次，观剧人次突破300万，实现营业收入约人民币1.00亿元，平均上座率达到87.00%,许多场次达到爆满的现象。

综合考虑本项目的宣传教育意义及观众的观演心理、票价优惠等因素，基于谨慎性考虑，项目平均上座率按运营期首年50.00%，第二年60.00%，第三年70.00%，第四年及以后每年按80.00%进行保守测算。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	观演席位（个）	演出场次（场）	上座率	票价（元/人）	收入合计(万元)
第3年	800	624	50.00%	40.00	998.40
第4年	800	624	60.00%	40.00	1,198.08
第5年	800	624	70.00%	40.00	1,397.76
第6年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第7年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第8年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第9年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第10年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第11年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第12年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第13年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第14年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第15年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44

年度	观演席位（个）	演出场次（场）	上座率	票价（元/人）	收入合计(万元)
第16年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第17年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第18年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第19年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第20年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第21年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第22年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第23年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第24年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第25年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第26年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第27年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第28年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第29年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
第30年	800	624	80.00%	40.00	1,597.44
合计					43,530.24

3、讲解收入

黄河国家博物馆建成后将是浓缩黄河文明精华、揭示黄河自然变迁、展示人民治黄巨大成就、彰显中华民族文化自信的国家级博物馆，将以历史文化为主线，通过对遗址生态环境恢复性建设，结合现代展示手段的运用，将黄河当年的历史风貌展现给各地游客，达到历史文脉的延续、共鸣和发展，创造高质量的文化、教育、休闲环境，满足不同层次观众的需求，使其成为郑州市重要的文化旅游景点，并且本项目博物馆将与周边花园口、大河村国家考古遗址公园、隋唐大运河等重要历史文化景点和文化设施成为一个文化集中区域，是黄河国家文化公园的重要组成部分。

因本项目是新建的国家级博物馆，因此本项目选取我国相同级别的国家级博物馆作为分析的基础和比照对象。查询东方财富网发布2021年博物馆行业

研究数据，2019 年，我国国家级的重要博物馆参观人数情况如下表：

博物馆名称	性质	质量等级	免费开放	藏品数量	珍贵文物（件）	陈列展览（个）	教育活动（次）	参观人数（万人次）
故宫博物院	文物	一级	否	1,863,404	1,683,336	34	1584	1,933
中国国家博物馆	文物	一级	是	1,400,000	302,056	63	13,150	739
上海博物馆	文物	一级	是	1,020,220	144,142	25	449	210
陕西历史博物馆	文物	一级	是	1,717,950	21,023	16	237	511
南京市博物馆总馆	文物	一级	是	92,835	47,384	99	832	418
秦始皇陵博物馆	文物	一级	否	6,284	2,031	5	300	902

东方财富
www.leadleo.com

博物馆名称	性质	质量等级	免费开放	藏品数量	珍贵文物（件）	陈列展览（个）	教育活动（次）	参观人数（万人次）
侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆	行业	一级	是	188,473	6,318	21	504	800.38
鄂豫皖苏区首府革命博物馆	文物	一级	是	2,112	843	3	64	69.8
中国人民抗日战争纪念馆	文物	一级	是	30,000	/	3	3,074	146
嘉兴南湖革命纪念馆	行业	二级	是	9,763	294	14	235	136.9
孙中山故居纪念馆	行业	未定级	是	22,344	1,516	24	230	209.57
沈阳“九一八”历史博物馆”	文物	一级	是	11,715	282	10	1,171	185

东方财富
www.leadleo.com

2020 年，受新冠肺炎疫情影响，全国博物馆营业时间减少约 50.00%，抗疫期间，全国博物馆系统推出了 2000 多个线上展览，总浏览量超过 50 亿人次。

按照本项目的功能定位，黄河国家博物馆展览将突出黄河文化，同时突出观众参与性及互动性，充分发挥博物馆的社会教育功能，在此定位基础上，预计黄河国家博物馆的观众主要由三种类型组成，即专业研究、普及教育和游览观赏类型的观众。

1）专业研究人员

项目位于郑州市文化路与黄河大堤交叉口东南角，与周边花园口、大河村国家考古遗址公园、隋唐大运河等重要历史文化景点和文化设施相互呼应，成为一个文化集中区域，随着该区域的发展，从事文化研究的专业人员将进一步增加，对黄河国家博物馆提供的各类信息的需求也将进一步增大。

2）普及教育观众

根据郑州市教育局公布“2021年郑州市教育事业统计公报”截至2021年10月底，全市共有各级各类教育学校（不包含小学、初中、幼儿园）325所（其中：高校68所、高中134所、特殊教育学校13所、工读学校1所，中职学校109所），在校生217.86万人（其中：高校159.93万人、高中22.59万人、特殊教育学校2015人、工读学校120人、中职学校35.34万人），教职工28.91万人（其中：高校8.55万人、高中2.22万人、特殊教育学校529人、工读学校28人、中职学校1.43万人）。黄河国家博物馆建成后，将成为广大人民进行历史文化教育的基地，丰富的教育资源，大量的学校科普教育活动将为黄河国家博物馆提供稳定的观众来源。

3）游览观赏类型观众

根据2021年河南省及郑州市国民经济和社会发展统计公报，截至2021年底，河南省常住人口9883万人，其中郑州市1274.20万人。2021年河南省接待国内游客79346.6万人，其中2021年郑州市接待国内旅游总人次10192.8万人次。

黄河国家博物馆站是地铁7号线的终点站,交通便利,地铁7号站预计2024年12月开通,而本项目于2022年底建成,修通以后,将大大缩短人们出行的时间，受疫情影响，周边游、市内游成为现代人出游首选。

基于以上分析并参考其他同等规模国家级博物馆的运营数据，本项目建成后预计未来黄河国家博物馆年接待参观人数最高将达到270万至300万人次。

基于谨慎性考虑，年接待人次按运营期首年按210万人，自第二年起每年递增2.00%，自运营期第八年及以后每年按241万人计，该人次中不包含每年参与研学人数。

我国传统文化源远流长，在上下五千年的历史发展中，许多承载着历史记忆的古物被传承下来，成为博物馆中的重要组成部分之一。游览者带着好奇、探索的目的走进博物馆，首先接触的是文物和文物讲解，大部分观众，对文物的由来没有足够的了解，也没有专业的眼光对文物品进行鉴赏，因此，博物馆的讲解服务就显得尤为重要。

根据携程网站河南博物院讲解服务团购数据显示56.10%的游客团购讲解器租赁；30.90%的游客团购散拼团人工讲解。通过该项数据表明，作为人类文明档案的收集场所，博物馆已经不只是大众视线之外的特殊文化现象，已经渐渐

成为大众了解文化、学习知识和拓宽视野的重要场所。在此背景下，了解文物的相关特征以及背后的历史文化成为人们参观博物馆的主要目的。

基于以上分析，本项目参与导游讲解人次按每年接待人次40.00%计算。参考河南省博物院官网公布的讲解服务收费标准如下：

讲解员级别	讲解时长（h）	收费标准	讲解人数/组	平均（元/人/h）
首席讲解员	1.5	260	5	34.67
一级讲解员	1.5	200	5	26.67
二级讲解员	1.5	150	5	20.00
双语讲解员	1.5	280	5	37.33
特约讲解员	1.5	100	5	13.33

本项目的展陈体系以自然黄河为基础、以文化黄河为内涵、以人河关系为主线，突出展现黄河流城的整体性、黄河自然、文化、治理的融合性、黄河文明的起源、发展、辉煌的核心与主体地位及黄河文明与世界文明的关联性，共设置三个陈列展区16个展厅，从黄河流经的各个省，每年动态更新展陈内容，围绕远古生态、九曲黄河、文明之光、三皇五帝、中华姓氏等21个单元展示陈列，全程游览完成参观约4小时。

结合项目建设规模，本项目讲解服务收费标准按15.00元/人/小时计。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	年接待人次（万人）	参与讲解服务比例	参与讲解服务人数（万人）	讲解时长（h）	收费标准（元/人/h）	收入合计（万元）
第3年	210	40.00%	84	4	15.00	5,040.00
第4年	214	40.00%	86	4	15.00	5,140.80
第5年	218	40.00%	87	4	15.00	5,243.62
第6年	223	40.00%	89	4	15.00	5,348.49
第7年	227	40.00%	91	4	15.00	5,455.46
第8年	232	40.00%	93	4	15.00	5,564.57
第9年	236	40.00%	95	4	15.00	5,675.86
第10年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第11年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第12年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第13年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第14年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第15年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第16年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第17年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第18年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38

年度	年接待人次（万人）	参与讲解服务比例	参与讲解服务人数（万人）	讲解时长（h）	收费标准（元/人/h）	收入合计（万元）
第19年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第20年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第21年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第22年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第23年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第24年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第25年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第26年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第27年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第28年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第29年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
第30年	241	40.00%	96	4	15.00	5,789.38
合计						159,045.68

4、停车位收入

根据可行性研究报告，依据《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》，博物馆建筑需按照0.8车/百平米的要求配建机动车位，需配建机动车位约563辆；由于项目本身的用地红线紧凑，且建设规模有限，配建200辆机动车停车位，供游客及后勤人员使用。本项目每周一闭馆，周二至周日有演出活动，考虑节假日情况，全年按300天计。由于停车位建设规模有限，停车位利用率按运营期首年80.00%，第二年90.00%，第三年及以后每年按95.00%计。

参考的停车位收费标准如下：

1）清明上河园停车位收费10.00/次，超过18：00需补交10.00元，超过22：00需补交15.00元；

2）登封少林寺停车位收费15.00/次，不限时。

参考上述收费标准，本项目停车位收费标准按10.00/次，不限时，每车位平均日周转2次进行保守测算。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	停车位数量（个）	日周转次数（次）	利用率（%）	收费标准（元/次）	收入合计(万元)
第3年	200	2	80.00%	10.00	96.00
第4年	200	2	90.00%	10.00	108.00
第5年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第6年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第7年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第8年	200	2	95.00%	10.00	114.00

年度	停车位数量（个）	日周转次数（次）	利用率（%）	收费标准（元/次）	收入合计(万元)
第9年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第10年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第11年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第12年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第13年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第14年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第15年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第16年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第17年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第18年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第19年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第20年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第21年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第22年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第23年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第24年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第25年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第26年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第27年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第28年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第29年	200	2	95.00%	10.00	114.00
第30年	200	2	95.00%	10.00	114.00
合计					3,168.00

5、展览厅收入

根据可行性研究报告，项目建设临时展览区3000㎡，旨在宣传和展示黄河流域物质文明、精神文明和生态文明等的临时性展览和交流活动。

参照全国大中型场馆租赁权威网站http://www.zulinbao.com/，国内大中型场馆租赁收费标准为每天5.00-12.00元/㎡；经查询HotelGG.com网站，郑州国际会展中心日租金约26.00元/㎡。

参考上述调研情况，本项目临时展览区收费按15.00元/㎡，利用率按运营期首年40.00%，第二年及以后每年按50.00%计，全年按300天计。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	面积（㎡）	利用率	单价（元/㎡/日）	运营周期（天）	收入合计(万元)
第3年	3000	40.00%	15.00	300	540.00
第4年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第5年	3000	50.00%	15.00	300	675.00

年度	面积（㎡）	利用率	单价（元/㎡/日）	运营周期（天）	收入合计(万元)
第6年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第7年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第8年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第9年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第10年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第11年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第12年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第13年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第14年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第15年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第16年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第17年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第18年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第19年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第20年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第21年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第22年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第23年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第24年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第25年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第26年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第27年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第28年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第29年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
第30年	3000	50.00%	15.00	300	675.00
合计					18,765.00

6、餐厅、咖啡厅、商店租赁收入

根据可行性研究报告，本项根据参观游客需求建设餐厅、咖啡厅、茶室总面积2000㎡、文创商店建筑面积1600㎡，合计可对外出租面积为3600㎡。参考的调研出租价格如下：

序号	名称	地址	租赁均价（元/㎡/天）
1	珠江荣景商铺	惠济区江山路	2.50
2	郑州财经学院	惠济区开元路	2.50
3	郑州师范学院（东校区）	惠济区北大学城	3.47
4	美景欢乐广场	惠济区英才街	3.45

结合上述调研情况及项目建设地理位置，本项目餐厅、咖啡厅、商店租赁价格按 1.50 元/㎡/天（即月租金 45.00 元/㎡）。出租率按运营期首年按运营期首年 50.00%，第二年 60.00%，第三年 70.00%，第四年及以后每年按 80.00%进行保守测算。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入合计(万元)
第 3 年	3600	50.00%	45.00	12	97.20
第 4 年	3600	60.00%	45.00	12	116.64
第 5 年	3600	70.00%	45.00	12	136.08
第 6 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 7 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 8 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 9 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 10 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 11 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 12 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 13 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 14 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 15 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 16 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 17 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 18 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 19 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 20 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 21 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 22 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 23 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 24 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 25 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 26 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 27 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 28 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 29 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
第 30 年	3600	80.00%	45.00	12	155.52
合计					4,237.92

7、文物修复收入

本项目建设有藏品技术区，利用现代科学技术手段对文物进行检测、保护、修复、实验、清洁、消毒等处置保护的场所，根据文物资源特点，对文物

进行分析、检测、数据处理、资料保存等工作，制定科学保护方案，采用科学手段对各类濒临毁损的历史文物进行抢救性保护和修复。

根据2019年10月24日河南省人民政府办公厅印发的《关于河南省加强文物保护利用改革实施方案的通知》中明确，要激发博物馆创新活力，探索文博科研单位向社会提供技术服务激励机制，加强文化创意产品开发，其所得收入按规定纳入本单位预算统一管理。

本项目建成后，未来可容纳文物约25万至50万件（套），预计每年可修复200件（套）。参考的收费定价标准如下：

1）成都市青羊区文物管理所拟对成都市青羊区文物管理所馆藏可移动文物保护修复项目（书画类）的招标文件，拟保护修复的纸质文物共9套/20件，最高限价30.00万元，平均15,000.00元/件；

2）重庆三峡移民纪念馆（重庆市万州区博物馆）拟对重庆三峡移民纪念馆馆藏书画文物保护修复的招标文件，拟修复133幅书画文物，最高限价132.00万元，平均9,924.00元/件。

结合上述参考文件，本项目文物修复定价每件收费10000.00元。预计项目运营第一年修复文物数量达到可修复文物数量的50.00%，第二年60.00%，第三年及以后每年70.00%计。经测算，各年度收入明细如下表所示：

年度	数量（件）	修复率	单价（元/件）	收入合计(万元)
第3年	200	50.00%	10,000.00	100.00
第4年	200	60.00%	10,000.00	120.00
第5年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第6年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第7年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第8年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第9年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第10年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第11年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第12年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第13年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第14年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第15年	200	70.00%	10,000.00	140.00

年度	数量（件）	修复率	单价（元/件）	收入合计(万元)
第 16 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 17 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 18 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 19 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 20 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 21 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 22 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 23 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 24 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 25 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 26 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 27 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 28 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 29 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
第 30 年	200	70.00%	10,000.00	140.00
合计				3,860.00

根据上述测算，项目建成投入运营后，运营期内总收入为 376,780.59 万元，其中：研学实践运营收入 144,173.75 万元，演艺门票收入 43,530.24 万元，讲解收入 159,045.68 万元，停车位收入 3,168.00 万元，临时展览厅收入 18,765.00 万元，餐厅、咖啡厅、文创商店租赁收入 4,237.92 万元，文物修复收入 3,860.00 万元。各年度收入明细如下表所示：

年度	研学实践运营收入	演艺门票收入	讲解收入	停车位收入	展览厅收入	商铺出租收入	文物修复收入	收入合计（万元）
第 3 年	1,779.92	998.40	5,040.00	96.00	540.00	97.20	100.00	8,651.52
第 4 年	3,559.85	1,198.08	5,140.80	108.00	675.00	116.64	120.00	10,918.37
第 5 年	5,339.77	1,397.76	5,243.62	114.00	675.00	136.08	140.00	13,046.22
第 6 年	5,339.77	1,597.44	5,348.49	114.00	675.00	155.52	140.00	13,370.22
第 7 年	5,339.77	1,597.44	5,455.46	114.00	675.00	155.52	140.00	13,477.19
第 8 年	5,339.77	1,597.44	5,564.57	114.00	675.00	155.52	140.00	13,586.30
第 9 年	5,339.77	1,597.44	5,675.86	114.00	675.00	155.52	140.00	13,697.59
第 10 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 11 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 12 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 13 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 14 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10

年度	研学实践运营收入	演艺门票收入	讲解收入	停车位收入	展览厅收入	商铺出租收入	文物修复收入	收入合计（万元）
第 15 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 16 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 17 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 18 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 19 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 20 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 21 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 22 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 23 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 24 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 25 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 26 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 27 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 28 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 29 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
第 30 年	5,339.77	1,597.44	5,789.38	114.00	675.00	155.52	140.00	13,811.10
合计	144,173.75	43,530.24	159,045.68	3,168.00	18,765.00	4,237.92	3,860.00	376,780.59

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目运营期成本主要包括工资福利费、燃料动力费、演艺研学运营成本、维护费用、管理费用及其他支出、税金及附加。

（1）工资福利费

结合本项目情况，劳动定员 180 人，其中，管理人员 2 人，工资及福利费标准 7.00 万元/年；讲解服务人员 100 人，工资及福利费标准 6.00 万元/年，其他辅助人员 78 人，工资及福利费标准 5.50 万元/年，同时，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%。基于谨慎则，项目运营后，每年上调 2.00%进行预测。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力费用为水费、电费，根据可行性研究报告，项目年用水量 19.37 万吨，经查询郑州供水网站，居民生活用水综合单价为 5.95 元/吨计算；年用电量 318 万 Kwh，根据《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）电费单价按高峰时段平均单价0.66元/Kwh计算，经计算，项目首年燃料动力费用总额为325.16万元，自项目运营第二年设置每年2.00%增长率。

（3）演艺、研学运营成本

参考宋城演艺2019年年报，演艺项目的成本收入占比情况如下：

演艺项目	营业收入	营业成本	成本收入占比
三亚宋城旅游区	36,950.81	5,893.01	15.95%
丽江宋城旅游区	32,757.59	5,935.68	18.12%
桂林宋城旅游区	15,469.83	4,612.45	29.82%
合计	85,178.23	16,441.14	19.30%

参考上述案例，本项目演艺运营成本按演艺门票收入总额的25.00%计提；

经查询研学旅行创业项目关于研学成本讲解分析，研学成本主要包括：使用第三方场地费、往返路费、餐费、活动材料费等，成本大约30.00%左右。本项目属于短途户外研学，且无需使用第三方场地费、往返路费，综合考量研学运营成本按研学收入总额的20.00%计提。

（4）维护费用

结合行业计提惯例，项目维护费用按项目总投资金额的0.20%计算，自项目运营第二年设置每年2.00%增长率。

（5）管理费用及其他支出

结合行业计提惯例，本项目管理费用及其他支出按收入总额的1.00%计算。

（6）税金及附加

本项目涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、房产税。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》（财政部、国家税务总局、海关总署联合发布）、《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《河南省地方教育附加征收使用管理办法》等计取。不动产租赁增值税税率按9.00%计取；现代服务费增值税税率按6.00%计取；其他税率按现行税率计算；房屋租赁房产税税率按12.00%计取；所得税：税率为25.00%。基于谨慎性考虑，本项目建设期投资获取的增值税及项目运营期涉及的增值税进项

税抵扣的影响；债券利息、折旧等固定成本对所得税的影响，本项目不考虑所得税。

根据上述各项支出测算，本项目运营成本总额为113,476.12万元，各年度支出明细如下表所示：

年度	工资福利费	燃料动力费	演艺研学运营成本	维护费用	管理费用及其他支出	税金支出	运营支出合计（万元）
第3年	1,043.00	325.16	605.58	354.65	86.52	76.46	2,491.36
第4年	1,063.86	331.66	1,011.49	361.74	109.18	95.00	2,972.93
第5年	1,085.14	338.29	1,417.39	368.97	130.46	97.33	3,437.59
第6年	1,106.84	345.06	1,467.31	376.35	133.70	99.66	3,528.93
第7年	1,128.98	351.96	1,467.31	383.88	134.77	99.66	3,566.56
第8年	1,151.56	359.00	1,467.31	391.56	135.86	99.66	3,604.95
第9年	1,174.59	366.18	1,467.31	399.39	136.98	99.66	3,644.10
第10年	1,198.08	373.50	1,467.31	407.38	138.11	99.66	3,684.04
第11年	1,222.04	380.97	1,467.31	415.52	138.11	99.66	3,723.62
第12年	1,246.48	388.59	1,467.31	423.83	138.11	99.66	3,763.99
第13年	1,271.41	396.36	1,467.31	432.31	138.11	99.66	3,805.17
第14年	1,296.84	404.29	1,467.31	440.96	138.11	99.66	3,847.17
第15年	1,322.78	412.38	1,467.31	449.78	138.11	99.66	3,890.01
第16年	1,349.23	420.62	1,467.31	458.77	138.11	99.66	3,933.71
第17年	1,376.22	429.04	1,467.31	467.95	138.11	99.66	3,978.29
第18年	1,403.74	437.62	1,467.31	477.31	138.11	99.66	4,023.75
第19年	1,431.82	446.37	1,467.31	486.85	138.11	99.66	4,070.12
第20年	1,460.45	455.30	1,467.31	496.59	138.11	99.66	4,117.42
第21年	1,489.66	464.40	1,467.31	506.52	138.11	99.66	4,165.67
第22年	1,519.45	473.69	1,467.31	516.65	138.11	99.66	4,214.88
第23年	1,549.84	483.17	1,467.31	526.99	138.11	99.66	4,265.08
第24年	1,580.84	492.83	1,467.31	537.53	138.11	99.66	4,316.28
第25年	1,612.46	502.69	1,467.31	548.28	138.11	99.66	4,368.50
第26年	1,644.71	512.74	1,467.31	559.24	138.11	99.66	4,421.77
第27年	1,677.60	522.99	1,467.31	570.43	138.11	798.49	5,174.93
第28年	1,711.15	533.45	1,467.31	581.83	138.11	999.65	5,431.51
第29年	1,745.38	544.12	1,467.31	593.47	138.11	999.65	5,488.04
第30年	1,780.28	555.01	1,467.31	605.34	138.11	999.65	5,545.70
合计	38,644.41	12,047.44	39,717.31	13,140.06	3,767.81	6,159.09	113,476.12

五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，本项目运营收入总额为376,780.59万元，运营成

本总额为 113,476.12 万元，项目净收益为 263,304.47 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	运营现净流入
第 3 年	8,651.52	2,491.36	6,160.16
第 4 年	10,918.37	2,972.93	7,945.44
第 5 年	13,046.22	3,437.59	9,608.63
第 6 年	13,370.22	3,528.93	9,841.29
第 7 年	13,477.19	3,566.56	9,910.63
第 8 年	13,586.30	3,604.95	9,981.35
第 9 年	13,697.59	3,644.10	10,053.49
第 10 年	13,811.10	3,684.04	10,127.06
第 11 年	13,811.10	3,723.62	10,087.48
第 12 年	13,811.10	3,763.99	10,047.11
第 13 年	13,811.10	3,805.17	10,005.93
第 14 年	13,811.10	3,847.17	9,963.93
第 15 年	13,811.10	3,890.01	9,921.09
第 16 年	13,811.10	3,933.71	9,877.39
第 17 年	13,811.10	3,978.29	9,832.81
第 18 年	13,811.10	4,023.75	9,787.35
第 19 年	13,811.10	4,070.12	9,740.98
第 20 年	13,811.10	4,117.42	9,693.68
第 21 年	13,811.10	4,165.67	9,645.43
第 22 年	13,811.10	4,214.88	9,596.22
第 23 年	13,811.10	4,265.08	9,546.02
第 24 年	13,811.10	4,316.28	9,494.82
第 25 年	13,811.10	4,368.50	9,442.60
第 26 年	13,811.10	4,421.77	9,389.33
第 27 年	13,811.10	5,174.93	8,636.17
第 28 年	13,811.10	5,431.51	8,379.59
第 29 年	13,811.10	5,488.04	8,323.06
第 30 年	13,811.10	5,545.70	8,265.40
合计	376,780.59	113,476.12	263,304.47

六、预期收益与融资平衡分析

根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）规定，本项目收入实行分账管理：项目专项收入的 74.85%纳入政府性基金预算管理，设立偿债专项账户，独

立于其他账户，分别用兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保除资本金外专项债券还本付息资金安全。

项目单位则对银行贷款承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将银行贷款资额金及项目对应可用于偿还银行贷款的专项收入的25.15%及时足额归集至监管账户，保障银行贷款的到期偿还。

详情如下：

（1）债券存续期内可用于偿还专项债券本息的收益

债券存续期内，存续期第3年专项收入的60%、第4年至第11年专项收入的45.00%、第12年至第15年专项收入的40.00%、第16年至第30年专项收入的100.00%用于偿还专项债券本息。经计算，可用于偿还专项债券本息的专项收入总额为282,028.38万元，占运营期总收入的74.85%，按分账收入的比例计算应分摊的成本总额为87,806.26万元，占运营期总成本的77.38%，可用于偿还专项债券本息的收益为194,222.12万元，预期专项债券还本付息总额为157,561.25万元，专项债券本息覆盖倍数约为1.23。

（2）用于保险债券投资计划资金本息的收益

债券存续期内，存续期第3年专项收入的40%、第4年至第11年专项收入的55.00%、第12年至第15年专项收入的60.00%用于偿还用于保险债券投资计划资金本息。经计算，可用于偿还保险债券投资计划资金本息的专项收入总额为94,752.21万元，占运营期总收入的25.15%，按分账收入的比例计算应分摊的成本总额为25,669.86万元，占运营期总成本的22.62%，可用于偿还保险债券投资计划资金本息的收益总额为69,082.34万元，预期还本付息总额为56,950.00万元，覆盖倍数约为1.21。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及保险债券投资计划资金预期还本付息总额为214,511.25万元，可用于偿还专项债券本息以及其他市场化融资的净收益为263,304.47万元，对项目融资本息的覆盖倍数为1.23倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、债券资金使用的合规性

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

八、总体评价结果

综上所述，黄河国家博物馆项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为黄河国家博物馆项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州　　二〇二二年十一月二十九日

附件一：项目分账管理情况表

金额单位：万元

年度	专项债收入分账					保险债权投资计划收入分账					结余总额	累计结余
	用于偿还专项债收入	成本分摊	应还本息	收入结余	累计结余	用于偿还保险债权收入	成本分摊	应还本息	收入结余	累计结余		
第 1 年												
第 2 年												
第 3 年	5,190.91	1,494.82	3,465.00	231.09	231.09	3,460.61	996.55	1,530.00	934.06	934.06	1,165.16	1,165.16
第 4 年	4,913.28	1,337.82	3,465.00	110.46	341.55	6,005.10	1,635.11	1,530.00	2,839.99	3,774.05	2,950.45	4,115.61
第 5 年	5,870.81	1,546.91	3,465.00	858.89	1,200.44	7,175.42	1,890.67	1,530.00	3,754.75	7,528.80	4,613.64	8,729.25
第 6 年	6,016.61	1,588.02	3,465.00	963.59	2,164.04	7,353.62	1,940.91	1,530.00	3,882.71	11,411.51	4,846.30	13,575.55
第 7 年	6,064.75	1,604.95	3,465.00	994.79	3,158.83	7,412.45	1,961.61	1,530.00	3,920.84	15,332.36	4,915.64	18,491.19
第 8 年	6,113.85	1,622.23	4,235.00	256.62	3,415.45	7,472.46	1,982.72	1,530.00	3,959.74	19,292.10	4,216.36	22,707.55
第 9 年	6,163.93	1,639.85	4,200.35	323.73	3,739.18	7,533.67	2,004.26	1,530.00	3,999.42	23,291.51	4,323.15	27,030.69
第 10 年	6,215.00	1,657.82	4,165.70	391.48	4,130.66	7,596.11	2,026.22	1,530.00	4,039.88	27,331.39	4,431.37	31,462.06
第 11 年	6,215.00	1,675.63	4,131.05	408.32	4,538.99	7,596.11	2,047.99	1,530.00	4,018.11	31,349.51	4,426.44	35,888.50
第 12 年	5,524.44	1,505.60	4,096.40	-77.56	4,461.43	8,286.66	2,258.40	1,530.00	4,498.27	35,847.77	4,420.71	40,309.20
第 13 年	5,524.44	1,522.07	4,831.75	-829.38	3,632.05	8,286.66	2,283.10	1,530.00	4,473.56	40,321.33	3,644.18	43,953.38
第 14 年	5,524.44	1,538.87	4,762.45	-776.88	2,855.17	8,286.66	2,308.30	1,530.00	4,448.36	44,769.69	3,671.48	47,624.86
第 15 年	5,524.44	1,556.01	4,693.15	-724.72	2,130.45	8,286.66	2,334.01	35,530.00	-29,577.35	15,192.34	-30,302.06	17,322.79
第 16 年	13,811.10	3,933.71	4,623.85	5,253.54	7,383.99						5,253.54	22,576.33
第 17 年	13,811.10	3,978.29	4,554.55	5,278.26	12,662.25						5,278.26	27,854.59
第 18 年	13,811.10	4,023.75	4,485.25	5,302.10	17,964.35						5,302.10	33,156.69
第 19 年	13,811.10	4,070.12	4,415.95	5,325.03	23,289.38						5,325.03	38,481.72
第 20 年	13,811.10	4,117.42	4,346.65	5,347.03	28,636.40						5,347.03	43,828.75
第 21 年	13,811.10	4,165.67	4,277.35	5,368.08	34,004.48						5,368.08	49,196.83
第 22 年	13,811.10	4,214.88	4,208.05	5,388.17	39,392.65						5,388.17	54,584.99

年度	专项债收入分账					保险债权投资计划收入分账					结余总额	累计结余
	用于偿还专项债收入	成本分摊	应还本息	收入结余	累计结余	用于偿还保险债权收入	成本分摊	应还本息	收入结余	累计结余		
第 23 年	13,811.10	4,265.08	6,448.75	3,097.27	42,489.92						3,097.27	57,682.26
第 24 年	13,811.10	4,316.28	6,275.50	3,219.32	45,709.24						3,219.32	60,901.59
第 25 年	13,811.10	4,368.50	6,102.25	3,340.35	49,049.59						3,340.35	64,241.93
第 26 年	13,811.10	4,421.77	5,929.00	3,460.33	52,509.92						3,460.33	67,702.26
第 27 年	13,811.10	5,174.93	5,755.75	2,880.42	55,390.33						2,880.42	70,582.68
第 28 年	13,811.10	5,431.51	9,432.50	-1,052.91	54,337.42						-1,052.91	69,529.76
第 29 年	13,811.10	5,488.04	9,086.00	-762.94	53,574.48						-762.94	68,766.82
第 30 年	13,811.10	5,545.70	8,739.50	-474.10	53,100.37						-474.10	68,292.72
合计	282,028.38	87,806.26	141,121.75	53,100.37	53,100.37	94,752.21	25,669.86	53,890.00	15,192.34	15,192.34	68,292.72	68,292.72

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

登记机关　与原件核对一致

2022 年02 月18 日

证书序号：0014880

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：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月三日

中华人民共和国财政部制

证书编号
No. of Certificate 110001640068

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

发证日期
Date of Issuance 2005 06 13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

河南恒新会计师事务所(普通合伙) 4101035455912

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

6

7

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



姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日



姓名 秦翔国
Full name 男
性别 1978-04-10
Sex 男
出生日期 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Date of birth
工作单位 410521197804105017
Working unit
身份证号码 Identity card No

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 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

中天银河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 12 月 30 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南4百新 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 12 月 30 日
年 月 日

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
4101035455912

证书编号：410000390044
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 09 月 29 日
Date of Issuance

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

年 月 日
年 月 日

郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090703号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月二十日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 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、项目收益情况 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营模式 11
（三）项目运营收入分析 12
（四）项目运营成本分析 17
（五）净收益分析 19
（六）现金流量分析 25
（七）本息覆盖倍数 29
六、总体评价结果 30
七、使用限制 30

郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090703 号

我们接受委托，对郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州市民政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。我们的责任是根据郑州市民政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郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 5 月 20 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郑州市民政局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地址位于郑州市二七区侯寨乡三李村郑密路西侧（二七区与新密市交界处北 100.00 米）。

2.项目参与主体

本项目主管部门为郑州市民政局，郑州市民政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，具体情况如下：

名称	郑州市民政局
统一社会信用代码	11410100005252661L
住所	河南省郑州市中原区嵩山北路 12 号
负责人	冯明杰
赋码机关	郑州市机构编制委员会办公室

郑州市殡仪馆为项目的建设和运营单位，负责项目的建设、运营等工作，具体情况如下：

名称	郑州市殡仪馆
统一社会信用代码	12410100416048761B
住所	河南省郑州市二七区侯寨乡三李村
负责人	陈瑞甫
赋码机关	郑州市事业单位登记管理局

3.建设规模与内容

根据《郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目可行性研究报告》、郑州市发展和改革委员会《关于郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目可行性研究报告的批复》（郑发改社会〔2016〕45 号）以及《关于郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目初步设计的批复》(郑发改设〔2016〕790 号)，郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目总建筑面积为 29,058.00 平方米，其中：地上建筑面积 7,969.00 平方米，包括殡仪用房 6,631.00 平方米、业务用房 585.00 平方米以及变配电所、发电机房、污水处理间、垃圾中转站、公厕等附属用房 753.00 平方米；地下建筑面积 21,089.00 平方米，主要包括殡仪用房及遗体传送通道 4,689.00 平方米、平战结合地下停车库 16,400.00 平方米（含人防建筑面积 7,622.00 平方米）。同步建设消烟除尘设备 16 套、弱电系统以及室外道路、广场、停车场、人工湖、绿化等配套工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2024 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 24,947.07 万元。其中：工程费用 19,758.33 万元，

建设工程其他费用 4,000.78 万元，预备费 1,187.96 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	概算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	12,190.54	4,434.84	3,132.95		19,758.33
1	殡仪楼及尸体传送地下通道	4,593.37	1,875.79	835.96		7,305.12
1.1	建筑装饰工程	3,603.37				3,603.37
1.2	水电暖工程		77.79	656.71		734.50
1.2.1	给排水工程			33.13		33.13
1.2.2	电气工程		10.30	184.04		194.34
1.2.3	通风空调工程		63.86	264.40		328.26
1.2.4	消防工程		3.63	175.14		178.77
1.3	尸体存放柜		202.00	2.00		204.00
1.4	尸体自动传送带		1,500.00	171.25		1,671.25
1.5	电梯工程		96.00	6.00		102.00
1.6	钢结构工程	350.00				350.00
1.7	基坑支护费用（含二次专业设计费、监测费及评审费）	400.00				400.00
1.8	玻璃幕墙费用（含二次专业设计费、检测费用）	240.00				240.00
2	业务用房	113.06		4.80		117.86
2.1	建筑装饰工程	113.06				113.06
2.2	水电暖工程			4.80		4.80
2.2.1	给排水工程			0.06		0.06
2.2.2	电气工程			4.74		4.74
3	发电机房	24.39		1.18		25.57
3.1	建筑装饰工程	24.39				24.39
3.2	水电暖工程			1.18		1.18
3.2.1	给排水工程			0.04		0.04

序号	工程费用名称	概算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3.2.2	电气工程			1.14		1.14
4	垃圾中转站	30.79	50.00	2.01		82.80
4.1	建筑装饰工程	30.79				30.79
4.2	水电工程			2.01		2.01
4.2.1	给排水工程			1.16		1.16
4.2.2	电气工程			0.85		0.85
4.2.3	垃圾处理设备		50.00			50.00
5	污水处理间	26.55	30.00	0.78		57.33
5.1	建筑装饰工程	26.55				26.55
5.2	水电工程			0.78		0.78
5.2.1	给排水工程			0.19		0.19
5.2.2	电气工程			0.59		0.59
5.2.3	污水处理设备		30.00			30.00
6	变配电所	61.22		1.64		62.86
6.1	建筑装饰工程	61.22				61.22
6.2	水电工程			1.64		1.64
6.2.1	给排水工程			0.09		0.09
6.2.2	电气工程			1.55		1.55
7	公共卫生间	15.35		1.53		16.88
7.1	建筑装饰工程	15.35				15.35
7.2	水电工程			1.53		1.53
7.2.1	给排水工程			0.96		0.96
7.2.2	电气工程			0.57		0.57
8	地下停车库（含人防工程）	4,389.02	113.15	229.39		4,731.56
8.1	建筑工程	4,389.02				4,389.02
8.2	水电暖工程		33.15	224.39		257.54
8.2.1	给排水工程			33.72		33.72
8.2.2	电气工程		20.33	118.87		139.20
8.2.3	通风空调工程		12.82	16.47		29.29
8.2.4	消防工程			55.33		55.33
8.3	电梯工程		80.00	5.00		85.00

序号	工程费用名称	概算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
9	焚烧炉	15.38	235.00			250.38
10	一期消烟除尘设备改造	20.00	1,600.00	148.80		1,768.80
10.1	建筑工程	20.00		148.80		168.80
10.2	消烟除尘设备		1,600.00			1,600.00
11	公用工程	2,901.42	530.90	1,906.85		5,339.17
11.1	建筑工程	2,901.42				2,901.42
11.1.1	祭奠园	223.08				223.08
11.1.2	焚烧区	101.60				101.60
11.1.3	地面停车场	165.00				165.00
11.1.4	停车场休息长廊	28.50				28.50
11.1.5	道路广场	839.91				839.91
11.1.6	人工湖	304.50				304.50
11.1.7	消防水池	20.00				20.00
11.1.8	绿化工程	825.87				825.87
11.1.9	围墙	152.96				152.96
11.1.10	土地平整	240.00				240.00
11.2	给排水工程		15.00	380.20		395.20
11.3	电气工程		515.90	1,472.91		1,988.81
11.3.1	电气工程(院内)		300.00	198.76		498.76
11.3.2	供配电系统		215.90	834.15		1,050.05
11.3.3	弱电系统软硬件及安装工程			440.00		440.00
11.4	消防工程			53.74		53.74
二	建设工程其他费用				4,000.78	4,000.78
三	预备费				1,187.96	1,187.96
1	基本预备费				1,187.96	1,187.96
四	合计	12,190.54	4,434.84	3,132.95	5,188.74	24,947.07

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

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	资金方式	金额	占比
市政府投资	专项债券资金	12,000.00	48.10%
	财政资金投入	12,947.07	51.90%
总投资		24,947.07	100.00%

除专项债券及财政资金投入外，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。

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	资金方式	2022 年 6-12 月	2023 年度	2024 年度 1-5 月	合计
市政府投资	财政资金投入	2,000.00	7,000.00	3,947.07	12,947.07
	专项债券资金	2,000.00	10,000.00		12,000.00
合计		4,000.00	17,000.00	3,947.07	24,947.07

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情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额12,000.00万元。其中：2022年度已申请使用2,000.00万元，2023年计划申请使用10,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

本项目还本付息如下(为便于测算,债券存续期内利率统一按4.5%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第2年	2,000.00	10,000.00		12,000.00	4.50%	315.00	315.00
第3年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第4年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第5年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第6年	12,000.00		20.00	11,980.00	4.50%	540.00	560.00
第7年	11,980.00		120.00	11,860.00	4.50%	539.10	659.10
第8年	11,860.00		120.00	11,740.00	4.50%	533.70	653.70
第9年	11,740.00		120.00	11,620.00	4.50%	528.30	648.30
第10年	11,620.00		120.00	11,500.00	4.50%	522.90	642.90
第11年	11,500.00		140.00	11,360.00	4.50%	517.50	657.50
第12年	11,360.00		240.00	11,120.00	4.50%	511.20	751.20
第13年	11,120.00		240.00	10,880.00	4.50%	500.40	740.40
第14年	10,880.00		240.00	10,640.00	4.50%	489.60	729.60

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 15 年	10,640.00		240.00	10,400.00	4.50%	478.80	718.80
第 16 年	10,400.00		240.00	10,160.00	4.50%	468.00	708.00
第 17 年	10,160.00		240.00	9,920.00	4.50%	457.20	697.20
第 18 年	9,920.00		240.00	9,680.00	4.50%	446.40	686.40
第 19 年	9,680.00		240.00	9,440.00	4.50%	435.60	675.60
第 20 年	9,440.00		240.00	9,200.00	4.50%	424.80	664.80
第 21 年	9,200.00		300.00	8,900.00	4.50%	414.00	714.00
第 22 年	8,900.00		600.00	8,300.00	4.50%	400.50	1,000.50
第 23 年	8,300.00		600.00	7,700.00	4.50%	373.50	973.50
第 24 年	7,700.00		600.00	7,100.00	4.50%	346.50	946.50
第 25 年	7,100.00		600.00	6,500.00	4.50%	319.50	919.50
第 26 年	6,500.00		700.00	5,800.00	4.50%	292.50	992.50
第 27 年	5,800.00		1,200.00	4,600.00	4.50%	261.00	1,461.00
第 28 年	4,600.00		1,200.00	3,400.00	4.50%	207.00	1,407.00
第 29 年	3,400.00		1,200.00	2,200.00	4.50%	153.00	1,353.00
第 30 年	2,200.00		1,200.00	1,000.00	4.50%	99.00	1,299.00
第 31 年	1,000.00		1,000.00	-	4.50%	45.00	1,045.00
合计		12,000.00	12,000.00			12,330.00	24,330.00

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 2 年。项目建设期不影响殡仪馆正常运营，故项目运营期为债券存续期第 1 年至第 30 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为郑州市民政局，项目资产登记单位为郑州市殡仪馆。郑州市殡仪馆为郑州市殡仪馆依法设立的事业单位，负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后郑州市民政局根据项目施工进度向郑州市财政局申请资金，审批通过后，由郑州市财政局将对应金额的债券资金拨付至郑州市民政局，再由郑州市民政局将资金拨付至郑州市殡仪馆，郑州市殡仪馆支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为惠民殡葬服务收入、延伸服务收入，本项目根据郑州市近三年财务报表，测算运营期收入，收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为惠民殡葬服务收入、延伸服务收入。

根据殡仪馆近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	基础数据			近三年平均增长率	预测增长率
		2019 年	2020 年	2021 年		
一	**营业收入**	**1,909.82**	**1,690.72**	**2,463.90**		
1	惠民殡葬收入（万元）	1140.86	1154.65	1927.2		
	惠民殡葬人数	12,241	12,389	12,848	2.46%	1.00%
	收费标准（元/人）	932.00	932.00	1,500.00		
2	可选择性殡葬延伸服务收入	768.96	536.07	536.70		
2.1	火化费	75.26	144.99	176.76		
	数量（具）	2507	4328	5926	54.78%	3.00%
	收费标准（元/具）	300.19	335.00	298.28	0.32%	0.20%
2.2	停尸费	268.01	260.33	205.41		
	数量（具）	23478	22989	19458	-8.72%	0.00%
	收费标准（元/具）	114.16	113.24	105.57	-3.79%	0.00%
2.3	运尸费	70.05	69.68	84.10		
	数量（具）	1723	1745	1685	-1.08%	0.00%
	收费标准（元/具）	406.56	399.31	499.11	11.60%	3.00%
2.4	纸棺	30.64	35.25	35.23		
	数量（个）	2040	2350	2639	13.75%	3.00%
	收费标准（元/个）	150.17	150.00	133.49	-5.56%	0.00%
2.5	守灵厅	1.91	0.14	0.20		
	数量（次）	34	3	3	-45.59%	0.00%
	收费标准（元/次）	562.35	480.00	680.00	13.51%	3.00%
2.6	告别厅	323.10	25.68	0.55		
	数量（次）	8253	653	11	-95.20%	0.00%
	收费标准（元/次）	391.49	393.20	498.18	13.57%	3.00%

序号	项目	基础数据			近三年平均增长率	预测增长率
		2019 年	2020 年	2021 年		
2.7	整容化妆			34.46	1.40%	1.00%
	数量（次）			2297		2.00%
	收费标准（元/次）			150.00		

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。

（1）惠民殡葬服务收入

根据《关于进一步规范殡葬服务收费有关问题的通知》（郑发改收费〔2020〕736 号）、《中共郑州市委办公厅、郑州市人民政府办公厅关于深入贯彻落实〈河南省推进移风易俗倡树文明殡葬新风实施方案〉的通知》（郑办网〔2020〕 14 号）等文件要求。郑州市区的惠民殡葬服务费，由市财政负担，将惠民殡葬政策纳入政府公共服务保障范围。

①免除项目及费用标准

每具遗体免除的基本殡葬服务费用共 6 项计 1,500.00 元，免除内容为遗体接运费（包括管内卸车、转运、消毒等）500.00 元，平板式火化机遗体火化费 400.00 元，普通冷藏柜遗体存放费每具三天 180.00 元，骨灰堂存放每盒一年 120.00 元，卫生防（腐）护用品 100.00 元，骨灰盒 200.00 元

②惠民殡葬服务费用免收所需经费，由郑州市财政负担。市财政局按照当年实际应该负担金额安排预算，保障惠民殡葬惠民政策的实施。郑州市区范围内符合免费条件的亡故火化人员所免收的惠民殡葬费用所需资金先由市财政承担，每季度与市殡仪馆结算一次。

③近三年每年惠民殡葬人数平均增长率 2.46%，预测期内第一年以 2021 年惠民殡葬人数为基础，按照 1.00%的增长率进行测算，以后每年递增 1.00%，增加至 13,912 具/年后不再增加

（2）殡葬延伸服务收入

本项收入指殡葬延伸服务是指殡葬基本服务（惠民殡葬服务）以外、供群众选择的特殊服务项目，如整容化妆、遗体防腐、吊唁设施及设备租赁等。殡葬延伸服务收费实行市场调节价,殡葬服务单位根据服务成本及群众承受能力等因素合理确定收费标准。

根据殡仪馆近三年财务数据，本收入包括火化费收入、停尸费收入、运尸费收入、纸棺收入、守灵厅收入、告别厅收入、整容化妆收入。

①火化费收入

近三年每年火化尸体数量平均增长率 54.78%，预测期内第一年以 2021 年火化尸体数量为基础，按照 3.00%的增长率进行测算，以后火化尸体数量每年递增 3.00%，增加至 12,408 具/年后不再增加。

近三年火化费平均收费标准平均增长率 0.32%，预测期内第一年以 2021 年收费标准的数据为基础，基于谨慎性原则，运营期内火化费每年增长 0.2%，增长到 316.07 元/具后不再增长。

②停尸费收入

近三年每年停尸数量平均增长率-1.08%，预测期内第一年以近三年平均停尸数量为基础，即运营期第一年停尸数量 1,718 具，运营期内不考虑增长。

近三年每年停尸费收费标准平均增长率-3.79%，预测期内第一年以近三年平均收费标准数据为基础,即运营期第一年停尸费按照110.99元/具，运营期内不考虑增长。

③运尸费收入

近三年每年运尸数量平均增长率-1.08%，预测期内第一年以近三年平均运尸数量为基础，即运营期第一年运尸数量按照 1,718 具/年，运营期内不考虑增长。

近三年运尸费平均收费标准增长率 11.60%，预测期内第一年以近三年平均收费标准的数据为基础，基于谨慎性原则，运营期内收费标准每年增长 3%，增长到 500.00 元/具后不再增长。

④纸棺收入

近三年每年纸棺使用数量平均增长率 13.75%，预测期内第一年以 2021 年纸棺使用数量为基础，按照 3.00%的增长率进行测算，以后使用数量每年递增 3.00%，增加至 3,247.00 个/年后不再增加。

近三年每年纸棺收费标准平均增长率-5.56%，预测期内第一年以近三年平均收费标准数据为基础，即运营期第一年纸棺收费标准按照 144.55 元/个，运营期内不考虑增长。

⑤守灵厅收入

因疫情影响，殡仪馆目前执行仅能 1-2 家属入馆办理殡葬事务，不能过长停留，所以近三年每年守灵厅使用次数平均增长率-45.59%，且 2022 年开始暂时停止守灵厅的使用，但随着疫情防控的完善以及将来管控的调整，守灵厅从预测期第四年开始测算，以 2019-2021 年近三年

守灵厅使用次数的平均数为基础，即运营期第一年守灵厅使用次数按照 13 次/年，运营期内不考虑增长。

近三年守灵厅平均收费标准增长率 13.51%，预测期内第四年以近三年平均收费标准的数据为基础，即运营期第四年守灵厅收费标准安按照 574.12 元/次，以后收费标准每年递增 3.00%，增加至 749.00 元/次后不再增加。

⑥告别厅收入

因疫情影响，殡仪馆目前执行仅能 1-2 家属入馆办理殡葬事务，所以近三年每年告别厅使用次数平均增长率-95.20%，且 2022 年开始暂时停止告别厅的使用，但随着疫情防控的完善以及将来管控的调整，告别厅从预测期第四年开始测算，以 2019-2021 年近三年告别厅使用次数的平均数为基础，即运营期第四年告别厅使用次数按照 2,972 次/年，运营期内不考虑增长。

近三年告别厅平均收费标准增长率 13.57%，预测期内第四年以近三年平均收费标准的数据为基础，即运营期第四年告别厅收费标准安按照 427.62 元/次，以后收费标准每年递增 3.00%，增加至 706.00 元/次后不再增加。

⑦整容化妆收入

整容化妆收入为 2021 年新增收入，根据 2021 年整容化妆收入的数据，2021 年使用次数 2,297 次，平均收费 150.00 元/次以及 2022 年 1-4 月整容化妆使用次数 1,255 次，平均收费 150.00 元/次，假设 2022 年剩余 8 个月平均使用次数与 1-4 月保持一致，则 2022 年全年使用次

数 3,765 次左右，使用次数增长率为 375%，考虑到使用次数受家属需求、化妆师人数等原因影响，基于谨慎性原则，运营期第一年以 2021 年整容化妆使用次数为基础，以后按照每年 2%递增，收费标准按照 150.00 元/次，运营期内收费标准不考虑增长。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有：人员费用、公用办公及服务费、水电费、其他办公费用、维护维修费、材料及燃料动力费和税费。

根据殡仪馆近三年各项支出的历史数据，预测其成本占收入的比重，如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	基础数据			近三年成本占收入平均比例	预测成本占收入比例
		2019 年	2020 年	2021 年		
二	**付现成本**	**1,232.41**	**1,027.26**	**1,386.37**	**60.12%**	
1	人员费用	321.03	301.86	280.35	14.89%	15.00%
2	公用办公及服务费	135.84	81.25	59.10	4.55%	5.00%
3	水电费	104.22	84.54	59.63	4.10%	4.50%
4	其他办公费用	133.39	123.66	306.66	9.30%	9.50%
5	维护维修费	180.22	100.00	314.23	9.80%	10.00%
6	材料及燃料动力费	357.71	335.94	366.41	17.48%	17.50%

预测期内各项费用按照近三年占收入的平均比例进行测算。

（1）人员费用

人员费用的近三年支出占收入比的平均值为 14.89%，预测期内按营业收入的 15.00%进行测算。

（2）公用办公及服务费

公用办公及服务费的近三年支出占收入比的平均值为 4.55%，预测

期内按营业收入的5.00%进行测算。

（3）水电费

水电费的近三年支出占收入比的平均值为4.10%，预测期内按营业收入的4.50%进行测算。

（4）其他办公费用

其他办公费用的近三年支出占收入比的平均值为9.30%，预测期内按营业收入的9.50%进行测算。

（5）维护维修费

维护维修费的近三年支出占收入比的平均值为9.80%，预测期内按营业收入的10.00%进行测算。

（6）材料及燃料动力费

材料及燃料动力费的近三年支出占收入比的平均值为17.48%，预测期内按营业收入的17.50%进行测算。

（7）税费

根据财税〔2016〕36号文件附件3第五条“殡葬服务，是指收费标准由各地价格主管部门会同有关部门核定，或者实行政府指导价管理的遗体接运（含抬尸、消毒）、整容化妆、遗体防腐、存放（含冷藏）、火化、骨灰寄存、吊唁设施设备租赁、墓穴租赁及管理等服务，免征增值税”。并且该项目由政府投资运营，项目收益属于事业性收费，纳入政府性基金管理，无需缴纳税费。

（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）后的息税前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	**营业收入**	**91,513.77**	**2,521.90**	**2,551.35**	**2,581.22**	**2,739.52**	**2,774.18**	**2,808.93**	**2,842.52**	**2,875.27**	**2,887.56**
1	惠民殡葬收入	64,123.65	1946.4	1965.9	1985.55	2005.35	2025.45	2045.7	2066.1	2086.8	2086.8
	惠民殡葬人数		12,976	13,106	13,237	13,369	13,503	13,638	13,774	13,912	13,912
	收费标准（元/人）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	殡葬延伸服务收入	27,390.12	575.50	585.45	595.67	734.17	748.73	763.23	776.42	788.47	800.76
2.1	火化费收入		182.44	188.28	194.33	200.55	206.98	213.61	220.45	227.52	234.81
	数量（具）		6,104	6,287	6,476	6,670	6,870	7,076	7,288	7,507	7,732
	收费标准（元/具）	9,548.52	298.88	299.48	300.08	300.68	301.28	301.88	302.48	303.08	303.69
2.2	停尸费收入		243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90
	数量（具）		21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975
	收费标准（元/具）		110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99
2.3	运尸费收入	2,629.31	74.72	76.95	79.18	81.59	83.99	85.88	85.88	85.88	85.88
	数量（具）		1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718
	收费标准（元/具）		434.99	448.00	461.00	475.00	489.00	500.00	500.00	500.00	500.00

序号	项目	合计	运营期								
			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
2.4	纸棺收入	1,427.69	39.29	40.47	41.69	42.95	44.23	45.56	46.94	46.94	46.94
	使用数量（个）		2,718	2,800	2,884	2,971	3,060	3,152	3,247	3,247.00	3,247.00
	收费标准（元/个）		144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55
2.5	守灵厅收入	26.78				0.77	0.79	0.81	0.84	0.86	0.89
	使用数量（次）					13	13	13	13	13	13
	收费标准（元/次）					574.12	591.00	609.00	627.00	646.00	665.00
2.6	告别厅收入	5,070.72				127.10	130.78	134.65	138.81	142.97	147.13
	使用数量（次）					2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972
	收费标准（元/次）					427.62	440.00	453.00	467.00	481.00	495.00
2.7	遗体整容收入	1,490.08	35.15	35.85	36.57	37.31	38.06	38.82	39.60	40.40	41.21
	使用数量（次）		2,343	2,390	2,438	2,487	2,537	2,588	2,640	2,693	2,747
	收费标准（元/次）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
二	**付现成本**	**56,281.06**	**1,550.98**	**1,569.09**	**1,587.44**	**1,684.81**	**1,706.13**	**1,727.49**	**1,748.15**	**1,768.29**	**1,775.85**
1	人员费用	13,727.08	378.29	382.70	387.18	410.93	416.13	421.34	426.38	431.29	433.13
2	公用办公及服务费	4,575.73	126.10	127.57	129.06	136.98	138.71	140.45	142.13	143.76	144.38
3	水电费	4,118.12	113.49	114.81	116.15	123.28	124.84	126.40	127.91	129.39	129.94
4	其他办公费用	8,693.82	239.58	242.38	245.22	260.25	263.55	266.85	270.04	273.15	274.32
5	维护维修费	9,151.40	252.19	255.14	258.12	273.95	277.42	280.89	284.25	287.53	288.76

序号	项目	合计	运营期								
			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
6	材料及燃料动力费	16,014.91	441.33	446.49	451.71	479.42	485.48	491.56	497.44	503.17	505.32
三	**项目收益**	**35,232.71**	**970.92**	**982.26**	**993.78**	**1,054.71**	**1,068.05**	**1,081.44**	**1,094.37**	**1,106.98**	**1,111.71**

（续）

序号	项目	运营期									
		第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**2,900.39**	**2,913.50**	**2,927.15**	**2,941.07**	**2,955.54**	**2,970.33**	**2,985.71**	**3,001.38**	**3,017.68**	**3,034.33**	**3,051.61**
1	惠民殡葬收入	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8
	惠民殡葬人数	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912
	收费标准（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	殡葬延伸服务收入	813.59	826.70	840.35	854.27	868.74	883.53	898.91	914.58	930.88	947.53	964.81
2.1	火化费收入	242.34	250.12	258.13	266.39	274.93	283.75	292.84	302.22	311.92	321.93	332.26
	数量（具）	7,964	8,203	8,449	8,702	8,963	9,232	9,509	9,794	10,088	10,391	10,703
	收费标准（元/具）	304.30	304.91	305.52	306.13	306.74	307.35	307.96	308.58	309.20	309.82	310.44
2.2	停尸费收入	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90
	数量（具）	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975
	收费标准（元/具）	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99
2.3	运尸费收入	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88
	数量（具）	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718

序号	项目	运营期										
		第 10 年	**第 11 年**	**第 12 年**	**第 13 年**	**第 14 年**	**第 15 年**	**第 16 年**	**第 17 年**	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**
	收费标准（元/具）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2.4	纸棺收入	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94
	使用数量（个）	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00
	收费标准（元/个）	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55
2.5	守灵厅收入	0.91	0.94	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	使用数量（次）	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	收费标准（元/次）	685.00	706.00	727.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00
2.6	告别厅收入	151.59	156.05	160.80	165.56	170.61	175.66	181.02	186.37	192.01	197.66	203.60
	使用数量（次）	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972
	收费标准（元/次）	510.00	525.00	541.00	557.00	574.00	591.00	609.00	627.00	646.00	665.00	685.00
2.7	遗体整容收入	42.03	42.87	43.73	44.60	45.48	46.40	47.33	48.27	49.23	50.22	51.23
	使用数量（次）	2,802	2,858	2,915	2,973	3,032	3,093	3,155	3,218	3,282	3,348	3,415
	收费标准（元/次）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
二	**付现成本**	**1,783.75**	**1,791.81**	**1,800.20**	**1,808.76**	**1,817.66**	**1,826.75**	**1,836.22**	**1,845.85**	**1,855.87**	**1,866.11**	**1,876.73**
1	人员费用	435.06	437.03	439.07	441.16	443.33	445.55	447.86	450.21	452.65	455.15	457.74
2	公用办公及服务费	145.02	145.68	146.36	147.05	147.78	148.52	149.29	150.07	150.88	151.72	152.58
3	水电费	130.52	131.11	131.72	132.35	133.00	133.66	134.36	135.06	135.80	136.54	137.32
4	其他办公费用	275.54	276.78	278.08	279.40	280.78	282.18	283.64	285.13	286.68	288.26	289.90

序号	项目	运营期										
		第 10 年	**第 11 年**	**第 12 年**	**第 13 年**	**第 14 年**	**第 15 年**	**第 16 年**	**第 17 年**	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**
5	维护维修费	290.04	291.35	292.72	294.11	295.55	297.03	298.57	300.14	301.77	303.43	305.16
6	材料及燃料动力费	507.57	509.86	512.25	514.69	517.22	519.81	522.50	525.24	528.09	531.01	534.03
三	**项目收益**	**1,116.64**	**1,121.69**	**1,126.95**	**1,132.31**	**1,137.88**	**1,143.58**	**1,149.49**	**1,155.53**	**1,161.81**	**1,168.22**	**1,174.88**

（续）

序号	项目	运营期										
		第 21 年	**第 22 年**	**第 23 年**	**第 24 年**	**第 25 年**	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**
一	**营业收入**	**3,069.53**	**3,081.58**	**3,094.00**	**3,106.78**	**3,119.97**	**3,121.88**	**3,123.82**	**3,125.77**	**3,127.75**	**3,129.76**	**3,131.79**
1	惠民殡葬收入	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8	2086.8
	惠民殡葬人数	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912	13,912
	收费标准（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	殡葬延伸服务收入	982.73	994.78	1,007.20	1,019.98	1,033.17	1,035.08	1,037.02	1,038.97	1,040.95	1,042.96	1,044.99
2.1	火化费收入	342.91	353.91	365.27	376.97	389.05	389.83	390.62	391.40	392.18	392.96	393.74
	数量（具）	11,024	11,355	11,696	12,047	12,408	12,408	12,408	12,408	12,408	12,408	12,408
	收费标准（元/具）	311.06	311.68	312.30	312.92	313.55	314.18	314.81	315.44	316.07	316.70	317.33
2.2	停尸费收入	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90	243.90
	数量（具）	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975	21,975
	收费标准（元/具）	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99	110.99
2.3	运尸费收入	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88	85.88

序号	项目	运营期										
		第 21 年	**第 22 年**	**第 23 年**	**第 24 年**	**第 25 年**	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**
	数量（具）	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718
	收费标准（元/具）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2.4	纸棺收入	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94	46.94
	使用数量（个）	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00	3,247.00
	收费标准（元/个）	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55	144.55
2.5	守灵厅收入	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	使用数量（次）	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	收费标准（元/次）	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00	749.00
2.6	告别厅收入	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85	209.85
	使用数量（次）	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972	2,972
	收费标准（元/次）	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00	706.00
2.7	遗体整容收入	52.25	53.30	54.36	55.44	56.55	57.68	58.83	60.00	61.20	62.43	63.68
	使用数量（次）	3,483	3,553	3,624	3,696	3,770	3,845	3,922	4,000	4,080	4,162	4,245
	收费标准（元/次）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
二	**付现成本**	**1,887.77**	**1,895.18**	**1,902.81**	**1,910.68**	**1,918.79**	**1,919.95**	**1,921.14**	**1,922.36**	**1,923.58**	**1,924.81**	**1,926.05**
1	人员费用	460.43	462.24	464.10	466.02	468.00	468.28	468.57	468.87	469.16	469.46	469.77
2	公用办公及服务费	153.48	154.08	154.70	155.34	156.00	156.09	156.19	156.29	156.39	156.49	156.59
3	水电费	138.13	138.67	139.23	139.81	140.40	140.48	140.57	140.66	140.75	140.84	140.93

序号	项目	运营期										
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
4	其他办公费用	291.61	292.75	293.93	295.14	296.40	296.58	296.76	296.95	297.14	297.33	297.52
5	维护维修费	306.95	308.16	309.40	310.68	312.00	312.19	312.38	312.58	312.78	312.98	313.18
6	材料及燃料动力费	537.17	539.28	541.45	543.69	545.99	546.33	546.67	547.01	547.36	547.71	548.06
三	**项目收益**	**1,181.76**	**1,186.40**	**1,191.19**	**1,196.10**	**1,201.18**	**1,201.93**	**1,202.68**	**1,203.41**	**1,204.17**	**1,204.95**	**1,205.74**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	91,513.77	2,521.90	2,551.35	2,581.22	2,739.52	2,774.18	2,808.93	2,842.52	2,875.27	2,887.56
经营活动支出（含税费）	56,281.06	1,550.98	1,569.09	1,587.44	1,684.81	1,706.13	1,727.49	1,748.15	1,768.29	1,775.85
经营活动产生的现金净额	35,232.71	970.92	982.26	993.78	1,054.71	1,068.05	1,081.44	1,094.37	1,106.98	1,111.71
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	28,947.00	10,000.00	18,947.00							
投资活动产生的现金净额	-28,947.00	-10,000.00	-18,947.00							
三、融资活动产生的现金										
财政资金	16,947.00	8,000.00	8,947.00							

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
债券资金	12,000.00	2,000.00	10,000.00							
银行借款										
偿还债券本金	12,000.00						20.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	12,330.00	90.00	315.00	540.00	540.00	540.00	540.00	539.10	533.70	528.30
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	4,617.00	9,910.00	18,632.00	-540.00	-540.00	-540.00	-560.00	-659.10	-653.70	-648.30
四、净现金流量	10,902.71	880.92	667.26	453.78	514.71	528.05	521.44	435.27	453.28	463.41
五、累计现金流量	10,902.71	880.92	1,548.18	2,001.96	2,516.67	3,044.72	3,566.16	4,001.43	4,454.71	4,918.12

（续）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,900.39	2,913.50	2,927.15	2,941.07	2,955.54	2,970.33	2,985.71	3,001.38	3,017.68	3,034.33	3,051.61
经营活动支出（含税费）	1,783.75	1,791.81	1,800.20	1,808.76	1,817.66	1,826.75	1,836.22	1,845.85	1,855.87	1,866.11	1,876.73
经营活动产生的现金净额	1,116.64	1,121.69	1,126.95	1,132.31	1,137.88	1,143.58	1,149.49	1,155.53	1,161.81	1,168.22	1,174.88
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	120.00	140.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	522.90	517.50	511.20	500.40	489.60	478.80	468.00	457.20	446.40	435.60	424.80
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-642.90	-657.50	-751.20	-740.40	-729.60	-718.80	-708.00	-697.20	-686.40	-675.60	-664.80
四、净现金流量	473.74	464.19	375.75	391.91	408.28	424.78	441.49	458.33	475.41	492.62	510.08
五、累计现金流量	5,391.86	5,856.05	6,231.80	6,623.71	7,031.99	7,456.77	7,898.26	8,356.59	8,832.00	9,324.62	9,834.70

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	3,069.53	3,081.58	3,094.00	3,106.78	3,119.97	3,121.88	3,123.82	3,125.77	3,127.75	3,129.76	3,131.79
经营活动支出（含税费）	1,887.77	1,895.18	1,902.81	1,910.68	1,918.79	1,919.95	1,921.14	1,922.36	1,923.58	1,924.81	1,926.05
经营活动产生的现金净额	1,181.76	1,186.40	1,191.19	1,196.10	1,201.18	1,201.93	1,202.68	1,203.41	1,204.17	1,204.95	1,205.74
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	414.00	400.50	373.50	346.50	319.50	292.50	261.00	207.00	153.00	99.00	45.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-714.00	-1,000.50	-973.50	-946.50	-919.50	-992.50	-1,461.00	-1,407.00	-1,353.00	-1,299.00	-1,045.00
四、净现金流量	467.76	185.90	217.69	249.60	281.68	209.43	-258.32	-203.59	-148.83	-94.05	160.74
五、累计现金流量	10,302.46	10,488.36	10,706.05	10,955.65	11,237.33	11,446.76	11,188.44	10,984.85	10,836.02	10,741.97	10,902.71

（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 35,232.71 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		90.00	90.00	970.92
第 2 年		315.00	315.00	982.26
第 3 年		540.00	540.00	993.78
第 4 年		540.00	540.00	1,054.71
第 5 年		540.00	540.00	1,068.05
第 6 年	20.00	540.00	560.00	1,081.44
第 7 年	120.00	539.10	659.10	1,094.37
第 8 年	120.00	533.70	653.70	1,106.98
第 9 年	120.00	528.30	648.30	1,111.71
第 10 年	120.00	522.90	642.90	1,116.64
第 11 年	140.00	517.50	657.50	1,121.69
第 12 年	240.00	511.20	751.20	1,126.95
第 13 年	240.00	500.40	740.40	1,132.31
第 14 年	240.00	489.60	729.60	1,137.88
第 15 年	240.00	478.80	718.80	1,143.58
第 16 年	240.00	468.00	708.00	1,149.49
第 17 年	240.00	457.20	697.20	1,155.53
第 18 年	240.00	446.40	686.40	1,161.81
第 19 年	240.00	435.60	675.60	1,168.22
第 20 年	240.00	424.80	664.80	1,174.88
第 21 年	300.00	414.00	714.00	1,181.76
第 22 年	600.00	400.50	1,000.50	1,186.40
第 23 年	600.00	373.50	973.50	1,191.19

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	600.00	346.50	946.50	1,196.10
第 25 年	600.00	319.50	919.50	1,201.18
第 26 年	700.00	292.50	992.50	1,201.93
第 27 年	1,200.00	261.00	1,461.00	1,202.68
第 28 年	1,200.00	207.00	1,407.00	1,203.41
第 29 年	1,200.00	153.00	1,353.00	1,204.17
第 30 年	1,200.00	99.00	1,299.00	1,204.95
第 31 年	1,000.00	45.00	1,045.00	1,205.74
合计	12,000.00	12,330.00	24,330.00	35,232.71
本息覆盖倍数	1.45			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为郑州市殡仪馆迁建二期工程建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字【2022】第A038号

河南融成会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月

郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字【2022】第A038号

河南融成会计师事务所（普通合伙）接受委托，对郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。郑东新区教育文化体育局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。郑东新区教育文化体育局对提供的资料的真实性负责。

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

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

经专项审核，我们认为，在郑东新区教育文化体育局对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

河南融成会计师事务所（普通合伙）承诺,本专项评价报告供郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）建设地点、建设规模及内容

1．项目建设地点

郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目，分别为位于郑州市郑东新区龙文路与丰熙街交叉口东北角的龙源一幼、位于郑州市郑东新区中州大道与龙渠路交叉口东北角的龙源二幼、位于郑东新区良秀路和圃田泽路交叉口的永嘉一幼、位于郑东新区永嘉街与良秀路交叉口向南 200 米路西的永嘉二幼、位于美秀路金柳路交叉口东南角的永嘉三幼、位于郑州市郑东新区杨桥大道和海晏路交叉口西北角的锦绣一幼、位于郑州市郑东新区永顺路与海晏路交叉口西北角的锦绣二幼、位于郑州市郑东新区科学大道北辅道与吴中路交叉口东北角的锦绣三幼、位于郑州市郑东新区瑞云路与增福街交叉口东北角的永丰二幼、位于郑州市郑东新区吉瑞路与延年街交叉口向北100米的永丰三幼、位于郑州市郑东新区增幅街与平安大道交叉口向北50米的永 丰四幼、位于郑州市郑东新区松鹤街与吉瑞路交叉口向北100米路西的永丰五幼、位于郑州市郑东新区刘集街与平安大道交叉口向北50米的永丰六幼、位于郑州市郑东新区吉瑞路与迎祥街交叉口向北100米的永丰七幼、位于郑州市郑东新区小南岗街与良秀路交叉口东北角的象湖一幼、位于郑东新区白沙镇张湖桥街与仁秀路交叉口西南角的象湖二幼、位于郑州市郑东新区大有路与恭秀路交叉口东北角的象湖三幼、位于郑东新区白沙镇张湖桥街与良秀路交叉口向北 150 米的象湖四幼、位于郑州市郑东新区小南岗街与仁秀路交叉口东北角的永昌幼儿园、位于郑东新区白沙镇复兴路与凤栖街交叉口向西路北的白沙二幼、位于郑东新区小夏街与薛夏北街交叉口西北角的龙子湖二幼、位于郑东新区晨晖1号院26号楼的广电天宇幼儿园和位于朝阳路与龙翔四街东南角的兰溪上苑幼儿园。

2．建设规模与内容

本项目共涉及23所幼儿园的提升改造，项目总用地面积109700.55㎡，约164.55亩，总建筑面积66267.92㎡，主要包括建筑物的室内外装饰装修工程、室外工程、电气工程、给排水工程、弱电 工程、暖通工程、消防工程以及绿化、室外配套管网铺设等。建设规模为：绿化工程29310.04㎡，塑胶地面铺装48391.45㎡，沥青混凝土路面铺装1778.68㎡，篮球场铺装 198.97㎡，足球场铺装182.49㎡，机动车停车位铺装392.55㎡，非机动车停车位铺装136.61㎡，透水砖铺装443.57㎡，大门3个，升旗台23个，沙池23个，戏水池23个，成品栅栏4217.18㎡，草石隔离带 1827.59m，菜地栏杆135.56m。

主要内容与规模一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
（一）	龙源一幼			
1	用地面积	m2	4300.02	约 6.45 亩
2	建筑面积	m2	3385.00	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1969.37	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	764.00	
（二）	龙源二幼			
1	用地面积	m2	6106.70	约 9. 16 亩
2	建筑面积	m2	3371.00	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	3100.03	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	23.64	200*100*50 厚深灰 色透水砖人字铺

8	成品栅栏	m2	758.55	高 2.00 米
9	绿化	m2	1345.00	
（三）	永嘉一幼			
1	用地面积	m2	4893.36	约 7.34 亩
2	建筑面积	m2	3216.07	
序号	项目名称	单位	数量	备注
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2043.84	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	16.34	200*100*50 厚深灰色透水砖人字铺
8	成品栅栏	m2	460.20	高 2.00 米
9	绿化	m2	864.20	
（四）	永嘉二幼			
1	用地面积	m2	6500.03	约 9.75 亩
2	建筑面积	m2	3590.98	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2453.67	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	23.64	200*100*50 厚深灰 色透水砖人字铺
8	篮球场	m2	198.97	6mm 防滑耐磨层 EPDM
9	足球场	m2	182.49	人造草坪
10	成品栅栏	m2	715.56	高 2.00 米
11	绿化	m2	1220.00	
（五）	永嘉三幼			
1	用地面积	m2	7213.37	约 10.82 亩

2	建筑面积	m2	3842.62	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
序号	项目名称	单位	数量	备注
6	园路	m2	4508.36	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	23.64	200*100*50 厚深灰 色透水砖人字铺
8	机动车停车位	m2	21.29	250*190*70 井字形 植草砖
9	成品栅栏	m2	588.90	高 2.00 米
10	绿化	m2	1199.00	
（六）	锦绣一幼			
1	用地面积	m2	6480.03	约 9.72 亩
2	建筑面积	m2	3228.67	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	3293.54	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	19.80	200*100*50 厚深灰 色透水砖人字铺
8	成品栅栏	m2	490.62	高 2.00 米
9	大门	个	2.00	
10	绿化	m2	1330.00	
（七）	锦绣二幼			
1	用地面积	m2	8200.04	约 12.30 亩
2	建筑面积	m2	4738.43	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	

5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	3247.95	20mm 厚塑胶地面
7	机动车停车位	m2	166.78	250*190*70 井字形 植草砖
序号	项目名称	单位	数量	备注
8	透水砖地面	m2	23.08	200*100*50 厚深灰色透水砖人字铺
9	成品栅栏	m2	696. 15	高 2.00 米
10	积木王国	项	1.00	
11	大门	个	1.00	
12	绿化	m2	1763.00	
（八）	锦绣三幼			
1	用地面积	m2	6866.70	约 10.30 亩
2	建筑面积	m2	3360.91	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2181.73	20mm 厚塑胶地面
7	非机动停车位	m2	29.55	200*100*50 厚深灰 色透水砖人字铺
8	成品栅栏	m2	507.20	高 2.00 米
9	景墙	项	1.00	
10	绿化	m2	2386.00	
（九）	永丰二幼			
1	用地面积	m2	3766.69	约 5.65 亩
2	建筑面积	m2	1932.00	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	

5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1469.01	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	836. 10	
（十）	永丰三幼			
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	用地面积	m2	6473.37	约 9.71 亩
2	建筑面积	m2	3749.07	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2524.61	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	705.30	
（十一）	永丰四幼			
1	用地面积	m2	3833.35	约 5.75 亩
2	建筑面积	m2	2996. 13	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1495.01	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	1078.90	
（十二）	永丰五幼			
1	用地面积	m2	4900.02	约 7.35 亩
2	建筑面积	m2	2875.38	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1911.01	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	1077.70	

（十三）	永丰六幼			
1	用地面积	m2	6860.03	约 10.29 亩
2	建筑面积	m2	3875.73	
3	升旗台	个	1.00	
序号	项目名称	单位	数量	备注
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2675.41	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	1876.60	
（十四）	永丰七幼			
1	用地面积	m2	3293.35	约 4.94 亩
2	建筑面积	m2	1893.73	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1284.41	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	619.80	
（十五）	象湖一幼			
1	用地面积	m2	4913.36	约 7.37 亩
2	建筑面积	m2	2544.80	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2833. 16	15mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	1756.40	
（十六）	象湖二幼			
1	用地面积	m2	6480.03	约 9.72 亩
2	建筑面积	m2	3283.41	

3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	2877.00	15mm 厚塑胶地面
序号	项目名称	单位	数量	备注
7	草石隔离带	m	411.06	150*100*1mm304 不锈钢隔离带，100mm 鹅卵石
8	绿化	m2	2739.60	
（十七）	象湖三幼			
1	用地面积	m2	6733.37	约 10. 10 亩
2	建筑面积	m2	3969.09	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1564.79	15mm 厚塑胶地面
7	草石隔离带	m	429.00	150*100*1mm304 不锈钢隔离带，100mm 鹅卵石
8	沥青道路	m2	872.28	60mm 厚透水沥青 混凝土
9	绿化	m2	1604. 1	
（十八）	象湖四幼			
1	用地面积	m2	3360.02	约 5.04 亩
2	建筑面积	m2	1711.61	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	206.89	15mm 厚塑胶地面

7	草石隔离带	m	283.26	150*100*1mm304 不锈钢隔离带，100mm 鹅卵石
8	绿化	m2	674.62	
（十九）	永昌幼儿园			
1	用地面积	m2	5200.03	约 7.80 亩
序号	项目名称	单位	数量	备注
2	建筑面积	m2	2580.44	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1963.6	15mm 厚塑胶地面
7	草石隔离带	m	347.67	150*100*1mm304 不锈钢隔离带，100mm 鹅卵石
8	绿化	m2	1164.00	
（二十）	白沙二幼			
1	用地面积	m2	6306.70	约 9.46 亩
2	建筑面积	m2	3492.40	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1510.00	15mm 厚塑胶地面
7	植草砖	m2	75.95	300*300*80 植草砖
8	沥青混凝土路面	m2	556.38	60mm 厚透水沥青 混凝土
9	草石隔离带	m	356.6	150*100*1mm304 不锈钢隔离带，100mm 鹅卵石
10	菜地栏杆	m	135.56	防腐木栏杆，高 0.3m

11	绿化	m2	1960.71	
（二十一）	龙子湖二幼			
1	用地面积	m2	2593.35	约 3.89 亩
2	建筑面积	m2	3347.81	
3	升旗台	个	1.00	
序号	项目名称	单位	数量	备注
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	1011.41	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	778.00	
（二十二）	广电天韵幼儿园			
1	用地面积	m2	1200.01	约 1.80 亩
2	建筑面积	m2	2827.84	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	
6	园路	m2	888.65	15mm 厚塑胶地面
7	透水砖地面	m2	420.49	陶瓷透水砖 200*100*50
8	机动车停车位	m2	128.53	300*300*80 植草砖
9	沥青混凝土路面	m2	350.02	40mm 厚细粒沥青 混凝土
10	绿化	m2	507.00	
（二十三）	兰溪上苑幼儿园			
1	用地面积	m2	3533.35	约 5.30 亩
2	建筑面积	m2	3200.00	
3	升旗台	个	1.00	
4	沙池	项	1.00	
5	戏水池	项	1.00	

6	园路	m2	1378.01	20mm 厚塑胶地面
7	绿化	m2	1060.01	

（二）项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：郑东新区教育文化体育局；项目建设单位、项目运营单位为：郑东新区教育文化体育局。郑东新区教育文化体育局负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

主管单位为郑东新区教育文化体育局。

（三）建设资金来源情况

1．项目总投资

本项目总投资为 24,190.87 万元，其中工程建设费用为 20,131.19 万元、工程建设其他费用 1,467.76 万元、预备费 1,727.92 万元、建设期债券利息 864.00 万元，投资构成如下：

总投资构成表

序号	费用名称	投资额（万元）	占比（%）
1	工程费用	20,131.19	83.22
2	工程建设其他费用	1,467.76	6.07
3	基本预备费	1,727.92	7.14
4	建设期利息	864.00	3.57
5	总投资	24,190.87	100.00

2．资金来源

本项目总投资 24,190.87 万元，拟申请地方政府专项债券 18,000.00 万元，占总投资比例 74.49%，财政资金 6,190.87 万元，占总投资比例 25.51%。

资金筹措具体安排如下表：

单位：人民币万元

资金来源	名称	2022 年
一、资本金	财政资金	6,190.87
二、发债金额	专项债券资金	18,000.00
合计		24,190.87

二、项目收益及现金流入预测

（一）本次债券应付本息情况

郑东新区 23 所幼儿园提升改造建设工程项目，拟申请地方政府专项债券 18,000.00 万元。项目建设期 1 年，运营期为 29 年；债券分 1 期发行，债券利率为 4.5%，债券存续期内每半年偿还利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%，拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第 1 年		810.00	810.00
第 2 年		810.00	810.00
第 3 年		810.00	810.00
第 4 年		810.00	810.00
第 5 年		810.00	810.00
第 6 年	180.00	810.00	990.00
第 7 年	180.00	801.90	981.90
第 8 年	180.00	793.80	973.80
第 9 年	180.00	785.70	965.70
第 10 年	180.00	777.60	957.60
第 11 年	360.00	769.50	1,129.50
第 12 年	360.00	753.30	1,113.30
第 13 年	360.00	737.10	1,097.10
第 14 年	360.00	720.90	1,080.90
第 15 年	360.00	704.70	1,064.70
第 16 年	360.00	688.50	1,048.50
第 17 年	360.00	672.30	1,032.30
第 18 年	360.00	656.10	1,016.10
第 19 年	360.00	639.90	999.90
第 20 年	360.00	623.70	983.70
第 21 年	900.00	607.50	1,507.50
第 22 年	900.00	567.00	1,467.00

第 23 年	900.00	526.50	1,426.50
第 24 年	900.00	486.00	1,386.00
第 25 年	900.00	445.50	1,345.50
第 26 年	1,800.00	405.00	2,205.00
第 27 年	1,800.00	324.00	2,124.00
第 28 年	1,800.00	243.00	2,043.00
第 29 年	1,800.00	162.00	1,962.00
第 30 年	1,800.00	81.00	1,881.00
合计	18,000.00	18,832.50	36,832.50

（二）现金净流入

1．项目预期收入及支出依据

（1）分析评价依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③ 对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本项目运营收费价格在正常范围内变动；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（2）主要参数设定

① 计算期：债券存续期按 30 年计算，其中：建设期 1 年，运营期为 29 年；

② 债券存续期：债券期限 30 年，利息每半年付息，30 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

③ 债券利率：4.5%；

2．项目收入预测

依据《郑州市发展和改革委员会、郑州市教育局、郑州市财政局关于规范郑

州市区幼儿园收费有关问题的通知》(郑发改收费〔2021〕618号)、《郑州市发展和改革委员会 郑州市教育局 郑州市市场监督管理局关于进一步规范幼儿园收费项目和收费公示的通知》(郑发改收费〔2022〕350号)，学前教育属于非义务教育，幼儿园可向入学幼儿收取费用。本项目收入来源主要有保育教育费、延时托管费等。

（1）保育教育费

本项目为23所共243班幼儿园的改造提升建设项目，项目建成后可容纳幼儿7290名。保育教育费保教费按照740元/生/月进行测算，考虑寒暑假期，幼儿在校时间为10个月。考虑到郑东新区教育资源情况，公立幼儿园每年招生可按100%测算。

（2）延时托管费

测算数据依据保育教育费计算，延时托管费人均为80元/月。延时托管运营负荷按60%测算。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

名称	单位	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
运营负荷		-		**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**
营业收入（含税）	万元	166,591.08		5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52
营业收入（不含税）	万元	161,738.91		5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20
销项税额	万元	4,852.17		167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32
1、保育教育费（含税）	万元	156,443.40		5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60
保育教育费（不含税）	万元	151,886.80		5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48
儿童数量	个	7,290.00		7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	元	740.00		740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（含税）	万元	10,147.68		349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92
延时托管费（不含税）	万元	9,852.12		339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73
儿童数量	个	7,290.00		7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	元	80.00		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

承接上表：

名称	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
运营负荷	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**
营业收入（含税）	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52
营业收入（不含税）	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20
销项税额	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32
1、保育教育费（含税）	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60
保育教育费（不含税）	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48
儿童数量	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（含税）	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92
延时托管费（不含税）	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73
儿童数量	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

承接上表：

名称	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
运营负荷	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**
营业收入（含税）	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52	5,744.52
营业收入（不含税）	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20	5,577.20
销项税额	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32
1、保育教育费（含税）	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60	5,394.60
保育教育费（不含税）	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48	5,237.48
儿童数量	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（含税）	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92	349.92
延时托管费（不含税）	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73
儿童数量	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00	7,290.00
单价（元/人·月）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

3．成本预测具体如下

郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目建成后成本主要包括教学教材费、人员工资福利费、维修维护费、燃料动力费、管理费用等组成。

（1）教学教材费

本项目教学教材费主要为教学耗用的书本、教具等，运营期测算按保教费收入的8%计算，根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为2.50%。考虑居民消费价格上涨因素，本项目教学教材费按照每3年上涨3%计取。

（2）工资及福利费

结合项目实际需要，以精简、高效、合理兼职为原则，合理设置职能机构或管理岗位，本项目建成后，新增后勤岗位共274人。

根据河南省统计局数据，本项目员工平均工资按每人每年约3.33万元进行测算，福利费按平均工资的14%计提。工资福利费按照每3年上涨3%计取。

（3）燃料动力费

本项目燃料及动力费主要为水电燃气，本项目年用电量为950万千瓦时，单价按0.85元/度测算，年用水量为16万立方米，单价按5.95元/立方米测算，年用燃气量为15万立方米，单价按3.5元/立方米测算。

（4）维修保养费

为保证幼儿教育的安全和教学的顺利进行，幼儿体育设施、教学器材等设备需定期维修维护。运营期维修维护费用按投资总额的1%测算，维修保养费按照每3年上涨3%计取。

（5）管理费用

管理费用主要为后勤人员工资、日常办公用品等其他零星支出等。运营期管理费用按收入的10%测算，管理费用按照每3年上涨3%计取。

（6）税金

增值税税金及附加计算根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号) 附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于(财税〔2016〕36 号) 附件3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》 第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第(四)项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：(一)依法履行非营利性组织登记手续；(二)从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目		教学教材费	工资及福利费	燃料及动力费	维修维护费	管理费用	合 计
1	建设期	第1年						
2		第2年	419.00	1,030.79	955.20	241.91	557.72	3,204.62
3	运营期	第3年	419.00	1,030.79	955.20	241.91	557.72	3,204.62
4		第4年	419.00	1,030.79	955.20	241.91	557.72	3,204.62
5		第5年	431.57	1,061.71	955.20	249.17	585.61	3,283.25
6		第6年	431.57	1,061.71	955.20	249.17	585.61	3,283.25
7		第7年	431.57	1,061.71	955.20	249.17	585.61	3,283.25
8		第8年	444.52	1,093.56	955.20	256.64	614.89	3,364.81
9		第9年	444.52	1,093.56	955.20	256.64	614.89	3,364.81
10		第10年	444.52	1,093.56	955.20	256.64	614.89	3,364.81
11		第11年	457.85	1,126.37	955.20	264.34	645.63	3,449.39
12		第12年	457.85	1,126.37	955.20	264.34	645.63	3,449.39
13		第13年	457.85	1,126.37	955.20	264.34	645.63	3,449.39

14		第 14 年	471.59	1,160.16	955.20	272.27	677.91	3,537.13
15		第 15 年	471.59	1,160.16	955.20	272.27	677.91	3,537.13
16		第 16 年	471.59	1,160.16	955.20	272.27	677.91	3,537.13
17		第 17 年	485.73	1,194.97	955.20	280.44	711.81	3,628.15
18		第 18 年	485.73	1,194.97	955.20	280.44	711.81	3,628.15
19		第 19 年	485.73	1,194.97	955.20	280.44	711.81	3,628.15
20		第 20 年	500.31	1,230.81	955.20	288.85	747.40	3,722.57
21		第 21 年	500.31	1,230.81	955.20	288.85	747.40	3,722.57
22		第 22 年	500.31	1,230.81	955.20	288.85	747.40	3,722.57
23		第 23 年	515.31	1,267.74	955.20	297.52	784.77	3,820.54
24		第 24 年	515.31	1,267.74	955.20	297.52	784.77	3,820.54
25		第 25 年	515.31	1,267.74	955.20	297.52	784.77	3,820.54
26		第 26 年	530.77	1,305.77	955.20	306.44	824.01	3,922.20
27		第 27 年	530.77	1,305.77	955.20	306.44	824.01	3,922.20
28		第 28 年	530.77	1,305.77	955.20	306.44	824.01	3,922.20
29		第 29 年	546.70	1,344.94	955.20	315.64	865.21	4,027.69
30		第 30 年	546.70	1,344.94	955.20	315.64	865.21	4,027.69
31	总成本		13,863.33	34,105.54	27,700.80	8,004.00	20,179.63	103,853.31

4．项目收益预测

郑东新区 23 所幼儿园提升改造建设工程项目预计收入扣除成本（不考虑债券利息）后的息前收益，用于平衡项目收益为 57,885.60 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目		收入（不含税）	成本	息前收益
1	建设期	第 1 年			
2	运营期	第 2 年	5,577.20	3,204.62	2,372.59
3		第 3 年	5,577.20	3,204.62	2,372.59
4		第 4 年	5,577.20	3,204.62	2,372.59
5		第 5 年	5,577.20	3,283.25	2,293.95
6		第 6 年	5,577.20	3,283.25	2,293.95
7		第 7 年	5,577.20	3,283.25	2,293.95
8		第 8 年	5,577.20	3,364.81	2,212.40
9		第 9 年	5,577.20	3,364.81	2,212.40
10		第 10 年	5,577.20	3,364.81	2,212.40
11		第 11 年	5,577.20	3,449.39	2,127.81
12		第 12 年	5,577.20	3,449.39	2,127.81
13		第 13 年	5,577.20	3,449.39	2,127.81
14		第 14 年	5,577.20	3,537.13	2,040.07
15		第 15 年	5,577.20	3,537.13	2,040.07
16		第 16 年	5,577.20	3,537.13	2,040.07
17		第 17 年	5,577.20	3,628.15	1,949.06
18		第 18 年	5,577.20	3,628.15	1,949.06
19		第 19 年	5,577.20	3,628.15	1,949.06

20		第 20 年	5,577.20	3,722.57	1,854.63
21		第 21 年	5,577.20	3,722.57	1,854.63
22		第 22 年	5,577.20	3,722.57	1,854.63
23		第 23 年	5,577.20	3,820.54	1,756.66
24		第 24 年	5,577.20	3,820.54	1,756.66
25		第 25 年	5,577.20	3,820.54	1,756.66
26		第 26 年	5,577.20	3,922.20	1,655.01
27		第 27 年	5,577.20	3,922.20	1,655.01
28		第 28 年	5,577.20	3,922.20	1,655.01
29		第 29 年	5,577.20	4,027.69	1,549.52
30		第 30 年	5,577.20	4,027.69	1,549.52
21			161,738.91	103,853.31	57,885.60

5. 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，可用于资金平衡的项目相关收益为 57,885.60 万元，债券存续期本息合计 36,832.50 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.57。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	偿还本息后利润	留存资金
	本金	利息	本息合计			
第 1 年		810.00	810.00		-810.00	-810.00
第 2 年		810.00	810.00	2,372.59	1,562.59	752.59
第 3 年		810.00	810.00	2,372.59	1,562.59	2,315.18
第 4 年		810.00	810.00	2,372.59	1,562.59	3,877.77
第 5 年		810.00	810.00	2,293.95	1,483.95	5,361.72
第 6 年	180.00	810.00	990.00	2,293.95	1,303.95	6,665.67
第 7 年	180.00	801.90	981.90	2,293.95	1,312.05	7,977.72
第 8 年	180.00	793.80	973.80	2,212.40	1,238.60	9,216.32
第 9 年	180.00	785.70	965.70	2,212.40	1,246.70	10,463.02
第 10 年	180.00	777.60	957.60	2,212.40	1,254.80	11,717.82
第 11 年	360.00	769.50	1,129.50	2,127.81	998.31	12,716.13
第 12 年	360.00	753.30	1,113.30	2,127.81	1,014.51	13,730.64
第 13 年	360.00	737.10	1,097.10	2,127.81	1,030.71	14,761.35
第 14 年	360.00	720.90	1,080.90	2,040.07	959.17	15,720.53
第 15 年	360.00	704.70	1,064.70	2,040.07	975.37	16,695.90
第 16 年	360.00	688.50	1,048.50	2,040.07	991.57	17,687.47
第 17 年	360.00	672.30	1,032.30	1,949.06	916.76	18,604.23
第 18 年	360.00	656.10	1,016.10	1,949.06	932.96	19,537.19
第 19 年	360.00	639.90	999.90	1,949.06	949.16	20,486.35

第 20 年	360.00	623.70	983.70	1,854.63	870.93	21,357.28
第 21 年	900.00	607.50	1,507.50	1,854.63	347.13	21,704.41
第 22 年	900.00	567.00	1,467.00	1,854.63	387.63	22,092.05
第 23 年	900.00	526.50	1,426.50	1,756.66	330.16	22,422.21
第 24 年	900.00	486.00	1,386.00	1,756.66	370.66	22,792.88
第 25 年	900.00	445.50	1,345.50	1,756.66	411.16	23,204.04
第 26 年	1,800.00	405.00	2,205.00	1,655.01	-549.99	22,654.05
第 27 年	1,800.00	324.00	2,124.00	1,655.01	-468.99	22,185.06
第 28 年	1,800.00	243.00	2,043.00	1,655.01	-387.99	21,797.07
第 29 年	1,800.00	162.00	1,962.00	1,549.52	-412.48	21,384.58
第 30 年	1,800.00	81.00	1,881.00	1,549.52	-331.48	21,053.10
合计	18,000.00	18,832.50	36,832.50	57,885.60	21,053.10	
本息覆盖倍数			1.57			

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对郑东新区 23 所幼儿园提升改造建设工程项目测算，认为郑东新区 23 所幼儿园提升改造建设工程项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以郑东新区教育文化体育局提供的《郑东新区 23 所幼儿园提升改造项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因报告中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为郑东新区23所幼儿园提升改造建设工程项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页）

河南融成会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二二年五月二十四日　　中国注册会计师：

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名　　称　河南懋成会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市金水区东风路23号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人　宁成民

成立日期　2000年03月09日

合伙期限　长期

经营范围　会计服务；税务服务；审计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

与原件核对无误

登记机关

2018年 02月 09日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南智诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2611号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41120002

批准执业文号：豫财会协[2000]15号

批准执业日期：2000年01月31日

与原件核对无误

证书序号：0009919

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　五月八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 宁成民

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1963-08-27

Date of birth

工作单位 义马市新义联合会计师事务所

Working unit

身份证号码 411219196308270054

Identity card No.



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=764756969656390459308433217070

证书编号：
No. of Certificate 410000320013

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

发证日期：
Date of Issuance 1999 年/y 06 月/m 02 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7647569696563904593084

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件核对无误

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日 年 月 日/d

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 毛雷雨

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1966-11-26

Date of birth

工作单位 义马市新义联合会计师事务所

Working unit

身份证号码 410305196611261528

Identity card No.



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=546070239413053446086894188518

证书编号: 410000040054

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPA

发证日期: 2001 年 /y 1 月 /m 日 /d 14

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5460702394130534

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件核对无误

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 41010554310

年 /y 月 /m 日 /d

2021年6月30日

郑东新区春蕾幼儿园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字【2022】第A047号

河南融成会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月

郑东新区春蕾幼儿园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫融成专评字【2022】第A047号

河南融成会计师事务所（普通合伙）接受委托，对郑东新区春蕾幼儿园项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。郑州市郑东新区教育文化体育局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。郑州市郑东新区教育文化体育局对提供的资料的真实性负责。

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

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

经专项审核，我们认为，在郑州市郑东新区教育文化体育局对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的郑东新区春蕾幼儿园项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

河南融成会计师事务所（普通合伙）承诺,本专项评价报告供郑东新区春蕾幼儿园项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）建设地点、建设规模及内容

1．项目建设地点

郑东新区春蕾幼儿园项目，本项目拟选址位于河南农业大学龙子湖校区西北角，基地西侧紧邻春华街，北侧与文苑北路相接。

2．建设规模与内容

郑东新区春蕾幼儿园为城市幼儿园，教学规模15个教学班，共计在园生450人。根据《幼儿园建设标准》（建标175-2016）、《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》（郑自然资文〔2019〕229号），并结合项目场地及实际需求，郑东新区春蕾幼儿园项目拟建总建筑面积13106平方米，其中：地上建筑面积8372平方米，地下建筑面积（机动车库、地下接送等候区、设备用房、人防工程等）4734平方米。主要经济技术指标如下：

项目建设规模与内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	㎡	8586.45	合12.88亩
2	总建筑面积	㎡	13106	
2.1	地上建筑面积	㎡	8372	
2.1.1	教学综合楼	㎡	8372	
2.2	地下建筑面积	㎡	4734	
3	道路广场面积	㎡	1617.45	
4	室外游戏活动场地	㎡	1800	
4	绿地面积	㎡	3045	
5	建筑物占地面积	㎡	2124	
6	容积率		0.96	
7	绿地率	%	35.46	
8	建筑密度	%	24.73	
9	办园规模	班	15	城市幼儿园

（二）项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：郑州市郑东新区教育文化体育局；项目建设单位、项目运营单位为：郑州市郑东新区教育文化体育局。主管单位为郑州市郑东新区教育文化体育局。郑州市郑东新区教育文化体育局负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专

项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

（三）建设资金来源情况

1．项目总投资

项目总投资为8,000.00万元，其中建筑工程费5,537.00万元，安装工程费926.00万元，设备购置费201.00万元，其他费用630.00万元,预备费用706.00万元。投资构成表如下所示：

项目投资构成如下表：

单位：人民币万元

序号	项目	金额	比例	备注
1	建筑工程费	5,537.00	69.21%	
2	安装工程费	926.00	11.58%	
3	设备购置费	201.00	2.51%	
4	其他费用	630.00	7.88%	
5	预备费用	706.00	8.83%	
6	项目总投资	8,000.00	100.00%	

2．资金来源

项目总投资为8,000.00万元，拟申请专项债1,200.00万元，所占总投资比例为15.00%。

资金筹措具体安排如下表：

单位：人民币万元

资金来源	名称	2022年
一、资本金	财政资金	6,800.00
二、发债金额	专项债券资金	1,200.00
合计		8,000.00

二、项目收益及现金流入预测

（一）本次债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额1,200万元，其中:计划建设期第一年申请1,200万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%,拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第1年		54.00	54.00
第2年		54.00	54.00
第3年		54.00	54.00
第4年		54.00	54.00
第5年		54.00	54.00
第6年	12.00	54.00	66.00
第7年	12.00	53.46	65.46
第8年	12.00	52.92	64.92
第9年	12.00	52.38	64.38
第10年	12.00	51.84	63.84
第11年	24.00	51.30	75.30
第12年	24.00	50.22	74.22
第13年	24.00	49.14	73.14
第14年	24.00	48.06	72.06
第15年	24.00	46.98	70.98
第16年	24.00	45.90	69.90
第17年	24.00	44.82	68.82
第18年	24.00	43.74	67.74
第19年	24.00	42.66	66.66
第20年	24.00	41.58	65.58
第21年	60.00	40.50	100.50
第22年	60.00	37.80	97.80
第23年	60.00	35.10	95.10
第24年	60.00	32.40	92.40
第25年	60.00	29.70	89.70
第26年	120.00	27.00	147.00
第27年	120.00	21.60	141.60
第28年	120.00	16.20	136.20
第29年	120.00	10.80	130.80

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第 30 年	120.00	5.40	125.40
合计	1,200.00	1,255.50	2,455.50

（二）现金净流入

1．项目预期收入及支出依据

（1）分析评价依据

①《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

②国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

③郑州市有关税收、劳动工资管理和社会保障等有关规定；

④项目经济评价相关规范；

⑤项目单位提供的财务报表和其他基础资料；

⑥价格及成本等基础数据取当地产品的市场价格；

⑦其他相关资料。

（2）主要参数设定

①计算期：债券存续期按 30 年计算，其中：建设期 18 个月，为便于测算，项目运营期为债券存续期第 3 年至第 30 年；

②债券存续期：债券期限 30 年，每半年偿还利息，还本按照从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还借款本金的 1%，第 11-20 年每年偿还借款本金的 2%，第 21-25 年每年偿还借款本金的 5%，第 26-30 年每年偿还借款本金的 10%；

③债券利率：4.5%；

2．项目收入预测

依据《郑州市发展和改革委员会郑州市教育局郑州市市场监督管理局关于进一步规范幼儿园收费项目和收费公示的通知》（郑发改收费〔2022〕350 号），

学前教育属于非义务教育，幼儿园可向入学幼儿收取费用。本项目收入来源主要有保育教育费、延时托管费等。

（1）保育教育费

本项目为15班幼儿园建设项目，项目建成后可容纳幼儿450名。保育教育费保教费按照740元/生/月进行测算，考虑寒暑假期，幼儿在校时间为10个月。考虑到郑东新区教育资源情况，公立幼儿园每年招生可按100%测算。

（2）延时托管费

测算数据依据保育教育费计算，延时托管费人均为80元/月。

收入预测具体如下所示：

单位：人民币万元

名称	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
总收入（万元）	**10,332.00**	**0.00**	**0.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**
1、保育教育费（万元）	9,324.00	0.00	0.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
人数（人）				450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）				740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（万元）	1,008.00	0.00	0.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
人数（人）				450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）				80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

承接上表：

名称	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
总收入（万元）	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**
1、保育教育费（万元）	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
人数（人）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（万元）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
人数（人）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

承接上表：

名称	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
总收入（万元）	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**
1、保育教育费（万元）	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
人数（人）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
2、延时托管费（万元）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
人数（人）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
收费（元/生/月）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

3．成本预测具体如下

本项目成本支出由教学教材费、后勤人员工资福利费、维修维护费、燃料动力费、日常办公用品费用及其他费用等组成。

（1）教学教材费

教学教材费包含幼儿园教学书本、教具等，本项目教学教材费生按照收入的10%计算；

（2）人员工资福利费

结合项目实际需要，以精简、高效、合理兼职为原则，合理设置职能机构或管理岗位，本项目建成后，新增后勤岗位15人。根据河南省统计局数据，本项目员工平均工资按每人每年约3.33万元进行测算，福利费按平均工资的14%计提。工资福利费涨幅按每3年2.5%进行测算。

（3）维修维护费

本项目维修维护费包括为日常教学维护所需原材料和人工，拟按 30 万元/年计算。

（4）燃料动力费

本项目运行期用能主要为工程投入使用后日常设备能耗、景观工程设施等运行和使用过程中直接消耗的能源，能耗类型主要为水、电及天然气的消耗，水电费按30万元/年计算，天然气费用按13万元/年计算。

（5）日常办公用品费用

日常办公用品费用按收入的10%计算。

（6）其他费用

其他费用按 57 万元/年计算。

（7）税金

①增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

②房产税：根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：“对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地、免征房产税、城镇土地使用税。”并且国发〔2016〕81 号也明确规定：“对企业办的各类学校、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。”

③企业所得税:根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织，因此本项目免征所得税。

成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目		教学教材费	工资及福利费	维修维护费	燃料动力费	日常办公用品费用	其他费用	合计
1	建设期	第 1 年							
2		第 2 年							
3	运营期	第 3 年	36.90	50.42	30.00	43.00	36.90	47.97	245.19
4		第 4 年	36.90	50.42	30.00	43.00	36.90	47.97	245.19
5		第 5 年	36.90	50.42	30.00	43.00	36.90	47.97	245.19
6		第 6 年	36.90	51.68	30.00	43.00	36.90	47.97	246.45
7		第 7 年	36.90	51.68	30.00	43.00	36.90	47.97	246.45
8		第 8 年	36.90	51.68	30.00	43.00	36.90	47.97	246.45
9		第 9 年	36.90	52.97	30.00	43.00	36.90	47.97	247.74
10		第 10 年	36.90	52.97	30.00	43.00	36.90	47.97	247.74
11		第 11 年	36.90	52.97	30.00	43.00	36.90	47.97	247.74
12		第 12 年	36.90	54.29	30.00	43.00	36.90	47.97	249.06
13		第 13 年	36.90	54.29	30.00	43.00	36.90	47.97	249.06
14		第 14 年	36.90	54.29	30.00	43.00	36.90	47.97	249.06
15		第 15 年	36.90	55.65	30.00	43.00	36.90	47.97	250.42
16		第 16 年	36.90	55.65	30.00	43.00	36.90	47.97	250.42
17		第 17 年	36.90	55.65	30.00	43.00	36.90	47.97	250.42
18		第 18 年	36.90	57.04	30.00	43.00	36.90	47.97	251.81
19		第 19 年	36.90	57.04	30.00	43.00	36.90	47.97	251.81
20		第 20 年	36.90	57.04	30.00	43.00	36.90	47.97	251.81
21		第 21 年	36.90	58.47	30.00	43.00	36.90	47.97	253.24
22		第 22 年	36.90	58.47	30.00	43.00	36.90	47.97	253.24
23		第 23 年	36.90	58.47	30.00	43.00	36.90	47.97	253.24
24		第 24 年	36.90	59.93	30.00	43.00	36.90	47.97	254.70
25		第 25 年	36.90	59.93	30.00	43.00	36.90	47.97	254.70
26		第 26 年	36.90	59.93	30.00	43.00	36.90	47.97	254.70
27		第 27 年	36.90	61.43	30.00	43.00	36.90	47.97	256.20
28		第 28 年	36.90	61.43	30.00	43.00	36.90	47.97	256.20
29		第 29 年	36.90	61.43	30.00	43.00	36.90	47.97	256.20
30		第 30 年	36.90	62.96	30.00	43.00	36.90	47.97	257.73
31	总成本		1,033.20	1,568.57	840.00	1,204.00	1,033.20	1,343.16	7,022.13

4．项目收益预测

郑东新区春蕾幼儿园项目预计收入扣除成本（不考虑债券利息）后的息前收益，用于平衡项目收益为 3,309.87 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目		收入	成本	息前收益
1	建设期	第 1 年	0.00	0.00	0.00
2		第 2 年	0.00	0.00	0.00
3	运营期	第 3 年	369.00	245.19	123.81
4		第 4 年	369.00	245.19	123.81
5		第 5 年	369.00	245.19	123.81
6		第 6 年	369.00	246.45	122.55
7		第 7 年	369.00	246.45	122.55
8		第 8 年	369.00	246.45	122.55
9		第 9 年	369.00	247.74	121.26
10		第 10 年	369.00	247.74	121.26
11		第 11 年	369.00	247.74	121.26
12		第 12 年	369.00	249.06	119.94
13		第 13 年	369.00	249.06	119.94
14		第 14 年	369.00	249.06	119.94
15		第 15 年	369.00	250.42	118.58
16		第 16 年	369.00	250.42	118.58
17		第 17 年	369.00	250.42	118.58
18		第 18 年	369.00	251.81	117.19
19		第 19 年	369.00	251.81	117.19
20		第 20 年	369.00	251.81	117.19
21		第 21 年	369.00	253.24	115.76
22		第 22 年	369.00	253.24	115.76
23		第 23 年	369.00	253.24	115.76
24		第 24 年	369.00	254.70	114.30
25		第 25 年	369.00	254.70	114.30
26		第 26 年	369.00	254.70	114.30
27		第 27 年	369.00	256.20	112.80
28		第 28 年	369.00	256.20	112.80
29		第 29 年	369.00	256.20	112.80
30		第 30 年	369.00	257.73	111.27
31		合计	10,332.00	7,022.13	3,309.87

5．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，可用于资金平衡的项目相关收益为3,309.87 万元，债券存续期本息合计2,455.50 万元，计算的本息覆盖倍数为1.35。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	偿还本息后利润	留存资金
	本金	利息	本息合计			
第1年		54.00	54.00	0.00	-54.00	-54.00
第2年		54.00	54.00	0.00	-54.00	-108.00
第3年		54.00	54.00	123.81	69.81	-38.19
第4年		54.00	54.00	123.81	69.81	31.63
第5年		54.00	54.00	123.81	69.81	101.44
第6年	12.00	54.00	66.00	122.55	56.55	157.99
第7年	12.00	53.46	65.46	122.55	57.09	215.09
第8年	12.00	52.92	64.92	122.55	57.63	272.72
第9年	12.00	52.38	64.38	121.26	56.88	329.60
第10年	12.00	51.84	63.84	121.26	57.42	387.02
第11年	24.00	51.30	75.30	121.26	45.96	432.99
第12年	24.00	50.22	74.22	119.94	45.72	478.70
第13年	24.00	49.14	73.14	119.94	46.80	525.50
第14年	24.00	48.06	72.06	119.94	47.88	573.38
第15年	24.00	46.98	70.98	118.58	47.60	620.98
第16年	24.00	45.90	69.90	118.58	48.68	669.66
第17年	24.00	44.82	68.82	118.58	49.76	719.42
第18年	24.00	43.74	67.74	117.19	49.45	768.87
第19年	24.00	42.66	66.66	117.19	50.53	819.40
第20年	24.00	41.58	65.58	117.19	51.61	871.00
第21年	60.00	40.50	100.50	115.76	15.26	886.27
第22年	60.00	37.80	97.80	115.76	17.96	904.23
第23年	60.00	35.10	95.10	115.76	20.66	924.89
第24年	60.00	32.40	92.40	114.30	21.90	946.79
第25年	60.00	29.70	89.70	114.30	24.60	971.39
第26年	120.00	27.00	147.00	114.30	-32.70	938.69
第27年	120.00	21.60	141.60	112.80	-28.80	909.90
第28年	120.00	16.20	136.20	112.80	-23.40	886.50

年度	债券本息支付			项目收益	偿还本息后利润	留存资金
第 29 年	120.00	10.80	130.80	112.80	-18.00	868.50
第 30 年	120.00	5.40	125.40	111.27	-14.13	854.37
合计	1,200.00	1,255.50	2,455.50	3,309.87	854.37	
本息覆盖倍数			1.35			

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对郑东新区春蕾幼儿园项目测算，认为郑东新区春蕾幼儿园项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以郑州市郑东新区教育文化体育局提供的《郑东新区春蕾幼儿园项目提质工程项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因报告中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为郑东新区春蕾幼儿园项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页）

河南融成会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二二年六月八日　　中国注册会计师：

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91411281877360176X

（1—1）

名　　称　河南融成会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人　宁成民

成 立 日 期　2000年03月09日

合 伙 期 限　长期

经 营 范 围　会计服务；税务服务；审计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

与原件核对无误

登 记 机 关

2018年 02月 09日

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南融盛会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2611号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41120002

批准执业文号：豫财会[2000]15号

批准执业日期：2000年3月31日

证书序号：0009919

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　五月　八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 宁戚民

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-08-27

工作单位 Working unit 义马市新义联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 411219196308270054

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=764756969656390459308433217070

证书编号：
No. of Certificate 410000320013

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

发证日期：
Date of Issuance 1999 年/y 06 月/m 02 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=7647569696563904593084

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431

2021年6月30日

年/y 月/m 日/d

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	毛雪芳
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1966-11-26
工作单位 Working unit	义马市新义联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	410305196611261528



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=54607023941305344608689418 8518

证书编号：
No. of Certificate 410000040054

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

发证日期：
Date of Issuance 2001 年/y 1 月/m 14 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=54607023941305341

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431

2021年6月30日

年/y 月/m 日/d

8

荥阳健康园区养老康复中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2022）第070号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二二年十二月三十一日

荥阳健康园区养老康复中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2022)第070号

我们接受委托,对荥阳健康园区养老康复中心建设项目(以下简称“该项目”或“本项目”)收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的该项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

经测算,本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.29倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目名称

荥阳健康园区养老康复中心建设项目。

（二）项目单位

1、主管部门

郑州荥阳健康园区管理委员会。

2、项目业主

郑州荥阳健康园区管理委员会为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	11410182574982509L
机构名称	郑州荥阳健康园区管理委员会
机构性质	机关单位
机构地址	河南省荥阳市中原西路与织机路交叉口
负责人	王效光
赋码机关	荥阳市机构编制委员会

郑州荥阳健康园区管理委员会系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位,具备以荥阳健康园区养老康复中心建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目,符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

（四）建设地点

荥阳健康园区养老康复中心建设项目建设地址为荥阳市高铁南二路以南，京城西二路以西，兴国大道以北，规划绿地以东区域。

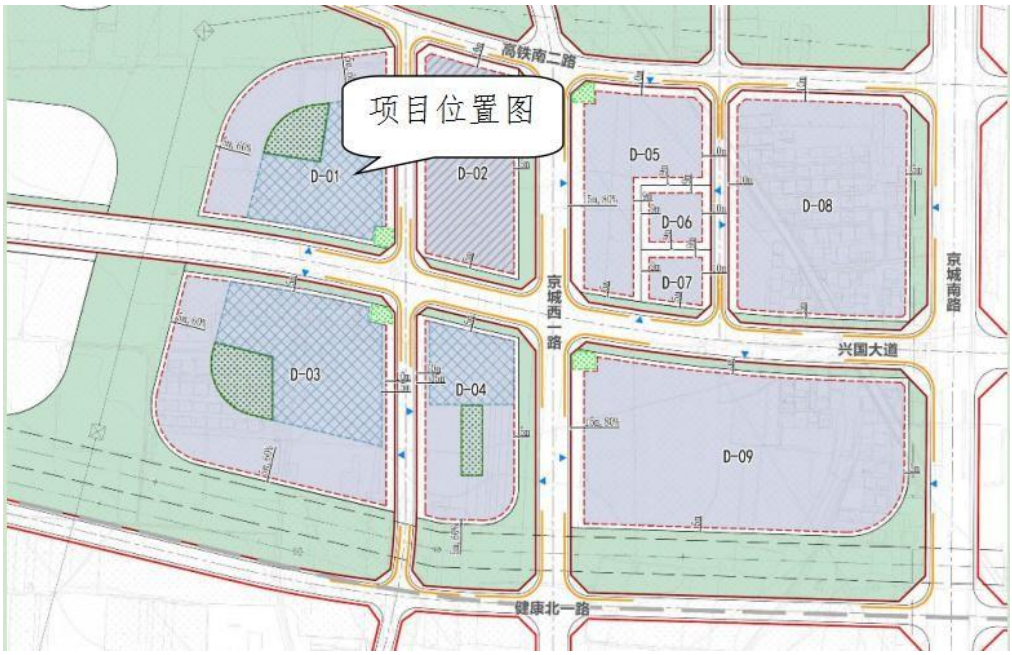


图 1-1 项目地理位置图

（五）建设规模及内容

本项目包含养老康复中心及配套道路工程，养老康复中心总用地面积 22620.00 平方米（合 33.93 亩），总建筑面积为 64615.00 平方米，其中地上建筑面积 55700.00 平方米，地下建筑面积 8915.00 平方米，编制床位数 1459 张（自理床位 583 张、半自理床位 438 张、全护理床位 438 张）。主要建设 2 栋 9F 介助介护养老中心楼，1 栋 9F 综合服务中心，1 栋 5F 康复医疗中心，2 栋 6F 自理养老康复中心，1 栋 4F 后勤服务中心。同时完善项目区内配套管网、道路硬化、绿化等设施，并配置相关设备及配套养老康复中心周边道路工程。

（六）建设期

本期项目实施周期为 24 个月，自 2022 年 10 月至 2024 年 9 月，计划 2023 年 1 月开工，2024 年 9 月底完成竣工验收。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为郑州荥阳健康园区管理委员会。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荥阳健康园区管理委员会，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荥阳健康园区管理委员会，为机关单位。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，本项目由项目业主郑州荥阳健康园区管理委员会下设独立部门负责项目运营管理和收入实现，郑州荥阳健康园区管理委员会负责监督和指导，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。

本项目配套建设的周边道路工程（兴国大道），既是本项目与外部连通的主要交通道路，同时也为市政道路。根据荥阳市人民政府网公示的荥阳市城市管理局（荥阳市城市综合执法局）职能配置、内设机构和人员编制规定，本项目配套道路建成后将移交荥阳市城市管理局市政设施建设管理科进行日常管理和维护，道路养护和维护成本将纳入部门年度预算，不计入本项目运营成本。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（资经[1998]11 号）；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5、《荥阳市建设工程材料基准价格信息》；

6、类似工程造价指标。

（二）估算说明

1、建筑工程费

建筑工程费用依据类似工程竣工结算资料,并参照荥阳市同类项目造价水平，并按照现行价格水平予以调整。

2、设备、材料价格等按照生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、工程建设其他费用

（1）土地费用：暂不计入；

（2）项目建设管理费：包括建设单位开办费和建设单位经费（含业务招待费、必要的人员培训费、竣工验收费），参考《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）的相关规定计算；

（3）建设项目前期工程咨询费：参照《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计投资〔1999〕1283 号）、省计委、物价局豫价房字〔1999〕337 号文件规定要求计算；

（4）勘察设计费：包括工程勘察费和工程设计费，参考豫发改收费〔2011〕627 号及发改价格〔2015〕299 号文件的相关规定计算；

（5）工程监理费：参考《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）及发改价格〔2015〕299 号文件相关规定计算；

（6）环境影响咨询评价费：参考国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）、豫发改收费〔2011〕627 号文的要求计算；

（7）招标代理服务费：参考豫发改收费〔2011〕627 号及发改价格〔2015〕299 号文件的相关号文规定计入；

（8）工程造价咨询服务费：参照河南省政府豫政〔2008〕2510号文规定计入；

（9）工程保险费：取工程费用的0.3%；

（10）场地准备和临时设施费按照工程费用的0.8%计取；

（11）城市基础设施配套费：根据《郑州市人民政府关于印发郑州市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（郑政文〔2017〕100号）的规定，部队、教育、养老和医疗机构等建设项目按政府文件规定减免，本项目符合减免条件，故不计取。

4、预备费分为基本预备费和涨价预备费，其中基本预备费以工程建设费和工程建设其他费用之和为基数，按8%计取。涨价预备费根据国家计委计投资〔1999〕1340号文规定造价增涨指数为0。

5、建设期利息：债券利率按4.5%，按每年年中发行估算建设期债券利息。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为41,414.95万元。

其中建设投资40,154.95万元，占总投资比例96.96%；

建设期债券利息为900.00万元，占总投资比例为2.17%；

铺底流动资金为360.00万元，占总投资比例为0.87%。

总投资估算如下表：

总投资估算表

表2-1

序号	项目	金额（万元）	比例
一	**建设投资总额**	**40154.95**	**96.96%**
1	工程费用	34557.54	83.44%
2	工程建设其他费用	2752.60	6.65%

序号	项目	金额（万元）	比例
3	预备费	2844.81	6.87%
二	**建设期债券利息**	**900.00**	**2.17%**
三	**铺底流动资金**	**360.00**	**0.87%**
四	**总投资**	**41414.95**	**100.00%**

建设投资估算明细表

表 2-2

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	**工程费用**	**22719.33**	**10771.42**	**1066.80**	**0.00**	**34557.54**			
1	**养老康复中心**	**22719.33**	**10771.42**	**1066.80**	**0.00**	**34557.54**			
1.1	地上建筑面积	14897.00	5024.00	0.00	0.00	19921.00	㎡		
1.1.1	自理养老康复中心	5348.00	1871.80	0.00	0.00	7219.80	㎡	19100.00	
	土建工程	3629.00				3629.00	㎡	19100.00	1900
	装饰装修	1719.00				1719.00	㎡	19100.00	900
	安装工程		1871.80			1871.80	㎡	19100.00	980
1.1.2	介助介护养老康复中心	5628.00	1969.80	0.00	0.00	7597.80	㎡	20100.00	
	土建工程	3819.00				3819.00	㎡	20100.00	1900
	装饰装修	1809.00				1809.00	㎡	20100.00	900
	安装工程		1969.80			1969.80	㎡	20100.00	980
1.1.3	康复医疗中心	2158.00	813.40	0.00	0.00	2971.40	㎡	8300.00	
	土建工程	1411.00				1411.00	㎡	8300.00	1700
	装饰装修	747.00				747.00	㎡	8300.00	900
	安装工程		813.40			813.40	㎡	8300.00	980
1.1.4	综合服务中心	902.00	184.50	0.00	0.00	1086.50	㎡	4100.00	
	土建工程	656.00				656.00	㎡	4100.00	1600
	装饰装修	246.00				246.00	㎡	4100.00	600
	安装工程		184.50			184.50	㎡	4100.00	450
1.1.5	后勤服务中心	861.00	184.50	0.00	0.00	1045.50	㎡	4100.00	
	土建工程	656.00				656.00	㎡	4100.00	1600
	装饰装修	205.00				205.00	㎡	4100.00	500
	安装工程		184.50			184.50	㎡	4100.00	450

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2	地下建筑面积	2685.61	445.75	0.00	0.00	3131.36	㎡	8915.00	
1.2.1	地下普通车库建筑面积	1616.17	278.65	0.00	0.00	1894.82	㎡	5573.00	3400
1.2.1.1	土建工程	1448.98				1448.98	㎡	5573.00	2600
1.2.1.2	装饰装修	167.19				167.19	㎡	5573.00	300
1.2.1.3	安装工程		278.65			278.65	㎡	5573.00	500
1.2.2	地下人防建筑面积	1069.44	167.10	0.00	0.00	1236.54	㎡	3342.00	3700
1.2.2.1	土建工程	969.18				969.18	㎡	3342.00	2900
1.2.2.2	装饰装修	100.26				100.26	㎡	3342.00	300
1.2.2.3	安装工程		167.10			167.10	㎡	3342.00	500
1.3	室外工程	5136.72	5301.67	659.20	0.00	11097.58			
1.3.1	综合管网工程	0.00	5301.67	0.00	0.00	5301.67			
	给水管网		1272.92			1272.92	m	9092.28	1400.00
	排水管网		2459.07			2459.07	m	20492.24	1200.00
	消防给水管网		72.00			72.00	m	1200.00	600.00
	弱电管网		45.60			45.60	m	1200.00	380.00
	供电外网		1452.08			1452.08	m	5186.00	2800.00
	照明工程					0.00	盏	108.00	18000.00
1.3.2	周边配套道路及硬化	4261.90				4261.90	㎡	81959.56	520.00
1.3.3	大门			40.00		40.00	个	2.00	200000.00
1.3.4	围墙	51.20				51.20	m	640.00	800.00
1.3.5	绿化工程	793.62				793.62	㎡	16885.50	470.00
1.3.6	垃圾处理站	30.00				30.00	项	1.00	300000.00
1.4	主要设备	0.00	0.00	407.60	0.00	407.60			
1.4.1	机动车充电桩	0.00	0.00	104.00	0.00	104.00			
	快充			100.00		100.00	个	20.00	50000

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
	慢充			4.00		4.00	个	16.00	2500
1.4.2	非机动车充电桩			3.60		3.60	个	45.00	800
1.4.3	电梯			300.00		300.00	台	12.00	250000.00
二	**工程其他费用**				**2752.60**	**2752.60**			
1	项目建设管理费				410.87	410.87	项目总投资（不含本身）	37086.61	1.11%
2	建设项目前期工作咨询费				56.86	56.86	工程费用	34557.54	0.16%
3	工程勘察费				276.46	276.46	工程费用	34557.54	0.80%
4	工程设计费				856.36	856.36	工程费用	34557.54	2.48%
5	工程监理费				622.54	622.54	工程费用	34557.54	1.80%
6	环境影响评价费				14.91	14.91	工程费用	34557.54	0.04%
7	招标代理服务费				42.83	42.83	工程费用	34557.54	0.12%
8	工程造价咨询服务费				91.64	91.64	工程费用	34557.54	0.27%
9	工程保险费				103.67	103.67	工程费用	34557.54	0.30%
10	场地准备及临时设施费				276.46	276.46	工程费用	34557.54	0.80%
三	**预备费**				**28484.81**	**2844.81**	**第一+二部分费用**	**37310.14**	**8%**
四	**建设投资**					**40154.95**			

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为41,414.95万元。

（1）资本金来源

资本金21,414.95万元，占比51.71%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）要求。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券20,000.00万元，占项目资金筹措总额的48.29%。

根据资金使用计划，拟于2023年申请使用30年期债券10,000.00万元，2024年申请使用30年期债券10,000.00万元。

3、资金使用计划

本项目2023年投资规模为23,000.00万元、2023年投资规模为18,414.95万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表2-3　　单位：万元

序号	项　　目	合计（万元）	建设期	
			2023年	2024年
一	总投资	41414.95	23000.00	18414.95
1	建设投资	40154.95	22775.00	17379.95
2	建设期发债利息	900.00	225.00	675.00
3	铺底流动资金	360.00	0.00	360.00
二	资金筹措	41414.95	23000.00	18414.95
1	发行债券	20000.00	10000.00	10000.00
2	资本金	21414.95	13000.00	8414.95
2.1	用于项目投资	20514.95	12775.00	7739.95
2.2	用于建设期利息	900.00	225.00	675.00

4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于社会事业领域，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。

5、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已经取得荥阳市发展和改革委员会关于本项目可行性研究报告的批复（荥发改审批[2022]82号）。

本项目已取得荥阳市自然资源和规划局关于本项目用地情况的说明（2022年5月4日）。

本项目已取得郑州市生态环境局荥阳分局关于本项目的环保审查意见（2022年4月2日）。

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

6、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目招投标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

（4）严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一

时间纠正，并追究相关人员的责任。

三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”)提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）预期收入

1、收入可行性分析

中国不仅是世界上人口最多的国家，而且是世界上老龄人口最多的国家。截至 2020 年 11 月 1 日，全国 60 岁及以上人口占 18.7%，65 岁及以上人口占 13.5%，根据有关部门的预测分析到 2050 年，我国 60 岁以上老年人将达到 4.5 亿人，超过总人口的三分之一，将成为世界上人口老龄化程度最高的国家之一。根据清华大学发布《中国老龄社会与养老保障发展报告》，到 2035 年，中国将进入“超级老龄社会”。随着人口老龄化、高龄化的加剧，失能、半失能老年人的数量还将持续增长，照料和护理问题日益突出，人民群众的养老服务需求日益增长，加快社会养老服务体系建设已刻不容缓。

根据第七次人口普查结果，荥阳市常住人口 73 万人，常住人口年龄构成 0-14 岁占 18.26%，15-59 岁占 63.56%，60 岁及以上占 18.18%。

项目位于荥阳健康园区内，园区内辐射约 20 万人，考虑项目的目标人群为 60 岁及以上老年人，老年人数量按照老龄化率按 18.18%暂估，则目前区域内 60 岁以上的老年人数量为 3.64 万人，考虑适当辐射周边乡镇

老年人群，则养老床位需求量更大。

根据项目建设内容规划，本项目新建养老康复中心总建筑面积为64615.00平方米，共设置床位1459张，其中：全自理型床位583张、介助级床位438张、介护级床位438张，护理型床位占比为60%。

本项目计划2024年9月底前竣工验收并投入试运营，基于谨慎性原则，本项目试运营不计算项目收入，项目收入自2025年起开始计算。

本项目收入来源于养老康复中心的养老服务费收入,本项目预计可实现总收入178,998.33万元，全部为专项收入。

2、项目收入预测

（1）收入测算依据

通过郑州荥阳健康园区管理委员会对郑州市各区县养老机构收费情况的初步调查。

周边地区养老机构收费情况表

表3-1

序号	养老机构名称	地址	自理型（元/月）	介助型（元/月）	介护型（元/月）	床位数
1	郑州市爱普家健康养老城	郑州市管城区鼎瑞街与文德路交叉口东南角	2500	3500	6000	500 张
2	郑州市惠济区颐和老年公寓	郑州市惠济区兴南街与沙口路交叉口向南500米路西沙口路 122 号	2150	3300	5888	300 张
3	惠济区舒康康养中心	惠济区惠金局控导中心办公楼	2680	3580	5980	230 张

根据一站式养老服务平台追年网查询的荥阳市养老服务机构的养老服务费价格：



咨询电话	400-006-1879	地址	中原路西段楚楼水库向西200米
价格	3000-5000元/月	床位	500-1000张
类型	老年公寓	地区	河南/郑州/荥阳市



咨询电话	400-006-1879	地址	荥阳荥泽大道与科学大道交叉口向南300米
价格	2800-8000元/月	床位	300-500张
类型	养老院	地区	河南/郑州/荥阳市

由上述调查可知，郑州市区县养老机构自理型床位养老费收费标准约为 2150-2680 元/月、介助型床位养老费收费约为 3300-3580 元/月、介护型床位养老费收费约为 5888-6000 元/月。

（2）养老康复中心养老费收入

基于谨慎性原则，参照上述调查的养老费收费标准，考虑区域差异，本项运营期首年自理型床位养老费标准拟定为 2000 元/月（低于最低参照价格）、介助型床位养老费标准拟定为 3000 元/月（约为参照价格的 90%）、介护型床位养老费标准拟定为 4000 元/月（约为参照价格的 70%），运营

期价格涨幅按每三年增长5%估算，运营期年复合增长率为1.31%，年涨幅低于2022年6月全国CPI平均涨幅（2.5%）。

同时，根据第七次人口普查结果，荥阳市常住人口73万人，常住人口年龄构成0-14岁占18.26%,15-59岁占63.56%,60岁及以上占18.18%。本项目位于荥阳健康园区内，辐射人口数约20万人，按照60岁以上人口老龄化率18.18%估算，区域内60岁以上的老年人数量为3.64万人，若考虑适当辐射周边乡镇老年人群，则养老床位需求量更大。

考虑目前全国养老床位使用的普遍情况，普惠型养老床位大多处于“一床难求”、“排队入住”状态，因此，本项目运营期首年床位空置率按35%计算、第二年床位空置率按25%计算、第三年床位空置率按15%计算、第四年起床位空置率按5%计算。

具体收入测算如下：

项目收入计算表

表 3-2　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	营业收入（万元）	178998.33	3300.96	3808.80	4316.64	5065.70	5065.70	5065.70	5318.99	5318.99	5318.99	5584.94	5584.94	5584.94	5864.19	5864.19	5864.19
	床位数（张）	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1	自理老人养老费收入（万元）	49317.57	909.48	1049.40	1189.32	1395.70	1395.70	1395.70	1465.49	1465.49	1465.49	1538.76	1538.76	1538.76	1615.70	1615.70	1615.70
	自理老人床位数（张）	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583
	收费单价（元/月/床）		2000.00	2000.00	2000.00	2100.00	2100.00	2100.00	2205.00	2205.00	2205.00	2315.25	2315.25	2315.25	2431.01	2431.01	2431.01
	价格涨幅（%）					5%			5%			5%			5%		
2	介助级老人养老费收入（万元）	55577.49	1024.92	1182.60	1340.28	1572.86	1572.86	1572.86	1651.50	1651.50	1651.50	1734.08	1734.08	1734.08	1820.78	1820.78	1820.78
	介助级老人床位数（张）	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	收费单价（元/月/床）		3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50	3472.88	3472.88	3472.88	3646.52	3646.52	3646.52
	价格涨幅（%）					5%			5%			5%			5%		
3	介护级老人养老费收入（万元）	74103.27	1366.56	1576.80	1787.04	2097.14	2097.14	2097.14	2202.00	2202.00	2202.00	2312.10	2312.10	2312.10	2427.71	2427.71	2427.71
	介护级老人床位数（张）	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	收费单价（元/月/床）		4000.00	4000.00	4000.00	4200.00	4200.00	4200.00	4410.00	4410.00	4410.00	4630.50	4630.50	4630.50	4862.03	4862.03	4862.03
	价格涨幅（%）					5%			5%			5%			5%		

项目收入计算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	营业收入（万元）	178998.33	6157.39	6157.39	6157.39	6465.27	6465.27	6465.27	6788.52	6788.52	6788.52	7127.95	7127.95	7127.95	7484.36	7484.36	7484.36
	床位数（张）	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459	1459
	空置率（%）		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1	自理老人养老费收入（万元）	49317.57	1696.48	1696.48	1696.48	1781.31	1781.31	1781.31	1870.37	1870.37	1870.37	1963.89	1963.89	1963.89	2062.09	2062.09	2062.09
	自理老人床位数（张）	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583
	收费单价（元/月/床）		2552.56	2552.56	2552.56	2680.19	2680.19	2680.19	2814.20	2814.20	2814.20	2954.91	2954.91	2954.91	3102.66	3102.66	3102.66
	价格涨幅（%）		5%			5%			5%			5%			5%		
2	介助级老人养老费收入（万元）	55577.49	1911.82	1911.82	1911.82	2007.41	2007.41	2007.41	2107.78	2107.78	2107.78	2213.17	2213.17	2213.17	2323.83	2323.83	2323.83
	介助级老人床位数（张）	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	收费单价（元/月/床）		3828.84	3828.84	3828.84	4020.29	4020.29	4020.29	4221.30	4221.30	4221.30	4432.37	4432.37	4432.37	4653.98	4653.98	4653.98
	价格涨幅（%）		5%			5%			5%			5%			5%		
3	介护级老人养老费收入（万元）	74103.27	2549.09	2549.09	2549.09	2676.55	2676.55	2676.55	2810.37	2810.37	2810.37	2950.89	2950.89	2950.89	3098.44	3098.44	3098.44
	介护级老人床位数（张）	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
	收费单价（元/月/床）		5105.13	5105.13	5105.13	5360.38	5360.38	5360.38	5628.40	5628.40	5628.40	5909.82	5909.82	5909.82	6205.31	6205.31	6205.31
	价格涨幅（%）		5%			5%			5%			5%			5%		

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金20,000.00万元，债券期限为30年，债券利率按照4.5%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。

本项目专项债券利息共计20,925.00万元，其中建设期利息累计900.00万元，计入项目总投资。经营期利息累计20,025.00万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表:

项目债券本息估算表

表 3-3　　单位：万元

序号	项　目	合计	建设期		经营期													
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	19900.00	19700.00	19500.00	19300.00	19100.00	18800.00	18400.00	18000.00	17600.00
2	本年新增债券融资	20000.00	10000.00	10000.00														
3	本年应付债券利息	20925.00	225.00	675.00	900.00	900.00	900.00	900.00	897.75	891.00	882.00	873.00	864.00	852.75	837.00	819.00	801.00	783.00
3.1	建设期债券利息	900.00	225.00	675.00														
3.2	经营期债券利息	20025.00			900.00	900.00	900.00	900.00	897.75	891.00	882.00	873.00	864.00	852.75	837.00	819.00	801.00	783.00
4	本年债券还本付息	40925.00	225.00	675.00	900.00	900.00	900.00	900.00	997.75	1091.00	1082.00	1073.00	1064.00	1152.75	1237.00	1219.00	1201.00	1183.00
4.1	债券还本	20000.00						0.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	300.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.2	债券付息	20925.00	225.00	675.00	900.00	900.00	900.00	900.00	897.75	891.00	882.00	873.00	864.00	852.75	837.00	819.00	801.00	783.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	19900.00	19700.00	19500.00	19300.00	19100.00	18800.00	18400.00	18000.00	17600.00	17200.00

项目债券本息估算表（续表）

单位：万元

序号	项　目	合计	经营期														
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	年初债券融资本金累计		17200.00	16800.00	16400.00	16000.00	15600.00	15200.00	14500.00	13500.00	12500.00	11500.00	10500.00	9000.00	7000.00	5000.00	3000.00	1000.00
2	本年新增债券融资	20000.00																
3	本年应付债券利息	20925.00	765.00	747.00	729.00	711.00	693.00	668.25	630.00	585.00	540.00	495.00	438.75	360.00	270.00	180.00	90.00	22.50
3.1	建设期债券利息	900.00																
3.2	经营期债券利息	20025.00	765.00	747.00	729.00	711.00	693.00	668.25	630.00	585.00	540.00	495.00	438.75	360.00	270.00	180.00	90.00	22.50
4	本年债券还本付息	40925.00	1165.00	1147.00	1129.00	1111.00	1093.00	1368.25	1630.00	1585.00	1540.00	1495.00	1938.75	2360.00	2270.00	2180.00	2090.00	1022.50
4.1	债券还本	20000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	700.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1500.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00
4.2	债券付息	20925.00	765.00	747.00	729.00	711.00	693.00	668.25	630.00	585.00	540.00	495.00	438.75	360.00	270.00	180.00	90.00	22.50
5	年末债券融资本金累计		16800.00	16400.00	16000.00	15600.00	15200.00	14500.00	13500.00	12500.00	11500.00	10500.00	9000.00	7000.00	5000.00	3000.00	1000.00	0.00

2、总成本费用

（1）工资福利费

根据河南省统计年鉴（2021 年），郑州市 2020 年居民服务、修理和其他服务业城镇非私营单位员工平均工资为 52343 元/年。

基于谨慎性原则，本项目人均工资福利费拟按每人每年 72000 元进行测算。工资福利费涨幅按每年 3%（高于近几年 CPI 平均涨幅和收入涨幅）进行测算。

本项目人员定编为 212 人，人员定编参照养老护理员配备比例要求：自理老年人护理人员比例在 1:15-1:20 之间，部分自理老年人护理人员比例在 1:8-1:12 之间，完全不能自理老年人护理人员比例在 1:3-1:5 之间。基于谨慎性原则，本项目自理型护理人员按 1:15 定员 39 人，介助级护理人员按 1:10 定员 44 人，介护级护理人员按 1:4 定员 110 人。其他人员按护理人员的 10%定员 19 人。

工资福利费的计算同时需考虑编制人员到岗数量，基于谨慎性原则，本项目运营期每年度编制人员到岗率按实际床位使用率计算。

（2）外购原辅材料费用

本项目外购原辅材料主要为床位布置与护理用品，基于谨慎性原则，拟按营业收入的 10%计算。

（3）外购燃料动力费用

根据可研报告估算，本项目年用电量 432.07 万度、综合电价按 0.65 元/度，年用水量 7.91 万吨、综合水价按 4.1 元/吨计算，年用气量 20.24 万吨、单价按 2.56 元/吨，按此计算，本项目运营期首年外购燃料动力费为 365.09 万元，运营期按每年增长 3%计算（高于近几年 CPI 平均涨幅和

收入涨幅）。

（4）修理费

运营期首年修理费按固定资产年折旧摊销费用的20%计算，修理费涨幅按每年增长3%计算（高于近几年CPI平均涨幅和收入涨幅）。

本项目配套建设的周边道路工程（兴国大道），既是本项目与外部连通的主要交通道路，同时也为市政道路。根据荥阳市人民政府网公示的荥阳市城市管理局（荥阳市城市综合执法局）职能配置、内设机构和人员编制规定，本项目配套道路建成后将移交荥阳市城市管理局市政设施建设管理科进行日常管理和维护，道路养护和维护成本将纳入部门年度预算，不计入本项目运营成本。

（5）其他管理费用

其他管理费用包括办公用品支出、差旅费、培训费等。本项目其他管理费用按工资福利费的10%计算。

（6）其他销售费用

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等，按营业收入的2%计算。

项目经营成本估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购原辅材料费用	17899.86	330.10	380.88	431.66	506.57	506.57	506.57	531.90	531.90	531.90	558.49	558.49	558.49	586.42	586.42	586.42
2	外购燃料及动力费	17369.47	365.09	376.04	387.32	398.94	410.91	423.24	435.94	449.02	462.49	476.36	490.65	505.37	520.53	536.15	552.23
3	工资和福利费	68054.56	992.16	1179.14	1376.46	1584.54	1632.08	1681.04	1731.48	1783.43	1836.93	1892.04	1948.80	2007.26	2067.49	2129.51	2193.40
	满编工资福利费	72619.85	1526.40	1572.19	1619.36	1667.94	1717.98	1769.52	1822.61	1877.29	1933.61	1991.62	2051.37	2112.91	2176.30	2241.59	2308.84
	生产负荷（%）		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	修理费	12479.22	262.29	270.16	278.26	286.61	295.21	304.07	313.19	322.59	332.27	342.24	352.51	363.09	373.98	385.20	396.76
5	其他管理费用	6805.46	99.22	117.91	137.65	158.45	163.21	168.10	173.15	178.34	183.69	189.20	194.88	200.73	206.75	212.95	219.34
6	其他销售费用	3579.98	66.02	76.18	86.33	101.31	101.31	101.31	106.38	106.38	106.38	111.70	111.70	111.70	117.28	117.28	117.28
7	经营成本	126188.55	2114.88	2400.31	2697.68	3036.42	3109.29	3184.33	3292.04	3371.66	3453.66	3570.03	3657.03	3746.64	3872.45	3967.51	4065.43

项目经营成本估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	外购原辅材料费用	17899.86	615.74	615.74	615.74	646.53	646.53	646.53	678.85	678.85	678.85	712.80	712.80	712.80	748.44	748.44	748.44
2	外购燃料及动力费	17369.47	568.80	585.86	603.44	621.54	640.19	659.40	679.18	699.56	720.55	742.17	764.44	787.37	810.99	835.32	860.38
3	工资和福利费	68054.56	2259.20	2326.98	2396.78	2468.69	2542.75	2619.04	2697.61	2778.54	2861.89	2947.76	3036.19	3127.28	3221.10	3317.73	3417.26
	满编工资福利费	72619.85	2378.11	2449.45	2522.93	2598.62	2676.58	2756.88	2839.59	2924.78	3012.52	3102.90	3195.99	3291.87	3390.63	3492.35	3597.12
	生产负荷（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	修理费	12479.22	408.66	420.92	433.55	446.56	459.96	473.76	487.97	502.61	517.69	533.22	549.22	565.70	582.67	600.15	618.15
5	其他管理费用	6805.46	225.92	232.70	239.68	246.87	254.28	261.90	269.76	277.85	286.19	294.78	303.62	312.73	322.11	331.77	341.73
6	其他销售费用	3579.98	123.15	123.15	123.15	129.31	129.31	129.31	135.77	135.77	135.77	142.56	142.56	142.56	149.69	149.69	149.69
7	经营成本	126188.55	4201.47	4305.35	4412.34	4559.50	4673.02	4789.94	4949.14	5073.18	5200.94	5373.29	5508.83	5648.44	5835.00	5983.10	6135.65

3、折旧及摊销费用

经估算，项目经营期内，总成本费用为185,557.65万元。其中经营成本为126,188.55万元，折旧摊销费用总计为39,344.10万元，财务费用为20,025.00万元。具体估算情况如下：

总成本费用估算表

表3-5　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	经营成本	126188.55	2114.88	2400.31	2697.68	3036.42	3109.29	3184.33	3292.04	3371.66	3453.66	3570.03	3657.03	3746.64	3872.45	3967.51	4065.43
2	折旧摊销费	39344.10	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47
3	专项债利息支出	20025.00	900.00	900.00	900.00	900.00	897.75	891.00	882.00	873.00	864.00	852.75	837.00	819.00	801.00	783.00	765.00
4	总成本费用合计	185557.65	4326.35	4611.78	4909.15	5247.89	5318.51	5386.80	5485.51	5556.13	5629.13	5734.25	5805.50	5877.11	5984.92	6061.98	6141.90

总成本费用估算表 （续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	经营成本	126188.55	4201.47	4305.35	4412.34	4559.50	4673.02	4789.94	4949.14	5073.18	5200.94	5373.29	5508.83	5648.44	5835.00	5983.10	6135.65
2	折旧摊销费	39344.10	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47	1311.47
3	专项债利息支出	20025.00	747.00	729.00	711.00	693.00	668.25	630.00	585.00	540.00	495.00	438.75	360.00	270.00	180.00	90.00	22.50
4	总成本费用合计	185557.65	6259.94	6345.82	6434.81	6563.97	6652.74	6731.41	6845.61	6924.65	7007.41	7123.51	7180.30	7229.91	7326.47	7384.57	7469.62

4、相关税费

本项目收入为养老服务费收入，根据财税〔2016〕36号和财税〔2019〕20号，本项目收入类别属于

免征增值税范围。

5、项目损益

本项目营业收入178,998.33万元，预计可实现息税前利润13,465.68万元。

项目损益表

表3-6　　单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	营业收入	178998.33	3300.96	3808.80	4316.64	5065.70	5065.70	5065.70	5318.99	5318.99	5318.99	5584.94	5584.94	5584.94	5864.19	5864.19	5864.19
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	185557.65	4326.35	4611.78	4909.15	5247.89	5318.51	5386.80	5485.51	5556.13	5629.13	5734.25	5805.50	5877.11	5984.92	6061.98	6141.90
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	-6559.32	-1025.39	-802.98	-592.51	-182.19	-252.81	-321.10	-166.52	-237.14	-310.14	-149.31	-220.56	-292.17	-120.73	-197.79	-277.71
6	弥补以前年度亏损	276.86															
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-6559.32	-1025.39	-802.98	-592.51	-182.19	-252.81	-321.10	-166.52	-237.14	-310.14	-149.31	-220.56	-292.17	-120.73	-197.79	-277.71
10	息税前利润	13465.68	-125.39	97.02	307.49	717.81	644.94	569.90	715.48	635.86	553.86	703.44	616.44	526.83	680.27	585.21	487.29
11	息税折旧摊销前利润	52809.78	1186.08	1408.49	1618.96	2029.28	1956.41	1881.37	2026.95	1947.33	1865.33	2014.91	1927.91	1838.30	1991.74	1896.68	1798.76

项目损益表（续表）

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	营业收入	178998.33	6157.39	6157.39	6157.39	6465.27	6465.27	6465.27	6788.52	6788.52	6788.52	7127.95	7127.95	7127.95	7484.36	7484.36	7484.36
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	185557.65	6259.94	6345.82	6434.81	6563.97	6652.74	6731.41	6845.61	6924.65	7007.41	7123.51	7180.30	7229.91	7326.47	7384.57	7469.62
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	合计	运营期													
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
5	利润总额	-6559.32	-102.55	-188.43	-277.42	-98.70	-187.47	-266.14	-57.09	-136.13	-218.89	4.44	-52.35	-101.96	157.89	99.79	14.74
6	弥补以前年度亏损	276.86										4.44			157.89	99.79	14.74
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-6559.32	-102.55	-188.43	-277.42	-98.70	-187.47	-266.14	-57.09	-136.13	-218.89	4.44	-52.35	-101.96	157.89	99.79	14.74
10	息税前利润	13465.68	644.45	540.57	433.58	594.30	480.78	363.86	527.91	403.87	276.11	443.19	307.65	168.04	337.89	189.79	37.24
11	息税折旧摊销前利润	52809.78	1955.92	1852.04	1745.05	1905.77	1792.25	1675.33	1839.38	1715.34	1587.58	1754.66	1619.12	1479.51	1649.36	1501.26	1348.71

6、项目收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为52,809.78万元，专项债券本息覆盖倍数为1.29倍。

项目收益表

表3-7　　单位：万元

年度	预期收入（万元）	预期成本（万元）				预期收益（万元）
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2025年	3300.96	2114.88	0.00	0.00	2114.88	1186.08
2026年	3808.80	2400.31	0.00	0.00	2400.31	1408.49
2027年	4316.64	2697.68	0.00	0.00	2697.68	1618.96
2028年	5065.70	3036.42	0.00	0.00	3036.42	2029.28
2029年	5065.70	3109.29	0.00	0.00	3109.29	1956.41
2030年	5065.70	3184.33	0.00	0.00	3184.33	1881.37
2031年	5318.99	3292.04	0.00	0.00	3292.04	2026.95
2032年	5318.99	3371.66	0.00	0.00	3371.66	1947.33
2033年	5318.99	3453.66	0.00	0.00	3453.66	1865.33
2034年	5584.94	3570.03	0.00	0.00	3570.03	2014.91
2035年	5584.94	3657.03	0.00	0.00	3657.03	1927.91
2036年	5584.94	3746.64	0.00	0.00	3746.64	1838.30
2037年	5864.19	3872.45	0.00	0.00	3872.45	1991.74
2038年	5864.19	3967.51	0.00	0.00	3967.51	1896.68

年度	预期收入（万元）	预期成本（万元）				预期收益（万元）
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2039 年	5864.19	4065.43	0.00	0.00	4065.43	1798.76
2040 年	6157.39	4201.47	0.00	0.00	4201.47	1955.92
2041 年	6157.39	4305.35	0.00	0.00	4305.35	1852.04
2042 年	6157.39	4412.34	0.00	0.00	4412.34	1745.05
2043 年	6465.27	4559.50	0.00	0.00	4559.50	1905.77
2044 年	6465.27	4673.02	0.00	0.00	4673.02	1792.25
2045 年	6465.27	4789.94	0.00	0.00	4789.94	1675.33
2046 年	6788.52	4949.14	0.00	0.00	4949.14	1839.38
2047 年	6788.52	5073.18	0.00	0.00	5073.18	1715.34
2048 年	6788.52	5200.94	0.00	0.00	5200.94	1587.58
2049 年	7127.95	5373.29	0.00	0.00	5373.29	1754.66
2050 年	7127.95	5508.83	0.00	0.00	5508.83	1619.12
2051 年	7127.95	5648.44	0.00	0.00	5648.44	1479.51
2052 年	7484.36	5835.00	0.00	0.00	5835.00	1649.36
2053 年	7484.36	5983.10	0.00	0.00	5983.10	1501.26
2054 年	7484.36	6135.65	0.00	0.00	6135.65	1348.71
合计	178998.33	126188.55	0.00	0.00	126188.55	52809.78
本息合计	40925.00					
本息覆盖倍数	1.29					

7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 30 年期专项债券 10,000.00 万元，将于 2029 年开始分年还本，2029 年至 2033 年每年偿还本金 1%，2034 年至 2043 年每年偿还本金 2%，2044 年至 2048 年每年偿还本金 5%，2049 年至 2053 年每年偿还本金 10%。

2024 年计划申请使用 30 年期专项债券 10,000.00 万元，将于 2030 年开始分年还本，2030 年至 2034 年每年偿还本金 1%，2035 年至 2044 年每年偿还本金 2%，2045 年至 2049 年每年偿还本金 5%，2050 年至 2054 年每年偿还本金 10%。

利率按 4.5%计算，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。

具体偿债计划表如下:

偿债计划表

表 3-8　　单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2023 年	0.00	10000.00	225.00		225.00	10000.00
2024 年	10000.00	10000.00	675.00		675.00	20000.00
2025 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2026 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2027 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2028 年	20000.00		900.00	0.00	900.00	20000.00
2029 年	20000.00		897.75	100.00	997.75	19900.00
2030 年	19900.00		891.00	200.00	1091.00	19700.00
2031 年	19700.00		882.00	200.00	1082.00	19500.00
2032 年	19500.00		873.00	200.00	1073.00	19300.00
2033 年	19300.00		864.00	200.00	1064.00	19100.00
2034 年	19100.00		852.75	300.00	1152.75	18800.00
2035 年	18800.00		837.00	400.00	1237.00	18400.00
2036 年	18400.00		819.00	400.00	1219.00	18000.00
2037 年	18000.00		801.00	400.00	1201.00	17600.00
2038 年	17600.00		783.00	400.00	1183.00	17200.00
2039 年	17200.00		765.00	400.00	1165.00	16800.00
2040 年	16800.00		747.00	400.00	1147.00	16400.00
2041 年	16400.00		729.00	400.00	1129.00	16000.00
2042 年	16000.00		711.00	400.00	1111.00	15600.00
2043 年	15600.00		693.00	400.00	1093.00	15200.00
2044 年	15200.00		668.25	700.00	1368.25	14500.00
2045 年	14500.00		630.00	1000.00	1630.00	13500.00
2046 年	13500.00		585.00	1000.00	1585.00	12500.00
2047 年	12500.00		540.00	1000.00	1540.00	11500.00
2048 年	11500.00		495.00	1000.00	1495.00	10500.00
2049 年	10500.00		438.75	1500.00	1938.75	9000.00
2050 年	9000.00		360.00	2000.00	2360.00	7000.00
2051 年	7000.00		270.00	2000.00	2270.00	5000.00
2052 年	5000.00		180.00	2000.00	2180.00	3000.00
2053 年	3000.00		90.00	2000.00	2090.00	1000.00
2054 年	1000.00		22.50	1000.00	1022.50	0.00
合计		20000.00	20925.00	20000.00	40925.00	

（2）敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

表 3-9

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	47528.80	50169.29	52809.78	55450.27	58090.76
债券还本付息额（万元）	40925.00	40925.00	40925.00	40925.00	40925.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.16	1.23	1.29	1.35	1.42

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 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 220,413.28 万元，累计现金流出 207,628.50 万元，现金结余 12,784.78 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 3-10　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	52809.78			1186.08	1408.49	1618.96	2029.28	1956.41	1881.37	2026.95	1947.33	1865.33	2014.91	1927.91	1838.30	1991.74	1896.68
1.1	现金流入	178998.33			3300.96	3808.80	4316.64	5065.70	5065.70	5065.70	5318.99	5318.99	5318.99	5584.94	5584.94	5584.94	5864.19	5864.19
1.1.1	营业收入	178998.33			3300.96	3808.80	4316.64	5065.70	5065.70	5065.70	5318.99	5318.99	5318.99	5584.94	5584.94	5584.94	5864.19	5864.19
1.1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00																
1.2	现金流出	126188.55			2114.88	2400.31	2697.68	3036.42	3109.29	3184.33	3292.04	3371.66	3453.66	3570.03	3657.03	3746.64	3872.45	3967.51
1.2.1	经营成本	126188.55			2114.88	2400.31	2697.68	3036.42	3109.29	3184.33	3292.04	3371.66	3453.66	3570.03	3657.03	3746.64	3872.45	3967.51
1.2.2	增值税进项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00																
2	投资活动净现金流量	-40514.95	-22775.00	-17739.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																
2.2	现金流出	40514.95	22775.00	17739.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	40154.95	22775.00	17379.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	360.00		360.00														
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	489.95	22775.00	17739.95	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-997.75	-1091.00	-1082.00	-1073.00	-1064.00	-1152.75	-1237.00	-1219.00	-1201.00	-1183.00
3.1	现金流入	41414.95	23000.00	18414.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	21414.95	13000.00	8414.95														
3.1.2	建设投资借款	0.00																
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	20000.00	10000.00	10000.00														
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	40925.00	225.00	675.00	900.00	900.00	900.00	900.00	997.75	1091.00	1082.00	1073.00	1064.00	1152.75	1237.00	1219.00	1201.00	1183.00
3.2.1	债券利息支付	20925.00	225.00	675.00	900.00	900.00	900.00	900.00	897.75	891.00	882.00	873.00	864.00	852.75	837.00	819.00	801.00	783.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00														

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	300.00	400.00	400.00	400.00	400.00
3.2.4	应付利润	0.00																
3.2.5	其他流出	0.00																
4	净现金流量	12784.78	0.00	0.00	286.08	508.49	718.96	1129.28	958.66	790.37	944.95	874.33	801.33	862.16	690.91	619.30	790.74	713.68
5	累计盈余资金		0.00	0.00	286.08	794.57	1513.53	2642.81	3601.47	4391.84	5336.79	6211.12	7012.45	7874.61	8565.52	9184.82	9975.56	10689.24

项目资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	经营活动净现金流量	52809.78	1798.76	1955.92	1852.04	1745.05	1905.77	1792.25	1675.33	1839.38	1715.34	1587.58	1754.66	1619.12	1479.51	1649.36	1501.26	1348.71
1.1	现金流入	178998.33	5864.19	6157.39	6157.39	6157.39	6465.27	6465.27	6465.27	6788.52	6788.52	6788.52	7127.95	7127.95	7127.95	7484.36	7484.36	7484.36
1.1.1	营业收入	178998.33	5864.19	6157.39	6157.39	6157.39	6465.27	6465.27	6465.27	6788.52	6788.52	6788.52	7127.95	7127.95	7127.95	7484.36	7484.36	7484.36
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00																
1.2	现金流出	126188.55	4065.43	4201.47	4305.35	4412.34	4559.50	4673.02	4789.94	4949.14	5073.18	5200.94	5373.29	5508.83	5648.44	5835.00	5983.10	6135.65
1.2.1	经营成本	126188.55	4065.43	4201.47	4305.35	4412.34	4559.50	4673.02	4789.94	4949.14	5073.18	5200.94	5373.29	5508.83	5648.44	5835.00	5983.10	6135.65
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00																
2	投资活动净现金流量	-40514.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																
2.2	现金流出	40514.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	40154.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	360.00																
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	489.95	-1165.00	-1147.00	-1129.00	-1111.00	-1093.00	-1368.25	-1630.00	-1585.00	-1540.00	-1495.00	-1938.75	-2360.00	-2270.00	-2180.00	-2090.00	-1022.50
3.1	现金流入	41414.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	21414.95																

序号	项目	合计	运营期															
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
3.1.2	建设投资借款	0.00																
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	20000.00																
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	40925.00	1165.00	1147.00	1129.00	1111.00	1093.00	1368.25	1630.00	1585.00	1540.00	1495.00	1938.75	2360.00	2270.00	2180.00	2090.00	1022.50
3.2.1	债券利息支付	20925.00	765.00	747.00	729.00	711.00	693.00	668.25	630.00	585.00	540.00	495.00	438.75	360.00	270.00	180.00	90.00	22.50
3.2.2	债券发行费用	0.00																
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	700.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1500.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00
3.2.4	应付利润	0.00																
3.2.5	其他流出	0.00																
4	净现金流量	12784.78	633.76	808.92	723.04	634.05	812.77	424.00	45.33	254.38	175.34	92.58	-184.09	-740.88	-790.49	-530.64	-588.74	326.21
5	累计盈余资金		11323.00	12131.92	12854.96	13489.01	14301.78	14725.78	14771.11	15025.49	15200.83	15293.41	15109.32	14368.44	13577.95	13047.31	12458.57	12784.78

8、其他事项说明

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“荥阳健康园区养老康复中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

（此页无正文）

河南中兴信和会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国·郑州　　**中国注册会计师：**

二〇二二年十二月三十一日

请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100559624535D

（1－1）

名　　称　河南中兴信和会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

法定代表人　辛润克

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月20日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 06 25

年 月 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

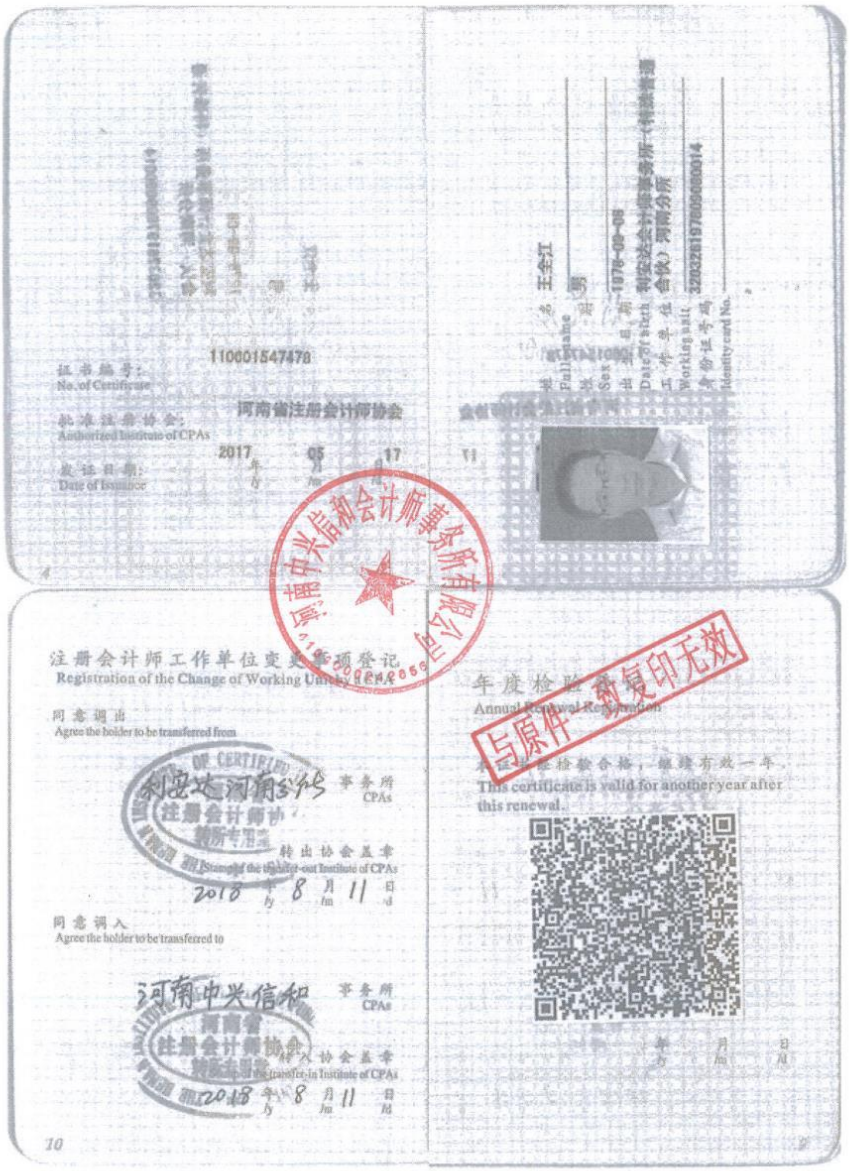
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



证书编号：
No. of Certificate

110001547478

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

4

姓 名 王全江
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1978-09-08
Date of birth

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

身份证号码 320326197809080014
Identity card No.

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

10

年度检验合格
Annual Renewal Registration

与原件一致复印无效

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

年 月 日

9


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 幸湘龙
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-08-14
工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412922197908144977
河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242656
年度检验登记
Annual Renewal Registration
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：110100750025
No. of Certificate
批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2010 年 12 月 29 日
Date of Issuance
与原件一致复印无效

荥阳市人才公寓项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0911 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年九月十三日

荥阳市人才公寓项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0911 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对荥阳市人才公寓项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合荥阳市人才公寓项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

荥阳市人才公寓项目拟申请政府专项债券资金 2,380.00 万元。其中，2023 年度申请使用 2,380.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，每半年支付一次利息，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		2,380.00		2,380.00	4.50%	107.10	107.10
第 2 年	2,380.00			2,380.00	4.50%	107.10	107.10
第 3 年	2,380.00			2,380.00	4.50%	107.10	107.10
第 4 年	2,380.00			2,380.00	4.50%	107.10	107.10
第 5 年	2,380.00			2,380.00	4.50%	107.10	107.10
第 6 年	2,380.00		23.80	2,356.20	4.50%	107.10	130.90
第 7 年	2,356.20		23.80	2,332.40	4.50%	106.03	129.83
第 8 年	2,332.40		23.80	2,308.60	4.50%	104.96	128.76
第 9 年	2,308.60		23.80	2,284.80	4.50%	103.89	127.69
第 10 年	2,284.80		23.80	2,261.00	4.50%	102.82	126.62

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 11 年	2,261.00		47.60	2,213.40	4.50%	101.75	149.35
第 12 年	2,213.40		47.60	2,165.80	4.50%	99.60	147.20
第 13 年	2,165.80		47.60	2,118.20	4.50%	97.46	145.06
第 14 年	2,118.20		47.60	2,070.60	4.50%	95.32	142.92
第 15 年	2,070.60		47.60	2,023.00	4.50%	93.18	140.78
第 16 年	2,023.00		47.60	1,975.40	4.50%	91.04	138.64
第 17 年	1,975.40		47.60	1,927.80	4.50%	88.89	136.49
第 18 年	1,927.80		47.60	1,880.20	4.50%	86.75	134.35
第 19 年	1,880.20		47.60	1,832.60	4.50%	84.61	132.21
第 20 年	1,832.60		47.60	1,785.00	4.50%	82.47	130.07
第 21 年	1,785.00		119.00	1,666.00	4.50%	80.33	199.33
第 22 年	1,666.00		119.00	1,547.00	4.50%	74.97	193.97
第 23 年	1,547.00		119.00	1,428.00	4.50%	69.62	188.62
第 24 年	1,428.00		119.00	1,309.00	4.50%	64.26	183.26
第 25 年	1,309.00		119.00	1,190.00	4.50%	58.91	177.91
第 26 年	1,190.00		238.00	952.00	4.50%	53.55	291.55
第 27 年	952.00		238.00	714.00	4.50%	42.84	280.84
第 28 年	714.00		238.00	476.00	4.50%	32.13	270.13
第 29 年	476.00		238.00	238.00	4.50%	21.42	259.42
第 30 年	238.00		238.00	0.00	4.50%	10.71	248.71
合计		2,380.00	2,380.00			2,490.08	4,870.08

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

荥阳市人才公寓项目预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据荥阳市住房保障和房地产服务中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为人才公寓出租收入。

2、净现金流入

荥阳市人才公寓项目建成后以人才公寓出租收入为基础，考虑工资及福利费、维修费、运营管理费以及税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
项目净收益	5,919.87	191.12	203.83	211.70	210.95

（续上表）

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
项目净收益	210.18	218.84	217.77	216.69	215.59

（续上表）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	214.47	223.30	221.88	216.96	194.86

（续上表）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
项目净收益	193.44	201.32	199.87	198.39	196.89

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
项目净收益	195.39	202.83	200.48	198.09	195.69

（续上表）

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
项目净收益	193.26	199.75	195.96	192.11	188.26

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为荥阳市人才公寓项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，荥阳市人才公寓项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
5,919.87	4,870.08	1,049.79	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，30 年期债券存续期运营收入合计为 9,227.99 万元、运营成本合计为 3,308.12 万元，偿债净收益合计为 5,919.87 万元。

本次评价的荥阳市人才公寓项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟

使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供荥阳市人才公寓项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为荥阳市人才公寓项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年九月十三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

人才是经济社会发展的第一资源。人才发展体制机制改革是全面深化改革的重要组成部分，是党的建设制度改革的重要内容。2016 年 3 月，中共中央印发《关于深化人才发展体制机制改革的意见》指出：扩大人才开放。树立全球视野和战略眼光，充分开发利用国内国际人才资源，主动参与国际人才竞争，完善更加开放、更加灵活的人才培养、吸引和使用机制，不唯地域引进人才，不求所有开发人才，不拘一格用好人才，确保人才引得进、留得住、流得动、用得好。

《国家中长期人才发展规划纲要（2010-2020 年）》提出：改善青年科技人才的生活条件，有条件的城市可在国家保障性住房建设中优先解决住房问题。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅下发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）明确提出：实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。”为了贯彻落实国办发〔2016〕39 号文件精神，2016 年 12 月，河南省人民政府印发了《关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85 号），提出了河南省加快发展住房租赁市场的指导意见和具体要求。

2017 年 7 月，住建部、国家发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号）文件，要求在人口净流入的大中城市住房租赁市场进行住房租赁试点。此次选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

为深入贯彻落实国办发〔2016〕39 号、豫政〔2016〕85 号等文件精神，建立购租并举的住房制度，加快培育和发展住房租赁市场，切实做好试点探索工作，2017 年 8 月，郑州市人民政府下达了《郑州市人民政府办公厅关于印发郑

州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案的通知》（郑政办文〔2017〕43号），提出试点工作目标为：“鼓励和支持住房租赁消费，多措并举加大租赁房源供应，扩大全市住房租赁市场规模。到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。”同时明确在2017年9月底前出台租赁型人才公寓建设使用管理办法，明确人才公寓建设模式、建设标准、申请条件、分配方式、租金标准和优惠政策等，发挥住房在吸引集聚人才方面的作用。在此基础上，郑州市人民政府办公厅印发了《郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法》（郑政办〔2018〕49号），文件明确指出，在限定建设标准、租金标准的条件下，面向郑州市各类人才供应租赁住房，加强郑州市人才公寓建设。

党的十九大报告习近平总书记指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

2018年5月，郑州市人民政府办公厅出台了《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市青年人才公寓建设工作实施方案的通知》（郑政办〔2018〕48号）。

2020年9月15日，郑州市公布了市委、市政府共同印发的《关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》，这是结合郑州实际，针对人才痛点，打通政策堵点，继2015年“1125聚才计划”、2017年“智汇郑州”人才工程之后，推出“3.0版”郑州人才新政。这一“升级版”人才新政，旨在以更大决心、更大力量、更精准措施实施人才强市战略，努力把郑州打造成一流人才的汇聚之地、培养之地和事业发展之地、价值实现之地。

落实人才强国战略，实施人才安居工程，搞好人才公寓建设的运营，努力解决人才住房的后顾之忧，对于吸引人才、留住人才具有重大而深远的意义。因此，现在许多地区通过“人才公寓”的计划来引进急需人才，并且有了很好的效果。

荥阳地处郑州市西部，距郑州中心城区15公里，是河南省距省会最近的县级市。总人口69万，面积943平方公里，辖9镇3乡2个街道办事处和1个风景区管委。《荥阳市2021年政府工作报告》指出，过去五年，荥阳市坚持稳增

长、促发展，综合实力跃上新台阶。生产总值在淘汰近四分之一落后产能基础上达到546亿元，年均增长4.1%，人均生产总值突破8万元，年均增长4.7%。在实施大规模减税降费政策情况下，收支总量分别突破540亿元、670亿元，较“十二五”分别增长1.3倍、1.4倍，税收占比平均达70%以上。规模以上工业增加值、社会消费品零售总额年均增长4.9%、8.1%。经济社会发展持续走在省、郑州市前列。荣获全国综合实力百强县市、投资潜力百强县市、科技创新百强县等称号。《工作报告》还指出：落实好“黄河人才计划”，进一步完善“1+N”政策体系，集中办好人才引进“一件事”，新引进高层次人才（团队）4个，用创新人才的“聚合”为高质量发展厚植根基。

随着产业的日益发展与队伍的的不断壮大，荥阳市当前的住房供应体系已难以适应人才发展的新形势和新要求。为牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，人才安居、人才住房成为开发区人才战略中亟待实施的重要课题。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于荥阳市飞龙路与菖蒲路交叉口东北侧宝翔嘉苑10号楼。具体位置如下图所示：



（二）建设规模及内容

根据智远工程管理有限公司编制的《荥阳市人才公寓项目可行性研究报告》以及荥阳市发展和改革委员会出具的《关于荥阳市人才公寓项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2022〕81号）文件，项目建设规模为：拟将宝翔嘉苑10号楼3-17层装修改造为青年人才公寓，建筑面积为13,804.34平方米。

主要建设内容包括：青年人才公寓装饰装修工程，含基础装修和硬装、软装工程。其中：基础装修和硬装包含门窗、吊顶、墙面、地面、厨房（含燃气灶）、卫生间装修（含卫浴）等；软装工程主要为家具家电等的配备，包括冰箱、电视、空调、热水器、床、柜子、桌椅、办公用品等。

（三）项目建设期

本项目建设期1年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算2,980.00万元，其中：工程费用2,654.90万元、工程建设其他费用134.32万元、基本预备费83.68万元、建设期利息107.10万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	1,274.46	376.07	1,004.37	-	2,654.90
1	青年人才公寓	1,138.96	347.87	866.32	-	2,353.15
1.1	装饰装修工程	1,138.96	347.87	-	-	1,486.83
1.1.1	砌筑工程	6.45				6.45
1.1.2	金属结构工程	2.58				2.58
1.1.3	门窗工程	386.52				386.52
1.1.4	楼地面装饰工程	208.72				208.72
1.1.5	墙、柱面装饰工程	148.17				148.17
1.1.6	吊顶工程	70.86				70.86
1.1.7	涂料工程	96.63				96.63
1.1.8	其他装饰工程	154.61				154.61

序号	项目名称	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
1.1.9	拆除工程	64.42				64.42
1.1.10	电气设备安装工程		257.68			257.68
1.1.11	给排水、采暖、燃气工程		90.19			90.19
1.2	电器、软装家具			866.32		866.32
2	顶尖人才住房	135.50	28.20	138.05	-	301.75
2.1	装饰装修改造工程	135.50	28.20	-	-	163.70
2.1.1	砌筑工程	7.36				7.36
2.1.2	金属结构工程	1.84				1.84
2.1.3	门窗工程	32.21				32.21
2.1.5	楼地面装饰工程	29.45				29.45
2.1.6	墙、柱面装饰工程	18.41				18.41
2.1.7	吊顶工程	9.20				9.20
2.1.8	涂料工程	8.28				8.28
2.1.9	其他装饰工程	13.80				13.80
2.1.10	拆除工程	9.20				9.20
2.1.11	电气设备安装工程		4.60			4.60
2.1.12	给排水、采暖、燃气工程		9.20			9.20
2.1.13	景观绿化及室外平台	5.75				5.75
2.1.14	卫生间装修改造		14.40			14.40
2.2	电器、软装家具			138.05		138.05
	第一部分工程费用小计	1,274.46	376.07	1,004.37	-	2,654.90
二	工程建设其他费用					
1	建设管理费				48.97	48.97
2	项目前期工作咨询费				10.59	10.59
3	工程监理费				18.29	18.29
4	工程设计费				27.17	27.17
5	工程造价咨询服务费				8.25	8.25

序号	项目名称	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
6	招标代理服务费				11.11	11.11
7	施工图审查费				/	/
8	工程保险费				4.95	4.95
9	建设工程质量鉴定费				5.00	5.00
	第二部分其他费用小计				134.32	134.32
	第一、二部分费用合计	1,274.46	376.07	1,004.37	134.32	2,789.22
三	基本预备费				83.68	83.68
四	建设投资	1,274.46	376.07	1,004.37	218.00	2,872.90
五	建设期利息				107.10	107.10
六	项目总投资	1,274.46	376.07	1,004.37	325.10	2,980.00

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

序号	类型	金额	占比
1	专项债券资金	2,380.00	79.87%
2	财政预算资金	600.00	20.13%
总投资		2,980.00	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

序号	项目	2023 年 1-12 月	合计
1	财政预算投入	600.00	600.00
2	专项债券资金	2,380.00	2,380.00
合计		2,980.00	2,980.00
占比		100.00%	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。根据荥阳市住房保障和房地产服务中心出具的《荥阳市人才公寓项目不涉及 PPP 和其他融资安排的情况说明》，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

荥阳市住房保障和房地产服务中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	荥阳市住房保障和房地产服务中心
统一社会信用代码	12410182416193125F
注册地址	河南省荥阳市开发区繁荣路中段北侧 003 号
法定代表人	刘毅
登记机关	荥阳市事业单位登记管理局

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

荥阳市人才公寓项目预期收益主要为人才公寓出租收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目主管部门均为荥阳市住房保障和房地产服

务中心，由荥阳市住房保障和房地产服务中心负责本项目的建设和运营。

项目债券资金到位后，荥阳市住房保障和房地产服务中心根据项目施工进度向荥阳市财政局申请资金使用，审批通过后，由荥阳市财政局将对应金额的债券资金拨付至荥阳市住房保障和房地产服务中心，再由荥阳市住房保障和房地产服务中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为人才公寓出租收入。荥阳市住房保障和房地产服务中心将项目运营产生的收益，在债券还本付息前除运营费用外剩余资金足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目收入主要为人才公寓出租收入。

（1）数量：

根据《关于实施“荥阳英才引进计划”实施方案》的要求，每年引进80名硕士研究生等急需紧缺人才引进。本项目共建设170套房，建筑面积为13,804.34㎡。具体户型如下表所示：

序号	户型	单位	数量	面积
1	一室一厅（A户型）	套	28	36.30㎡
2	一室一厅（E户型）	套	28	88.15㎡
3	两室两厅（B户型）	套	28	78.11㎡
4	两室两厅（C户型）	套	28	81.04㎡
5	两室两厅（D户型）	套	56	88.28㎡
6	三室两厅	套	2	
合计			170	

（2）价格：

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《河南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（豫政办〔2022〕6号）、《郑州市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（郑政办〔2022〕15号）以及《河南省关于发展人才公寓的意见的通知》（豫建住房〔2022〕78号）的要求，租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体标准由城市人民政府按照“租户可承受、运营可持续”的原则确定。本项目为人才公寓建设项目，建成后将吸引人才入住，因此

本项目出租价格为市场平均价格的 90%。

周边区域住宅租金情况、郑州市人才公寓租金情况详见下表：

序号	名称	类型	建筑面积（㎡）	月租金	单方租金元/（月·㎡）
1	宝翔嘉苑	一室一厅	40	1,000.00	25.00
		两室一厅一卫	76	1,300.00	17.11
2	德润华庭	两室一厅一卫	56	1,100.00	19.64
		两室二厅一卫	76	1,300.00	17.11
3	悦蓝山	两室一厅一卫	58	1,200.00	20.69
		两室二厅一卫	78	1,600.00	20.51
平均单方租金（元/（月•㎡））					20.00
本项目暂按单方租金（元/（月•㎡））					18.00

参考以上信息，本项目租金价格为 18 元/（月 • ㎡）（20*90%=18）

（3）入住率：

本项目为人才公寓项目，租金价格低于市场价，申请者多为引进人才，郑州市人才公寓供小于求，近年来一直处于“一房难求”的状态，基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间能成熟，本项目入住率运营期第一年按 85%测算，第二年按 90%测算，第三年及以后年度按 95%测算。

债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

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
1.人才公寓出租收入	253.45	268.36	283.27	283.27	283.27
入住率	85%	90%	95%	95%	95%
单价（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34
月数（月）	12	12	12	12	12
合计	253.45	268.36	283.27	283.27	283.27

（续上表）

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1.人才公寓出租收入	297.43	297.43	297.43	297.43	297.43
入住率	95%	95%	95%	95%	95%
单价（元/㎡/月）	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34
月数（月）	12	12	12	12	12
合计	297.43	297.43	297.43	297.43	297.43

（续上表）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1.人才公寓出租收入	312.38	312.38	312.38	312.38	312.38
入住率	95%	95%	95%	95%	95%
单价（元/㎡/月）	19.85	19.85	19.85	19.85	19.85
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34
月数（月）	12	12	12	12	12
合计	312.38	312.38	312.38	312.38	312.38

（续上表）

项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.人才公寓出租收入	327.96	327.96	327.96	327.96	327.96
入住率	95%	95%	95%	95%	95%
单价（元/㎡/月）	20.84	20.84	20.84	20.84	20.84
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34
月数（月）	12	12	12	12	12
合计	327.96	327.96	327.96	327.96	327.96

（续上表）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1.人才公寓出租收入	344.32	344.32	344.32	344.32	344.32
入住率	95%	95%	95%	95%	95%
单价（元/㎡/月）	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34
月数（月）	12	12	12	12	12
合计	344.32	344.32	344.32	344.32	344.32

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
1.人才公寓出租收入	361.48	361.48	361.48	361.48	9,227.99
入住率	95%	95%	95%	95%	
单价（元/㎡/月）	22.97	22.97	22.97	22.97	

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
数量（㎡）	13,804.34	13,804.34	13,804.34	13,804.34	
月数（月）	12	12	12	12	
合计	361.48	361.48	361.48	361.48	9,227.99

2、运营成本预测

该项目成本主要支出有主要包括：工资及福利费、维修费、运营管理费以及税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）工资福利费

本项目投入运营后，劳动定员暂定 5 人，其中管理人员 1 人，年工资水平 5.4 万元/年；保洁人员 2 人，年工资水平 4 万元/年；保安人员 2 人，年工资水平 4 万元/年，福利费按工资额的 14%计算。考虑物价格上涨因素，按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（2）维修费

主要包含消防管网及设备维修、楼栋主体及装修工程维修，按固定资产折旧费用的 15%计提，维修费用按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（3）运营管理费

主要包含项目运营过程中的一下管理费，按照运营收入的 5%计提。

（4）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）“一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5％的征收率减按 1.5％计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5％的征收率减按 1.5％计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5％预征率预缴增值税。二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个

人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。”

进项税建筑安装工程费用按9%；修理费按13%；运营管理费按6%。城建税按7%，教育费附加按3%，地方教育附加按2%；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

运营成本预测

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
1.工资福利	24.40	24.91	25.43	25.96	26.51
2.维修费	15.96	16.30	16.64	16.99	17.35
3.运营管理费	12.67	13.42	14.16	14.16	14.16
4.税费	9.30	9.90	15.34	15.21	15.07
增值税					
增值税附加税					
房产税	9.30	9.85	10.40	10.40	10.40
所得税		0.05	4.94	4.81	4.67
合计	62.33	64.53	71.57	72.32	73.09

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1.工资福利	27.07	27.64	28.22	28.81	29.42
2.维修费	17.71	18.08	18.46	18.85	19.25
3.运营管理费	14.87	14.87	14.87	14.87	14.87
4.税费	18.94	19.07	19.19	19.31	19.42
增值税					
增值税附加税					
房产税	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91
所得税	8.03	8.16	8.28	8.40	8.51
合计	78.59	79.66	80.74	81.84	82.96

（续上表）

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1.工资福利	30.04	30.67	31.31	31.97	32.64
2.维修费	19.65	20.06	20.48	20.91	21.35
3.运营管理费	15.62	15.62	15.62	15.62	15.62
4.税费	23.77	24.15	28.01	49.02	49.33

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
增值税			3.20	22.13	22.08
增值税附加税			0.38	2.66	2.65
房产税	11.46	11.46	11.46	11.46	11.46
所得税	12.31	12.69	12.97	12.77	13.14
合计	89.08	90.50	95.42	117.52	118.94

（续上表）

项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.工资福利	33.33	34.03	34.74	35.47	36.21
2.维修费	21.80	22.26	22.73	23.21	23.70
3.运营管理费	16.40	16.40	16.40	16.40	16.40
4.税费	55.11	55.40	55.70	55.99	56.26
增值税	23.26	23.20	23.14	23.08	23.01
增值税附加税	2.79	2.78	2.78	2.77	2.76
房产税	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04
所得税	17.02	17.38	17.74	18.10	18.45
合计	126.64	128.09	129.57	131.07	132.57

（续上表）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1.工资福利	36.97	37.75	38.54	39.35	40.18
2.维修费	24.20	24.71	25.23	25.76	26.30
3.运营管理费	17.22	17.22	17.22	17.22	17.22
4.税费	63.10	64.16	65.24	66.30	67.36
增值税	24.25	24.18	24.12	24.05	23.98
增值税附加税	2.91	2.90	2.89	2.89	2.88
房产税	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64
所得税	23.30	24.44	25.59	26.72	27.86
合计	141.49	143.84	146.23	148.63	151.06

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
1.工资福利	41.02	41.88	42.76	43.66	960.89
2.维修费	26.85	27.41	27.99	28.58	628.77
3.运营管理费	18.07	18.07	18.07	18.07	461.40

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
4.税费	75.79	78.16	80.55	82.91	1,257.06
增值税	25.28	25.20	25.13	25.05	384.34
增值税附加税	3.03	3.02	3.02	3.01	46.12
房产税	13.27	13.27	13.27	13.27	338.68
所得税	34.21	36.67	39.13	41.58	487.92
合计	161.73	165.52	169.37	173.22	3,308.12

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为5,919.87万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 2 年	253.45	62.33	191.12
第 3 年	268.36	64.53	203.83
第 4 年	283.27	71.57	211.70
第 5 年	283.27	72.32	210.95
第 6 年	283.27	73.09	210.18
第 7 年	297.43	78.59	218.84
第 8 年	297.43	79.66	217.77
第 9 年	297.43	80.74	216.69
第 10 年	297.43	81.84	215.59
第 11 年	297.43	82.96	214.47
第 12 年	312.38	89.08	223.30
第 13 年	312.38	90.50	221.88
第 14 年	312.38	95.42	216.96
第 15 年	312.38	117.52	194.86
第 16 年	312.38	118.94	193.44
第 17 年	327.96	126.64	201.32
第 18 年	327.96	128.09	199.87
第 19 年	327.96	129.57	198.39
第 20 年	327.96	131.07	196.89
第 21 年	327.96	132.57	195.39
第 22 年	344.32	141.49	202.83

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 23 年	344.32	143.84	200.48
第 24 年	344.32	146.23	198.09
第 25 年	344.32	148.63	195.69
第 26 年	344.32	151.06	193.26
第 27 年	361.48	161.73	199.75
第 28 年	361.48	165.52	195.96
第 29 年	361.48	169.37	192.11
第 30 年	361.48	173.22	188.26
合计	9,227.99	3,308.12	5,919.87

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

年度	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	9,227.99		253.45	268.36	283.27	283.27	283.27	297.43	297.43	297.43
经营活动支出（含税费）	3,308.12		62.33	64.53	71.57	72.32	73.09	78.59	79.66	80.74
经营活动产生的现金净额	5,919.87		191.12	203.83	211.70	210.95	210.18	218.84	217.77	216.69
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	2,980.00	2,980.00								
投资活动产生的现金净额	-2,980.00	-2,980.00								
三、融资活动产生的现金										
财政资金	600.00	600.00								
债券资金	2,380.00	2,380.00								
银行借款										
偿还债券本金	2,380.00						23.80	23.80	23.80	23.80
偿还银行借款本金										
支付债券利息	2,382.98		107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	106.03	104.96	103.89
支付银行借款利息										

年度	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
融资活动产生的现金净额	-1,782.98	2,980.00	-107.10	-107.10	-107.10	-107.10	-130.90	-129.83	-128.76	-127.69
四、净现金流量	1,156.89		84.02	96.73	104.60	103.85	79.28	89.01	89.01	89.00
五、累计现金流量	1,156.89		84.02	180.75	285.35	389.20	468.48	557.49	646.50	735.50

（续上表）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	297.43	297.43	312.38	312.38	312.38	312.38	312.38	327.96	327.96	327.96	327.96
经营活动支出（含税费）	81.84	82.96	89.08	90.50	95.42	117.52	118.94	126.64	128.09	129.57	131.07
经营活动产生的现金净额	215.59	214.47	223.30	221.88	216.96	194.86	193.44	201.32	199.87	198.39	196.89
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	23.80	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60	47.60
偿还银行借款本金											

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
支付债券利息	102.82	101.75	99.60	97.46	95.32	93.18	91.04	88.89	86.75	84.61	82.47
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-126.62	-149.35	-147.20	-145.06	-142.92	-140.78	-138.64	-136.49	-134.35	-132.21	-130.07
四、净现金流量	88.97	65.13	76.10	76.82	74.04	54.08	54.81	64.83	65.52	66.18	66.82
五、累计现金流量	824.48	889.60	965.70	1,042.52	1,116.56	1,170.64	1,225.45	1,290.27	1,355.79	1,421.97	1,488.80

（续上表）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	327.96	344.32	344.32	344.32	344.32	344.32	361.48	361.48	361.48	361.48
经营活动支出（含税费）	132.57	141.49	143.84	146.23	148.63	151.06	161.73	165.52	169.37	173.22
经营活动产生的现金净额	195.39	202.83	200.48	198.09	195.69	193.26	199.75	195.96	192.11	188.26
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	80.33	74.97	69.62	64.26	58.91	53.55	42.84	32.13	21.42	10.71
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-199.33	-193.97	-188.62	-183.26	-177.91	-291.55	-280.84	-270.13	-259.42	-248.71
四、净现金流量	-3.94	8.86	11.87	14.83	17.79	-98.29	-81.09	-74.17	-67.31	-60.45
五、累计现金流量	1,484.86	1,493.72	1,505.59	1,520.42	1,538.20	1,439.91	1,358.82	1,284.65	1,217.34	1,156.89

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 2,380.00 万元。其中，2023 年度申请使用 2,380.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		107.10	107.10	
第 2 年		107.10	107.10	191.12
第 3 年		107.10	107.10	203.83
第 4 年		107.10	107.10	211.70
第 5 年		107.10	107.10	210.95
第 6 年	23.80	107.10	130.90	210.18
第 7 年	23.80	106.03	129.83	218.84
第 8 年	23.80	104.96	128.76	217.77
第 9 年	23.80	103.89	127.69	216.69
第 10 年	23.80	102.82	126.62	215.59
第 11 年	47.60	101.75	149.35	214.47
第 12 年	47.60	99.60	147.20	223.30
第 13 年	47.60	97.46	145.06	221.88
第 14 年	47.60	95.32	142.92	216.96
第 15 年	47.60	93.18	140.78	194.86
第 16 年	47.60	91.04	138.64	193.44
第 17 年	47.60	88.89	136.49	201.32
第 18 年	47.60	86.75	134.35	199.87
第 19 年	47.60	84.61	132.21	198.39
第 20 年	47.60	82.47	130.07	196.89
第 21 年	119.00	80.33	199.33	195.39
第 22 年	119.00	74.97	193.97	202.83
第 23 年	119.00	69.62	188.62	200.48

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 24 年	119.00	64.26	183.26	198.09
第 25 年	119.00	58.91	177.91	195.69
第 26 年	238.00	53.55	291.55	193.26
第 27 年	238.00	42.84	280.84	199.75
第 28 年	238.00	32.13	270.13	195.96
第 29 年	238.00	21.42	259.42	192.11
第 30 年	238.00	10.71	248.71	188.26
合计	**2,380.00**	**2,490.08**	**4,870.08**	**5,919.87**
本息覆盖倍数	**1.22**			

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

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至20294年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昊联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：4101007O

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

变更单位复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南旧昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2021年12月21日

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

河南旧昇联合会计师事务所（特殊普通合伙）
4101000115357



姓 名 Full name 王庆慧
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



2022年7月1日

新郑0152河南省粮食储备库
观音寺库区改扩建工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090622号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月十九日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 8
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 15
（六）现金流量分析 18
（七）本息覆盖倍数 23
六、总体评价结果 24
七、使用限制 24

新郑 0152 河南省粮食储备库

观音寺库区改扩建工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090622 号

我们接受委托，对新郑 0152 河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程（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，了解新郑 0152 河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。新郑市粮食和物资储备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郑市粮食和物资储备局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新郑 0152 河南省粮食储备库观音寺库区改扩建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 5 月 19 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郑市粮食和物资储备局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指新郑 0152 河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于新郑市观音寺镇开源大道与013乡道交叉口东北角。

2.项目参与主体

新郑市粮食和物资储备局为本项目主管部门，新郑市粮食和物资储备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	新郑市粮食和物资储备局
统一社会信用代码	11410184005299398K
住所	河南省新郑市新建北路612号
负责人	鲁生伟
登记机关	新郑市人民政府办公室

3.建设规模与内容

根据新郑市发展和改革委员会《关于新郑0152河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程可行性研究报告的批复》（新发改社会〔2022〕43号）以及《新郑0152河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程可行性研究报告》：新郑 0152 河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程，规划总用地面积17,005.32平方米，本项目拟拆除原有老旧仓房，新增仓容2.8万吨的高标准散装平房仓，总建筑面积为5,577.00平方米。具体包括30.00米跨散装平房仓、21.00米跨散装平房仓、地下式消防水池及泵房、柴油发电机房、太阳能屋顶光伏发电系统、道路及硬化、老旧办公楼改造装修等。

（二）项目建设周期

本项目为改扩建项目，本项目建设期为1年，预计2023年1月开工，2023年12月竣工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资3,810.24万元，其中，工程费用为2,976.69万元，工程建设其他费为576.77万元，预备费为110.18万元，建设期利息126.00万元，流动资金20.61万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	概算价值（万元）				合计
		土建	水暖电	工艺设备	其他	
一	工程费用					

序号	项目或费用名称	概算价值（万元）				合计
		土建	水暖电	工艺设备	其他	
1	生产设施	1,645.22	122.69	313.32		2,081.23
1.1	2.8万吨散装平房仓(2栋)	1,645.22	122.69			1,767.91
1.1.1	进出仓工艺设备			80.20		80.20
1.1.2	机械通风设备			57.60		57.60
1.1.3	环流熏蒸系统			46.48		46.48
1.1.4	粮情检测系统			19.04		19.04
1.2	智能化系统			110.00		110.00
2	配套设施	111.06	6.36	398.00		515.42
2.1	消防水池及水泵房	40.50	5.40	8.00		53.90
2.2	柴油发电机房	10.56	0.96	10.00		21.52
2.3	办公楼维修费	60.00				60.00
2.4	太阳能屋顶光伏发电系统			380.00		380.00
3	室外工程	317.04	63.00			380.04
3.1	拆除工程	55.00				55.00
3.2	给排水外线及消防		35.00			35.00
3.3	电外线及库区照明		28.00			28.00
3.4	道路及硬化	211.80				211.80
3.5	绿化	12.74				12.74
3.6	土石方	37.50				37.50
二	工程建设其他费				576.77	576.77
2.1	土地使用费				300.00	300.00
2.2	建设单位管理费				23.81	23.81
2.3	环境影响咨询服务费				2.98	2.98
2.4	前期工作咨询费				2.98	2.98
2.5	工程勘察费				8.04	8.04
2.6	工程设计费				73.52	73.52
2.7	工程监理费				23.81	23.81
2.8	施工图审查费				4.47	4.47
2.9	招标代理费				1.49	1.49
2.10	城市建设配套费				118.56	118.56
2.11	人防异地建设费				17.11	17.11

序号	项目或费用名称	概算价值（万元）				合计
		土建	水暖电	工艺设备	其他	
三	预备费				110.18	110.18
3.1	基本预备费				110.18	110.18
四	建设期利息				126.00	126.00
五	流动资金				20.61	20.61
六	合计	2,073.31	192.05	711.32	833.56	3,810.24

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	资金投入	金额	占比
市本级财政资金	财政预算资金	1,010.24	26.51%
	专项债券资金	2,800.00	73.49%
合计		3,810.24	100.00%

除专项债和财政预算资金外，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。

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	资金投入	2023 年度	金额
市本级财政资金	财政预算资金	1,010.24	1,010.24
	专项债券资金	2,800.00	2,800.00
合计		2,900.00	3,810.24

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

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目拟申请使用债券资金总额2,800.00万元。其中：2023年申请使用专项债券2,800.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息，已兑付本金不再计息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第1年		2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第2年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第3年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第4年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第5年	2,800.00			2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第6年	2,800.00		28.00	2,772.00	4.50%	126.00	154.00
第7年	2,772.00		28.00	2,744.00	4.50%	124.74	152.74
第8年	2,744.00		28.00	2,716.00	4.50%	123.48	151.48
第9年	2,716.00		28.00	2,688.00	4.50%	122.22	150.22
第10年	2,688.00		28.00	2,660.00	4.50%	120.96	148.96
第11年	2,660.00		56.00	2,604.00	4.50%	119.70	175.70
第12年	2,604.00		56.00	2,548.00	4.50%	117.18	173.18
第13年	2,548.00		56.00	2,492.00	4.50%	114.66	170.66
第14年	2,492.00		56.00	2,436.00	4.50%	112.14	168.14
第15年	2,436.00		56.00	2,380.00	4.50%	109.62	165.62
第16年	2,380.00		56.00	2,324.00	4.50%	107.10	163.10
第17年	2,324.00		56.00	2,268.00	4.50%	104.58	160.58
第18年	2,268.00		56.00	2,212.00	4.50%	102.06	158.06
第19年	2,212.00		56.00	2,156.00	4.50%	99.54	155.54

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 20 年	2,156.00		56.00	2,100.00	4.50%	97.02	153.02
第 21 年	2,100.00		140.00	1,960.00	4.50%	94.50	234.50
第 22 年	1,960.00		140.00	1,820.00	4.50%	88.20	228.20
第 23 年	1,820.00		140.00	1,680.00	4.50%	81.90	221.90
第 24 年	1,680.00		140.00	1,540.00	4.50%	75.60	215.60
第 25 年	1,540.00		140.00	1,400.00	4.50%	69.30	209.30
第 26 年	1,400.00		280.00	1,120.00	4.50%	63.00	343.00
第 27 年	1,120.00		280.00	840.00	4.50%	50.40	330.40
第 28 年	840.00		280.00	560.00	4.50%	37.80	317.80
第 29 年	560.00		280.00	280.00	4.50%	25.20	305.20
第 30 年	280.00		280.00		4.50%	12.60	292.60
合计		2,800.00	2,800.00			2,929.50	5,729.50

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%、2.10%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本费用按照2.10%的平均增长率进行测算；

8.本项目债券存续期30年，建设期为1年。项目运营期为债券存续期第2年至第30年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市粮食和物资储备局，项目资产登记单位为新郑市粮食和物资储备局。新郑市粮食和物资储备局负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后新郑市粮食和物资储备局根据项目施工进度向新郑市财政局申请资金使用，审批通过后，由新郑市财政局将对应金额的债券资金拨付至新郑市粮食和物资储备局，再由新郑市粮食和物资储备局支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为粮食储备收入、粮食轮换收入，根据《郑州市财政局关于调整地方储备粮油费用补贴标准的回复意见》（郑财办〔2014〕27号）获取小麦保管收入和轮换收入。收入来源归入专用账户。新郑市粮食和物资储备局会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果新郑市粮食和物资储备局未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的粮食储备收入、粮食轮换收入作为债券还款资金来源。

1.粮食保管收入

本项目建成后，粮食仓储规模为28,000.00吨，根据郑州市财政局《关于调整地方储备粮油费用补贴标准的回复意见》（郑财办〔2014〕27号），自2014年1月1日起调整我市地方储备粮油保管轮换费用补贴标准，原粮保管费用标准均由现行的每年每吨80元调整为每年每吨100元。故本项目收储粮保管费用按照每100.00元/吨计算，考虑到粮食储备可能受当地粮食产量等原因的影响，项目建成后收储粮储备规模可能利用不高，但考虑到本项目为改扩建，又存在一定的储备基础，基于谨慎性原则，项目运营期第1年负荷率按照80%，随后每年增长10%，增长到100%后不再增长。

2.粮食轮换收入

参考《中央储备粮油财政、财务管理暂行办法》等有关文件，小麦每三年轮换一次，轮换数量按照仓储数量确认，轮换费用根据郑州市财政局《关于调整地方储备粮油费用补贴标准的回复意见》（郑财办〔2014〕27号），自2014年1月1日起调整我市地方储备粮油保管轮换费用标准，原粮轮换费用补贴标准均由现行的每年每吨80.00元调整为每年每吨100.00元，则本项目地方收储粮保管费按照每年100.00元/吨。

（四）项目运营成本分析

项目总成本包含燃料及动力、职工薪酬、修理费、其他费用、出入库轮换粮食成本及税费。

1.燃料动力费

根据可行性研究报告显示：本项目建成后预计每年用水量为 0.53 万 m^3，根据当地水价标准，水费单价 5.95 元/m^3，项目年耗电量 8.76 万 kWh，考虑到建设有太阳能屋顶光伏发电系统，发电自用，本项目不考虑用电数量，水价运营期内不考虑增长。

2.职工薪酬

项目拟劳动定员 10 人，其中：技术人员 6 人，管理调配人员 4 人，平均人均工资为 5.4 万元/人/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%。基于谨慎性原则，该成本按照 2.10%的年增长率进行预测。

3.修理费

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，按项目折旧费的 15%计取。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

4.其他费用

根据可行性研究报告，项目运营期内会产生一些不可预计的费用，按收入的 2%计算。

5.税费

本项目财政部、国家税务总局《关于粮食企业增值税征免问题的通知》（财税字 198 号）规定国有粮食购销企业必须按顺价原则销售

粮食。对承担粮食收储任务的国有粮食购销企业销售的粮食免征增值税。本项目交纳企业所得税税率为 25%，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

测算明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
销项税										
建设期进项（以负数形式列示）										
运营期进项（以负数形式列示										
增值税										
附加税										
折旧及摊销	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01
债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	124.74	123.48	122.22	120.96	119.70
利润总额	-134.87	-112.37	149.96	-91.45	-93.05	146.47	-93.79	-94.20	145.20	-95.16
所得税										

（续表）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
销项税										
建设期进项（以负数形式列示）										
运营期进项（以负数形式列示										
增值税										
附加税										
折旧及摊销	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
债券利息	117.18	114.66	112.14	109.62	107.10	104.58	102.06	99.54	97.02	94.50
利润总额	-94.43	146.12	-93.10	-92.49	147.94	-91.39	-90.90	149.40	-90.05	-89.70
所得税										

（续表）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
销项税										
建设期进项（以负数形式列示）										
运营期进项（以负数形式列示										
增值税										
附加税										
折旧及摊销	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	127.01	3,683.23
债券利息	88.20	81.90	75.60	69.30	63.00	50.40	37.80	25.20	12.60	2,803.50
利润总额	154.26	-81.56	-77.56	166.26	-69.70	-59.56	190.40	-39.42	-29.43	-318.17
所得税				1.79			15.29			17.08

（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	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**224.00**	**252.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**
1	粮食储备收入	224.00	252.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	储备规模（吨）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
	单价（元/吨/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	粮食轮换收入			280.00			280.00			280.00	
	出入量（吨）	-	-	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-	28,000.00	-
	单价	-	-	100.00	-	-	100.00	-	-	100.00	-
	负荷率	-	-	100%	-	-	100%	-	-	100%	-
二	**成本支出**	**82.92**	**85.29**	**96.10**	**89.30**	**90.94**	**101.00**	**94.30**	**96.03**	**106.20**	**99.61**
1	燃料动力费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
1.1	水费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
2	职工薪酬	54.00	55.13	56.29	57.47	58.68	59.91	61.17	62.45	63.76	65.10
3	修理费	19.05	19.45	19.86	20.28	20.71	21.14	21.58	22.03	22.49	22.96
4	其他费用	6.72	7.56	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40
5	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**净收益**	**141.08**	**166.71**	**463.90**	**190.70**	**189.06**	**459.00**	**185.70**	**183.97**	**453.80**	**180.39**

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**
1	粮食储备收入	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	储备规模（吨）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
	单价（元/吨/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	粮食轮换收入		280.00			280.00			280.00		
	出入量（吨）	-	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-
	单价	-	100.00	-	-	100.00	-	-	100.00	-	-
	负荷率	-	100%	-	-	100%	-	-	100%	-	-
二	**成本支出**	**101.46**	**111.75**	**105.28**	**107.25**	**117.66**	**111.31**	**113.41**	**123.95**	**117.73**	**119.96**
1	燃料动力费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
1.1	水费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
2	职工薪酬	66.47	67.87	69.30	70.76	72.25	73.77	75.32	76.90	78.51	80.16
3	修理费	23.44	23.93	24.43	24.94	25.46	25.99	26.54	27.10	27.67	28.25
4	其他费用	8.40	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40	8.40
5	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**净收益**	**178.54**	**448.25**	**174.72**	**172.75**	**442.34**	**168.69**	**166.59**	**436.05**	**162.27**	**160.04**

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一	**营业收入**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**560.00**	**280.00**	**280.00**	**10,556.00**
1	粮食储备收入	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	8,036.00
	储备规模（吨）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	
	单价（元/吨/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
2	粮食轮换收入	280.00			280.00			280.00			2,520.00
	出入量（吨）	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-	
	单价	100.00	-	-	100.00	-	-	100.00	-	-	
	负荷率	100%	-	-	100%	-	-	100%	-	-	
二	**成本支出**	**130.63**	**124.56**	**126.93**	**139.54**	**131.82**	**134.35**	**160.62**	**139.57**	**142.26**	**3,301.73**
1	燃料动力费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	91.35
1.1	水费	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	91.45
2	职工薪酬	81.84	83.56	85.31	87.10	88.93	90.80	92.71	94.66	96.65	2,126.83
3	修理费	28.84	29.45	30.07	30.70	31.34	32.00	32.67	33.36	34.06	749.79
4	其他费用	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40	8.40	16.80	8.40	8.40	316.68
5	税费	-	-	-	1.79	-	-	15.29	-	-	17.08
三	**净收益**	**429.37**	**155.44**	**153.07**	**420.46**	**148.18**	**145.65**	**399.38**	**140.43**	**137.74**	**7,254.27**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	10,556.00		224.00	252.00	560.00	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00
经营活动支出（含税费）	3,301.73		82.92	85.29	96.10	89.30	90.94	101.00	94.30	96.03
经营活动产生的现金净额	7,254.27		141.08	166.71	463.90	190.70	189.06	459.00	185.70	183.97
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	3,153.95	3,153.95								
投资活动产生的现金净额	-3,153.95	-3,153.95								
三、融资活动产生的现金										
自有资金	1,653.95	1,653.95								
债券资金	1,500.00	1,500.00								
银行借款										
偿还债券本金	2,500.00						25.00	25.00	25.00	25.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	2,803.50		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	124.74	123.48	122.22
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-2,149.55	3,153.95	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-151.00	-149.74	-148.48	-147.22
四、净现金流量	1,950.77	-	15.08	40.71	337.90	64.70	38.06	309.26	37.22	36.75
五、累计现金流量	1,950.77	-	15.08	55.79	393.69	458.39	496.45	805.71	842.93	879.68

（续表）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	560.00	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00	560.00
经营活动支出（含税费）	106.20	99.61	101.46	111.75	105.28	107.25	117.66	111.31	113.41	123.95
经营活动产生的现金净额	453.80	180.39	178.54	448.25	174.72	172.75	442.34	168.69	166.59	436.05
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
自有资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	25.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	120.96	119.70	117.18	114.66	112.14	109.62	107.10	104.58	102.06	99.54
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-145.96	-169.70	-167.18	-164.66	-162.14	-159.62	-157.10	-154.58	-152.06	-149.54
四、净现金流量	307.84	10.69	11.36	283.59	12.58	13.13	285.24	14.11	14.53	286.51
五、累计现金流量	1,187.52	1,198.21	1,209.57	1,493.16	1,505.74	1,518.87	1,804.11	1,818.22	1,832.75	2,119.26

（续表）

年度	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00	560.00	280.00	280.00
经营活动支出（含税费）	117.73	119.96	130.63	124.56	126.93	139.54	131.82	134.35	160.62	139.57	142.26
经营活动产生的现金净额	162.27	160.04	429.37	155.44	153.07	420.46	148.18	145.65	399.38	140.43	137.74
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出(含建设期利息)											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
自有资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	50.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	97.02	94.50	88.20	81.90	75.60	69.30	63.00	50.40	37.80	25.20	12.60

年度	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-147.02	-219.50	-213.20	-206.90	-200.60	-194.30	-313.00	-300.40	-287.80	-275.20	-262.60
四、净现金流量	15.25	-59.46	216.17	-51.46	-47.53	226.16	-164.82	-154.75	111.58	-134.77	-124.86
五、累计现金流量	2,134.51	2,075.05	2,291.22	2,239.76	2,192.23	2,418.39	2,253.57	2,098.82	2,210.40	2,075.63	1,950.77

（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 7,254.27 万元；计算的本息覆盖倍数 1.27。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		126.00	126.00	
第 2 年		126.00	126.00	141.08
第 3 年		126.00	126.00	166.71
第 4 年		126.00	126.00	463.90
第 5 年		126.00	126.00	190.70
第 6 年	28.00	126.00	154.00	189.06
第 7 年	28.00	124.74	152.74	459.00
第 8 年	28.00	123.48	151.48	185.70
第 9 年	28.00	122.22	150.22	183.97
第 10 年	28.00	120.96	148.96	453.80
第 11 年	56.00	119.70	175.70	180.39
第 12 年	56.00	117.18	173.18	178.54
第 13 年	56.00	114.66	170.66	448.25
第 14 年	56.00	112.14	168.14	174.72
第 15 年	56.00	109.62	165.62	172.75
第 16 年	56.00	107.10	163.10	442.34
第 17 年	56.00	104.58	160.58	168.69
第 18 年	56.00	102.06	158.06	166.59
第 19 年	56.00	99.54	155.54	436.05
第 20 年	56.00	97.02	153.02	162.27
第 21 年	140.00	94.50	234.50	160.04
第 22 年	140.00	88.20	228.20	429.37
第 23 年	140.00	81.90	221.90	155.44

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	140.00	75.60	215.60	153.07
第 25 年	140.00	69.30	209.30	420.46
第 26 年	280.00	63.00	343.00	148.18
第 27 年	280.00	50.40	330.40	145.65
第 28 年	280.00	37.80	317.80	399.38
第 29 年	280.00	25.20	305.20	140.43
第 30 年	280.00	12.60	292.60	137.74
合计	2,800.00	2,929.50	5,729.50	7,254.27
本息覆盖倍数	1.27			

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为新郑0152河南省粮食储备库观音寺库区改扩建工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫兴和会咨字（2021）第038号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二二年十一月十五日

登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2021)第038号

我们接受委托，对登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目。

（二）项目单位

1、主管部门

登封市少林街道办事处。

2、实施机构

登封市少林街道办事处为项目实施机构，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

3、项目业主

登封市少林街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410185K23669941U
机构名称	登封市少林街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市少林小区永泰路与少林路交叉口西北角
负责人	孟晓丹
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

本项目主管部门和项目业主登封市少林街道办事处系在中国境内依法设立的行政机关，具备以登封市少林街道综合养老项目申请政府专项债券资金的主体资格。

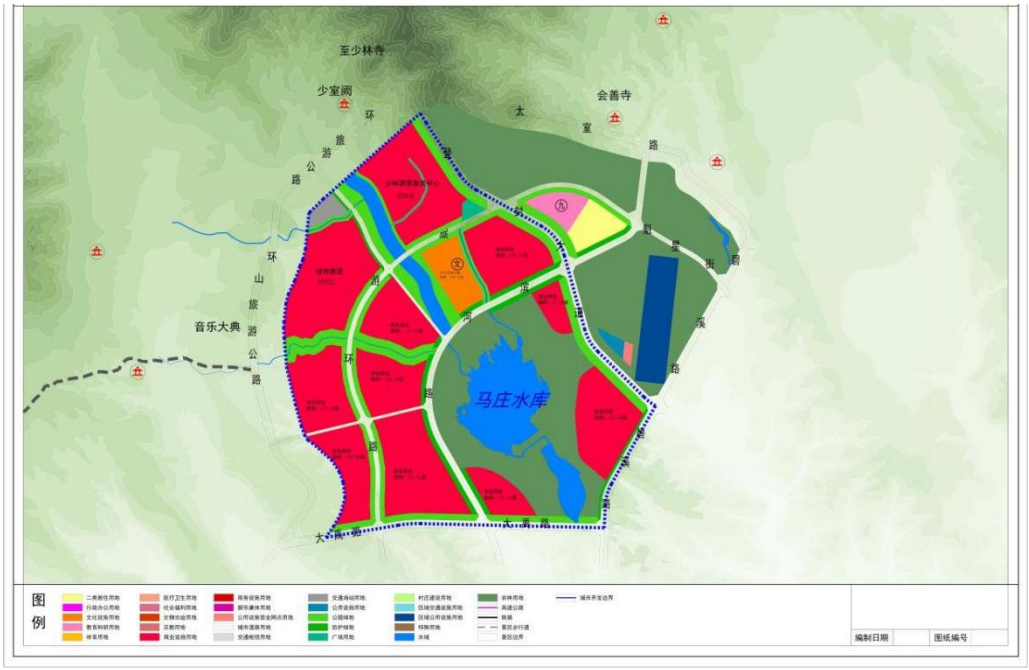
（三）项目性质

本项目为城市基础设施建设项目，是有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）要求。

（四）建设地点

项目建设地点位于登封市中心城区西北部，环山旅游公路以东、

国道 G207 以南、大禹路以北、碧溪路以西，规划范围 3.84 平方公里（5877.00 亩），其中可开发建设用地 1.78 平方公里（2681.00 亩）。



（五）建设规模及内容

本项目旨在通过对登封市重要旅游节点嵩山论坛永久会址、少林新游客服务中心以及马庄水库等进行环境和配套设施升级改造，改善登封市文化产业核心板块的生态环境，完善其停车、接驳及新能源汽车充电等基础配套服务功能，为登封市文化产业核心板块的建设发展提供坚实的设施基础、功能基础，最大限度提升游客体验，吸引游客入驻登封市文化产业核心板块，从而增强登封市国际文化旅游软实力，传承创新华夏历史文明的文化基因，从而提升登封市综合竞争力。

本项目建设内容主要包括三方面：

1、嵩山论坛永久会址周边环境综合整治

嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程涵盖区域共计 2000.00m*200.00m=400000.00 ㎡。共分为 A、B、C、D、E 五个区进行建设。

A 区：观景塔 1 座，建设面积为 235.46 ㎡，公用厕所 1 座，建设面积为 72.00 ㎡，地埋式玻璃钢缠绕化粪池 1 套，养心亭 1 座，建设面积为 20.00 ㎡，野营之家 1 处，面积为 2530.00 ㎡；停车场铺装 8400.00 ㎡，共计 280 个停车位，充电桩 42 座，主入口铺装 140.00 ㎡，次入口铺装 410.83 ㎡，生态步道铺装 227.50 ㎡；绿野仙踪 52.50 ㎡，森林氧吧 10875.36 ㎡，银杏林 2120.00 ㎡，木质休闲椅 15 个，垃圾箱 26 个，景观灯具 62 套，配套灯杆广告位 62 个，道旗广告位 180 个，标识系统 33 组；念心桥 94.0 ㎡；石砌驳岸 1282.78 ㎡；河道清淤工程 20638.51 ㎡.

B 区：廊架 283.00m，保安亭 26.63 ㎡，售卖亭 106.07 ㎡，公共厕所 72.00 ㎡，地埋式玻璃钢缠绕化粪池 1 套，售票厅 89.00 ㎡，儿童乐园 1900.00 ㎡；停车场铺装 48500.00 ㎡，共计 1617 个停车位，充电桩 243 座，园路铺装 22560.00 ㎡；景石 788.00 ㎡、迷雾乐园 7970.00 ㎡、绿植配置 20940.00 ㎡；木质长条座椅 28 个，树池座椅 19 个，垃圾箱 22 个，景观灯具 40 套，配套灯杆广告位 40 个，道旗广告位 150 个，组合桌凳 6 套，标识系统 20 组。

C 区：竹亭 64.0 ㎡、闸口 53.25 ㎡、公共厕所 72.00 ㎡、地埋式玻璃钢缠绕化粪池 1 套、出入口 42.00 ㎡、健身步道 1100.00 ㎡、曲径通幽 855.00 ㎡、停车场铺装 45000.00 ㎡、共计 1500 个停车位、充电桩 225 座、绿植配置 21200.00 ㎡、竹海 22500.00 ㎡、垃圾箱 30 个、座椅 23 个、标识系统 30 组、景观灯具 48 套，配套灯杆广告位 48 个，道旗广告位 178 个，树池 360 个。

D 区：儿童乐园 181.00 ㎡、器械游戏场 75.0、小卖亭 106.07、公共厕所 72.00 ㎡、地埋式玻璃钢缠绕化粪池 1 套、廊架 60.00m、广场铺装 1148.00 ㎡、园路铺装 29600.00 ㎡、健身步道 2000.00 ㎡、

锦绣园 16800.00 ㎡、和谐园 13200.00 ㎡、绿篱迷宫 9150.00 ㎡、座椅 49 个、垃圾箱 55 个、标识系统 90 套、景观灯具 50 组，配套灯杆广告位 50 个，道旗广告位 184 个。

E 区：公用厕所 72.00 ㎡、地埋式玻璃钢缠绕化粪池 1 套、廊架 135m、休息亭 96.00 ㎡、停车场铺装 35400.00 ㎡、共计 1180 个停车位，充电桩 117 座、硬化铺装 1156.00 ㎡、园路铺装 35200.00 ㎡、紫薇园绿化 8840.00 ㎡、公共绿化 92000.00 ㎡、长条石凳 93 个、垃圾箱 60 个、树池 238 个、景观灯具 140 套，配套灯杆广告位 140 个，道旗广告位 178 个，标识系统 60 组。

其余还包括给水管道、消防管道、雨污排水管道以及旱喷等安装工程。

同时，项目计划建设 2 条规划支路，共计 1101.00m。

2、少林新游客服务中心换乘中心建设

新建接驳站和配套用房总面积为 55000.00 ㎡，其中 25000.00 ㎡为配套用房，可用以商业出租，另外 20000.00 ㎡为接驳站；新建停车楼 1 栋，建筑面积为 72000.00 ㎡，可提供 1440 个机动车停车位，配套建设 278 座新能源汽车充电桩。新建景观中庭 5958.49 ㎡，新建公共交通接驳站 6801.30 ㎡，新建集散广场 16743.30 ㎡，新建辅助用房 2328.75 ㎡。

3、马庄水库改造提升

马庄水库环境综合提升整治工程范围为 500.00 亩。水库下游有郑少洛高速公路、马庄村、耿庄村、207 国道。

生态林带：120.8 亩；

观赏休憩长廊：49.7 亩；

护岸提升：329.5 亩。（其中沉砂池 1 座：共 59.3 亩；A 区：61.6

亩；B 区：79.0 亩；C 区：129.6 亩）

看护用房：80 ㎡。

附属设施：购置数据采集及简单监测仪器设备、生态环境保护的宣传牌、建设标志牌、警示牌等。

（六）建设期

本项目建设周期为 3 年（含前期准备工作），计划从 2021 年 6 月至 2024 年 5 月。具体建设计划如下：

2021 年 11 月底前：前期准备阶段，主要完成可行性研究、项目规划审批、设计审批、组织项目招标等前期准备工作；

2021 年 12 月-2024 年 4 月：项目施工阶段，建设基地服务基础建设以及设备安装调试等，包括景区主入口及部分道路、给排水、供电、供水等配套基础设施建设；

2024 年 4 月-2024 年 5 月：组织工程整体验收，办理移交并投入试运行。

项目实施进度计划表

表 1-1

序号	项目 / 时间	2021 年				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
		9 月	10 月	11 月	12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~4 月	4~5 月
1	可行性研究									
2	初步设计阶段									
3	施工图设计阶段									
4	土建施工									
5	设备招标、采购									
6	设备安装、调试									
7	试运行									
8	竣工验收									

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为登封市少林街道办事处。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登封市少林街道办事处，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登封市少林街道办事处，为政府机关。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、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

1、建筑安装工程按类似工程结合当地建筑安装工程造价指标估算；

2、设备价格：国内设备按现行出厂价计；

3、材料价格按当地造价管理部门的发布价，不足部分采用现行市场价计；

4、设备运杂费：国内设备运杂费按设备原价的3%计；

5、国家和地方税收政策及有关文件、规定；

6、项目地工程造价信息；

7、承办单位提供的有关资料及近期登封市实施的类似工程的实际造价。

（二）估算说明

1、按设计方案图纸内容进行估算

2、采用定额及编制依据

（1）2016年《河南省建筑工程预算定额》；

（2）2016年《河南省建筑安装工程预算定额》；

（3）2017年《全国统一施工机械台班费用定额》；

（4）2016年《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》；

（5）监理费用按《中华人民共和国国家发展和改革委员会》《中华人民共和国建设部》发改价格[2007]670 号文件；

（6）勘察设计费用按国家计委建设部计价制[2002]110 号文件；

（7）招标代理费用按国家计委计价格[2002]1980 号；

（8）工程环评费及环评编制费按豫价费[2002]116 号。

3、工程人工、材料、机械费用以及取费标准

（1）人工费：根据《河南省建筑工程标准定额站文件》（豫建标定【2020】23 号）的规定，建筑工程工资标准综合为普工 104 元/工日、混凝土工 159 元/工日，安装项目 134 元/工日、调试项目 201 元/工日；

（2）材料费：主要依据 2020 年河南省造价管理站和登封市当地造价管理站发布的《材料价格信息》，以及登封市 2020 年建材市场调查的材料价格信息。本工程材料价格已经综合考虑了运输、采购、保管等费用；

（3）机械费：本工程的施工机械台班费按 2017 年《全国统一施工机械台班费用定额》计算；

（4）费率标准：工程中的其他直接费、现场经费、间接费的取费标准都是按照 2020 年《河南省建筑工程标准定额站文件》（豫建标定【2020】23 号）计取，其中建筑工程和安装工程分别进行取费。

4、工程建设其他费用标准

（1）建设单位管理费：按财建[2002]394 号文件计取；

（2）工程监理费：计取为 1.7%；

（3）施工图纸审查费：记取为 98.49 万元；

（4）工程招投标代理费按计价格【2002】1980 号文规定计取 215.78 万元；

（5）前期工作咨询费：按计价格相关文件计取为：1291.87 万元；

（6）工程地勘费：按国家计委、建设部发布《工程勘察设计收费标准 2002 年修订版》计取 3%；

（7）环评咨询费：按豫价费[2002]80 号文件规定计取为：324.5 万元。

5、基本预备费标准：按建安费和工程其他费用合计的 3%计算。

6、建设期利息：按年利息 4.2%暂估。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 199,664.19 万元。

其中建设投资 192,105.22 万元，占总投资比例 96.21%；

流动资金 2,678.57 万元，占总投资比例 1.34%；

建设期债券利息为 4,880.40 万元，占总投资比例为 2.44%。

总投资估算如下表：

总投资估算表

表 2-1

序号	项目	金额（万元）	比例	说明
一	**建设投资总额**	**192105.22**	**96.21%**	**可研批复总投资为 196052.19 万元，包括建设投资总额与流动资金**
1	工程费用	129186.89	64.70%	
1.1	马庄水库生态环境综合提升	22849.79	11.44%	
1.2	少林新游客服务中心换乘中心	77588.48	38.86%	
1.3	嵩山论坛永久会址周边环境提升	28748.62	14.40%	
2	工程建设其他费用	55529.67	27.81%	
2.1	新游客服务中心土地成本	7073.01	3.54%	
2.2	拆迁补偿费	39227.60	19.65%	
2.3	其他专项费用	9229.06	4.62%	
3	预备费	7388.66	3.70%	
二	**铺底流动资金**	**2678.57**	**1.34%**	
三	**建设期债券利息**	**4880.40**	**2.44%**	
四	**总投资**	**199664.19**	**100.00%**	**高于批复总投资部分为建设期债券利息**

建设投资估算明细表如下：

建设投资估算明细表

表 2-2　　单位：万元

序号	项目	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造价	比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计				
1	**工程费用**	**98488.75**	**14558.51**	**16139.63**	**0**	**129186.89**				
（一）	**马庄水库生态环境综合提升**	**11017.53**	**7107.26**	**4725**	**0**	**22849.79**				
1	河口污物拦截清除系统	0	3764.25	4725	0	8489.25				
1.1	安装工程		3150			3150	m^2	4500	7000	
1.2	设备制作		614.25	4725		5339.25				
2	天然河岸修复工程	8440.5	0	0	0	8440.5	m^2			
2.1	植物工程	336.05				336.05	m^2	39535.31	85	
2.2	沿岸土方工程	825.65				825.65	m^2	217277.53	38	
2.3	沿岸植物工程	7278.8				7278.8	m^2	217277.53	335	
3	沿岸生态处理带	2577.02	0	0	0	2577.02	m^2			
3.1	植物工程	2577.02				2577.02		80532	320	
4	安装工程		3343.01	0	0	3343.01				
4.1	给水管道工程		41.6			41.6	m	2600	160	
4.2	消防管线工程		70.4			70.4	m	3200	220	
4.3	雨污排水工程		78.3	0	0	78.3	m	4300	180	
4.3.1	DN200 污水管线		28.8			28.8	m	1800	160	
4.3.2	DN300 污水管线		28.5			28.5	m	1500	190	
4.3.3	DN500 污水管线		21			21	m	1000	210	
4.4	提升泵房		100			100	m^2	80	12500	
4.5	电气工程		1680			1680	m^2	210000	80	
4.6	旱喷		1372.71			1372.71	m^2	228785	60	
（二）	**少林新游客服务中心换乘中心**	**64331.48**	**7207.00**	**6050**	**0**	**77588.48**				
1	**接驳站与配套服务用房**	23100	2750	4250	0	30100				
1.1	安装工程		2750	4250		7000	m^2	55000	500	
1.2	建筑工程	23100				23100	m^2	55000	4200	
2	**停车楼**	31896	3600	0	0	35496				
2.1	安装工程		3600			3600	m^2	72000	500	
2.2	建筑工程	31896				31896	m^2	72000	4430	

序号	项目	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造价	比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计				
3	**景观中庭**	1787.55	222.82	0	0	2010.37				
3.1	安装工程		222.82			222.82	m^2	5958.49	373.96	
3.2	建筑工程	1787.55				1787.55	m^2	5958.49	3000	
4	**公共交通接驳站**	1836.35				1836.35	m^2	6801.3	2700	
5	**集散广场**	4771.84				4771.84	m^2	16743.3	2850	
6	**景观绿地**	194.54				194.54		5403.99	360	
7	**辅助用房**	745.2	116.44	0	0	861.64				
7.1	安装工程		116.44			116.44	m^2	2328.75	500	
7.2	建筑工程	745.2				745.2	m^2	2328.75	3200	
8	安装工程	0	517.74	1800	0	2317.74				
8.1	给水管道工程		34.24			34.24	m	2140	160	
8.2	消防管线工程		49.5			49.5	m	2250	220	
8.3	雨污排水工程		118.3			118.3	m	2400	180	
8.3.1	DN200 污水管线		17.6			17.6	m	1100	160	
8.3.2	DN300 污水管线		15.2			15.2	m	800	190	
8.3.3	DN500 污水管线		10.5			10.5	m	500	210	
8.3.4	提升泵房		75			75	m^2	60	12500	
8.4	充电桩			1800		1800	座			
8.5	电气工程		315.7			315.7	m	78923.95	40	
（三）	**嵩山论坛永久会址周边环境提升**	**23139.74**	**244.25**	**5364.63**	**0**	**28748.62**				
1	A 区	3447.14	13.96	231.92	0	3693.02				
1.1	建筑工程	346.71	11.16	0	0	357.87				
1.1.1	观景塔	136.57				136.57	m^2	235.46	5800	为 3 层，木结构
1.1.2	公用厕所	44.64	11.16			55.8	m^2	72	6200	砖混结构
1.1.3	地埋式玻璃钢缠绕化粪池	15				15	套	1	150000	
1.1.4	养心亭	24				24	m^2	20	12000	印尼菠萝格木
1.1.5	野营之家	126.5				126.5	m^2	2530	500	
1.2	铺装工程	510.3	0	210	0	720.3				
1.2.1	停车场铺装	470.4				470.4	m^2	8400	560	植草砖铺装
1.2.2	充电桩			210		210				
1.2.3	主入口铺装	7.84				7.84	m^2	140	560	文化砖铺装（带浮雕）

序号	项目	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造价	比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计				
1.2.4	次入口铺装	22.5				22.5	m^2	401.83	560	彩色砖
1.2.5	生态步道铺装	9.56				9.56	m^2	227.5	420	卵石步道
1.3	绿化工程	619.74	0	0	0	619.74	m^2			
1.3.1	绿野仙踪	3.15				3.15	m^2	52.5	600	
1.3.2	森林氧吧	489.39				489.39	m^2	10875.36	450	
1.3.3	银杏林	127.2				127.2	m^2	2120	600	
1.4	景观小品工程	0	2.8	21.92	0	24.72				
1.4.1	木质休闲椅			0.75		0.75	个	15	500	
1.4.2	垃圾箱			1.17		1.17	个	26	450	间距 50m
1.4.3	景观灯具		2.8	17.36		20.16	套	62	2800	
1.4.4	标识系统			2.64		2.64	组	33	800	间距 50m
1.5	景观桥工程	126.9	0	0	0	126.9				
1.5.1	念心桥	126.9				126.9	m^2	94	13500	
1.6	驳岸工程	192.42	0	0	0	192.42				
1.6.1	石砌驳岸	192.42				192.42	m	1282.78	1500	
1.7	河道清淤	1651.08	0	0	0	1651.08				
1.7.1	河道清淤工程	1651.08				1651.08	m^2	20638.51	800	
2	B 区	5849.94	16.19	1234.54	0	7100.67				
2.1	建、构筑物工程	881.29	14.51	0	0	895.8				
2.1.1	廊架	84.9	3.35			88.25	m	283	3000	木结构
2.1.2	保安亭	14.38				14.38	m^2	26.63	5400	
2.1.3	售卖亭	63.64				63.64	m^2	106.07	6000	
2.1.4	公共厕所	44.64	11.16			55.8	m^2	72	6200	
2.1.5	地埋式玻璃钢缠绕化粪池	15				15	套	1	150000	
2.1.6	售票厅	50.73				50.73	m^2	89	5700	
2.1.7	儿童乐园	608				608	m^2	1900	3200	
2.2	铺装工程	3505.6	0	1212.75	0	4718.35				
2.2.1	停车场铺装	2716				2716	m^2	48500	560	
2.2.2	充电桩			1212.75		1212.75	m^2			
2.2.3	园路铺装	789.6				789.6	m^2	22560	350	
2.3	绿化工程	1463.05	0	0	0	1463.05	m^2			
2.3.1	景石	42.55				42.55	m^2	788	540	

序号	项目	估算价值(万元)								比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计	单位	工程量	单位造价	
2.3.2	迷雾乐园	478.2				478.2	m^2	7970	600	
2.3.3	绿植配置	942.3				942.3	m^2	20940	450	
2.4	景观小品工程	0	1.68	21.79	0	23.47				
2.4.1	木质长条座椅		0.04	5.6		5.64	个	28	2000	
2.4.2	树池座椅		0.27	1.14		1.41	个	19	600	
2.4.3	垃圾箱		0.09	0.99		1.08	个	22	450	间距 50m
2.4.4	景观灯具		1.12	11.2		12.32	套	40	2800	
2.4.5	组合桌凳			1.26		1.26	套	6	2100	
2.4.6	标识系统		0.16	1.6		1.76	组	20	800	间距 50m
3	C 区	3807.43	183.61	1147.34	0	5138.38				
3.1	建筑工程	107.55	181.46	4	0	293.01				
3.1.1	竹亭	22.08	167.3			189.38	m^2	64	3450	
3.1.2	闸口	25.83	3	4		32.83	m^2	53.25	4850	
3.1.3	公共厕所	44.64	11.16			55.8	m^2	72	6200	
3.1.4	地埋式玻璃钢缠绕化粪池	15				15	套	1	150000	
3.2	铺装工程	2622.68	0	1125	0	3747.68				
3.2.1	出入口	2.18				2.18	m^2	42	520	
3.2.2	健身步道	57.75				57.75	m^2	1100	525	
3.2.3	曲径通幽	42.75				42.75	m^2	855	500	
3.2.4	停车场铺装	2520				2520	m^2	45000	560	
3.2.5	充电桩			1125		1125				
3.3	绿化工程	1070	0	0	0	1070				
3.3.1	绿植配置	530				530	m^2	21200	250	
3.3.2	竹海	540				540		22500	240	
3.4	景观小品工程	7.2	2.15	18.34	0	27.69				
3.4.1	垃圾箱		0.14	1.35		1.49	个	30	450	间距 50m
3.4.2	座椅		0.65	1.15		1.8	个	23	500	
3.4.3	标识系统		0.24	2.4		2.64	组	30	800	间距 50m
3.4.4	景观灯具		1.12	13.44		14.56	套	48	2800	
3.4.5	树池	7.2				7.2	个	360	200	
4	D 区	2395.91	13.66	34.61	0	2444.18				
4.1	建筑工程	292.58	11.16	0	0	303.74				

序号	项目	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造价	比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计				
4.1.1	儿童乐园	99.55				99.55	m^2	181	5500	
4.1.2	器械游戏场	51.75				51.75	m^2	75	6900	
4.1.3	小卖亭	63.64				63.64	m^2	106.07	6000	
4.1.4	公共厕所	44.64	11.16			55.8	m^2	72	6200	
4.1.5	地埋式玻璃钢缠绕化粪池	15				15	套	1	150000	
4.1.6	廊架	18				18	m	60	3000	
4.2	铺装工程	1071.38	0	0	0	1071.38				
4.2.1	广场铺装	40.18				40.18	m^2	1148	350	花岗岩铺装
4.2.2	园路铺装	947.2				947.2	m^2	29600	320	
4.2.3	健身步道	84				84	m^2	2000	420	
4.3	绿化工程	1029.6	0	0	0	1029.6				
4.3.1	锦绣园	420				420	m^2	16800	250	
4.3.2	和谐园	316.8				316.8	m^2	13200	240	
4.3.3	绿篱迷宫	292.8				292.8	m^2	9150	320	
4.4	景观小品工程	2.35	2.5	34.61	0	39.46				
4.4.1	座椅	2.35	0.33	2.93		5.61	个	49	480	
4.4.2	垃圾箱		0.09	2.48		2.57	个	55	450	间距 50m
4.4.3	景观灯具		1.12	25.2		26.32	套	90	2800	
4.4.4	标识系统		0.96	4		4.96	组	50	800	间距 50m
5	E 区	5444.5	16.83	931.7	0	6393.03				
5.1	建筑工程	134.7	11.16	0	0	145.86	m^2	300	3000	
5.1.1	公用厕所	44.64	11.16			55.8	m^2	72	6200	
5.1.2	地埋式玻璃钢缠绕化粪池	15				15	套	1	150000	
5.1.3	廊架	40.5				40.5	m	135	3000	
5.1.4	休息亭	34.56				34.56	m^2	96	3600	
5.2	铺装工程	3076.55	0	885	0	3961.55				
5.2.1	停车场铺装	1982.4				1982.4	m^2	35400	560	植草砖铺装
5.2.2	充电桩			885		885				
5.2.3	硬化铺装	38.15				38.15	m^2	1156	330	花岗岩铺装
5.2.4	园路铺装	1056				1056	m^2	35200	300	
5.3	绿化工程	2220.12	0	0	0	2220.12				
5.3.1	紫薇园绿化	380.12				380.12	m^2	8840	430	

序号	项目	估算价值(万元)					单位	工程量	单位造价	比例（%）
		建筑工程费	安装工程费用	设备购置费	其它费用	合计				
5.3.2	公共绿化	1840				1840	m^2	92000	200	
5.4	景观小品工程	13.13	5.67	46.7	0	65.5				
5.4.1	长条石凳	8.37				8.37	个	93	900	
5.4.2	垃圾箱		0.14	2.7		2.84	个	60	450	间距 50m
5.4.3	树池	4.76				4.76	个	238	200	
5.4.4	景观灯具		3.29	39.2		42.49	套	140	2800	
5.4.5	标识系统		2.24	4.8		7.04	组	60	800	间距 50m
6	安装工程	157.96	0	1784.52	0	1942.48				
6.1	给水管道工程	57.6				57.6	m	3600	160	
6.2	消防管线工程	60.76				60.76	m	2800	217	
6.3	雨污水管线工程	39.6				39.6	m	2200	180	
6.4	旱喷			1784.52		1784.52	m^2	228785	78	
7	规划支路工程	2036.85				2036.85	m	1101	18500	
2	**工程建设其他费用**	**0**	**0**	**0**	**55529.67**	**55529.67**				28.91%
2.1	新游客服务中心土地成本				7073.01	7073.01	m^2	33196.82	2130.63	
2.1.1	土地出让金				4770.25	4770.25	m^2	33196.82	1436.96	
2.1.2	市政配套及设施费				630.74	630.74	m^2	33196.82	190	
2.1.3	税费				208.08	208.08	m^2	33196.82	62.68	
2.1.4	其他土地费用				839.95	839.95	m^2	33196.82	253.02	
2.1.5	其他				624	624	m^2	33196.82	187.97	
2.2	建设单位管理费				1679.43	1679.43				
2.3	前期工作咨询费				1291.87	1291.87				
2.4	拆迁补偿费				39227.6	39227.6	户	698	562000	
2.5	勘查费				984.89	984.89				
2.6	设计费				1969.78	1969.78				
2.7	工程监理费				984.89	984.89				
2.8	环评咨询费				324.5	324.5				
2.9	招标代理服务费				215.78	215.78				
2.10	临时设施费				1679.43	1679.43				
2.11	施工图审查费				98.49	98.49				
3	**预备费**	**0**	**0**	**0**	**7388.66**	**7388.66**				
4	**建设投资合计**	**98488.75**	**14558.51**	**16139.63**	**62918.33**	**192105.22**				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为199,664.19万元。

（1）资本金来源

本项目资本金99,664.19万元，占比49.92%。资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，项目资本金按照项目实际实施进度拨付到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券100,000.00万元，占项目资金筹措总额的50.08%。

根据资金使用计划，2021年拟申请使用30年期专项债券3,000.00万元,2022年拟申请使用30年期专项债券13,600.00万元，2023年拟申请使用30年期专项债券30,000.00万元，2024年拟申请使用30年期专项债券53,400.00万元

本项目计划申请使用债券资金总额100,000.00万元，已于2021年使用债券资金3,000.00万元、2022年使用债券资金13,600.00万元，本次申请使用30,000.00万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（3）资金使用计划

本项目2021年计划投资2,763.16万元，2022年计划投资41,523.97万元，2023年计划投资48,435.08万元，2024年计划投资103,941.98万元

本项目资本金99,664.19万元，其中4,880.40万元用于支付建设期债券利息，94,783.79万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3　　单位：万元

序号	项　　目	合计（万元）	建设期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	**总投资**	199664.19	5763.16	41523.97	48435.08	103941.98
1	建设投资	192105.22	5700.16	41112.37	47107.88	98184.81
2	建设期发债利息	4880.40	63.00	411.60	1327.20	3078.60
3	铺底流动资金	2678.57	0.00	0.00	0.00	2678.57
二	**资金筹措**	199664.19	5763.16	41523.97	48435.08	103941.98
1	发行债券	100000.00	3000.00	13600.00	30000.00	53400.00
2	资本金	99664.19	2763.16	27923.97	18435.08	50541.98
2.1	用于项目投资	94783.79	2700.16	27512.37	17107.88	47463.38
2.2	用于建设期债券利息	4880.40	63.00	411.60	1327.20	3078.60

4、项目实施进展

（1）本项目已经完成可行性研究报告编制。

（2）本项目已取得登封市人民政府关于启动本项目的批复（登政文[2020]101 号）

（3）本项目已取得登封市发展和改革委员会关于本项目建议书的批复（登发改审[2020]99 号）。

（4）本项目已取得登封市发展和改革委员会关于本项目可行性研究报告的批复（登发改审[2020]107 号）。

（5）本项目已取得登封市自然资源和规划局关于本项目规划选址和用地预审的复函（登自然资函[2020]397 号）。

（6）本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

5、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开

展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目招投标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

（4）严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当

第一时间纠正，并追究相关人员的法律责任。

6、专项债券资金使用合规性

本项目为社会事业项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”)提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性(应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）预期收入

本项目营业收入为换乘中心接驳车收入、新游客服务中心商业租金收入、停车场停车费收入、充电桩充电服务费收入以及广告收入，本项目全部收入均为专项经营收入。

本项目预计可实现营业收入 409,874.13 万元。

1、换乘中心接驳车收入

本项目建成后，通过少林新游客中心换乘中心可乘坐接驳车前往登封市文化旅游核心板块的相关景观节点（嵩山游客集散中心、禅宗少林·音乐大典等）参观游览。

根据河南省嵩山风景名胜区管理委员会统计报表资料：

少林寺、嵩山书院、永泰寺游客量表

表 3-1　　单位：万人次

年份	少林寺	嵩阳书院	永泰寺	合计
2017	258.73	15.27	6.35	280.35
2018	287.53	17.21	5.28	310.02
2019	307.25	20.29	（因修复暂不对外开放）	327.54
年均增长率	9.18%	8.68%		8.21%

基于谨慎性原则：本项目运营期首年（2024 年）游客量拟以 350 万人次为基数（在 2019 年基础上增长约 8%）、此后每年游客量涨幅按 1%测算；乘坐接驳车游客比例按年游客量的 35%测算。

接驳车人均费用参照国内 A 级景区游览车价格：巩义长寿山景区游览车票 30 元/人次、黄河风景游览区电瓶车 20 元/人次、焦作云台山景区往返观光车 60 元/人次。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）换乘中心接驳车人均费用拟按往返 30 元/人次、每两年价格涨幅按 5%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）

2、少林新游客服务中心商业租金收入

本项目少林新游客服务中心换乘中心新建接驳站和配套用房总面积为 55000.00 平米，其中 25000.00 平米为配套用房，可用以商业出租，另外 20000.00 平米为接驳站。

参照中国房价行情网对登封商业租金的价格统计：近半年登封商业租金均价约在 1 元/平米.天-2.01 元/平米.天之间。



基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）商业租金拟按每平米 45 元/月、每两年价格涨幅按 5%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

运营首年空置率按 30%、2025 年空置率按 20%、2026 年空置率按 10%、2027 年起空置率按 5%测算。

3、停车费收入

本项目共新建汽车停车位 6017 个、新能源汽车充电桩 905 座，其中：少林新游客服务中心换乘中心新建停车楼 1 栋，可提供 1440 个机动车停车位，配套建设 278 座新能源汽车充电桩；嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程新建停车位 4577 个、配建汽车充电桩 627 座（A 区车位 280 个、充电桩 42 座，B 区车位 1617 个、充电桩 243 座，C 区车位 1500 个、充电桩 225 座，E 区车位 1180 个、充电桩 117 座）。

停车收费标准根据登封市人民政府《关于市区公共停车场机动车存放服务实行差别化收费的通知》（登政[2019]22 号）：地上和地下停车场白天第一小时收费 2 元，以后每小时加收 1 元，夜间收费 4 元/次。

本项目按每车平均停车时长3小时测算，则每次停车收费为4元/次，白天每车位周转次数按3次计，夜间每车位周转次数按1次计，年运营天数按330天计算，车位空置率首年按40%、次年30%、第三年起20%计算。

基于谨慎性考虑，本项目单次停车收费拟按每两年增长5%测算，年涨幅低于2019年河南省CPI平均涨幅（3%）。

4、充电桩充电服务费收入

本项目共有新能源汽车充电桩905座，其中：少林新游客服务中心换乘中心278座；嵩山论坛永久会址周边环境综合整治工程627座（A区42座，B区243座，C区225座，E区117座）。

充电桩充电服务费标准参照市场调研数据：

新乡：我市电动汽车充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为0.50元/千瓦时，社会车辆最高标准为0.60元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

濮阳：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为交流慢充0.70元/千瓦时、直流快充0.75元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限。

焦作：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数(千瓦时)收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为0.70元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限，我市鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

郑州：郑州商都路公共充电站充电服务费为0.8元/度，郑州航空港经济试验区公共充电站充电服务费为0.8元/度。

京港澳高速许昌服务区（北京方向）快充站充电服务费为0.8元/度。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费收费标准拟定为0.6元/KWH，运营期不考虑价格涨幅。

本项目充电桩同时率按15%、每日运营时长按12小时、每年运营天数按330天测算。

5、广告费收入

本项目共计包含道旗、灯柱等广告位等1250个，A区配套灯杆广告位62个、道旗广告位180个，B区配套灯杆广告位40个、道旗广告位150个，C区配套灯杆广告位48个、道旗广告位178个，D区配套灯杆广告位50个、道旗广告位184个，E区配套灯杆广告位140个、道旗广告位178个，生态湿地配套道旗广告位40个。

收费标准参照黄山市公共资源交易中心网发布的汤口镇路灯广告位招租项目交易公告（2020年7月1日）：路灯广告位竞拍底价约为262元/广告位.年。

受黄山市黄山区汤口镇人民政府委托，现对汤口镇路灯广告位招租项目进行公开招租。委托方承诺本次招租行为已履行了必要的审批程序，保证本公告（文件）的内容不存在任何重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。本公告通过黄山市公共资源交易中心网—产权交易栏予以发布（网址：http://ggzy.huangshan.gov.cn/），具体内容如下：

一、项目内容：

（一）基本情况

标的编号	名称	地址	数量	租赁年限
标的	汤口镇路灯广告位招租项目	黄山区汤口镇	集镇建成区内路灯：176盏；集镇建成区外路灯：约400盏	自合同签订之日起五年

注：集镇建成区内、集镇建成区外路灯位置划分，具体情况请以实地查看划分为准。

（二）竞价底价：

标的编号	竞价底价（元/5年）	每轮加价幅度
标的	754000.00元	人民币1000元或其整倍数（交易系统设置为最多10倍）

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）广告位租金拟按每广告位每月 25 元、每五年价格涨幅按 10%测算，年价格涨幅低于 2019 年河南省 CPI 平均涨幅（3%）。

运营首年空置率按 50%、2025 年空置率按 40%、2026 年空置率按 30%、2027 年起空置率按 20%测算。

营业收入具体估算如下表：

收入计算表

表 3-2

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	营业收入（万元）	409874.13	8480.19	8973.38	9842.21	9956.20	10397.50	10442.66	10911.10	10956.26	11453.56	11501.93	12033.20	12085.01	12645.63	12701.12	13296.45
1	接驳车收入（万元）	187209.39	3675.00	3711.75	3936.31	3975.67	4216.20	4258.36	4516.00	4561.16	4837.11	4885.48	5181.05	5232.86	5549.45	5604.94	5944.04
	景区游客数量（万人）		350.00	353.50	357.04	360.61	364.21	367.85	371.53	375.25	379.00	382.79	386.62	390.48	394.39	398.33	402.32
	游客量涨幅（%）			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	接驳游客比例（%）		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	人均收费（元/人次）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%
2	少林新游客服务中心商业租金（万元）	54738.18	945.00	1080.00	1275.75	1346.63	1413.96	1413.96	1484.65	1484.65	1558.89	1558.89	1636.83	1636.83	1718.67	1718.67	1804.61
	可租赁面积（平）		25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
	月租赁价格（元/平米）		45.00	45.00	47.25	47.25	49.61	49.61	52.09	52.09	54.70	54.70	57.43	57.43	60.30	60.30	63.32
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%
	空置率（%）		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入（万元）	108734.21	1906.19	2223.88	2668.65	2668.65	2802.09	2802.09	2942.20	2942.20	3089.31	3089.31	3243.77	3243.77	3405.96	3405.96	3576.25
	车位总数（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
3.1	日间停车费收入（万元）	81550.67	1429.64	1667.91	2001.49	2001.49	2101.57	2101.57	2206.65	2206.65	2316.98	2316.98	2432.83	2432.83	2554.47	2554.47	2682.19
	车位数量（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
	单次收费（元/车位）		4.00	4.00	4.20	4.20	4.41	4.41	4.63	4.63	4.86	4.86	5.11	5.11	5.36	5.36	5.63
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数(天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3.2	夜间停车费收入（万元）	27183.54	476.55	555.97	667.16	667.16	700.52	700.52	735.55	735.55	772.33	772.33	810.94	810.94	851.49	851.49	894.06
	车位数量（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
	单次收费（元/车位）		4.00	4.00	4.20	4.20	4.41	4.41	4.63	4.63	4.86	4.86	5.11	5.11	5.36	5.36	5.63
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%

序号	项目	合计	运营期													
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	日周转次数（次）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年运营天数(天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
4	充电桩充电服务费收入（万元）	58057.50	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25
	充电桩数量（个）		905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00
	额定功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每日工作时间（h）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	同时率（%）		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	充电服务费单价（元/kwh）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	年运营天数(天)		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
5	广告收入（万元）	1134.85	18.75	22.50	26.25	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
	广告牌数量（个）		1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
	收费单价（元/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	27.50	27.50	27.50	27.50	27.50	30.25	30.25	30.25	30.25	30.25
	价格涨幅（%）							10%					10%				
	空置率（%）		50%	40%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

收入计算表（续表）

表 3-3

序号	项目	合计	运营期													
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	营业收入（万元）	409874.13	13359.52	13991.78	14055.45	14726.98	14795.18	15512.49	15585.53	16343.30	16421.53	17226.64	17314.84	18170.27	18260.02	19169.03	19265.17
1	接驳车收入（万元）	187209.39	6003.48	6366.69	6430.36	6819.39	6887.59	7304.29	7377.33	7823.66	7901.89	8379.96	8463.76	8975.82	9065.57	9614.04	9710.18
	景区游客数量（万人）		406.34	410.40	414.51	418.65	422.84	427.07	431.34	435.65	440.01	444.41	448.85	453.34	457.87	462.45	467.08
	游客量涨幅（%）		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	接驳游客比例（%）		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	人均收费（元/人次）		42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	48.87	48.87	51.31	51.31	53.88	53.88	56.57	56.57	59.40	59.40
	价格涨幅（%）			5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%	
2	少林新游客服务中心商业租金（万元）	54738.18	1804.61	1894.84	1894.84	1989.58	1989.58	2089.06	2089.06	2193.51	2193.51	2303.19	2303.19	2418.35	2418.35	2539.26	2539.26
	可租赁面积（平）		25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	月租赁价格（元/平米）		63.32	66.49	66.49	69.81	69.81	73.30	73.30	76.97	76.97	80.81	80.81	84.85	84.85	89.10	89.10
	价格涨幅（%）			5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入（万元）	108734.21	3576.25	3755.07	3755.07	3942.83	3942.83	4139.97	4139.97	4346.96	4346.96	4564.32	4564.32	4792.53	4792.53	5032.16	5032.16
	车位总数（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
3.1	日间停车费收入（万元）	81550.67	2682.19	2816.30	2816.30	2957.12	2957.12	3104.98	3104.98	3260.22	3260.22	3423.24	3423.24	3594.40	3594.40	3774.12	3774.12
	车位数量（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
	单次收费（元/车位）		5.63	5.91	5.91	6.21	6.21	6.52	6.52	6.84	6.84	7.18	7.18	7.54	7.54	7.92	7.92
	价格涨幅（%）			5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%	
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数(天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率（%）		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3.2	夜间停车费收入（万元）	27183.54	894.06	938.77	938.77	985.71	985.71	1034.99	1034.99	1086.74	1086.74	1141.08	1141.08	1198.13	1198.13	1258.04	1258.04
	车位数量（个）		6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00	6017.00
	单次收费（元/车位）		5.63	5.91	5.91	6.21	6.21	6.52	6.52	6.84	6.84	7.18	7.18	7.54	7.54	7.92	7.92
	价格涨幅（%）			5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%	
	日周转次数（次）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年运营天数(天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率（%）		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
4	充电桩充电服务费收入（万元）	58057.50	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25	1935.25
	充电桩数量（个）		905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00	905.00
	额定功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每日工作时间（h）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	同时率（%）		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	充电服务费单价（元/kwh）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	年运营天数(天)		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
5	广告收入（万元）	1134.85	39.93	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	48.32	48.32	48.32	48.32	48.32
	广告牌数量（个）		1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
	收费单价（元/月）		33.28	33.28	33.28	33.28	33.28	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	价格涨幅（%）		10%					10%					10%				
	空置率（%）		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 100,000.00 万元，债券利率按照 4.2%测算，以实际发行为准。

2021 年拟申请使用债券 3,000.00 万元，债券期限为 30 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 13,600.00 万元、2023 年拟申请使用债券 30,000.00 万元、2024 年拟申请使用债券 53,400.00 万元，债券期限为 30 年。利息按半年支付，自第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还 2%，第 21-25 年每年偿还 5%，第 26-30 年每年偿还 10%。

本项目专项债券利息共计 98,500.50 万元,其中计入建设期利息累计 4,880.40 万元,计入经营期的财务费用累计 93,620.10 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 3-4　　单位：万元

序号	项　目	合计	建设期				经营期											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资本金累计		0	3000.00	16600.00	46600.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	99864.00	99428.00	98458.00	97488.00	96518.00	95412.00	94006.00	92066.00	90126.00
2	本年新增债券融资	100000.0	3000.00	13600.00	30000.00	53400.00													
3	本年应计债券利息	98500.5	63.00	411.60	1327.20	3078.60	4200.00	4200.00	4200.00	4197.14	4185.13	4155.61	4114.87	4074.13	4030.53	3977.78	3907.51	3826.03	3744.55
3.1	建设期债券利息	4880.4	63.00	411.60	1327.20	3078.60													
3.2	经营期债券利息	93620.1					4200.00	4200.00	4200.00	4197.14	4185.13	4155.61	4114.87	4074.13	4030.53	3977.78	3907.51	3826.03	3744.55

4	本年债券还本付息	198500.5	63.00	411.60	1327.20	3078.60	4200.00	4200.00	4200.00	4333.14	4621.13	5125.61	5084.87	5044.13	5136.53	5383.78	5847.51	5766.03	5684.55
4.1	应计债券还本	100000.0								136.00	436.00	970.00	970.00	970.00	1106.00	1406.00	1940.00	1940.00	1940.00
4.2	应计债券付息	98500.5	63.00	411.60	1327.20	3078.60	4200.00	4200.00	4200.00	4197.14	4185.13	4155.61	4114.87	4074.13	4030.53	3977.78	3907.51	3826.03	3744.55
5	年末债券融资本金累计		3000.00	16600.00	46600.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	99864.00	99428.00	98458.00	97488.00	96518.00	95412.00	94006.00	92066.00	90126.00	88186.00

项目债券本息估算表（续）

表 3-5

单位：万元

序号	项　目	合计	经营期																
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	年初债券融资本金累计		88186.00	86246.00	84306.00	82366.00	80426.00	78486.00	76138.00	72890.00	68040.00	63190.00	58340.00	52810.00	45780.00	36080.00	23380.00	13680.00	5340.00
2	本年新增债券融资	100000.0																	
3	本年应计债券利息	98500.5	3663.07	3581.59	3500.11	3418.63	3337.15	3247.10	3129.59	2959.53	2755.83	2552.13	2334.15	2070.39	1719.06	1248.66	778.26	399.42	112.14
3.1	建设期债券利息	4880.4																	
3.2	经营期债券利息	93620.1	3663.07	3581.59	3500.11	3418.63	3337.15	3247.10	3129.59	2959.53	2755.83	2552.13	2334.15	2070.39	1719.06	1248.66	778.26	399.42	112.14
4	本年债券还本付息	198500.5	5603.07	5521.59	5440.11	5358.63	5277.15	5595.10	6377.59	7809.53	7605.83	7402.13	7864.15	9100.39	11419.06	13948.66	10478.26	8739.42	5452.14
4.1	应计债券还本	100000.0	1940.00	1940.00	1940.00	1940.00	1940.00	2348.00	3248.00	4850.00	4850.00	4850.00	5530.00	7030.00	9700.00	12700.00	9700.00	8340.00	5340.00
4.2	应计债券付息	98500.5	3663.07	3581.59	3500.11	3418.63	3337.15	3247.10	3129.59	2959.53	2755.83	2552.13	2334.15	2070.39	1719.06	1248.66	778.26	399.42	112.14
5	年末债券融资本金累计		86246.00	84306.00	82366.00	80426.00	78486.00	76138.00	72890.00	68040.00	63190.00	58340.00	52810.00	45780.00	36080.00	23380.00	13680.00	5340.00	0.00

2、经营成本

（1）工资福利费

根据2019年河南省统计年鉴：登封市2018年度城镇单位就业人员年平均工资为52,494.00元。

经测算，本项目员工定员230人（管理人员30人，普通员工200人），管理人员平均工资福利费按每人每年6.0万元进行测算，普通员工平均工资福利费按每人每年5.4万元进行测算。工资福利费涨幅按每年3%进行测算（参考2019年河南省人均CPI涨幅3%）。

（2）修理费

修理费按固定资产年折旧费用的10%计算，运营期每年涨幅为3%。

（3）外购燃料和动力费

充电桩充电电费按不盈利考虑，因此，在本项目收入和成本中均不列支。

本项目燃料和动力费消耗主要为水电，经测算：本项目年用电量为757.00万kwh（不含充电桩用电），年用水量3500吨。本项目按综合电价0.65元/度、综合水价3.5元/吨测算，运营期首年外购燃料和动力费为493.28万元，此后每年涨幅按3%测算（2019年河南省CPI平均涨幅）。

（3）其他管理费用：

其他管理费用主要为行政办公费用、差旅费用等，拟按工资福利费的10%计算。

3、折旧及摊销

本项目固定资产按分类计提折旧方式，其中机器设备类固定资产原值14,558.51万元，残值率按5%计算，按20年折旧，年折旧费用

为 691.53 万元；其他构建筑物类固定资产原值 138,805.07 万元，残值率按 5%计算，按 40 年折旧，年折旧费用为 3,296.62 万元。

新游客中心建设用地费用 7,073.01 万元、其他拆迁补偿费用 39,227.60 万元，按 30 年摊销，年摊销费用为 1,543.35 万元。

经估算，本项目总成本费用为 361,030.23 万元。其中总经营成本为 108,380.43 万元，折旧摊销费合计为 159,029.70 万元，财务费用即利息支出合计为 93,620.10 万元。项目成本估算表如下：

项目成本估算表

表 3-6　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购燃料动力费	23468.35	493.28	508.08	523.32	539.02	555.19	571.85	589.01	606.68	624.88	643.63	662.94	682.83	703.31	724.41	746.14
2	工资和福利费	59944.14	1260.00	1297.80	1336.73	1376.83	1418.13	1460.67	1504.49	1549.62	1596.11	1643.99	1693.31	1744.11	1796.43	1850.32	1905.83
3	修理费	18973.53	398.81	410.77	423.09	435.78	448.85	462.32	476.19	490.48	505.19	520.35	535.96	552.04	568.60	585.66	603.23
4	其他管理费用	5994.41	126.00	129.78	133.67	137.68	141.81	146.07	150.45	154.96	159.61	164.40	169.33	174.41	179.64	185.03	190.58
5	经营成本	108380.43	2278.09	2346.43	2416.81	2489.31	2563.98	2640.91	2720.14	2801.74	2885.79	2972.37	3061.54	3153.39	3247.98	3345.42	3445.78
6	折旧摊销费	159029.70	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50
7	专项债利息支出	93620.10	4200.00	4200.00	4200.00	4197.14	4185.13	4155.61	4114.87	4074.13	4030.53	3977.78	3907.51	3826.03	3744.55	3663.07	3581.59
8	总成本费用合计	361030.23	12009.59	12077.93	12148.31	12217.95	12280.61	12328.02	12366.51	12407.37	12447.82	12481.65	12500.55	12510.92	12524.03	12539.99	12558.87

项目成本估算表（续表）

表 3-7　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	外购燃料动力费	23468.35	768.52	791.58	815.33	839.79	864.98	890.93	917.66	945.19	973.55	1002.76	1032.84	1063.83	1095.74	1128.61	1162.47
2	工资和福利费	59944.14	1963.00	2021.89	2082.55	2145.03	2209.38	2275.66	2343.93	2414.25	2486.68	2561.28	2638.12	2717.26	2798.78	2882.74	2969.22
3	修理费	18973.53	621.33	639.97	659.17	678.95	699.32	720.30	741.91	764.17	787.10	810.71	835.03	860.08	885.88	912.46	939.83
4	其他管理费用	5994.41	196.30	202.19	208.26	214.50	220.94	227.57	234.39	241.43	248.67	256.13	263.81	271.73	279.88	288.27	296.92
5	经营成本	108380.43	3549.15	3655.63	3765.31	3878.27	3994.62	4114.46	4237.89	4365.04	4496.00	4630.88	4769.80	4912.90	5060.28	5212.08	5368.44
6	折旧摊销费	159029.70	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	5531.50	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97	4839.97
7	专项债利息支出	93620.10	3500.11	3418.63	3337.15	3247.10	3129.59	2959.53	2755.83	2552.13	2334.15	2070.39	1719.06	1248.66	778.26	399.42	112.14
8	总成本费用合计	361030.23	12580.76	12605.76	12633.96	12656.87	12655.71	11913.96	11833.69	11757.14	11670.12	11541.24	11328.83	11001.53	10678.51	10451.47	10320.55

4、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：充电桩充电服务费收入销项税率按 6%、其他收入增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市维护建设税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租征收，按物业租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

表 3-8　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	税金及附加	9453.62	170.68	190.92	221.83	230.94	242.56	242.52	254.76	254.68	267.58	267.51	281.12	281.06	295.38	295.30	310.39
1.1	城市维护建设税	1442.52	28.64	30.66	34.37	34.67	36.44	36.42	38.30	38.26	40.26	40.22	42.35	42.32	44.57	44.53	46.92
1.2	教育费附加	865.49	17.18	18.40	20.62	20.80	21.86	21.85	22.98	22.96	24.15	24.13	25.41	25.39	26.74	26.72	28.15
1.3	地方教育附加费	577.02	11.46	12.26	13.75	13.87	14.58	14.57	15.32	15.30	16.10	16.09	16.94	16.93	17.83	17.81	18.77
1.4	房产税	6568.59	113.40	129.60	153.09	161.60	169.68	169.68	178.16	178.16	187.07	187.07	196.42	196.42	206.24	206.24	216.55
2	增值税	28850.25	572.81	613.23	687.33	693.38	728.76	728.35	765.91	765.23	805.10	804.43	847.06	846.38	891.35	890.68	938.43
2.1	增值税销项税额	35146.95	705.16	749.55	827.74	838.00	877.72	881.78	923.94	928.01	972.76	977.12	1024.93	1029.59	1080.05	1085.04	1138.62
2.2	增值税进项税额	6296.70	132.35	136.32	140.41	144.62	148.96	153.43	158.03	162.78	167.66	172.69	177.87	183.21	188.70	194.36	200.19
3	所得税	15359.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目税金估算表（续表）

表 3-9　　单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	税金及附加	9453.62	310.36	326.26	326.20	342.95	342.89	360.59	360.53	379.14	379.08	398.71	398.69	419.39	419.34	441.15	441.11
1.1	城市维护建设税	1442.52	46.91	49.44	49.41	52.10	52.07	54.95	54.92	57.96	57.93	61.16	61.16	64.59	64.57	68.22	68.20
1.2	教育费附加	865.49	28.14	29.66	29.65	31.26	31.24	32.97	32.95	34.78	34.76	36.70	36.69	38.76	38.74	40.93	40.92
1.3	地方教育附加费	577.02	18.76	19.78	19.76	20.84	20.83	21.98	21.97	23.18	23.17	24.47	24.46	25.84	25.83	27.29	27.28
1.4	房产税	6568.59	216.55	227.38	227.38	238.75	238.75	250.69	250.69	263.22	263.22	276.38	276.38	290.20	290.20	304.71	304.71
2	增值税	28850.25	938.10	988.81	988.17	1042.05	1041.43	1099.03	1098.43	1159.24	1158.67	1223.29	1223.16	1291.84	1291.34	1364.35	1363.91
2.1	增值税销项税额	35146.95	1144.30	1201.20	1206.93	1267.37	1273.51	1338.07	1344.64	1412.84	1419.88	1492.34	1500.28	1577.27	1585.34	1667.16	1675.81
2.2	增值税进项税额	6296.70	206.20	212.39	218.76	225.32	232.08	239.04	246.21	253.60	261.21	269.05	277.12	285.43	294.00	302.81	311.90
3	所得税	15359.49	0.00	11.21	273.82	431.79	449.15	809.49	847.83	1051.76	1093.08	1321.67	1396.83	1687.34	1790.54	2069.10	2125.88

5、项目损益

具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-10　　单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	409874.13	8480.19	8973.38	9842.21	9956.20	10397.50	10442.66	10911.10	10956.26	11453.56	11501.93	12033.20	12085.01	12645.63	12701.12	13296.45
2	税金及附加	9453.62	170.68	190.92	221.83	230.94	242.56	242.52	254.76	254.68	267.58	267.51	281.12	281.06	295.38	295.30	310.39
3	总成本费用	361030.23	12009.59	12077.93	12148.31	12217.95	12280.61	12328.02	12366.51	12407.37	12447.82	12481.65	12500.55	12510.92	12524.03	12539.99	12558.87
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	39390.28	-3700.08	-3295.47	-2527.93	-2492.69	-2125.67	-2127.88	-1710.17	-1705.79	-1261.84	-1247.23	-748.47	-706.97	-173.78	-134.17	427.19
6	弥补以前年度亏损	1910.51															427.19
7	应纳税所得额	37479.77	-3700.08	-3295.47	-2527.93	-2492.69	-2125.67	-2127.88	-1710.17	-1705.79	-1261.84	-1247.23	-748.47	-706.97	-173.78	-134.17	0.00
8	所得税	15359.49															0.00
9	净利润	24030.79	-3700.08	-3295.47	-2527.93	-2492.69	-2125.67	-2127.88	-1710.17	-1705.79	-1261.84	-1247.23	-748.47	-706.97	-173.78	-134.17	427.19
10	息税前利润	133010.38	499.92	904.53	1672.07	1704.45	2059.46	2027.73	2404.70	2368.34	2768.69	2730.55	3159.04	3119.06	3570.77	3528.90	4008.78

项目损益表（续表）

表 3-11　　单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	营业收入	409874.13	13359.52	13991.78	14055.45	14726.98	14795.18	15512.49	15585.53	16343.30	16421.53	17226.64	17314.84	18170.27	18260.02	19169.03	19265.17
2	税金及附加	9453.62	310.36	326.26	326.20	342.95	342.89	360.59	360.53	379.14	379.08	398.71	398.69	419.39	419.34	441.15	441.11
3	总成本费用	361030.23	12580.76	12605.76	12633.96	12656.87	12655.71	11913.96	11833.69	11757.14	11670.12	11541.24	11328.83	11001.53	10678.51	10451.47	10320.55
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	39390.28	468.40	1059.76	1095.29	1727.16	1796.58	3237.94	3391.31	4207.02	4372.33	5286.69	5587.32	6749.35	7162.17	8276.41	8503.51
6	弥补以前年度亏损	1910.51	468.40	1014.93													
7	应纳税所得额	37479.77	0.00	44.83	1095.29	1727.16	1796.58	3237.94	3391.31	4207.02	4372.33	5286.69	5587.32	6749.35	7162.17	8276.41	8503.51
8	所得税	15359.49	0.00	11.21	273.82	431.79	449.15	809.49	847.83	1051.76	1093.08	1321.67	1396.83	1687.34	1790.54	2069.10	2125.88

序号	项 目	合计	运营期													
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
9	净利润	24030.79	468.40	1048.55	821.47	1295.37	1347.43	2428.45	2543.48	3155.26	3279.25	3965.02	4190.49	5062.01	5371.63	6207.31	6377.63
10	息税前利润	133010.38	3968.51	4478.39	4432.44	4974.26	4926.17	6197.47	6147.14	6759.15	6706.48	7357.08	7306.38	7998.01	7940.43	8675.83	8615.65

6、项目收益

本项目收入扣除成本、税金和附加、所得税后用于平衡项目融资本息的收益为 276,680.59 万元。本息覆盖倍数为 1.39 倍。

项目收益表

表 3-12　　单位：万元

年度	预期收入（万元）	预期成本（万元）				预期收益（万元）
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2025 年	8480.19	2278.09	170.68	0.00	2448.77	6031.42
2026 年	8973.38	2346.43	190.92	0.00	2537.35	6436.03
2027 年	9842.21	2416.81	221.83	0.00	2638.64	7203.57
2028 年	9956.20	2489.31	230.94	0.00	2720.25	7235.95
2029 年	10397.50	2563.98	242.56	0.00	2806.54	7590.96
2030 年	10442.66	2640.91	242.52	0.00	2883.43	7559.23
2031 年	10911.10	2720.14	254.76	0.00	2974.90	7936.20
2032 年	10956.26	2801.74	254.68	0.00	3056.42	7899.84
2033 年	11453.56	2885.79	267.58	0.00	3153.37	8300.19
2034 年	11501.93	2972.37	267.51	0.00	3239.88	8262.05
2035 年	12033.20	3061.54	281.12	0.00	3342.66	8690.54
2036 年	12085.01	3153.39	281.06	0.00	3434.45	8650.56
2037 年	12645.63	3247.98	295.38	0.00	3543.36	9102.27
2038 年	12701.12	3345.42	295.30	0.00	3640.72	9060.40
2039 年	13296.45	3445.78	310.39	0.00	3756.17	9540.28
2040 年	13359.52	3549.15	310.36	0.00	3859.51	9500.01
2041 年	13991.78	3655.63	326.26	0.00	3993.10	9998.68
2042 年	14055.45	3765.31	326.20	256.47	4365.33	9690.12
2043 年	14726.98	3878.27	342.95	423.94	4653.01	10073.97
2044 年	14795.18	3994.62	342.89	437.01	4786.66	10008.52
2045 年	15512.49	4114.46	360.59	795.21	5284.54	10227.95
2046 年	15585.53	4237.89	360.53	833.55	5446.25	10139.28

年度	预期收入（万元）	预期成本（万元）				预期收益（万元）
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2047 年	16343.30	4365.04	379.14	1037.48	5795.94	10547.36
2048 年	16421.53	4496.00	379.08	1075.23	5968.16	10453.37
2049 年	17226.64	4630.88	398.71	1296.68	6351.26	10875.38
2050 年	17314.84	4769.80	398.69	1368.27	6565.32	10749.52
2051 年	18170.27	4912.90	419.39	1643.03	7019.63	11150.64
2052 年	18260.02	5060.28	419.34	1746.23	7270.16	10989.86
2053 年	19169.03	5212.08	441.15	2047.68	7722.33	11446.70
2054 年	19265.17	5368.44	441.11	2118.74	7935.43	11329.74
合计	409874.15	108779.71	9448.42	8537.58	133193.54	276680.59
本息合计	198500.50					
本息覆盖倍数	1.39					

7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目2021年拟申请使用30年期专项债券3,000.00万元，将于2051年到期还本；2022年拟申请使用30年期专项债券13,600.00万元，2028年-2032年每年偿还本金的1%，2033年-2042年每年偿还2%，2043年-2047年每年偿还5%，2048年-2052年每年偿还10%；2023年拟申请使用30年期专项债券30,000.00万元，2029年-2033年每年偿还本金的1%，2034年-2043年每年偿还2%，2044年-2048年每年偿还5%，2049年-2053年每年偿还10%；2024年拟申请使用30年期专项债券53,400.00万元，2030年-2034年每年偿还本金的1%，2035年-2044年每年偿还2%，2045年-2049年每年偿还5%，2050年-2054年每年偿还10%,付息方式为每半年付息。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表3-13　　单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2021年	0.0	3000.0	63.0		63.00	3000.00
2022年	3000.00	13600.00	411.60		411.60	16600.00
2023年	16600.00	30000.00	1327.20		1327.20	46600.00
2024年	46600.00	53400.00	3078.60		3078.60	100000.00
2025年	100000.00		4200.00		4200.00	100000.00
2026年	100000.00		4200.00		4200.00	100000.00
2027年	100000.00		4200.00		4200.00	100000.00
2028年	100000.00		4197.14	136.00	4333.14	99864.00
2029年	99864.00		4185.13	436.00	4621.13	99428.00
2030年	99428.00		4155.61	970.00	5125.61	98458.00
2031年	98458.00		4114.87	970.00	5084.87	97488.00
2032年	97488.00		4074.13	970.00	5044.13	96518.00
2033年	96518.00		4030.53	1106.00	5136.53	95412.00
2034年	95412.00		3977.78	1406.00	5383.78	94006.00
2035年	94006.00		3907.51	1940.00	5847.51	92066.00
2036年	92066.00		3826.03	1940.00	5766.03	90126.00
2037年	90126.00		3744.55	1940.00	5684.55	88186.00
2038年	88186.00		3663.07	1940.00	5603.07	86246.00
2039年	86246.00		3581.59	1940.00	5521.59	84306.00
2040年	84306.00		3500.11	1940.00	5440.11	82366.00
2041年	82366.00		3418.63	1940.00	5358.63	80426.00
2042年	80426.00		3337.15	1940.00	5277.15	78486.00

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2043 年	78486.00		3247.10	2348.00	5595.10	76138.00
2044 年	76138.00		3129.59	3248.00	6377.59	72890.00
2045 年	72890.00		2959.53	4850.00	7809.53	68040.00
2046 年	68040.00		2755.83	4850.00	7605.83	63190.00
2047 年	63190.00		2552.13	4850.00	7402.13	58340.00
2048 年	58340.00		2334.15	5530.00	7864.15	52810.00
2049 年	52810.00		2070.39	7030.00	9100.39	45780.00
2050 年	45780.00		1719.06	9700.00	11419.06	36080.00
2051 年	36080.00		1248.66	12700.00	13948.66	23380.00
2052 年	23380.00		778.26	9700.00	10478.26	13680.00
2053 年	13680.00		399.42	8340.00	8739.42	5340.00
2054 年	5340.00		112.14	5340.00	5452.14	0.00
合计		100000.00	98500.50	100000.00	198500.50	

（2）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。

项目收入敏感性分析表

表 3-14　　单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	249012.53	262846.56	276680.59	290514.62	304348.65
债券还本付息额（万元）	198500.50	198500.50	198500.50	198500.50	198500.50
债券本息覆盖倍数(倍)	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.32 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.25 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入644,685.27万元，累计现金流出561,624.78万元，现金结余83,060.49万元。

本项目全部100,000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间不存在任何资金缺口。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡

表3-15　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期												
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	经营活动净现金流量	276680.59					6031.42	6436.03	7203.57	7235.95	7590.96	7559.23	7936.20	7899.84	8300.19	8262.05	8690.54	8650.56	9102.27
1.1	现金流入	445021.08					9185.35	9722.93	10669.95	10794.20	11275.22	11324.44	11835.04	11884.27	12426.32	12479.05	13058.13	13114.60	13725.68
1.1.1	营业收入	409874.13					8480.19	8973.38	9842.21	9956.20	10397.50	10442.66	10911.10	10956.26	11453.56	11501.93	12033.20	12085.01	12645.63
1.1.2	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	35146.95					705.16	749.55	827.74	838.00	877.72	881.78	923.94	928.01	972.76	977.12	1024.93	1029.59	1080.05
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	168340.49					3153.93	3286.90	3466.38	3558.25	3684.26	3765.21	3898.84	3984.43	4126.13	4217.00	4367.59	4464.04	4623.41
1.2.1	经营成本	108380.43					2278.09	2346.43	2416.81	2489.31	2563.98	2640.91	2720.14	2801.74	2885.79	2972.37	3061.54	3153.39	3247.98
1.2.2	增值税进项税额	6296.70					132.35	136.32	140.41	144.62	148.96	153.43	158.03	162.78	167.66	172.69	177.87	183.21	188.70
1.2.3	税金及附加	9453.62					170.68	190.92	221.83	230.94	242.56	242.52	254.76	254.68	267.58	267.51	281.12	281.06	295.38
1.2.4	增值税	28850.25					572.81	613.23	687.33	693.38	728.76	728.35	765.91	765.23	805.10	804.43	847.06	846.38	891.35
1.2.5	所得税	15359.49					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-194783.79	-5700.16	-41112.37	-47107.88	-100863.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	194783.79	5700.16	41112.37	47107.88	100863.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	192105.22	5700.16	41112.37	47107.88	98184.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	2678.57				2678.57													
2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量	1163.69	5700.16	41112.37	47107.88	100863.38	-4200.00	-4200.00	-4200.00	-4333.14	-4621.13	-5125.61	-5084.87	-5044.13	-5136.53	-5383.78	-5847.51	-5766.03	-5684.55
3.1	现金流入	199664.19	5763.16	41523.97	48435.08	103941.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	99664.19	2763.16	27923.97	18435.08	50541.98													
3.1.2	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00																	

序号	项目	合计	建设期				运营期												
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.1.4	债券	100000.00	3000.00	13600.00	30000.00	53400.00													
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	198500.50	63.00	411.60	1327.20	3078.60	4200.00	4200.00	4200.00	4333.14	4621.13	5125.61	5084.87	5044.13	5136.53	5383.78	5847.51	5766.03	5684.55
3.2.1	债券利息支付	98500.50	63.00	411.60	1327.20	3078.60	4200.00	4200.00	4200.00	4197.14	4185.13	4155.61	4114.87	4074.13	4030.53	3977.78	3907.51	3826.03	3744.55
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
3.2.3	偿还债务本金	100000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	136.00	436.00	970.00	970.00	970.00	1106.00	1406.00	1940.00	1940.00	1940.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	83060.49	0.00	0.00	0.00	0.00	1831.42	2236.03	3003.57	2902.81	2969.83	2433.62	2851.33	2855.71	3163.66	2878.27	2843.03	2884.53	3417.72
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1831.42	4067.45	7071.02	9973.83	12943.65	15377.28	18228.61	21084.33	24247.99	27126.26	29969.29	32853.81	36271.53

项目资金测算平衡表（续表）

表 3-16

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	经营活动净现金流量	276680.59	9060.40	9540.28	9500.01	9998.68	9690.12	10073.97	10008.52	10227.95	10139.28	10547.36	10453.37	10875.38	10749.52	11150.64	10989.86	11446.70	11329.74
1.1	现金流入	445021.08	13786.16	14435.07	14503.82	15192.98	15262.38	15994.35	16068.69	16850.56	16930.17	17756.14	17841.41	18718.98	18815.12	19747.54	19845.36	20836.19	20940.98
1.1.1	营业收入	409874.13	12701.12	13296.45	13359.52	13991.78	14055.45	14726.98	14795.18	15512.49	15585.53	16343.30	16421.53	17226.64	17314.84	18170.27	18260.02	19169.03	19265.17
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	35146.95	1085.04	1138.62	1144.30	1201.20	1206.93	1267.37	1273.51	1338.07	1344.64	1412.84	1419.88	1492.34	1500.28	1577.27	1585.34	1667.16	1675.81
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	168340.49	4725.76	4894.79	5003.81	5194.30	5572.26	5920.38	6060.17	6622.61	6790.89	7208.78	7388.04	7843.60	8065.60	8596.90	8855.50	9389.49	9611.24
1.2.1	经营成本	108380.43	3345.42	3445.78	3549.15	3655.63	3765.31	3878.27	3994.62	4114.46	4237.89	4365.04	4496.00	4630.88	4769.80	4912.90	5060.28	5212.08	5368.44
1.2.2	增值税进项税额	6296.70	194.36	200.19	206.20	212.39	218.76	225.32	232.08	239.04	246.21	253.60	261.21	269.05	277.12	285.43	294.00	302.81	311.90
1.2.3	税金及附加	9453.62	295.30	310.39	310.36	326.26	326.20	342.95	342.89	360.59	360.53	379.14	379.08	398.71	398.69	419.39	419.34	441.15	441.11
1.2.4	增值税	28850.25	890.68	938.43	938.10	988.81	988.17	1042.05	1041.43	1099.03	1098.43	1159.24	1158.67	1223.29	1223.16	1291.84	1291.34	1364.35	1363.91
1.2.5	所得税	15359.49	0.00	0.00	0.00	11.21	273.82	431.79	449.15	809.49	847.83	1051.76	1093.08	1321.67	1396.83	1687.34	1790.54	2069.10	2125.88
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-194783.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	194783.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	192105.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期															
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	2678.57																
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	1163.69	-5603.07	-5521.59	-5440.11	-5358.63	-5277.15	-5595.10	-6377.59	-7809.53	-7605.83	-7402.13	-7864.15	-9100.39	-11419.06	-13948.66	-10478.26	-8739.42	-5452.14
3.1	现金流入	199664.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	99664.19																	
3.1.2	市场化融资	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00																	
3.1.4	债券	100000.00																	
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	198500.50	5603.07	5521.59	5440.11	5358.63	5277.15	5595.10	6377.59	7809.53	7605.83	7402.13	7864.15	9100.39	11419.06	13948.66	10478.26	8739.42	5452.14
3.2.1	债券利息支付	98500.50	3663.07	3581.59	3500.11	3418.63	3337.15	3247.10	3129.59	2959.53	2755.83	2552.13	2334.15	2070.39	1719.06	1248.66	778.26	399.42	112.14
3.2.2	债券发行费用	0.00																	
3.2.3	偿还债务本金	100000.00	1940.00	1940.00	1940.00	1940.00	1940.00	2348.00	3248.00	4850.00	4850.00	4850.00	5530.00	7030.00	9700.00	12700.00	9700.00	8340.00	5340.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	83060.49	3457.33	4018.69	4059.90	4640.05	4412.97	4478.87	3630.93	2418.42	2533.45	3145.23	2589.22	1774.99	-669.54	-2798.02	511.60	2707.28	5877.60
5	累计盈余资金		39728.86	43747.55	47807.45	52447.49	56860.46	61339.33	64970.26	67388.68	69922.13	73067.36	75656.58	77431.57	76762.03	73964.01	74475.61	77182.89	83060.49

8、其他事项说明

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“登封市文化产业核心板块基础设施提升工程（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告实施方案”的信息为基础制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

（此页无正文）

河南中兴信和会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国 ·郑州　　**中国注册会计师：**

二〇二二年十一月十五日

请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100559624535D

（1—1）

名　　称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月20日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

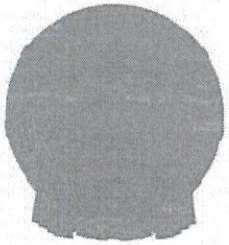
登记机关

2018　06　25

年　月　日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

与原件一致复印无效

证书序号：0009613

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No.of Certificate

110001547478

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2017 年/y 05 月/m 17 日/d

姓名 Full name 王金江

性别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1978-03-08

工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 320322197803080014



4

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所 CPAs

注册会计师协会 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年/y 8 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年/y 8 月/m 11 日/d

10

年度检验 Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

2

与原件一致复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 辛海虎

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-14

工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 412922197908144977



河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242056

证书编号：No. of Certificate 110100750025

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

发证日期：Date of Issuance 2010 年/y 12 月/m 29 日/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

5

与原件一致复印无效

河南大学附属“两校一园”新校区建设项目-幼儿园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090451 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十一月二十九日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....6
五、项目收益情况.....8
（一）基本假设条件及依据.....8
（二）项目运营收入分析.....8
（三）项目运营成本分析.....10
（四）净收益分析.....12
（五）现金流量分析.....14
（六）本息覆盖倍数.....18
（七）敏感性分析.....19
六、总体评价结果.....19
七、使用限制.....20

河南大学附属“两校一园”新校区建设项目-幼儿园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090451 号

我们接受委托，对河南大学附属“两校一园”新校区建设项目-幼儿园项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解河南大学附属“两校一园”新校区建设项目-幼儿园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封城市运营投资集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据开封城市运营投资集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对河南大学附属“两校一园”新校区建设项目—幼儿园项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 11 月 29 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开封城市运营投资集团有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指河南大学附属“两校一园”新校区建设项目-幼儿园项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于开封市城乡一体化示范区复兴大道以北、夷山大街以西。

2. 项目参与主体

开封市城乡一体化示范区教育体育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	开封市城乡一体化示范区教育体育局
统一社会信用代码	11410200MB1F37730U
住所	河南省开封市八大街与安顺路交叉口海汇中心
负责人	翟冠军
登记机关	开封市事业单位登记管理局

开封市城乡一体化示范区教育体育局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目规划用地面积 8,539.20 ㎡，总建筑面积 5,192.77 ㎡，其中：综合楼 5,175.85 ㎡、门卫室 16.92 ㎡；室外活动场地 1,320.00 ㎡，其中：公共活动场地 600.00 ㎡、班级活动场地 720.00 ㎡；项目共设置 12 个班，其中：大、中、小班各 4 个；学生人数 300 人。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期 2023年 1 月，预计完工时间 2022 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 2,872.10 万元，其中，工程费用 1,666.06 万元，其他费用 1,022.13 万元（其中土地费用 819.76 万元），建设期利息 49.50 万元，基本预备费 134.41 万元。项目投资估算表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	1,341.67	324.39		1,666.06
（一）	综合楼	1,190.44	258.79		1,449.23
1	土建工程	931.65			931.65
2	安装工程		258.79		258.79
3	装饰装修	258.79			258.79
（二）	门卫室	2.88	0.51		3.39
1	土建工程	2.54			2.54
2	安装工程		0.51		0.51
3	装饰装修	0.34			0.34
（三）	室外活动场地	39.60			
（四）	公用工程	108.75	65.09		173.84
1	绿化工程	30.79			30.79
2	道路及广场	62.96			62.96
3	大门及围挡	15.00			15.00
4	室外配套基础设施		65.09		65.09
	第一部分 工程费用合计	1,341.67	324.39		1,666.06
二	第二部分 工程建设其他费用			1,022.13	1,022.13
1	土地费			819.76	819.76
2	建设单位管理费			24.35	24.35

序号	项目	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
3	前期工作咨询费			5.86	5.86
4	工程勘察费			10.00	10.00
5	工程设计费			33.25	33.25
6	工程监理费			27.65	27.65
7	招标代理服务费			3.55	3.55
8	造价咨询服务费			3.05	3.05
9	工程保险费			5.00	5.00
10	场地准备及临时设施费			8.33	8.33
11	环境影响咨询费			3.33	3.33
12	劳动安全卫生评审费			1.67	1.67
13	人防异地安置费			14.02	14.02
14	城市基础设施配套费			62.31	62.31
三	基本预备费			134.41	134.41
五	建设期利息				49.50
六	总投资	1,341.67	324.39	1,156.54	2,872.10

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

项目总投资 2,872.10 万元，其中资本金 1,772.10 万元（资金来源为财政配套 1,772.10 万元），占总投资比例约 61.70%；申请专项债券 1,100.00 万元，占总投资比例约 38.30%。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 61.70%，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。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2023年 1-12 月	合计
1	资本金（财政投入）	1,772.10	1,772.10
2	专项债券资金	1,100.00	1,100.00
合计		**2,872.10**	**2,872.10**

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,100.00 万元。其中：计划 2023 年度申请 1,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50％，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		1,100.00		1,100.00	4.50%	49.50	49.50
第 2 年	1,100.00			1,100.00	4.50%	49.50	49.50
第 3 年	1,100.00			1,100.00	4.50%	49.50	49.50
第 4 年	1,100.00			1,100.00	4.50%	49.50	49.50
第 5 年	1,100.00			1,100.00	4.50%	49.50	49.50
第 6 年	1,100.00		11.00	1,089.00	4.50%	49.01	60.01
第 7 年	1,100.00		11.00	1,078.00	4.50%	48.51	59.51
第 8 年	1,100.00		11.00	1,067.00	4.50%	48.02	59.02
第 9 年	1,100.00		11.00	1,056.00	4.50%	47.52	58.52
第 10 年	1,100.00		11.00	1,045.00	4.50%	47.03	58.03
第 11 年	1,100.00		22.00	1,023.00	4.50%	46.04	68.04
第 12 年	1,100.00		22.00	1,001.00	4.50%	45.05	67.05
第 13 年	1,100.00		22.00	979.00	4.50%	44.06	66.06
第 14 年	1,100.00		22.00	957.00	4.50%	43.07	65.07
第 15 年	1,100.00		22.00	935.00	4.50%	42.08	64.08
第 16 年	1,100.00		22.00	913.00	4.50%	41.09	63.09
第 17 年	1,100.00		22.00	891.00	4.50%	40.10	62.10
第 18 年	1,100.00		22.00	869.00	4.50%	39.11	61.11
第 19 年	1,100.00		22.00	847.00	4.50%	38.12	60.12
第 20 年	1,100.00		22.00	825.00	4.50%	37.13	59.13
第 21 年	1,100.00		55.00	770.00	4.50%	34.65	89.65
第 22 年	1,100.00		55.00	715.00	4.50%	32.18	87.18
第 23 年	1,100.00		55.00	660.00	4.50%	29.70	84.70
第 24 年	1,100.00		55.00	605.00	4.50%	27.23	82.23
第 25 年	1,100.00		55.00	550.00	4.50%	24.75	79.75
第 26 年	1,100.00		110.00	440.00	4.50%	19.80	129.80
第 27 年	1,100.00		110.00	330.00	4.50%	14.85	124.85
第 28 年	1,100.00		110.00	220.00	4.50%	9.90	119.90
第 29 年	1,100.00		110.00	110.00	4.50%	4.95	114.95
第 30 年	1,100.00		110.00		4.50%	4.95	114.95

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
合计		1,100.00	1,100.00			1,106.33	2,206.33

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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.5%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

本项目预期收益主要为幼儿保教费收入。

1.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为开封市城乡一体化示范区教育体育局，项目资产登记单位为开封河南大学附属幼儿园。开封河南大学附属幼儿园为开封市城乡一体化示范区教育体育局举办的事业单位，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，开封河南大学附属幼儿园根据项目施工进度向开封市城乡一体化示范区教育体育局、开封市城乡一体化财政局申请资金使用，审批通过后，由、开封市城乡一体化财政局将对应金额的债券资金拨付至开封市城乡一体化示范区教育体育局，开封市城乡一体化示范区教育体育局付至封河南大学附属幼儿园，再由开封河南大学附属幼儿园支付至项目施工单位。

项目运营期内，开封市城乡一体化示范区教育体育局负责督促开封河南大学附属幼儿园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

2.项目运营收入分析

本项目预期收益主要为幼儿保教费收入。

本项目拟规划建设 12 个班，其中：大班 4 个，中班 4 个，小班 4 个。按平均班额 25 人测算，可容纳 300 名幼儿。

根据《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）、《河南省幼儿园管理暂行办法实施细则》豫发改收费（2012）2061 号）和《开封市发展和改革委员会开封市教育体育局开封市财政局关于调整我市市区公办幼儿园保教费标准的通知》（汴发收费（2021）158 号），本项目建设的幼儿园为公立幼儿园，且项目定位为省级示范园，保教费收费标准按照 580 元/人/月计算，每五年增长 5%，预测期内 15 年后增长至 671.42 元/人/月，以后

年度不再增长；考虑幼儿园有寒暑假期3个月，因此幼儿在校月数每年为9个月；

目前学前教育大多是民办学校，公办学前教育占比较少。民办学校主要存在场地和硬件设施不规范、不统一等问题。为了逐利普遍收费较高、管理不规范、师资力量不均衡等现象。本项目建成以后将改变以上问题和现象，项目的建设将严格按照国家标准和规范建设，更加便于管理。对贯彻落实国家教育方针和推进学前教育改革起到积极的作用。基于谨慎性原则，本项目预测期内第一年负荷率按80%，以后每年上涨5%，预测期内第四年上涨至98%不再上涨。

幼儿保教费收入=总容纳人数*入学率*收费标准*在校月数。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括水电费，职工福利及其他费用。

1.水电费

本项目主要为水、电的消耗，本项目年用水量为 0.42 万 m³，年用电量为 33.40 万度，水费单价为 2.4 元/m³，电费单价为 0.56 元/度。考虑物价上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

2.工资及福利费

本项目共有教职工 43 人，教师工资由财政承担；保安、保洁人员 6 人，工资标准 3 万元/年，福利费提取比例按 14%计算。考虑物价上涨因素，按照2.50%的平均增长率逐年递增。

运营期内，学习材料费合计 166.20 万元。

3.其他费用

其它费用包含学习材料费、维护、日常办公等必要支出，假设按营业收入的10%计取。

4.税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税。本项目收入属于（财税〔2016〕36号）附件4规定的免征增值税范围，因此本项目免征增值税。根据《企业所得税法》规定，本项目属于公办幼儿园，因此本项目免征所得税。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**125.28**	**140.94**	**148.77**	**153.47**	**153.47**	**161.14**	**161.14**	**161.14**	**161.14**	**161.14**
1	保教费收入	125.28	140.94	148.77	153.47	153.47	161.14	161.14	161.14	161.14	161.14
	负荷率	80%	90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	人数（个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/个/月）	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	609.00	609.00	609.00	609.00	609.00
	月份	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
二	**成本支出**	**48.42**	**50.87**	**52.58**	**53.99**	**54.95**	**56.70**	**57.71**	**58.76**	**59.83**	**60.93**
1	水电费	15.37	15.75	16.14	16.54	16.95	17.37	17.80	18.25	18.71	19.18
2	工资及福利费	20.52	21.03	21.56	22.10	22.65	23.22	23.80	24.40	25.01	25.64
3	管理费用	12.53	14.09	14.88	15.35	15.35	16.11	16.11	16.11	16.11	16.11
三	**净收益**	**76.86**	**90.07**	**96.19**	**99.48**	**98.52**	**104.44**	**103.43**	**102.38**	**101.31**	**100.21**

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**169.20**	**169.20**	**169.20**	**169.20**	**169.20**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	保教费收入	169.20	169.20	169.20	169.20	169.20	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66
	负荷率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	人数（个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/个/月）	639.45	639.45	639.45	639.45	639.45	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42
	月份	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
二	**成本支出**	**62.86**	**64.01**	**65.18**	**66.39**	**67.63**	**69.75**	**71.05**	**72.38**	**73.74**	**75.14**
1	水电费	19.66	20.15	20.65	21.17	21.70	22.24	22.80	23.37	23.95	24.55
2	工资及福利费	26.28	26.94	27.61	28.30	29.01	29.74	30.48	31.24	32.02	32.82
3	管理费用	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77
三	**净收益**	**106.34**	**105.19**	**104.02**	**102.81**	**101.57**	**107.91**	**106.61**	**105.28**	**103.92**	**102.52**

续表：

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一	**营业收入**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**177.66**	**4,860.87**
1	保教费收入	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	4,860.87
	负荷率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
	人数（个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
	单价（元/个/月）	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42	671.42	
	月份	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
二	**成本支出**	**76.57**	**78.04**	**79.54**	**81.08**	**82.67**	**84.29**	**85.95**	**87.66**	**89.41**	**1,988.08**

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
1	水电费	25.16	25.79	26.43	27.09	27.77	28.46	29.17	29.90	30.65	642.72
2	工资及福利费	33.64	34.48	35.34	36.22	37.13	38.06	39.01	39.99	40.99	859.23
3	管理费用	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	17.77	486.13
三	**净收益**	**101.09**	**99.62**	**98.12**	**96.58**	**94.99**	**93.37**	**91.71**	**90.00**	**88.25**	**2,872.79**

（五）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	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	4,860.87		125.28	140.94	148.77	153.47	153.47	161.14	161.14	161.14	161.14
经营活动支出（含税费）	1,988.08		48.42	50.87	52.58	53.99	54.95	56.70	57.71	58.76	59.83
经营活动产生的现金净额	2,872.79		76.86	90.07	96.19	99.48	98.52	104.44	103.43	102.38	101.31
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	2,872.10	2,872.10									
投资活动产生的现金净额	-2,872.10	-2,872.10									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,772.10	1,772.10									

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
债券资金	1,100.00	1,100.00									
银行借款											
偿还债券本金	1,100.00						11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,056.83		49.50	49.50	49.50	49.50	49.01	48.51	48.02	47.52	47.03
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,985.67	2,872.10	-49.50	-49.50	-49.50	-49.50	-60.01	-59.51	-59.02	-58.52	-58.03
四、净现金流量	606.39		27.36	40.57	46.69	49.98	38.52	44.93	44.42	43.86	43.29
五、累计现金流量	606.39		27.36	67.93	114.62	164.60	203.12	248.05	292.46	336.32	379.61

续表

年度	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	4,860.87	161.14	169.20	169.20	169.20	169.20	169.20	177.66	177.66	177.66	177.66
经营活动支出（含税费）	1,988.08	60.93	62.86	64.01	65.18	66.39	67.63	69.75	71.05	72.38	73.74
经营活动产生的现金净额	2,872.79	100.21	106.34	105.19	104.02	102.81	101.57	107.91	106.61	105.28	103.92
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	2,872.10										
投资活动产生的现金净	-2,872.10										

年度	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,772.10										
债券资金	1,100.00										
银行借款											
偿还债券本金	1,100.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,056.83	46.04	45.05	44.06	43.07	42.08	41.09	40.10	39.11	38.12	37.13
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,985.67	-68.04	-67.05	-66.06	-65.07	-64.08	-63.09	-62.10	-61.11	-60.12	-59.13
四、净现金流量	606.39	32.18	39.30	39.14	38.96	38.74	38.49	45.82	45.51	45.17	44.80
五、累计现金流量	606.39	411.78	451.08	490.21	529.17	567.90	606.39	652.20	697.71	742.87	787.67

续表

年度	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	4,860.87	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66
经营活动支出（含税费）	1,988.08	75.14	76.57	78.04	79.54	81.08	82.67	84.29	85.95	87.66	89.41
经营活动产生的现金净额	2,872.79	102.52	101.09	99.62	98.12	96.58	94.99	93.37	91.71	90.00	88.25

年度	合计	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	2,872.10										
投资活动产生的现金净额	-2,872.10										
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,772.10										
债券资金	1,100.00										
银行借款											
偿还债券本金	1,100.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,056.83	34.65	32.18	29.70	27.23	24.75	19.80	14.85	9.90	4.95	4.95
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,985.67	-89.65	-87.18	-84.70	-82.23	-79.75	-129.80	-124.85	-119.90	-114.95	-114.95
四、净现金流量	606.39	12.87	13.92	14.92	15.90	16.83	-34.81	-31.48	-28.19	-24.95	-26.70
五、累计现金流量	606.39	800.54	814.45	829.37	845.27	862.10	827.29	795.81	767.62	742.67	715.96

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 2,872.79 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		49.50	49.50	
第 2 年		49.50	49.50	76.86
第 3 年		49.50	49.50	90.07
第 4 年		49.50	49.50	96.19
第 5 年		49.50	49.50	99.48
第 6 年	11.00	49.01	60.01	98.52
第 7 年	11.00	48.51	59.51	104.44
第 8 年	11.00	48.02	59.02	103.43
第 9 年	11.00	47.52	58.52	102.38
第 10 年	11.00	47.03	58.03	101.31
第 11 年	22.00	46.04	68.04	100.21
第 12 年	22.00	45.05	67.05	106.34
第 13 年	22.00	44.06	66.06	105.19
第 14 年	22.00	43.07	65.07	104.02
第 15 年	22.00	42.08	64.08	102.81
第 16 年	22.00	41.09	63.09	101.57
第 17 年	22.00	40.10	62.10	107.91
第 18 年	22.00	39.11	61.11	106.61
第 19 年	22.00	38.12	60.12	105.28
第 20 年	22.00	37.13	59.13	103.92
第 21 年	55.00	34.65	89.65	102.52
第 22 年	55.00	32.18	87.18	101.09
第 23 年	55.00	29.70	84.70	99.62

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	55.00	27.23	82.23	98.12
第 25 年	55.00	24.75	79.75	96.58
第 26 年	110.00	19.80	129.80	94.99
第 27 年	110.00	14.85	124.85	93.37
第 28 年	110.00	9.90	119.90	91.71
第 29 年	110.00	4.95	114.95	90.00
第 30 年	110.00	4.95	114.95	88.25
合计	1,100.00	1,106.33	2,206.33	2,872.79
本息覆盖倍数	**1.30**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（七）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	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
债券本息合计	2,206.33	2,206.33	2,206.33	2,261.64
项目收益	2,872.79	2,629.75	2,773.39	2,872.79
覆盖倍数	1.30	1.19	1.26	1.27

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

（本页无正文，为河南大学附属“两校一园”新校区建设项目—幼儿园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年十一月二十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

开封市东区体育公园建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090774 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年六月十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措方式 3
四、应付债券本息情况 10
五、经营现金流分析 12
（一）基本假设条件及依据 12
（二）项目运营方案 12
（三）项目运营收入分析 14
（四）项目运营成本分析 14
（五）净收益分析 22
（六）现金流量分析 27
（七）本息覆盖倍数 31
六、总体评价结果 32
七、使用限制 32

开封市东区体育公园建设项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090774 号

我们接受委托，对开封市东区体育公园建设项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，了解开封市东区体育公园建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市顺河回族区教育体育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。我们的责任是根据开封市顺河回族区教育体育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开封市东区体育公园建设项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，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6月10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开封市顺河回族区教育体育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”	指开封市东区体育公园建设项目（一期）

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另作解释，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作出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于开封市顺河区，具体位于汴京路以北、翡翠街以南，东安路以东、东兴路以西。

2.建设规模及内容

根据安徽环球工程咨询有限公司编制的《开封市东区体育公园建设项目（一期）可行性研究报告》以及开封市顺河回族区发展和改革委员会《关于开封市东区体育公园建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（汴顺发改〔2022〕39号）：本项目规划总用地面积347,296.00㎡（约合520.94亩），其中：水体面积48,077.00㎡、陆地面积299,219.00㎡（包括绿地面积196,962.80㎡、建筑占地面积10,646.40㎡、园路及场地面积91,609.80㎡），包括场地整理、土方工程、绿化工程、铺装工程、小品工程、附属设施工程、配套基础设施等景观工程，以及建筑工程等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2023年1月，预计完工日期为2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为32,041.34万元，其中：工程费用26,512.42万元，工程建设其他费用2,030.49万元，基本预备费2,283.43万

元，建设期利息 1,215.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建安工程费	设备购置费	其他费用	合价（万元）	单位	数量	单位造价（元）	备注
一	工程费用	26,034.34	478.08	0.00	26,512.42				
1	场地整理	510.75			510.75				
	整理现状绿化用地	437.93			437.93	㎡	291955	15	
	鱼塘地形梳理	72.82			72.82	㎡	48544	15	
2	土方工程	3,264.00			3,264.00				
	挖方	577.50			577.50	㎥	165000	35	场地内土方平衡
	填方	577.50			577.50	㎥	165000	35	场地内土方平衡
	填方	2,109.00			2,109.00	㎥	351500	60	
3	绿化工程	1,354.95			1,354.95				
	绿化（乔灌木）	709.07			709.07	㎡	118177.68	60	
	绿化（地被植物）	590.89			590.89	㎡	196962.80	30	
	景观置石	55.00			55.00	组	110	5000	
4	铺装工程	3,486.08			3,486.08				
	4 米主环路	327.23			327.23	㎡	9916	330	
	3 米游路	181.53			181.53	㎡	6051	300	
	2 米游路	94.74			94.74	㎡	3158	300	
	人行道	149.31			149.31	㎡	4977	300	

序号	项目	建安工程费	设备购置费	其他费用	合价（万元）	单位	数量	单位造价（元）	备注
	广场	743.93			743.93	㎡	21255	350	
	活动场地	82.60			82.60	㎡	2360	350	
	儿童体能拓展区场地	70.83			70.83	㎡	2023.8	350	
	老年健康活动区场地	421.20			421.20	㎡	9360	450	
	足球场	251.24			251.24	㎡	5583	450	
	运动场地	463.64			463.64	㎡	10303	450	
	滑板场地	263.70			263.70	㎡	5860	450	
	非机动停车场	100.53			100.53	㎡	3351	300	
	机动车停车场	178.53			178.53	㎡	5951	300	
	木栈道	157.08			157.08	㎡	2618	600	
5	小品工程	1,396.71			1,396.71				
	主出入口廊架	70.00			70.00	㎡	350	2000	
	栈桥	392.25			392.25	㎡	1569	2500	
	景观廊架	397.60			397.60	㎡	1988	2000	
	景观坐凳	71.84			71.84	m	898	800	
	4 米景墙	46.20			46.20	m	210	2200	
	露天剧场	114.00			114.00	㎡	380	3000	
	观景平台	17.00			17.00	㎡	170	1000	
	整石看台	37.50			37.50	m	250	1500	

序号	项目	建安工程费	设备购置费	其他费用	合价（万元）	单位	数量	单位造价（元）	备注
	树池坐凳	140.76			140.76	m	1173	1200	
	运动场看台	48.60			48.60	㎡	324	1500	
	挡墙	60.96			60.96	m	762	800	
6	建筑工程	12,226.44			12,226.44				
	市民休闲文化中心	1,031.90			1,031.90	㎡	2516.83	4100	包含建筑主体、水、电、设备及安装，装饰装修等
	体育馆	10,308.22			10,308.22	㎡	22409.17	4600	
	驿站（体育场）	129.98			129.98	㎡	406.19	3200	
	驿站（标准）	178.34			178.34	㎡	557.31	3200	
	桥梁工程	578.00			578.00	㎡	1156	5000	
7	附属设施工程		478.08		478.08				
	垃圾桶		20.00		20.00	个	250	800	
	广告灯箱垃圾桶		8.00		8.00	套	40	2000	
	标识标牌		19.50		19.50	套	130	1500	
	坐凳		31.20		31.20	m	390	800	
	篮球架		4.00		4.00	个	10	4000	
	足球球门		1.20		1.20	组	3	4000	
	兵乒球桌		4.80		4.80	个	16	3000	
	棋牌桌		2.40		2.40	个	12	2000	
	羽毛球网柱		0.90		0.90	组	9	1000	

序号	项目	建安工程费	设备购置费	其他费用	合价（万元）	单位	数量	单位造价（元）	备注
	2 米高球场围网		3.24		3.24	m	162	200	
	4 米高球场围网		11.68		11.68	m	292	400	
	6 米高球场围网		71.16		71.16	m	1186	600	
	智能健身驿站		7.00		7.00	个	2	35000	
	健身驿站		11.00		11.00	组	22	5000	
	儿童活动器材		90.00		90.00	组	15	60000	
	LOGO 标示		6.00		6.00	组	4	15000	
	直饮水		6.00		6.00	个	4	15000	
	30kw 充电桩		180.00		180.00	套	60	30000	
8	配套基础设施工程	3,795.42	0.00	0.00	3,795.42				室外
8.1	给排水工程	1,605.75			1,605.75				
	给水工程	846.67			846.67	㎡	291955	29	
	排水工程	759.08			759.08	㎡	291955	26	
8.2	电气工程	875.87			875.87				
	照明工程	875.87			875.87	㎡	291955	30	
8.3	弱电工程	1,313.80			1,313.80				
	音响	437.93			437.93	㎡	291955	15	
	监控	583.91			583.91	㎡	291955	20	
	5G	291.96			291.96	㎡	291955	10	

序号	项目	建安工程费	设备购置费	其他费用	合价（万元）	单位	数量	单位造价（元）	备注
二	工程建设其他费用			2,030.49	2,030.49	取费依据			
1	建设单位管理费			365.00	365.00	按财政部财建〔2016〕504 号文计取			
2	前期工程咨询费			31.00	31.00	参考发改价格〔2015〕299 号，按市场价计取			
3	工程勘察设计费			795.37	795.37	参考中设协字〔2019〕7 号，按市场价计取			
4	工程监理费			442.73	442.73	参考豫建监协〔2015〕19 号，按市场价计取			
5	招标代理费			22.47	22.47	参考发改价格〔2015〕299 号，按市场价计取			
6	工程造价服务咨询费			145.82	145.82	按豫政〔2008〕2510 号文计取			
7	环境影响评价费			16.00	16.00	参考发改价格〔2015〕299 号，按市场价计取			
8	工程保险费			79.54	79.54	按照工程费用*0.3%			
9	场地临时设施费			132.56	132.56	按照工程费用*0.5%			
三	预备费			2,283.43	2,283.43				
1	基本预备费			2,283.43	2,283.43	（工程费用+工程建设其他费）*8%			
四	建设期利息			1,215.00	1,215.00				
五	项目建设总投资	26,034.34	478.08	5,528.92	32,041.34	一+二+三+四			

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

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	22,041.34	68.79%
2	专项债券资金	10,000.00	31.21%
合计		32,041.34	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.项目分年度投资计划

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

项目	第 1 年	第 2 年	合计
财政投入	8,000.00	14,041.34	22,041.34
债券投入	10,000.00		10,000.00
合计	18,000.00	14,041.34	32,041.34
投资比例	56.18%	43.82%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额10,000.00万元。其中：2023年度申请使用10,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第3年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第5年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第6年	10,000.00		100.00	9,900.00	4.50%	450.00	550.00
第7年	9,900.00		100.00	9,800.00	4.50%	445.50	545.50
第8年	9,800.00		100.00	9,700.00	4.50%	441.00	541.00
第9年	9,700.00		100.00	9,600.00	4.50%	436.50	536.50
第10年	9,600.00		100.00	9,500.00	4.50%	432.00	532.00
第11年	9,500.00		200.00	9,300.00	4.50%	427.50	627.50
第12年	9,300.00		200.00	9,100.00	4.50%	418.50	618.50
第13年	9,100.00		200.00	8,900.00	4.50%	409.50	609.50
第14年	8,900.00		200.00	8,700.00	4.50%	400.50	600.50

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 15 年	8,700.00		200.00	8,500.00	4.50%	391.50	591.50
第 16 年	8,500.00		200.00	8,300.00	4.50%	382.50	582.50
第 17 年	8,300.00		200.00	8,100.00	4.50%	373.50	573.50
第 18 年	8,100.00		200.00	7,900.00	4.50%	364.50	564.50
第 19 年	7,900.00		200.00	7,700.00	4.50%	355.50	555.50
第 20 年	7,700.00		200.00	7,500.00	4.50%	346.50	546.50
第 21 年	7,500.00		500.00	7,000.00	4.50%	337.50	837.50
第 22 年	7,000.00		500.00	6,500.00	4.50%	315.00	815.00
第 23 年	6,500.00		500.00	6,000.00	4.50%	292.50	792.50
第 24 年	6,000.00		500.00	5,500.00	4.50%	270.00	770.00
第 25 年	5,500.00		500.00	5,000.00	4.50%	247.50	747.50
第 26 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.50%	225.00	1,225.00
第 27 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	4.50%	180.00	1,180.00
第 28 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	4.50%	135.00	1,135.00
第 29 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.50%	90.00	1,090.00
第 30 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.50%	45.00	1,045.00
合计		10,000.00	10,000.00			10,462.50	20,462.50

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 5 年增长 5%，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，项目建设期为 2 年。基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位以及资产登记单位均为开封市顺河回族区教育体育局。项目建成以后，由开封市东区体育公园管理运营有限公司负责项目的建设与运营。开封市东区体育公园管理运营有限公司实际控制人为开封市顺河回族区经济贸易发展中心，为本地全资控股国企。

项目债券资金到位后，开封市顺河回族区教育体育局根据项目施工进度向开封市顺河回族区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市顺河回族区财政局将对应金额的债券资金拨付至开封市顺河回族区教育体育局，再由开封市顺河回族区教育体育局支付至项目建设单位。

项目运营期内由开封市东区体育公园管理运营有限公司负责各项

收入的收取，并归入专用账户。开封市顺河回族区教育体育局负责督促开封市东区体育公园管理运营有限公司将项目运营产生的收益在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目运营期收入为出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、充电桩收入、门票收入。

1.出租收入

（1）根据项目可行性研究报告，本项目体育馆地上二层，地下一层，总建筑面积 22,409.17 平方米，地上建筑面积 20,696.78 ㎡，地下建筑面积 1,712.39 ㎡。包含有游泳馆、乒乓球馆、多功能球场、羽毛球场、健身房、开放式科普展厅、讲演厅、餐厅等功能。

本项目体育馆建筑面积 22,409.17 平方米，其中 3,000.00 ㎡为室内公益性场地，面向于质拓展活动，社会各个团队、集体、组织，其余场地面积 19,409.17 ㎡将用于对外出租。

（2）价格

根据项目可行性研究报告，同类型房屋出租单价如下表：

序号	名称	地理位置	租金（元/㎡/年）
1	罗翔训练馆	开封市龙亭金明区集英街	770.11
2	篮球馆运动馆	开封市龙亭区魏都路与夷山大街交叉口	448.20
3	根有达人游泳池健 身房	开封市鼓楼皇城根（开封市一站式休闲娱乐生活区）	475.95

基于谨慎性考虑，本项目出租价格为 450.00 元/㎡/年测算，考虑到物价上涨因素，以上各项收入价格每 5 年上涨 5%。综合考虑本项目定

位及优势，运营期内第一年使用率为 50.00%，之后每年增长 10%，增长至 90%后不再增长。

2.广告位出租收入

（1）根据项目可行性研究报告，本项目建成后可供出租广告位为 40 个。

（2）价格

根据可行性研究报告，周边广告位出租价格如下：

序号	所在地区	资源类型	资源规格	刊例价
1	开封市各大加油站灯箱广告	加油站/服务区-灯箱	0.7m(L)*1.5m(H)	1160 元/幅/月
2	开封市各个加油站出入口墙体	加油站/服务区-大牌	3.24m(L)*1.85m(H)	2780 元/面/月





参考以上信息，本项目广告位出租价格为 1,200.00 元/个/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%。考虑物价上涨因素，本项目出租价格每 5 年增长 5.00%。

（3）负荷率

本项目建成后将会成为新的人流聚集区，有利于商家进行市场营销。运营期内第一年负荷率为 65.00%，之后每年增长 10.00%，增长到 95.00%后不再增长。

3.停车位出租收入

（1)根据项目可行性研究报告,本项目建成后可供使用停车位 300 个。

（2）价格

根据可行性研究报告，周边停车位出租价格如下：

序号	项目名称	收费标准
1	清明上河园停车场	10 元/次
2	铁塔公园停车场	5 元/小时
3	繁塔公园停车场	10 元/次
4	龙亭公园停车场	停车收费 4h 以内每次 10 元；超过 4h，每小时加收 2 元；

参考以上信息，本项目停车位价格为 5 元/个/次，假设每天周转率为 2 次。考虑物价上涨因素，停车位价格每 5 年上涨 1 元。每年按照 360 天测算。

（3）负荷率

运营期内第一年负荷率为 60.00%，之后每年增长 10.00%，增长到 95.00%后不再增长。

4.充电桩出租收入

（1）根据项目可行性研究报告，本项目建成后共设置30kW直流充电桩60个。

（2）价格

根据可行性研究报告，周边停车位出租价格如下：

序号	项目名称	收费标准
1	清明上河园停车场	10元/次
2	铁塔公园停车场	5元/小时
3	繁塔公园停车场	10元/次
4	龙亭公园停车场	停车收费4h以内每次10元；超过4h，每小时加收2元；

充电桩收费价格包括电费用及服务费两项费用，电费按照国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取。

本项目仅考虑服务费收入，参考《明确全市电动汽车充电设施电价政策和服务收费规定》，电动汽车充换电服务费实行市场调节价。根据河南省焦作、济源等地出台政策，纯电动公交车充电服务费最高标准暂定为0.55元/千瓦时，社会车辆充电服务费最高标准暂定为0.70元/千瓦时。基于以上信息，本项目充电桩服务费以0.6元/度计入。每年按照330天测算。

（3）负荷率

参考停车位负荷率，运营期内第一年负荷率为40.00%，之后每年增长5.00%，增长到65.00%后不再增长。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有主要包括：燃料及动力费、工资福利费、维修费、其他费用和税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料及动力费

根据项目可行性研究报告，项目运营期主要的燃料及动力主要是电力和水，年用电量为 70.83 万 kWh，电价按 0.62 元/kWh 计算；年用水量为 6.29 万 t，水费根据开封市收费标准，非居民用水单价为 3.00 元/t。考虑物价上涨因素，用电价格及用水价格每三年上涨 2.10%。

2.工资福利费

本项目建设完成后新增设计定员 20 人，其中：管理人员 4 人、技术服务人员 6 人、后勤服务人员 10 人。人均年工资为 4 万元。考虑物价上涨因素，人员工资薪酬每三年增长 2.10%。

3.维修费

维修费主要为项目建成后的固定资产的日常修理及维护及充电桩设备的更新维护,项目运营期第一年的维修费按年折旧费的 0.8%计取，项目运营期第 15 年考虑充电桩重置费用 180 万元。考虑固定资产的加速折旧，维修费每三年增长 2.10%。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税销项税门票收入及充电桩收入按照 6%测算，不动产租赁按照 9%测算；增值税进项税建设期内工程费用按 9.00%测算，管理费用和其他费用按照 6.00%测算，

修理费按 13.00%;城市维护建设税按照 7.00%,教育费附加按照 3.00%,地方教育费附加按照 2.00%;房产税按照 12.00%;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。测算明细如下：

税费计算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	折旧	**30,936.47**	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87
2	债券利息	**9,562.50**	450.00	450.00	450.00	450.00	445.50	441.00	436.50	432.00	427.50
3	附加税										
4	销项税	**2,679.64**	57.60	66.91	76.23	85.54	86.72	91.78	91.78	91.78	91.78
5	建设期进项	**-2,645.62**	-2,645.62								
6	运营期进项	**-161.48**	-5.24	-5.24	-5.24	-5.35	-5.35	-5.35	-5.46	-5.46	-5.46
7	待抵扣进项税额	**-39,997.26**	-2,593.26	-2,531.59	-2,460.60	-2,380.41	-2,299.04	-2,212.61	-2,126.29	-2,039.97	-1,953.65
8	增值税										
9	房产税	**2,904.44**	62.89	73.37	83.85	94.33	94.33	99.04	99.04	99.04	99.04
10	利润总额	**-12,863.48**	-1,008.92	-896.11	-783.30	-673.68	-654.87	-589.16	-587.92	-583.42	-578.92
11	所得税										
12	税费合计	**2,904.44**	62.89	73.37	83.85	94.33	94.33	99.04	99.04	99.04	99.04

续表

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	折旧	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87
2	债券利息	418.50	409.50	400.50	391.50	382.50	373.50	364.50	355.50	346.50	337.50

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
3	附加税										
4	销项税	91.78	96.27	96.27	96.27	96.27	96.27	100.94	100.94	100.94	100.94
5	建设期进项										
6	运营期进项	-5.58	-5.58	-5.58	-6.87	-5.70	-5.70	-5.81	-5.81	-5.81	-5.94
7	待抵扣进项税额	-1,867.45	-1,776.76	-1,686.07	-1,596.67	-1,506.10	-1,415.53	-1,320.40	-1,225.27	-1,130.14	-1,035.14
8	增值税										
9	房产税	99.04	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	109.20	109.20	109.20	109.20
10	利润总额	-573.23	-509.82	-500.82	-675.21	-486.21	-477.21	-415.05	-406.05	-397.05	-391.58
11	所得税										
12	税费合计	99.04	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	109.20	109.20	109.20	109.20

续表

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	折旧	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87	1,104.87
2	债券利息	315.00	292.50	270.00	247.50	225.00	180.00	135.00	90.00	45.00
3	附加税									
4	销项税	100.94	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	110.88	110.88	110.88
5	建设期进项									
6	运营期进项	-5.94	-5.94	-6.06	-6.06	-6.06	-6.19	-6.19	-6.19	-6.32
7	待抵扣进项税额	-940.14	-840.27	-740.52	-640.77	-541.02	-441.40	-336.71	-232.02	-127.46

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
8	增值税									
9	房产税	109.20	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	120.39	120.39	120.39
10	利润总额	-369.08	-287.65	-268.75	-246.25	-223.75	-182.42	-76.06	-31.06	10.18
11	所得税									
12	税费合计	109.20	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	120.39	120.39	120.39

（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）后的息税前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、营业收入	**32,453.37**	**697.57**	**810.38**	**923.19**	**1,036.00**	**1,050.31**	**1,111.52**	**1,111.52**	**1,111.52**	**1,111.52**
1、出租收入	**24,203.67**	**524.05**	**611.39**	**698.73**	**786.07**	**786.07**	**825.37**	**825.37**	**825.37**	**825.37**
数量（平方米）		19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17
单价（元/平方米/年）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	472.50
负荷率（%）		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、广告位出租收入	**1,686.81**	**37.44**	**43.20**	**48.96**	**54.72**	**54.72**	**57.46**	**57.46**	**57.46**	**57.46**
负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
数量（个）		40	40	40	40	40	40	40	40	40
单价（元/个/月）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
月数（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3、停车位收入	**3,453.30**	**64.80**	**75.60**	**86.40**	**97.20**	**102.60**	**112.86**	**112.86**	**112.86**	**112.86**
负荷率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
数量（个）		300	300	300	300	300	300	300	300	300
单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00
天数（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360
4、充电桩收入	**3,109.59**	**71.28**	**80.19**	**89.10**	**98.01**	**106.92**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**
负荷率		40%	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%
数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
单价（元/KWH）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
功率（kw）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日充电时长（h）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330
二、成本支出	**7,722.32**	**214.51**	**224.99**	**235.47**	**249.14**	**249.14**	**253.85**	**257.11**	**257.11**	**257.11**
1、水电费	**1,920.23**	62.78	62.78	62.78	64.10	64.10	64.10	65.45	65.45	65.45
2、工资及福利费	**2,447.16**	80.00	80.00	80.00	81.68	81.68	81.68	83.40	83.40	83.40
3、维修费	**450.49**	8.84	8.84	8.84	9.03	9.03	9.03	9.22	9.22	9.22

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
4、税费合计	**2,904.44**	62.89	73.37	83.85	94.33	94.33	99.04	99.04	99.04	99.04
三、净收益	**24,731.05**	**483.06**	**585.39**	**687.72**	**786.86**	**801.17**	**857.67**	**854.41**	**854.41**	**854.41**

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、营业收入	**1,111.52**	**1,165.93**	**1,165.93**	**1,165.93**	**1,165.93**	**1,165.93**	**1,222.55**	**1,222.55**	**1,222.55**	**1,222.55**
1、出租收入	**825.37**	**866.65**	**866.65**	**866.65**	**866.65**	**866.65**	**909.99**	**909.99**	**909.99**	**909.99**
数量（平方米）	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17
单价（元/平方米/年）	472.50	496.13	496.13	496.13	496.13	496.13	520.94	520.94	520.94	520.94
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、广告位出租收入	**57.46**	**60.33**	**60.33**	**60.33**	**60.33**	**60.33**	**63.35**	**63.35**	**63.35**	**63.35**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量（个）	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
单价（元/个/月）	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,389.15
月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3、停车位收入	**112.86**	**123.12**	**123.12**	**123.12**	**123.12**	**123.12**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量（个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
单价（元/个/天）	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	13.00

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
天数（天）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
4、充电桩收入	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**
负荷率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
数量（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
单价（元/KWH）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
功率（kw）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日充电时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
二、成本支出	**260.42**	**265.38**	**265.38**	**448.77**	**268.77**	**268.77**	**277.43**	**277.43**	**277.43**	**280.96**
1、水电费	66.82	66.82	66.82	68.22	68.22	68.22	69.65	69.65	69.65	71.11
2、工资及福利费	85.15	85.15	85.15	86.94	86.94	86.94	88.77	88.77	88.77	90.63
3、维修费	9.41	9.41	9.41	189.61	9.61	9.61	9.81	9.81	9.81	10.02
4、税费合计	99.04	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	109.20	109.20	109.20	109.20
三、净收益	**851.10**	**900.55**	**900.55**	**717.16**	**897.16**	**897.16**	**945.12**	**945.12**	**945.12**	**941.59**

续表

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、营业收入	**1,222.55**	**1,281.48**	**1,281.48**	**1,281.48**	**1,281.48**	**1,281.48**	**1,342.84**	**1,342.84**	**1,342.84**
1、出租收入	**909.99**	**955.50**	**955.50**	**955.50**	**955.50**	**955.50**	**1,003.27**	**1,003.27**	**1,003.27**
数量（平方米）	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17	19,409.17

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
单价（元/平方米/年）	520.94	546.99	546.99	546.99	546.99	546.99	574.34	574.34	574.34
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、广告位出租收入	**63.35**	**66.51**	**66.51**	**66.51**	**66.51**	**66.51**	**69.84**	**69.84**	**69.84**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量（个）	40	40	40	40	40	40	40	40	40
单价（元/个/月）	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,531.54	1,531.54	1,531.54
月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3、停车位收入	**133.38**	**143.64**	**143.64**	**143.64**	**143.64**	**143.64**	**153.90**	**153.90**	**153.90**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量（个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300
单价（元/个/天）	13.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	15.00	15.00	15.00
天数（天）	360	360	360	360	360	360	360	360	360
4、充电桩收入	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**	**115.83**
负荷率	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
数量（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60
单价（元/KWH）	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
功率（kw）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日充电时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二、成本支出	**280.96**	**286.42**	**290.02**	**290.02**	**290.02**	**293.69**	**299.42**	**299.42**	**303.18**
1、水电费	71.11	71.11	72.60	72.60	72.60	74.12	74.12	74.12	75.68
2、工资及福利费	90.63	90.63	92.53	92.53	92.53	94.47	94.47	94.47	96.45
3、维修费	10.02	10.02	10.23	10.23	10.23	10.44	10.44	10.44	10.66
4、税费合计	109.20	114.66	114.66	114.66	114.66	114.66	120.39	120.39	120.39
三、净收益	**941.59**	**995.06**	**991.46**	**991.46**	**991.46**	**987.79**	**1,043.42**	**1,043.42**	**1,039.66**

（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	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	32,453.37		697.57	810.38	923.19	1,036.00	1,050.31	1,111.52	1,111.52	1,111.52	1,111.52
经营活动支出（含税费）	7,722.32		214.51	224.99	235.47	249.14	249.14	253.85	257.11	257.11	257.11
经营活动产生的现金净额	24,731.05		483.06	585.39	687.72	786.86	801.17	857.67	854.41	854.41	854.41
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含	32,041.34	32,041.34									

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
建设期利息）											
投资活动产生的现金净额	-32,041.34	-32,041.34									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	22,041.34	22,041.34									
债券资金	10,000.00	10,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	200.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	9,562.50		450.00	450.00	450.00	450.00	445.50	441.00	436.50	432.00	427.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	12,478.84	32,041.34	-450.00	-450.00	-450.00	-550.00	-545.50	-541.00	-536.50	-532.00	-627.50
四、净现金流量	5,168.55		33.06	135.39	237.72	236.86	255.67	316.67	317.91	322.41	226.91
五、累计现金流量	5,168.55		33.06	168.45	406.17	643.03	898.70	1,215.37	1,533.28	1,855.69	2,082.60

（续）

年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金										

年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
经营活动收入	1,111.52	1,165.93	1,165.93	1,165.93	1,165.93	1,165.93	1,222.55	1,222.55	1,222.55	1,222.55
经营活动支出（含税费）	260.42	265.38	265.38	448.77	268.77	268.77	277.43	277.43	277.43	280.96
经营活动产生的现金净额	851.10	900.55	900.55	717.16	897.16	897.16	945.12	945.12	945.12	941.59
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	500.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	418.50	409.50	400.50	391.50	382.50	373.50	364.50	355.50	346.50	337.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-618.50	-609.50	-600.50	-591.50	-582.50	-573.50	-564.50	-555.50	-546.50	-837.50
四、净现金流量	232.60	291.05	300.05	125.66	314.66	323.66	380.62	389.62	398.62	104.09
五、累计现金流量	2,315.20	2,606.25	2,906.30	3,031.96	3,346.62	3,670.28	4,050.90	4,440.52	4,839.14	4,943.23

续表

年度	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,222.55	1,281.48	1,281.48	1,281.48	1,281.48	1,281.48	1,342.84	1,342.84	1,342.84
经营活动支出（含税费）	280.96	286.42	290.02	290.02	290.02	293.69	299.42	299.42	303.18
经营活动产生的现金净额	941.59	995.06	991.46	991.46	991.46	987.79	1,043.42	1,043.42	1,039.66
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	500.00	500.00	500.00	500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	315.00	292.50	270.00	247.50	225.00	180.00	135.00	90.00	45.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-815.00	-792.50	-770.00	-747.50	-1,225.00	-1,180.00	-1,135.00	-1,090.00	-1,045.00
四、净现金流量	126.59	202.56	221.46	243.96	-233.54	-192.21	-91.58	-46.58	-5.34
五、累计现金流量	5,069.82	5,272.38	5,493.84	5,737.80	5,504.26	5,312.05	5,220.47	5,173.89	5,168.55

（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24,731.05万元；计算的本息覆盖倍数为1.21倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付					项目收益
	期初本金	本期新增	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		10,000.00		450.00	450.00	
第2年	10,000.00			450.00	450.00	
第3年	10,000.00			450.00	450.00	483.06
第4年	10,000.00			450.00	450.00	585.39
第5年	10,000.00			450.00	450.00	687.72
第6年	10,000.00		100.00	450.00	550.00	786.86
第7年	9,900.00		100.00	445.50	545.50	801.17
第8年	9,800.00		100.00	441.00	541.00	857.67
第9年	9,700.00		100.00	436.50	536.50	854.41
第10年	9,600.00		100.00	432.00	532.00	854.41
第11年	9,500.00		200.00	427.50	627.50	854.41
第12年	9,300.00		200.00	418.50	618.50	851.10
第13年	9,100.00		200.00	409.50	609.50	900.55
第14年	8,900.00		200.00	400.50	600.50	900.55
第15年	8,700.00		200.00	391.50	591.50	717.16
第16年	8,500.00		200.00	382.50	582.50	897.16
第17年	8,300.00		200.00	373.50	573.50	897.16
第18年	8,100.00		200.00	364.50	564.50	945.12
第19年	7,900.00		200.00	355.50	555.50	945.12
第20年	7,700.00		200.00	346.50	546.50	945.12
第21年	7,500.00		500.00	337.50	837.50	941.59
第22年	7,000.00		500.00	315.00	815.00	941.59
第23年	6,500.00		500.00	292.50	792.50	995.06

年度	本息支付					项目收益
	期初本金	本期新增	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	6,000.00		500.00	270.00	770.00	991.46
第 25 年	5,500.00		500.00	247.50	747.50	991.46
第 26 年	5,000.00		1,000.00	225.00	1,225.00	991.46
第 27 年	4,000.00		1,000.00	180.00	1,180.00	987.79
第 28 年	3,000.00		1,000.00	135.00	1,135.00	1,043.42
第 29 年	2,000.00		1,000.00	90.00	1,090.00	1,043.42
第 30 年	1,000.00		1,000.00	45.00	1,045.00	1,039.66
合计		10,000.00	10,000.00	10,462.50	20,462.50	24,731.05
本息覆盖倍数						1.21

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。

六、总体评价结果

经测算，在开封市东区体育公园建设项目（一期）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 24,731.05 万元，应付债券本金及利息合计 20,462.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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，为开封市东区体育公园建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年六月十日

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会
THE HENAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2022年7月1日

开封市顺河回族区智慧社区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091628 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月一日

目录

专项评价报告 2
一、简称与定义 3
二、方法与限制 3
三、项目概况 4
（一）项目情况 4
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 8
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营方案 10
（三）项目运营收入分析 11
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 17
（六）现金流量分析 23
（七）本息覆盖倍数 34
六、总体评价结果 35
七、使用限制 35

开封市顺河回族区智慧社区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091628 号

我们接受委托，对开封市顺河回族区智慧社区项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市顺河回族区智慧社区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市顺河回族区住房和城乡建设局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。我们的责任是根据开封市顺河回族区住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年11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开封市顺河回族区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市顺河回族区智慧社区项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于开封市顺河辖区内212个小区。

2.项目参与主体

开封市顺河回族区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	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
负责人	11410203005327133B
统一社会信用代码	行政单位
机构地址	李子剑
赋码机关	河南省开封市东环北路 38 号

开封市顺河回族区住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模及内容

根据河南省信息咨询设计研究有限公司出具的《开封市顺河回族区智慧社区项目可行性研究报告》以及开封市顺河回族区发展和改革委员会《关于开封市顺河回族区智慧社区项目可行性研究报告的批复》（汴顺发改〔2022〕106号），项目主要建设内容包括：

社区党建一体机100套。社区安防摄像头建设3,000台，NVR网络视频录像设备240台，边缘算法服务器（8路）160套。社区车辆识别闸机硬件200套，人行人脸识别门禁300套。社区室外信息发布大屏424套。社区建设立体停车场，车位1,600个。社区电动汽车（2口）充电桩500套，电动自行车（10口）充电桩2,000套。智慧消防系统社区消防电气火灾系统2,000套，NB/4G无线烟感10,000个，火灾报警用户信息传输装置100套。社区老人关爱套装1,000套。社区见四分类垃圾分类设备，智能设备300套，非智能设备1,500套。联合运营商建设物流快递柜360套。区级应急指挥系统1套。小区网络接入设备212套。智慧社区运营中心大屏1套，办公电脑终端10套。街道社区服务中心室内智慧屏45套，小区广告位424个。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期12个月，预计开工日期2023年1月，预计完工日期2023年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资17,630.08万元，其中：工程费用为15,365.08万元，工程建设其他费用1,025.00万元，预备费700.00万元，建设期

利息 540.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**600.00**	**1,973.37**	**12,791.71**		**15,365.08**
1	智慧社区基础设施建设改造					
1.1	党建一体机			400.00		400.00
1.2	车行道闸硬件		135.00	765.00		900.00
1.3	人行门禁硬件		99.00	561.00		660.00
1.4	安防 nvr 硬盘录像机		43.20	244.80		288.00
1.5	安防摄像头		40.50	229.50		270.00
1.6	安防边缘算法服务器和算法 8 路			320.00		320.00
1.7	消防电气火灾探测器		105.00	595.00		700.00
1.8	消防无线烟感探测器		45.00	255.00		300.00
1.9	火警用户信息传输装置		8.40	47.60		56.00
1.10	老人关爱套装			300.00		300.00
1.11	社区室内智慧屏		34.43	195.08		229.50
1.12	运营中心大屏		8.25	46.75		55.00
1.13	运营中心办公电脑终端			6.00		6.00
1.14	室外信息发布屏		318.00	1,802.00		2,120.00
1.15	智能四分类回收柜		112.50	637.50		750.00
1.16	非智能四分类回收柜		303.75	1,721.25		2,025.00
1.17	电动汽车（2 口）充电桩		67.50	382.50		450.00
1.18	电动自行车（10 口）充电桩		90.00	510.00		600.00
1.19	立体停车场系统	600.00	480.00	2,120.00		3,200.00

序号	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.20	智能快递柜系统					0.00
1.21	应急指挥系统		82.85	469.46		552.30
1.22	小区网络接入设备			93.28		93.28
2	智慧社区治理平台					
2.1	党建平台			100.00		100.00
2.2	基础数据资源中心			120.00		120.00
2.3	政务服务平台			100.00		100.00
2.4	全域可视化平台			150.00		150.00
2.5	网格化管理			60.00		60.00
2.6	智慧消防物联网			120.00		120.00
3	智慧社区服务平台					
3.1	小区物业平台			80.00		80.00
3.2	社区便民服务生活			150.00		150.00
3.3	信息统一发布系统			80.00		80.00
3.4	智慧养老平台			80.00		80.00
3.5	垃圾分类及监管系统			50.00		50.00
二	**工程建设其他费用**				**1,025.00**	**1,025.00**
1	建设单位管理费				350.00	350.00
2	设计费				300.00	300.00
3	监理费				250.00	250.00
4	等保测评费用				15.00	15.00
5	第三方软件测试费用				30.00	30.00
6	工程咨询费				50.00	50.00
7	招标代理费				30.00	30.00
三	**预备费与建设期利息**				**1,240.00**	**1,240.00**
1	基本预备费				700.00	700.00
2	建设期利息（一				540.00	540.00

序号	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	年）					
四	项目总投资	**600.00**	**1,973.37**	**12,791.71**	**2,265.00**	**17,630.08**

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

资金来源	金额	占比
财政预算资金	5,630.08	31.93%
专项债券资金	12,000.00	68.07%
合计	**17,630.08**	**100.00%**

除专项债券及财政资金外，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。

3.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年 1-12 月	合计	占比
财政预算资金	5,630.08	5,630.08	31.93%
专项债券资金	12,000.00	12,000.00	68.07%
合计	**17,630.08**	**17,630.08**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**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

1.本项目还本付息如下：

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元，其中：2023 年计划使用 12,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00		120.00	11,880.00	4.50%	540.00	660.00
第 7 年	11,880.00		120.00	11,760.00	4.50%	534.60	654.60
第 8 年	11,760.00		120.00	11,640.00	4.50%	529.20	649.20
第 9 年	11,640.00		120.00	11,520.00	4.50%	523.80	643.80

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 10 年	11,520.00		120.00	11,400.00	4.50%	518.40	638.40
第 11 年	11,400.00		240.00	11,160.00	4.50%	513.00	753.00
第 12 年	11,160.00		240.00	10,920.00	4.50%	502.20	742.20
第 13 年	10,920.00		240.00	10,680.00	4.50%	491.40	731.40
第 14 年	10,680.00		240.00	10,440.00	4.50%	480.60	720.60
第 15 年	10,440.00		240.00	10,200.00	4.50%	469.80	709.80
第 16 年	10,200.00		240.00	9,960.00	4.50%	459.00	699.00
第 17 年	9,960.00		240.00	9,720.00	4.50%	448.20	688.20
第 18 年	9,720.00		240.00	9,480.00	4.50%	437.40	677.40
第 19 年	9,480.00		240.00	9,240.00	4.50%	426.60	666.60
第 20 年	9,240.00		240.00	9,000.00	4.50%	415.80	655.80
第 21 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.50%	405.00	1,005.00
第 22 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.50%	378.00	978.00
第 23 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.50%	351.00	951.00
第 24 年	7,200.00		600.00	6,600.00	4.50%	324.00	924.00
第 25 年	6,600.00		600.00	6,000.00	4.50%	297.00	897.00
第 26 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 27 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 28 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00
第 29 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 30 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		**12,000.00**	**12,000.00**			**12,555.00**	**24,555.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照每三年增长 5.00%的增长率递增，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，主管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，项目建设单位为开封市建东城市建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局负责

将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局根据运营情况及时向开封市顺河回族区财政局上缴项目运营收益，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（三）项目运营收入分析

本项目运营期收入主要为立体停车位租赁收入、充电桩服务费收入和广告位租赁收入。

（1）立体停车位租赁收入

①数量：

本次智慧社区建设，针对老旧小区停车位紧缺的局面，在合适的小区建立立体停车场，计划共建设停车位 1,600 个，每个停车位的面积在 13.00 平方米至 15.81 平方米之间，本次按每个停车位 14.00 平方米进行测算。

②价格：

因开封市顺河回族区停车位参考数据较少，因此另查询 58 同城开封市其他地区停车位收费标准作为补充参考依据：





有充电桩，可满足新能源汽车充电需求

龙亭-龙亭区

河南省开封市龙亭区郑开大道与十四大街交汇处

12㎡ 建筑面积　0.36元/㎡/天 130元/月



宋韵名都地下停车场，私家车位。

鼓楼-鼓楼区

开封市鼓楼区迎宾路新相国寺商业广场B区

12㎡ 建筑面积　0.5元/㎡/天 180元/月



开封电视台东隔壁，紧邻宋城路，交通便利

龙亭-龙亭区

开封市龙亭区宋城路67号附近

20㎡ 建筑面积　0.48元/㎡/天 288元/月

序号	所在地区	规模（平方米）	收费标准（元/平方米/天）
1	顺河回族区泰兴街与汴京路	20.00	0.50
2	龙亭区三大街郑开橄榄城	18.00	0.45
3	龙亭区郑开大道与十四大街	12.00	0.36
4	鼓楼区迎宾路新相国寺商业广场	12.00	0.50
5	龙亭区宋城路 67 号附近	20.00	0.48
	平均值		0.46

由以上调查情况可知，开封市停车位收费平均价格大约为 0.46 元/平方米/天，14.00 平方米的停车位大约为 193.20 元/个/月。考虑本项目的公益性，本项目停车位收费价格低于市场平均价，按 180.00 元/个/月的价格租赁。考虑近三年居民消费增长情况，单价按每 3 年增长 5.00%进行预测。本项目立体停车场收入的 30.00%分给物业公司。

③负荷率：

本项目停车位租赁运营期第一年出租率按 60.00%，运营期第二年按 70.00%，运营期第三年及以后按 80.00%。

（2）充电桩服务费收入

①数量：

本项目在改造提升的212个小区内设立充电桩，共建设机动车充电桩500个，充电功率为30.00KW；建设非机动车充电桩2,000个，充电功率为7.00KW。

②价格：

经查询车主指南网，开封市充电桩收费情况如下：

河南省开封市五福路公司办公场所公共充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：6个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 河南省开封市五福路供电公司停车场

河南省开封市复兴变所公共充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：3个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 河南省开封市复兴变营业厅公司营业场所

河南省开封市金明大道所公共充电站

电桩数： 快充：0个，慢充：3个
充电费： 按峰谷电价执行
服务费： 0.8元/度
支付方式： 国网充电卡/e充电APP
详细地址： 河南省开封市金明大道供电公司营业厅门前

序号	所在地区	个数	收费标准（元/KWh）
1	开封市五福路	慢充6个	0.80
4	开封市复兴变所	慢充3个	0.80
5	开封市金明大道	慢充3个	0.80
	平均值		0.80

参考以上调查数据，综合考虑本项目的区位条件、项目特点，基于谨慎性原则，本项目充电桩收费价格按0.60元/KWh测算。年运营天数按330天，机动车充电桩每天充电时长按2.00h，非机动车充电桩每天充电时长按6.00h。考虑近三年居民消费增长情况，单价按每3年增长5.00%进行预测。

③负荷率：

考虑新能源汽车尚未普及，本项目机动车充电桩运营期第一年综合利用率按 50.00%，之后每年增长 5.00%，增长至 80.00%后不再增长。本项目非机动车充电桩运营期第一年综合利用率按 60.00%，运营期第二年按 70.00%，运营期第三年及以后按 80.00%。

（3）广告位租赁收入

①数量：

本次利用安防设施改造的机会，在小区主要人流量集中的位置以及车辆道闸处安装 LED 大屏，共 424 个，安装完成后可用于商业广告运营，每个显示屏可轮换播放广告，基于谨慎性原则，本次暂按每个显示屏只播放一个广告测算。

②价格：

经查询广告易播网，河南省内没有关于社区 LED 大屏广告位的租赁信息，因此查询开封市社区普通道闸广告及河南省其他类型的 LED 大屏广告作为补充依据：

开封市社区道闸广告



刊例价：2000元/月/座/2面

所在地区：河南>开封

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：2800mm（L）*820mm（H）/3000mm（L）*7

资源标签：中高档社区 社区媒体

资源文档下载　加入询价单

濮阳市胜利路与大庆路交叉口LED广告



刊例价：6000元/月 15秒/60次/天

所在地区：河南>濮阳
资源类型：城市干道>LED
资源规格：10m（L）*10m（H）
资源标签：油田总站

资源文档下载　加入询价单

焦作市人民路与塔南路交叉口弘阳家居LED广告



刊例价：15000元/月 15秒/120次/天

所在地区：河南>焦作
资源类型：商业区>LED
资源规格：16m（L）*8m（H）
资源标签：苏宁易购

资源文档下载　加入询价单

南阳市豪胜百货LED广告



刊例价：8000元/月/块 15s/60次/天

所在地区：河南>南阳
资源类型：商业区>LED
资源规格：9.23m（L）*5.12m（H）
资源标签：黄金商圈 人民南路

资源文档下载　加入询价单

序号	所在地区	类型	收费标准（元/个·年）
1	开封市上河城社区	道闸	2.40
2	濮阳市胜利路与大庆路	LED	7.20
3	焦作市人民路与塔南路	LED	18.00
4	南阳市豪胜百货	LED	9.60

因未查到开封市社区 LED 广告位租赁信息，因此根据以上调查情况，综合考虑本项目的区位条件、项目特点，基于谨慎性原则，本项目广告位租赁暂按 2.00 万元/个·年。考虑近三年居民消费增长情况，单价按每 3 年增长 5.00%进行预测。本项目广告位租赁收入的 30.00%分

给物业公司。

③负荷率：

本项目广告位租赁运营期第一年出租率按60.00%，运营期第二年按70.00%，运营期第三年及以后按80.00%。

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

该项目主要燃料及动力费用为水费和电费。本项目年耗电量约100.00万度，根据《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），本项目用电价格按0.75元/度。本项目仅考虑在正常运营状态下工作人员年耗水量5.20万吨，用水单价按4.00元/吨。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（2）工资及福利费

本项目停车位及广告位租赁由社区原有物业人员负责，本次仅考虑新增设的工作人员20人，年平均工资按5万元/人预测。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。福利费按工资的14.00%进行计算。

（3）修理维护费

本项目运营期内固定资产及系统修理维护费按年折旧的25.00%进行测算。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（4）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照年运营收入的5.00%进行测算。

（5）充电桩重置费

本项目充电桩在运营期内约每过10年重置一次，以2.10%的平均增长率逐年递增为重置价格的前提条件。

（6）室外信息发布屏重置费

本项目室外信息发布屏在运营期内约每过8年重置一次，以2.10%的平均增长率逐年递增为重置价格的前提条件。

（7）终端硬件设施重置费

本项目终端硬件设施在运营期内约每过5年重置一次，以2.10%的平均增长率逐年递增为重置价格的前提条件。

（8）社区宽带接入费

主要包括社区网络（用于前端智能设备接入云平台）租赁费，每个小区每年0.60万元，总计212个小区，合计127.20万元/年。考虑近三年居民消费价格上涨因素，宽带接入费增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（9）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9.00%，电费、

修理费按13.00%测算；销项税立体停车位租赁收入按9.00%测算，充电桩服务费、广告位租赁按9.00%；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。

项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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
1	增值税	3,429.80									
	销项税	9,318.06	190.37	219.82	249.27	265.32	268.90	272.49	289.27	289.27	289.27
	建设期进项	1,828.64	1,828.64								
	运营期进项	4,059.62	33.73	36.21	38.76	39.89	40.69	240.63	42.68	43.44	332.21
	待抵扣进项税		1,672.00	1,488.39	1,277.88	1,052.45	824.24	792.38	545.79	299.96	342.90
2	附加税	411.57									
	城市维护建设税	240.10									
	教育费附加	102.88									
	地方教育费附加	68.59									
	折旧及摊销	15,365.36	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84
	债券利息	12,015.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80	518.40
	利润总额	14,457.12	162.80	384.71	606.03	724.96	744.02	-763.32	897.80	895.75	-1,321.86
3	所得税	6,063.19	40.70	96.18	151.51	181.24	186.01		224.45	223.94	
4	**税费合计**	**9,904.56**	**40.70**	**96.18**	**151.51**	**181.24**	**186.01**		**224.45**	**223.94**	

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税			57.43	268.23	267.40	266.56	37.47		222.47	296.88
	销项税	302.78	302.78	302.78	316.33	316.33	316.33	333.67	333.67	333.67	351.06
	建设期进项										
	运营期进项	45.34	415.75	46.92	48.10	48.93	49.77	296.20	392.04	52.83	54.18
	待抵扣进项税	85.46	198.43						58.37		
2	附加税			6.89	32.19	32.09	31.99	4.49		26.69	35.63
	城市维护建设税			4.02	18.78	18.72	18.66	2.62		15.57	20.78
	教育费附加			1.72	8.05	8.02	8.00	1.12		6.67	8.91
	地方教育费附加			1.15	5.36	5.35	5.33	0.75		4.45	5.94
	折旧及摊销	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84
	债券利息	513.00	502.20	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60	415.80
	利润总额	999.85	-1,840.44	998.84	1,085.23	1,087.90	1,090.44	-627.61	-1,351.59	1,239.87	1,370.92
3	所得税	249.96		249.71	271.31	271.98	272.61			309.97	342.73
4	**税费合计**	**249.96**		**314.03**	**571.73**	**571.47**	**571.16**	**41.96**		**559.13**	**675.24**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税	295.97		151.11	310.12	309.15			269.42	339.37	338.22
	销项税	351.06	351.06	368.50	368.50	368.50	386.28	386.28	386.28	404.11	404.11

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	建设期进项										
	运营期进项	55.09	511.03	57.42	58.38	59.35	462.53	363.76	63.13	64.74	65.89
	待抵扣进项税		159.97				76.25	53.73			
2	附加税	35.52		18.13	37.21	37.09			32.33	40.73	40.59
	城市维护建设税	20.72		10.58	21.71	21.64			18.86	23.76	23.68
	教育费附加	8.88		4.53	9.30	9.27			8.08	10.18	10.15
	地方教育费附加	5.92		3.02	6.20	6.18			5.39	6.79	6.76
	折旧及摊销	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84	529.84
	债券利息	405.00	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
	利润总额	1,372.72	-2,074.09	1,564.09	1,562.39	1,579.74	-1,314.01	-502.58	1,829.14	2,006.35	2,049.07
3	所得税	343.18		391.02	390.60	394.94			457.29	501.59	512.27
4	**税费合计**	**674.67**		**560.26**	**737.93**	**741.18**			**759.04**	**881.69**	**891.08**

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	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**	**87,751.66**	**1,796.23**	**2,075.80**	**2,355.38**	**2,504.33**	**2,535.51**	**2,566.70**	**2,722.09**	**2,722.09**	**2,722.09**
1	立体停车位租赁收入	6,930.29	145.15	169.34	193.54	203.21	203.21	203.21	213.38	213.38	213.38
	数量（个）		1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
	单价（元/个/月）		126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92	138.92
	负荷率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	充电桩服务费收入	63,815.61	1,294.92	1,490.94	1,686.96	1,802.50	1,833.68	1,864.87	1,986.34	1,986.34	1,986.34
①	机动车充电桩收入	16,458.76	297.00	326.70	356.40	405.41	436.59	467.78	522.72	522.72	522.72
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	数量（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
	功率（KW）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天充电时长（h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%
②	非机动车充电桩收入	47,356.85	997.92	1,164.24	1,330.56	1,397.09	1,397.09	1,397.09	1,463.62	1,463.62	1,463.62
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330

序号	项目	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
	数量（个）		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	单价（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
	功率（KW）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	每天充电时长（h）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	广告位租赁收入	17,005.76	356.16	415.52	474.88	498.62	498.62	498.62	522.37	522.37	522.37
	数量（个）		424	424	424	424	424	424	424	424	424
	单价（元/个/年）		1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54
	负荷率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	**成本支出**	**54,638.52**	**561.65**	**650.22**	**739.34**	**786.67**	**803.33**	**2,360.20**	**872.26**	**882.66**	**3,173.27**
1	燃料及动力费	3,028.31	57.48	68.75	80.55	82.52	84.50	86.47	88.44	90.46	92.48
①	水费	649.41	12.48	14.85	17.35	17.72	18.10	18.47	18.84	19.26	19.68
②	电费	2,378.90	45.00	53.90	63.20	64.80	66.40	68.00	69.60	71.20	72.80
2	工资及福利费	4,489.70	114.00	116.39	118.83	121.33	123.88	126.48	129.14	131.85	134.62
3	修理费	5,216.27	132.46	135.24	138.08	140.98	143.94	146.96	150.05	153.20	156.42
4	管理及其他费用	4,387.59	89.81	103.79	117.77	125.22	126.78	128.34	136.10	136.10	136.10
5	充电桩重置费	2,883.68									
6	室外信息发布屏重置费	8,950.71									2,503.45
7	终端硬件设施重置费	10,768.62						1,730.83			

序号	项目	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
8	社区宽带接入费	5,009.08	127.20	129.87	132.60	135.38	138.22	141.12	144.08	147.11	150.20
9	税费	9,904.56	40.70	96.18	151.51	181.24	186.01		224.45	223.94	
三	**净收益**	**33,113.14**	**1,234.58**	**1,425.58**	**1,616.04**	**1,717.66**	**1,732.18**	**206.50**	**1,849.83**	**1,839.43**	**-451.18**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**2,850.18**	**2,850.18**	**2,850.18**	**2,978.80**	**2,978.80**	**2,978.80**	**3,141.49**	**3,141.49**	**3,141.49**	**3,304.75**
1	立体停车位租赁收入	224.06	224.06	224.06	235.25	235.25	235.25	247.02	247.02	247.02	259.37
	数量（个）	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
	单价（元/个/月）	145.87	145.87	145.87	153.16	153.16	153.16	160.82	160.82	160.82	168.86
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	充电桩服务费收入	2,076.62	2,076.62	2,076.62	2,166.91	2,166.91	2,166.91	2,287.30	2,287.30	2,287.30	2,407.68
①	机动车充电桩收入	546.48	546.48	546.48	570.24	570.24	570.24	601.92	601.92	601.92	633.60
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	数量（个）	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/KWh）	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80
	功率（KW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天充电时长（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
②	非机动车充电桩收入	1,530.14	1,530.14	1,530.14	1,596.67	1,596.67	1,596.67	1,685.38	1,685.38	1,685.38	1,774.08

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	数量（个）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	单价（元/KWh）	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80
	功率（KW）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	每天充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	广告位租赁收入	549.50	549.50	549.50	576.64	576.64	576.64	607.17	607.17	607.17	637.70
	数量（个）	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424
	单价（元/个/年）	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70	1.70	1.79	1.79	1.79	1.88
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	**成本支出**	**937.46**	**3,911.89**	**1,024.68**	**1,300.74**	**1,312.60**	**1,324.63**	**2,946.76**	**3,743.18**	**1,359.09**	**1,496.64**
1	燃料及动力费	94.49	96.51	98.52	100.58	102.64	104.70	106.76	108.81	110.91	113.01
①	水费	20.09	20.51	20.92	21.38	21.84	22.30	22.76	23.21	23.71	24.21
②	电费	74.40	76.00	77.60	79.20	80.80	82.40	84.00	85.60	87.20	88.80
2	工资及福利费	137.45	140.33	143.29	146.30	149.36	152.50	155.70	158.97	162.31	165.72
3	修理费	159.70	163.05	166.47	169.97	173.54	177.18	180.90	184.70	188.58	192.54
4	管理及其他费用	142.51	142.51	142.51	148.94	148.94	148.94	157.07	157.07	157.07	165.24
5	充电桩重置费		1,292.55								
6	室外信息发布屏重置费								2,956.26		

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
7	终端硬件设施重置费		1,920.37					2,130.65			
8	社区宽带接入费	153.35	156.57	159.86	163.22	166.65	170.15	173.72	177.37	181.09	184.89
9	税费	249.96		314.03	571.73	571.47	571.16	41.96		559.13	675.24
三	**净收益**	**1,912.72**	**-1,061.71**	**1,825.50**	**1,678.06**	**1,666.20**	**1,654.17**	**194.73**	**-601.69**	**1,782.40**	**1,808.11**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**3,304.75**	**3,304.75**	**3,468.61**	**3,468.61**	**3,468.61**	**3,636.55**	**3,636.55**	**3,636.55**	**3,805.15**	**3,805.15**
1	立体停车位租赁收入	259.37	259.37	272.33	272.33	272.33	285.96	285.96	285.96	300.26	300.26
	数量（个）	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
	单价（元/个/月）	168.86	168.86	177.30	177.30	177.30	186.17	186.17	186.17	195.48	195.48
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	充电桩服务费收入	2,407.68	2,407.68	2,528.06	2,528.06	2,528.06	2,648.45	2,648.45	2,648.45	2,768.83	2,768.83
①	机动车充电桩收入	633.60	633.60	665.28	665.28	665.28	696.96	696.96	696.96	728.64	728.64
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	数量（个）	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.92	0.92
	功率（KW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天充电时长（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
②	非机动车充电桩收入	1,774.08	1,774.08	1,862.78	1,862.78	1,862.78	1,951.49	1,951.49	1,951.49	2,040.19	2,040.19
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	数量（个）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.92	0.92
	功率（KW）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	每天充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	广告位租赁收入	637.70	637.70	668.22	668.22	668.22	702.14	702.14	702.14	736.06	736.06
	数量（个）	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424
	单价（元/个/年）	1.88	1.88	1.97	1.97	1.97	2.07	2.07	2.07	2.17	2.17
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	**成本支出**	**1,509.57**	**4,803.73**	**1,431.12**	**1,623.07**	**1,640.85**	**4,414.72**	**3,562.45**	**1,714.84**	**1,862.37**	**1,888.53**
1	燃料及动力费	115.11	117.21	119.35	121.49	123.63	126.61	129.60	132.58	135.56	138.59
①	水费	24.71	25.21	25.75	26.29	26.83	27.41	28.00	28.58	29.16	29.79
②	电费	90.40	92.00	93.60	95.20	96.80	99.20	101.60	104.00	106.40	108.80
2	工资及福利费	169.20	172.76	176.38	180.09	183.87	187.74	191.68	195.70	199.82	204.01
3	修理费	196.58	200.71	204.92	209.22	213.61	218.10	222.68	227.36	232.13	237.00
4	管理及其他费用	165.24	165.24	173.43	173.43	173.43	181.83	181.83	181.83	190.26	190.26
5	充电桩重置费		1,591.13								

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
6	室外信息发布屏重置费						3,491.00				
7	终端硬件设施重置费		2,363.95					2,622.82			
8	社区宽带接入费	188.77	192.73	196.78	200.91	205.13	209.44	213.84	218.33	222.91	227.59
9	税费	674.67		560.26	737.93	741.18			759.04	881.69	891.08
三	**净收益**	**1,795.18**	**-1,498.98**	**2,037.49**	**1,845.54**	**1,827.76**	**-778.17**	**74.10**	**1,921.71**	**1,942.78**	**1,916.62**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	87,751.66		1,796.23	2,075.80	2,355.38	2,504.33	2,535.51	2,566.70	2,722.09	2,722.09	2,722.09
经营活动支出（含税费）	54,638.52		561.65	650.22	739.34	786.67	803.33	2,360.20	872.26	882.66	3,173.27
经营活动产生的现金净额	**33,113.14**		**1,234.58**	**1,425.58**	**1,616.04**	**1,717.66**	**1,732.18**	**206.50**	**1,849.83**	**1,839.43**	**-451.18**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	17,630.08	17,630.08									
投资活动产生的现金净额	**-17,630.08**	**-17,630.08**									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	5,630.08	5,630.08									
债券资金	12,000.00	12,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	12,000.00						120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	12,015.00		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80	518.40
支付银行借款利息											

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
融资活动产生的现金净额	**-6,384.92**	**17,630.08**	**-540.00**	**-540.00**	**-540.00**	**-540.00**	**-660.00**	**-654.60**	**-649.20**	**-643.80**	**-638.40**
四、净现金流量	**9,098.14**		**694.58**	**885.58**	**1,076.04**	**1,177.66**	**1,072.18**	**-448.10**	**1,200.63**	**1,195.63**	**-1,089.58**
五、累计现金流量	**9,098.14**		**694.58**	**1,580.16**	**2,656.20**	**3,833.86**	**4,906.04**	**4,457.94**	**5,658.57**	**6,854.20**	**5,764.62**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,850.18	2,850.18	2,850.18	2,978.80	2,978.80	2,978.80	3,141.49	3,141.49	3,141.49	3,304.75
经营活动支出（含税费）	937.46	3,911.89	1,024.68	1,300.74	1,312.60	1,324.63	2,946.76	3,743.18	1,359.09	1,496.64
经营活动产生的现金净额	**1,912.72**	**-1,061.71**	**1,825.50**	**1,678.06**	**1,666.20**	**1,654.17**	**194.73**	**-601.69**	**1,782.40**	**1,808.11**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	513.00	502.20	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60	415.80

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	**-753.00**	**-742.20**	**-731.40**	**-720.60**	**-709.80**	**-699.00**	**-688.20**	**-677.40**	**-666.60**	**-655.80**
四、净现金流量	**1,159.72**	**-1,803.91**	**1,094.10**	**957.46**	**956.40**	**955.17**	**-493.47**	**-1,279.09**	**1,115.80**	**1,152.31**
五、累计现金流量	**6,924.34**	**5,120.43**	**6,214.53**	**7,171.99**	**8,128.39**	**9,083.56**	**8,590.09**	**7,311.00**	**8,426.80**	**9,579.11**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	3,304.75	3,304.75	3,468.61	3,468.61	3,468.61	3,636.55	3,636.55	3,636.55	3,805.15	3,805.15
经营活动支出（含税费）	1,509.57	4,803.73	1,431.12	1,623.07	1,640.85	4,414.72	3,562.45	1,714.84	1,862.37	1,888.53
经营活动产生的现金净额	**1,795.18**	**-1,498.98**	**2,037.49**	**1,845.54**	**1,827.76**	**-778.17**	**74.10**	**1,921.71**	**1,942.78**	**1,916.62**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金										

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
支付运营期债券利息	405.00	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	**-1,005.00**	**-978.00**	**-951.00**	**-924.00**	**-897.00**	**-1,470.00**	**-1,416.00**	**-1,362.00**	**-1,308.00**	**-1,254.00**
四、净现金流量	**790.18**	**-2,476.98**	**1,086.49**	**921.54**	**930.76**	**-2,248.17**	**-1,341.90**	**559.71**	**634.78**	**662.62**
五、累计现金流量	**10,369.29**	**7,892.31**	**8,978.80**	**9,900.34**	**10,831.10**	**8,582.93**	**7,241.03**	**7,800.74**	**8,435.52**	**9,098.14**

（七）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

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		540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	1,234.58
第 3 年		540.00	540.00	1,425.58
第 4 年		540.00	540.00	1,616.04
第 5 年		540.00	540.00	1,717.66
第 6 年	120.00	540.00	660.00	1,732.18
第 7 年	120.00	534.60	654.60	206.50
第 8 年	120.00	529.20	649.20	1,849.83
第 9 年	120.00	523.80	643.80	1,839.43
第 10 年	120.00	518.40	638.40	-451.18
第 11 年	240.00	513.00	753.00	1,912.72
第 12 年	240.00	502.20	742.20	-1,061.71
第 13 年	240.00	491.40	731.40	1,825.50
第 14 年	240.00	480.60	720.60	1,678.06
第 15 年	240.00	469.80	709.80	1,666.20
第 16 年	240.00	459.00	699.00	1,654.17
第 17 年	240.00	448.20	688.20	194.73
第 18 年	240.00	437.40	677.40	-601.69
第 19 年	240.00	426.60	666.60	1,782.40
第 20 年	240.00	415.80	655.80	1,808.11
第 21 年	600.00	405.00	1,005.00	1,795.18
第 22 年	600.00	378.00	978.00	-1,498.98
第 23 年	600.00	351.00	951.00	2,037.49
第 24 年	600.00	324.00	924.00	1,845.54
第 25 年	600.00	297.00	897.00	1,827.76

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 26 年	1,200.00	270.00	1,470.00	-778.17
第 27 年	1,200.00	216.00	1,416.00	74.10
第 28 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,921.71
第 29 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,942.78
第 30 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,916.62
合计	**12,000.00**	**12,555.00**	**24,555.00**	**33,113.14**
本息覆盖倍数	**1.35**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

在本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 33,113.14 万元，应付债券本金及利息合计 24,555.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（本页无正文，为开封市顺河回族区智慧社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001620149
No. of Certificate

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

发证日期：2010 年07 月2 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年8月30日 年 月 日 /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日 /y /m /d

7

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

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



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

证书编号：370100010135
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559



姓名 Full name 褚梦杰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1991-10-03
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411422199110033064

此件与原件一致
再次复印无效

通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090317 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月二十五日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....7
五、项目收益情况.....9
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营模式.....9
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....11
（五）净收益分析.....14
（六）现金流量分析.....15
（七）本息覆盖倍数.....22
（八）敏感性分析.....23
六、总体评价结果.....23
七、使用限制.....24

通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090317 号

我们接受委托，对通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《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，了解通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。通许县民政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。我们的责任是根据通许县民政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通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年3月25日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从通许县民政局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于通许县厉庄乡康庄村西及厉庄村北、开扶路路西，项目区场址平坦，交通便利，远离商业繁华区、公共娱乐场所，位置优越，地下水资源丰富，便于物流和人流的疏散，适宜养老服务中心的建设。

2.项目参与主体

通许县民政局为本项目主管部门，通许县民政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	通许县民政局
统一社会信用代码	11410222005347265A
住所	河南省通许县人民路北段
负责人	高山
登记机关	通许县编办

通许县民政局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项

目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据安徽和昌工程咨询有限公司出具的《通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）可行性研究报告》以及通许县发展和改革委员会《关于通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）可行性研究报告的批复》（通发改社会〔2022〕31号），项目主要建设内容为：项目总用地面积12751.00㎡，总建筑面积10220.80㎡，全部为地上建筑，项目规划养老床位数203个。

项目规划建设2栋4层框架综合楼，2栋1层砌体结构门卫房，绿地面积5100.40㎡，室外活动、晾晒场地600㎡，场地硬化4480.40㎡，大门2个，围墙471.60m，以及各院区的室外配套管网等工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期12个月，预计开工日期2022年5月，预计完工时间2023年4月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资4,240.86万元，其中工程费用3,777.70万元，工程建设其他费用205.50万元，基本预备费181.16万元，建设期利息76.50万元。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）			合计
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	
一	工程费用				
1	综合楼	2,652.21	775.26		3,427.47
1.1	土建	1,632.13			1,632.13
1.2	装饰	1,020.08			1,020.08
1.3	安装		775.26		775.26
1.3.1	给排水工程		132.61		132.61
1.3.2	电气工程		183.61		183.61
1.3.3	暖通工程		306.02		306.02
1.3.4	消防工程		81.61		81.61
1.3.5	弱电工程		71.41		71.41
2	门卫房	3.40	0.66		4.06
2.1	土建	2.40			2.40
2.2	装饰	1.00			1.00
2.3	安装		0.66		0.66
2.3.1	给排水工程		0.20		0.20
2.3.2	电气工程		0.24		0.24
2.3.3	消防工程		0.10		0.10
2.3.4	弱电工程		0.12		0.12
3	室外工程	233.74	112.43		346.17
3.1	绿化及景观	61.20			61.20
3.2	室外活动、晾晒场地	24.00			24.00
3.3	场地硬化	98.57			98.57
3.4	大门	15.00			15.00
3.5	围墙	34.97			34.97
3.6	室外配套管网		112.43		112.43
	第一部分工程费用小计	2,889.35	888.35		3,777.70
二	工程建设其他费用				
1	项目建设管理			28.26	28.26

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			合计
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	
	费				
2	工程勘察费			15.11	15.11
3	工程设计费			52.89	52.89
4	工程监理费			45.33	45.33
5	项目前期工作咨询费			8.27	8.27
6	招标代理服务费			7.32	7.32
7	工程造价咨询服务费			14.32	14.32
8	劳动安全卫生评审费			3.78	3.78
9	场地准备及临时设施费			18.89	18.89
10	工程保险费			11.33	11.33
	第二部分其他费用小计			205.50	205.50
三	基本预备费			181.16	181.16
四	建设期利息			76.50	76.50
五	项目总投资	2,889.35	888.35	463.16	4,240.86

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

类型	金额	占比
债券	1,700.00	40.09%
财政投入	2,540.86	59.91%
总投资	4,240.86	100.00%

除专项债券及财政预算外，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。

3.项目分年度投资计划

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	2022 年 5-12 月	2023 年 1-4 月	合计
财政投入	1,500.00	1,040.86	2,540.86
债券投入	1,300.00	400	1,700.00
合计	2,800.00	1,440.86	4,240.86
投资比例	66.02%	34.98%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,700.00 万元。其中：2022 年已使用 1,300.00 万元；2023年计划使用 400.00 万元，本次申请使用 400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，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		1,700.00		1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第 2 年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第 3 年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第 4 年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第 5 年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50

年度	期初本金余额	本期本金	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 6 年	1,700.00		17.00	1,683.00	4.50%	76.50	93.50
第 7 年	1,683.00		17.00	1,666.00	4.50%	75.74	92.74
第 8 年	1,666.00		17.00	1,649.00	4.50%	74.97	91.97
第 9 年	1,649.00		17.00	1,632.00	4.50%	74.21	91.21
第 10 年	1,632.00		17.00	1,615.00	4.50%	73.44	90.44
第 11 年	1,615.00		34.00	1,581.00	4.50%	72.68	106.68
第 12 年	1,581.00		34.00	1,547.00	4.50%	71.15	105.15
第 13 年	1,547.00		34.00	1,513.00	4.50%	69.62	103.62
第 14 年	1,513.00		34.00	1,479.00	4.50%	68.09	102.09
第 15 年	1,479.00		34.00	1,445.00	4.50%	66.56	100.56
第 16 年	1,445.00		34.00	1,411.00	4.50%	65.03	99.03
第 17 年	1,411.00		34.00	1,377.00	4.50%	63.50	97.50
第 18 年	1,377.00		34.00	1,343.00	4.50%	61.97	95.97
第 19 年	1,343.00		34.00	1,309.00	4.50%	60.44	94.44
第 20 年	1,309.00		34.00	1,275.00	4.50%	58.91	92.91
第 21 年	1,275.00		85.00	1,190.00	4.50%	57.38	142.38
第 22 年	1,190.00		85.00	1,105.00	4.50%	53.55	138.55
第 23 年	1,105.00		85.00	1,020.00	4.50%	49.73	134.73
第 24 年	1,020.00		85.00	935.00	4.50%	45.90	130.90
第 25 年	935.00		85.00	850.00	4.50%	42.08	127.08
第 26 年	850.00		170.00	680.00	4.50%	38.25	208.25
第 27 年	680.00		170.00	510.00	4.50%	30.60	200.60
第 28 年	510.00		170.00	340.00	4.50%	22.95	192.95
第 29 年	340.00		170.00	170.00	4.50%	15.30	185.30
第 30 年	170.00		170.00		4.50%	7.65	177.65
合计		1,700.00	1,700.00			1,778.63	3,478.63

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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

8.本项目债券存续期 30 年，建设期为 12 个月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 30 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为通许县民政局，项目资产登记单位为通许县民政局。

项目债券资金到位后，通许县民政局根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至通许县民政局，再由通许县民政局支付至项目施工单位。项目建成后，由新建设的养老院负责运营。

项目运营期内，项目收益来源主要为床位护理费收入，通许县民

政局负责督促新建设的养老院将本项目收益归入专用账户并将其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。

本项目不存在应由项目单位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

项目投入运营后，其收入主要包括床位护理费收入。

①床位

本项目总规模为203张床位，其中型自理养老床位61张，介助型床位61张，介护型床位81张。

②收费标准

通过养老信息网，开封市可查询到的养老机构，床位数50-500张左右，收住对象范围较广，含自理、半护、全护、特护、专护老人，因提供服务等级不同，收费区间为500-5500元/人/月。

具体如下表所示：

序号	区县	名称	性质	收住对象	床位数（张）	收费区间（元/月/人）
1	金明区	开封市金明区康泰代养院	公办	自理	30	500-1,000
2	鼓楼区	开封市鼓楼区温馨家园养老院	公办	自理	150	500-1,000
3	龙亭区	开封市龙亭区馨苑老年公寓	公办	自理	40	500-1,000
4	禹王台区	开封市禹王台区仁孝阁疗养院	民营	自理、半护、全护、特护	130	1,200-3,600
5	金明区	开封市金明区黄河之滨颐养园	民营	自理、半护、全护、特护	330	1,300-5,000
6	鼓楼区	开封恩光老年之家	民营	自理、半护、全护、特护	160	2,000-5,000

序号	区县	名称	性质	收住对象	床位数（张）	收费区间（元/月/人）
7	通许县	开封市通许县玉皇庙镇敬老院	公办	自理	50	500-1,000
8	通许县	开封市通许县大岗李乡敬老院	公办	自理	50	500-1,000
9	通许县	开封市通许县练城乡敬老院	公办	自理	50	500-1,000
10	通许县	开封市通许县温馨养老院	公办	自理	60	500-1,000

参考以上信息，本项目各床位设置及价格如下：

序号	床位类型	数量（张）	价格（元/月/人）
1	自理型床位	61	1,000
2	介助型床位	61	2,500
3	介护型床位	81	3,500
4	合计	203	

考虑物价上涨因素，床位护理费收入每 10 年增加 10%。

③负荷率

据第七次全国人口普查（https://tjgb.hongheiku.com/11067.html）通许县常住人口为 539,222 人，65 周岁以上的占比 14.88%，大约 80,236 人，通许县可查询到的养老机构共有 4 家，均为公办敬老院，其中 3 家床位为 50 张，1 家床位为 60 张，收住老人均为自理老人，收费区间为 500-1,000 元/月/人，通许县养老机构明显较少，且床位供应明显不足，本项目的建设将弥补通许养老床位不足的问题，基于谨慎性考虑，本项目的床位负荷率运营期第一年按 60%测算，之后每年增加 10%，增至 90%不再增加。

（四）项目运营成本分析

本项目相关支出主要包括原材料费、燃料动力费、工资及福利费、

修理费、管理费用等，具体如下所示：

1.原材料费

该项支出包括洗涤、一次性用品等与养老院日耗品有关的成本费用，按照每年总收入的5%计取。

2.燃料动力费

本项目为公办养老项目，用水、用电、用气价格执行居民价格。项目正常运营年用水1.79万吨，用水单价2.5元/吨；正常运营年用电96.07万kWh，用电单价0.56元/kWh；正常运营年用气量1.68万m^3，年用气单价2.64元/m^3。考虑物价上涨因素，每年按2.1%的上涨幅度进行测算。

3.职工福利费

在项目运营期预计需工作人员约68人，其中院长等管理人员、临床医师、护士、康复师、营养师、心理咨询师等专业技术人员15人由县民政局统一招聘，工资由财政统一支付，故不计入本项目成本。除此之外本项目预计招聘护理员48名，普通职工5名，由县民政局在厉庄乡就近招聘，根据通许县实际工资水平，人均工资福利费按4万元/年·人计入。年本项目职工福利费从第二年开始工资及福利费每年按2.1%的上涨幅度进行测算且年实际费用根据运营负荷进行调整。

4.修理费

年修理费用以工程费用的1%计入，考虑物价上涨因素，每年按2.1%的上涨幅度进行测算。

5.其他费用

其他费用主要包括现阶段无法详估的费用，按照营业收入的3%计入，且按每年增加2.1%测算。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3第一条第二项规定：养老机构免征增值税；《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97号）：对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税，以及老年服务机构自用房产、土地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税；根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项：符合条件的非营利组织的收入，以及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条：企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动。本项目养老床位收入符合上述非营利性组织的定义，故本项目免交企业所得税。

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**417.48**	**477.12**	**536.76**	**536.76**	**536.76**	**536.76**	**536.76**	**536.76**	**536.76**	**536.76**
1	自理型护理费收入	51.24	58.56	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	单价（元/月/人）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	负荷率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	介助型护理费收入	128.10	146.40	164.70	164.70	164.70	164.70	164.70	164.70	164.70	164.70
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	单价（元/月/人）	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
	负荷率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	介护型护理费收入	238.14	272.16	306.18	306.18	306.18	306.18	306.18	306.18	306.18	306.18
	床位（张）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	单价（元/月/人）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	负荷率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	**成本支出**	**282.28**	**313.76**	**346.12**	**352.14**	**358.19**	**364.30**	**370.46**	**376.66**	**382.92**	**389.22**
1	原材料费	20.87	23.86	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84

序号	项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
2	燃料动力费	62.71	64.03	65.37	66.74	68.14	69.57	71.03	72.52	74.04	75.59
3	工资福利费	148.40	172.99	198.43	202.25	206.06	209.88	213.70	217.51	221.33	225.14
4	修理费	37.78	38.57	39.38	40.21	41.05	41.91	42.79	43.69	44.61	45.55
5	其他费用	12.52	14.31	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10
三	**净收益**	**135.20**	**163.36**	**190.64**	**184.62**	**178.57**	**172.46**	**166.30**	**160.10**	**153.84**	**147.54**

续表：

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**	**590.44**
1	自理型护理费收入	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47	72.47
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	单价（元/月/人）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	介助型护理费收入	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17	181.17
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	单价（元/月/人）	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	介护型护理费收入	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80	336.80
	床位（张）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	单价（元/月/人）	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	**成本支出**	**399.88**	**408.20**	**416.58**	**425.01**	**433.50**	**442.04**	**450.64**	**459.32**	**468.04**	**476.83**
1	原材料费	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52
2	燃料动力费	77.18	78.80	80.45	82.14	83.86	85.62	87.42	89.26	91.13	93.04
3	工资福利费	228.96	234.68	240.41	246.13	251.86	257.58	263.30	269.03	274.75	280.48
4	修理费	46.51	47.49	48.49	49.51	50.55	51.61	52.69	53.80	54.93	56.08
5	其他费用	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71
三	**净收益**	**190.56**	**182.24**	**173.86**	**165.43**	**156.94**	**148.40**	**139.80**	**131.12**	**122.40**	**113.61**

续表：

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一	**营业收入**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**649.48**	**16,938.40**
1	自理型护理费收入	79.71	79.71	79.71	79.71	79.71	79.71	79.71	79.71	79.71	2,078.93
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	
	单价（元/月/人）	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	介助型护理费收入	199.29	199.29	199.29	199.29	199.29	199.29	199.29	199.29	199.29	5,197.41
	床位（张）	61	61	61	61	61	61	61	61	61	
	单价（元/月/人）	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	3,025.00	
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
3	介护型护理费收入	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	9,662.06
	床位（张）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	
	单价（元/月/人）	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	4,235.00	
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二	**成本支出**	**490.40**	**499.31**	**508.31**	**517.36**	**526.49**	**535.69**	**544.95**	**556.21**	**567.54**	**12,662.35**
1	原材料费	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47	846.88
2	燃料动力费	94.99	96.98	99.02	101.10	103.22	105.39	107.60	109.86	112.17	2,468.97
3	工资福利费	286.20	291.92	297.65	303.37	309.10	314.82	320.54	328.18	335.81	7,350.46
4	修理费	57.26	58.46	59.69	60.94	62.22	63.53	64.86	66.22	67.61	1,487.99
5	其他费用	19.48	19.48	19.48	19.48	19.48	19.48	19.48	19.48	19.48	508.05
三	**净收益**	**159.08**	**150.17**	**141.17**	**132.12**	**122.99**	**113.79**	**104.53**	**93.27**	**81.94**	**4,276.05**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	16,938.40		417.48	477.12	536.76	536.76	536.76	536.76	536.76	536.76

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
经营活动支出（含税费）	12,662.35		282.28	313.76	346.12	352.14	358.19	364.30	370.46	376.66
经营活动产生的现金净额	4,276.05		135.20	163.36	190.64	184.62	178.57	172.46	166.30	160.10
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	4,240.86	4,240.86								
投资活动产生的现金净额	-4,240.86	-4,240.86								
三、融资活动产生的现金										
财政资金	2,540.86	2,540.86								
债券资金	1,700.00	1,700.00								
银行借款										
偿还债券本金	1,700.00						17.00	17.00	17.00	17.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	1,702.13		76.5	76.50	76.50	76.50	76.50	75.74	74.97	74.21
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	838.74	4,240.86	-76.50	-76.50	-76.50	-76.50	-93.50	-92.74	-91.97	-91.21
四、净现金流量	873.93		58.70	86.86	114.14	108.12	85.07	79.73	74.33	68.90
五、累计现金流量	873.93		58.70	145.56	259.70	367.82	452.89	532.62	606.95	675.84

续表：

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	536.76	536.76	590.44	590.44	590.44	590.44	590.44	590.44	590.44	590.44	590.44
经营活动支出（含税费）	382.92	389.22	399.88	408.20	416.58	425.01	433.50	442.04	450.64	459.32	468.04
经营活动产生的现金净额	153.84	147.54	190.56	182.24	173.86	165.43	156.94	148.40	139.80	131.12	122.40
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	17.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	73.44	72.68	71.15	69.62	68.09	66.56	65.03	63.50	61.97	60.44	58.91

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-90.44	-106.68	-105.15	-103.62	-102.09	-100.56	-99.03	-97.50	-95.97	-94.44	-92.91
四、净现金流量	63.40	40.87	85.42	78.63	71.78	64.88	57.92	50.91	43.84	36.69	29.50
五、累计现金流量	739.24	780.11	865.52	944.15	1,015.92	1,080.80	1,138.71	1,189.62	1,233.45	1,270.14	1,299.63

续表：

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	590.44	649.48	649.48	649.48	649.48	649.48	649.48	649.48	649.48	649.48
经营活动支出（含税费）	476.83	490.40	499.31	508.31	517.36	526.49	535.69	544.95	556.21	567.54
经营活动产生的现金净额	113.61	159.08	150.17	141.17	132.12	122.99	113.79	104.53	93.27	81.94
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	57.38	53.55	49.73	45.90	42.08	38.25	30.60	22.95	15.30	7.65
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-142.38	-138.55	-134.73	-130.90	-127.08	-208.25	-200.60	-192.95	-185.30	-177.65
四、净现金流量	-28.76	20.53	15.45	10.27	5.05	-85.26	-86.81	-88.42	-92.03	-95.71
五、累计现金流量	1,270.87	1,291.40	1,306.84	1,317.11	1,322.16	1,236.90	1,150.09	1,061.67	969.64	873.93

（七）本息覆盖倍数

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 4,276.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23。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	本期偿还本金	应付利息	应付本息	项目收益
第 1 年		76.50	76.50	
第 2 年		76.50	76.50	135.2
第 3 年		76.50	76.50	163.36
第 4 年		76.50	76.50	190.64
第 5 年		76.50	76.50	184.62
第 6 年	17.00	76.50	93.50	178.57
第 7 年	17.00	75.74	92.74	172.46
第 8 年	17.00	74.97	91.97	166.3
第 9 年	17.00	74.21	91.21	160.1
第 10 年	17.00	73.44	90.44	153.84
第 11 年	34.00	72.68	106.68	147.54
第 12 年	34.00	71.15	105.15	190.56
第 13 年	34.00	69.62	103.62	182.24
第 14 年	34.00	68.09	102.09	173.86
第 15 年	34.00	66.56	100.56	165.43
第 16 年	34.00	65.03	99.03	156.94
第 17 年	34.00	63.50	97.50	148.4
第 18 年	34.00	61.97	95.97	139.8
第 19 年	34.00	60.44	94.44	131.12
第 20 年	34.00	58.91	92.91	122.4
第 21 年	85.00	57.38	142.38	113.61
第 22 年	85.00	53.55	138.55	159.08
第 23 年	85.00	49.73	134.73	150.17
第 24 年	85.00	45.90	130.90	141.17

年度	本期偿还本金	应付利息	应付本息	项目收益
第 25 年	85.00	42.08	127.08	132.12
第 26 年	170.00	38.25	208.25	122.99
第 27 年	170.00	30.60	200.60	113.79
第 28 年	170.00	22.95	192.95	104.53
第 29 年	170.00	15.30	185.30	93.27
第 30 年	170.00	7.65	177.65	81.94
合计	1,700.00	1,778.63	3,478.63	4,276.05
覆盖倍数	1.23			

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

当项目收益、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	收益下降 5%	收益上升 5%	利率上升 5%
债券本金	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
债券本息合计	3,478.63	3,478.63	3,478.63	3,567.56
项目收益	4,276.05	4,062.25	4,489.85	4,276.05
覆盖倍数	1.23	1.17	1.29	1.20

六、总体评价结果

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

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

（本页无正文，为通许县乡镇养老服务中心建设项目（第一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 刘方薇

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 410105538659

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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

姓名 Full name 李春阳

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-03-08

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

身份证号码 Identity card No. 412821198703081012



证书编号：
No. of Certificate 370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

通许县中心医院医养结合新建项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091623 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十月三十一日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 8
（五）项目主体及运作模式 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营收入分析 11
（三）项目运营成本分析 13
（四）净收益分析 15
（五）现金流分析 19
（六）本息覆盖倍数 24
六、总体评价结果 25
七、使用限制 25

通许县中心医院医养结合新建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091623 号

我们接受委托，对通许县中心医院医养结合新建项目（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，了解通许县中心医院医养结合新建项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。通许县中心医院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。我们的责任是根据通许县中心医院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通许县中心医院医养结合新建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 10 月 31 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通许县中心医院或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指通许县中心医院医养结合新建项目

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

本项目建设地点位于通许县丽星路西段南侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为通许县卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为通许县中心医院。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	通许县中心医院
统一社会信用代码	12410222416425133J
机构性质	事业单位
法定代表人	杨永泉
机构地址	河南省通许县咸平大道西段北侧
赋码机关	通许县事业单位登记管理局

通许县中心医院系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目占地面积 18,084.17m²（27.13 亩）。总建筑面积 13,500.00m²，地上一栋六层，拟设置床位 330 张，配套建设院区内道路及硬化、绿化、大门、围墙及给排水、电力等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期12个月，预计开工日期2023年1月，预计完工时间2023年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资8,019.14万元，其中：工程费用为6,371.80万元，工程建设其他费用989.65万元，预备费441.69万元，建设期利息216.00万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/m²、元/项）
一	工程建设费	4,609.30	1,172.50	590.00		6,371.80			
1	医养结合服务中心楼	4,252.50	877.50	50.00		5,180.00			
1.1	土建工程	2,565.00				2,565.00	m^2	13,500.00	1,900.00
1.2	装饰装修工程	1,687.50				1,687.50	m^2	13,500.00	1,250.00
1.3	给排水工程		175.50			175.50	m^2	13,500.00	130.00
1.4	强电工程		216.00			216.00	m^2	13,500.00	160.00
1.5	弱电工程		121.50			121.50	m^2	13,500.00	90.00
1.6	消防工程		94.50			94.50	m^2	13,500.00	70.00
1.7	暖通工程		270.00			270.00	m^2	13,500.00	200.00
1.8	电梯			50.00		50.00	部	2	250,000.00
2	配套设施	356.80	295.00	540.00		1,191.80	m^2		
2.1	室外给排水工程		100.00			100.00	项	1	1,000,000.00
2.2	室外供电通信工程		130.00			130.00	项	1	1,300,000.00
2.3	室外消防工程		35.00			35.00	项	1	350,000.00
2.4	室外燃气工程		30.00			30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/m²、元/项）
2.5	设备及安装			540.00		540.00	m²	13,500.00	400.00
2.6	绿地	103.62				103.62	m²	6,907.70	150.00
2.7	停车场	131.33				131.33	m²	7,296.00	180.00
2.8	道路及广场	53.35				53.35	m²	2,964.06	180.00
2.9	大门	30.00				30.00	个	2	150,000.00
2.10	围墙	38.50				38.50	m	550.00	700.00
二	工程建设其他费				989.65	989.65			
1	土地费用				298.39	298.39	亩	27.13	110,000.00
2	项目建设管理费				90.00	90.00	工程建设总投资（不含建设管理费本身）	7,929.14	1.14%
3	建设项目前期工作咨询费				34.00	34.00	第一部分工程费用	6,371.80	0.53%
4	工程勘察费				52.51	52.51	第一部分工程费用	6,371.80	0.82%
5	工程设计费				210.00	210.00	第一部分工程费用	6,371.80	3.30%
6	工程造价咨询服务费				31.00	31.00	第一部分建安工程费用	5,781.80	0.54%
7	环境影响评价费				5.00	5.00			
8	招标代理服务费				23.00	23.00	第一部分工程费用	6371.80	0.36%
9	建设工程监理费				146.55	146.55	第一部分工程费用	6371.80	2.30%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/m²、元/项）
10	文物勘探费				10.00	10.00	项	1	100,000.00
11	场地准备及临时设施费				63.72	63.72	第一部分工程费用	6371.80	1.00%
12	工程保险费				25.49	25.49	第一部分工程费用	6,371.80	0.40%
三	基本预备费					441.69	第一部分与第二部分费用之和	7,361.45	6.00%
四	建设期利息					216.00		4,800.00	4.50%
五	项目总投资					8,019.14			

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

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	合计	占比
财政预算资金	3,219.14	3,219.14	59.86%
专项债券资金	4,800.00	4,800.00	40.14%
合计	8,019.14	8,019.14	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为通许县中心医院，主管部门为通许县卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为通许县中心医院，项目建设及运营单位均为通许县中心医院。

关于项目债券资金使用，由通许县中心医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由通许县中心医院负责将项目产生的收益归

集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由通许县中心医院根据运营情况及时向通许县财政局上缴项目运营收益，由通许县中心医院负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,800.00万元。其中：2023年计划使用4,800.00万元；本次申请使用4,800.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1.00%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2.00%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5.00%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		4,800.00		4,800.00	4.50%	216.00	216.00
第2年	4,800.00			4,800.00	4.50%	216.00	216.00
第3年	4,800.00			4,800.00	4.50%	216.00	216.00
第4年	4,800.00			4,800.00	4.50%	216.00	216.00
第5年	4,800.00			4,800.00	4.50%	216.00	216.00
第6年	4,800.00		48.00	4,752.00	4.50%	216.00	264.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 7 年	4,752.00		48.00	4,704.00	4.50%	213.84	261.84
第 8 年	4,704.00		48.00	4,656.00	4.50%	211.68	259.68
第 9 年	4,656.00		48.00	4,608.00	4.50%	209.52	257.52
第 10 年	4,608.00		48.00	4,560.00	4.50%	207.36	255.36
第 11 年	4,560.00		96.00	4,464.00	4.50%	205.20	301.20
第 12 年	4,464.00		96.00	4,368.00	4.50%	200.88	296.88
第 13 年	4,368.00		96.00	4,272.00	4.50%	196.56	292.56
第 14 年	4,272.00		96.00	4,176.00	4.50%	192.24	288.24
第 15 年	4,176.00		96.00	4,080.00	4.50%	187.92	283.92
第 16 年	4,080.00		96.00	3,984.00	4.50%	183.60	279.60
第 17 年	3,984.00		96.00	3,888.00	4.50%	179.28	275.28
第 18 年	3,888.00		96.00	3,792.00	4.50%	174.96	270.96
第 19 年	3,792.00		96.00	3,696.00	4.50%	170.64	266.64
第 20 年	3,696.00		96.00	3,600.00	4.50%	166.32	262.32
第 21 年	3,600.00		240.00	3,360.00	4.50%	162.00	402.00
第 22 年	3,360.00		240.00	3,120.00	4.50%	151.20	391.20
第 23 年	3,120.00		240.00	2,880.00	4.50%	140.40	380.40
第 24 年	2,880.00		240.00	2,640.00	4.50%	129.60	369.60
第 25 年	2,640.00		240.00	2,400.00	4.50%	118.80	358.80
第 26 年	2,400.00		480.00	1,920.00	4.50%	108.00	588.00
第 27 年	1,920.00		480.00	1,440.00	4.50%	86.40	566.40
第 28 年	1,440.00		480.00	960.00	4.50%	64.80	544.80
第 29 年	960.00		480.00	480.00	4.50%	43.20	523.20
第 30 年	480.00		480.00	0.00	4.50%	21.60	501.60
合计		4,800.00	4,800.00			5,022.00	9,822.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 12 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	医养结合服务中心	自理型床位收入	1,832.99	11.11%
2	医养结合服务中心	半护理型床位收入	3,971.45	24.07%
3	医养结合服务中心	全护理型床位收入	10,692.38	64.82%
合计			**16,496.82**	**100.00%**

（1）床位收入

本项目建设完成后，主要服务对象为通许县居民；根据第七次全国人口普查数据显示，通许县常住人口为 539,222 人，居住在城镇的人口为 222,665 人，占 41.29%；居住在乡村的人口为 316,557 人，占 58.71%；年龄结构中 0-14 岁人口为 134,677 人，占 24.98%，15-59 岁人口为 295,941 人，占 54.88%，60 岁及以上人口为 108,604 人，占

20.14%，其中 65 岁及以上人口为 80,259 人，占 14.88%。有上述可知其中 65 岁以上老年人人口 80,259 人，按照《民政事业发展第十三个五年规划》2020 年每千名老年人口拥有养老床位数达到 35-40 张，以最低要求计算，目前该区域内老年人需要养老床位 2,809 张，目前该区域内养老床位远远不能满足当前老年人群体的基本需求。

①数量：

本项目建成后可供使用养老床位共 330 张，其中自理型床位共 60 张，半护理床位共 90 张，全护理床位共 180 张。

②价格：

养老收入参考项目周边养老院收费标准，收费标准具体如下图所示：



通许康福护理院

地址：河南省开封市通许县四所楼镇西关（原四所楼耳鼻喉医院）

价格：1800-3500元/月

户外大空间 医养结合 贴心适老化



兰考县老年公寓

地址：河南省开封市兰考县油田东大门往北400米四季生态向西

价格：1800-3500元/月

交通便捷 医院附近 贴心适老化

序号	区县	名称	性质	收住对象	床位数（张）	收费区间（元/人/月）
1	禹王台区	开封市禹王台区仁孝阁疗养院	民营	自理、半护、全护、特护	130	1800-3600
2	金明区	开封市金明区黄河之滨颐养园	民营	自理、半护、全护、特护	330	1800-5000
3	顺河回族区	开封市顺河区金阳光老年养护中心	民营	自理、半自理、护理、特护	200	2000-5000
4	鼓楼区	开封恩光老年之家	民营	自理、半护、全护、特护	160	2000-5000
5	通许县	开封市通许康福护理院	民营	自理、半护、全护、特护	100	1800-3500

序号	区县	名称	性质	收住对象	床位数（张）	收费区间（元/人/月）
6	兰考县	兰考县老年公寓	民营	自理、半护、全护、特护	136	1800-3500

本项目保守估算，自理床位按照1,800.00元/月/床收费，半护理型床位按照2,600.00元/月/床收费，全护理型床位按照3,500.00元/月/床收费。

③使用率：

开封市通许县对本项目的需求很大，本项目具有较好的发展前景。基于此，本项目建成投入使用后养老床位使用率第一年为70.00%，之后每年增长10.00%，增长至95.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）外购原辅材料费

本项目涉及餐饮进货等，外购原辅材料费主要包括餐饮进货费用。参考开封市现已开设“亚新物业美好食堂”、“西苑小区助老餐厅”、“金康开心养食堂”、“爸妈食堂”等物业养老助餐配餐点的价格“早餐3.00-5.00元、午餐10.00元左右、晚餐7.00元左右”，基于谨慎性原则，人均配餐价格22.00元/天；配餐原材料成本占40.00%，本项目共设有养老床位330张，则外购原辅材料费按照106.00万元/年计取。考虑物价上涨等因素，从第2年开始每年按2.10%的上涨幅度增长。

（2）燃料及动力费

燃料及动力费主要为水费、电费和天然气费，本项目年耗水量2.26万立方米，耗电量166.36万度，耗气量4.54万立方米。水价按照开封市目前非居民生活用水单价3.40元/立方米计算，电费根据开封市目前的非居民电价0.61元/度计算，天然气单价根据开封市目前的天然气价格2.64元/立方米计算。考虑到水电费单价调整需听证会等程序，本项

目不考虑增长。

（3）工资及福利费

在项目运营期预计需工作人员约65人，人均工资福利费按开封市通许县平均水平4.00万元，考虑到未来物价上涨原因，工资及福利费按每年增加2.10%进行测算。

（4）固定资产修理费

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，运营期第一年按项目固定资产折旧的5.00%计取。考虑到未来物价上涨原因，固定资产修理费从运营期第二年开始每年按2.10%的增长率计算。

（5）管理及其他费用

本项目运营期第一年的管理及其他费用按营业收入的2.00%，考虑到未来物价上涨原因，管理及其他费用从运营期第二年开始每年按2.10%的增长率计算。

（6）税费

税费根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税”，本项目收入属于（财税〔2019〕36号）附件3规定的免征增值税范围，因此本项目免征增值税。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	31,609.44	816.48	933.12	1,049.76	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	自理型床位收入	3,512.16	90.72	103.68	116.64	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12
	数量		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	半护理型床位收入	7,609.68	196.56	224.64	252.72	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76
	数量		90	90	90	90	90	90	90	90	90
	价格		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	全护理型床位收入	20,487.60	529.20	604.80	680.40	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20
	数量		180	180	180	180	180	180	180	180	180
	价格		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	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
二	成本支出	19,627.05	530.21	538.80	547.70	556.66	565.80	575.13	584.67	594.40	604.33
1	外购原辅材料费	4,174.56	106.00	108.23	110.50	112.82	115.19	117.61	120.08	122.60	125.17
2	燃料及动力费	3,513.35	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15
	水费		7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68
	电费		101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48
	天然气费		11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99
3	职工薪酬	10,238.80	260.00	265.46	271.03	276.72	282.53	288.46	294.52	300.70	307.01
4	修理费	1,057.48	26.73	27.29	28.00	28.59	29.19	29.80	30.43	31.07	31.72
5	管理及其他费用	642.86	16.33	16.67	17.02	17.38	17.74	18.11	18.49	18.88	19.28
三	净收益	11,982.39	286.27	394.32	502.06	551.42	542.28	532.95	523.41	513.68	503.75

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
	使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	自理型床位收入	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12
	数量	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	半护理型床位收入	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	数量	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	价格	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	全护理型床位收入	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20
	数量	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	价格	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	614.48	624.83	635.40	646.20	657.23	668.49	679.98	691.72	703.70	715.93
1	外购原辅材料费	127.80	130.48	133.22	136.02	138.88	141.80	144.78	147.82	150.92	154.09
2	燃料及动力费	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15
	水费	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68
	电费	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48
	天然气费	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99
3	职工薪酬	313.46	320.04	326.76	333.62	340.63	347.78	355.08	362.54	370.15	377.92
4	修理费	32.39	33.07	33.76	34.47	35.19	35.93	36.68	37.45	38.24	39.04
5	管理及其他费用	19.68	20.09	20.51	20.94	21.38	21.83	22.29	22.76	23.24	23.73
三	净收益	493.60	483.25	472.68	461.88	450.85	439.59	428.10	416.36	404.38	392.15

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
	使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	自理型床位收入	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12	123.12
	数量	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	半护理型床位收入	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76	266.76
	数量	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	价格	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	全护理型床位收入	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20
	数量	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	价格	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	728.43	741.18	754.19	767.48	781.05	794.91	809.06	823.51	838.26	853.32
1	外购原辅材料费	157.33	160.63	164.00	167.44	170.96	174.55	178.22	181.96	185.78	189.68
2	燃料及动力费	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15	121.15
	水费	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68	7.68
	电费	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48	101.48

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	天然气费	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99
3	职工薪酬	385.86	393.96	402.23	410.68	419.30	428.11	437.10	446.28	455.65	465.22
4	修理费	39.86	40.70	41.55	42.42	43.31	44.22	45.15	46.10	47.07	48.06
5	管理及其他费用	24.23	24.74	25.26	25.79	26.33	26.88	27.44	28.02	28.61	29.21
三	净收益	379.65	366.90	353.89	340.60	327.03	313.17	299.02	284.57	269.82	254.76

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	31,609.44		816.48	933.12	1,049.76	1,108.08	1,108.08	1,108.08
2	经营活动支出（含税费）	19,627.05		530.21	538.80	547.70	556.66	565.80	575.13
	经营活动产生的现金净额	11,982.39		286.27	394.32	502.06	551.42	542.28	532.95
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	8,019.14	8,019.14						
	投资活动产生的现金净额	-8,019.14	-8,019.14						
三	融资活动产生的现金								

序号	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
1	财政资金	3,219.14	3,219.14						
2	债券资金	4,800.00	4,800.00						
3	财政垫资	-							
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	4,800.00						48.00	48.00
6	偿还银行借款本金	-							
7	支付债券利息	4,806.00		216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	213.84
8	支付银行借款利息	-							
	融资活动产生的现金净额	-1,586.86	8,019.14	-216.00	-216.00	-216.00	-216.00	-264.00	-261.84
四	净现金流量	2,376.39	-	70.27	178.32	286.06	335.42	278.28	271.11
五	累计现金流量	2,376.39	-	70.27	248.59	534.65	870.07	1,148.35	1,419.46

续表

序号	年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
2	经营活动支出（含税费）	584.67	594.40	604.33	614.48	624.83	635.40	646.20	657.23
	经营活动产生的现金净额	523.41	513.68	503.75	493.60	483.25	472.68	461.88	450.85
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）								
	投资活动产生的现金净额								

序号	年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	48.00	48.00	48.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付债券利息	211.68	209.52	207.36	205.20	200.88	196.56	192.24	187.92
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-259.68	-257.52	-255.36	-301.20	-296.88	-292.56	-288.24	-283.92
四	净现金流量	263.73	256.16	248.39	192.40	186.37	180.12	173.64	166.93
五	累计现金流量	1,683.19	1,939.35	2,187.74	2,380.14	2,566.51	2,746.63	2,920.27	3,087.20

续表

序号	年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
2	经营活动支出（含税费）	668.49	679.98	691.72	703.70	715.93	728.43	741.18	754.19
	经营活动产生的现金净额	439.59	428.10	416.36	404.38	392.15	379.65	366.90	353.89
二	投资活动产生的现金								

序号	年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
1	建设成本支出（含建设期利息）								
	投资活动产生的现金净额								
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	240.00	240.00	240.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付债券利息	183.60	179.28	174.96	170.64	166.32	162.00	151.20	140.40
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-279.60	-275.28	-270.96	-266.64	-262.32	-402.00	-391.20	-380.40
四	净现金流量	159.99	152.82	145.40	137.74	129.83	-22.35	-24.30	-26.51
五	累计现金流量	3,247.19	3,400.01	3,545.41	3,683.15	3,812.98	3,790.63	3,766.33	3,739.82

续表

序号	年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08	1,108.08
2	经营活动支出（含税费）	767.48	781.05	794.91	809.06	823.51	838.26	853.32

序号	年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	经营活动产生的现金净额	340.60	327.03	313.17	299.02	284.57	269.82	254.76
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）							
	投资活动产生的现金净额							
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金							
2	债券资金							
3	财政垫资							
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	240.00	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6	偿还银行借款本金							
7	支付债券利息	129.60	118.80	108.00	86.40	64.80	43.20	21.60
8	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	-369.60	-358.80	-588.00	-566.40	-544.80	-523.20	-501.60
四	净现金流量	-29.00	-31.77	-274.83	-267.38	-260.23	-253.38	-246.84
五	累计现金流量	3,710.82	3,679.05	3,404.22	3,136.84	2,876.61	2,623.23	2,376.39

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		216.00	216.00	
第 2 年		216.00	216.00	286.27
第 3 年		216.00	216.00	394.32
第 4 年		216.00	216.00	502.06
第 5 年		216.00	216.00	551.42
第 6 年	48.00	216.00	264.00	542.28
第 7 年	48.00	213.84	261.84	532.95
第 8 年	48.00	211.68	259.68	523.41
第 9 年	48.00	209.52	257.52	513.68
第 10 年	48.00	207.36	255.36	503.75
第 11 年	96.00	205.20	301.20	493.60
第 12 年	96.00	200.88	296.88	483.25
第 13 年	96.00	196.56	292.56	472.68
第 14 年	96.00	192.24	288.24	461.88
第 15 年	96.00	187.92	283.92	450.85
第 16 年	96.00	183.60	279.60	439.59
第 17 年	96.00	179.28	275.28	428.10
第 18 年	96.00	174.96	270.96	416.36
第 19 年	96.00	170.64	266.64	404.38
第 20 年	96.00	166.32	262.32	392.15
第 21 年	240.00	162.00	402.00	379.65
第 22 年	240.00	151.20	391.20	366.90
第 23 年	240.00	140.40	380.40	353.89
第 24 年	240.00	129.60	369.60	340.60

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	240.00	118.80	358.80	327.03
第 26 年	480.00	108.00	588.00	313.17
第 27 年	480.00	86.40	566.40	299.02
第 28 年	480.00	64.80	544.80	284.57
第 29 年	480.00	43.20	523.20	269.82
第 30 年	480.00	21.60	501.60	254.76
合计	4,800.00	5,022.00	9,822.00	11,982.39
本息覆盖倍数	1.22			

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为通许县中心医院医养结合新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）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月三十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090981号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月二十一日

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....1
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....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.....8
（一）基本假设条件及依据.....8
（二）项目运营模式.....8
（三）项目运营收入分析.....9
（四）项目运营成本分析.....10
（五）净收益分析.....12
（六）现金流量分析.....16
（七）本息覆盖倍数.....20
六、总体评价结果.....21
七、使用限制.....21

开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090981 号

我们接受委托，对开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市禹王台区教育体育局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。我们的责任是根据开封市禹王台区教育体育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开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 7 月 21 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从开封市禹王台区教育体育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”	指开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确

认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于开封市华夏大道以南、干河沿村东区域。

2.项目参与主体

开封市禹王台区教育体育局为本项目主管部门，开封市禹王台区教育体育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	开封市禹王台区教育体育局
统一社会信用代码	11410205727030032W
住所	河南省开封市禹王台区金梁里街 66 号
负责人	孙秀琳
登记机关	中共开封市禹王台区委机构编制委员会办公室

开封市禹王台区教育体育局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目可行性研究报告》和开封市禹王台区发展和改革委员会《关于开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（汴禹发改字〔2022〕33 号），本项目主要建设内容和规模为：

本项目建设规模为开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目，项目总占地面积约 12.00 亩，建筑面积为 4,000.00 平方米综合教学楼和 3,500.00 平方米风雨操场。幼儿园建设内容主要有幼儿教室、食堂、多功能活动室、多媒体放映室、游戏活动室、医务室、洗衣房、园长室、

教师办公室、财务室等以及风雨操场。配套完成给排水、供电、供暖、消防、绿化、监控、网络等附属工程并购置教育教学器具。建成后幼儿园设置 18 个教学班，可接收 450 名儿童入园，教师及其他人员编制共为 51 名。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2022 年 8 月，2023 年 7 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资估算 2,800.00 万元，其中：工程费用 2,202.00 万元，工程建设其他费用 319.81 万元，基本预备费 201.74 万元，建设期利息为 76.45 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额			
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	2,172.00	30.00		2,202.00
1	伞塔幼儿园	2,122.50			2,122.50
1.1	建筑土建工程	975.00			975.00
1.2	装饰装修工程	900.00			900.00
1.3	给排水工程	90.00			90.00
1.4	电气工程	90.00			90.00
1.5	暖通工程	67.50			67.50
2	室外工程	49.50	30.00		79.50
2.1	广场、绿化	40.00			40.00
2.2	大门及围墙	2.00	30.00		32.00
2.3	道路及硬化面积	7.50			7.50
	第一部分工程费用小计	2,172.00	30.00		2,202.00
二	第二部分其它费用			319.81	319.81

序号	项目名称	估算金额			
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计
1	前期工作咨询费			16.40	16.40
2	项目建设管理费			45.54	45.54
3	勘察费			26.19	26.19
4	设计费			137.40	137.40
5	工程监理费			71.91	71.91
6	招标代理费			10.76	10.76
7	工程保险费			6.61	6.61
8	环评费用			5.00	5.00
	第一、第二部分费用合计	2,172.00	30.00	319.81	2,521.81
三	预备费			201.74	201.74
	建设投资				2,723.55
四	建设期利息			76.50	76.45
五	建设项目总投资	2,172.00	30.00	598.05	2,800.00

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：

金金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	合计
1	财政投入	1,600.00	1,600.00
2	专项债券资金	1,200.00	1,200.00
合计		2,800.00	2,800.00

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.项目分年度投资计划

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

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政投入	1,600.00	1,600.00
2	专项债券资金	1,200.00	1,200.00
合计		2,800.00	2,800.00

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。

4.债券资金使用合规性

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

（四）应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,200.00 万元。其中：计划 2023 年度申请 1,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,200.00		1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 2 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 3 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 4 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 5 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 6 年	1,200.00		12.00	1,188.00	4.50%	54.00	66.00
第 7 年	1,188.00		12.00	1,176.00	4.50%	53.46	65.46
第 8 年	1,176.00		12.00	1,164.00	4.50%	52.92	64.92
第 9 年	1,164.00		12.00	1,152.00	4.50%	52.38	64.38
第 10 年	1,152.00		12.00	1,140.00	4.50%	51.84	63.84
第 11 年	1,140.00		24.00	1,116.00	4.50%	51.30	75.30
第 12 年	1,116.00		24.00	1,092.00	4.50%	50.22	74.22
第 13 年	1,092.00		24.00	1,068.00	4.50%	49.14	73.14
第 14 年	1,068.00		24.00	1,044.00	4.50%	48.06	72.06
第 15 年	1,044.00		24.00	1,020.00	4.50%	46.98	70.98
第 16 年	1,020.00		24.00	996.00	4.50%	45.90	69.90
第 17 年	996.00		24.00	972.00	4.50%	44.82	68.82
第 18 年	972.00		24.00	948.00	4.50%	43.74	67.74
第 19 年	948.00		24.00	924.00	4.50%	42.66	66.66
第 20 年	924.00		24.00	900.00	4.50%	41.58	65.58
第 21 年	900.00		60.00	840.00	4.50%	40.50	100.50
第 22 年	840.00		60.00	780.00	4.50%	37.80	97.80
第 23 年	780.00		60.00	720.00	4.50%	35.10	95.10
第 24 年	720.00		60.00	660.00	4.50%	32.40	92.40
第 25 年	660.00		60.00	600.00	4.50%	29.70	89.70
第 26 年	600.00		120.00	480.00	4.50%	27.00	147.00
第 27 年	480.00		120.00	360.00	4.50%	21.60	141.60
第 28 年	360.00		120.00	240.00	4.50%	16.20	136.20
第 29 年	240.00		120.00	120.00	4.50%	10.80	130.80
第 30 年	120.00		120.00		4.50%	5.40	125.40
合计		1,200.00	1,200.00			1,255.50	2,455.50

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

五、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一定比例逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为开封市禹王台区教育体育局，项目资产登记单位为开封市禹王台区教育体育局。项目建设单位及项目运营单位为开封市禹王台区教育体育局，项目运营单位为开封市禹王台区教育体育局。

项目债券资金到位后，开封市禹王台区教育体育局根据项目施工进度向开封市禹王台区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市禹王台区财政局将对应金额的债券资金拨付至开封市禹王台区教育体育局，再由开封市禹王台区教育体育局将资金拨付至项目施工单位。

项目运营期内，开封市禹王台区教育体育局将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的保教费收入、幼儿延时托管费收入作为债券还款资金来源。

伞塔幼儿园总占地面积约 12.00 亩，建筑面积为 4,000.00 平方米综合教学楼和 3,500.00 平方米风雨操场。幼儿园建设内容主要有幼儿教室、食堂、多功能活动室、多媒体放映室、游戏活动室、医务室、洗衣房、园长室、教师办公室、财务室等以及风雨操场。配套完成给排水、供电、供暖、消防、绿化、监控、网络等附属工程并购置教育教学器具。建成后幼儿园设置 18 个教学班，可接收 450 名儿童入园。

随着城市化进程的不断发展，城市人口的不断增加，广大市民对幼儿学前教育的需求不断增长。目前，幼儿园数量还不足以完全满足学前教育发展的需要。本项目属于公立幼儿园，资源稀缺，供不应求，结合开封市禹王台区公立幼儿园招生情况，基于谨慎考虑，本项目建成后招生率按照运营第 1 年按 70.00%测算，第 2 年按 80.00%测算，第 3 年及以后年度按 90.00%测算。

1.保教费收入

收费标准参考《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）和开封市发展和改革委员会、开封市财政局和开封市教育体育局出局的《关于调整我市市区幼儿园保教费标准的通知》（汴发改收费〔2021〕158 号）。开封市禹王台区幼儿园保教费收入实行政府指导，分级管理。

开封市禹王台区收费便准如下：

序号	级别	收费标准（元/月）
1	省级示范幼儿园	580.00
2	市级示范幼儿园	430.00
3	市级示范以下级别幼儿园	380.00

本项目幼儿园建设规模为市级示范以下级别幼儿园，收费标准为380.00元/月收取，每年入园时间按9个月。

2.幼儿延时托管费收入

幼儿园放学时间一般在下午4-5点，与职工下班时间冲突，如无专人照看，幼儿需要延时托管，基于谨慎性考虑，本项目延时托管费报名比例为入园人数的80.00%,收费标准参考开封市发展和改革委员会、开封市财政局和开封市教育体育局出局的《关于调整我市市区幼儿园保教费标准的通知》（汴发改收费〔2021〕158 号），每名学生收费100.00元/月，每年入园时间按9个月计算。

（四）项目运营成本分析

本项目成本主要有燃料动力费、职工薪酬、修理费用、其他费用和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1.燃料动力费

本项目年用电总量为22.81万度，单价为0.61元/度；年用水总量为0.66万吨，单价为2.64元/度；天然气年耗总量为0.41万立方米，单价为2.64元/立方米。根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每五年上涨2.10%。

2.职工薪酬

本项目职工人数拟定51人，其中教职工48人，门卫1人，保洁2

人。由于教职工职工薪酬由禹王台区财政承担，本项目职工薪酬仅考虑 3 人的成本支出；人均工资按 4.60 万元/年。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年按照 2.10%的增长率进行预测。

3.修理费用

修理费按年折旧的 12.00%计算，年折旧为 88.67 万元。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年按照 2.10%的增长率进行预测。

4.其他费用

本项目其他费用主要为运营期间不可预见因素可能发生的费用，按照运营收入的 6.00%计算。

5.税费

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税；根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）的规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税；《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税；《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，对企业的符合条件的非营利组织的收入确定为免税收入。因此，本项目不予考虑相关税费。

（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	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	4,806.54	130.41	149.04	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
1.保教费收入	3,970.62	107.73	123.12	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51
学生人数（人）		450	450	450	450	450	450	450	450	450
收费价格（人/元/月）		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
月份（月/年）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.幼儿延时托管费收入	835.92	22.68	25.92	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16
学生人数（人）		360	360	360	360	360	360	360	360	360
收费价格（人/元/月）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
月份（月/年）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、成本支出	1,756.80	48.99	50.63	52.28	52.81	53.35	54.22	54.80	55.38	55.97
1.燃料及动力费	505.85	16.73	16.73	16.73	16.73	16.73	17.03	17.03	17.03	17.03
2.职工薪酬	543.90	13.80	14.10	14.40	14.70	15.00	15.33	15.66	15.99	16.32
3.修理费用	418.67	10.64	10.86	11.09	11.32	11.56	11.80	12.05	12.30	12.56

项目	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
4.其他费用	288.38	7.82	8.94	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06
三、净收益	3,049.74	81.42	98.41	115.39	114.86	114.32	113.45	112.87	112.29	111.70

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、营业收入	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
1.保教费收入	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51
学生人数（人）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
收费价格（人/元/月）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.幼儿延时托管费收入	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16
学生人数（人）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
收费价格（人/元/月）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、成本支出	56.56	57.48	58.11	58.75	59.40	60.08	61.07	61.76	62.46	63.20
1.燃料及动力费	17.03	17.32	17.32	17.32	17.32	17.32	17.62	17.62	17.62	17.62
2.职工薪酬	16.65	17.01	17.37	17.73	18.09	18.48	18.87	19.26	19.65	20.07
3.修理费用	12.82	13.09	13.36	13.64	13.93	14.22	14.52	14.82	15.13	15.45

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
4.其他费用	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06
三、净收益	111.11	110.19	109.56	108.92	108.27	107.59	106.60	105.91	105.21	104.47

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、营业收入	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
1.保教费收入	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51	138.51
学生人数（人）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
收费价格（人/元/月）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.幼儿延时托管费收入	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16	29.16
学生人数（人）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
收费价格（人/元/月）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、成本支出	63.94	64.98	65.77	66.57	67.37	68.21	69.35	70.21	71.10	72.00
1.燃料及动力费	17.62	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	18.20	18.20	18.20	18.20
2.职工薪酬	20.49	20.91	21.36	21.81	22.26	22.74	23.22	23.70	24.21	24.72
3.修理费用	15.77	16.10	16.44	16.79	17.14	17.50	17.87	18.25	18.63	19.02

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
4.其他费用	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06	10.06
三、净收益	103.73	102.69	101.90	101.10	100.30	99.46	98.32	97.46	96.57	95.67

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	4,806.54		130.41	149.04	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
经营活动支出（含税费）	1,756.80		48.99	50.63	52.28	52.81	53.35	54.22	54.80	55.38
经营活动产生的现金净额	3,049.74		81.42	98.41	115.39	114.86	114.32	113.45	112.87	112.29
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	2,800.00	2,800.00								
投资活动产生的现金净额	-2,800.00	-2,800.00								
三、融资活动产生的现金										
财政资金	1,600.00	1,600.00								
债券资金	1,200.00	1,200.00								
银行借款										
偿还债券本金	1,200.00						12.00	12.00	12.00	12.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,201.50		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	53.46	52.92	52.38

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
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	398.50	2,800.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-66.00	-65.46	-64.92	-64.38
四、净现金流量	648.24		27.42	44.41	61.39	60.86	48.32	47.99	47.95	47.91
五、累计现金流量	648.24		27.42	71.83	133.22	194.08	242.40	290.39	338.34	386.25

（续）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
经营活动支出（含税费）	55.97	56.56	57.48	58.11	58.75	59.40	60.08	61.07	61.76	62.46
经营活动产生的现金净额	111.70	111.11	110.19	109.56	108.92	108.27	107.59	106.60	105.91	105.21
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
偿还债券本金	12.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	51.84	51.30	50.22	49.14	48.06	46.98	45.90	44.82	43.74	42.66
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-63.84	-75.30	-74.22	-73.14	-72.06	-70.98	-69.90	-68.82	-67.74	-66.66
四、净现金流量	47.86	35.81	35.97	36.42	36.86	37.29	37.69	37.78	38.17	38.55
五、累计现金流量	434.11	469.92	505.89	542.31	579.17	616.46	654.15	691.93	730.10	768.65

（续）

年度	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67	167.67
经营活动支出（含税费）	63.20	63.94	64.98	65.77	66.57	67.37	68.21	69.35	70.21	71.10	72.00
经营活动产生的现金净额	104.47	103.73	102.69	101.90	101.10	100.30	99.46	98.32	97.46	96.57	95.67
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											

年度	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	24.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	41.58	40.50	37.80	35.10	32.40	29.70	27.00	21.60	16.20	10.80	5.40
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-65.58	-100.50	-97.80	-95.10	-92.40	-89.70	-147.00	-141.60	-136.20	-130.80	-125.40
四、净现金流量	38.89	3.23	4.89	6.80	8.70	10.60	-47.54	-43.28	-38.74	-34.23	-29.73
五、累计现金流量	807.54	810.77	815.66	822.46	831.16	841.76	794.22	750.94	712.20	677.97	648.24

（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 3,049.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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		54.00	54.00	
第 2 年		54.00	54.00	81.42
第 3 年		54.00	54.00	98.41
第 4 年		54.00	54.00	115.39
第 5 年		54.00	54.00	114.86
第 6 年	12.00	54.00	66.00	114.32
第 7 年	12.00	53.46	65.46	113.45
第 8 年	12.00	52.92	64.92	112.87
第 9 年	12.00	52.38	64.38	112.29
第 10 年	12.00	51.84	63.84	111.70
第 11 年	24.00	51.30	75.30	111.11
第 12 年	24.00	50.22	74.22	110.19
第 13 年	24.00	49.14	73.14	109.56
第 14 年	24.00	48.06	72.06	108.92
第 15 年	24.00	46.98	70.98	108.27
第 16 年	24.00	45.90	69.90	107.59
第 17 年	24.00	44.82	68.82	106.60
第 18 年	24.00	43.74	67.74	105.91
第 19 年	24.00	42.66	66.66	105.21
第 20 年	24.00	41.58	65.58	104.47
第 21 年	60.00	40.50	100.50	103.73
第 22 年	60.00	37.80	97.80	102.69
第 23 年	60.00	35.10	95.10	101.90

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	60.00	32.40	92.40	101.10
第 25 年	60.00	29.70	89.70	100.30
第 26 年	120.00	27.00	147.00	99.46
第 27 年	120.00	21.60	141.60	98.32
第 28 年	120.00	16.20	136.20	97.46
第 29 年	120.00	10.80	130.80	96.57
第 30 年	120.00	5.40	125.40	95.67
合计	1,200.00	1,255.50	2,455.50	3,049.74
本息覆盖倍数	1.24			

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。

六、总体评价结果

经测算，在开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 3,049.74 万元，应付债券本金及利息合计 2,455.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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，为开封市禹王台区伞塔幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月二十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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



姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



2022年7月1日

兰考县保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090584 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月九日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....5
四、应付债券本息情况.....18
五、项目收益情况.....19
（一）基本假设条件及依据.....19
（二）项目运营模式.....20
（三）项目运营收入分析.....21
（四）项目运营成本分析.....30
（五）净收益分析.....32
（六）现金流量表.....40
（七）本息覆盖倍数.....44
（八）敏感性分析.....44
六、总体评价结果.....45
七、使用限制.....46

兰考县保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090584 号

我们接受委托，对兰考县保障性租赁住房建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解兰考县保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。兰考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。我们的责任是根据兰考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兰考县保障性租赁住房建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 5 月 9 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从兰考县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”	指兰考县保障性租赁住房建设项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是兰考县住房和

城乡建设局提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目名称

兰考县保障性租赁住房建设项目。

本项目包含四个子项目，项目名称分别为：兰考县城投保租房项目（以下简称项目一）、兰考县农投保租房项目（以下简称项目二）、兰考县田庄社区保租房项目（以下简称项目三）、兰考县仪封园艺场保租房项目（以下简称项目四）。

2.项目位置

本项目共有四个子项目，其中：项目（一）建设地点位于兰考县清源路玉虹街西侧；项目（二）建设地点位于兰考县兰曹路文体路东侧，3#、8#、12#楼所处位置占地约 10.2 亩（6,770.00m^2）；项目（三）建设地点位于兰考县陇海路学院街田庄社区东侧；项目（四）建设地点位于兰考县仪封园艺场。

3.建设规模与内容

根据《兰考县保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》以及兰考县发展和改革委员会《关于兰考县保障性租赁住房建设项目可行性

研究报告的批复》（兰发改审〔2021〕60号）：兰考县保障性租赁住房项目主要建设内容包括：住宅、配套服务用房、配套商业用房、地下车库、小区道路及景观绿地等。

项目（一）总建筑面积63,876.76m²，其中：住宅640套，建筑面积42,197.76m²，配套服务用房建筑面积220m²，配套商业建筑面积1,899.00m²，地下车库建筑面积18,920.00m²，道路及景观绿地建筑面积18,775.00m²。

项目（二）总建筑面积25,573.50m²，其中：住宅250套，建筑面积16,500.00m²，配套服务用房建筑面积83.00m²，配套商业建筑面积743.00m²，地下车库建筑面积7,000.00m²，道路及景观绿地建筑面积5,416.00m²。

项目（三）总建筑面积50,145.00m²，其中：住宅500套，建筑面积33,000.00m²，配套服务用房建筑面积165.00m²，配套商业建筑面积1,485.00m，地下车库建筑面积14,000.00m²，道路及景观绿地建筑面积17,608.00m²。

项目（四）总建筑面积40,338.00m²，其中：住宅400套，建筑面积26,400.00m²，配套服务用房建筑面积150.00m²，配套商业建筑面积1,188.00m²，地下车库建筑面积12,200.00m²，道路及景观绿地建筑面积14,080.00m²。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期12个月，项目预计于2022年6月开工，预计完工时间2023年5月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目计划总投资 85,549.75 万元。其中：工程直接费 74,611.39 万元，工程其他费 10,938.36 万元。

项目（一）总投资为 30,207.82 万元，其中工程建设直接费 26,417.52 万元，工程建设其他费 3,790.30 万元。

项目（二）总投资为 7,658.12 万元，其中工程建设直接费 10,318.34 万元，工程建设其他费 1,589.9 万元。

项目（三）总投资为 37,648.94 万元，其中工程建设直接费 21,004.89 万元，工程建设其他费 3,062.92 万元。

项目（四）总投资为 19,365.88 万元，其中工程建设直接费 16,870.64 万元，工程建设其他费 2,495.24 万元。

金额单位：人民币万元项目总投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

项目	工程直接费(万元)	工程其他费(万元)	总投资费用(万元)
项目(一)	26,417.52	3,790.30	30,207.82
项目(二)	10,318.34	1,589.90	11,908.24
项目(三)	21,004.89	3,062.92	24,067.81
项目(四)	16,870.64	2,495.24	19,365.88
合计	74,611.39	10,938.36	85,549.75

项目（一）投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
一	工程建设直接费					
1	住宅(土建)	42197.76	㎡	2800	11815.37	
2	住宅(装修)	42197.76	㎡	1000	4219.78	
3	地下车库	17920	㎡	3500	6272	
4	地下非机动车库	1000	㎡	3000	300	
5	人防地下室	2531.87	㎡	3500	886.15	
6	配套服务用房(土	220	㎡	2800	61.6	

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
	建)					
7	配套服务用房(装修)	220	㎡	600	13.2	
8	配套商业(土建)	189900	㎡	2800	53172	
9	配套商业(装修)	1899	㎡	1500	284.85	
10	设备用房	640	㎡	2800	179.2	
20	小区景观绿化和道路	18775	㎡	800	1502	
21	室外管网	23443.2	㎡	150	351.65	
合计					26417.52	
二	工程建设其他费					
1	前期咨询费费				26.42	计价格[1999]1283 号
2	环境周边影响评价费				11.1	国家环境保护总局(2002)125 号文
3	交通影响评估费				12.78	
4	地震安全性评估费				51.1	
7	检测费用				19.16	按当地收费标准
8	场地准备及临时设施费				211.34	按直接费的 0.8%。
9	建设单位管理费				304.18	财建[2016]504 号

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
10	文物勘察费				7.04	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第 248 号)
11	地质勘察费				43.39	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
12	工程设计费				723.13	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
13	建筑图纸审查费				12.78	按当地标准
14	工程监理费				494.41	建设部发改价格(2007)670 号文
15	造价咨询费				118.88	建标造函(2007)8 文
16	招标代理费				38.76	发改价格[2011]534 号文
17	工程保险费				79.25	按直接费的 0.3%。
18	农民工保证金				198.13	工程直接费的 0.75%
19	城市基础设施配套费					国办发〔2021〕22 号；汴政[2010]94 号
合计					2351.84	
三	预备费					
1	基本预备费				1438.47	工程费用*5%
2	价差预备费					价格指数为 0
合计					1438.47	
四	工程总投资				30207.82	

项目（二）投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
一	工程建设直接费					
1	住宅(土建)	16,500.00	㎡	2,800.00	4,620.00	
2	住宅(装修)	16,500.00	㎡	1,000.00	1,650.00	
3	地下车库	7,000.00	㎡	3,500.00	2,450.00	
4	地下非机动车库	1,000.00	㎡	3,000.00	300.00	
5	人防地下室	990.00	㎡	3,500.00	346.50	
6	配套服务用房(土建)	83.00	㎡	2,800.00	23.24	
7	配套服务用房(装修)	83.00	㎡	600.00	4.98	
8	配套商业(土建)	743.00	㎡	2,800.00	208.04	
9	配套商业(装修)	743.00	㎡	1,500.00	111.45	
10	设备用房	247.50	㎡	2,800.00	69.30	
20	小区景观绿化和道路	5,416.00	㎡	800.00	433.28	
21	室外管网	6,770.00	㎡	150.00	101.55	
合计					10,318.34	

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
二	工程建设其他费					
1	前期咨询费费				10.32	计价格[1999]1283 号
2	环境周边影响评价费				4.33	国家环境保护总局(2002)125 号文
3	交通影响评估费				5.11	
4	地震安全性评估费				20.46	
7	检测费用				7.67	按当地收费标准
8	场地准备及临时设施费				82.55	按直接费的 0.8%。
9	建设单位管理费				143.18	财建[2016]504 号
10	文物勘察费				2.04	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第 248 号)
11	地质勘察费				18.79	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
12	工程设计费				313.14	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
13	建筑图纸审查费				5.11	按当地标准
14	工程监理费				224.16	建设部发改价格(2007)670 号文
15	造价咨询费				46.43	建标造函(2007)8 文
16	招标代理费				31.19	发改价格[2011]534 号文
17	工程保险费				30.96	按直接费的 0.3%。
18	农民工保证金				77.39	工程直接费的 0.75%

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
19	城市基础设施配套费				-	国办发〔2021〕22 号；汴政[2010]94 号
合计					1,022.84	
三	预备费					
1	基本预备费				567.06	工程费用*5%
2	价差预备费				-	价格指数为 0
合计					567.06	
四	工程总投资				11,908.24	

项目（三）投资估算表如下

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
一	工程建设直接费					
1	住宅(土建)	33,000.00	㎡	2,800.00	9,240.00	
2	住宅(装修)	33,000.00	㎡	1,000.00	3,300.00	
3	地下车库	14,000.00	㎡	3,500.00	4,900.00	
4	地下非机动车库	1,000.00	㎡	3,000.00	300.00	
5	人防地下室	1,980.00	㎡	3,500.00	693.00	
6	配套服务用房(土	165.00	㎡	2,800.00	46.20	

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
	建)					
7	配套服务用房(装修)	165.00	㎡	600.00	9.90	
8	配套商业(土建)	1,485.00	㎡	2,800.00	415.80	
9	配套商业(装修)	1,485.00	㎡	1,500.00	222.75	
10	设备用房	495.00	㎡	2,800.00	138.60	
20	小区景观绿化和道路	17,608.00	㎡	800.00	1,408.64	
21	室外管网	22,000.11	㎡	150.00	330.00	
合计					21,004.89	
二	工程建设其他费					
1	前期咨询费费				21.00	计价格[1999]1283 号
2	环境周边影响评价费				8.82	国家环境保护总局(2002)125 号文
3	交通影响评估费				10.03	
4	地震安全性评估费				40.12	
7	检测费用				15.04	按当地收费标准
8	场地准备及临时设施费				168.04	按直接费的 0.8%。
9	建设单位管理费				250.05	财建[2016]504 号

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
10	文物勘察费				6.60	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第 248 号)
11	地质勘察费				35.48	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
12	工程设计费				591.28	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
13	建筑图纸审查费				10.03	按当地标准
14	工程监理费				409.22	建设部发改价格(2007)670 号文
15	造价咨询费				94.52	建标造函(2007)8 文
16	招标代理费				36.05	发改价格[2011]534 号文
17	工程保险费				63.01	按直接费的 0.3%。
18	农民工保证金				157.54	工程直接费的 0.75%
19	城市基础设施配套费				-	国办发〔2021〕22 号；汴政[2010]94 号
合计					1,916.83	
三	预备费					
1	基本预备费				1,146.09	工程费用*5%
2	价差预备费				-	价格指数为 0
合计					1,146.09	
四	工程总投资				24,067.81	

项目（四）投资估算表如下

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
一	工程建设直接费					
1	住宅(土建)	26,400.00	㎡	2,800.00	7,392.00	
2	住宅(装修)	26,400.00	㎡	1,000.00	2,640.00	
3	地下车库	11,200.00	㎡	3,500.00	3,920.00	
4	地下非机动车库	1,000.00	㎡	3,000.00	300.00	
5	人防地下室	1,584.00	㎡	3,500.00	554.40	
6	配套服务用房(土建)	150.00	㎡	2,800.00	42.00	
7	配套服务用房(装修)	150.00	㎡	600.00	9.00	
8	配套商业(土建)	1,188.00	㎡	2,800.00	332.64	
9	配套商业(装修)	1,188.00	㎡	1,500.00	178.20	
10	设备用房	400.00	㎡	2,800.00	112.00	
20	小区景观绿化和道路	14,080.00	㎡	800.00	1,126.40	
21	室外管网	17,600.00	㎡	150.00	264.00	
合计					16,870.64	
二	工程建设其他费					
1	前期咨询费费				16.87	计价格[1999]1283 号

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
2	环境周边影响评价费				7.09	国家环境保护总局(2002)125 号文
3	交通影响评估费				8.07	
4	地震安全性评估费				32.27	
7	检测费用				12.10	按当地收费标准
8	场地准备及临时设施费				134.97	按直接费的 0.8%。
9	建设单位管理费				208.71	财建[2016]504 号
10	文物勘察费				5.28	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第 248 号)
11	地质勘察费				29.09	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
12	工程设计费				484.81	《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)
13	建筑图纸审查费				8.07	按当地标准
14	工程监理费				338.70	建设部发改价格(2007)670 号文
15	造价咨询费				75.92	建标造函(2007)8 文
16	招标代理费				33.99	发改价格[2011]534 号文
17	工程保险费				50.61	按直接费的 0.3%。
18	农民工保证金				126.53	工程直接费的 0.75%
19	城市基础设施配套费				-	国办发〔2021〕22 号；汴政[2010]94 号

序号	项目名称	面积	单位	单价(元/㎡)	合计(万元)	备注
合计					1,573.06	
三	预备费					
1	基本预备费				922.18	工程费用*5%
2	价差预备费				-	价格指数为 0
合计					922.18	
四	工程总投资				19,365.88	

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	65,549.75	76.62%
2	专项债券资金	20,000.00	23.38%
合计		85,549.75	100.00%

除专项债券及财政资金投入外，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。

3.项目分年度投资计划

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

序号	资金来源	2022 年 6-12 月	2023 年 1-5 月	金额	占比
1	财政预算资金	22,000.00	43,549.75	65,549.75	76.62%
2	专项债券资金	20,000.00		20,000.00	23.38%
合计		42,000.00	43,549.75	85,549.75	100.00%
占比		49.09%	50.91%	100.00%	

注：本项目建设期利息由财政资金偿还。

4.债券资金使用合规性

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

储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目建设期为 12 个月，计划 2022 年 5 月开工，2023 年 4 月完工。计划 2022 年申请 11,800.00 万元，2023 年申请 8,200.000 万元，因此在本项目债券存续期第一年合计申请 20,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00		200.00	19,800.00	4.50%	900.00	1,100.00
第 7 年	19,800.00		200.00	19,600.00	4.50%	891.00	1,091.00
第 8 年	19,600.00		200.00	19,400.00	4.50%	882.00	1,082.00
第 9 年	19,400.00		200.00	19,200.00	4.50%	873.00	1,073.00
第 10 年	19,200.00		200.00	19,000.00	4.50%	864.00	1,064.00
第 11 年	19,000.00		400.00	18,600.00	4.50%	855.00	1,255.00
第 12 年	18,600.00		400.00	18,200.00	4.50%	837.00	1,237.00
第 13 年	18,200.00		400.00	17,800.00	4.50%	819.00	1,219.00
第 14 年	17,800.00		400.00	17,400.00	4.50%	801.00	1,201.00
第 15 年	17,400.00		400.00	17,000.00	4.50%	783.00	1,183.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 16 年	17,000.00		400.00	16,600.00	4.50%	765.00	1,165.00
第 17 年	16,600.00		400.00	16,200.00	4.50%	747.00	1,147.00
第 18 年	16,200.00		400.00	15,800.00	4.50%	729.00	1,129.00
第 19 年	15,800.00		400.00	15,400.00	4.50%	711.00	1,111.00
第 20 年	15,400.00		400.00	15,000.00	4.50%	693.00	1,093.00
第 21 年	15,000.00		1,000.00	14,000.00	4.50%	675.00	1,675.00
第 22 年	14,000.00		1,000.00	13,000.00	4.50%	630.00	1,630.00
第 23 年	13,000.00		1,000.00	12,000.00	4.50%	585.00	1,585.00
第 24 年	12,000.00		1,000.00	11,000.00	4.50%	540.00	1,540.00
第 25 年	11,000.00		1,000.00	10,000.00	4.50%	495.00	1,495.00
第 26 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.50%	450.00	2,450.00
第 27 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.50%	360.00	2,360.00
第 28 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.50%	270.00	2,270.00
第 29 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.50%	180.00	2,180.00
第 30 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	90.00	2,090.00
合计		20,000.00	20,000.00			20,925.00	40,925.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，收入项目价格每三年增长 3%，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为兰考县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为分别为兰考县城市建设投资发展有限公司、兰考县兴工财政投资有限公司、兰考县富兰实业有限公司和河南省兰考县园艺场有限公司。股权穿透之后，兰考县城市建设投资发展有限公司、兰考县兴工财政投资有限公司、兰考县富兰实业有限公司以及河南省兰考县园艺场有限公司实际控制人均为兰考县国有资产管理中心，均为本级全资国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情况。本项目从初始准备至建设完成投入使用，均由以上公司负责。

项目债券资金到位后，兰考县住房和城乡建设局根据项目施工进度向兰考县财政局申请资金使用，审批通过后，由兰考县住房和城乡建设局将对应金额的债券资金拨付至兰考县城市建设投资发展有限公司、兰考县兴工财政投资有限公司、兰考县富兰实业有限公司以及河

南省兰考县园艺场有限公司，再由公司将资金拨付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为保障性租赁住房出租收入、商业出租收入、广告牌出租收入和停车位收入和物业管理收入等。项目全部竣工后开始运营，租户和出租方签订正式出租合同，租赁费以银行转账方式进行缴付。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

2022 年 1 月 21 日，根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号）本项目已入 2022 年省保租房台账。

项目收入主要为保障性租赁住房出租收入、商业出租收入、广告牌出租收入和停车位收入和物业管理收入。

1.保障性租赁住房出租收入

（1）面积

根据项目可行性研究报告，本项目保障性租赁住房可供出租面积为 118,097.76 ㎡。具体各个项目套数、套型、户型、建筑面积及住宅总面积如下表所示：

名称	套数	套型	户型	建筑面积(㎡)	住宅总面积(㎡)

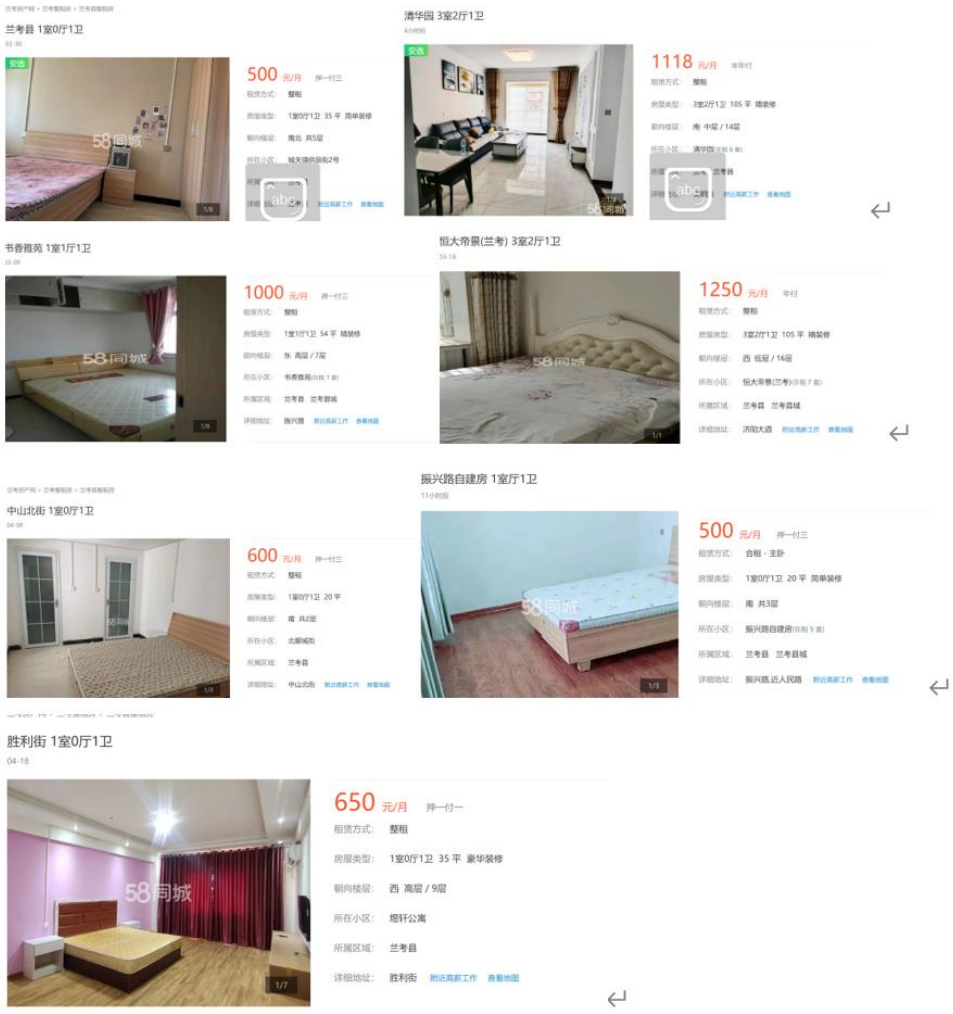
名称	套数	套型	户型	建筑面积(㎡)	住宅总面积(㎡)
项目(一)	640	两室	A 型	66.00	42,197.76
项目(二)	250	两室	A 型	66.00	16,500.00
项目(三)	500	两室	A 型	66.00	33,000.00
项目(四)	400	两室	A 型	66.00	26,400.00
合计	1,790				118,097.76

根据《开封市发展保障性租赁住房实施意见》关于户型面积要求，（三）户型面积：保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建和改建的保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，所占比例原则上不低于 70%；已开工建设或通过既有住房改造的,可依据实际建筑面积适当放宽标准。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。实行全装修，鼓励采用内装工业化和节能环保技术，结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。本项目户型要求符合相关规定。

（2）价格

兰考县地区类似小区租赁情况如下：

序号	小区名称	面积（平方米）	租金（元/月）	单价（元/月/平方米）
1	城关镇供辰街 2 号	35.00	500.00	14.29
2	清华园	105.00	1,118.00	10.65
3	书香雅苑	54.00	1,000.00	18.52
4	恒大帝景	105.00	1,250.00	11.90
5	北顺城街	20.00	600.00	30.00
6	振兴路自建房	20.00	500.00	25.00
7	煜轩公寓	35.00	650.00	18.57
合计		374.00	5,618.00	15.02



根据《开封市发展保障性租赁住房实施意见》关于租金标准定价要求，（四）租金标准与监管：保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。投资主体或运营机构根据房源状况和装修标准确定保障性租赁住房租金价格，报区住房保障部门备案。保障性租赁住房租金标准按照不高于同区域住房市场租金的80%确定，向社会公布，一般每3年调整一次，或者根据市场租金变化适时调整。面向本单位符合条件的职工定向供应的保障性租赁住房，租金价格可进一步降低。保障性租赁住房租金及押金须按照本市租赁住房有关管理规定进行资金监管。

参考以上兰考县住房市场租金价格以及《开封市发展保障性租赁

住房实施意见》，本项目保障性租赁住房租金按 9.80 元/㎡/月，未超过兰考县住房市场的 80%（即 15.02*80%=12.02 元/㎡/月）。考虑物价上涨因素，运营期内租金每三年增长 5.00%。

（3）负荷率

根据项目可行性研究报告及项目可行性研究报告的批复，本项目建设完成后，项目（一）可建成保障性租赁住房 640 套；项目（二）可建成保障性租赁住房 250 套；项目（三）可建成保障性租赁住房 500 套；项目（四）可建成保障性租赁住房 400 套；共计可建成保障性租赁住房 1,790 套。

根据项目可行性研究报告，2020 年兰考县新增农村劳动力转移就业 1.16 万人，城镇新增就业 7,984 人，新增创业人员 7,122 人。就业困难人员实现再就业人数 461 人，农村劳动力转移就业 26.9 万人，新增农村劳动力转移就业 1.16 万人。劳动力规模的增长也加剧了县区中保障性租赁住房无法满足人民需求的问题。因此兰考县对于保障性租赁住房有着较大的市场需求。

综合考虑以上信息，本项目负荷率第一年按 60.00%测算，每年上涨 10.00%，增长至 90.00%不再增长。

2.商业出租收入

（1）面积

根据项目可行性研究报告，本项目商业可供出租面积合计为 5,315.00 ㎡。其中各个项目配套服务用房建筑面积以及配套商业用房建筑面积如下表：

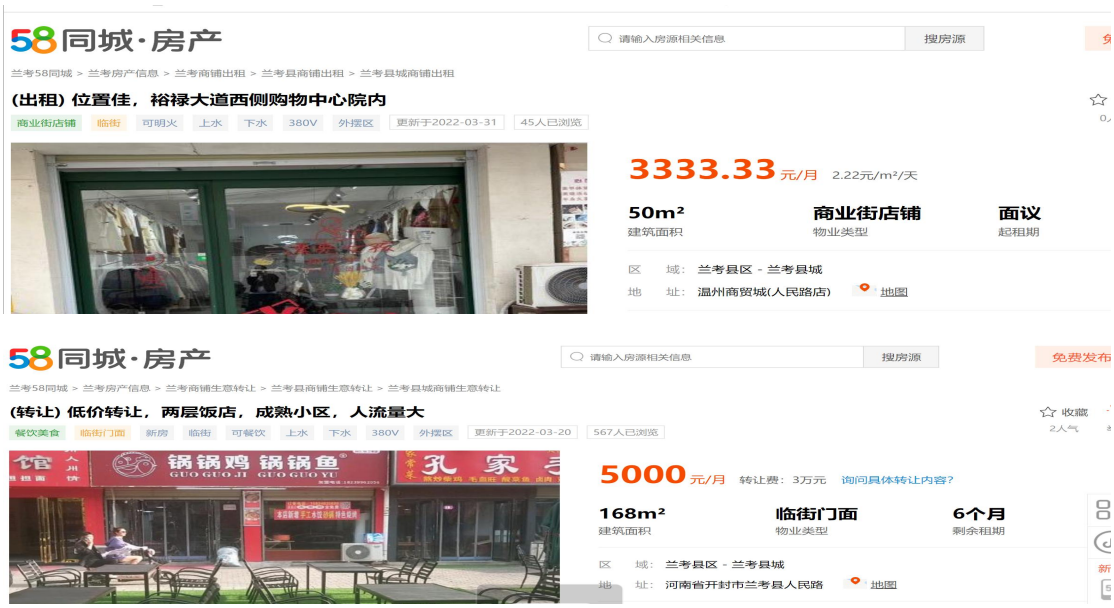
名称	配套服务用房建筑面积(㎡)	配套商业用房建筑面积(㎡)
项目(一)	220.00	1,899.00
项目(二)	83.00	743.00
项目(三)	165.00	1,485.00
项目(四)	150.00	1,188.00
合计	618.00	5,315.00

（2）价格

通过 58 同城网站公开商铺出租价格信息查询。项目周边商铺出租价格参考如下：

序号	位置	面积（平方米）	租金（元/月）	单价（元/月/平方米）
1	兰考县顺兴路	120.00	3,750.00	1.04
2	兰考县中山路	95.00	3,300.00	1.16
3	兰考县温州商贸城	50.00	3,333.33	2.22
4	兰考县人民路	168.00	5,000.00	0.99
平均				1.35





兰考县区域商业租金价格在 0.99 元/㎡/天至 2.22 元/㎡/天之间，平均值为 1.35 元/㎡/天；考虑到项目所处区域位置及市场群体等因素。本项目商业用房租金按 30.00 元/㎡/月（即 1 月按照 30 天测算，每天租金为 1 元/平方米）。考虑物价上涨因素，运营期内租金每三年增长 5.00%。

（3）负荷率

考虑到目前项目位置及市场，保障性住房周边需求人次比较多，项目建成后考虑到满足居民日常需求，周边商铺也会逐渐发展完善。考虑以上，基于谨慎性原则，本项目负荷率第一年按 60.00%测算，每年上涨 10.00%，增长至 90.00%不再增长。

3.停车位收入

（1）数量

项目保障性租赁住房小区建设完成后，可规划机动车停车位为 1,790 个。具体各个项目的停车位个数如下表所示：

名称	车位数(个)
项目(一)	640

名称	车位数(个)
项目(二)	250
项目(三)	500
项目(四)	400
合计	1,790

（2）价格

根据《开封市机动车停车场管理办法》（开封市人民政府20号令）、开封市发展和改革委员会关于印发《开封市城市机动车停放服务收费管理办法》的通知（汴发改收费〔2019〕417号）规定机动车收费标准如下：

开封市实行政府定价管理的机动车停放服务收费基础标准

执行范围	停车区域划分	车辆分类	计费单位	按时段收费（24小时计时制）标准
1、政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资建设的公共停车设施，包括车站、码头、交通枢纽站和公共交通（含轨道交通）首末站、换乘站等； 2、公共（益）性单位配套停车场，包括党政机关、事业单位及医院、图书馆、博物馆、展览馆、体育场馆（所）、青少年活动中心、养老院、殡仪馆等配建的停车设施等； 3、城市规划区内经授权的部门、机构依法施划的路内收费停车位； 4、实行政府定价和政府指导价的旅游景区配套停车场； 5、法定节假日和大型节庆活动期间，经有关部门批准设立的临时收费停车场。 6、其他可纳入定价管理的停车场所。	一类：西门大街、西大街、东大街以北，解放路北段以西，龙亭北路以南，内顺城路以东道路范围内的路外公共停车场和路内收费停车位	与三类区域相同	每车	平时对应三类停车区域收费标准执行，遇元旦、春节、清明、端午、五一、中秋、十一等法定节假日和菊花文化节期间，白天按小时收费，收费标准小车每小时3元、中型车每小时6元、大型车每小时9元。停车超出半小时不足一小时的，按一小时收费，以后四舍五入。夜间时段不变。停放30分钟内免费，超过30分钟按规定收费。
	二类：开封老城区内（以城墙为界、一类区域外）的路外公共停车场和路内收费停车位	与三类区域相同	每车	平时对应三类停车区域收费标准执行，遇元旦、春节、清明、端午、五一、中秋、十一等法定节假日和菊花文化节期间，白天时段收费按平时2倍执行，夜间时段不变。白天横跨夜间按时段合计收费。停放30分钟内免费，超过30分钟按时段收费。
	三类：开封老城区外（以城墙为界）的路外公共停车场和路内收费停车位	小型汽车	每车	车辆停放4小时内不分时段按5元收费，超出4小时按时段收费。8点至14点；14点至20点为白天2个时段，每时段按5元收费、跨越2个时段按10元收费；20点至次日8点为夜间时段，按每车10元收取；白天横跨夜间按时段合计收费。停放30分钟内免费，超过30分钟按时段收费。
		中型汽车	每车	车辆停放4小时内不分时段按10元收费，超出4小时按时段收费。8点至14点；14点至20点为白天2个时段，每时段按10元收费、跨越2个时段按20元收费；20点至次日8点为夜间时段，按每车20元收取；白天横跨夜间按时段合计收费。停放30分钟内免费，超过30分钟按时段收费。
		大型汽车	每车	车辆停放4小时内不分时段按15元收费，超出4小时按时段收费。8点至14点；14点至20点为白天2个时段，每时段按15元收费、跨越2个时段按30元收费；20点至次日8点为夜间时段，按每车30元收取；白天横跨夜间按时段合计收费。停放30分钟内免费，超过30分钟按时段收费。

备注：1.汽车大小规格分类按《中华人民共和国公共安全行业标准》（GA802-2014）规定执行，小型汽车：乘坐人数小于等于9人客车或总质量小于4500kg货车；中型汽车：乘坐人数大于9人且小于20人客车或总质量大于等于4500kg且小于12000kg货车；大型汽车：乘坐人数大于等于20人客车或总质量大于等于12000kg货车。

2.一、二类停车区域内，遇元旦、春节、清明、端午、五一、中秋、十一等法定节假日和菊花文化节期间，公立医院配建的停车场，仍按三类停车区域收费标准执行。

3.全市范围内依法施划的路内收费停车位夜间时段全部免费；新能源共享汽车在共享停车位停放免收停车费，新能源汽车停车费在停放区域收费标准基础上减半。

并参考查阅兰考县周边区域的停车收费标准如下：



结合以上收费标准，本项目出租停车位价格为 150 元/月。考虑物价上涨因素，停车位收费价格每三年增长 5%。每年按照 12 个月测算。

（3）负荷率

本项目停车位出租率参考保障性租赁住房出租负荷率，负荷率第一年按 60.00%测算，每年上涨 10.00%，增长至 90.00%不再增长。

4.物业管理费收入

（1）面积

根据项目可行性研究报告，本项目物业可供管理面积为 123,412.76 ㎡。

（2）价格

本地区物业管理费参考价格如下：

序号	小区名称	地理位置	物业费价格（元/㎡/月）
1	兰考建业百城天地	兰考裕禄大道与人民路交汇处西侧	1.00-2.00
2	兰亭臻园	兰考县 106 国道与北环路交叉口向北 500 米路东	1.00-1.98
3	清风雅居	文体路与 X006 县道交叉口北 200 米	1.00-2.00
平均值			1.00-1.99

本项目物业管理费价格按 1.00 元/㎡/月测算。考虑物价上涨因素，

物业管理费价格每三年增长5%。

（3）负荷率

参考项目保障性租赁用房负荷率及商业用房负荷率，物业管理收入负荷率第一年按60.00%测算，每年上涨10.00%，增长至90.00%不再增长。

5.广告牌出租收入

（1）数量

根据项目可行性研究报告，项目建成后，利用物业管理范围内场地、建（构）筑物设置的展示牌、霓虹灯、发光字体、电子显示屏、电子翻板装置、公共广告栏（包括宣传栏、启示栏、警示栏、布告栏、招贴栏等）等广告设施、电梯、道闸、门禁等物业管理范围内公共设施设置的展示牌、灯箱、电子显示屏等广告设施或投影等，于保障性租赁住房的外立面、出入口、电梯等设置广告位。其中：小区内设置普通广告牌或户外展板的小型广告位共200块；小区大门和地库大门口设置10m^{2}以下的墙体广告位共8块；电梯间设置普通广告牌的小型广告位共200块；商业用房设置10m^{2}以下的墙体广告位共100块。预计数量共为508个。

（2）价格

兰考县地区广告市场价格调研表如下：

广告牌位置	广告牌面积（m²）	单价（元/月）
墙体广告	10以上	6,000.00
墙体广告	10以下	4,000.00
道路立柱广告	高速公路或主要交通干道	12,000.00
道路立柱广告	城市次干道	5,000.00

广告牌位置	广告牌面积（m²）	单价（元/月）
道路立柱广告	区域内部道路	2,000.00
小型广告	LED 或射灯广告	5,000.00
小型广告	普通广告牌	2,000.00
小型广告	户外展板	2,000.00

参考以上信息，本项目小型广告位出租价格按 2,000.00 元/个/年测算；墙体广告位出租价格按 3,800.00 元/个/年测算。经营期内价格不考虑增长。

（3）负荷率

由于出入口广告、电梯广告、墙体广告等具有高关注度、高到达率的优势，近些年越来越受到商家的追捧，市场调查显示电梯广告的平均出租率均在 90%以上。基于谨慎性原则，本项目负荷率第一年按 60.00%测算，每年上涨 10.00%，增长至 90.00%不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为以下几项：

1.外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要包括公共区域用水用电、物业人员办公用电等。根据项目可行性研究报告：本项目年用电量约 78.90 万度，用水量约为 3.6 万吨，用电价格为 0.61 元/度，用水价格为 3.8 元/吨。考虑物价上涨因素，用水价格和用电价格按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

2.职工薪酬费用

本项目设置管理岗位 5 人，其他岗位 55 人，预计人数约 60 人，

按人均工资 4.15 万元/年/人测算。考虑物价上涨因素，职工薪酬按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

3.维修费

维护费主要为建筑、道路、设备、绿化等基础设施的维护费用，运营期第一年按总投资的 0.08%估算。考虑固定资产的加速折旧，维修费用按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

4.其他费用

本项目其他费用主要为用于运营中不可预知的费用，包括管理费用等，按照收入的 1%计入。运营期内随收入的增加而增加。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。

本项目停车费收入增值税税率按 9.00%测算，广告牌出租收入按 9.00%测算，物业管理收入按 6.00%测算。进项增值税税率水费按 9.00%，电费按 13.00%，维修费按 13.00%，其他费用按 6.00%测算。城市建设维护税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。房产税税率按 4%。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：

金额单位：人民币万元

项目	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
销项税额	**5,616.90**	105.27	122.99	140.56	166.03	166.03	166.03	174.27	174.27	174.27
建设期进项税额	**7,063.74**	7,063.74								
运营期进项税额	**596.20**	14.98	15.36	15.75	16.17	16.50	16.83	17.20	17.55	17.90
待抵扣进项税额	**138,620.20**	6,973.45	6,865.82	6,741.01	6,591.15	6,441.62	6,292.42	6,135.35	5,978.63	5,822.26
增值税	**-**									
附加税	**-**									
房产税	**1,853.88**	34.79	40.59	46.39	54.80	54.80	54.80	57.52	57.52	57.52
折旧及摊销	**85,549.75**	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66
债券利息	**20,025.00**	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50
利润总额	**-66,398.01**	**-3,107.57**	**-2,948.26**	**-2,790.73**	**-2,559.14**	**-2,566.83**	**-2,570.17**	**-2,491.40**	**-2,490.57**	**-2,489.92**
企业所得税	**-**									
税费合计	**1,853.88**	34.79	40.59	46.39	54.80	54.80	54.80	57.52	57.52	57.52

（续表）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
销项税额	183.02	183.02	183.02	192.22	192.22	192.22	201.87	201.87	201.87	211.98
建设期进项税额										
运营期进项税额	18.30	18.67	19.04	19.47	19.86	20.26	20.71	21.12	21.55	22.03

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
待抵扣进项税额	5,657.54	5,493.19	5,329.21	5,156.46	4,984.10	4,812.14	4,630.98	4,450.23	4,269.91	4,079.96
增值税										
附加税										
房产税	60.39	60.39	60.39	63.43	63.43	63.43	66.62	66.62	66.62	69.97
折旧及摊销	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66
债券利息	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00	774.00	756.00	738.00	720.00	702.00
利润总额	**-2,408.28**	**-2,403.48**	**-2,394.35**	**-2,299.48**	**-2,290.73**	**-2,282.18**	**-2,183.06**	**-2,174.91**	**-2,166.98**	**-2,063.57**
企业所得税										
税费合计	60.39	60.39	60.39	63.43	63.43	63.43	66.62	66.62	66.62	69.97

（续表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
销项税额	211.98	211.98	222.63	222.63	222.63	233.76	233.76	233.76	245.37	245.37
建设期进项税额										
运营期进项税额	22.47	22.92	23.43	23.90	24.38	24.92	25.43	25.94	26.51	27.05
待抵扣进项税额	3,890.45	3,701.39	3,502.19	3,303.46	3,105.21	2,896.37	2,688.04	2,480.22	2,261.36	2,043.04
增值税										
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	69.97	69.97	73.48	73.48	73.48	77.16	77.16	77.16	81.00	81.00
折旧及摊销	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66	2,851.66

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
债券利息	675.00	630.00	585.00	540.00	495.00	450.00	360.00	270.00	180.00	90.00
利润总额	**-2,047.07**	**-2,012.79**	**-1,879.29**	**-1,845.45**	**-1,811.85**	**-1,673.96**	**-1,595.84**	**-1,517.98**	**-1,330.67**	**-1,253.32**
企业所得税										
税费合计	69.97	69.97	73.48	73.48	73.48	77.16	77.16	77.16	81.00	81.00

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

金额单位：人民币万元

序号	项目	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**	**69,517.71**	**1,302.90**	**1,522.13**	**1,739.57**	**2,054.87**	**2,054.87**	**2,054.87**	**2,156.74**	**2,156.74**	**2,156.74**
1	保障性租赁住房出租收入	**44,402.05**	833.30	972.18	1,111.06	1,312.44	1,312.44	1,312.44	1,377.49	1,377.49	1,377.49
	出租面积（㎡）		118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76
	租金（元/㎡/月）		9.80	9.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.80	10.80	10.80
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	商业出租收入	**6,116.12**	114.80	133.94	153.07	180.82	180.82	180.82	189.89	189.89	189.89
	出租面积（㎡）		5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00
	租金（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08

序号	项目	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
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	入驻率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	**10,299.05**	193.32	225.54	257.76	304.48	304.48	304.48	319.71	319.71	319.71
	停车位数量（个）		1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790
	收费标准（元/个/月）		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38
	月数（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业管理收入	**4,738.73**	88.86	103.67	118.48	139.95	139.95	139.95	146.61	146.61	146.61
	出租面积（㎡）		123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76
	租金（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	广告位出租收入	**3,961.76**	72.62	86.80	99.20	117.18	117.18	117.18	123.04	123.04	123.04
	负荷率	**26.50**	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.1	墙体广告位出租收入	**3,286.43**	24.62	72.80	83.20	98.28	98.28	98.28	103.19	103.19	103.19
5.2	普通广告牌出租收入	**675.33**	48.00	14.00	16.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85
二	**付现成本**	**16,379.22**	**400.86**	**415.50**	**430.29**	**448.43**	**456.45**	**464.62**	**476.29**	**484.81**	**493.51**
1	外购燃料及动力	**2,434.01**	61.81	63.11	64.43	65.78	67.17	68.58	70.02	71.49	72.99
1.1	水费	**538.87**	13.68	13.97	14.26	14.56	14.87	15.18	15.50	15.83	16.16

序号	项目	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
1.2	电费	**1,895.14**	48.13	49.14	50.17	51.22	52.30	53.40	54.52	55.66	56.83
2	工资及福利费	**8,978.98**	228.00	232.79	237.68	242.67	247.77	252.97	258.28	263.70	269.24
3	维修费	**2,695.27**	68.44	69.88	71.35	72.85	74.38	75.94	77.53	79.16	80.82
4	其他费用	**417.08**	7.82	9.13	10.44	12.33	12.33	12.33	12.94	12.94	12.94
5	税费	**1,853.88**	34.79	40.59	46.39	54.80	54.80	54.80	57.52	57.52	57.52
三	项目收益	**53,138.49**	**902.04**	**1,106.63**	**1,309.28**	**1,606.44**	**1,598.42**	**1,590.25**	**1,680.45**	**1,671.93**	**1,663.23**

（续表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**2,265.23**	**2,265.23**	**2,265.23**	**2,379.16**	**2,379.16**	**2,379.16**	**2,498.54**	**2,498.54**	**2,498.54**	**2,623.47**
1	保障性租赁住房出租收入	1,446.37	1,446.37	1,446.37	1,519.07	1,519.07	1,519.07	1,595.60	1,595.60	1,595.60	1,675.95
	出租面积（㎡）	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76
	租金（元/㎡/月）	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.51	12.51	12.51	13.14
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	商业出租收入	199.36	199.36	199.36	209.35	209.35	209.35	219.79	219.79	219.79	230.76
	出租面积（㎡）	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00
	租金（元/㎡/月）	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	入驻率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	335.70	335.70	335.70	352.48	352.48	352.48	370.11	370.11	370.11	388.61
	停车位数量（个）	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790
	收费标准（元/个/月）	173.65	173.65	173.65	182.33	182.33	182.33	191.45	191.45	191.45	201.02
	月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业管理收入	154.61	154.61	154.61	162.61	162.61	162.61	170.61	170.61	170.61	178.60
	出租面积（㎡）	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76
	租金（元/㎡/月）	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	广告位出租收入	129.19	129.19	129.19	135.65	135.65	135.65	142.43	142.43	142.43	149.55
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.1	墙体广告位出租收入	108.35	108.35	108.35	113.77	113.77	113.77	119.46	119.46	119.46	125.43
5.2	普通广告牌出租收入	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
二	**付现成本**	**505.91**	**514.98**	**524.23**	**537.41**	**547.06**	**556.91**	**570.87**	**581.14**	**591.63**	**606.45**
1	外购燃料及动力	74.52	76.09	77.68	79.31	80.98	82.68	84.41	86.18	87.99	89.84
1.1	水费	16.50	16.85	17.20	17.56	17.93	18.31	18.69	19.08	19.48	19.89
1.2	电费	58.02	59.24	60.48	61.75	63.05	64.37	65.72	67.10	68.51	69.95

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2	工资及福利费	274.89	280.66	286.55	292.57	298.71	304.98	311.38	317.92	324.60	331.42
3	维修费	82.52	84.25	86.02	87.83	89.67	91.55	93.47	95.43	97.43	99.48
4	其他费用	13.59	13.59	13.59	14.27	14.27	14.27	14.99	14.99	14.99	15.74
5	税费	60.39	60.39	60.39	63.43	63.43	63.43	66.62	66.62	66.62	69.97
三	项目收益	**1,759.32**	**1,750.25**	**1,741.00**	**1,841.75**	**1,832.10**	**1,822.25**	**1,927.67**	**1,917.40**	**1,906.91**	**2,017.02**

（续表）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**2,623.47**	**2,623.47**	**2,755.42**	**2,755.42**	**2,755.42**	**2,893.14**	**2,893.14**	**2,893.14**	**3,036.70**	**3,036.70**
1	保障性租赁住房出租收入	1,675.95	1,675.95	1,760.13	1,760.13	1,760.13	1,848.14	1,848.14	1,848.14	1,939.97	1,939.97
	出租面积（㎡）	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76	118,097.76
	租金（元/㎡/月）	13.14	13.14	13.80	13.80	13.80	14.49	14.49	14.49	15.21	15.21
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	商业出租收入	230.76	230.76	242.29	242.29	242.29	254.41	254.41	254.41	267.15	267.15
	出租面积（㎡）	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00	5,315.00
	租金（元/㎡/月）	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	入驻率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3	停车位收入	388.61	388.61	408.04	408.04	408.04	428.44	428.44	428.44	449.86	449.86
	停车位数量（个）	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790	1,790
	收费标准（元/个/月）	201.02	201.02	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70
	月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业管理收入	178.60	178.60	187.93	187.93	187.93	197.26	197.26	197.26	206.59	206.59
	出租面积（㎡）	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76	123,412.76
	租金（元/㎡/月）	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	广告位出租收入	149.55	149.55	157.03	157.03	157.03	164.89	164.89	164.89	173.13	173.13
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	190.00%
5.1	墙体广告位出租收入	125.43	125.43	131.70	131.70	131.70	138.29	138.29	138.29	145.20	145.20
5.2	普通广告牌出租收入	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	27.93
二	**付现成本**	**617.39**	**628.56**	**644.27**	**655.90**	**667.78**	**684.42**	**696.80**	**709.45**	**727.06**	**740.24**
1	外购燃料及动力	91.73	93.66	95.63	97.63	99.68	101.77	103.90	106.08	108.30	110.57
1.1	水费	20.31	20.74	21.18	21.62	22.07	22.53	23.00	23.48	23.97	24.47
1.2	电费	71.42	72.92	74.45	76.01	77.61	79.24	80.90	82.60	84.33	86.10
2	工资及福利费	338.38	345.49	352.75	360.16	367.72	375.44	383.32	391.37	399.59	407.98

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3	维修费	101.57	103.70	105.88	108.10	110.37	112.69	115.06	117.48	119.95	122.47
4	其他费用	15.74	15.74	16.53	16.53	16.53	17.36	17.36	17.36	18.22	18.22
5	税费	69.97	69.97	73.48	73.48	73.48	77.16	77.16	77.16	81.00	81.00
三	项目收益	**2,006.08**	**1,994.91**	**2,111.15**	**2,099.52**	**2,087.64**	**2,208.72**	**2,196.34**	**2,183.69**	**2,309.64**	**2,296.46**

（六）现金流量表

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	69,517.71		1,302.90	1,522.13	1,739.57	2,054.87	2,054.87	2,054.87	2,156.74	2,156.74
经营活动支出（含税费）	16,379.22		400.86	415.50	430.29	448.43	456.45	464.62	476.29	484.81
经营活动产生的现金净额	53,138.49		902.04	1,106.63	1,309.28	1,606.44	1,598.42	1,590.25	1,680.45	1,671.93
二、投资活动产生的现金	-									
建设成本支出（含建设期利息）	85,549.75	85,549.75								
投资活动产生的现金净额	-85,549.75	-85,549.75								
三、融资活动产生的现金	-									

年度	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
财政资金	65,549.75	65,549.75								
债券资金	20,000.00	20,000.00								
银行借款	-									
偿还债券本金	20,000.00						200.00	200.00	200.00	200.00
偿还银行借款本金	-									
支付债券利息	20,025.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	891.00	882.00	873.00
支付银行借款利息	-									
融资活动产生的现金净额	-40,025.00		-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-1,100.00	-1,091.00	-1,082.00	-1,073.00
四、净现金流量	13,113.49		2.04	206.63	409.28	706.44	498.42	499.25	598.45	598.93
五、累计现金流量	13,113.49		2.04	208.67	617.95	1,324.39	1,822.81	2,322.06	2,920.51	3,519.44

（续表）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,156.74	2,265.23	2,265.23	2,265.23	2,379.16	2,379.16	2,379.16	2,498.54	2,498.54	2,498.54	2,623.47
经营活动支出（含税费）	493.51	505.91	514.98	524.23	537.41	547.06	556.91	570.87	581.14	591.63	606.45
经营活动产生的现金净额	1,663.23	1,759.32	1,750.25	1,741.00	1,841.75	1,832.10	1,822.25	1,927.67	1,917.40	1,906.91	2,017.02
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期											

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	864.00	855.00	837.00	819.00	801.00	783.00	765.00	747.00	729.00	711.00	693.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,064.00	-1,255.00	-1,237.00	-1,219.00	-1,201.00	-1,183.00	-1,165.00	-1,147.00	-1,129.00	-1,111.00	-1,093.00
四、净现金流量	599.23	504.32	513.25	522.00	640.75	649.10	657.25	780.67	788.40	795.91	924.02
五、累计现金流量	4,118.67	4,622.99	5,136.24	5,658.24	6,298.99	6,948.09	7,605.34	8,386.01	9,174.41	9,970.32	10,894.34

（续表）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,623.47	2,623.47	2,755.42	2,755.42	2,755.42	2,893.14	2,893.14	2,893.14	3,036.70	3,036.70
经营活动支出（含税费）	617.39	628.56	644.27	655.90	667.78	684.42	696.80	709.45	727.06	740.24

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
经营活动产生的现金净额	2,006.08	1,994.91	2,111.15	2,099.52	2,087.64	2,208.72	2,196.34	2,183.69	2,309.64	2,296.46
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	675.00	630.00	585.00	540.00	495.00	450.00	360.00	270.00	180.00	90.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,675.00	-1,630.00	-1,585.00	-1,540.00	-1,495.00	-2,450.00	-2,360.00	-2,270.00	-2,180.00	-2,090.00
四、净现金流量	331.08	364.91	526.15	559.52	592.64	-241.28	-163.66	-86.31	129.64	206.46
五、累计现金流量	11,225.42	11,590.33	12,116.48	12,676.00	13,268.64	13,027.36	12,863.70	12,777.39	12,907.03	13,113.49

（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53,138.49万元；计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		900.00	900.00	
第2年		900.00	900.00	902.04
第3年		900.00	900.00	1,106.63
第4年		900.00	900.00	1,309.28
第5年		900.00	900.00	1,606.44
第6年	200.00	900.00	1,100.00	1,598.42
第7年	200.00	891.00	1,091.00	1,590.25
第8年	200.00	882.00	1,082.00	1,680.45
第9年	200.00	873.00	1,073.00	1,671.93
第10年	200.00	864.00	1,064.00	1,663.23
第11年	400.00	855.00	1,255.00	1,759.32
第12年	400.00	837.00	1,237.00	1,750.25
第13年	400.00	819.00	1,219.00	1,741.00
第14年	400.00	801.00	1,201.00	1,841.75
第15年	400.00	783.00	1,183.00	1,832.10
第16年	400.00	765.00	1,165.00	1,822.25
第17年	400.00	747.00	1,147.00	1,927.67
第18年	400.00	729.00	1,129.00	1,917.40
第19年	400.00	711.00	1,111.00	1,906.91
第20年	400.00	693.00	1,093.00	2,017.02
第21年	1,000.00	675.00	1,675.00	2,006.08
第22年	1,000.00	630.00	1,630.00	1,994.91
第23年	1,000.00	585.00	1,585.00	2,111.15

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	1,000.00	540.00	1,540.00	2,099.52
第 25 年	1,000.00	495.00	1,495.00	2,087.64
第 26 年	2,000.00	450.00	2,450.00	2,208.72
第 27 年	2,000.00	360.00	2,360.00	2,196.34
第 28 年	2,000.00	270.00	2,270.00	2,183.69
第 29 年	2,000.00	180.00	2,180.00	2,309.64
第 30 年	2,000.00	90.00	2,090.00	2,296.46
合计	20,000.00	20,925.00	40,925.00	53,138.49
本息覆盖倍数	1.30			

注：建设期内债券利息由财政投入资金进行支付。

（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%
债券本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
债券本息合计	40,925.00	40,925.00	40,925.00	41,971.25
项目收益	53,138.49	49,662.60	52,319.53	53,138.49
覆盖倍数	1.30	1.21	1.28	1.27

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 53,138.49 万元，应付债券本金及利息合计 40,925.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，

项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为兰考县保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0376 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目拟申请政府专项债券资金 17,000.00 万元，期限三十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
第二年	10,000.00	7,000.00	-	17,000.00	765.00	765.00
第三年	17,000.00	-	-	17,000.00	765.00	765.00
第四年	17,000.00	-	-	17,000.00	765.00	765.00
第五年	17,000.00	-	-	17,000.00	765.00	765.00
第六年	17,000.00	-	100.00	16,900.00	765.00	865.00
第七年	16,900.00	-	170.00	16,730.00	760.50	930.50
第八年	16,730.00	-	170.00	16,560.00	752.85	922.85
第九年	16,560.00	-	170.00	16,390.00	745.20	915.20
第十年	16,390.00	-	170.00	16,220.00	737.55	907.55
第十一年	16,220.00	-	270.00	15,950.00	729.90	999.90

第十二年	15,950.00	-	340.00	15,610.00	717.75	1,057.75
第十三年	15,610.00	-	340.00	15,270.00	702.45	1,042.45
第十四年	15,270.00	-	340.00	14,930.00	687.15	1,027.15
第十五年	14,930.00	-	340.00	14,590.00	671.85	1,011.85
第十六年	14,590.00	-	340.00	14,250.00	656.55	996.55
第十七年	14,250.00	-	340.00	13,910.00	641.25	981.25
第十八年	13,910.00	-	340.00	13,570.00	625.95	965.95
第十九年	13,570.00	-	340.00	13,230.00	610.65	950.65
第二十年	13,230.00	-	340.00	12,890.00	595.35	935.35
第二十一年	12,890.00	-	640.00	12,250.00	580.05	1,220.05
第二十二年	12,250.00	-	850.00	11,400.00	551.25	1,401.25
第二十三年	11,400.00	-	850.00	10,550.00	513.00	1,363.00
第二十四年	10,550.00	-	850.00	9,700.00	474.75	1,324.75
第二十五年	9,700.00	-	850.00	8,850.00	436.50	1,286.50
第二十六年	8,850.00	-	1,350.00	7,500.00	398.25	1,748.25
第二十七年	7,500.00	-	1,700.00	5,800.00	337.50	2,037.50
第二十八年	5,800.00	-	1,700.00	4,100.00	261.00	1,961.00
第二十九年	4,100.00	-	1,700.00	2,400.00	184.50	1,884.50
第三十年	2,400.00	-	1,700.00	700.00	108.00	1,808.00
第三十一年	700.00	-	700.00	-	31.50	731.50
合计	-	17,000.00	17,000.00	-	17,786.25	34,786.25

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目预计在债券存续期第三年投入使用并开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据项目单位提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为养护收入；在30年期债券存续期营业收入合计为151,661.90万元，运营成本合计为108,102.89万元。

2、净现金流入

以兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目建成后养护收入为基础，考虑工资及福利费、燃料费、餐费、维修费、其他费用、税费，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益为43,559.01万元。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目主要收益来源于养护收入，通过对项目收入的估算，偿还债券本息之后，累计现金结余金额为8,772.76万元，相对应的本息覆盖倍数为1.25。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
43,559.01	34,786.25	8,772.76	1.25

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

（本页无正文）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州

二〇二二年六月十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

“十三五”时期是我国全面建成小康社会决胜阶段，也是我国老龄事业改革发展和养老体系建设的重要战略窗口期。随着我国社会进步、经济发展、科学医疗卫生事业、人民生活水平的不断提高、人均寿命的延长，老年人口正逐年增加，我国已正式步入老龄化社会。根据有关部门科学的预测分析，预计到 2022 年，全国 60 岁以上老年人口将增加到 2.55 亿人左右，占总人口比重提升到 17.8%左右；高龄老年人将增加到 2900 万人左右，独居和空巢老年人将增加到 1.18 亿人左右，老年抚养比将提高到 28%左右；用于老年人的社会保障支出将持续增长；农村实际居住人口老龄化程度可能进一步加深。到 2050 年，我国 60 岁以上老年人将达到 4.5 亿人。人口老龄化现象是社会经济不断发展，医疗卫生事业不断改善，科学和文明程度不断提高，出生水平、死亡水平不断下降，科学平均期望寿命不断延长的结果。目前我国社会正处于社会型态的转型期，老年人消费观念的升华，老年人保健、康复和养老越来越多的受到党和政府的密切关注，也成为社会议论的主题。

2019 年，国务院办公厅印发《关于推进养老服务发展的意见》指出，党中央、国务院高度重视养老服务，按照 2019 年政府工作报告对养老服务工作的部署，为打通“堵点”，消除“痛点”，破除发展障碍，健全市场机制，持续完善居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系，确保到 2022 年在保障人人享有基本养老服务的基础上，有效满足老年人多样化、多层次养老服务需求，老年人及其子女获得感、幸福感、安全感显著提高。同年，民政部、发展改革委、财政部关于实施特困人员供养服务设施（敬老院）改造提升工程的意见指出：自 2019 年起，针对特困人员供养服务设施（敬老院）的设施条件、设备配置和安全管理，实施为期三年的改造提升工程。到 2020 年底前，重点提升现有县级供养服务设施的照护能力，强化失能、部分失能特困人员的兜底保障；确保全国养老院服务质量建设专项行动排查出的特困人员供养服务设施（敬老院）的重大安全隐患全部整改到位。到 2022 年底前，按照填平补齐的原

则，确保每个县（市、区）至少建有 1 所以失能、部分失能特困人员专业照护为主的县级供养服务设施（敬老院），优先满足辖区内所有生活不能自理特困人员专业照护需求，可根据服务需求和自身能力，按相关规定采取开办医疗机构或内设医务室等形式提升医养结合服务能力；特困人员供养服务设施（敬老院）的安全隐患全部清除，改造提升任务全部完成，特困人员兜底保障能力大幅提升；基本形成县、乡供养服务设施相衔接，布局科学、配置均衡、服务完善的农村养老服务兜底保障网络。

本项目的建设，一是解除子女外出务工的后顾之忧，为经济发展注入新活力；二是为社会爱心人士提供服务老人、回报家乡的平台，传递了社会正能量；三是引领了孝亲敬老新风尚，践行了社会主义核心价值观，助推了城市精神文明建设的新发展。因此本项目的建设实施对推动完善兰考县养老服务体系，满足城市和农村养老需求，提高基础群众对党和政府的满意度，巩固基础执政具有重要意义。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为兰考县民政局。兰考县民政局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以兰考县城区嵌入式养老服务中心建设项目申请专项债券资金的主体资格。

统一社会信用代码	11410225005367047X	**名称**	兰考县民政局
类型	机关	**负责人**	赵世国
机构地址	兰考县裕禄大道 95 号		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目建设地点

城区 5 个综合养老服务中心项目地点分别位于健康路东段（原邮政局院内）；裕禄大道中段（原电业局院内）；黄河路南段幸福风景小区南；玉红路东侧欧蓓莎商业广场西侧；油田院内原职工活动中心。

32 个社区改造社区养老服务中心建设地点位于：

街道	社区名称
兰阳街道	城东社区、城中社区、胜利社区、城西社区、书香社区、陈寨社区、朱庄社区、豆腐营社区、城春社区、会场社区、城北社区、城南社区、陇海路社区

桐乡街道	高场社区、姜楼社区、玉兰社区、鲁屯社区、许贡庄社区、二坝寨社区、王庄社区、胡集社区、人民社区、市皓社区、济阳社区、薛楼社区
惠安街道	孙庄社区、田庄社区、韩村社区、余寨社区、豆寨社区、惠窑社区、狮子堰社区

（二）建设规模及内容

本项目计划新建城区 5 个综合养老服务中心，总用地面积 34,285.70 平方米（约 51.43 亩），总建筑面积 24,000.00 平方米。总共设置床位 480 个。

规划在 32 个社区改造社区养老服务中心，总用地面积 80,000.00 平方米（约 120.00 亩），总建筑面积 56,000.00 平方米。总共设置床位 1,120 个。各养老服务中心建设规模及内容如下：

1、城区综合养老服务中心

新建 5 个城区综合养老服务中心，其中：每个城区综合养老服务中心，用地面积 6,857.14 平方米（约 10.29 亩），总建筑面积 4,800.00 平方米，设置床位数 96 个。另外建设绿化、道路硬化、给排水、电力、弱电、大门、围墙等室外工程。

2、社区级养老服务中心

规划在 32 个社区改造社区养老服务中心，其中：每个社区级养老服务中心，用地面积 2,500.00 平方米（约 3.7 亩），总建筑面积 1,750.00 平方米，设置床位数 35 个。另外建设绿化、道路硬化、给排水、电力、弱电、大门、围墙等室外工程。

（三）项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 40,000.00 万元，工程建设费用 33,767.64 万元，工程建设其他费用 2,102.73 万元，基本预备费 2,914.63 万元，建设期利息 1,215.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费	30771.44	2996.20		33767.64	㎡		
1	总建筑面积	26965.72	2996.20		29961.92	㎡	80000.00	
	入住服务用房	922.75	102.53		1025.28	㎡	2848.00	3600
	生活用房	16503.55	1833.73		18337.28	㎡	48256.00	3800
	卫生保健用房	1651.68	183.52		1835.20	㎡	4960.00	3700
	康复理疗用房	1258.56	139.84		1398.40	㎡	3680.00	3800
	娱乐用房	1258.56	139.84		1398.40	㎡	3680.00	3800
	社会工作用房	1430.78	158.98		1589.76	㎡	4416.00	3600
	行政办公用房	1088.64	120.96		1209.60	㎡	3360.00	3600
	附属用房	2851.20	316.80		3168.00	㎡	8800.00	3600
2	室外工程	3805.72			3805.72	㎡		
	道路硬化	1542.86			1542.86	㎡	51428.55	300
	绿化	462.86			462.86	㎡	34285.70	135
	室外基础设施	1800.00			1800.00	㎡	85714.25	210
二	第二部分其他费用				2102.73			
1	项目建设管理费			317.56	317.56		35695.62	0.89%

2	工程项目前期咨询费			44.74	44.74	第一部分工程费	33767.64	0.13%
3	工程勘察费			270.14	270.14	第一部分工程费	33767.64	0.80%
4	工程设计费			454.44	454.44	第一部分工程费	33767.64	1.35%
5	工程建设监理费			366.06	366.06	第一部分工程费	33767.64	1.08%
6	工程造价咨询费			48.63	48.63	第一部分工程费	33767.64	0.18%
7	招标代理服务费			42.43	42.43	第一部分工程费	33767.64	0.13%
8	环境影响评价费			18.44	18.44	第一部分工程费	33767.64	0.05%
9	劳动安全卫生评审费			168.84	168.84	第一部分工程费	33767.64	0.50%
10	场地及、临时设施费			168.84	168.84	第一部分工程费	33767.64	0.50%
11	工程保险费			202.61	202.61	第一部分工程费	33767.64	0.60%
	第一、二部分费用合计				35870.37			
三	基本预备费				2914.63			
四	建设期利息				1215.00			
五	项目总投资				40000.00			

2、资金筹措和使用计划

(1)项目资金来源

项目总投资为40,000.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金17,000.00万元，项目资本金23,000.00万元，由财政资金安排，占项目总投资的57.50%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	23,000.00	57.50%
债券资金	17,000.00	42.50%
其它资金		
合计	40,000.00	100.00%

(2)项目资金使用计划

本项目总投资 40,000.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 17,000.00万元，剩余资金23,000.00万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	40,000.00	20,000.00	20,000.00
二	资金筹措	40,000.00	20,000.00	20,000.00
1	债券资金	17,000.00	10,000.00	7,000.00
2	财政配套	23,000.00	10,000.00	13,000.00

（五）债券资金使用合规性

本项目建设属于社会事业范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期收益主要为养护收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为兰考县民政局，项目建成后，项目资产也将登记到兰考县民政局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目由兰考县民政局公开招标确定施工单位，根据施工进度由兰考县民政局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由兰考县财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由兰考县民政局负责运营，兰考县民政局与兰考县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。本项目运营期间主要为提供老年养老服务，受益群众为 60 岁以上自理人员、半自理人员、完全无法自理人员。在债券存续期内兰考县民政局通过高校和社会招聘来满足运营人才需要，加大养老服务人员培训力度，持证上岗，同时加强后勤膳食管理、紧急意外事件的防控，全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

3、项目收益管理

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、运营收入

本项目收入来源为养护收入。

（1）床位设置

根据《关于加快推进健康与养老服务工程建设的通知》：“到 2020 年，每千名老年人拥有养老床位数达到 35-40 张”。根据 2021 年兰考县国民经济和社会发展统计公报 76.46 万人，60 岁以上占比 18.01%，按照文件要求兰考县需配备养老床位 5505 张。经统计，兰考县目前已有养老院机构床位数将近 700 张，养老床位缺口较大。

2021 年中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发了《关于加强养老服务体系建设的意见》提出，到 2022 年年底，基本实现每个街道有 1 处综合养老服务设施，嵌入式养老床位不少于 50 张；每个社区有 1 处养老服务场所；每个县（市、区）至少有 1 所以失能、部分失能特困人员专业照护为主的县级供养服务设施（敬老院），乡镇特困供养服务设施（敬老院）全部完成提升改造。

2022 年，开封市出台《开封市加快推进养老服务“六大体系”建设实施方案》，要加快健全养老服务政策制度、设施建设管理、投融资、运营服务、人才保障、综合监管“六大体系”，打造核心、民心、同心、连心、暖心、安心“六心工程”，实现县级特困供养服务机构、街道综合养老服务中心、社区养老服务设施、乡镇敬老院改造提升、农村养老服务“五个全覆盖”目标。到 2025 年，要全面建成居家社区机构相协调、医养康养相结合的市、县、乡、村四级养老服务体系，提升全市养老服务便利化、规范化、品质化、精细化水平，让每一位老人都能幸福安度晚年，兰考县现有养老床位已不能满足养老事业发展规划内容。

兰考县目前已有的养老院大多是敬老院，只收住自理老人，本项目通过对开封泰邦健康公寓、开封恩光老年之家、福满楼养老中心进行调研，自理、介助、介护老人的入住率如下图所示：

养老机构名称	入住比率			
	自理老人	介助老人	介护老人	合计
开封泰邦健康公寓	22%	30%	48%	100%
开封恩光老年之家	36%	26%	38%	100%
福满楼养老中心	39%	24%	37%	100%
平均	32%	27%	41%	100%

本项目共设置床位 1600 张，参照上述入住率，本项目设置自理床位 480 床，半自理床位 480 床，无法自理床位 640 床。

（2）收费标准



开封泰邦健康公寓

地址：开封市龙亭区黄河大街与复兴大道交叉口，开封圣桦城8号楼

床位数：272张

收费区间：2000-9000



开封恩光老年之家

地址：河南省开封市民谐路11号（江南面粉厂对面）

床位数：160张

收费区间：2000-5000



满福楼养老中心

地址：河南省开封市禹王台区公园路南段14号

床位数：60张

收费区间：1600-5000

兰考县老年公寓收费标准

项目	合计（元）	床位费（元）	餐费(元)	护理费（元）	服务项目
三级护理	**1800**	700	600	500	1、为老人每日整理房间（不包括整理床铺），倾倒垃圾，开窗通风；2、卫生间每周消毒一次；3、帮助老人打开水，早上 6：00 前、中午 13:00 前、晚上 19:30 前；4、服务人员 24 小时值班；5、打饭到楼层就餐区；6、帮助老人清洗衣物；7、建立健康档案，每月两次测量血压、体温、脉搏、呼吸。
二级护理	**2200**	700	600	900	1、为老人每日整理房间（不包括整理床铺），倾倒垃圾，开窗通风；2、卫生间每周消毒一次；3、帮助老人打开水，早上 6：00 前、中午 13:00 前、晚上 19:30 前；4、帮助老人整理床铺，晾晒被褥；5、老人洗澡前，帮助调好水温，照看老人洗澡但不提供洗澡服务；6、帮助老人清洗衣物；7、提醒老人按时服药；8、帮助老人打洗脚水、倒洗脚水但不提供洗脚服务；9、晚班巡视，但晚上巡查不进老人房间；10、打饭到楼层就餐区；11、建立健康档案，每周一次测量血压体温、脉搏、呼吸。
一级护理	**2700**	700	600	1400	1、打饭到楼层就餐区或老人房间；2、卫生间每周消毒一次；3、帮助老人整理床铺；4、帮助卧床老人起卧，穿、脱衣物；5、为老人完成漱口、洗脸、洗手的准备工作；6、为老人隔天洗脚一次；7、为老人每周洗澡一次；8、帮助老人修手指甲；9、每周一次清洗床单、被套；10、提供发药服务并提醒其吃药；11、照看行走不便的老人如厕；12、每周两次为老人测量血压、体温、脉搏、呼吸；13、晚间入房巡查 2 次；14、视天气和身体状况每周一次接送老人到园区内散步或参加活动；15、帮助老人打水，帮助老人打开水，早上 6：00 前、中午 13:00 前、晚上 19:30 前。

特二级护理	**3200**	700	600	1900	1、为卧床老人起卧，穿、脱衣物；2、卫生间每周消毒一次；3、帮助老人整理床铺；4、提供送餐到老人身前，老人自主进食；5、白天为老人准备四次饮用水，并督促老人饮水；6、遵医嘱按时按量喂药；7、帮助行走不便的老人如厕，帮助床上大小便、便后清洁身体，衣物随脏随换；8、帮助老人完成洗脸、洗脚、洗臀 、会阴等个人卫生；9、帮助老人洗澡或擦身（夏天每周两次，其他季节一周一次）；10、床单、被罩等随脏随换；11、每天为老人测量一次血压、体温、脉搏、呼吸；12、夜间入房巡查，每 2 小时巡查一次；13、视天气和身体状况每周两次接送老人到园区内散步或参加活动；14、提醒老人食用自带食品；15、为老人隔天洗脚一次；16、为老人理发剃须；17、为老人修剪手指甲。
特一级护理	**3300 至 3800**	700	600	2200 至 2500	1、为卧床老人起卧，穿、脱衣物；2、卫生间每周消毒一次；3、帮助老人整理床铺；4、按时给老人喂饭或将饭菜打成流食；5、白天为老人喂水 4~6 次；6、遵医嘱按时按量喂药；7、帮助床上大小便、便后清洁身体，衣物随脏随换；8、帮助老人完成洗脸、洗脚、洗臀 、会阴等个人卫生；9、帮助老人洗澡或擦身（夏天每周两次，其他季节一周一次）；10、床单、被罩等随脏随换；11、每天为老人测量两次血压、体温、脉搏、呼吸；12、夜间入房巡查，每 2 小时巡查一次；13、适时开窗通风，尽可能让老人享受到阳光日照；14、喂老人食用自带食品；15、为老人隔天洗脚一次；16、为老人理发剃须；17、为老人修剪手指甲；18、每两小时翻身、叩背，预防褥疮；19、免费为老人提供隔尿床单一张；20、不定期陪老人聊天，舒缓心情；21、随时清洗更换衣物及床上用品，保持干净干燥。
备注	1.以上收费均不含**降温取暖费用**（夏季空调费用按度收费 0.56 元/度），取暖费（每年 11 月 15 日至 3 月 15 日每月 200 元，共计 800 元）。3、餐厅小包间可免费承接老人生日宴会、过节包桌服务。4、因物价浮动，另行通知。				

本项目参考开封泰邦健康公寓、开封恩光老年之家、福满楼养老中心、兰考县物价局公布的兰考县老年公寓收费标准并结合项目自身情况，基于谨慎性考虑，收费标准设置如下：

综合养老服务中心收费标准

序号	项目类别	护理费用（元/月/人）
1	自理老人	1,800.00
2	半自理老人	2,700.00
3	不能自理老人	3,300.00

收费价格均包含每月餐费，考虑通货膨胀，每 5 年按照 5%的比例递增。

通过对开封泰邦健康公寓、开封恩光老年之家、福满楼养老中心床位入住率进行调研，床位入住率分别为 93%、96%、95%，本项目基于谨慎性考虑，运营期第一年床位入住率按照 60%，第二年床位入住率按照 70%，第三年床位入住率按照 80%，第四年床位入住率按照 90%，第五年及以后年度床位入住率按照 95%计算。

债券存续期运营收入预测如下表所示：

运营收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
床位数（张）	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
入住比例	60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
收住人数（人）	960	1120	1280	1360	1440	1520	1520	1520
其中：自理老人	288	336	384	408	432	456	456	456
半自理老人	288	336	384	408	432	456	456	456
不能自理老人	384	448	512	544	576	608	608	608
收费标准：自理老人（元/人/月）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
半自理老人（元/人/月）	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00
不能自理老人（元/人/月）	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00
收入合计（万元）	3,075.84	3,588.48	4,101.12	4,357.44	4,510.08	4,998.67	4,998.67	4,998.67

（续上表）

项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
床位数（张）	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
入住比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
收住人数（人）	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
其中：自理老人	456	456	456	456	456	456	456	456
半自理老人	456	456	456	456	456	456	456	456
不能自理老人	608	608	608	608	608	608	608	608
收费标准：自理老人（元/人/月）	1,890.00	1,890.00	1,985.00	1,985.00	1,985.00	1,985.00	1,985.00	2,084.00
半自理老人（元/人/月）	2,625.00	2,625.00	2,756.00	2,756.00	2,756.00	2,756.00	2,756.00	2,894.00
不能自理老人（元/人/月）	3,465.00	3,465.00	3,638.00	3,638.00	3,638.00	3,638.00	3,638.00	3,820.00
收入合计（万元）	4,998.67	4,998.67	5,248.56	5,248.56	5,248.56	5,248.56	5,248.56	5,511.03

（续上表）

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年
床位数（张）	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
入住比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
收住人数（人）	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
其中：自理老人	456	456	456	456	456	456	456
半自理老人	456	456	456	456	456	456	456
不能自理老人	608	608	608	608	608	608	608
收费标准：自理老人（元/人/月）	2,084.00	2,084.00	2,084.00	2,084.00	2,188.00	2,188.00	2,188.00
半自理老人（元/人/月）	2,894.00	2,894.00	2,894.00	2,894.00	3,039.00	3,039.00	3,039.00
不能自理老人（元/人/月）	3,820.00	3,820.00	3,820.00	3,820.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00
收入合计（万元）	5,511.03	5,511.03	5,511.03	5,511.03	5,786.64	5,786.64	5,786.64

（续上表）

项目	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	第三十一年	合计
床位数（张）	1600	1600	1600	1600	1600	1600	
入住比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
收住人数（人）	1520	1520	1520	1520	1520	1520	
其中：自理老人	456	456	456	456	456	456	
半自理老人	456	456	456	456	456	456	
不能自理老人	608	608	608	608	608	608	
收费标准：自理老人（元/人/月）	2,188.00	2,188.00	2,297.00	2,297.00	2,297.00	2,297.00	
半自理老人（元/人/月）	3,039.00	3,039.00	3,191.00	3,191.00	3,191.00	3,191.00	
不能自理老人（元/人/月）	4,011.00	4,011.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00	
收入合计（万元）	5,786.64	5,786.64	6,076.11	6,076.11	6,076.11	6,076.11	151,661.90

2、运营成本

本项目运营成本主要为工资及福利费、燃料费、餐费、维修费、其他费用、税费。

（1）工资及福利费

本项目新增人员分为护理人员、管理人员、后勤人员。根据河南省民政厅关于印发《河南省社会办养老服务机构管理暂行办法》的通知，护理人员分类别设置，其中自理老人按照每 10 张床位新增 1 名护理人员，介助老人按照每 5 张床位新增 1 名护理人员，介护老人按照每 3 张床位新增 1 名护理人员，因此本项目满负荷运营需护理人员 340 人、后勤人员 131 人（每个综合养老服务中心设置 7 人、每个社区养老服务中心设置 3 人）、管理人员 79 人（每个综合养老服务中心设置 3 人、每个社区养老服务中心设置 2 人）；护理人员年工资标准按照护理级别分类设置，其中护理自理老人按照 3.6 万元/人/年，护理半自理老人按照 4.1 万元/人/年，护理不能自理老人按照 4.3 万元/人/年，后勤人员工资按照 3.2 万元/人/年，管理人员按照 4.5 万元/人/年计算，工资及福利费标准每 5 年递增 5%。

（2）燃料费

本项目燃料费包括水费、电费、天然气费。水电费主要为日常人员及医疗设备耗用，天然气主要为食堂耗用。根据收住老人及护理人员为基数测算。

①水费

项目用水量主要包括：生活用水量、绿化浇洒用水、道路用水量、未预见用水量。依据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019） 和河南省《工业与城镇生活用水定额》(DB41/T385-2014)，确定本项目的最高日用水量指标，年用水量为 11.08 万 m^3，用水价格执行开封市规定的非居民生活用水的综合水价为 3.6 元/立方米，水价每 5 年递增 5%。

②电费

本项目年用电量为 326.71 万度，用电单价为 0.61 元/度，电价每 5 年递增 5%。

③燃气费

参照《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）及今后发展需要，本项目年用气量为 11.94 万 m3。用气价格执行开封市规定的非居民生活用气的综合天然气价为 2.6 元/m^3，单价每 5 年递增 5%。

（3）餐费

本项目餐费主要为养护老人餐费，根据年收住的养护老人数量，每人 480 元/人/月（不含水、电天然气、人工成本）的餐费标准计算，餐费标准每 5 年递增 5%。

（4）维修费

本项目总投资 40,000.00 万元，考虑 5%的净残值，折旧年限按照 30 年，则年折旧额为 1,266.67 万元。维修费按照年折旧额的 5%测算，每 5 年按照 5%的比例递增。

（5）其他费用

按照年收入总额的 1.00%计算。

（6）税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税”，本项目收入属于（财税〔2019〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围，因此本项目免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第一十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第一十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入”，因此本项目免征所得税。

债券存续期内运营成本预测如下表所示:

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
1、养老护工职工薪酬（万元）	1,356.90	1,579.70	1,807.30	1,918.80	2,030.10	2,297.48	2,297.48	2,297.48	2,297.48	2,297.48	2,414.16
其中：全自理护工（人）	29	34	38	41	43	46	46	46	46	46	46
半自理介助护工（人）	58	67	77	82	86	91	91	91	91	91	91
完全不能自理护工（人）	128	149	171	181	192	203	203	203	203	203	203
后勤人员（人）	79	92	105	111	118	131	131	131	131	131	131
管理人员（人）	47	55	63	67	71	79	79	79	79	79	79
年工资标准：全自理护工（万元/年）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.97
半自理介助护工（人）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	4.53
完全不能自理护工（人）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.75
后勤人员（人）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.53
管理人员（人）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.97
2、水费（万元）	23.94	27.94	31.90	33.91	35.89	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	43.99
年用水量 （万立方米）	6.65	7.76	8.86	9.42	9.97	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08
水价（元/m^3）	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.97
3、电费（万元）	119.58	139.51	159.44	169.40	179.36	209.09	209.09	209.09	209.09	209.09	218.90
年用电量（万 kwh）	196.03	228.70	261.37	277.70	294.04	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71
电价（元/kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.67
4、燃气费（万元）	18.62	21.74	24.83	26.39	27.95	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	34.27
年用燃气量（万方/年）	7.16	8.36	9.55	10.15	10.75	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94
燃气价（元/方）	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.87
5、餐费（万元）	552.96	645.12	737.28	783.36	829.44	870.91	870.91	870.91	870.91	870.91	914.46
6、维修费（万元）	63.33	63.33	63.33	63.33	63.33	66.5	66.5	66.5	66.5	66.5	69.83
7、其他费用（万元）	30.76	35.88	41.01	43.57	45.1	49.99	49.99	49.99	49.99	49.99	52.49
合计（万元）	2,166.09	2,513.22	2,865.09	3,038.76	3,211.17	3,568.45	3,568.45	3,568.45	3,568.45	3,568.45	3,748.10

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
1、养老护工职工薪酬（万元）	2,414.16	2,414.16	2,414.16	2,414.16	2,536.34	2,536.34	2,536.34	2,536.34	2,536.34	2,664.02
其中：全自理护工（人）	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
半自理介助护工（人）	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
完全不能自理护工（人）	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203
后勤人员（人）	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
管理人员（人）	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
年工资标准：全自理护工（万元/年）	3.97	3.97	3.97	3.97	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.38
半自理介助护工（人）	4.53	4.53	4.53	4.53	4.76	4.76	4.76	4.76	4.76	5
完全不能自理护工（人）	4.75	4.75	4.75	4.75	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	5.24
后勤人员（人）	3.53	3.53	3.53	3.53	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.9
管理人员（人）	4.97	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22	5.48
2、水费（万元）	43.99	43.99	43.99	43.99	46.2	46.2	46.2	46.2	46.2	48.53
年用水量 （万立方米）	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08
水价（元/m^3）	3.97	3.97	3.97	3.97	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.38
3、电费（万元）	218.90	218.90	218.90	218.90	228.70	228.70	228.70	228.70	228.70	241.77
年用电量（万 kwh）	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71
电价（元/kwh）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.74
4、燃气费（万元）	34.27	34.27	34.27	34.27	35.94	35.94	35.94	35.94	35.94	37.73
年用燃气量（万方/年）	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94
燃气价（元/方）	2.87	2.87	2.87	2.87	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.16
5、餐费（万元）	914.46	914.46	914.46	914.46	960.18	960.18	960.18	960.18	960.18	1008.19
6、维修费（万元）	69.83	69.83	69.83	69.83	73.32	73.32	73.32	73.32	73.32	76.99
7、其他费用（万元）	52.49	52.49	52.49	52.49	55.11	55.11	55.11	55.11	55.11	57.87
合计（万元）	3,748.10	3,748.10	3,748.10	3,748.10	3,935.79	3,935.79	3,935.79	3,935.79	3,935.79	4,135.10

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	第三十一年	合计
1、养老护工职工薪酬（万元）	2,664.02	2,664.02	2,664.02	2,664.02	2,797.20	2,797.20	2,797.20	2,797.20	69,441.60
其中：全自理护工（人）	46	46	46	46	46	46	46	46	
半自理介助护工（人）	91	91	91	91	91	91	91	91	
完全不能自理护工（人）	203	203	203	203	203	203	203	203	
后勤人员（人）	131	131	131	131	131	131	131	131	
管理人员（人）	79	79	79	79	79	79	79	79	
年工资标准：全自理护工（万元/年）	4.38	4.38	4.38	4.38	4.6	4.6	4.6	4.6	
半自理介助护工（人）	5	5	5	5	5.25	5.25	5.25	5.25	
完全不能自理护工（人）	5.24	5.24	5.24	5.24	5.5	5.5	5.5	5.5	
后勤人员（人）	3.9	3.9	3.9	3.9	4.1	4.1	4.1	4.1	
管理人员（人）	5.48	5.48	5.48	5.48	5.75	5.75	5.75	5.75	
2、水费（万元）	48.53	48.53	48.53	48.53	50.97	50.97	50.97	50.97	1260.46
年用水量 （万立方米）	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	11.08	
水价（元/m^3）	4.38	4.38	4.38	4.38	4.6	4.6	4.6	4.6	
3、电费（万元）	241.77	241.77	241.77	241.77	254.83	254.83	254.83	254.83	6278.91
年用电量（万 kwh）	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	326.71	
电价（元/kwh）	0.74	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.78	
4、燃气费（万元）	37.73	37.73	37.73	37.73	39.64	39.64	39.64	39.64	980.79
年用燃气量（万方/年）	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	11.94	
燃气价（元/方）	3.16	3.16	3.16	3.16	3.32	3.32	3.32	3.32	
5、餐费（万元）	1008.19	1008.19	1008.19	1008.19	1058.6	1058.6	1058.6	1058.6	26,551.26
6、维修费（万元）	76.99	76.99	76.99	76.99	80.84	80.84	80.84	80.84	2,073.21
7、其他费用（万元）	57.87	57.87	57.87	57.87	60.76	60.76	60.76	60.76	1,516.66
合计（万元）	4,135.10	4,135.10	4,135.10	4,135.10	4,342.84	4,342.84	4,342.84	4,342.84	108,102.89

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第三年	3,075.84	2,166.09	909.75
第四年	3,588.48	2,513.22	1,075.26
第五年	4,101.12	2,865.09	1,236.03
第六年	4,357.44	3,038.76	1,318.68
第七年	4,510.08	3,211.17	1,298.91
第八年	4,998.67	3,568.45	1,430.22
第九年	4,998.67	3,568.45	1,430.22
第十年	4,998.67	3,568.45	1,430.22
第十一年	4,998.67	3,568.45	1,430.22
第十二年	4,998.67	3,568.45	1,430.22
第十三年	5,248.56	3,748.10	1,500.46
第十四年	5,248.56	3,748.10	1,500.46
第十五年	5,248.56	3,748.10	1,500.46
第十六年	5,248.56	3,748.10	1,500.46
第十七年	5,248.56	3,748.10	1,500.46
第十八年	5,511.03	3,935.79	1,575.24
第十九年	5,511.03	3,935.79	1,575.24
第二十年	5,511.03	3,935.79	1,575.24
第二十一年	5,511.03	3,935.79	1,575.24
第二十二年	5,511.03	3,935.79	1,575.24
第二十三年	5,786.64	4,135.10	1,651.54
第二十四年	5,786.64	4,135.10	1,651.54
第二十五年	5,786.64	4,135.10	1,651.54
第二十六年	5,786.64	4,135.10	1,651.54
第二十七年	5,786.64	4,135.10	1,651.54
第二十八年	6,076.11	4,342.84	1,733.27
第二十九年	6,076.11	4,342.84	1,733.27
第三十年	6,076.11	4,342.84	1,733.27

第三十一年	6,076.11	4,342.84	1,733.27
合计	151,661.90	108,102.89	43,559.01

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 17,000.00 万元，期限三十年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	450.00	450.00	-
第二年	-	765.00	765.00	-
第三年	-	765.00	765.00	909.75
第四年	-	765.00	765.00	1,075.26
第五年	-	765.00	765.00	1,236.03
第六年	100.00	765.00	865.00	1,318.68
第七年	170.00	760.50	930.50	1,298.91
第八年	170.00	752.85	922.85	1,430.22
第九年	170.00	745.20	915.20	1,430.22
第十年	170.00	737.55	907.55	1,430.22
第十一年	270.00	729.90	999.90	1,430.22
第十二年	340.00	717.75	1,057.75	1,430.22
第十三年	340.00	702.45	1,042.45	1,500.46
第十四年	340.00	687.15	1,027.15	1,500.46
第十五年	340.00	671.85	1,011.85	1,500.46
第十六年	340.00	656.55	996.55	1,500.46
第十七年	340.00	641.25	981.25	1,500.46
第十八年	340.00	625.95	965.95	1,575.24
第十九年	340.00	610.65	950.65	1,575.24
第二十年	340.00	595.35	935.35	1,575.24
第二十一年	640.00	580.05	1,220.05	1,575.24
第二十二年	850.00	551.25	1,401.25	1,575.24
第二十三年	850.00	513.00	1,363.00	1,651.54

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第二十四年	850.00	474.75	1,324.75	1,651.54
第二十五年	850.00	436.50	1,286.50	1,651.54
第二十六年	1,350.00	398.25	1,748.25	1,651.54
第二十七年	1,700.00	337.50	2,037.50	1,651.54
第二十八年	1,700.00	261.00	1,961.00	1,733.27
第二十九年	1,700.00	184.50	1,884.50	1,733.27
第三十年	1,700.00	108.00	1,808.00	1,733.27
第三十一年	700.00	31.50	731.50	1,733.27
合计	17,000.00	17,786.25	34,786.25	43,559.01
本息覆盖倍数	1.25			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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

发证日期：Date of Issuance　1998 年/y 03 月/m 24 日/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

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

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431070

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

开封市祥符区中心幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

日期：二〇二二年八月

开封市祥符区中心幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2022】1468 号

我们接受开封市祥符区教育体育局的委托，对开封市祥符区中心幼儿园建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供开封市祥符区中心幼儿园建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在开封市祥符区中心幼儿园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

开封市祥符区中心幼儿园建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

本项目项目单位是开封市祥符区教育体育局

名称	开封市祥符区教育体育局
统一社会信用代码	114102240053626255
机构性质	机关
负责人	郭瑞
机构地址	开封市祥符区县府南街 83 号
赋码机关	开封市祥符区人民政府办公室
颁发日期	2019 年 7 月 11 日

开封市祥符区教育体育局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

根据《中共开封市委办公室、开封市人民政府办公室关于印发〈祥符区机构改革方案〉的通知》（汴办文〔2019〕5 号），开封市祥符区教育体育局的主要职责包括：指导普通高中教育、学前教育和特殊教育工作；承担全区基础教育学校的教育宏观管理工作；拟订全区基础教育的发展政策和文件；落实国家及省、市、区课程计划，推进全区教育教学改革，全面推进素质教育实施；对法律、法规规定范围的全区各级各类教育实施教育督导；负责基础教育发展水平和质量的监测工作；拟订全区各级各类学校的招生计划，并组织实施。本项目建设

内容属于其职能范围。

1.3 主管部门

本项目主管单位是开封市祥符区教育体育局。

1.4 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.5 建设地点

本项目建设地点位于开封市祥符区新城路以北，科教大道以东。

1.6 建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《开封市祥符区中心幼儿园建设项目可行性研究报告》和开封市祥符区发展和改革委员会《关于开封市祥符区中心幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（汴祥发改审批〔2022〕64号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目总规划用地面积23885.59㎡（约35.83亩），总建筑面积7235.00㎡。

1、新建教学综合楼1栋，3层，框架结构，总建筑面积为7200.00㎡。主要包括儿童活动用房、服务用房、附属用房。新建门卫室1座，1层，砖混结构，建筑面积为35.00㎡。

2、室外地面活动场地 2614.50 ㎡，主要包括沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30m 直跑道等。

3、修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设，同时购置幼儿园配套设备。

本项目幼儿园办学规模为 21 个班，其中：大班 7 个，中班 7 个，大班 7 个。小班（3 周岁—4 周岁）25 人/班；中班（4 周岁—5 周岁）30 人/班；大班（5 周岁——6 周岁）35 人/班，幼儿园可纳生源 630 人。

1.7 建设期

本项目建设期 2 年，计划开工日期 2022 年 10 月，预计完工日期 2024 年 9 月。

1.8 项目总投资

项目总投资 4839.98 万元。其中：工程费用 2529.82 万元；工程建设其他费用 2029.38 万元；预备费用 136.78 万元；建设期利息 144.00 万元。

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合 计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	2039.23	357.79	132.80	0.00	2529.82	52.27%				
1	主体建筑	1519.35	260.11	0.00	0.00	1779.46	36.77%				
1.1	教学综合楼	1512.00	259.20	0.00	0.00	1771.20	36.60%				
1.1.1	建筑工程	1512.00				1512.00	31.24%	㎡	7200.00	2100	
1.1.2	安装工程		259.20			259.20	5.36%	㎡	7200.00	360	
1.2	门卫房	7.35	0.91	0.00	0.00	8.26	0.17%				
1.2.1	建筑工程	7.35				7.35	0.15%	㎡	35	2100	
1.2.2	安装工程		0.91			0.91	0.02%	㎡	35	260	

2	**室外公用工程**	**519.88**	**97.68**	**0.00**	**0.00**	**617.56**	**12.76%**				
2.1	道路	217.14				217.14	4.49%	㎡	6893.30	315	
2.2	室外游戏活动场地	117.65				117.65	2.43%	㎡	2614.50	450	
2.3	绿化	107.49				107.49	2.22%	㎡	11942.80	90	
2.4	给水工程		10.86			10.86	0.22%	㎡	7235.00	15	
2.5	排水工程		18.09			18.09	0.37%	㎡	7235.00	25	
2.6	电力工程		43.41			43.41	0.90%	㎡	7235.00	60	
2.7	消防工程		14.47			14.47	0.30%	㎡	7235.00	20	
2.8	燃气工程		10.85			10.85	0.22%	㎡	7235.00	15	
2.9	弱电工程	5.79				5.79	0.12%	㎡	7235.00	8	
2.10	围墙	61.82				61.82	1.28%	m	618.20	1000	
2.11	大门	5.00				5.00	0.10%	个	1	50000	
2.12	升旗台	5.00				5.00	0.10%	个	1	50000	

3	**设备设施**	**0.00**	**0.00**	**132.80**	**0.00**	**132.80**	**2.74%**				
3.1	变配电设备			100.00		100.00	2.07%	套	2	500000	
3.2	机动车充电桩			24.00		24.00	0.50%	个	8	30000	
3.3	非机动车充电桩			2.50		2.50	0.05%	个	25	1000	
3.4	设备设施			6.30		6.30	0.13%	套	21	3000	
二	**工程建设其他费用**				**2029.38**	**2029.38**	**41.93%**				
1	土地费用				1740.34	1740.34	35.96%	亩	35.83	485738	含契税、印花税等
2	建设单位管理费				34.72	34.72	0.72%	工程费用	2529.82	1.37%	
3	工程监理费				33.41	33.41	0.69%	工程费用	2529.82	1.32%	
4	前期工作咨询费				30.00	30.00	0.62%	工程费用	2529.82	1.19%	
5	工程勘察费				7.59	7.59	0.16%	工程费用	2529.82	0.30%	
6	工程设计费				75.93	75.93	1.57%	工程费用	2529.82	3.00%	
7	招标代理服务费				13.96	13.96	0.29%	工程费用	2529.82	0.55%	

8	工程造价咨询服务费				4.81	4.81	0.10%	工程费用	2529.82	0.19%	
9	场地准备及临时设施费				12.65	12.65	0.26%	工程费用	2529.82	0.50%	
10	人防易地建设费				32.56	32.56	0.67%	建筑面积	434.10	750	
11	城市基础设施配套费				43.41	43.41	0.90%	建筑面积	7235.00	60	
	工程费用+工程建设其他费用					**4559.20**	**94.20%**				
三	**基本预备费**					**136.78**	**2.83%**	**一+二**	**4559.20**	**3%**	
四	**建设投资**					**4695.98**	**97.02%**				
五	**建设期利息**					**144.00**	**2.98%**				
六	**项目总投资**					**4839.98**	**100.00%**	**四+五**			

1.10 项目当前进展

已取得开封市祥符区自然资源局《关于开封市祥符区中心幼儿园建设项目的用地预审选址意见》;

已取得开封市生态环境局祥符分局《关于开封市祥符区中心幼儿园建设项目情况说明》;

已取得开封市祥符区发展和改革委员会《关于开封市祥符区中心幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》(汴祥发改审批【2022】64号)。

1.11 项目主体及运营模式

(1)项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为开封市祥符区教育体育局,项目建成后,由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

(2)项目运营模式

本项目建设后由开封市祥符区教育体育局负责运营,开封市祥符区教育体育局与开封市祥符区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排,建立还本付息台账,健全偿债保障机制。开封市祥符区教育体育局运营该项目,项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规,遵守财经纪律,确保国有资产安全,促进国有资产增值保值任务。

(3)项目投资合作方

本项目资金来源为申请专项债券资金及政府财政资金。本项目不涉及投资合作方。

（4）项目主管部门职责

本项目主管部门为开封市祥符区教育体育局。项目主管部门负有指导、监督债券项目申报单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未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。

1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

项目总投资 4839.98 万元。其中：工程费用 2529.82 万元；工程建设其他费用 2029.38 万元；预备费用 136.78 万元；建设期利息 144.00 万元。投资估算表如下表所示：

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	2529.82	52.27%
2	工程建设其他费用	2029.38	41.93%
3	基本预备费	136.78	2.83%
4	建设期利息	144.00	2.98%
5	总投资	4839.98	100.00%

2.2 资金筹措计划

本项目总投资 4839.98 万元，资金来源为区财政资金和申请使用政府专项债券资金。其中区财政资金安排 2839.98 万元，占总投资的 58.68%；拟申请债券资金 2000.00 万元，占总投资的 41.32%。

本项目资本金占比 58.68%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表2-1 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
财政资金	2839.98	58.68%
专项债券	2000.00	41.32%
总投资	4839.98	100%

2.3 资金使用计划

本项目总投资4839.98万元，其中区财政配套资金2839.98万元；申请使用政府专项债券资金2000.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目使用政府专项债券资金2000.00万元，其中2023年计划使用专项债券2000.00万元，本次申请使用2000.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

年份	合计	**2023** 年
专项债券（万元）	2000.00	2000.00
财政资金（万元）	2839.98	2839.98
总投资（万元）	4839.98	4839.98

3. 应付债券本息情况

开封市祥符区教育体育局拟就开封市祥符区中心幼儿园建设项目计划申请使用政府专项债券资金2000万元，其中：2023年计划申请使用专项债券2000.00万元，本次申请使用2000.00万元。期限30年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。项目债券还本付息表如下：

表3-1项目债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	—	1000.00	—	1000.00	4.5%	49.50	49.50
2	1000.00	1000.00	—	2000.00	4.5%	94.50	94.50
3	2000.00		—	2000.00	4.5%	90.00	90.00
4	2000.00		—	2000.00	4.5%	90.00	90.00
5	2000.00		—	2000.00	4.5%	90.00	90.00
6	2000.00		10.00	1990.00	4.5%	90.00	100.00
7	1990.00		20.00	1970.00	4.5%	89.55	109.55
8	1970.00		20.00	1950.00	4.5%	88.65	108.65
9	1950.00		20.00	1930.00	4.5%	87.75	107.75
10	1930.00		20.00	1910.00	4.5%	86.85	106.85
11	1910.00		30.00	1880.00	4.5%	85.95	115.95
12	1880.00		40.00	1840.00	4.5%	84.60	124.60
13	1840.00		40.00	1800.00	4.5%	82.80	122.80
14	1800.00		40.00	1760.00	4.5%	81.00	121.00
15	1760.00		40.00	1720.00	4.5%	79.20	119.20
16	1720.00		40.00	1680.00	4.5%	77.40	117.40
17	1680.00		40.00	1640.00	4.5%	75.60	115.60
18	1640.00		40.00	1600.00	4.5%	73.80	113.80
19	1600.00		40.00	1560.00	4.5%	72.00	112.00
20	1560.00		40.00	1520.00	4.5%	70.20	110.20
21	1520.00		70.00	1450.00	4.5%	68.40	138.40
22	1450.00		100.00	1350.00	4.5%	65.25	165.25

23	1350.00		100.00	1250.00	4.5%	60.75	160.75
24	1250.00		100.00	1150.00	4.5%	56.25	156.25
25	1150.00		100.00	1050.00	4.5%	51.75	151.75
26	1050.00		150.00	900.00	4.5%	47.25	197.25
27	900.00		200.00	700.00	4.5%	40.50	240.50
28	700.00		200.00	500.00	4.5%	31.50	231.50
29	500.00		200.00	300.00	4.5%	22.50	222.50
30	300.00		200.00	100.00	4.5%	13.50	213.50
31	100.00		100.00	0.00	4.5%	4.50	104.50
合计	—	2000.00	2000.00	—	—	2101.50	4101.50

4.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)。

4.1 资金充足性

4.1.1 项目收入

项目建成后,本项目运营收入来源为保教费收入。具体测算如下：

（1）保教费收入

①收费标准

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》(豫发改收费〔2012〕2061 号）文件，学前教育属于非义务教育，幼儿园可向入园幼儿收取费用。

根据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〔2022〕612 号),“非省管公办幼儿园和非营利性民办幼儿园（包括普惠性民办幼儿园）收费标准由市、县人民政府定价。

参考开封市发展和改革委员会印发的《关于公开征求开封市公办幼儿园保教费标准调整方案意见的公告》(2021 年),“拟对开封市

公办幼儿园保教费标准调整如下：省级示范园不超过 580 元/生·月，市级示范园不超过 430 元/生·月，市级示范以下园不超过 380 元/生·月。”

根据区政府及教育体育局的相关规划，本项目按照市级幼儿园的标准进行规划建设。因此，保教费收费标准按照按照市级示范园 430 元/生/月进行计算。

因此，在债券存续期内，本项目保教费收费标准暂不考虑增长，幼儿在园时间按照 9 个月计算。

②学位数

本项目祥符区中心幼儿园规划为 21 个班 630 个学位。

经调研，祥符区已运营的公办幼儿园近三年的入园率达 99%。同区域祥符区县直幼儿园近三年入园率为 98%、祥符区实验幼儿园近三年入园率为 100%、祥符区蓝天幼儿园近三年入园率为 99%。

随着国家三胎政策的放开，祥符区新生儿数量处于增长状态，同时本项目为公办幼儿园，收费相对便宜。因此，本项目运营负荷第一年按照 90%，第 2 年按照 95%，第三年及以后按照 98%进行计算。

本项目建成投入使用后，在债券存续期间将实现运营收入如下：

表 4-1 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	债券存续期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
	招生率				**90%**	**95%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**
一	**运营收入**	**6902.16**			**219.43**	**231.62**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
1	**保教费**	**6902.16**			**219.43**	**231.62**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
	收费标准（元/生/月）				430	430	430	430	430	430
	人数				630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
	月份				9	9	9	9	9	9

（续上表）

序号	收入类别	合计	债券存续期							
			9	10	11	12	13	14	15	16
	招生率		**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**
一	**运营收入**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
1	**保教费**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
	收费标准（元/生/月）		430	430	430	430	430	430	430	430
	人数		630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
	月份		9	9	9	9	9	9	9	9

（续上表）

序号	收入类别	合计	债券存续期							
			17	18	19	20	21	22	23	24
	招生率		**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**
一	**运营收入**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
1	**保教费**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
	收费标准（元/生/月）		430	430	430	430	430	430	430	430
	人数		630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
	月份		9	9	9	9	9	9	9	9

（续上表）

序号	收入类别	合计	债券存续期						
			25	26	27	28	29	30	31
	招生率		**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**	**98%**
一	**运营收入**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
1	**保教费**	**6902.16**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**	**238.93**
	收费标准（元/生/月）		430	430	430	430	430	430	430
	人数		630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
	月份		9	9	9	9	9	9	9

4.1.2 项目成本

本项目运营成本项包括人员工资及福利费用、燃料及动力费、外购原辅材料费、修理费、管理及其他费用等。具体内容和测算数额如下：

（1）人员工资及福利费

本项目新建幼儿园为公办全日制幼儿园，教职工由区教育部门统一调配，统一由区财政局拨付工资。

本项目保洁、保安等后勤服务人员按照 10 名计算。根据 2020 年发布的《河南省统计年鉴 2019》，本项目保安保洁等后勤服务人员工资按照 3.5 万元/人/年进行测算，福利费用按照工资总额的 14%进行测算。

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%，本项目人员工资及福利费用每三年按照 2.1%增长。

（2）燃料及动力费

本项目燃料及动力费包含水费和电费。根据可研报告，本项目年耗水量1.77万吨，年耗电量71.89万度。根据《关于调整我市市区城市集中供水价格的通知》（汴发改价管〔2015〕641号）文件要求，水费单价按照居民合表用户1.93元/立方米计算；根据《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）文件要求，电费单价按照直供合表用户用电0.56元/度计算。基于谨慎性原则，本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

（3）外购原辅材料费

外购原辅材料费主要包括幼儿活动、学习、生活必需用品等正常办园费用支出等。

结合祥符区已运营公办幼儿园近三年的运营成本数据：祥符区县直幼儿园近三年外购原辅材料占收入的比重为 30.91%、祥符区实验幼儿园近三年外购原辅材料占收入的比重为 31.54%、祥符区蓝天幼儿园近三年外购原辅材料占收入的比重为 31.52%。祥符区已运营的公办幼儿园近三年外购原辅材料占收入的比重均值为 31.32%。

参考祥符区已运营的公办幼儿园外购原辅材料历史运营数据，本项目外购原辅材料费按照项目运营收入的 32%计取。

（4）修理费

本项目修理费主要是建筑工程、设备的日常维护修理及项目配套设备等的重置费用。参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目年修理费用按照固定资产原值 5‰计取。

（5）管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。参考祥符区已运营的公办幼儿园历史运营数据，本项目管理及其他费用按照运营成本总和的 10%计取。

（6）运营成本扣减

根据《河南省人民政府办公厅关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143 号），“第三条之规定,确定公办幼儿园年生均财政拨款基准定额为：县（市、区，含乡镇及以下）独立设置幼

儿园财政拨款经费补贴 3000 元/生/年。生均财政拨款主要用于学前教育人员经费、保育教育业务和后勤服务等运转支出。”因此，本项目将此项经费补贴作为支出项目的扣减项，用来扣减项目人员工资及福利费用、维修费用、燃料及动力费用等的运营成本支出。

表 4-2 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	总计	债券存续期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	外购原辅材料费	1444.16			70.22	74.12	76.46	76.46	76.46	76.46
2	燃料动力费	829.92			43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68
2.1	水费	64.98			3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42
2.2	电费	764.94			40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26
3	人员工资及福利费	802.32			39.90	39.90	39.90	40.74	40.74	40.74
3.1	人员工资	703.77			35.00	35.00	35.00	35.74	35.74	35.74
3.2	福利费用	98.55			4.90	4.90	4.90	5.00	5.00	5.00
4	修理费	240.35			12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
5	管理费用及其他	331.71			16.65	17.04	17.27	17.35	17.35	17.35
6	运营成本总额	3648.46			183.10	187.39	189.96	190.88	190.88	190.88
7	运营成本扣减	3498.39			170.10	179.55	185.22	185.22	185.22	185.22

（续上表）

序号	项目	总计	债券存续期							
			9	10	11	12	13	14	15	16
1	外购原辅材料费	1444.16	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46
2	燃料动力费	829.92	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68
2.1	水费	64.98	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42
2.2	电费	764.94	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26
3	人员工资及福利费	802.32	41.60	41.60	41.60	42.48	42.48	42.48	43.37	43.37
3.1	人员工资	703.77	36.49	36.49	36.49	37.26	37.26	37.26	38.04	38.04
3.2	福利费用	98.55	5.11	5.11	5.11	5.22	5.22	5.22	5.33	5.33
4	修理费	240.35	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
5	管理费用及其他	331.71	17.44	17.44	17.44	17.53	17.53	17.53	17.62	17.62
6	运营成本总额	3648.46	191.83	191.83	191.83	192.80	192.80	192.80	193.78	193.78
7	运营成本扣减	3498.39	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22

（续上表）

序号	项目	总计	债券存续期							
			17	18	19	20	21	22	23	24
1	外购原辅材料费	1444.16	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46
2	燃料动力费	829.92	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68
2.1	水费	64.98	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42
2.2	电费	764.94	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26
3	人员工资及福利费	802.32	43.37	44.28	44.28	44.28	45.21	45.21	45.21	46.16
3.1	人员工资	703.77	38.04	38.84	38.84	38.84	39.66	39.66	39.66	40.49
3.2	福利费用	98.55	5.33	5.44	5.44	5.44	5.55	5.55	5.55	5.67
4	修理费	240.35	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
5	管理费用及其他	331.71	17.62	17.71	17.71	17.71	17.80	17.80	17.80	17.90
6	运营成本总额	3648.46	193.78	194.78	194.78	194.78	195.80	195.80	195.80	196.85
7	运营成本扣减	3498.39	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22

（续上表）

序号	项目	总计	债券存续期						
			25	26	27	28	29	30	31
1	外购原辅材料费	1444.16	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46	76.46
2	燃料动力费	829.92	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68
2.1	水费	64.98	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42
2.2	电费	764.94	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26	40.26
3	人员工资及福利费	802.32	46.16	46.16	47.13	47.13	47.13	48.12	48.12
3.1	人员工资	703.77	40.49	40.49	41.34	41.34	41.34	42.21	42.21
3.2	福利费用	98.55	5.67	5.67	5.79	5.79	5.79	5.91	5.91
4	修理费	240.35	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65	12.65
5	管理费用及其他	331.71	17.90	17.90	17.99	17.99	17.99	18.09	18.09
6	运营成本总额	3648.46	196.85	196.85	197.91	197.91	197.91	199.00	199.00
7	运营成本扣减	3498.39	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22

（2）财务费用

本项目债券融资 2000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率按照 4.50%测算，具体利率以实际发行为准。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%，已兑付本金不再计息。

本项目专项债券利息共计 2101.50 万元，其中计入建设期利息累计 144.00 万元，运营期利息 1957.50 万元。

4.1.3 相关税费

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试

点的通知》(财税（2016）36 号），托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税（2004）39 号）的规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产免征房产税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税(2004)39 号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，对企业的符合条件的非营利组织的收入确定为免税收入。

综上，本项目不子考虑相关税费。

4.1.4 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 6902.16 万元，运营成本为 271.75 万元，净收益合计 6630.41 万元。

表 4-3 项目收益表

序号	项目预测收入	项目运营支出	净收益
1	—	—	—
2	—	—	—
3	219.43	13.00	206.43
4	231.62	7.84	223.78
5	238.93	4.74	234.19
6	238.93	5.66	233.27
7	238.93	5.66	233.27
8	238.93	5.66	233.27
9	238.93	6.61	232.32
10	238.93	6.61	232.32
11	238.93	6.61	232.32
12	238.93	7.58	231.35

13	238.93	7.58	231.35
14	238.93	7.58	231.35
15	238.93	8.56	230.37
16	238.93	8.56	230.37
17	238.93	8.56	230.37
18	238.93	9.56	229.37
19	238.93	9.56	229.37
20	238.93	9.56	229.37
21	238.93	10.58	228.35
22	238.93	10.58	228.35
23	238.93	10.58	228.35
24	238.93	11.63	227.30
25	238.93	11.63	227.30
26	238.93	11.63	227.30
27	238.93	12.69	226.24
28	238.93	12.69	226.24
29	238.93	12.69	226.24
30	238.93	13.78	225.15
31	238.93	13.78	225.15
合计	6902.16	271.75	6630.41

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流量预测情况

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 4-4 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项　　目	合计	债券存续期							
		1	2	3	4	5	6	7	8
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	6630.41			206.43	223.78	234.19	233.27	233.27	233.27
现金流入	12252.75			389.53	411.17	424.15	424.15	424.15	424.15
运营收入	6902.16			219.43	231.62	238.93	238.93	238.93	238.93
补贴收入	5350.59			170.10	179.55	185.22	185.22	185.22	185.22
其他流入	0.00								
现金流出	5622.34			183.10	187.39	189.96	190.88	190.88	190.88
经营成本	5622.34			183.10	187.39	189.96	190.88	190.88	190.88
税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-4695.98	-2347.99	-2347.99						
现金流入	0.00								
现金流出	4695.98	2347.99	2347.99						
建设投资	4695.98	2347.99	2347.99						
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	738.48	2347.99	2347.99	-90.00	-90.00	-90.00	-100.00	-109.55	-108.65
现金流入	4839.98	2397.49	2442.49						
政府资本金投入	0.00								
社会资本方资本金投入	0.00								
发行专项债券	2000.00	1000.00	1000.00						
政府财政资金	2839.98	1397.49	1442.49						
现金流出	4101.50	49.50	94.50	90.00	90.00	90.00	100.00	109.55	108.65
各种利息支出	2101.50	49.50	94.50	90.00	90.00	90.00	90.00	89.55	88.65
偿还债务本金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	20.00	20.00
应付利润（股利分配）	0.00								
净现金流量（1+2+3）	2672.91	0.00	0.00	116.43	133.78	144.19	133.27	123.72	124.62
累计盈余资金		0.00	0.00	116.43	250.21	394.40	527.67	651.39	776.01

（续上表）

项　　目	合计	债券存续期							
		9	10	11	12	13	14	15	16
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	6630.41	232.32	232.32	232.32	231.35	231.35	231.35	230.37	230.37
现金流入	12252.75	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15
运营收入	6902.16	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93
补贴收入	5350.59	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22
其他流入	0.00								
现金流出	5622.34	191.83	191.83	191.83	192.80	192.80	192.80	193.78	193.78
经营成本	5622.34	191.83	191.83	191.83	192.80	192.80	192.80	193.78	193.78
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-4695.98								
现金流入	0.00								
现金流出	4695.98								
建设投资	4695.98								
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	738.48	-107.75	-106.85	-115.95	-124.60	-122.80	-121.00	-119.20	-117.40
现金流入	4839.98								
政府资本金投入	0.00								
社会资本方资本金投入	0.00								
发行专项债券	2000.00								
政府财政资金	2839.98								
现金流出	4101.50	107.75	106.85	115.95	124.60	122.80	121.00	119.20	117.40
各种利息支出	2101.50	87.75	86.85	85.95	84.60	82.80	81.00	79.20	77.40
偿还债务本金	2000.00	20.00	20.00	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
应付利润（股利分配）	0.00								
净现金流量（1+2+3）	2672.91	124.57	125.47	116.37	106.75	108.55	110.35	111.17	112.97
累计盈余资金		900.58	1026.05	1142.42	1249.17	1357.72	1468.07	1579.24	1692.21

（续上表）

项　　目	合计	债券存续期							
		17	18	19	20	21	22	23	24
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	6630.41	230.37	229.37	229.37	229.37	228.35	228.35	228.35	227.30
现金流入	12252.75	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15
运营收入	6902.16	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93
补贴收入	5350.59	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22
其他流入	0.00								
现金流出	5622.34	193.78	194.78	194.78	194.78	195.80	195.80	195.80	196.85
经营成本	5622.34	193.78	194.78	194.78	194.78	195.80	195.80	195.80	196.85
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-4695.98								
现金流入	0.00								
现金流出	4695.98								
建设投资	4695.98								
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	738.48	-115.60	-113.80	-112.00	-110.20	-138.40	-165.25	-160.75	-156.25
现金流入	4839.98								
政府资本金投入	0.00								
社会资本方资本金投入	0.00								
发行专项债券	2000.00								
政府财政资金	2839.98								
现金流出	4101.50	115.60	113.80	112.00	110.20	138.40	165.25	160.75	156.25
各种利息支出	2101.50	75.60	73.80	72.00	70.20	68.40	65.25	60.75	56.25
偿还债务本金	2000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	70.00	100.00	100.00	100.00
应付利润（股利分配）	0.00								
净现金流量（1+2+3）	2672.91	114.77	115.57	117.37	119.17	89.95	63.10	67.60	71.05
累计盈余资金		1806.98	1922.55	2039.92	2159.09	2249.04	2312.14	2379.74	2450.79

（续上表）

项　　目	合计	债券存续期						
		25	26	27	28	29	30	31
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	6630.41	227.30	227.30	226.24	226.24	226.24	225.15	225.15
现金流入	12252.75	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15	424.15
运营收入	6902.16	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93	238.93
补贴收入	5350.59	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22
其他流入	0.00							
现金流出	5622.34	196.85	196.85	197.91	197.91	197.91	199.00	199.00
经营成本	5622.34	196.85	196.85	197.91	197.91	197.91	199.00	199.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-4695.98							
现金流入	0.00							
现金流出	4695.98							
建设投资	4695.98							
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	738.48	-151.75	-197.25	-240.50	-231.50	-222.50	-213.50	-104.50
现金流入	4839.98							
政府资本金投入	0.00							
社会资本方资本金投入	0.00							
发行专项债券	2000.00							
政府财政资金	2839.98							
现金流出	4101.50	151.75	197.25	240.50	231.50	222.50	213.50	104.50
各种利息支出	2101.50	51.75	47.25	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
偿还债务本金	2000.00	100.00	150.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
应付利润（股利分配）	0.00							
净现金流量（1+2+3）	2672.91	75.55	30.05	-14.26	-5.26	3.74	11.65	120.65
累计盈余资金		2526.34	2556.39	2542.13	2536.87	2540.61	2552.26	2672.91

4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目本息合计为 4101.50 万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 6630.41 万元。本息覆盖倍数为 1.62。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 4-5 项目本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	—	49.50	49.50	—
2	—	94.50	94.50	—
3	—	90.00	90.00	206.43
4	—	90.00	90.00	223.78
5	—	90.00	90.00	234.19
6	10.00	90.00	100.00	233.27
7	20.00	89.55	109.55	233.27
8	20.00	88.65	108.65	233.27
9	20.00	87.75	107.75	232.32
10	20.00	86.85	106.85	232.32
11	30.00	85.95	115.95	232.32
12	40.00	84.60	124.60	231.35
13	40.00	82.80	122.80	231.35
14	40.00	81.00	121.00	231.35
15	40.00	79.20	119.20	230.37
16	40.00	77.40	117.40	230.37
17	40.00	75.60	115.60	230.37
18	40.00	73.80	113.80	229.37
19	40.00	72.00	112.00	229.37
20	40.00	70.20	110.20	229.37
21	70.00	68.40	138.40	228.35
22	100.00	65.25	165.25	228.35
23	100.00	60.75	160.75	228.35
24	100.00	56.25	156.25	227.30

25	100.00	51.75	151.75	227.30
26	150.00	47.25	197.25	227.30
27	200.00	40.50	240.50	226.24
28	200.00	31.50	231.50	226.24
29	200.00	22.50	222.50	226.24
30	200.00	13.50	213.50	225.15
31	100.00	4.50	104.50	225.15
合计	2000.00	2101.50	4101.50	6630.41
本息覆盖倍数		1.62		

5.风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。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。

表 5-1 项目收入敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	收入	6211.94	6557.05	6902.16	7247.27	7592.38
2	成本	271.75	271.75	271.75	271.75	271.75
3	收益	5940.19	6285.30	6630.41	6975.52	7320.63
4	债券本息支付	4101.50	4101.50	4101.50	4101.50	4101.50
5	收益本息覆盖倍数	1.45	1.53	1.62	1.70	1.78

6.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 6630.41 万元，应付债券本金及利息合计 4101.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 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，为开封市祥符区中心幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•郑州　　二〇二二年八月十日

附件：

附件一：营业执照附件



全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

登记机关

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月三日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 朱越男
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-03-05
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 413026198103054521
Identity card No.


证书编号 110001640068
No. of Certificate
批准注册协会：
Authorized Institute of 河南省注册会计师协会
发证日期：2008 年 05 月 12 日
Date of Issuance
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
年 月 日
2020年3月30日
5



证书编号：410000390044
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 09 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

9



姓名 Full name 秦祖国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-04-10
工作单位 Working unit 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410521197804105017

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2017 年 /y 12 月 /m 4 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2017 年 /y 12 月 /m 4 日 /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 30 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 30 日 /d

11

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



2022年[illegible]月[illegible]日

开封市祥符区综合养老服务中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

日期：二〇二二年七月

目 录

1.项目概况 2
1.1 项目名称 2
1.2 项目所属行业 2
1.3 项目单位 2
1.4 主管部门 2
1.5 项目性质 2
1.6 建设地点 3
1.7 建设规模及内容 3
1.8 项目建设期 3
1.9 项目目总投资 3
1.10 项目经济技术指标及投资估算表 4
1.11 项目当前进展 5
1.12 项目主体及运营模式 6
1.13 债券资金使用合规性说明 7
2 投资估算与资金筹措方式 8
2.1 投资估算 8
2.2 资金筹措计划 8
2.3 资金使用计划 9
3. 应付债券本息情况 10
4.评估要素 12
4.1 资金充足性 12

4.1.1 项目收入..... 12
4.1.2 项目成本..... 18
4.1.3 相关税费..... 22
4.1.4 净收益预测..... 23
4.2 资金稳定性 23
4.2.1 项目现金流预测情况..... 23
4.2.2 项目本息覆盖倍数..... 24
5.风险分析..... 26
6.总体评价结果..... 26

开封市祥符区综合养老服务中心项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2022】1606 号

我们接受开封市祥符区民政局的委托，对开封市祥符区综合养老服务中心项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供开封市祥符区综合养老服务中心项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在开封市祥符区综合养老服务中心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。

1.项目概况

1.1 项目名称

开封市祥符区综合养老服务中心项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目所属行业

社会事业-养老

1.3 项目单位

本项目项目单位是开封市祥符区民政局。

名称	开封市祥符区民政局
统一社会信用代码	11410224005362131D
机构性质	机关
负责人	陈忠民
机构地址	河南省开封市祥符区县府西街
赋码机关	中共开封市祥符区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 10 月 10 日

开封市祥符区民政局系依法设立并有效存续的行政机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.4 主管部门

本项目主管部门是开封市祥符区民政局。

1.5 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.6 建设地点

本项目建设地点位于开封市祥符区经一路以西，人民路以南，南邻祥符区生态环境局。

1.7 建设规模及内容

根据泛华建设集团有限公司出具的《开封市祥符区综合养老服务中心项目可行性研究报告》和开封市祥符区发展和改革委《关于开封市祥符区综合养老服务中心项目可行性研究报告的批复》（汴祥发改【2021】20 号），本项目主要建设内容和规模如下：

项目规划建设用地面积 9302 ㎡（合 13.95 亩）。建设综合养老服务中心合计 15138.51 ㎡，地上建筑面积 10818.51 ㎡、地下建筑面积 4300 ㎡。其中一层为办公室，接待室等辅助用房，二～六层为备餐、治疗、医生办公、接待、护士站、老人居室等，设计规模 198 床、停车位 105 个。

1.8 项目建设期

本项目建设期 1 年，计划开工日期 2022 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。

1.9 项目目总投资

项目总投资 10016.24 万元，其中：工程费用 8465.38 万元，工程建设其他费用 868.18 万元，预备费 466.68 万元，建设期利息 216.00 万元。

1.10 项目经济技术指标及投资估算表

项目经济技术指标及投资估算表

估算书	工程和费用名称	估算金额（万元）					经济技术指标			备注
编号		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量（建筑面积）	指标（元）	
一	**第一部分：工程费用**									
1	**单体工程**									
1.1	地上工程	2818.01	812.89			3630.90	㎡	10838.51	3350.00	
1.2	地库	1634.00	137.60			1771.60	㎡	4300.00	4120.00	
1.3	装饰装修	1300.62	30.00	350.00		1680.62	㎡	10838.51	1550.60	
1.4	净化工程及医疗设施设备			950.00		950.00	㎡	10838.51	876.50	
2	**室外工程**									
2.1	室外管网	185.02				185.02	㎡	7115.97	260.00	
2.2	绿化工程	123.72				123.72	㎡	3255.70	380.00	
2.3	道路工程	123.53				123.53	㎡	3860.27	320.00	
	第一部分费用合计	**6184.89**	**980.49**	**1300.00**		**8465.38**	**㎡**	**15138.51**	**5591.95**	
二	**第二部分：其他费用**									
编号	费用名称	参照文件							费用小计（万元）	
1	建设单位管理费	财建[2016]504 号文							121.58	
2	前期工作咨询费	发改价格【2015】299 号和计价格〔1999〕1283 号							52.77	
3	工程勘察费	按建安工程费用的 0.5%计入							42.33	
4	工程设计费	中设协字〔2016〕89 号							302.47	

5	工程监理费	发改价格〔2007〕670 号		190.34	
6	招标代理服务费	计价格【2002】1980 号文，参考豫发改收费【2011】534 号文调整		7.93	
7	工程保险费	按建安工程的 0.3%计入		25.40	
8	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510 号		114.20	
9	环境影响咨询费	计价格【2002】125 号文，参考豫发改收费【2011】534 号文		8.89	
10	消防设施及电气安全检测服务费	暂按 1.5 元/㎡计入		2.27	
	第二部分费用合计			**868.18**	
	第一二部分费用合计	**第一部分合计+第二部分合计**		**9333.56**	
三	**第三部分：预备费**				
1	基本预备费	以第一、第二部分合计为基数，费率按照 5%考虑		466.68	
	第三部分合计			**466.68**	
四	**建设期利息**	**建设期债券利息**		**216.00**	
五	**估算金额合计**	**合计**		**10016.24**	

1.11 项目当前进展

已取得开封市祥符区自然资源局《关于开封市祥符区民政局拟建开封市祥符区综合养老服务中心项目用地预审选址意见》;

已取得开封市生态环境局祥符分局《关于开封市祥符区综合养老服务中心项目情况说明》;

已取得开封市祥符区发展和改革委员会《关于开封市祥符区综合养老服务中心项目可行性研究报告的批复》(汴祥发改【2021】20 号)。

1.12 项目主体及运营模式

（1）项目主体

本项目债券资金申请单位、建设单位、资产登记单位均为开封市祥符区民政局，项目建成后，由祥符区民政局委托具有综合养老、停车位等资质的公司进行运营。

（2）项目运营模式

项目建成后由祥符区民政局委托具有本项目运营资质的公司负责运营。项目债券资金到位后，开封市祥符区民政局根据项目施工进度向祥符区财政局申请资金使用，审批通过后，由祥符区财政局将对应金额的债券资金拨付至开封市祥符区民政局，由开封市祥符区民政局支付至项目施工单位。

项目运营期内，运营单位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。

（3）项目投资合作方

本项目资金来源为申请专项债券资金及政府财政资金。本项目不涉及投资合作方。

（4）项目主管部门职责

本项目主管部门为开封市祥符区民政局。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。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项

债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位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。

1.13 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

项目总投资 10016.24 万元，其中：工程费用 8465.38 万元，工程建设其他费用 868.18 万元，基本预备费 466.68 万元，建设期利息 216.00 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	8465.38	84.52%
2	工程建设其他费用	万元	868.18	8.67%
3	基本预备费	万元	466.68	4.66%
4	建设期利息	万元	216.00	2.16%
5	项目总投资	万元	10016.24	100.00%

2.2 资金筹措计划

项目总投资10016.24万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金4600万元，占总投资的45.93%；区财政资金5416.24万元，占总投资的54.07%。

本项目资本金占比54.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
财政资金	5416.24	54.07%
专项债券	4600.00	45.93%
总投资	10016.24	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资 10016.24 万元，其中区财政配套资金 5416.24 万元；申请使用政府专项债券资金 4600.00 万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目使用政府专项债券资金 4600.00 万元，其中 2023 年计划使用专项债券 4600.00 万元，本次申请使用专项债 4600.00 万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2023 年
专项债券（万元）	5416.24	5416.24
财政资金（万元）	4600.00	4600.00
总投资（万元）	10016.24	10016.24

3. 应付债券本息情况

本项目拟申请政府专项债券资金 4600.00 万元。其中 2023 年计划申请使用专项债券4600.00 万元，本次计划申请使用4600.00 万元。项目债券存续期限 30 年，在债券存续期每年付息一次，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

项目债券还本付息表如下：

表 3-1 项目债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0.00	4600.00	0.00	4600.00	4.5%	207.00	207.00
2	4600.00	0.00	0.00	4600.00	4.5%	207.00	207.00
3	4600.00	0.00	0.00	4600.00	4.5%	207.00	207.00
4	4600.00	0.00	0.00	4600.00	4.5%	207.00	207.00
5	4600.00	0.00	0.00	4600.00	4.5%	207.00	207.00
6	4600.00	0.00	46.00	4554.00	4.5%	207.00	253.00
7	4554.00	0.00	46.00	4508.00	4.5%	204.93	250.93
8	4508.00	0.00	46.00	4462.00	4.5%	202.86	248.86
9	4462.00	0.00	46.00	4416.00	4.5%	200.79	246.79
10	4416.00	0.00	46.00	4370.00	4.5%	198.72	244.72
11	4370.00	0.00	92.00	4278.00	4.5%	196.65	288.65

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
12	4278.00	0.00	92.00	4186.00	4.5%	192.51	284.51
13	4186.00	0.00	92.00	4094.00	4.5%	188.37	280.37
14	4094.00	0.00	92.00	4002.00	4.5%	184.23	276.23
15	4002.00	0.00	92.00	3910.00	4.5%	180.09	272.09
16	3910.00	0.00	92.00	3818.00	4.5%	175.95	267.95
17	3818.00	0.00	92.00	3726.00	4.5%	171.81	263.81
18	3726.00	0.00	92.00	3634.00	4.5%	167.67	259.67
19	3634.00	0.00	92.00	3542.00	4.5%	163.53	255.53
20	3542.00	0.00	92.00	3450.00	4.5%	159.39	251.39
21	3450.00	0.00	230.00	3220.00	4.5%	155.25	385.25
22	3220.00	0.00	230.00	2990.00	4.5%	144.90	374.90
23	2990.00	0.00	230.00	2760.00	4.5%	134.55	364.55
24	2760.00	0.00	230.00	2530.00	4.5%	124.20	354.20
25	2530.00	0.00	230.00	2300.00	4.5%	113.85	343.85
26	2300.00	0.00	460.00	1840.00	4.5%	103.50	563.50
27	1840.00	0.00	460.00	1380.00	4.5%	82.80	542.80
28	1380.00	0.00	460.00	920.00	4.5%	62.10	522.10
29	920.00	0.00	460.00	460.00	4.5%	41.40	501.40
30	460.00	0.00	460.00	0.00	4.5%	20.70	480.70
合计		4600.00	4600.00			4812.75	9412.75

4.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）。

4.1 资金充足性

4.1.1 项目收入

项目建成后，主要的收入项为老年养护收入和停车位收入。具体测算如下：

1、老年养护收入

（1）收费标准

根据可研报告，项目建成后床位数 198 张，其中正常自理床位 64 张、半自理床位 64 张、完全不能自理 70 张。养护收费根据老人生活自理情况不同，收费标准不同。

开封市已运营养老类机构收费情况

序号	名称	护理等级	收费标准
1	开封泰邦健康养老公寓	正常自理	2500 元/月
		半自理	4000 元/月
		完全不能自理	6000 元/月
2	开封市龙亭区博爱颐养院	正常自理	3000 元/月
		半自理	4500 元/月
		完全不能自理	6000 元/月

3	开封恩光老年之家	正常自理	3000 元/月
		半自理	4000 元/月
		完全不能自理	5000 元/月

河南省已发行同类型专项债项目

发行批次	项目名称	护理等级	收费标准
2022 年河南省社会事业 30 年期专项债券项目（21-30 期）	郸城县中医院精神病专科院区和康复养老中心项目	正常自理	2200 元/月
		半自理	3500 元/月
		完全不能自理	4000 元/月
2022 年河南省社会事业 15 年期专项债券项目（10-18 期）	舞阳县养老院建设项目	正常自理	2200 元/月
		半自理	3500 元/月
		完全不能自理	4000 元/月
2022 年河南省社会事业 15 年期专项债券项目（1-9 期）	汝南县社区养老综合服务中心项目	正常自理	2200 元/月
		半自理	3000 元/月
		完全不能自理	4000 元/月
2022 年河南省社会事业 30 年期专项债券项目（21-30 期）	驻马店经济开发区养老综合服务中心	正常自理	2500 元/月
		半自理	3500 元/月
		完全不能自理	4500 元/月

参考当地已运营同类型养老机构及河南省 2022 年已发行同类项目老年养护收费标准，本项目正常自理人员收费标准按照 2200 元/月、半自理人员收费标准按照 3500 元/月、完全不能自理人员收费标准按照 4000 元/月。

（2）增长率设置

①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%。考虑到物价水平上涨等因素，本项目运营期老年养护收入每 3 年按照 3.00%增长。

②参考 2022 年河南省社会事业 30 年期专项债券项目（32-40 期）南召县健康养老中心建设项目养护收入增长率 3%、2022 年河南省社

会事业30年期专项债券项目（21-30期）新野县养老院建设项目养护收入增长率5%。本项目老年养护收入每3年按照3.00%增长。

（3）负荷率设置

①根据第七次人口普查数据，开封市常住人口482.4万人，60岁及以上人口占19.29%，老龄化程度较高。但从当前开封市养老行业的需求来看，各辖区敬老院床位供需水平不容乐观，床位的需求远大于供给，出现了供小于求、严重匮乏的局面。当前养老机构和床位数远远不足以满足老年人对基本养老服务的需求，本项目建成后一定的程度上可以缓解祥符区当前养老需求的压力。通过市场调研，开封市目前已运营的开封泰邦健康养老公寓、开封市龙亭区博爱颐养院和开封恩光老年之家近3年入住率在83%-97%。

②参考河南省已发行汝南县社区养老综合服务中心项目的床位使用率、2022年河南省社会事业30年期专项债券项目（21-30期）新野县养老院建设项目，结合祥符区实际情况，根据当前养老现状及养老观念的改变，目前养老机构入住率呈每年递增状态，本项目建设完成投入使用后床位使用率第一年为80%，第二年为85%，第三年及以后按照90%计算。

2、停车位收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后停车位总有105个，

根据开封市发展和改革委员会关于印发《开封市机动车停放服务收费管理办法》（汴发改收费〔2019〕417号）文件要求，“三类：开封老城区外（以城墙为界），小型汽车，车辆停放4小时内不分时段

按 5 元收费，超出 4 小时按时段收赛。8 点至 14 点；14 点至 20 点为白天 2 个时段，每时段按 5 元收费、跨越 2 个时段按 10 元收费；20 点至次日 8 点为夜间时段，按每车 10 元收取；白天横跨夜间按时段合计收费。停放 30 分钟内免费，超过 30 分钟按时段收费。”

综合考虑祥符区实际情况，本项目停车收费按照每车每次收费 5 元计算。基于谨慎性原则，参考 2022 年已发行社会事业 15 年(10-18 期)通许县养老服务中心项目、2022 年河南省社会事业 15 年期（61-69 期）南阳市卧龙区养老康复中心建设项目，本项目停车每日周转次数按照 2 次计算。运营率运营期第一年按 70%，运营期第二年按 80%，运营期第三年及以后按照 90%考虑。

本项目建成投入使用后，在 30 年期债券存续期间将实现运营收入如下：

项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	2	3	4	5	6	7	8
一	**运营收入合计**	23913.71	645.84	688.36	730.87	751.77	751.77	751.77	773.28
1	**床位收入**	22924.99	619.01	657.70	696.38	717.28	717.28	717.28	738.79
	运营负荷		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	**自理老人收入**	5005.95	135.17	143.62	152.06	156.63	156.63	156.63	161.32
	自理老人收费标准（元/月/人）		2200.00	2200.00	2200.00	2266.00	2266.00	2266.00	2333.98
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.2	**介助老人收入**	7964.02	215.04	228.48	241.92	249.18	249.18	249.18	256.65

	介助老人收费标准（元/月/人）		3500.00	3500.00	3500.00	3605.00	3605.00	3605.00	3713.15
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.3	**介护老人收入**	9955.02	268.80	285.60	302.40	311.47	311.47	311.47	320.82
	介护老人收费标准（元/月/人）		4000.00	4000.00	4000.00	4120.00	4120.00	4120.00	4243.60
	床位数		70	70	70	70	70	70	70
2	**停车位收入**	988.72	26.83	30.66	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
	个数		105	105	105	105	105	105	105
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2
	运营负荷		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%

项目运营收入分析续表

单位：万元

序号	收入类别	合计	9	10	11	12	13	14	15
一	**运营收入合计**	23913.71	773.28	773.28	795.44	795.44	795.44	818.27	818.27
1	**床位收入**	22924.99	738.79	738.79	760.95	760.95	760.95	783.78	783.78
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	**自理老人收入**	5005.95	161.32	161.32	166.16	166.16	166.16	171.15	171.15
	自理老人收费标准（元/月/人）		2333.98	2333.98	2404.00	2404.00	2404.00	2476.12	2476.12
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.2	**介助老人收入**	7964.02	256.65	256.65	264.35	264.35	264.35	272.28	272.28
	介助老人收费标准（元/月/人）		3713.15	3713.15	3824.54	3824.54	3824.54	3939.28	3939.28
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.3	**介护老人收入**	9955.02	320.82	320.82	330.44	330.44	330.44	340.35	340.35
	介护老人收费标准（元/月/人）		4243.60	4243.60	4370.91	4370.91	4370.91	4502.04	4502.04
	床位数		70	70	70	70	70	70	70
2	**停车位收入**	988.72	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
	个数		105	105	105	105	105	105	105

	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目运营收入分析续表

单位：万元

序号	收入类别	合计	16	17	18	19	20	21	22
一	**运营收入合计**	23913.71	818.27	841.78	841.78	841.78	866.00	866.00	866.00
1	**床位收入**	22924.99	783.78	807.29	807.29	807.29	831.51	831.51	831.51
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	**自理老人收入**	5005.95	171.15	176.28	176.28	176.28	181.57	181.57	181.57
	自理老人收费标准（元/月/人）		2476.12	2550.40	2550.40	2550.40	2626.91	2626.91	2626.91
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.2	**介助老人收入**	7964.02	272.28	280.45	280.45	280.45	288.86	288.86	288.86
	介助老人收费标准（元/月/人）		3939.28	4057.46	4057.46	4057.46	4179.18	4179.18	4179.18
	床位数		64	64	64	64	64	64	64
1.3	**介护老人收入**	9955.02	340.35	350.56	350.56	350.56	361.08	361.08	361.08
	介护老人收费标准（元/月/人）		4502.04	4637.10	4637.10	4637.10	4776.21	4776.21	4776.21
	床位数		70	70	70	70	70	70	70
2	**停车位收入**	988.72	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
	个数		105	105	105	105	105	105	105
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2
	运营负荷	23913.71	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目运营收入分析续表

单位：万元

序号	收入类别	合计	23	24	25	26	27	28	29	30
一	**运营收入合计**	23913.71	890.95	890.95	890.95	916.65	916.65	916.65	943.11	943.11
1	**床位收入**	22924.99	856.46	856.46	856.46	882.16	882.16	882.16	908.62	908.62

	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	**自理老人收入**	5005.95	187.02	187.02	187.02	192.63	192.63	192.63	198.41	198.41
	自理老人收费标准（元/月/人）		2705.72	2705.72	2705.72	2786.89	2786.89	2786.89	2870.50	2870.50
	床位数		64	64	64	64	64	64	64	64
1.2	**介助老人收入**	7964.02	297.53	297.53	297.53	306.46	306.46	306.46	315.65	315.65
	介助老人收费标准（元/月/人）		4304.56	4304.56	4304.56	4433.70	4433.70	4433.70	4566.71	4566.71
	床位数		64	64	64	64	64	64	64	64
1.3	**介护老人收入**	9955.02	371.91	371.91	371.91	383.07	383.07	383.07	394.56	394.56
	介护老人收费标准（元/月/人）		4919.50	4919.50	4919.50	5067.09	5067.09	5067.09	5219.10	5219.10
	床位数		70	70	70	70	70	70	70	70
2	**停车位收入**	988.72	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
	个数		105	105	105	105	105	105	105	105
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

4.1.2 项目成本

本项目年运营成本包括工资及福利费用、修理费、燃料及动力费、外购原辅材料费、管理费用及其他。本项目运营成本费用具体内容和测算数额如下：

（1）燃料及动力费用

本项目燃料及动力费包含水费和电费。根据项目可研报告，本项目年耗水量为 1.33 万吨，年耗电量为 333.3 万度。根据《关于调整我市市区城市集中供水价格的通知》（汴发改价管〔2015〕641 号）文件要求，水费单价按照居民合表用户 1.93 元/立方米计算；根据《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）文件要求，电费单价按照居民合表用户 0.568 元/度计算。基于谨慎性原则，本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

（2）工资及福利费用

依据《河南省社会办养老服务机构管理暂行办法》（豫民〔2012〕1 号文）第二十三条“护理人员与服务对象的配备比例要符合要求，服务对象生活能自理的，配备比例不低于 1:10；需要半护理的，配备比例不低于 1:5；需要全护理的，配备比例不低于 1:3”。

本项目定员 40 人，包括管理人员 2 人，医护人员 34 人，后勤人员 4 人。参考河南省统计局公布的 2020 年统计年鉴中开封市服务业行业工资标准 4186 元/人/月，本项目管理人员综合工资暂定为 4.2 万元/人/年，医护人员综合工资暂定为 3.5 万元/人/年，后勤人员综合工资暂定为 3 万元/人/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%。考虑到物价水平上涨等因素，本项目工资及福利费每 3 年按照 3.00%增长。

（3）外购原材料费

本项目外购原材料费用主要为住宿周转物成本、餐饮等成本，参考河南省 2022 年已发行通许县养老服务中心项目，本项目外购原辅材料费按照老年养护收入的 5%计取。

（4）维修费用

本项目修理费主要是建筑工程的日常维护修理及项目配套设备的维修费用。参考2022年已发行成功的舞阳县养老院建设项目，本项目维修费用按照固定资产的0.2%计算。

（5）管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。参考河南省 2022 年已发行杞县养老服务综合体项目，本项目管理及其他费用按照运营收入的 2%计取。

项目运营成本分析表

单位：万元

序号	成本类别	合计	2	3	4	5	6	7	8
一	运营成本合计	11725.86	392.19	394.98	397.76	399.22	399.22	399.22	400.73
1	工资	4612.41	139.40	139.40	139.40	143.58	143.58	143.58	147.89
1.1	管理人员	243.60	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.2	医护人员	3451.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
1.3	后勤保障人员	348.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	修理费	490.97	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93
3	燃料及动力费	5567.71	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99
3.1	水费	77.72	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
3.2	电费	5489.99	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31
4	外购原辅材料费	1146.25	30.95	32.89	34.82	35.86	35.86	35.86	36.94
5	管理费用及其他	478.33	12.92	13.77	14.62	15.04	15.04	15.04	15.47

项目运营成本分析续表

单位：万元

序号	成本类别	合计	9	10	11	12	13	14	15
一	运营成本合计	11725.86	400.73	400.73	402.28	402.28	402.28	403.88	403.88
1	工资	4612.41	147.89	147.89	152.33	152.33	152.33	156.90	156.90
1.1	管理人员	243.60	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.2	医护人员	3451.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00

1.3	**后勤保障人员**	348.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	**修理费**	490.97	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93
3	**燃料及动力费**	5567.71	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99
3.1	**水费**	77.72	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
3.2	**电费**	5489.99	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31
4	**外购原辅材料费**	1146.25	36.94	36.94	38.05	38.05	38.05	39.19	39.19
5	**管理费用及其他**	478.33	15.47	15.47	15.91	15.91	15.91	16.37	16.37

项目运营成本分析续表

单位：万元

序号	**成本类别**	**合计**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**	**21**	**22**
一	**运营成本合计**	11725.86	403.88	405.52	405.52	405.52	407.22	407.22	407.22
1	**工资**	4612.41	156.90	161.61	161.61	161.61	166.46	166.46	166.46
1.1	**管理人员**	243.60	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.2	**医护人员**	3451.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00
1.3	**后勤保障人员**	348.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	**修理费**	490.97	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93
3	**燃料及动力费**	5567.71	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99
3.1	**水费**	77.72	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
3.2	**电费**	5489.99	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31
4	**外购原辅材料费**	1146.25	39.19	40.36	40.36	40.36	41.58	41.58	41.58
5	**管理费用及其他**	478.33	16.37	16.84	16.84	16.84	17.32	17.32	17.32

项目运营成本分析续表

单位：万元

序号	**成本类别**	**合计**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**
一	**运营成本合计**	11725.86	408.96	408.96	408.96	410.76	410.76	410.76	412.61	412.61
1	**工资**	4612.41	171.45	171.45	171.45	176.59	176.59	176.59	181.89	181.89
1.1	**管理人员**	243.60	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.2	**医护人员**	3451.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00	119.00

1.3	**后勤保障人员**	348.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	**修理费**	490.97	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93	16.93
3	**燃料及动力费**	5567.71	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99	191.99
3.1	**水费**	77.72	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
3.2	**电费**	5489.99	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31	189.31
4	**外购原辅材料费**	1146.25	42.82	42.82	42.82	44.11	44.11	44.11	45.43	45.43
5	**管理费用及其他**	478.33	17.82	17.82	17.82	18.33	18.33	18.33	18.86	18.86

（2）财务费用

本项目债券融资 4600 万元，本项目债券存续期限 30 年，在债券存续期每年付息一次，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

本项目专项债券利息共计 5022.00 万元，其中计入建设期利息累计 216.00 万元，运营期利息 4806.00 万元。

4.1.3 相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第二项规定：“养老机构提供的养老服务免征增值税”，本项目收入属于（财税〔2019〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围，因此本项目免征增值税；

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》相关规定，

本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

本项目为税收政策优惠项目不计取增值税、城市建设维护费、教育附加费及地方教育附加费。

4.1.4 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 23913.71 万元，运营成本为 11725.86 万元、相关税费 0 万元，净收益合计 12187.85 万元。

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流预测情况

以项目收入基础，本项目计算期内累计现金流入 23913.71 万元，累计现金流出 11725.86 万元，所得税后净现金流为 12187.85 万元。

项目收益表

单位：万元

年份	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	项目净收益
2024	645.84	392.19	0.00	253.65
2025	688.36	394.98	0.00	293.38
2026	730.87	397.76	0.00	333.11
2027	751.77	399.22	0.00	352.55
2028	751.77	399.22	0.00	352.55
2029	751.77	399.22	0.00	352.55
2030	773.28	400.73	0.00	372.55
2031	773.28	400.73	0.00	372.55
2032	773.28	400.73	0.00	372.55
2033	795.44	402.28	0.00	393.16
2034	795.44	402.28	0.00	393.16
2035	795.44	402.28	0.00	393.16
2036	818.27	403.88	0.00	414.39

2037	818.27	403.88	0.00	414.39
2038	818.27	403.88	0.00	414.39
2039	841.78	405.52	0.00	436.26
2040	841.78	405.52	0.00	436.26
2041	841.78	405.52	0.00	436.26
2042	866.00	407.22	0.00	458.78
2043	866.00	407.22	0.00	458.78
2044	866.00	407.22	0.00	458.78
2045	890.95	408.96	0.00	481.99
2046	890.95	408.96	0.00	481.99
2047	890.95	408.96	0.00	481.99
2048	916.65	410.76	0.00	505.89
2049	916.65	410.76	0.00	505.89
2050	916.65	410.76	0.00	505.89
2051	943.11	412.61	0.00	530.50
2052	943.11	412.61	0.00	530.50
合计	23913.71	11725.86	0.00	12187.85

4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 9412.75 万元。收入扣除成本（包含经营成本、相关税费）后用于平衡项目融资本息的收益为 12187.85 万元。本息覆盖倍数为 1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0	207.00	207.00	0.00
2	0	207.00	207.00	253.65
3	0	207.00	207.00	293.38
4	0	207.00	207.00	333.11
5	0	207.00	207.00	352.55

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
6	46	207.00	253.00	352.55
7	46	204.93	250.93	352.55
8	46	202.86	248.86	372.55
9	46	200.79	246.79	372.55
10	46	198.72	244.72	372.55
11	92	196.65	288.65	393.16
12	92	192.51	284.51	393.16
13	92	188.37	280.37	393.16
14	92	184.23	276.23	414.39
15	92	180.09	272.09	414.39
16	92	175.95	267.95	414.39
17	92	171.81	263.81	436.26
18	92	167.67	259.67	436.26
19	92	163.53	255.53	436.26
20	92	159.39	251.39	458.78
21	230	155.25	385.25	458.78
22	230	144.90	374.90	458.78
23	230	134.55	364.55	481.99
24	230	124.20	354.20	481.99
25	230	113.85	343.85	481.99
26	460	103.50	563.50	505.89
27	460	82.80	542.80	505.89
28	460	62.10	522.10	505.89
29	460	41.40	501.40	530.50
30	460	20.70	480.70	530.50
合计	4600	4813	9412.75	12187.85
本息覆盖倍数	**1.29**			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.29，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降10%	收入比预测下降5%	预测收入	收入比预测上升5%	收入比预测上升10%
1	收入	21522.34	22718.02	23913.71	25109.40	26305.08
2	成本	11725.86	11725.86	11725.86	11725.86	11725.86
3	收益	9796.48	10992.16	12187.85	13383.54	14579.22
4	债券本息支付	9412.75	9412.75	9412.75	9412.75	9412.75
5	收益本息覆盖倍数	1.04	1.17	1.29	1.42	1.55

6.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 12187.85 万元，应付债券本金及利息合计 9412.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为开封市祥符区综合养老服务中心项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•郑州　　二〇二二年七月二十七日

全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

与原件核对相符

登记机关

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

与原件核对相符

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月[illegible]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 No. of Certificate 110001640008

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

发证日期 Date of Issuance 2008 06 13

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南恒新会计师事务所（普通合伙） 4101035455912

7

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

与原件核对相符



姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 Full name 李旭国
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1978-04-10
工作单位 Work Unit 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410521197804105017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 12 月 4 日

4101035455912

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

中天银河南分

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 12 月 30 日

与原件核对相符

证书编号 No. of Certificate 410000390044
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2004 年 09 月 29 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

涧西区养老服务体系建设项目

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0106 号

涧西区养老服务体系建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0106 号

我们接受委托，对涧西区养老服务体系建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

本报告仅供涧西区养老服务体系建设项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《涧西区养老服务体系建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

二〇二二年十月二十六日　　中国注册会计师：

附件：

涧西区养老服务体系建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

项目建设地点为洛阳市涧西区范围内南昌街道办事处、天津街道办事处、武汉街道办事处、工农街道办事处、湖北街道办事处、郑州街道办事处、周山路街道办事处、珠江路街道办事处、长春街道办事处、重庆街道办事处、长安街道办事处、辛店街道办事处、瀛洲街道办事处、徐家营街道办事处及下辖部分社区。

（二）建设内容与规模

本项目为涧西区养老服务体系建设项目，计划改扩建总建筑面积 64753.9 ㎡，其中街道办养老服务机构改扩建建筑面积 40662.9 ㎡，设置总床位数 1249 张；社区日间照料中心建筑面积为 24091.0 ㎡，年均服务人数 9000 人。

1、街道办养老服务机构包括南昌街道办事处 2800.0 ㎡（设置床位数 65 张）、天津街道办事处 4700.0 ㎡（设置床位数 95 张）、武汉街道办事处 1050.0 ㎡（设置床位数 50 张）、工农街道办事处 1500.0 ㎡（设置床位数 50 张）、湖北街道办事处 3540.0 ㎡（设置床位数 94 张）、郑州街道办事处 3500.0 ㎡（设置床位数 90 张）、周山路街道办事处 3348.9 ㎡（设置床位数 108 张）、珠江路街道办事处 3200.0 ㎡（设置床位数 107 张）、长春街道办事处 2000.0 ㎡（设置床位数 60 张）、重庆街道办事处 2624.0 ㎡（设置床位数 125 张）、长安街道办事处 3500.0 ㎡（设置床位数 95 张）、辛店街道办事处 3300.0 ㎡（设置床位数 100 张）、瀛洲街道办事处 3500.0 ㎡（设置床位数 130 张）、徐家营街道办事处 2100.0 ㎡（设置床位数 80 张）。

2、社区日间照料中心包括南昌街道办事处下辖社区日间照料中心 2820.0 ㎡、天津街道办事处下辖社区日间照料中心 1905.0 ㎡、武汉街道办事处下辖社区日间照料中心 1150.0 ㎡、工农街道办事处下辖社区日间照料中心 6041.0 ㎡、湖北街道办事处下辖社区日间照料中心 2103.0 ㎡、郑州街道办事处下辖社区日间照料中心 950.0 ㎡、周山路街道

办事处下辖社区日间照料中心 1125.0 ㎡、珠江路街道办事处下辖社区日间照料中心 2207.0 ㎡、长春街道办事处下辖社区日间照料中心 2585.0 ㎡、重庆街道办事处下辖社区日间照料中心 515.0 ㎡、长安街道办事处下辖社区日间照料中心 2690.0 ㎡。

（三）投资估算

本项目计划投资 14675.19 万元。其中工程费用 12068.2 万元，工程建设的其他费用 719.99 万元，预备费 511.53 万元，流动资金 1375.47 万元。

投资估算表

（单位：万元）

序号	项目	估算价值(万元)					比例（%）
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	
1	**工程费用**	**6610.92**	**1050.00**	**4407.28**	**0.00**	**12068.20**	**82.24**
1.1	**主体工程**	**6610.92**	**1050.00**	**4407.28**	**0.00**	**12068.20**	**82.24**
2	**工程建设其他费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**719.99**	**719.99**	**4.91**
2.1	建设单位管理费				160.68	160.68	
2.2	前期工作咨询费				45.00	45.00	
2.3	勘查设计费				289.64	289.64	
2.4	监理费				120.68	120.68	
2.5	招标代理费				31.58	31.58	
2.6	临时设施费				60.34	60.34	
2.7	劳动安全卫生评审费				12.07	12.07	
3	**预备费**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**511.53**	**511.53**	**3.49**
3.1	基本预备费				511.53	511.53	
3.2	涨价预备费				0.00	0.00	
4	**建设投资合计**	**6610.92**	**1050.00**	**4407.28**	**1231.52**	**13299.72**	**100.00**
	比例（%）	49.71	7.89	33.14	9.26	100.00	
5	**流动资金**					**1375.47**	
6	**总投资**					**14675.19**	

（四）资金筹措方式

本项目总投资为 14675.19 万元，资金来源为地方财政配套及专项债券资金，其中计划地方财政配套 4675.19 万元，占总投资的 31.86%；计划申请使用债券资金 10000.00 万元,占总投资比为 69.14%。

本项目2023年拟投入地方财政配套4675.19万元，申请使用专项债券资金10000.00万元。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 14675.19 万元，资金来源为地方财政配套以及申请地方政府专项债券，其中计划地方财政配套4675.19万元，占总投资的31.86%，计划全部申请使用财政资金，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳市西苑城市开发建设有限公司，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益测算范围

本次收益测算的范围为养老服务的照护费收入、床位费收入和日间照料中心出租收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件

1、照护费收入预测基础及基本假设

涧西区养老服务体系建设项目设置养老床位 1249 张。按照照护级别分为自理级床位 279 张、半护理床位 330 张、全护理床位 490 张、特护床位 150 张。

项目	照料程度（从低到高）（收费标准：元/人/月）				
	自理	介助	介护一	介护二	介护三
鹤山区中心养老院项目	1700	2200	2800	3200	3400
宝丰县社会养老服务中心建设项目	2207	-	3140	-	4140
郑州市金水区总医院南院区养老收费	1000	2000	3000	4500	6000
郸城县中医院精神病专科院区和康复养老中心项目	2200	-	3500	-	4000
平均值	1778	2100	3110	3850	4385
本项目	600	1400	2300	2300	3800

以上为省内同类项目的收费标准，基于谨慎考虑，本项目各类型护理费收费标准均按照低于省内同类收费标准平均值制定。洛阳市涧西区的养老服务中心目前统一由项目单位进行运营，具体收费标准如下：

入住类型	护理费（元/人/月）
自理	600
半护理	1400
全护理	2300
特护	3800

假设本项目建成后，照护费收费标准与养老服务中心现有收费标准保持一致，即自理级床位 600 元/月、半护理级床位 1400 元/月、全护理级床位 2300 元/月、特护级床位 3800 元/月。考虑到物价上涨等因素，假设本项目照护费每 10 年上涨 10%。

涧西区养老院床位目前处于供不应求的状态，基本不存在使用率的问题，但基于谨慎考虑，我们参照省内同类养老院的床位使用率测算本项目的床位使用率。

项目	鹤山区中心养老院项目	宝丰县社会养老服务中心建设项目	郑州市金水区总医院南院区养老收费	郸城县中医院精神病专科院区和康复养老中心项目
床位使用率	90%	90%	90%	80%

以上为省内同类养老院的床位使用率，假设本项目养老床位使用率为同类养老院的最低值。假设本项目运营期第一年床位使用率为 60%，第二年为 70%，第三年以后年份均 80%测算。

2、养老院床位费收入预测基础及基本假设

洛阳市涧西区的养老服务中心目前统一由项目单位进行运营，养老床位的床位费收费标准分为三档，其中：单人间 2300 元/月、双人间 1700 元/月、四人间 1200 元/月。出于谨慎性考虑，对床位费收入测算时全部按照最低收费标准，即 1200 元/月。

3、日间照料中心出租收入

社区日间照料中心将采用与私营养老机构合作的方式运营，日间照料中心建筑面积为 25091.0 ㎡，计划全部出租，通过对外出租的方式获得收入。出租单价参考周边住宅租赁单价，在对收入进行测算时出于谨慎性原则，出租单价以周边商铺平均价格的 70%计算即 25.2（元/㎡/月），假设第一年出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年及以后年度出租率为 80%。

名称或位置	租金价格（元/月）	面积（㎡）	租赁单价（元/㎡/月）
涧西区九都西路与南昌路交叉口	4800	130	36.92
涧西区中弘中央广场	7500	218	34.40
牡丹广场西苑路天津路口	3300	90	36.67
平均值			**36.00**

（三）成本费用预测基础及基本假设

1、职工工资及福利费预测基础及基本假设

照护人员一般按照被照护人员的照护级别配备参考中华人民共和国民政行业标准《养老机构岗位设置及人员配备规范》，为了提供更优质的服务，保持行业竞争力，本项目配备照护人员比例大于行业标准并结合本项目实际情况，本项目预计需要 303 名照护人员（含管理人员及相关后勤保障人员），具体数据如下表：

照护级别	自理级	介助级	介护一级	介护二级	合计
需照护预计人数	279	330	490	150	1249
配备照护人员比例	08:01	06:01	04:01	02:01	-
配备照护人员人数	35	55	123	75	288

在预测照护人员工资时，假设本项目照护人员人均工资及福利费与洛阳市同类项目照护人员保持一致。经调查，洛阳市部分医养项目的人员工资情况如下表：

机构名称	职位	工资及福利费区间	平均值
洛阳和家养老服务中心	护士	4000-5000	4,500
洛阳国润安泰养老服务有限公司	健康管理师	3500-5500	4,500
洛阳泰弘养老产业有限公司	护工/护理人员	3000-4000	3,500
洛阳群安医养院	护工	4000-5000	4,500
平均值			4,250

假设项目运营第一年照护人员平均工资及福利支出与周边同类项目的平均值保持一致，即 51,000 元/年（4,250 元/月）。根据国家统计局公布的数据，2018 年-2020 年我国 CPI 同比分别增长 2.10%、2.90%、2.50%，平均涨幅为 2.50%。考虑到物价上涨等因素，假设本项目照护人员平均工资及福利每年上涨 2.50%。

2、水电费支出

据专业人员测算，本项目运营期预计每年消耗水量为 280725 吨，电量 458.57 万度。根据河南省发展和改革委员会《关于对洛阳市调整城市供水价格的批复》(豫发改价管[2014]1600 号)，养老院参照的居民合表客户水价为 3.3 元/吨。根据河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》，工商业用电最低价为 0.58 元/度，最高价为 0.61 元/度，基于谨慎性考虑，假设本项目电价为 0.61 元/度。

经测算，本项目运营期年水电费为 3,723,669.5 元。

5、其他照护费用

养老部分的主要成本为人员工资、水电费支出，这些成本均已单独测算。其他照护费用主要包含运营过程中可能产生的办公费、培训费、差旅费等零星支出。其他照护费用按照项目收入（含照护费收入和床位费收入）的 5%进行测算。

6、折旧费

本项目固定资产投资总额为 12068.20 万元，假设固定资产使用寿命为 30 年，假设固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 3,821,596.67 元。

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

时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

7、财务费用

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

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

8、增值税及附加

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），养老机构为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务免收增值税。

9、所得税

根据财政部、国家税务总局《关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》(财税〔2009〕122 号)，公立养老机构免征企业所得税。

（四）收益测算

基于以上预测基础及假设，在债券存续期间项目单位预期收益如下：

金额单位：元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、营运收入	-	**32,085,311.04**	**32,125,200.00**	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**
1.照护费收入	-	**16,747,200.00**	**19,539,600.00**	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**
1.1 自理级照护收入	-	1,202,400.00	1,404,000.00	1,605,600.00	1,605,600.00	1,605,600.00	1,605,600.00
自理级人数	-	167.00	195.00	223.00	223.00	223.00	223.00
收费标准（元/月）	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.2 半护理照护收入	-	3,326,400.00	3,880,800.00	4,435,200.00	4,435,200.00	4,435,200.00	4,435,200.00
半护理人数	-	198.00	231.00	264.00	264.00	264.00	264.00
收费标准（元/月）	-	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
1.3 全护理照护收入	-	8,114,400.00	9,466,800.00	10,819,200.00	10,819,200.00	10,819,200.00	10,819,200.00

全护理人数	-	294.00	343.00	392.00	392.00	392.00	392.00
收费标准（元/月）	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
1.4 特护照护收入	-	4,104,000.00	4,788,000.00	5,472,000.00	5,472,000.00	5,472,000.00	5,472,000.00
特护级人数	-	90.00	105.00	120.00	120.00	120.00	120.00
收费标准（元/月）	-	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
床位使用率（%）	-	60%	70%	80%	80%	80%	80%
2.床位费收入	-	**10,785,600.00**	**12,585,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**
照护人员数量	-	749.00	874.00	999.00	999.00	999.00	999.00
收费标准（元/月）	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3.日间照料中心出租收入	-	**4,552,511.04**	**5,311,262.88**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**
出租面积	-	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00
出租单价（元/㎡/年）	-	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
出租率	-	60%	70%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	-	**28,335,626.17**	**28,861,571.17**	**29,397,174.29**	**29,803,056.99**	**30,219,086.77**	**30,623,017.28**
1.职工工资及福利费	-	**15,453,000.00**	**15,839,325.00**	**16,235,308.13**	**16,641,190.83**	**17,057,220.60**	**17,483,651.11**
照护人员数量	-	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00
人均工资及福利费	-	51,000.00	52,275.00	53,581.88	54,921.42	56,294.46	57,701.82
2.水电费支出	-	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**
3.其他照护费用	-	**837,360.00**	**976,980.00**	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**
4.折旧费	-	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
5.财务费用	-	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,477,500.00**
三、净收益	-	**3,749,684.87**	**3,263,628.83**	**7,320,425.71**	**6,914,543.01**	**6,498,513.23**	**6,094,582.72**
1。折旧费	-	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
2.财务费用	-	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,500,000.00**	**4,477,500.00**
三、项目现金净流量	-	**12,071,281.54**	**11,585,225.50**	**15,642,022.38**	**15,236,139.67**	**14,820,109.90**	**14,393,679.39**

(续表)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、营运收入	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**	**36,717,600.00**	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**
1.照护费收入	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**	**22,332,000.00**	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**
1.1 自理级照护收入	1,605,600.00	1,605,600.00	1,605,600.00	1,605,600.00	1,766,160.00	1,766,160.00
自理级人数	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00
收费标准（元/月）	600.00	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00

1.2 半护理照护收入	4,435,200.00	4,435,200.00	4,435,200.00	4,435,200.00	4,878,720.00	4,878,720.00
半护理人数	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
收费标准（元/月）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,540.00	1,540.00
1.3 全护理照护收入	10,819,200.00	10,819,200.00	10,819,200.00	10,819,200.00	11,901,120.00	11,901,120.00
全护理人数	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
收费标准（元/月）	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,530.00	2,530.00
1.4 特护照护收入	5,472,000.00	5,472,000.00	5,472,000.00	5,472,000.00	6,019,200.00	6,019,200.00
特护级人数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
收费标准（元/月）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	4,180.00	4,180.00
床位使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.床位费收入	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**
照护人员数量	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00
收费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3.日间照料中心出租收入	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**
出租面积	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00
出租单价（元/㎡/年）	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**31,015,108.56**	**31,418,127.12**	**31,832,346.14**	**32,258,045.64**	**32,784,672.63**	**33,189,201.29**
1.职工工资及福利费	**17,920,742.39**	**18,368,760.95**	**18,827,979.98**	**19,298,679.47**	**19,781,146.46**	**20,275,675.12**
照护人员数量	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00
人均工资及福利费	59,144.36	60,622.97	62,138.55	63,692.01	65,284.31	66,916.42
2.水电费支出	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**
3.其他照护费用	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**	**1,116,600.00**	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**
4.折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
5.财务费用	**4,432,500.00**	**4,387,500.00**	**4,342,500.00**	**4,297,500.00**	**4,230,000.00**	**4,140,000.00**
三、净收益	**5,702,491.44**	**5,299,472.88**	**4,885,253.86**	**4,459,554.36**	**6,166,127.37**	**5,761,598.71**
1。折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
2.财务费用	**4,432,500.00**	**4,387,500.00**	**4,342,500.00**	**4,297,500.00**	**4,230,000.00**	**4,140,000.00**
三、项目现金净流量	**13,956,588.11**	**13,508,569.55**	**13,049,350.52**	**12,578,651.03**	**14,217,724.04**	**13,723,195.38**

(续表)

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、营运收入	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**

1.照护费收入	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**
1.1 自理级照护收入	1,766,160.00	1,766,160.00	1,766,160.00	1,766,160.00	1,766,160.00	1,766,160.00
自理级人数	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00
收费标准（元/月）	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
1.2 半护理照护收入	4,878,720.00	4,878,720.00	4,878,720.00	4,878,720.00	4,878,720.00	4,878,720.00
半护理人数	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
收费标准（元/月）	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00
1.3 全护理照护收入	11,901,120.00	11,901,120.00	11,901,120.00	11,901,120.00	11,901,120.00	11,901,120.00
全护理人数	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
收费标准（元/月）	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00
1.4 特护照护收入	6,019,200.00	6,019,200.00	6,019,200.00	6,019,200.00	6,019,200.00	6,019,200.00
特护级人数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
收费标准（元/月）	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00
床位使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.床位费收入	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**
照护人员数量	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00
收费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3.日间照料中心出租收入	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**
出租面积	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00
出租单价（元/㎡/年）	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**33,606,093.17**	**34,035,657.34**	**34,478,210.62**	**34,934,077.73**	**35,403,591.52**	**35,887,093.16**
1.职工工资及福利费	**20,782,567.00**	**21,302,131.18**	**21,834,684.46**	**22,380,551.57**	**22,940,065.36**	**23,513,566.99**
照护人员数量	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00
人均工资及福利费	68,589.33	70,304.06	72,061.66	73,863.21	75,709.79	77,602.53
2.水电费支出	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**
3.其他照护费用	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**
4.折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
5.财务费用	**4,050,000.00**	**3,960,000.00**	**3,870,000.00**	**3,780,000.00**	**3,690,000.00**	**3,600,000.00**
三、净收益	**5,344,706.83**	**4,915,142.66**	**4,472,589.38**	**4,016,722.27**	**3,547,208.48**	**3,063,706.84**
1。折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
2.财务费用	**4,050,000.00**	**3,960,000.00**	**3,870,000.00**	**3,780,000.00**	**3,690,000.00**	**3,600,000.00**

三、项目现金净流量	**13,216,303.50**	**12,696,739.32**	**12,164,186.04**	**11,618,318.93**	**11,058,805.14**	**10,485,303.51**

(续表)

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、营运收入	**38,950,800.00**	**38,950,800.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**
1.照护费收入	**24,565,200.00**	**24,565,200.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**
1.1 自理级照护收入	1,766,160.00	1,766,160.00	1,942,776.00	1,942,776.00	1,942,776.00	1,942,776.00
自理级人数	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00
收费标准（元/月）	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	726.00
1.2 半护理照护收入	4,878,720.00	4,878,720.00	5,366,592.00	5,366,592.00	5,366,592.00	5,366,592.00
半护理人数	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
收费标准（元/月）	1,540.00	1,540.00	1,694.00	1,694.00	1,694.00	1,694.00
1.3 全护理照护收入	11,901,120.00	11,901,120.00	13,091,232.00	13,091,232.00	13,091,232.00	13,091,232.00
全护理人数	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00
收费标准（元/月）	2,530.00	2,530.00	2,783.00	2,783.00	2,783.00	2,783.00
1.4 特护照护收入	6,019,200.00	6,019,200.00	6,621,120.00	6,621,120.00	6,621,120.00	6,621,120.00
特护级人数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
收费标准（元/月）	4,180.00	4,180.00	4,598.00	4,598.00	4,598.00	4,598.00
床位使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.床位费收入	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**
照护人员数量	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00
收费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3.日间照料中心出租收入	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**
出租面积	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00
出租单价（元/㎡/年）	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**36,384,932.33**	**36,897,467.49**	**37,480,392.02**	**37,888,430.51**	**38,312,294.97**	**38,752,381.04**
1.职工工资及福利费	**24,101,406.16**	**24,703,941.32**	**25,321,539.85**	**25,954,578.35**	**26,603,442.81**	**27,268,528.88**
照护人员数量	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00
人均工资及福利费	79,542.59	81,531.16	83,569.44	85,658.67	87,800.14	89,995.14
2.水电费支出	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**
3.其他照护费用	**1,228,260.00**	**1,228,260.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**

4.折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
5.财务费用	**3,510,000.00**	**3,420,000.00**	**3,262,500.00**	**3,037,500.00**	**2,812,500.00**	**2,587,500.00**
三、净收益	**2,565,867.67**	**2,053,332.51**	**3,926,927.98**	**3,518,889.49**	**3,095,025.03**	**2,654,938.96**
1。折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**
2.财务费用	**3,510,000.00**	**3,420,000.00**	**3,262,500.00**	**3,037,500.00**	**2,812,500.00**	**2,587,500.00**
三、项目现金净流量	**9,897,464.34**	**9,294,929.18**	**11,011,024.65**	**10,377,986.15**	**9,729,121.69**	**9,064,035.62**

(续表)

年度	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**合计**
一、营运收入	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**41,407,320.00**	**1,120,125,191.04**
1.照护费收入	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**27,021,720.00**	**703,790,280.00**
1.1 自理级照护收入	1,942,776.00	1,942,776.00	1,942,776.00	1,942,776.00	1,942,776.00	50,597,784.00
自理级人数	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	
收费标准（元/月）	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	
1.2 半护理照护收入	5,366,592.00	5,366,592.00	5,366,592.00	5,366,592.00	5,366,592.00	139,775,328.00
半护理人数	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	
收费标准（元/月）	1,694.00	1,694.00	1,694.00	1,694.00	1,694.00	
1.3 全护理照护收入	13,091,232.00	13,091,232.00	13,091,232.00	13,091,232.00	13,091,232.00	340,967,088.00
全护理人数	392.00	392.00	392.00	392.00	392.00	
收费标准（元/月）	2,783.00	2,783.00	2,783.00	2,783.00	2,783.00	
1.4 特护照护收入	6,621,120.00	6,621,120.00	6,621,120.00	6,621,120.00	6,621,120.00	172,450,080.00
特护级人数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
收费标准（元/月）	4,598.00	4,598.00	4,598.00	4,598.00	4,598.00	
床位使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	
2.床位费收入	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**14,385,600.00**	**411,782,400.00**
照护人员数量	999.00	999.00	999.00	999.00	999.00	
收费标准（元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
3.日间照料中心出租收入	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**6,070,014.72**	**173,754,171.36**
出租面积	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	25,091.00	
出租单价（元/㎡/年）	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
二、成本费用	**39,209,094.27**	**39,570,350.32**	**39,836,575.27**	**40,120,705.85**	**40,423,189.69**	**1,002,957,571.35**
1.职工工资及福利	**27,950,242.10**	**28,648,998.15**	**29,365,223.11**	**30,099,353.68**	**30,851,837.52**	**646,805,338.52**

费						
照护人员数量	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	
人均工资及福利费	92,245.02	94,551.15	96,914.93	99,337.80	101,821.25	
2.水电费支出	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**3,723,669.50**	**107,986,415.50**
3.其他照护费用	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**1,351,086.00**	**35,189,514.00**
4.折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	
5.财务费用	**2,362,500.00**	**2,025,000.00**	**1,575,000.00**	**1,125,000.00**	**675,000.00**	
三、净收益	**2,198,225.73**	**1,836,969.68**	**1,570,744.73**	**1,286,614.15**	**984,130.31**	**117,167,619.69**
1。折旧费	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	**3,821,596.67**	
2.财务费用	**2,362,500.00**	**2,025,000.00**	**1,575,000.00**	**1,125,000.00**	**675,000.00**	
三、项目现金净流量	**8,382,322.40**	**7,683,566.35**	**6,967,341.39**	**6,233,210.82**	**5,480,726.98**	**330,143,923.02**

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 10000 万元，2023 年计划使用 10000 万元，本次申请使用 10000 万元。

债券期限为 30 年，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

假设债券利率为 4.50%，在项目运营期内应还本付息情况如下：

单位：元

年份	期初本金	年度新增	年度偿还	期末余额	利率	应付利息
2023 年	-	100,000,000	-	100,000,000	4.50%	2,250,000
2024 年	100,000,000	-	-	100,000,000	4.50%	4,500,000
2025 年	100,000,000	-	-	100,000,000	4.50%	4,500,000
2026 年	100,000,000	-	-	100,000,000	4.50%	4,500,000
2027 年	100,000,000	-	-	100,000,000	4.50%	4,500,000
2028 年	100,000,000	-	-	100,000,000	4.50%	4,500,000
2029 年	100,000,000	-	1,000,000	99,000,000	4.50%	4,477,500
2030 年	99,000,000	-	1,000,000	98,000,000	4.50%	4,432,500
2031 年	98,000,000	-	1,000,000	97,000,000	4.50%	4,387,500
2032 年	97,000,000	-	1,000,000	96,000,000	4.50%	4,342,500
2033 年	96,000,000	-	1,000,000	95,000,000	4.50%	4,297,500
2034 年	95,000,000	-	2,000,000	93,000,000	4.50%	4,230,000

2035 年	93,000,000	-	2,000,000	91,000,000	4.50%	4,140,000
2036 年	91,000,000	-	2,000,000	89,000,000	4.50%	4,050,000
2037 年	89,000,000	-	2,000,000	87,000,000	4.50%	3,960,000
2038 年	87,000,000	-	2,000,000	85,000,000	4.50%	3,870,000
2039 年	85,000,000	-	2,000,000	83,000,000	4.50%	3,780,000
2040 年	83,000,000	-	2,000,000	81,000,000	4.50%	3,690,000
2041 年	81,000,000	-	2,000,000	79,000,000	4.50%	3,600,000
2042 年	79,000,000	-	2,000,000	77,000,000	4.50%	3,510,000
2043 年	77,000,000	-	2,000,000	75,000,000	4.50%	3,420,000
2044 年	75,000,000	-	5,000,000	70,000,000	4.50%	3,262,500
2045 年	70,000,000	-	5,000,000	65,000,000	4.50%	3,037,500
2046 年	65,000,000	-	5,000,000	60,000,000	4.50%	2,812,500
2047 年	60,000,000	-	5,000,000	55,000,000	4.50%	2,587,500
2048 年	55,000,000	-	5,000,000	50,000,000	4.50%	2,362,500
2049 年	50,000,000	-	10,000,000	40,000,000	4.50%	2,025,000
2050 年	40,000,000	-	10,000,000	30,000,000	4.50%	1,575,000
2051 年	30,000,000	-	10,000,000	20,000,000	4.50%	1,125,000
2052 年	20,000,000	-	10,000,000	10,000,000	4.50%	675,000
2053 年	10,000,000	-	10,000,000	-	4.50%	225,000
合计	/	/	**100,000,000.00**	/	/	**104,625,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	2,250,000.00	2,250,000.00	-
2024 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	12,071,281.54
2025 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	11,585,225.50
2026 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	15,642,022.38
2027 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	15,236,139.67
2028 年	-	4,500,000.00	4,500,000.00	14,820,109.90

2029 年	1,000,000.00	4,477,500.00	5,477,500.00	14,393,679.39
2030 年	1,000,000.00	4,432,500.00	5,432,500.00	13,956,588.11
2031 年	1,000,000.00	4,387,500.00	5,387,500.00	13,508,569.55
2032 年	1,000,000.00	4,342,500.00	5,342,500.00	13,049,350.52
2033 年	1,000,000.00	4,297,500.00	5,297,500.00	12,578,651.03
2034 年	2,000,000.00	4,230,000.00	6,230,000.00	14,217,724.04
2035 年	2,000,000.00	4,140,000.00	6,140,000.00	13,723,195.38
2036 年	2,000,000.00	4,050,000.00	6,050,000.00	13,216,303.50
2037 年	2,000,000.00	3,960,000.00	5,960,000.00	12,696,739.32
2038 年	2,000,000.00	3,870,000.00	5,870,000.00	12,164,186.04
2039 年	2,000,000.00	3,780,000.00	5,780,000.00	11,618,318.93
2040 年	2,000,000.00	3,690,000.00	5,690,000.00	11,058,805.14
2041 年	2,000,000.00	3,600,000.00	5,600,000.00	10,485,303.51
2042 年	2,000,000.00	3,510,000.00	5,510,000.00	9,897,464.34
2043 年	2,000,000.00	3,420,000.00	5,420,000.00	9,294,929.18
2044 年	5,000,000.00	3,262,500.00	8,262,500.00	11,011,024.65
2045 年	5,000,000.00	3,037,500.00	8,037,500.00	10,377,986.15
2046 年	5,000,000.00	2,812,500.00	7,812,500.00	9,729,121.69
2047 年	5,000,000.00	2,587,500.00	7,587,500.00	9,064,035.62
2048 年	5,000,000.00	2,362,500.00	7,362,500.00	8,382,322.40
2049 年	10,000,000.00	2,025,000.00	12,025,000.00	7,683,566.35
2050 年	10,000,000.00	1,575,000.00	11,575,000.00	6,967,341.39
2051 年	10,000,000.00	1,125,000.00	11,125,000.00	6,233,210.82
2052 年	10,000,000.00	675,000.00	10,675,000.00	5,480,726.98
2053 年	10,000,000.00	225,000.00	10,225,000.00	-
合计	**100,000,000.00**	**104,625,000.00**	**204,625,000.00**	**330,143,923.02**
本息覆盖倍数	**1.61**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.61 倍。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

2022年7月1日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

2020年3月30日

洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0290 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目拟申请政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限三十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		1,800.00		1,800.00	81.00	81.00
第二年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第三年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第四年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第五年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
第六年	1,800.00		18.00	1,782.00	81.00	99.00
第七年	1,782.00		18.00	1,764.00	80.19	98.19
第八年	1,764.00		18.00	1,746.00	79.38	97.38
第九年	1,746.00		18.00	1,728.00	78.57	96.57
第十年	1,728.00		18.00	1,710.00	77.76	95.76
第十一年	1,710.00		36.00	1,674.00	76.95	112.95

第十二年	1,674.00		36.00	1,638.00	75.33	111.33
第十三年	1,638.00		36.00	1,602.00	73.71	109.71
第十四年	1,602.00		36.00	1,566.00	72.09	108.09
第十五年	1,566.00		36.00	1,530.00	70.47	106.47
第十六年	1,530.00		36.00	1,494.00	68.85	104.85
第十七年	1,494.00		36.00	1,458.00	67.23	103.23
第十八年	1,458.00		36.00	1,422.00	65.61	101.61
第十九年	1,422.00		36.00	1,386.00	63.99	99.99
第二十年	1,386.00		36.00	1,350.00	62.37	98.37
第二十一年	1,350.00		90.00	1,260.00	60.75	150.75
第二十二年	1,260.00		90.00	1,170.00	56.70	146.70
第二十三年	1,170.00		90.00	1,080.00	52.65	142.65
第二十四年	1,080.00		90.00	990.00	48.60	138.60
第二十五年	990.00		90.00	900.00	44.55	134.55
第二十六年	900.00		180.00	720.00	40.50	220.50
第二十七年	720.00		180.00	540.00	32.40	212.40
第二十八年	540.00		180.00	360.00	24.30	204.30
第二十九年	360.00		180.00	180.00	16.20	196.20
第三十年	180.00		180.00	-	8.10	188.10
合计	-	1,800.00	1,800.00		1,883.25	3,683.25

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目预计在债券存续期第二年投入使用并开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据项目单位提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为保教费收入、延时托管收入等；在 30 年期债券存续期营业收入合计为 7,526.28 万元，运营成本合计为 2,864.57 万元。

2、净现金流入

以洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目建成后保教费收入、延时托管收入为基础，考虑工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益为 4,661.71 万元。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目主要收益来源于保教费收入、延时托管收入，通过对项目收入的估算，偿还债券本息之后，累计现金结余金额为 978.46 万元，相对应的本息覆盖倍数为 1.27。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
4,661.71	3,683.25	978.46	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

（本页无正文）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州

二〇二二年五月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

幼儿教育是一切教育的基础，是提高国民整体素质的主要途径，是实现中华民族伟大复兴的奠基工程，是整个国民教育事业发展的重中之重。党中央国务院十分重视学前教育的发展与改革，国发〔2010〕41 号《国务院关于当前发展学前教育的若干意见》中指出：“一、把发展学前教育摆在更加重要的位置。学前教育是终身学习的开端，是国民教育体系的重要组成部分，是重要的社会公益事业。二、多种形式扩大学前教育资源。大力发展公办幼儿园，提供广覆盖、保基本的学前教育公共服务。加大政府投入，新建、改建、扩建安全、适用的幼儿园。”近年来，河南省委、省政府始终把发展学前教育、提高学前教育质量，作为推进教育现代化建设、改善民生的重要举措和紧迫任务。先后出台了“河南省人民政府关于印发《基本公共服务体系“十三五”规划》的通知”、“河南省人民政府关于大力发展学前教育的意见”等相关政策，进一步强化政府责任，完善学前教育管理体制和发展机制。但是，由于基础差、欠账多，学前教育仍是我省教育体系中最薄弱的环节，普惠性资源不足，“入公办园难、入优质民办园贵”，教师数量短缺、待遇偏低，可持续发展的体制机制建设滞后，管理水平和保教质量参差不齐等问题还普遍存在，仍处于爬坡过坎的关键期。

洛龙区进一步加大政策扶持力度，积极争取出台相关政策，进一步强化政府职能，加大投入，切实推进学前教育专项建设经费的落实，为学前教育事业提供实质性的政策保障。随着洛龙区社会经济的快速发展，城市化进程加快，常驻人口与日俱增，现有的幼儿教学资源已远远不能满足教育发展的需要，因此建设达到省、市标准的综合、新型幼儿园势在必行。洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园项目的建成将逐步完善洛龙区幼儿园布局调整，辖区的幼师资源得到进一步整合，幼儿就学条件得到进一步改善，教学质量得到进一步提高。为切实改善洛龙区幼儿园整体规模不足、幼儿园布局不合理的现状，保障两所学校周边的适龄幼儿能就近接受高质量的学前教育，洛龙区教育体育局决定实施洛龙区龙腾社区、龙兴社区公办幼儿园建设项目。本项目的兴建，对调整全区教育布局，优化

教育资源的组合，丰富全区教育资源的多样性，满足教育多样化的需求，必将起到良好的助推作用。对洛龙区两所学校周边地区群众的安居乐业具有十分重要的意义。

二、项目单位情况

项目单位：洛阳市洛龙区教育体育局

机构性质：机关

负责人：马永卫

统一社会信用代码：114103114165251695

三、项目概况

（一）项目建设地点

龙腾社区公办幼儿园位于洛龙区开元大道与子京路交叉口西北角；龙兴社区公办幼儿园位于洛龙区古城路与英才路交叉口东北角，北邻北京第二实验小学洛阳分校，东临盛唐至尊。

（二）建设规模及内容

本项目共包含龙腾社区公办幼儿园和龙兴社区公办幼儿园两所幼儿园的建设。

1、龙腾社区公办幼儿园建设规模与内容

根据开元大道及子京路周边适龄学童情况并考虑到教学发展的需要，参照国家教委、河南省教育厅的有关教育建筑标准，确定本项目规划总用地面积 5158.23 ㎡（约合 7.74 亩），总建筑面积 4450.03 ㎡，建设综合教学楼一栋及其它辅助用房，教学规模为 12 个教学班。同时配套建设围墙、供水、供电、供气、供热、室外活动场地、教学设备等其它辅助设施及室外总体工程。龙腾社区公办幼儿园项目综合教学楼主要建设内容为综合教学楼 1 栋，建筑主体三层，框架结构，包含后勤服务区、教学办公区、公共活动场地等；总建筑面积 4450.03 ㎡，建筑基底面积 1465.67 ㎡。其它辅助工程包含室外专用活动场地约 600 ㎡，室外共用活动场地约 600 ㎡等。按照 12 个班规模标准进行设计，平均每班 25 人计算，将容纳学前儿童总数 300 人，生均用地面积 17.19 ㎡，生均建筑面积 14.83 ㎡。项目容积率 0.86，建筑密度 28.41%。

2、龙兴社区公办幼儿园建设规模与内容

根据古城路及英才路周边适龄学童情况并考虑到教学发展的需要，参照国家教委、河南省教育厅的有关教育建筑标准，确定本项目规划总用地面积 1807.15 ㎡（约合 2.71 亩），总建筑面积 2471.07 ㎡，建设综合教学楼一栋及其它辅助用房，教学规模为 6 个教学班，在校生人数为 180 人。同时配套建设围墙、供水、供电、供气、供热、室外活动场地、教学设备等其它辅助设施及室外总体工程。

龙兴社区公办幼儿园项目综合教学楼主要建设内容包含教学楼 1 栋，建筑主体四层，框架结构；办公楼 1 栋，建筑主体二层，框架结构；厨房一个，建筑主体二层，框架结构；门厅 1 层；门卫室一间，主体一层，砖混结构；总建筑面积 1296.52 ㎡。其它辅助工程包含户外运动场地约 800 ㎡；栅栏围墙约 180m 等。按照 6 个班规模标准进行设计，平均每班 30 人计算，将容纳学前儿童总数 180 人，生均建筑面积 13.70 ㎡。项目容积率 1.36，建筑密度 29.61%。

（三）项目建设期

本项目建设期为 12 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算为 3,100.00 万元。其中：工程费用 2,681.68 万元，工程建设其他费用 193.56 万元，预备费 143.76 万元，建设期利息 81.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算金额（万元）					占总投资比例（%）
				建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	
一	**工程费用**			**2325.90**	**329.82**	**25.98**		**2681.68**	**86.51%**
1	龙腾幼儿园工程费用			1492.10	207.42	16.74		**1716.24**	
1.1	综合教学楼	㎡	4450.03	1379.52	167.42	16.74		1563.68	
1.2	辅助工程			112.58	40.00			152.58	
1.2.1	给排水	㎡	4450.03	15.58				15.58	
1.2.2	供配电	㎡	4450.03	17.80				17.80	
1.2.3	大门及门卫室	㎡	20	3.20				3.20	
1.2.4	教学设备采购	项	1		40.00			40.00	
1.2.5	户外运动场地	㎡	1200	72.00				72.00	
1.2.6	围墙	m	200	4.00				4.00	
2	龙兴幼儿园工程费用			833.80	122.40	9.24		**965.44**	
2.1	综合教学楼	㎡	2456.07	761.38	92.40	9.24		863.02	
2.2	辅助工程			72.42	30.00			102.42	

2.2.1	给排水	㎡	2456.07	8.60				8.60	
2.2.2	供配电	㎡	2456.07	9.82				9.82	
2.2.3	大门及门卫室	㎡	15	2.40				2.40	
2.2.4	教学设备采购	项	1		30.00			30.00	
2.2.5	户外运动场地	㎡	800	48.00				48.00	
2.2.6	围墙	m	180	3.60				3.60	
二	**工程建设其他费用**						**193.56**	**193.56**	**6.24%**
1	项目建设管理费						40.23	40.23	
2	工程监理费						30.84	30.84	
3	工程项目前期咨询费						12.07	12.07	
4	工程勘察费						8.58	8.58	
5	工程设计费						48.27	48.27	
6	环境影响评价费						8.05	8.05	
7	场地准备及临时设施费						26.82	26.82	
8	劳动安全卫生评审费						2.68	2.68	
9	工程保险费						8.05	8.05	
10	招标代理服务费						3.49	3.49	
11	工程造价咨询费						4.50	4.50	
三	**工程预备费**						**143.76**	**143.76**	**4.64%**
1	基本预备费						143.76	143.76	
2	涨价预备费								
四	建设期利息							**81.00**	**2.61%**
五	**项目总投资**			**2325.88**	**329.82**	**25.98**	**337.32**	**3100.00**	**100.00%**

2、资金筹措和使用计划

(1)项目资金来源

项目总投资为3,100.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金1,800.00万元，项目资本金1,300.00万元，由财政资金安排，占项目总投资的41.94%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	1,300.00	41.94%
债券资金	1,800.00	58.06%
其它资金		
合计	3,100.00	100.00%

(2)项目资金使用计划

本项目总投资3,100.00万元，其中：拟申请政府专项债券资金1,800.00万元，

剩余资金 1,300.00 万元由区财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
			第一年
一	总投资	3,100.00	3,100.00
二	资金筹措	3,100.00	3,100.00
1	债券资金	1,800.00	1,800.00
2	财政配套	1,300.00	1,300.00

（五）债券使用合规性

本项目建设属于社会事业范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期收益主要为幼儿保教费收入、寒暑假保教费收入、延时托管收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为洛阳市洛龙区教育体育局，项目建成后，项目资产也将登记到洛阳市洛龙区教育体育局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目建设教学规模为 18 个教学班，在校生人数为 480 人，可产生幼儿保教费收入。项目建成后，洛阳市洛龙区教育体育局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，洛阳市洛龙区教育体育局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、运营收入预测

本项目收入为幼儿保教费收入、寒暑假保教费收入、延时托管收入。

（1）幼儿保教费收入

本项目规划建设 18 个教学班，可容纳 480 名幼儿，根据洛阳市洛龙区教育体育局《关于调整洛龙区幼儿园收费标准的通知》（洛龙教体[2020]81 号）等相关文件精神，公办幼儿园保育教育费为每生每月 550 元，幼儿园每年暑假 55-60 天（按 2 月计），寒假 25-30 天（按 1 月计），则幼儿园正常每年运营 9 个月。假设本项目所属幼儿园于债券存续期第二年起开始投入运营并实现经营收益，出于谨慎性考虑假设运营后第一年入园人数为可容纳人数的 80%，运营后第二年入园人数为可容纳人数的 85%，第三年入园人数为可容纳人数的 90%，第四年及以后年度入园人数为可容纳人数的 95%。

（2）寒暑假保教费收入

项目建设的幼儿园为公立幼儿园，收费标准参照《河南省幼儿园收费管理暂

行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）文件第十四条寒暑假期幼儿园正常开班，在坚持自愿参加的基础上，保教费可在已核定的同等级标准的基础上适当上浮，上浮幅度不超过 30%。同时参照洛龙区现有幼儿园收费标准等因素考虑，基于谨慎性考虑，本项目寒暑假保价费收费标准按照正常上班时间保教费计算，寒暑假保教时间暂按 1 个月计算，参加寒暑假保教人数运营期前四年占总人数比例分别为 70%、75%、80%、85%，运营期第五年达到 90%。

（3）延时托管收入

在校月数：考虑幼儿园有寒暑假期 3 个月，因此幼儿在校月数每年为 9 个月。

收费标准：根据《洛阳市洛龙区教育体育局关于进一步做好中小学课后服务工作的指导意见（试行）》（洛龙教体〔2021〕72 号），义务教育阶段中小学课后服务标准为 2.5 元/人/小时。参考本区域内幼儿园教学标准、后续园区建设发展等因素综合考虑，收费标准按照 2.5 元/人/小时进行测算，预计下午延时时间为 1 小时，本项目收费标准为 50 元/人/月。

负荷率：幼儿园放学时间一般在下午 4-5 点，与职工下班时间冲突，如无专人照看，幼儿需要延时托管，基于谨慎性考虑，本项目延时托管费负荷率为 60%。

在债券存续期内运营收入预测如下表所示：

运营收入预测表

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
招生率（%）	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
保教费收入（万元）	190.08	201.96	213.84	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
招生率（%）	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
寒暑假保教费收入（万元）	18.48	19.80	21.12	22.44	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
收费标准（元/人/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
招生率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
延时托管收入（万元）	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
合计	221.52	234.72	247.92	261.12	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
招生率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
保教费收入（万元）	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
招生率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
寒暑假保教费收入（万元）	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
收费标准（元/人/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
招生率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
延时托管收入（万元）	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
合计	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44

（续上表）

项目	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	合计
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	-
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	-
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	-
招生率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-
保教费收入（万元）	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	6,474.60
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	-
在校月数（月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
收费标准（元/人/月）	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	-
招生率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
寒暑假保教费收入（万元）	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	675.84
幼儿人数（人）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	-
在校月数（月）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	-
收费标准（元/人/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	-
招生率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	-
延时托管收入（万元）	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	375.84
合计	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	262.44	7,526.28

2、运营成本

本项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他管理费支出构成。

（1）工资及福利费：依据河南省人民政府办公厅《关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143 号）第三条之规定，确定公办幼儿园生均财政拨款基准定额为：县（市、区，含乡镇及以下）独立设置幼儿园财政拨款经费补贴 3,000.00 元/生/年。生均财政拨款主要用于学前教育人员经费、保育教育业务和后勤服务等运转支出，具体包括：人员工资、社保缴费、住房公积金、保育教育业务、教师培训、印刷费、水电费、取暖费、差旅费、邮电费、教玩具购置、房屋建筑物及设施设备日常维护等。生均财政拨款不得用于发放超出基本水平的绩效工资，不得用于基本建设、对外投资、偿还债务、对外捐赠等。

本项目为公立幼儿园，计划招聘教师职工共计 72 人，其中非编制人员 10 人，主要是保安、保洁人员、后勤人员，每人每年工资 4 万元，考虑通货膨胀因素,每 5 年递增 5%；编制人员 62 人，工资由财政支付，不再作为本项目支出。

（2）燃料动力费：本项目动力能源费主要为人员用水、用电及使用燃气的消耗，经测算，项目年生活用水量约 0.69 万吨，用水单价 4.7 元/吨，项目年生活用电量约 47.84 万度，用电单价 0.56 元/度，项目年消耗燃气量约 3.16 万立方米，燃气单价 2.52 元/立方米，考虑通货膨胀因素,每 5 年递增 5%。

（3）维修费：本项目总投资 3,100.00 万元，折旧年限 30 年，残值率 5%，维修费按折旧费的 5.00%进行预测，考虑通货膨胀因素,每 5 年递增 5%。

（4）其他费用：主要包括差旅费、邮电费、物业费等零星费用，按照运营收入的 2%进行计提。

运营成本预测表

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
燃气费	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96	8.36	8.36	8.36	8.36	8.36
水电费	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	31.53	31.53	31.53	31.53	31.53
维修费	4.91	4.91	4.91	4.91	4.91	5.16	5.16	5.16	5.16	5.16
其他费用	4.43	4.69	4.96	5.22	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
合计	87.33	87.59	87.86	88.12	88.15	92.30	92.30	92.30	92.30	92.30

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年
工资及福利费	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	46.31	46.31
燃气费	8.78	8.78	8.78	8.78	8.78	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22
水电费	33.11	33.11	33.11	33.11	33.11	34.77	34.77	34.77	34.77	34.77
维修费	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69
其他费用	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
合计	96.66	96.66	96.66	96.66	96.66	101.24	101.24	101.24	101.24	101.24

（续上表）

项目	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	合计
工资及福利费	48.63	48.63	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	51.06	1,309.44
燃气费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	10.16	10.16	10.16	10.16	260.64
水电费	36.51	36.51	36.51	36.51	36.51	38.34	38.34	38.34	38.34	983.11
维修费	5.97	5.97	5.97	5.97	5.97	6.27	6.27	6.27	6.27	160.83
其他费用	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	150.55
合计	106.04	106.04	106.04	106.04	106.04	111.08	111.08	111.08	111.08	2,864.57

3、税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：“对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地、免征房产税、城镇土地使用税。”并且国发〔2016〕81 号也明确规定：“对企业办的各类学校、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。”

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织，因此本项目免征所得税。

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第二年	221.52	87.33	134.19
第三年	234.72	87.59	147.13
第四年	247.92	87.86	160.06
第五年	261.12	88.12	173.00
第六年	262.44	88.15	174.29
第七年	262.44	92.30	170.14
第八年	262.44	92.30	170.14
第九年	262.44	92.30	170.14
第十年	262.44	92.30	170.14
第十一年	262.44	92.30	170.14
第十二年	262.44	96.66	165.78
第十三年	262.44	96.66	165.78

第十四年	262.44	96.66	165.78
第十五年	262.44	96.66	165.78
第十六年	262.44	96.66	165.78
第十七年	262.44	101.24	161.20
第十八年	262.44	101.24	161.20
第十九年	262.44	101.24	161.20
第二十年	262.44	101.24	161.20
第二十一年	262.44	101.24	161.20
第二十二年	262.44	106.04	156.40
第二十三年	262.44	106.04	156.40
第二十四年	262.44	106.04	156.40
第二十五年	262.44	106.04	156.40
第二十六年	262.44	106.04	156.40
第二十七年	262.44	111.08	151.36
第二十八年	262.44	111.08	151.36
第二十九年	262.44	111.08	151.36
第三十年	262.44	111.08	151.36
合计	7,526.28	2,864.57	4,661.71

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 1,800.00 万元，期限三十年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	81.00	81.00	-
第一年	-	81.00	81.00	134.19
第三年	-	81.00	81.00	147.13
第四年	-	81.00	81.00	160.06
第五年	-	81.00	81.00	173.00
第六年	18.00	81.00	99.00	174.29
第七年	18.00	80.19	98.19	170.14
第八年	18.00	79.38	97.38	170.14
第九年	18.00	78.57	96.57	170.14
第十年	18.00	77.76	95.76	170.14
第十一年	36.00	76.95	112.95	170.14
第十二年	36.00	75.33	111.33	165.78
第十三年	36.00	73.71	109.71	165.78
第十四年	36.00	72.09	108.09	165.78
第十五年	36.00	70.47	106.47	165.78

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第十六年	36.00	68.85	104.85	165.78
第十七年	36.00	67.23	103.23	161.20
第十八年	36.00	65.61	101.61	161.20
第十九年	36.00	63.99	99.99	161.20
第二十年	36.00	62.37	98.37	161.20
第二十一年	90.00	60.75	150.75	161.20
第二十二年	90.00	56.70	146.70	156.40
第二十三年	90.00	52.65	142.65	156.40
第二十四年	90.00	48.60	138.60	156.40
第二十五年	90.00	44.55	134.55	156.40
第二十六年	180.00	40.50	220.50	156.40
第二十七年	180.00	32.40	212.40	151.36
第二十八年	180.00	24.30	204.30	151.36
第二十九年	180.00	16.20	196.20	151.36
第三十年	180.00	8.10	188.10	151.36
合计	1,800.00	1,883.25	3,683.25	4,661.71
本息覆盖倍数	1.27			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

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

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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

发证日期：Date of Issuance　1998 年/y 03 月/m 24 日/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年/y 03 月/m 30 日/d

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

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5968143866601134 2/18413457 7649

上会会计师事务所特殊普通合伙/河南分所 4101050151729

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中正 事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊)河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

学府社区养老托育服务中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年七月

学府社区养老托育服务中心项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2022】1578 号

我们接受学府街道办事处的委托，对学府社区养老托育服务中心项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供学府社区养老托育服务中心项目项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在学府社区养老托育服务中心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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

学府社区养老托育服务中心项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

学府街道办事处

（2）项目单位

学府街道办事处

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《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 号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区。

1.5 建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《学府社区养老托育服务中心项目项目可行性研究报告》和洛龙区发展和改革委员会《关于学府社区养老托育服务中心项目项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：

项目计划用地面积5亩，总建筑面积10000平方米，规划80张床位，建设内容包括项目建设内容包括托育用房、日间照料居室、康复训练室、心理咨询室、营养膳食餐厅、慢性病理疗中心、诊治疗养中心、室内健身活动中心、体检中心、阅览室等其他辅助功能空间设施。

1.6 建设期

项目总建设周期12个月，即2023年2月-2024年1月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

项目总投资为2641.62万元，其中工程费用为2130.25万元，工程建设其他费用167.69万元，预备费114.90万元，流动资金143.28万元，建设期利息85.50万元。

土地已在项目立项前取得，暂不计入本项目投资估算范围内。

表2-1 总投资估算构成表

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	2130.25	80.64%
2	工程建设其他费用	167.69	6.35%
3	基本预备费	114.90	4.35%
4	建设期利息	85.50	3.24%
5	流动资金	143.28	5.42%
6	总投资	2641.62	100.00%

2.2 资金筹措方式

1.资金筹措

资金筹措：项目总投资2641.62万元，其中计划利用地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券1900.00万元（2023年申请专项债券1900.00万元），占总投资比例约71.93%；政府财政资金741.62万元，占总投资比例28.07%

2.资本金来源

本项目资本金741.62万元，占总投资的28.07%，其中85.50万元用于支付建设期债券利息，656.12万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

3.项目建设投资计划

项目总建设周期 12 个月，即 2023 年 2 月-2024 年 1 月。

3.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）。

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

项目正式运营后，本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的养护收入作为债券还款资金来源。

洛龙区在2020统计的人口数据中，60岁以上的人口已达到90577人，根据我国平均数据，每千名60岁以上老人对于养老床位的需求为21张，洛龙区目前需要1900张养老床位才能满足未来几年的养老需求，而洛龙区目前所有养老机构的床位数尚不足800张。本项目的实施是十分必要的。

本项目收入来源主要为养护收入，具体为自理老人护理收入、半自理老人护理收入、全护理老人护理收入以及特护老人护理收入。

通过网络查询，洛阳市同类型养老服务中心收费价格如下所示：











对周边养老服务机构价格调查如下所示：

机构名称	地址	护理费用		床位费用	餐费	合计费用
		项目	收费	收费		
		自理老人	1700	800	300	2800
		半照顾老人	2400	800		3500
		全照顾老人	2700	1000		4000
		特护	2900	1100		4300

机构名称	地址	护理费用		床位费用	餐费	合计费用
		项目	收费	收费		
洛阳市洛龙区九龙龙车公寓	洛龙区开元大道与张衡街交叉口	自理老人	1400	1000	400	2800
		半照顾老人	2200	1000		3600
		全照顾老人	2600	1200		4200
		特护	3100	1300		4800

项目建成后将提供床位80张。根据以上调查收费，根据谨慎性原则，依据照料程度的不同本项目自理老人按照2500元/人/月（床位32张），半自理老人按照3300元/人/月（床位28张），全护理老人按照3700元/人/月（床位16张）进行收费测算，特护老人按照4200元/人/月（床位4张）收费测算，本项目养老床位收入包含餐费。

根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.8%，三年平均涨幅为2.6%。同时参考2022年已发行的“鹿邑县夕阳红老年公寓建设项目（21-30期社会事业15年）”、“鹤壁市山城区鹿楼街道办事处综合养老服务建设项目（10-18期社会事业30年）”及“汤阴县白营镇中心敬老院灾后重建项目实施方案（21-30期社会事业30年）”具体如下：

序号	项目名称	收入类型	增长率
1	鹿邑县夕阳红老年公寓建设项目（21-30期社会事业15年）	养老收入	每三年上涨5%
2	鹤壁市山城区鹿楼街道办事处综合养老服务建设项目（10-18期社会事业30年）	养老收入	每三年上涨5%
3	汤阴县白营镇中心敬老院灾后重建项目实施方案（21-30期社会事业30年）	养老收入	每三年上涨5%

考虑到通货膨胀等因素，本项目养护价格按照每三年上浮5%进行计算（平均每年上涨1.67%，低于2018年、2019年、2020年三年CPI平均涨幅）。

学府社区养老托育服务中心的基本定位为“多功能、智能化、复合型”的“1+6”智慧养老服务综合体，将会有其他区域老人入住，基于谨慎原则，本项目投入运营后前三年按照60%、70%、80%的运营率进行测算，之后均按照80%的运营率进行测算。

收入详见下表：

表 3-1 项目收入测算

序号	收入类别	合计	运营期													
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	营业收入	10595.04	208.66	238.46	268.27	286.92	286.92	286.92	307.05	307.05	307.05	328.75	328.75	328.75	352.20	352.20
1	自理老人护理收入	3097.33	67.20	76.80	86.40	90.72	90.72	90.72	95.26	95.26	95.26	100.02	100.02	100.02	105.02	105.02
1.1	床位	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.2	收费标准	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2625.00	2625.00	2625.00	2756.25	2756.25	2756.25	2894.06	2894.06	2894.06	3038.76	3038.76
1.3	入住率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	半自理老人护理收入	4555.30	77.62	88.70	99.79	110.02	110.02	110.02	121.30	121.30	121.30	133.72	133.72	133.72	147.42	147.42
2.1	床位	28.00	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03
2.2	收费标准	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3465.00	3465.00	3465.00	3638.25	3638.25	3638.25	3820.16	3820.16	3820.16	4011.17	4011.17
2.3	入驻率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	全护理老人护理收入	2292.00	49.73	56.83	63.94	67.13	67.13	67.13	70.49	70.49	70.49	74.01	74.01	74.01	77.71	77.71
3.1	床位	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
3.2	收费标准	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3885.00	3885.00	3885.00	4079.25	4079.25	4079.25	4283.21	4283.21	4283.21	4497.37	4497.37
3.3	入住率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	特殊老人护理收入	650.41	14.11	16.13	18.14	19.05	19.05	19.05	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
4.1	床位	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4.2	收费标准	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4410.00	4410.00	4410.00	4630.50	4630.50	4630.50	4862.03	4862.03	4862.03	5105.13	5105.13
4.3	入住率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

（续）

序号	收入类别	合计	运管期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	营业收入	10595.04	352.20	377.55	377.55	377.55	404.97	404.97	404.97	434.65	434.65	434.65	466.76	466.76	466.76	501.55	501.55
1	自理老人护理收入	3097.33	105.02	110.27	110.27	110.27	115.78	115.78	115.78	121.57	121.57	121.57	127.65	127.65	127.65	134.03	134.03
1.1	床位	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.2	收费标准	2500.00	3038.76	3190.70	3190.70	3190.70	3350.24	3350.24	3350.24	3517.75	3517.75	3517.75	3693.64	3693.64	3693.64	3878.32	3878.32
1.3	入住率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	半自理老人护理收入	4555.30	147.42	162.52	162.52	162.52	179.20	179.20	179.20	197.59	197.59	197.59	217.84	217.84	217.84	240.18	240.18
2.1	床位	28.00	34.03	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	41.37	41.37	41.37	43.44	43.44
2.2	收费标准	3300.00	4011.17	4211.73	4211.73	4211.73	4422.32	4422.32	4422.32	4643.44	4643.44	4643.44	4875.61	4875.61	4875.61	5119.39	5119.39
2.3	入驻率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	全护理老人护理收入	2292.00	77.71	81.60	81.60	81.60	85.68	85.68	85.68	89.96	89.96	89.96	94.46	94.46	94.46	99.19	99.19
3.1	床位	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
3.2	收费标准	3700.00	4497.37	4722.24	4722.24	4722.24	4958.35	4958.35	4958.35	5206.27	5206.27	5206.27	5466.58	5466.58	5466.58	5739.91	5739.91
3.3	入住率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	特殊老人护理收入	650.41	22.05	23.16	23.16	23.16	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
4.1	床位	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4.2	收费标准	4200.00	5105.13	5360.39	5360.39	5360.39	5628.41	5628.41	5628.41	5909.83	5909.83	5909.83	6205.32	6205.32	6205.32	6515.59	6515.59
4.3	入住率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

3.1.2 项目成本

1.基本假设条件及依据

项目运营成本主要包括燃料及动力费、职工薪酬、餐饮费用以及其他费用等。

2.总成本费用估算

(1)燃料及动力费

电费：根据河南省发展和改革委员会《关于2019年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2019〕315号）文件规定和河南省发展和改革委员会《关于做好降低企业用能成本工作的通知》（豫发改价管〔2020〕98号）及河南省发展和改革委员会《关于转发<国家发展改革委关于延长阶段性降低企业用电成本政策的通知>的通知》（豫发改价管〔2020〕532号）规定，本项目用电按照0.66元/度计算；水费：根据《河南省城市供水管理办法》(2020)和《洛阳市发展和改革委员会关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》洛发改〔2020〕5号，本项目用水按照3.75元/吨计算。

经分析估算，项目运营期燃料及动力主要为运营中的水电消耗。本项目年用电量15.00万Kwh，电费按照0.66元/度测算；年用水量1.30万吨，水费按照3.75元/m^3计算。

(2)工资及福利费

根据《河南省社会办养老服务机构管理暂行办法》规定，护理人员与服务对象的配备比例要符合服务对象生活能自理的，配备比例不

低于 1:10。需要半护理的，配备比例不低于 1:5。需要全护理的，配备比例不低于 1:3。本项目根据以上办法设置人员共 21 人，其中：自理护工 4 人、半自理护工 6 人、全自理护工 6 人、特护护工 2 人，其余后勤技术管理等人员 3 人。

通过网络查询，养老机构护工工资如下：



并根据《2021 年河南省统计年鉴》，卫生和社会工作平均工资为 56056 元/年，根据周边养老院调查及岗位不同，自理护工人均工资按 5 万元/年计算；半自理护工人均工资按照 5.3 万元/年计算；全护理护工人均工资按照 5.8 万元/年计算；特护护工人均工资按照 6 万元/年计算；其余人员人均工资按 4.5 万元/年计算，考虑到物价上涨原因，职工薪酬按每三年 5%的增长率进行测算。

(3)餐饮成本

就餐费用支出主要包括被护理老人就餐费用，经过对周边养老院调查及当地市场了解，本次餐饮成本预测按照 15 元/人/天预测，就餐费用支出在此基础上每三年增长 5%。

(4)其他费用

本项目其他费用包含管理费用和固定资产修理费等各项费用。参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2008 年）中“其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。其他费用一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率计取，其他费用综合费率取 8%～12%”。本项目其他费用按照燃料动力费、工资、餐费费的 10%计取。

详见下表：

表 3-2 项目成本测算

序号	项目	总计	建设期	运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	职工薪酬	2129.90		112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
1.1	护工（自理）薪酬			20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.04	22.04	22.04	23.16	23.16	23.16	24.32	24.32
1.1.1	护工人数			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.1.2	薪酬（万元/年/人）			5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08
1.2	护工（半自理）薪酬			31.80	31.80	31.80	33.42	33.42	33.42	35.10	35.10	35.10	36.84	36.84	36.84	38.70	38.70
1.2.1	护工人数			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2.2	薪酬（万元/年/人）			5.30	5.30	5.30	5.57	5.57	5.57	5.85	5.85	5.85	6.14	6.14	6.14	6.45	6.45
1.3	护工（全护理）薪酬			34.80	34.80	34.80	36.54	36.54	36.54	38.34	38.34	38.34	40.26	40.26	40.26	42.30	42.30
1.3.1	护工人数			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3.2	薪酬（万元/年/人）			5.80	5.80	5.80	6.09	6.09	6.09	6.39	6.39	6.39	6.71	6.71	6.71	7.05	7.05
1.4	护工（特殊护理）薪酬			12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
1.4.1	护工人数			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.4.2	薪酬（万元/年/人）			6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30
1.5	其他人员薪酬			13.50	13.50	13.50	14.19	14.19	14.19	14.91	14.91	14.91	15.66	15.66	15.66	16.44	16.44
1.5.1	其他人员人数			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5.2	薪酬（万元/年/人）			4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.48	5.48
2	水费	141.52		4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88
3	电费	287.10		9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90
4	餐饮支出	844.05		30.66	35.04	39.42	41.39	41.39	41.39	43.46	43.46	43.46	45.63	45.63	45.63	47.91	47.91
5	其他费用	299.25		15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75
	运营成本净额	3554.02		173.29	177.67	182.05	184.02	184.02	184.02	186.09	186.09	186.09	188.26	188.26	188.26	190.54	190.54

（续）

序号	项目	总计	运营期													
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	职工薪酬	2129.90	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
1.1	护工（自理）薪酬		24.32	25.52	25.52	25.52	26.80	26.80	26.80	28.16	28.16	28.16	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04
1.1.1	护工人数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.1.2	薪酬（万元/年/人）		6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
1.2	护工（半自理）薪酬		38.70	40.62	40.62	40.62	42.66	42.66	42.66	44.82	44.82	44.82	47.04	47.04	47.04	49.38	49.38
1.2.1	护工人数		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2.2	薪酬（万元/年/人）		6.45	6.77	6.77	6.77	7.11	7.11	7.11	7.47	7.47	7.47	7.84	7.84	7.84	8.23	8.23
1.3	护工（全护理）薪酬		42.30	44.40	44.40	44.40	46.62	46.62	46.62	48.96	48.96	48.96	51.42	51.42	51.42	54.00	54.00
1.3.1	护工人数		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3.2	薪酬（万元/年/人）		7.05	7.40	7.40	7.40	7.77	7.77	7.77	8.16	8.16	8.16	8.57	8.57	8.57	9.00	9.00
1.4	护工（特殊护理）薪酬		14.60	15.34	15.34	15.34	16.10	16.10	16.10	16.90	16.90	16.90	17.74	17.74	17.74	18.62	18.62
1.4.1	护工人数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.4.2	薪酬（万元/年/人）		7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05	8.05	8.45	8.45	8.45	8.87	8.87	8.87	9.31	9.31
1.5	其他人员薪酬		16.44	17.25	17.25	17.25	18.12	18.12	18.12	19.02	19.02	19.02	19.98	19.98	19.98	20.97	20.97
1.5.1	其他人员人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.5.2	薪酬（万元/年/人）		5.48	5.75	5.75	5.75	6.04	6.04	6.04	6.34	6.34	6.34	6.66	6.66	6.66	6.99	6.99
2	水费	141.52	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88	4.88
3	电费	287.10	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90
4	餐饮支出	844.05	47.91	50.31	50.31	50.31	52.83	52.83	52.83	55.47	55.47	55.47	58.24	58.24	58.24	61.15	61.15
5	其他费用	299.25	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75
	运营成本净额	3554.02	190.54	192.94	192.94	192.94	195.46	195.46	195.46	198.10	198.10	198.10	200.87	200.87	200.87	203.78	203.78

3.1.3 相关税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2019〕36 号)附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于(财税〔2019〕36 号)附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税；

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第(四)项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：(一)依法履行非营利性组织登记手续；(二)从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

3.1.4 项目净收益分析

本项目计算期内累计收入为 10595.04 万元，运营成本为 5549.41 万元，净收益合计 5045.63 万元。

表 3-3 项目收益表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期	运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	营业收入	10595.04		208.66	238.46	268.27	286.92	286.92	286.92	307.05	307.05	307.05	328.75	328.75	328.75	352.20	352.20
二	运营成本	5549.41		173.29	177.67	182.05	184.02	184.02	184.02	186.09	186.09	186.09	188.26	188.26	188.26	190.54	190.54
净收益		5045.63		35.37	60.79	86.22	102.90	102.90	102.90	120.96	120.96	120.96	140.49	140.49	140.49	161.66	161.66

（续）

序号	收入类别	合计	运管期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	营业收入	10595.04	352.20	377.55	377.55	377.55	404.97	404.97	404.97	434.65	434.65	434.65	466.76	466.76	466.76	501.55	501.55
二	运营成本	5549.41	190.54	192.94	192.94	192.94	195.46	195.46	195.46	198.10	198.10	198.10	200.87	200.87	200.87	203.78	203.78
净收益		5045.63	161.66	184.61	184.61	184.61	209.51	209.51	209.51	236.55	236.55	236.55	265.89	265.89	265.89	297.77	297.77

3.2 项目现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 3-4 现金净流量表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
经营活动净现金流量	1598.75		35.37	60.79	86.22	102.90	102.90	102.90	120.96	120.96	120.96	140.49	140.49	140.49	161.66	161.66
1.1 现金流入	4187.95		208.66	238.46	268.27	286.92	286.92	286.92	307.05	307.05	307.05	328.75	328.75	328.75	352.20	352.20
1.2 现金流出	2589.20		173.29	177.67	182.05	184.02	184.02	184.02	186.09	186.09	186.09	188.26	188.26	188.26	190.54	190.54
1.2.1 经营成本	2589.20		173.29	177.67	182.05	184.02	184.02	184.02	186.09	186.09	186.09	188.26	188.26	188.26	190.54	190.54
1.2.2 税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3 增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4 所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量	-2412.84	-2412.84														
2.1 现金流入	0.00															
2.2 现金流出	2412.84	2412.84														
筹资活动净现金流量	1083.11	2556.12	-85.50	-85.50	-85.50	-104.50	-104.50	-103.65	-102.79	-101.94	-120.08	-119.23	-117.52	-115.81	-114.10	-112.39
3.1 现金流入	2641.62	2641.62														
3.1.1 财政资金	741.62	741.62														
3.1.2 专项债券	1900.00	1900.00														
3.2 现金流出	1558.51	85.50	85.50	85.50	85.50	104.50	104.50	103.65	102.79	101.94	120.08	119.23	117.52	115.81	114.10	112.39
3.2.1 各种利息支出	1235.51	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	84.65	83.79	82.94	82.08	81.23	79.52	77.81	76.10	74.39
3.2.2 偿还债务本金	323.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
净现金流量（1+2+3）	269.02	143.28	-50.13	-24.71	0.72	-1.60	-1.60	-0.75	18.17	19.02	0.88	21.26	22.97	24.68	47.56	49.27
累计盈余资金		143.28	93.15	68.44	69.16	67.56	65.96	65.21	83.38	102.40	103.28	124.54	147.51	172.19	219.75	269.02

（续）

项目	合计	运营期														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
经营活动净现金流量	1598.75	161.66	184.61	184.61	184.61	209.51	209.51	209.51	236.55	236.55	236.55	265.89	265.89	265.89	297.77	297.77
1.1 现金流入	4187.95	352.20	377.55	377.55	377.55	404.97	404.97	404.97	434.65	434.65	434.65	466.76	466.76	466.76	501.55	501.55
1.2 现金流出	2589.20	190.54	192.94	192.94	192.94	195.46	195.46	195.46	198.10	198.10	198.10	200.87	200.87	200.87	203.78	203.78
1.2.1 经营成本	2589.20	190.54	192.94	192.94	192.94	195.46	195.46	195.46	198.10	198.10	198.10	200.87	200.87	200.87	203.78	203.78
1.2.2 税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3 增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4 所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动净现金流量	-2412.84															
2.1 现金流入	0.00															
2.2 现金流出	2412.84															
筹资活动净现金流量	1083.11	-110.68	-108.97	-107.26	-105.55	-160.84	-159.13	-154.85	-150.58	-146.30	-237.03	-232.75	-224.20	-215.65	-207.10	-8.55
3.1 现金流入	2641.62															
3.1.1 财政资金	741.62															
3.1.2 专项债券	1900.00															
3.2 现金流出	1558.51	110.68	108.97	107.26	105.55	160.84	159.13	154.85	150.58	146.30	237.03	232.75	224.20	215.65	207.10	8.55
3.2.1 各种利息支出	1235.51	72.68	70.97	69.26	67.55	65.84	64.13	59.85	55.58	51.30	47.03	42.75	34.20	25.65	17.10	8.55
3.2.2 偿还债务本金	323.00	38.00	38.00	38.00	38.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	0.00
净现金流量（1+2+3）	269.02	50.98	75.64	77.35	79.06	48.67	50.38	54.66	85.97	90.25	-0.48	33.14	41.69	50.24	90.67	289.22
累计盈余资金		320.00	395.64	472.99	552.05	600.72	651.10	705.76	791.73	881.98	881.50	914.64	956.33	1006.57	1097.24	1386.46

3.2.1 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 3887.95 万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 5045.63 万元。本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 3-5 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目预期收入	项目运营支出	项目净收益
	偿还本金	应付利息	本息合计			
1	0.00	85.50	85.50	0.00	0.00	0.00
2	0.00	85.50	85.50	208.66	173.29	35.37
3	0.00	85.50	85.50	238.46	177.67	60.79
4	0.00	85.50	85.50	268.27	182.05	86.22
5	0.00	85.50	85.50	286.92	184.02	102.90
6	19.00	85.50	104.50	286.92	184.02	102.90
7	19.00	84.65	103.65	286.92	184.02	102.90
8	19.00	83.79	102.79	307.05	186.09	120.96
9	19.00	82.94	101.94	307.05	186.09	120.96
10	19.00	82.08	101.08	307.05	186.09	120.96
11	38.00	81.23	119.23	328.75	188.26	140.49
12	38.00	79.52	117.52	328.75	188.26	140.49
13	38.00	77.81	115.81	328.75	188.26	140.49
14	38.00	76.10	114.10	352.20	190.54	161.66
15	38.00	74.39	112.39	352.20	190.54	161.66
16	38.00	72.68	110.68	352.20	190.54	161.66
17	38.00	70.97	108.97	377.55	192.94	184.61
18	38.00	69.26	107.26	377.55	192.94	184.61
19	38.00	67.55	105.55	377.55	192.94	184.61
20	38.00	65.84	103.84	404.97	195.46	209.51
21	95.00	64.13	159.13	404.97	195.46	209.51
22	95.00	59.85	154.85	404.97	195.46	209.51
23	95.00	55.58	150.58	434.65	198.10	236.55
24	95.00	51.30	146.30	434.65	198.10	236.55
25	95.00	47.03	142.03	434.65	198.10	236.55

26	190.00	42.75	232.75	466.76	200.87	265.89
27	190.00	34.20	224.20	466.76	200.87	265.89
28	190.00	25.65	215.65	466.76	200.87	265.89
29	190.00	17.10	207.10	501.55	203.78	297.77
30	190.00	8.55	198.55	501.55	203.78	297.77
合计	**1900.00**	**1987.95**	**3887.95**	**10595.04**	**5549.41**	**5045.63**
本息覆盖率	**1.30**					

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.30，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

3.2.2 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。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。

表 3-6 项目收入敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	收入	9535.54	10065.29	10595.04	11124.79	11654.54
2	成本	5549.41	5549.41	5549.41	5549.41	5549.41
3	收益	3986.13	4515.88	5045.63	5575.38	6105.13
4	债券本息支付	3887.95	3887.95	3887.95	3887.95	3887.95
5	收益本息覆盖倍数	1.03	1.16	1.30	1.43	1.57

4.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 5045.63 万元，应付债券本金及利息合计 3887.95 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和

利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为学府社区养老托育服务中心项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月

附件：

附件一：营业执照附件

附件二：执业证书附件：

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

410103545591?

与原件核对一致

登记机关

2022 年02 月18 日

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：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

与原件核对一致

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年　三　月　五　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 No. of Certificate 110001640068

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

发证日期 Date of Issuance 2008 08 12

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南恒新会计师事务所（普通合伙） 4101035455912

年 月 日

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

与原件核对一致



姓 名 Full name 朱越男

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054 52X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
4105235455912

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

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

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

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

河南华必信经纬

中天银河南分

2017 年 12 月 4 日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017 年 12 月 4 日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月30日



姓名 秦郑国
Full name 男
性别 1978-04-10
Sex 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No. 410521197804105017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

证书编号：410000390044
No. of Certificate

机关注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance

2016年3月30日

孟津区永平路康养中心项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 111103 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要 1

正　文 2

一、项目概况 2

二、审批情况 2

三、投资估算及建设资金情况 3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 4

五、项目收益预测编制说明 12

六、评价结论 13

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章 14

附件目录 15

孟津区永平路康养中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第111103号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受洛阳国兴投资控股集团有限公司的委托，对孟津区永平路康养中心项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的孟津区永平路康养中心项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.30倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供该项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

孟津区永平路康养中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第111103号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受洛阳国兴投资控股集团有限公司的委托，对孟津区永平路康养中心项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

孟津区永平路康养中心项目建设地点位于洛阳市孟津区永平路与咸宁路交叉口西北角。项目总规划用地面积为17954.25㎡，总建筑面积16390.7㎡，其中地上建筑面积为13574.7㎡，地下建筑面积2816㎡。设置床位数260张。

该项目建设期为12个月，计划于2023年1月开工，2023年12月完工。

（二）项目主体及运营模式

孟津区永平路康养中心项目债券资金申请单位、项目资产登记单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，属于本级全资国企。洛阳国兴投资控股集团有限公司通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，洛阳国兴投资控股集团有限公司根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由具有相关运营资质的单位负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保除资本金外专项债券还本付息资金安全。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。

二、审批情况

孟津区永平路康养中心项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）洛阳市孟津区发展和改革委员会《关于孟津区永平路康养中心项目可行性研究报告的批复》（孟发改投资〔2022〕136号）。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据北京新元工程咨询有限公司洛阳分公司编制的《孟津区永平路康养中心项目可行性研究报告》，该项目总投资为12,243.80万元，其中工程费用6,313.67万元，工程建设其他费用5,111.37万元，预备费571.26万元，建设期利息247.50万元。

项目总投资明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	金额合计	
一	**工程费用**	**4,087.85**	**1,093.87**	**1,131.96**		**6,313.67**	
1	主体工程	3,503.42	1,059.13	1,131.96		5,694.51	
1.1	地上建筑	2,714.94	944.80	1,091.41		4,751.15	
1.1.1	土建工程	2,714.94				2,714.94	
1.1.2	装饰装修工程		597.29	895.93		1,493.22	含康养配套设施
1.1.3	强电工程		95.02			95.02	
1.1.4	弱电工程		67.87			67.87	
1.1.5	给排水工程		108.60			108.60	
1.1.6	消防工程		27.15			27.15	
1.1.7	暖通工程		48.87	195.48		244.34	
1.2	地上建筑	788.48	114.33	40.55		943.36	
1.2.1	土建工程	788.48				788.48	
1.2.2	装饰装修工程		50.69	33.79		84.48	
1.2.3	强电工程		19.71			19.71	
1.2.4	弱电工程		14.08			14.08	
1.2.5	给排水工程		22.53			22.53	
1.2.6	消防工程		5.63			5.63	
1.2.7	暖通工程		1.69	6.76		8.45	
2	室外工程	584.43	34.74			619.17	
2.1	道路广场工程	192.12				192.12	
2.2	绿化景观工程	81.06	34.74			115.80	
2.3	管网工程	196.69				196.69	
2.4	消防工程	65.56				65.56	
2.5	屋面景观工程	49.00				49.00	
二	**工程建设其他费用**				**5,111.37**	**5,111.37**	
1	土地费用				4,712.75	4,712.75	
2	建设单位管理费				37.62	37.62	
3	前期工作咨询服务费				28.41	28.41	工程费用

4	工程勘察费				31.57	31.57	工程费用
5	工程设计费				132.59	132.59	工程费用
6	造价咨询费				22.10	22.10	
7	文物普探费				1.09	1.09	
8	工程监理费				94.71	94.71	工程费用
9	场地准备及临时设施费				31.57	31.57	工程费用
10	环境影响评价费				9.47	9.47	工程费用
11	工程保险费				9.50	9.50	
三	**预备费**				**571.26**	**571.26**	
四	**建设期利息**					**247.50**	
五	**项目总投资**					**12,243.80**	

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

孟津区永平路康养中心项目总投资为12,243.80万元，项目资金筹措方式为项目单位自筹资金和拟申请使用专项债券资金，其中项目单位自筹资金6,743.80万元，占总投资的55.08%，拟申请使用专项债券资金5,500.00万元，占总投资的44.92%。该项目计划通过项目单位自筹资金6,743.80万元缴纳项目资本金，占项目总投资的55.08%。该项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

孟津区永平路康养中心项目拟于2023年度使用项目单位自筹资金6,743.80万元，使用专项债券资金5,500.00万元。

具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额	合计
			2023年度	
（一）财政安排资金				
（二）地方政府专项债券	5,500.00	44.92%	5,500.00	5,500.00
其中：用于资本金				
（三）项目单位市场化融资				
（四）单位自筹资金	6,743.80	55.08%	6,743.80	6,743.80
（五）其他资金				
项目总投资	**12,243.80**	**100%**	**12,243.80**	**12,243.80**

3.债券资金使用合规性

孟津区永平路康养中心项目的建设有利于提高当地群众文化精神生活质量，加快推进养老服务社会化。该项目拟申请使用专项债券资金5,500.00万元用于孟津区永平路康养中心项目建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债

资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目。不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

孟津区永平路康养中心项目拟申请使用专项债券资金 5,500.00 万元，拟申请债券期限为 30 年，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，其中第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还 2%，第 21-25 年每年偿还 5%，第 26-30 年每年偿还 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

该项目拟申请使用专项债券 5,500.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2023 年	5,500.00			5,500.00	4.50%		
2024 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2025 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2026 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2027 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2028 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2029 年		5,500.00	55.00	5,445.00	4.50%	247.50	302.50
2030 年		5,445.00	55.00	5,390.00	4.50%	245.03	300.03
2031 年		5,390.00	55.00	5,335.00	4.50%	242.55	297.55
2032 年		5,335.00	55.00	5,280.00	4.50%	240.08	295.08
2033 年		5,280.00	55.00	5,225.00	4.50%	237.60	292.60
2034 年		5,225.00	110.00	5,115.00	4.50%	235.13	345.13
2035 年		5,115.00	110.00	5,005.00	4.50%	230.18	340.18
2036 年		5,005.00	110.00	4,895.00	4.50%	225.23	335.23
2037 年		4,895.00	110.00	4,785.00	4.50%	220.28	330.28
2038 年		4,785.00	110.00	4,675.00	4.50%	215.33	325.33
2039 年		4,675.00	110.00	4,565.00	4.50%	210.38	320.38
2040 年		4,565.00	110.00	4,455.00	4.50%	205.43	315.43
2041 年		4,455.00	110.00	4,345.00	4.50%	200.48	310.48
2042 年		4,345.00	110.00	4,235.00	4.50%	195.53	305.53
2043 年		4,235.00	110.00	4,125.00	4.50%	190.58	300.58
2044 年		4,125.00	275.00	3,850.00	4.50%	185.63	460.63
2045 年		3,850.00	275.00	3,575.00	4.50%	173.25	448.25
2046 年		3,575.00	275.00	3,300.00	4.50%	160.88	435.88
2047 年		3,300.00	275.00	3,025.00	4.50%	148.50	423.50
2048 年		3,025.00	275.00	2,750.00	4.50%	136.13	411.13

2049 年		2,750.00	550.00	2,200.00	4.50%	123.75	673.75
2050 年		2,200.00	550.00	1,650.00	4.50%	99.00	649.00
2051 年		1,650.00	550.00	1,100.00	4.50%	74.25	624.25
2052 年		1,100.00	550.00	550.00	4.50%	49.50	599.50
2053 年		550.00	550.00		4.50%	24.75	574.75
合计	5,500.00		5,500.00			5,754.38	11,254.38

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

（二）项目可产生的净收益

1.经营收入

孟津区永平路康养中心项目经营收入为项目建成后养老床位经营收入。根据北京新元工程咨询有限公司洛阳分公司编制的《孟津区永平路康养中心项目可行性研究报告》：

项目建成后共设置床位 260 张，根据项目周边同类型项目入住情况：

参考案例入住情况表

序号	养老机构	入住比率			
		自理老人	介助老人	介护老人	合计
1	洛阳市康怡老年公寓	22%	30%	48%	100%
2	洛阳市第七人民医院养老松鹤苑	36%	26%	38%	100%
3	白马医院君颐养老院	39%	24%	37%	100%
4	平均	32%	27%	41%	100%

根据参考案例入住情况，该项目养老床位中自理床位数量、介助床位数量及介护床位数量分别按总床位数量的 30%、30%、40%规划，即自理床位 78 张、介助床位 78 张、介护床位 104 张。

经查询项目周边同类型项目收费情况：

参考案例入住情况表

序号	机构名称	地址	收费区间（元/张·月）
1	白马医院君颐养老院	西工区纱厂西路 72 号	2,500.00-9,000.00
2	汉山养老高新区示范园	九江西路龙鳞路交叉口向南 1.7km	3,000.00-7,000.00
3	洛阳市康怡老年公寓	洛阳市孟津区送庄开发区	1,800.00-6,000.00
4	平均收费区间（元/张·月）		2,433.33-7,333.33

根据参考案例平均收费标准，保守预测该项目自理床位收费标准按照 2,000.00 元/张·月计算，介助床位收费标准按照 2,800.00 元/张·月计算，介护床位收费标准按照 3,500.00 元/张·月计算，考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率，保守预测该收费标准每三年递增 5%。考虑到项目运营负荷，保守预测项目建成后运营负

荷第一年为60%，此后每年递增10%，达到90%后保持不变。

该项目建设期12个月，项目收益自2024年开始计算，年运营天数按360天计算。债券存续期内可形成运营总收入29,574.05万元。

项目经营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	运营负荷（%）	60%	70%	80%	90%	90%	90%
2	**经营收入（万元）**	**531.12**	**623.40**	**705.72**	**838.46**	**838.46**	**838.46**
2.1	养老床位经营收入	531.12	623.40	705.72	838.46	838.46	838.46
2.1.1	自理床位收入	112.80	132.00	148.80	176.40	176.40	176.40
2.1.1.1	床位数量（张）	47	55	62	70	70	70
2.1.1.2	收费标准（元/张·月）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
2.1.2	介助床位收入	157.92	184.80	208.32	246.96	246.96	246.96
2.1.2.1	床位数量（张）	47	55	62	70	70	70
2.1.2.2	收费标准（元/张·月）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00
2.1.3	介护床位收入	260.40	306.60	348.60	415.10	415.10	415.10
2.1.3.1	床位数量（张）	62	73	83	94	94	94
2.1.3.2	收费标准（元/张·月）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00

（续上表）

序号	项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营负荷（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**经营收入（万元）**	**880.61**	**880.61**	**880.61**	**923.88**	**923.88**	**923.88**
2.1	养老床位经营收入	880.61	880.61	880.61	923.88	923.88	923.88
2.1.1	自理床位收入	185.64	185.64	185.64	194.88	194.88	194.88
2.1.1.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70
2.1.1.2	收费标准（元/张·月）	2,210.00	2,210.00	2,210.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00
2.1.2	介助床位收入	259.56	259.56	259.56	272.16	272.16	272.16
2.1.2.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70
2.1.2.2	收费标准（元/张·月）	3,090.00	3,090.00	3,090.00	3,240.00	3,240.00	3,240.00
2.1.3	介护床位收入	435.41	435.41	435.41	456.84	456.84	456.84
2.1.3.1	床位数量（张）	94	94	94	94	94	94
2.1.3.2	收费标准（元/张·月）	3,860.00	3,860.00	3,860.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00

（续上表）

序号	项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	运营负荷（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**经营收入（万元）**	**969.96**	**969.96**	**969.96**	**1,018.01**	**1,018.01**	**1,018.01**
2.1	养老床位经营收入	969.96	969.96	969.96	1,018.01	1,018.01	1,018.01
2.1.1	自理床位收入	204.96	204.96	204.96	215.04	215.04	215.04
2.1.1.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70
2.1.1.2	收费标准（元/张·月）	2,440.00	2,440.00	2,440.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
2.1.2	介助床位收入	285.60	285.60	285.60	299.88	299.88	299.88
2.1.2.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70

2.1.2.2	收费标准（元/张·月）	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00
2.1.3	介护床位收入	479.40	479.40	479.40	503.09	503.09	503.09
2.1.3.1	床位数量（张）	94	94	94	94	94	94
2.1.3.2	收费标准（元/张·月）	4,250.00	4,250.00	4,250.00	4,460.00	4,460.00	4,460.00

（续上表）

序号	项目名称	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营负荷（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**经营收入（万元）**	**1,068.86**	**1,068.86**	**1,068.86**	**1,121.69**	**1,121.69**	**1,121.69**
2.1	养老床位经营收入	1,068.86	1,068.86	1,068.86	1,121.69	1,121.69	1,121.69
2.1.1	自理床位收入	225.96	225.96	225.96	236.88	236.88	236.88
2.1.1.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70
2.1.1.2	收费标准（元/张·月）	2,690.00	2,690.00	2,690.00	2,820.00	2,820.00	2,820.00
2.1.2	介助床位收入	315.00	315.00	315.00	330.96	330.96	330.96
2.1.2.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70
2.1.2.2	收费标准（元/张·月）	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,940.00	3,940.00	3,940.00
2.1.3	介护床位收入	527.90	527.90	527.90	553.85	553.85	553.85
2.1.3.1	床位数量（张）	94	94	94	94	94	94
2.1.3.2	收费标准（元/张·月）	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00

（续上表）

序号	项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	运营负荷（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	**经营收入（万元）**	**1,178.45**	**1,178.45**	**1,178.45**	**1,238.02**	**1,238.02**	**1,238.02**	**29,574.05**
2.1	养老床位经营收入	1,178.45	1,178.45	1,178.45	1,238.02	1,238.02	1,238.02	29,574.05
2.1.1	自理床位收入	248.64	248.64	248.64	261.24	261.24	261.24	6,242.52
2.1.1.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70	
2.1.1.2	收费标准（元/张·月）	2,960.00	2,960.00	2,960.00	3,110.00	3,110.00	3,110.00	
2.1.2	介助床位收入	347.76	347.76	347.76	365.40	365.40	365.40	8,720.88
2.1.2.1	床位数量（张）	70	70	70	70	70	70	
2.1.2.2	收费标准（元/张·月）	4,140.00	4,140.00	4,140.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	
2.1.3	介护床位收入	582.05	582.05	582.05	611.38	611.38	611.38	14,610.65
2.1.3.1	床位数量（张）	94	94	94	94	94	94	
2.1.3.2	收费标准（元/张·月）	5,160.00	5,160.00	5,160.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	

2.经营支出

根据北京新元工程咨询有限公司洛阳分公司编制的《孟津区永平路康养中心项目可行性研究报告》，该项目建成后运营成本具体测算如下：

（1）职工薪酬：根据《养老机构岗位设置及人员配备规范》：关于养老护理人员配备比例要求，自理老年人与护理人员配比不应低于 20：1,半失能老年人与护理人员配比不应低于 12：1，失能老人与护理人员配比不应低于 5：1 进行设置。根据项目建设规模，项目需配备护理人数 32 名。保守预测项目建成后职工定员 36 人，参考当地工资水平，保守预测项目建成后第一年人均职工薪酬为 4.80 万元/年，考虑到近三年

居民消费价格指数（CPI）年均增长率，人均职工薪酬每年增长 2.10%。

（2）外购原辅材料费：外购原辅材料费主要为床单、被罩等日用易损品更换以及餐饮原料成本，年耗用外购原辅材料费按年经营收入的 7%计算。

（3）燃料动力费：项目建成后年用水量 3.19 万 m³，经查询市场价格，用水单价为 3.50 元/m³；年用电量 139.89 万 kwh，经查询市场价格，用电单价为 0.56 元/kwh；年用气量 3.14 万 m³，经查询市场价格，用气单价为 2.24 元/m³。考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率，燃料动力费每年增长 2.10%。

（4）维修费用：项目建成后维修费用按固定资产年折旧额的 5%计算，考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率，维修费用每年增长 2.10%。

（5）其他费用：项目建成后其他费用按年经营收入的 1%计算。

（6）设备更新重置费：项目设备购置费为 1,131.96 万元，保守预测项目建成后第 16 年对设备进行更新重置，设备更新重置费按 1,131.96 万元计算。

（7）增值税：增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)：附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（二）项规定：养老机构提供的养老服务,免征增值税。

（8）所得税：根据《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》(财税〔2000〕97 号）文件，对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税。

债券存续期内经营支出共 14,939.48 万元。

项目经营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**经营支出**	**292.60**	**315.09**	**337.31**	**364.10**	**370.34**	**376.71**
1.1	职工薪酬	172.80	176.43	180.13	183.92	187.78	191.72
1.1.1	职工数量	36	36	36	36	36	36
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	4.80	4.90	5.00	5.11	5.22	5.33
1.2	外购原辅材料费	37.18	43.64	49.40	58.69	58.69	58.69
1.3	燃料及动力费	57.92	68.99	80.51	92.47	94.41	96.40
1.3.1	年用水量 （万 m³）	1.91	2.23	2.55	2.87	2.87	2.87
1.3.2	单价 （元/吨）	3.50	3.57	3.65	3.73	3.80	3.88
1.3.3	年用电量（万 Kwh）	83.93	97.92	111.91	125.90	125.90	125.90
1.3.4	单价（元/Kwh）	0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62
1.3.5	年用气量（万 m³）	1.88	2.20	2.51	2.83	2.83	2.83
1.3.6	单价（元/m³）	2.24	2.29	2.34	2.38	2.43	2.49
1.4	修理费	19.39	19.79	20.21	20.63	21.07	21.51

1.5	其他费用	5.31	6.23	7.06	8.38	8.38	8.38
1.6	设备更新重置费						

（续上表）

序号	项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营支出**	**386.58**	**393.22**	**400.00**	**410.38**	**417.44**	**424.66**
1.1	职工薪酬	195.75	199.86	204.06	208.34	212.72	217.18
1.1.1	职工数量	36	36	36	36	36	36
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	5.44	5.55	5.67	5.79	5.91	6.03
1.2	外购原辅材料费	61.64	61.64	61.64	64.67	64.67	64.67
1.3	燃料及动力费	98.42	100.49	102.60	104.75	106.95	109.20
1.3.1	年用水量 （万 m³）	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
1.3.2	单价 （元/吨）	3.96	4.05	4.13	4.22	4.31	4.40
1.3.3	年用电量（万 Kwh）	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90
1.3.4	单价（元/Kwh）	0.63	0.65	0.66	0.68	0.69	0.70
1.3.5	年用气量（万 m³）	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
1.3.6	单价（元/m³）	2.54	2.59	2.65	2.70	2.76	2.82
1.4	修理费	21.96	22.42	22.89	23.37	23.86	24.37
1.5	其他费用	8.81	8.81	8.81	9.24	9.24	9.24
1.6	设备更新重置费						

（续上表）

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**经营支出**	**435.71**	**443.23**	**450.91**	**1,594.55**	**470.60**	**478.77**
1.1	职工薪酬	221.74	226.40	231.16	236.01	240.97	246.03
1.1.1	职工数量	36	36	36	36	36	36
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	6.16	6.29	6.42	6.56	6.69	6.83
1.2	外购原辅材料费	67.90	67.90	67.90	71.26	71.26	71.26
1.3	燃料及动力费	111.49	113.83	116.22	118.66	121.16	123.70
1.3.1	年用水量 （万 m³）	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
1.3.2	单价 （元/吨）	4.49	4.59	4.68	4.78	4.88	4.98
1.3.3	年用电量（万 Kwh）	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90
1.3.4	单价（元/Kwh）	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80
1.3.5	年用气量（万 m³）	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
1.3.6	单价（元/m³）	2.87	2.93	3.00	3.06	3.12	3.19
1.4	修理费	24.88	25.40	25.93	26.48	27.03	27.60
1.5	其他费用	9.70	9.70	9.70	10.18	10.18	10.18
1.6	设备更新重置费				1,131.96		

（续上表）

序号	项目名称	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**经营支出**	**491.18**	**499.70**	**508.40**	**521.51**	**530.57**	**539.83**
1.1	职工薪酬	251.19	256.47	261.85	267.35	272.97	278.70
1.1.1	职工数量	36	36	36	36	36	36
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	6.98	7.12	7.27	7.43	7.58	7.74
1.2	外购原辅材料费	74.82	74.82	74.82	78.52	78.52	78.52
1.3	燃料及动力费	126.30	128.95	131.66	134.42	137.25	140.13

1.3.1	年用水量 （万 m³）	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
1.3.2	单价 （元/吨）	5.09	5.19	5.30	5.42	5.53	5.64
1.3.3	年用电量（万 Kwh）	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90
1.3.4	单价（元/Kwh）	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90
1.3.5	年用气量（万 m³）	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83
1.3.6	单价（元/m³）	3.26	3.32	3.39	3.47	3.54	3.61
1.4	修理费	28.18	28.77	29.38	29.99	30.62	31.27
1.5	其他费用	10.69	10.69	10.69	11.22	11.22	11.22
1.6	设备更新重置费						

（续上表）

序号	项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	**经营支出**	**553.82**	**563.47**	**573.33**	**588.15**	**598.42**	**608.91**	**14,939.48**
1.1	职工薪酬	284.55	290.53	296.63	302.86	309.22	315.71	7,121.02
1.1.1	职工数量	36	36	36	36	36	36	
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	7.90	8.07	8.24	8.41	8.59	8.77	
1.2	外购原辅材料费	82.49	82.49	82.49	86.66	86.66	86.66	2,070.18
1.3	燃料及动力费	143.07	146.08	149.14	152.28	155.47	158.74	3,521.69
1.3.1	年用水量 （万 m³）	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	
1.3.2	单价 （元/吨）	5.76	5.88	6.01	6.13	6.26	6.39	
1.3.3	年用电量（万 Kwh）	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90	125.90	
1.3.4	单价（元/Kwh）	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	
1.3.5	年用气量（万 m³）	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83	2.83	
1.3.6	单价（元/m³）	3.69	3.77	3.85	3.93	4.01	4.09	
1.4	修理费	31.92	32.59	33.28	33.98	34.69	35.42	798.89
1.5	其他费用	11.78	11.78	11.78	12.38	12.38	12.38	295.74
1.6	设备更新重置费							1,131.96

3.项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 14,634.57 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营收入	531.12	623.40	705.72	838.46	838.46	838.46
2	经营支出	292.60	315.09	337.31	364.10	370.34	376.71
3	**净收益**	**238.52**	**308.31**	**368.41**	**474.36**	**468.13**	**461.76**

（续上表）

序号	项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入	880.61	880.61	880.61	923.88	923.88	923.88
2	经营支出	386.58	393.22	400.00	410.38	417.44	424.66
3	**净收益**	**494.03**	**487.39**	**480.61**	**513.50**	**506.44**	**499.22**

（续上表）

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营收入	969.96	969.96	969.96	1,018.01	1,018.01	1,018.01
2	经营支出	435.71	443.23	450.91	1,594.55	470.60	478.77

3	**净收益**	**534.25**	**526.73**	**519.05**	**-576.54**	**547.41**	**539.24**

（续上表）

序号	项目名称	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	1,068.86	1,068.86	1,068.86	1,121.69	1,121.69	1,121.69
2	经营支出	491.18	499.70	508.40	521.51	530.57	539.83
3	**净收益**	**577.68**	**569.16**	**560.47**	**600.18**	**591.12**	**581.86**

（续上表）

序号	项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	经营收入	1,178.45	1,178.45	1,178.45	1,238.02	1,238.02	1,238.02	29,574.05
2	经营支出	553.82	563.47	573.33	588.15	598.42	608.91	14,939.48
3	**净收益**	**624.63**	**614.97**	**605.12**	**649.86**	**639.59**	**629.11**	**14,634.57**

根据上述测算，债券存续期，该项目经营收入 29,574.05 万元，经营支出 14,939.48 万元，净收益 14,634.57 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 14,634.57 万元，项目实施单位应付有息债务本息合计 11,254.38 万元，项目产生净收益为应付债务本息和的 1.30 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2024 年		247.50	247.50	238.52
2025 年		247.50	247.50	308.31
2026 年		247.50	247.50	368.41
2027 年		247.50	247.50	474.36
2028 年		247.50	247.50	468.13
2029 年	55.00	247.50	302.50	461.76
2030 年	55.00	245.03	300.03	494.03
2031 年	55.00	242.55	297.55	487.39
2032 年	55.00	240.08	295.08	480.61
2033 年	55.00	237.60	292.60	513.50
2034 年	110.00	235.13	345.13	506.44
2035 年	110.00	230.18	340.18	499.22
2036 年	110.00	225.23	335.23	534.25
2037 年	110.00	220.28	330.28	526.73
2038 年	110.00	215.33	325.33	519.05
2039 年	110.00	210.38	320.38	-576.54
2040 年	110.00	205.43	315.43	547.41

2041 年	110.00	200.48	310.48	539.24
2042 年	110.00	195.53	305.53	577.68
2043 年	110.00	190.58	300.58	569.16
2044 年	275.00	185.63	460.63	560.47
2045 年	275.00	173.25	448.25	600.18
2046 年	275.00	160.88	435.88	591.12
2047 年	275.00	148.50	423.50	581.86
2048 年	275.00	136.13	411.13	624.63
2049 年	550.00	123.75	673.75	614.97
2050 年	550.00	99.00	649.00	605.12
2051 年	550.00	74.25	624.25	649.86
2052 年	550.00	49.50	599.50	639.59
2053 年	550.00	24.75	574.75	629.11
合计	5,500.00	5,754.38	11,254.38	14,634.57
项目收益本息覆盖率	1.30			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以孟津区永平路康养中心项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以孟津区永平路康养中心项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以孟津区永平路康养中心项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即孟津区永平路康养中心项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和孟津区永平路康养中心项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的孟津区永

平路康养中心项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.30倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二二年十一月十一日

附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案证明复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码:91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码:914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:楚国恩；统一社会信用代码:9141010067805729 7F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型:有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

抄送：

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张聪聪

本人印鉴：资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2022-09-27

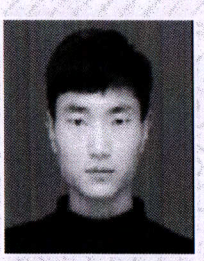
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：陈鑫

性别：男

登记编号：41210033

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈鑫

本人印鉴：资产评估师 陈鑫 41210033

打印日期：2022-09-27

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

本页由【试用版打印控件Lodop6.2.0.3】输出

（扫描二维码，查询评估师信息）

汝阳县博物馆建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 053001 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要 1

正　文 2

一、项目概况 2

二、审批情况 2

三、投资估算及建设资金情况 3

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 5

五、项目收益预测编制说明 14

六、评价结论 16

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章 16

附件目录 17

汝阳县博物馆建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第053001号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受中国邮政储蓄银行股份有限公司洛阳市分行的委托，对汝阳县博物馆建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝阳县博物馆建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.25倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

汝阳县博物馆建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第053001号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受中国邮政储蓄银行股份有限公司洛阳市分行的委托，对汝阳县博物馆建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

该项目建设地点位于汝阳县城关镇紫罗新区内，东邻公安局地块，南邻杜康大道、北邻文化路，总用地面积17912.41㎡（约合约26.87亩），总建筑面积22339.04㎡，其中地上建筑面积14987.72㎡，地下建筑面积7351.32㎡。主体为地上3层、地下1层，框架结构，主要建设内容为博物馆及附属设施工程，包含土建、给排水、电力、暖通、绿化等工程。

该项目建设期为24个月，于2022年6月开工，2024年5月完工。

（二）项目主体及运营模式

该项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为汝阳城市建投资发展有限公司，债券资金申请单位属于本级国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。对专项债券还本付息资金的来源主要是项目运营产生的讲解、观影、研学、停车收入，由项目单位自行收缴，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。

二、审批情况

汝阳县博物馆建设项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）汝阳县发展和改革委员会《关于汝阳县博物馆建设项目项目建议书的批复》(汝发改审批〔2022〕40号)；

（二）汝阳县发展和改革委员会《关于汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告的批复》(汝发改审批〔2022〕46 号)；

（三）汝阳县自然资源局《关于汝阳县博物馆建设工程用地办理情况说明》；

（四）汝阳县自然资源局《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 410326202000009 号)；

（五）汝阳县自然资源局《建设用地规划许可证》（地字第 410326202000022 号）；

（六）汝阳县自然资源局《建设工程规划许可证》（建字第 410326202100001 号）；

（七）汝阳县环境保护局《关于汝阳县博物馆建设工程的环保意见》。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据江西省成功建设项目管理有限公司编制的《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》，本项目总投资为 18,019.27 万元，其中工程费用 13,603.09 万元；工程建设其他费用 3,000.98 万元；预备费 830.20 万元；建设期利息 585.00 万元。

项目总投资明细表

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**11,055.41**	**2,147.18**	**400.50**		**13,603.09**
（一）	建筑工程	10,555.71				10,555.71
1	地上建筑面积	7,762.21				7,762.21
2	地下建筑面积	2,793.50				2,793.50
（二）	安装工程		2,016.21			2,016.21
1	给排水工程		268.07			268.07
2	消防工程		446.78			446.78
3	标识系统		44.68			44.68
4	动力照明		357.42			357.42
5	通风空调		299.75			299.75
6	弱电系统（含安防）		479.61			479.61
7	消防报警系统		119.90			119.90
（三）	设备工程		44.00	396.00		440.00
1	变压器		3.20	28.80		32.00
2	低压配电柜		5.60	50.40		56.00
3	高压配电柜		6.00	54.00		60.00
4	直流屏		0.70	6.30		7.00
5	客梯		6.90	62.10		69.00
6	货梯		3.00	27.00		30.00
7	扶梯		10.00	90.00		100.00
8	智能自助导览设备租赁柜		3.60	32.40		36.00
9	影视厅设备		5.00	45.00		50.00

（四）	室外工程	499.70	86.97	4.50		591.17
1	绿化工程	125.64				125.64
2	道路广场	190.06				190.06
3	市政道路接驳	7.50				7.50
4	挖方	17.50				17.50
5	填方	27.00				27.00
6	余方外运	11.00				11.00
7	入口景观	100.00				100.00
8	停车场智能出入系统		0.50	4.50		5.00
9	室外污水管道		7.70			7.70
10	室外雨水管道		8.25			8.25
11	室外给水管道		4.95			4.95
12	室外电力管沟	21.00				21.00
13	室外电缆		25.20			25.20
14	室外照明		37.85			37.85
15	室外标识		2.52			2.52
二	**工程建设其他费用**				**3,000.98**	**3,000.98**
1	征地费用				806.10	806.10
2	拆迁费用				1,337.08	1,337.08
3	建设单位管理费				127.63	127.63
4	前期工作咨询费				21.75	21.75
5	工程勘察费				81.62	81.62
6	工程设计费				247.50	247.50
7	工程监理费				191.48	191.48
8	招标代理服务费				22.65	22.65
9	工程造价咨询服务费				34.01	34.01
10	工程保险费				40.81	40.81
11	场地准备及临时设施费				68.02	68.02
12	文物普探费				14.33	14.33
13	工器具及办公家具购置费				8.00	8.00
三	**基本预备费**				**830.20**	**830.20**
四	**建设期利息**					**585.00**
五	**总投资**					**18,019.27**

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

汝阳县博物馆建设项目总投资为18,019.27万元，项目资金筹措方式为地方财政拨款和拟申请使用专项债券资金，其中地方财政拨款12,219.27万元，占总投资的67.81%，拟申请使用专项债券资金5,800.00万元，占总投资的32.19%。汝阳县博物馆建设项目计划通过地方财政安排资金12,219.27万元缴纳项目资本金，占项目总投资的67.81%。本项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

分年度计划投资额为：汝阳县博物馆建设项目拟于 2022 年度使用财政安排资金 5,000.00 万元；拟于 2023 年度使用财政安排资金 5,000.00 万元，使用专项债券资金 5,800.00 万元；拟于 2024 年度使用财政安排资金 2,219.27 万元。

具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额			合计
			2022 年度	2023 年度	2024 年度	
（一）财政安排资金	12,219.27	67.81%	5,000.00	5,000.00	2,219.27	**12,219.27**
（二）地方政府专项债券	5,800.00	32.19%		5,800.00		**5,800.00**
其中：用于资本金						
（三）项目单位市场化融资						
（四）单位自筹资金						
（五）其他资金						
项目总投资	**18,019.27**	**100%**	5,000.00	10,800.00	2,219.27	**18,019.27**

3.债券资金使用合规性

该项目的建设不但可以为汝阳县居民提供优质的精神文明服务，解决群众对科普、文化、文物的需求，还给该地区的人文、自然环境带来了巨大的改善；并且通过持续的发挥作用，为汝阳县社会事业的持续发展提供了良好的发展平台和载体，汝阳县博物馆建设项目建设十分必要。该项目拟申请使用专项债券资金 5,800.00 万元用于建设博物馆及附属设施工程。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目。不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

汝阳县博物馆建设项目拟申请使用专项债券资金 5,800.00 万元，拟申请债券期限为 30 年，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，其中第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还 2%，第 21-25 年每年偿还 5%，第 26-30 年每年偿还 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券 5,800.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增	期初本金	偿还债券	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计

	本金		本金				
2023年	5,800.00			5,800.00	4.50%		
2024年		5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00	261.00
2025年		5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00	261.00
2026年		5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00	261.00
2027年		5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00	261.00
2028年		5,800.00		5,800.00	4.50%	261.00	261.00
2029年		5,800.00	58.00	5,742.00	4.50%	261.00	319.00
2030年		5,742.00	58.00	5,684.00	4.50%	258.39	316.39
2031年		5,684.00	58.00	5,626.00	4.50%	255.78	313.78
2032年		5,626.00	58.00	5,568.00	4.50%	253.17	311.17
2033年		5,568.00	58.00	5,510.00	4.50%	250.56	308.56
2034年		5,510.00	116.00	5,394.00	4.50%	247.95	363.95
2035年		5,394.00	116.00	5,278.00	4.50%	242.73	358.73
2036年		5,278.00	116.00	5,162.00	4.50%	237.51	353.51
2037年		5,162.00	116.00	5,046.00	4.50%	232.29	348.29
2038年		5,046.00	116.00	4,930.00	4.50%	227.07	343.07
2039年		4,930.00	116.00	4,814.00	4.50%	221.85	337.85
2040年		4,814.00	116.00	4,698.00	4.50%	216.63	332.63
2041年		4,698.00	116.00	4,582.00	4.50%	211.41	327.41
2042年		4,582.00	116.00	4,466.00	4.50%	206.19	322.19
2043年		4,466.00	116.00	4,350.00	4.50%	200.97	316.97
2044年		4,350.00	290.00	4,060.00	4.50%	195.75	485.75
2045年		4,060.00	290.00	3,770.00	4.50%	182.70	472.70
2046年		3,770.00	290.00	3,480.00	4.50%	169.65	459.65
2047年		3,480.00	290.00	3,190.00	4.50%	156.60	446.60
2048年		3,190.00	290.00	2,900.00	4.50%	143.55	433.55
2049年		2,900.00	580.00	2,320.00	4.50%	130.50	710.50
2050年		2,320.00	580.00	1,740.00	4.50%	104.40	684.40
2051年		1,740.00	580.00	1,160.00	4.50%	78.30	658.30
2052年		1,160.00	580.00	580.00	4.50%	52.20	632.20
2053年		580.00	580.00		4.50%	26.10	606.10
合计	5,800.00		5,800.00			6,068.25	11,868.25

（二）项目可产生的净收益

1. 营业收入

本项目主营业务收入为项目建成后讲解收入、研学收入、观影收入及停车位收费等产生的收入。根据江西省成功建设项目管理有限公司《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》：

（1）汝阳县历史年度旅游人次情况如下表：

汝阳县历史年度旅游人次情况表

年份	2017年	2018年	2019年	2020年	平均增长率

汝阳县旅游人次（万人）	812	912.9	1013.7	833.5	
增长率		12.43%	11.04%	-17.78%	**1.90%**

保守预测该项目建成后年接待游客数量按历史年度2020年旅游人次的8%计算，即年接待旅游人次66.68万人，债券存续期不再考虑人次的增长。该项目设有自助讲解器，保守预测享受讲解服务人次按接待人次的15%计算，即10万人次/年。参考同类型项目讲解器收费标准，该项目建成后讲解器租赁单价为20.00元/人次，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，保守预测讲解器租赁单价每3年增长3%。

同类型项目讲解器收费标准案例表

序号	项目名称	收费标准（元/人次）
1	青州博物馆讲解器	20.00
2	滕州市汉画像石馆讲解器	20.00
平均收费标准（元/人次）		**20.00**

（2）2020年洛阳市在校生人数为1150200人，其中汝阳县在校生人数为90306人，近三年洛阳市在校生人数年均增长率为1.62%，汝阳县在校生人数年均增长率为3.08%。保守预测项目建成后年接待汝阳县研学人次按2020年在校生人数的20%计算，年接待洛阳市除汝阳县其他地区研学人次按2020年在校生人数的2%计算。债券存续期不再考虑人次的增长。参考同类型项目研学游收费标准，保守预测该项目研学游收费标准按照150.00元/人次。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，保守预测研学游收费标准每3年增长3%。

同类型项目研学游收费标准案例表

序号	项目名称	收费标准（元/人次）
1	国家博物馆亲自精讲研学半日游	218.00
2	成都金沙遗址博物馆主题半日研学营	158.00
3	辽宁博物馆青少年主题研学团半日游	155.00
平均收费标准（元/人次）		**177.00**

（3）该项目设置影视厅一座，可同时为40人提供观影服务，每天放映4场，保守预测项目建成后日最高观影人次按总人次的50%计算。观影门票单价参考河南地质博物馆收费标准20.00元/人次计算，影视厅年开放天数按310计算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，保守预测观影门票单价每3年增长3%。

（4）该项目设置停车位157个，参考《洛阳市发展和改革委员会关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》洛发改〔2018〕2号：“实行政府定价的停车场30分钟内免费，机动车停放超过30分钟免费时间未驶离的，计费起算时间按入场时间计算，7时-23时小型汽车每次3.00元、中型汽车每次5.00元、大型汽车每次8.00元，

过夜不分车型每次 10.00 元”，综合考虑，本次不分时段进行预测，按照车均消费 5.00 元/次计算，保守预测项目建成后单个车位平均日周转次数 4 次，年运营天数按 360 天计算，债券存续期不再考虑收费标准的增长。

该项目建设期 2 年，项目收益自 2024 年开始计算。考虑到项目运营负荷，保守预测项目建成后第一年运营规模达到总规模的 70%，第二年达到总规模的 80%，第三年达到总规模的 90%，第四年及预测期以后年度达到总规模的 95%不变。

债券存续期内可形成运营收入 29,376.38 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	运营负荷（%）	70%	80%	90%	95%	95%
2	**经营收入（万元）**	**388.05**	**761.40**	**855.66**	**934.41**	**934.41**
2.1	**讲解收入（万元）**	**81.60**	**160.00**	**180.00**	**199.50**	**199.50**
2.1.1	人次（万人/年）	4.08	8	9	9.5	9.5
2.1.2	单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
2.2	**研学收入（万元）**	**240.00**	**471.00**	**529.50**	**578.15**	**578.15**
2.2.1	人次（万人/年）	1.60	3.14	3.53	3.73	3.73
2.2.2	单价（元/人次）	150.00	150.00	150.00	155.00	155.00
2.3	**观影收入（万元）**	**20.25**	**39.68**	**44.64**	**49.48**	**49.48**
2.3.1	人次（次）	56	64	72	76	76
2.3.2	单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
2.3.3	天数	181	310	310	310	310
2.4	**停车位收入（万元）**	**46.20**	**90.72**	**101.52**	**107.28**	**107.28**
2.4.1	数量（个）	110	126	141	149	149
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4

（续上表）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**经营收入（万元）**	**934.41**	**964.91**	**964.91**	**964.91**	**995.42**
2.1	**讲解收入（万元）**	**199.50**	**209.00**	**209.00**	**209.00**	**218.50**
2.1.1	人次（万人/年）	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
2.1.2	单价（元/人次）	21.00	22.00	22.00	22.00	23.00
2.2	**研学收入（万元）**	**578.15**	**596.80**	**596.80**	**596.80**	**615.45**
2.2.1	人次（万人/年）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
2.2.2	单价（元/人次）	155.00	160.00	160.00	160.00	165.00
2.3	**观影收入（万元）**	**49.48**	**51.83**	**51.83**	**51.83**	**54.19**
2.3.1	人次（次）	76	76	76	76	76
2.3.2	单价（元/人次）	21.00	22.00	22.00	22.00	23.00
2.3.3	天数	310	310	310	310	310
2.4	**停车位收入（万元）**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**

2.4.1	数量（个）	149	149	149	149	149
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**经营收入（万元）**	**995.42**	**995.42**	**1,025.92**	**1,025.92**	**1,025.92**
2.1	**讲解收入（万元）**	**218.50**	**218.50**	**228.00**	**228.00**	**228.00**
2.1.1	人次（万人/年）	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
2.1.2	单价（元/人次）	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
2.2	**研学收入（万元）**	**615.45**	**615.45**	**634.10**	**634.10**	**634.10**
2.2.1	人次（万人/年）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
2.2.2	单价（元/人次）	165.00	165.00	170.00	170.00	170.00
2.3	**观影收入（万元）**	**54.19**	**54.19**	**56.54**	**56.54**	**56.54**
2.3.1	人次（次）	76	76	76	76	76
2.3.2	单价（元/人次）	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
2.3.3	天数	310	310	310	310	310
2.4	**停车位收入（万元）**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**
2.4.1	数量（个）	149	149	149	149	149
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4

（续上表）

序号	项目名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**经营收入（万元）**	**1,056.43**	**1,056.43**	**1,056.43**	**1,086.94**	**1,086.94**
2.1	**讲解收入（万元）**	**237.50**	**237.50**	**237.50**	**247.00**	**247.00**
2.1.1	人次（万人/年）	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
2.1.2	单价（元/人次）	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00
2.2	**研学收入（万元）**	**652.75**	**652.75**	**652.75**	**671.40**	**671.40**
2.2.1	人次（万人/年）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
2.2.2	单价（元/人次）	175.00	175.00	175.00	180.00	180.00
2.3	**观影收入（万元）**	**58.90**	**58.90**	**58.90**	**61.26**	**61.26**
2.3.1	人次（次）	76	76	76	76	76
2.3.2	单价（元/人次）	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00
2.3.3	天数	310	310	310	310	310
2.4	**停车位收入（万元）**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**
2.4.1	数量（个）	149	149	149	149	149
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4

（续上表）

序号	项目名称	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**经营收入（万元）**	**1,086.94**	**1,117.44**	**1,117.44**	**1,117.44**	**1,151.68**
2.1	**讲解收入（万元）**	**247.00**	**256.50**	**256.50**	**256.50**	**266.00**

2.1.1	人次（万人/年）	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
2.1.2	单价（元/人次）	26.00	27.00	27.00	27.00	28.00
2.2	**研学收入（万元）**	**671.40**	**690.05**	**690.05**	**690.05**	**712.43**
2.2.1	人次（万人/年）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
2.2.2	单价（元/人次）	180.00	185.00	185.00	185.00	191.00
2.3	**观影收入（万元）**	**61.26**	**63.61**	**63.61**	**63.61**	**65.97**
2.3.1	人次（次）	76	76	76	76	76
2.3.2	单价（元/人次）	26.00	27.00	27.00	27.00	28.00
2.3.3	天数	310	310	310	310	310
2.4	**停车位收入（万元）**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**
2.4.1	数量（个）	149	149	149	149	149
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4

（续上表）

序号	项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	
2	**经营收入（万元）**	**1,151.68**	**1,151.68**	**1,185.91**	**1,185.91**	**29,376.38**
2.1	**讲解收入（万元）**	**266.00**	**266.00**	**275.50**	**275.50**	**6,558.60**
2.1.1	人次（万人/年）	9.5	9.5	9.5	9.5	
2.1.2	单价（元/人次）	28.00	28.00	29.00	29.00	
2.2	**研学收入（万元）**	**712.43**	**712.43**	**734.81**	**734.81**	**18,163.51**
2.2.1	人次（万人/年）	3.73	3.73	3.73	3.73	
2.2.2	单价（元/人次）	191.00	191.00	197.00	197.00	
2.3	**观影收入（万元）**	**65.97**	**65.97**	**68.32**	**68.32**	**1,626.55**
2.3.1	人次（次）	76	76	76	76	
2.3.2	单价（元/人次）	28.00	28.00	29.00	29.00	
2.3.3	天数	310	310	310	310	
2.4	**停车位收入（万元）**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**107.28**	**3,027.72**
2.4.1	数量（个）	149	149	149	149	
2.4.2	单次停车收费（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	
2.4.3	单个车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	

2.运营支出

该项目建成后运营成本具体测算如下：

（1）职工薪酬：根据江西省成功建设项目管理有限公司编制的《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》，该项目建成后职工定员 40 人，参考当地工资水平，保守预测项目建成后前三年年人均工资及福利费为 3.50 万元/年，考虑到项目建设期，项目建成后第一年人均工资及福利费为 2.04 万元/年，此后人均工资及福利费每三年递增 3%。

（2）材料动力费：根据江西省成功建设项目管理有限公司编制的《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》，该项目建成后满负荷运营状态下年用电量 233.85 万 kwh，

经查询市场价格，用电单价为 0.57 元/kwh；年用水量 1.44 万吨，经查询市场价格，用水单价为 5.90 元/吨。年耗用材料动力费随年实际运营负荷同步变动。

（3）维修费：根据江西省成功建设项目管理有限公司编制的《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》，该项目建成后年折旧额为 348.83 万元，项目建成后前三年耗用维修费保守按年折旧额的 8%计算，此后每三年递增 3%。

（4）管理费用：根据江西省成功建设项目管理有限公司编制的《汝阳县博物馆建设项目可行性研究报告》，该项目建成后保守预测年耗用管理费用按年职工薪酬的 20%计算。

（5）增值税：讲解收入部分的增值税税率为 13%，研学收入及观影收入的增值税税率为 6%，停车位收入的增值税税率为 9%。

（6）附加税：城建税按增值税的 5%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提。

（7）所得税：所得税税率为 25%，考虑到折旧额对所得税额的影响，项目建成后第一年所得税额为 0。

债券存续期内运营支出共 14,543.54 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	**运营支出**	**214.53**	**375.33**	**415.12**	**452.31**	**452.31**
1.1	职工薪酬	81.67	140.00	140.00	144.20	144.20
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	2.04	3.50	3.50	3.61	3.61
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	40
1.2	燃料动力费（万元/年）	57.90	113.43	127.61	138.74	138.74
1.2.1	用水量（万吨/年）	0.59	1.15	1.30	1.37	1.37
1.2.2	单价（元/吨）	5.90	5.90	5.90	6.08	6.08
1.2.3	用电量（万度/年）	95.49	187.08	210.47	222.16	222.16
1.2.4	单价（元/度）	0.57	0.57	0.57	0.59	0.59
1.3	维修费（万元/年）	27.91	27.91	27.91	28.75	28.75
1.4	管理费用（万元/年）	16.33	28.00	28.00	28.84	28.84
1.5	增值税	27.93	54.80	61.59	67.34	67.34
1.6	附加税	2.79	5.48	6.16	6.73	6.73
1.7	所得税		5.70	23.85	37.71	37.71

（续上表）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**运营支出**	**452.31**	**469.48**	**469.48**	**469.48**	**486.88**
1.1	职工薪酬	144.20	148.53	148.53	148.53	152.98
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	3.61	3.71	3.71	3.71	3.82
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	40

1.2	燃料动力费（万元/年）	138.74	142.90	142.90	142.90	147.19
1.2.1	用水量（万吨/年）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1.2.2	单价（元/吨）	6.08	6.26	6.26	6.26	6.45
1.2.3	用电量（万度/年）	222.16	222.16	222.16	222.16	222.16
1.2.4	单价（元/度）	0.59	0.60	0.60	0.60	0.62
1.3	维修费（万元/年）	28.75	29.61	29.61	29.61	30.50
1.4	管理费用（万元/年）	28.84	29.71	29.71	29.71	30.60
1.5	增值税	67.34	69.62	69.62	69.62	71.90
1.6	附加税	6.73	6.96	6.96	6.96	7.19
1.7	所得税	37.71	42.15	42.15	42.15	46.52

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	**运营支出**	**486.88**	**486.88**	**504.51**	**504.51**	**504.51**
1.1	职工薪酬	152.98	152.98	157.57	157.57	157.57
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	3.82	3.82	3.94	3.94	3.94
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	40
1.2	燃料动力费（万元/年）	147.19	147.19	151.61	151.61	151.61
1.2.1	用水量（万吨/年）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1.2.2	单价（元/吨）	6.45	6.45	6.64	6.64	6.64
1.2.3	用电量（万度/年）	222.16	222.16	222.16	222.16	222.16
1.2.4	单价（元/度）	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64
1.3	维修费（万元/年）	30.50	30.50	31.41	31.41	31.41
1.4	管理费用（万元/年）	30.60	30.60	31.51	31.51	31.51
1.5	增值税	71.90	71.90	74.18	74.18	74.18
1.6	附加税	7.19	7.19	7.42	7.42	7.42
1.7	所得税	46.52	46.52	50.81	50.81	50.81

（续上表）

序号	项目名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	**运营支出**	**522.40**	**522.40**	**522.40**	**540.53**	**540.53**
1.1	职工薪酬	162.30	162.30	162.30	167.17	167.17
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	4.06	4.06	4.06	4.18	4.18
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	40
1.2	燃料动力费（万元/年）	156.16	156.16	156.16	160.84	160.84
1.2.1	用水量（万吨/年）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1.2.2	单价（元/吨）	6.84	6.84	6.84	7.04	7.04
1.2.3	用电量（万度/年）	222.16	222.16	222.16	222.16	222.16
1.2.4	单价（元/度）	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68
1.3	维修费（万元/年）	32.36	32.36	32.36	33.33	33.33
1.4	管理费用（万元/年）	32.46	32.46	32.46	33.43	33.43
1.5	增值税	76.46	76.46	76.46	78.75	78.75
1.6	附加税	7.65	7.65	7.65	7.87	7.87
1.7	所得税	55.02	55.02	55.02	59.14	59.14

（续上表）

序号	项目名称	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年

1	运营支出	540.53	558.92	558.92	558.92	578.68
1.1	职工薪酬	167.17	172.18	172.18	172.18	177.35
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	4.18	4.30	4.30	4.30	4.43
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	40
1.2	燃料动力费（万元/年）	160.84	165.67	165.67	165.67	170.64
1.2.1	用水量（万吨/年）	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1.2.2	单价（元/吨）	7.04	7.26	7.26	7.26	7.47
1.2.3	用电量（万度/年）	222.16	222.16	222.16	222.16	222.16
1.2.4	单价（元/度）	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72
1.3	维修费（万元/年）	33.33	34.33	34.33	34.33	35.36
1.4	管理费用（万元/年）	33.43	34.44	34.44	34.44	35.47
1.5	增值税	78.75	81.03	81.03	81.03	83.52
1.6	附加税	7.87	8.10	8.10	8.10	8.35
1.7	所得税	59.14	63.18	63.18	63.18	68.00

（续上表）

序号	项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1	**运营支出**	**578.68**	**578.68**	**598.72**	**598.72**	**14,543.54**
1.1	职工薪酬	177.35	177.35	182.67	182.67	4,573.83
1.1.1	人员人均工资（万元/年）	4.43	4.43	4.57	4.57	
1.1.2	职工人数	40	40	40	40	
1.2	燃料动力费（万元/年）	170.64	170.64	175.75	175.75	4,351.67
1.2.1	用水量（万吨/年）	1.37	1.37	1.37	1.37	
1.2.2	单价（元/吨）	7.47	7.47	7.70	7.70	
1.2.3	用电量（万度/年）	222.16	222.16	222.16	222.16	
1.2.4	单价（元/度）	0.72	0.72	0.74	0.74	
1.3	维修费（万元/年）	35.36	35.36	36.42	36.42	923.45
1.4	管理费用（万元/年）	35.47	35.47	36.53	36.53	914.77
1.5	增值税	83.52	83.52	86.01	86.01	2,124.72
1.6	附加税	8.35	8.35	8.60	8.60	212.47
1.7	所得税	68.00	68.00	72.74	72.74	1,442.63

3. 项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 14,832.84 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	运营收入	388.05	761.40	855.66	934.41	934.41
2	运营支出	214.53	375.33	415.12	452.31	452.31
3	**净收益**	**173.52**	**386.07**	**440.54**	**482.10**	**482.10**

（续上表）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营收入	934.41	964.91	964.91	964.91	995.42
2	运营支出	452.31	469.48	469.48	469.48	486.88
3	**净收益**	**482.10**	**495.44**	**495.44**	**495.44**	**508.54**

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	运营收入	995.42	995.42	1,025.92	1,025.92	1,025.92
2	运营支出	486.88	486.88	504.51	504.51	504.51
3	**净收益**	**508.54**	**508.54**	**521.41**	**521.41**	**521.41**

（续上表）

序号	项目名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	运营收入	1,056.43	1,056.43	1,056.43	1,086.94	1,086.94
2	运营支出	522.40	522.40	522.40	540.53	540.53
3	**净收益**	**534.03**	**534.03**	**534.03**	**546.41**	**546.41**

（续上表）

序号	项目名称	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	运营收入	1,086.94	1,117.44	1,117.44	1,117.44	1,151.68
2	运营支出	540.53	558.92	558.92	558.92	578.68
3	**净收益**	**546.41**	**558.52**	**558.52**	**558.52**	**572.99**

（续上表）

序号	项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1	运营收入	1,151.68	1,151.68	1,185.91	1,185.91	29,376.38
2	运营支出	578.68	578.68	598.72	598.72	14,543.54
3	**净收益**	**572.99**	**572.99**	**587.19**	**587.19**	**14,832.84**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 29,376.38 万元，运营支出 14,543.54 万元，净收益 14,832.84 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 14,832.84 万元，项目实施单位应付有息债务本息合计 11,868.25 万元，项目产生净收益为应付债务本息和的 1.25 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2023 年		261.00	261.00	
2024 年		261.00	261.00	173.52
2025 年		261.00	261.00	386.07
2026 年		261.00	261.00	440.54
2027 年		261.00	261.00	482.10
2028 年	58.00	261.00	319.00	482.10
2029 年	58.00	258.39	316.39	482.10
2030 年	58.00	255.78	313.78	495.44
2031 年	58.00	253.17	311.17	495.44
2032 年	58.00	250.56	308.56	495.44

2033 年	116.00	247.95	363.95	508.54
2034 年	116.00	242.73	358.73	508.54
2035 年	116.00	237.51	353.51	508.54
2036 年	116.00	232.29	348.29	521.41
2037 年	116.00	227.07	343.07	521.41
2038 年	116.00	221.85	337.85	521.41
2039 年	116.00	216.63	332.63	534.03
2040 年	116.00	211.41	327.41	534.03
2041 年	116.00	206.19	322.19	534.03
2042 年	116.00	200.97	316.97	546.41
2043 年	290.00	195.75	485.75	546.41
2044 年	290.00	182.70	472.70	546.41
2045 年	290.00	169.65	459.65	558.52
2046 年	290.00	156.60	446.60	558.52
2047 年	290.00	143.55	433.55	558.52
2048 年	580.00	130.50	710.50	572.99
2049 年	580.00	104.40	684.40	572.99
2050 年	580.00	78.30	658.30	572.99
2051 年	580.00	52.20	632.20	587.19
2052 年	580.00	26.10	606.10	587.19
合计	5,800.00	6,068.25	11,868.25	14,832.84
项目收益本息覆盖率	1.25			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以汝阳县博物馆建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以汝阳县博物馆建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以汝阳县博物馆建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即汝阳县博物馆建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和汝阳县博物馆建设项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝阳县博物馆建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.25倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师
张聪聪
11160018

资产评估师：

资产评估师
陈鑫
41210033

河南省中评资产评估有限公司

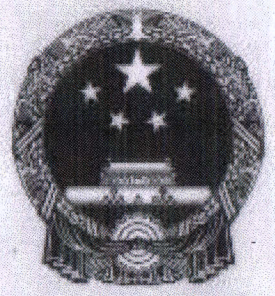
二〇二二年五月三十日

附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案证明复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。





营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 09 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码：91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码：914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人：楚国恩；统一社会信用代码：91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

河南省财政厅

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

抄送:

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张聪聪

本人印鉴：

打印日期：2022-05-30

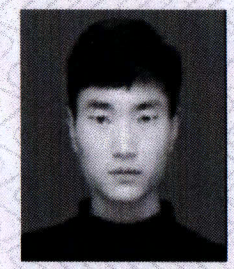
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：陈鑫

性别：男

登记编号：41210033

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-05-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

嵩县精神病医院建设项目

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0075 号

嵩县精神病医院建设项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0075 号

我们接受委托，对嵩县精神病医院建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

本报告仅供嵩县精神病医院申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《嵩县精神病医院建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二二年五月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

嵩县精神病医院建设项目

收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

项目位于嵩县纸房镇高村和石坡村，占地面积1.5488公顷，主要建设病房楼、宿舍、餐厅、门诊综合楼、消毒供应房、大堂及其他附属设施，按照规定配置医疗康复设备。

（二）建设内容与规模

1、建设内容与规模

该项目拟建于嵩县洛栾高速东南侧，嵩县纸房镇高村和石坡村,占地面积15488平方米,总建筑面积26665.37平方米，其中地上建筑面积18143.42平方米，地下建筑面积8521.95平方米，设置床位350张。主要包括:

1.地上建设门诊、急诊、医技楼5789.06平方米、病房楼A4293.05平方米、病房楼B4566.4平方米、连廊510.76平方米、宿舍及餐厅2123.63平方米、消毒供应695.52平方米、污物处理105平方米、门卫60平方米。

2.地下车库7264.9平方米、病房楼B地下室733.85平方米、宿舍及餐厅地下室523.2平方米。

3.购置基本设备和病床设备7758台（套），其中基本设备1098台（套）、病床设备6660台（套）。

主要建设内容工程一览表

序号	项目名称	数量	单位	备注
1	总用地面积	1.5488	公顷	
2	总建筑面积	26665.37	平方米	
3	建筑层数	1F-6F	层	
4	建筑占地面积	4188.46	平方米	
5	容积率	1.17		
6	建筑密度	27.04%	%	
7	投资估算	14500.74	万元	

（三）投资估算

工程建设总投资估算为14500.74万元，其中建安工程费6416.53万元，设备购置费5864.67万元，工程建设其他费1145.41万元，预备费1074.13万元。

投资估算表

序号	费用名称	单位	数值	金额（万元）	备注
1	**工程费用**			**12281.2**	
1.1	建安工程费	万元		6416.53	
1.2	设备购置费	万元		5864.67	
2	**工程建设其他费**			**1145.41**	
2.1	建设单位管理费	万元	12281.2	163.34	
2.2	工程设计费	万元	12281.2	346.33	
2.3	工程勘察费	万元	12281.2	98.25	
2.4	工程监理费	万元	12281.2	270.19	
2.5	工程招投标费	万元	12281.2	23.33	
2.6	工程项目前期咨询费	万元	12281.2	38.07	
2.7	工程造价咨询费	万元	12281.2	95.79	
2.8	环境影响评价费	万元	12281.2	6.14	
2.9	施工图设计审查费	万元	346.33	2.91	
2.10	场地准备以及临时设施费	万元	12281.2	61.41	
2.11	工程保险费	万元	12281.2	36.84	
2.12	竣工图编制费	万元	346.33	2.81	
3	**预备费**			**1074.13**	
3.1	基本预备费	万元	13426.61	1074.13	
3.2	价差预备费	万元		0	
总投资（人民币万元）					**14500.74**

（四）资金筹措方式

项目总投资估算 14500.74 万元，资金来源为专项债券资金和单位自筹资金。其中：计划申请使用债券资金总额 11600.00 万元，单位自筹资金 2900.74 万元。本次申请使用债券资金8000.00万元。

（五）项目资本金安排情况

本项目总投资为14500.74万元，资金来源为单位自筹资金及申请地方政府专项债券资金，本项目不设资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目的债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为嵩县精神病医院，项目单位是事业单位，因此具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局按付款节点向施工单位支付工程款。

待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方政府的基金账户，然后由地方财政按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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

二、项目收益预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目的主要收益为门诊收入和住院收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件

本项目是在乡镇卫生院的基础上扩建而成的一所二级专科医院，项目收益预测基于洛阳市嵩县精神病医院最近三年运营数据，并在此基础上进行合理假设。据统计，洛阳市嵩县精神病医院最近三年主要运营指标如下：

年度	2019 年	2020 年	2021 年	平均值
一、营运收入	**13,669,302.55**	**16,348,221.65**	**19,135,092.31**	**16,384,205.50**
1、门诊收入	**17,888,604.60**	**22,052,103.76**	**26,062,811.44**	**22,001,173.27**
门诊人次	177,748.00	164,050.00	172,910.00	171,569.00
人均收费(元/人次)	100.64	134.42	150.73	128.60
2、住院收入	18,394,302.80	21,670,391.42	25,238,778.90	**21,767,824.37**
床位数量（张）	280.00	280.00	280.00	280.00
床位使用率	90.16%	93.00%	95.00%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	199.62	228.00	259.95	229.19

1、门诊收入预测基础及基本假设

（1）门诊人次

在预测嵩县精神病医院未来各年度门诊人次时，由于项目由卫生院建设为二级医院，医疗器械水平及医院覆盖城市范围均会大幅提升，假设门诊人次在 2021 年医院门诊人次（172,910 人）的基础上每年增长 10%，增长十年后不再增长。

（2）门诊人均收费

在预测嵩县精神病医院未来各年度门诊人均收费时，分析卫生院近三年数据可以看出门诊收费标准每年都在上涨，而且由于项目由卫生院建设为二级医院，医疗器械水平及医院覆盖城市范围均会大幅提升，出于谨慎性考虑，假设门诊收费在医院 2021 年门诊人均收费（150.73 元/人次）的基础上每年增长 5%，增长十年后不再增长。

2、住院收入预测基础及基本假设

（1）实际年占用床位日

根据嵩县精神病医院的运营数据，该院目前共有 280 张床位，2021 年床位使用率为 95%，近三年平均值为 92.72%。本项目建成后，医院床位数为 350 张。

本项目年运营天数为 365 天，假设项目运营期床位使用率与近三年平均值（92.72%）

保持一致。

（2）住院日均收费

在预测嵩县精神病医院未来各年度住院日均收费时，分析卫生院近三年数据可以看出床位日收费每年都在上涨，而且由于项目由卫生院建设为二级医院，医疗器械水平及医院覆盖城市范围均会大幅提升，假设项目假设床位日收费在2021年医院住院日均收费（259.95元/日/床位）的基础上每年增长10%，增长十年后不再增长。

（三）成本费用预测基础及基本假设

项目成本费用预测基于嵩县精神病医院最近三年运营数据，并在此基础上进行合理假设。据统计，嵩县精神病医院最近三年主要成本数据如下：

金额单位：元

年度	2018年	2019年	2020年	平均值	成本项占收入比
成本费用	**13,010,248.62**	**15,121,190.85**	**17,416,919.61**	**15,182,786.36**	92.67%
1、工资及福利费	6,944,858.86	7,330,087.86	9,079,969.73	7,784,972.15	47.52%
2、卫生材料	568,887.40	586,127.92	629,202.05	594,739.12	3.63%
3、药品费用	4,642,030.44	6,068,200.69	6,816,840.55	5,842,357.23	35.66%
4、其它费用	854,471.92	1,136,774.38	890,907.28	960,717.86	5.86%

1、工资及福利费预测基础及基本假设

嵩县精神病医院2019-2021年工资及福利费占收入的比例为47.52%，我们假设本项目运营期内嵩县精神病医院工资及福利费占收入的比例保持不变，仍按47.52%测算。

2、卫生材料费用预测基础及基本假设

嵩县精神病医院2019-2021年卫生材料费占收入的比例为3.63%，我们假设本项目运营期内嵩县精神病医院卫生材料费占收入的比例保持不变，仍按3.63%测算。

3、药品费用预测基础及基本假设

嵩县精神病医院2019-2021年药品费用占收入的比例为35.66%，我们假设本项目运营期内嵩县精神病医院药品费用占收入的比例保持不变，仍按35.66%测算。

4、其他费用预测基础及基本假设

其他费用主要包括低值易耗品、其他材料费、维修费等。

嵩县精神病医院2019-2021年其他费用占收入的比例为5.86%，我们假设本项目运营期内嵩县精神病医院其他费用占收入的比例保持不变，仍按5.86%测算。

5、增值税及附加

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

6、所得税

根据财政部、国家税务总局《关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》(财税〔2009〕122 号)，公立医院免征企业所得税。

（四）预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

金额单位：元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、营运收入		**63,972,988.50**	**72,025,927.44**	**81,140,784.50**
1、门诊收入		**30,102,547.21**	**34,768,442.03**	**40,157,550.55**
门诊人次		190,201	209,221	230,143
门诊人均收费(元/人次)		158.27	166.18	174.49
2、住院收入		**33,870,441.28**	**37,257,485.41**	**40,983,233.95**
床位数量（张）		350	350	350
床位使用率		92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数		365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）		285.95	314.54	346.00
二、成本费用		**59,281,984.53**	**66,744,418.49**	**75,190,902.35**
1、工资及福利费		30,396,831.49	34,223,193.74	38,554,127.48
2、卫生材料		2,322,190.06	2,614,508.04	2,945,373.15
3、药品费用		22,811,789.78	25,683,344.71	28,933,563.40
4、其它费用		3,751,173.20	4,223,372.01	4,757,838.32
三、经营活动现金净流量		**4,691,003.97**	**5,281,508.95**	**5,949,882.15**

（续表）：

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、营运收入	**91,463,528.23**	**103,160,889.45**	**116,423,393.10**	**131,468,841.38**
1、门诊收入	**46,381,970.88**	**53,571,176.37**	**61,874,708.70**	**71,465,288.55**
门诊人次	253,158	278,473	306,321	336,953
门诊人均收费(元/人次)	183.21	192.37	201.99	212.09
2、住院收入	**45,081,557.35**	**49,589,713.08**	**54,548,684.39**	**60,003,552.83**
床位数量（张）	350	350	350	350

床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	380.60	418.66	460.52	506.57
二、成本费用	**84,756,701.11**	**95,596,319.57**	**107,886,311.87**	**121,828,509.25**
1、工资及福利费	43,458,989.81	49,017,003.06	55,318,695.35	62,467,555.63
2、卫生材料	3,320,084.00	3,744,692.83	4,226,115.62	4,772,258.47
3、药品费用	32,614,496.02	36,785,596.22	41,514,802.28	46,879,779.15
4、其它费用	5,363,131.28	6,049,027.46	6,826,698.62	7,708,916.00
三、经营活动现金净流量	**6,706,827.12**	**7,564,569.88**	**8,537,081.23**	**9,640,332.13**

（续表）：

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营运收入	**148,546,316.39**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**
1、门诊收入	**82,542,408.28**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**
门诊人次	370,648	407,713	407,713	407,713
门诊人均收费(元/人次)	222.70	233.83	233.83	233.83
2、住院收入	**66,003,908.11**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**
床位数量（张）	350	350	350	350
床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	557.23	612.95	612.95	612.95
二、成本费用	**137,653,729.13**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**
1、工资及福利费	70,581,935.50	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13
2、卫生材料	5,392,162.96	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08
3、药品费用	52,969,345.68	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11
4、其它费用	8,710,284.99	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86
三、经营活动现金净流量	**10,892,587.26**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**

（续表）：

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、营运收入	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**
1、门诊收入	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**
门诊人次	407,713	407,713	407,713	407,713
门诊人均收费(元/人次)	233.83	233.83	233.83	233.83
2、住院收入	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**
床位数量（张）	350	350	350	350

床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	612.95	612.95	612.95	612.95
二、成本费用	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**
1、工资及福利费	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13
2、卫生材料	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08
3、药品费用	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11
4、其它费用	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86
三、经营活动现金净流量	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**

（续表）：

年度	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
一、营运收入	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**
1、门诊收入	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**
门诊人次	407,713	407,713	407,713	407,713
门诊人均收费(元/人次)	233.83	233.83	233.83	233.83
2、住院收入	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**
床位数量（张）	350	350	350	350
床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	612.95	612.95	612.95	612.95
二、成本费用	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**
1、工资及福利费	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13
2、卫生材料	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08
3、药品费用	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11
4、其它费用	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86
三、经营活动现金净流量	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**

（续表）：

年度	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
一、营运收入	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**
1、门诊收入	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**
门诊人次	407,713	407,713	407,713	407,713
门诊人均收费(元/人次)	233.83	233.83	233.83	233.83
2、住院收入	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**

床位数量（张）	350	350	350	350
床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	612.95	612.95	612.95	612.95
二、成本费用	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**
1、工资及福利费	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13
2、卫生材料	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08
3、药品费用	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11
4、其它费用	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86
三、经营活动现金净流量	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**

（续表）：

年度	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**
一、营运收入	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**
1、门诊收入	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**
门诊人次	407,713	407,713	407,713	407,713
门诊人均收费(元/人次)	233.83	233.83	233.83	233.83
2、住院收入	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**
床位数量（张）	350	350	350	350
床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	92.72%
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位日收费（元/人/日）	612.95	612.95	612.95	612.95
二、成本费用	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**
1、工资及福利费	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13
2、卫生材料	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08
3、药品费用	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11
4、其它费用	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86
三、经营活动现金净流量	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**

（续表）：

年度	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**合计**
一、营运收入	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**167,940,780.49**	**4,502,899,839.73**
1、门诊收入	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**95,336,481.56**	**2,518,266,686.95**
门诊人次	407,713	407,713	407,713	
门诊人均收费(元/人次)	233.83	233.83	233.83	
2、住院收入	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**72,604,298.93**	**1,984,633,152.78**
床位数量（张）	350	350	350	

床位使用率	92.72%	92.72%	92.72%	
年运营天数	365.00	365.00	365.00	
床位日收费（元/人/日）	612.95	612.95	612.95	
二、成本费用	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**155,626,038.18**	**4,172,711,716.37**
1、工资及福利费	79,797,235.13	79,797,235.13	79,797,235.13	**2,139,557,504.90**
2、卫生材料	6,096,173.08	6,096,173.08	6,096,173.08	**163,453,192.93**
3、药品费用	59,885,115.11	59,885,115.11	59,885,115.11	**1,605,665,249.64**
4、其它费用	9,847,514.86	9,847,514.86	9,847,514.86	**264,035,768.90**
三、经营活动现金净流量	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**12,314,742.30**	**330,188,123.36**

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 11600 万元，债券期限为 30 年，每半年付息一次，从第 6 年每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

假设债券的利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

单位：元

期间	期初本金	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息
2022 年	-		-			
2023 年		80,000,000.00	-	80,000,000.00	4.50%	36000,000.00
2024 年	80,000,000.00	36.000.000.00	-	116,000,000.00	4.50%	5,220,000.00
2025 年	116,000,000.00	- -	-	116,000,000.00	4.50%	5,220,000.00
2026 年	116,000,000.00	-	-	116,000,000.00	4.50%	5,220,000.00
2027 年	116,000,000.00	-	-	116,000,000.00	4.50%	5,220,000.00
2028 年	116,000,000.00	-	700,000.00	115,300,000.00	4.50%	5,204,250.00
2029 年	115,300,000.00	-	1,160,000.00	114,140,000.00	4.50%	5,162,400.00
2030 年	114,140,000.00	-	1,160,000.00	112,980,000.00	4.50%	5,110,200.00
2031 年	112,980,000.00	-	1,160,000.00	111,820,000.00	4.50%	5,058,000.00
2032 年	111,820,000.00	-	1,160,000.00	110,660,000.00	4.50%	5,005,800.00
2033 年	110,660,000.00	-	1,860,000.00	108,800,000.00	4.50%	4,937,850.00
2034 年	108,800,000.00	-	2,320,000.00	106,480,000.00	4.50%	4,843,800.00
2035 年	106,480,000.00	-	2,320,000.00	104,160,000.00	4.50%	4,739,400.00
2036 年	104,160,000.00	-	2,320,000.00	101,840,000.00	4.50%	4,635,000.00
2037 年	101,840,000.00	-	2,320,000.00	99,520,000.00	4.50%	4,530,600.00
2038 年	99,520,000.00	-	2,320,000.00	97,200,000.00	4.50%	4,426,200.00
2039 年	97,200,000.00	-	2,320,000.00	94,880,000.00	4.50%	4,321,800.00
2040 年	94,880,000.00	-	2,320,000.00	92,560,000.00	4.50%	4,217,400.00
2041 年	92,560,000.00	-	2,320,000.00	90,240,000.00	4.50%	4,113,000.00
2042 年	90,240,000.00	-	2,320,000.00	87,920,000.00	4.50%	4,008,600.00
2043 年	87,920,000.00	-	4,420,000.00	83,500,000.00	4.50%	3,856,950.00
2044 年	83,500,000.00	-	5,800,000.00	77,700,000.00	4.50%	3,627,000.00

2045 年	77,700,000.00	-	5,800,000.00	71,900,000.00	4.50%	3,366,000.00
2046 年	71,900,000.00	-	5,800,000.00	66,100,000.00	4.50%	3,105,000.00
2047 年	66,100,000.00	-	5,800,000.00	60,300,000.00	4.50%	2,844,000.00
2048 年	60,300,000.00	-	9,300,000.00	51,000,000.00	4.50%	2,504,250.00
2049 年	51,000,000.00	-	11,600,000.00	39,400,000.00	4.50%	2,034,000.00
2050 年	39,400,000.00	-	11,600,000.00	27,800,000.00	4.50%	1,512,000.00
2051 年	27,800,000.00	-	11,600,000.00	16,200,000.00	4.50%	990,000.00
2052 年	16,200,000.00	-	11,600,000.00	4,600,000.00	4.50%	468,000.00
2053 年	4,600,000.00	-	4,600,000.00	-	4.50%	103,500.00
合计	/	/	**116,000,000.00**	/	/	**121,365,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2022 年	-			
2023 年	-	3,600,000.00	3,600,000.00	4,691,003.97
2024 年	-	5,220,000.00	5,220,000.00	5,281,508.95
2025 年	-	5,220,000.00	5,220,000.00	5,949,882.15
2026 年	-	5,220,000.00	5,220,000.00	6,706,827.12
2027 年	-	5,220,000.00	5,220,000.00	7,564,569.88
2028 年	700,000.00	5,204,250.00	5,904,250.00	8,537,081.23
2029 年	1,160,000.00	5,162,400.00	6,322,400.00	9,640,332.13
2030 年	1,160,000.00	5,110,200.00	6,270,200.00	10,892,587.26
2031 年	1,160,000.00	5,058,000.00	6,218,000.00	12,314,742.30
2032 年	1,160,000.00	5,005,800.00	6,165,800.00	12,314,742.30
2033 年	1,860,000.00	4,937,850.00	6,797,850.00	12,314,742.30
2034 年	2,320,000.00	4,843,800.00	7,163,800.00	12,314,742.30
2035 年	2,320,000.00	4,739,400.00	7,059,400.00	12,314,742.30
2036 年	2,320,000.00	4,635,000.00	6,955,000.00	12,314,742.30
2037 年	2,320,000.00	4,530,600.00	6,850,600.00	12,314,742.30
2038 年	2,320,000.00	4,426,200.00	6,746,200.00	12,314,742.30
2039 年	2,320,000.00	4,321,800.00	6,641,800.00	12,314,742.30
2040 年	2,320,000.00	4,217,400.00	6,537,400.00	12,314,742.30
2041 年	2,320,000.00	4,113,000.00	6,433,000.00	12,314,742.30
2042 年	2,320,000.00	4,008,600.00	6,328,600.00	12,314,742.30
2043 年	4,420,000.00	3,856,950.00	8,276,950.00	12,314,742.30
2044 年	5,800,000.00	3,627,000.00	9,427,000.00	12,314,742.30
2045 年	5,800,000.00	3,366,000.00	9,166,000.00	12,314,742.30
2046 年	5,800,000.00	3,105,000.00	8,905,000.00	12,314,742.30
2047 年	5,800,000.00	2,844,000.00	8,644,000.00	12,314,742.30
2048 年	9,300,000.00	2,504,250.00	11,804,250.00	12,314,742.30

2049 年	11,600,000.00	2,034,000.00	13,634,000.00	12,314,742.30
2050 年	11,600,000.00	1,512,000.00	13,112,000.00	12,314,742.30
2051 年	11,600,000.00	990,000.00	12,590,000.00	12,314,742.30
2052 年	11,600,000.00	468,000.00	12,068,000.00	12,314,742.30
2053 年	4,600,000.00	103,500.00	4,703,500.00	
合计	**116,000,000.00**	**121,365,000.00**	**237,365,000.00**	**330,188,123.36**
本息覆盖倍数	**1.39**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.39，项目能够实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2022】第 014 号

洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2022】第 014 号

我们接受委托对洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目申请专项债券及后续发行使用之目的，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

⑴债券资金申请单位：嵩县大章镇人民政府

⑵项目资产登记单位：嵩县大章镇人民政府

⑶项目建设单位：嵩县大章镇人民政府

⑷项目运营单位：嵩县大章镇实验幼儿园、嵩县大章镇中心幼儿园、嵩县大章镇第三中心幼儿园

嵩县大章镇人民政府系具有独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，嵩县大章镇人民政府具备以项目申请债券的主体资格。

（二）项目位置

本项目的建设地点位于洛阳市嵩县大章镇内。

（三）项目建设周期

本项目工程建设周期 12 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资为 2,000.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 2,000.00 万元，其中：项目资本金 900.00 万元，占项目总投 45.00%，由政府财政资金解决；拟使用专项债券资金 1,100.00 万元，占项目总投资 55%。

（五）建设资金来源

本项目总投资共计 2000.00 万元，其中建安工程费用 1356.42 万

元，设备购置及安装费 400 万元，工程建设其他费用 101.06 万元，预备费 93.02 万元，建设期利息 49.5 万元。具体构成见下表：

投资估算明细表

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标		
		建安工程	设备购买	其它	合计	单位	数量	单价
一	第一部分：工程费用	1,356.42	400		1,756.42			
1	大章镇实验幼儿园	1,273.92						
1.1	主体工程	1,177.45			1,177.45	㎡	5352.06	0.22
1.2	门卫室	2.24			2.24	㎡	22.37	0.1
1.3	集中绿化	7.35			7.35	㎡	2450	0.003
1.4	室外给排水工程	22.4			22.4	㎡	112	0.2
1.5	室外电气工程	30			30	项	1	30
1.6	室外燃气工程	4.48			4.48	㎡	112	0.04
1.7	场地外接市政设施	30			30	项	1	30
2	大章镇中心幼儿园改造升级	43.5						
2.1	教学楼外墙漆粉刷	12			12		4000	0.003
2.2	园区绿化、美化	4.5			4.5		1500	0.003
2.3	校园水泥路改造	27			27		1500	0.018
2.4	配套儿童游乐、桌、椅等设施增加及升级		50					

3	大章镇第三中心幼儿园	39						
3.1	教学楼外墙漆粉刷	7.5			7.5		2500	0.003
3.2	园区绿化、美化	4.5			4.5		1500	0.003
3.3	校园水泥路改造	27			27		1500	0.018
3.4	配套儿童游乐、桌、椅等设施增加及升级		50					
4	实验幼儿园设备及安装		300		-			
二	第二部分：其他费用			101.06	101.06			
1	建设单位管理费			20.35	20.35			1.50%
2	前期工程咨询费			13.56	13.56			1.00%
3	环境评估费			1.36	1.36			0.10%
4	勘察设计费			33.91	33.91			2.50%
5	招标代理费			4.07	4.07			0.30%
6	工程建设监理费			16.28	16.28			1.20%
7	造价咨询费			4.07	4.07			0.30%
8	施工图审查			1.36	1.36			0.10%
9	工程保险费			4.07	4.07			0.30%
10	水土保持费			2.03	2.03			0.15%
三	基本预备费			93.02	93.02			5%

四	建设期利息				49.5			
五	合计				2,000.00			

项目总投资为 2000.00 万元，项目资本金为 900.00 万元（资本金占总投资比例为 45.00%），本项目计划申请使用债券资金总额 1100.00 万元(占总投资比例 55.00%),本次申请使用 1100.00 万元。

建设期利息由财政资金解决。

项目资金筹措计划一览表

序号	项目名称	项目总投资（万元）	2022 年		本次申请发行金额（万元）
			项目资本金（万元）	拟使用债券资金规模	
1	洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目	2000.00	900.00	1100.00	1100.00
2	占总投资比例	100.00%	45.00%	55.00%	-

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请单位为嵩县大章镇人民政府,项目资产登记单位为嵩县大章镇人民政府。项目建设单位为嵩县大章镇人民政府，项目运营单位分别为嵩县大章镇实验幼儿园、嵩县大章镇中心幼儿园、嵩县大章镇第三中心幼儿园。

项目债券资金到位后,嵩县大章镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，该 3 所幼儿园将项目运营产生的收益归入指定账户,并定期上缴财政以保障项目收益能足够还

本付息。

（七）债券资金使用合规性

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

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,100.00 万元，本次申请使用 1,100.00 万元。假设专项债券资金期限 30 年，债券利率 4.50%，在债券存续期每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息
第 1 年		1100.00		1100.00	4.50%	49.50
第 2 年	1100.00			1100.00	4.50%	49.50
第 3 年	1100.00			1100.00	4.50%	49.50
第 4 年	1100.00			1100.00	4.50%	49.50
第 5 年	1100.00			1100.00	4.50%	49.50
第 6 年	1100.00		11.00	1089.00	4.50%	49.50

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息
第 7 年	1089.00		11.00	1078.00	4.50%	49.01
第 8 年	1078.00		11.00	1067.00	4.50%	48.51
第 9 年	1067.00		11.00	1056.00	4.50%	48.02
第 10 年	1056.00		11.00	1045.00	4.50%	47.52
第 11 年	1045.00		22.00	1023.00	4.50%	47.03
第 12 年	1023.00		22.00	1001.00	4.50%	46.04
第 13 年	1001.00		22.00	979.00	4.50%	45.05
第 14 年	979.00		22.00	957.00	4.50%	44.06
第 15 年	957.00		22.00	935.00	4.50%	43.07
第 16 年	935.00		22.00	913.00	4.50%	42.08
第 17 年	913.00		22.00	891.00	4.50%	41.09
第 18 年	891.00		22.00	869.00	4.50%	40.10
第 19 年	869.00		22.00	847.00	4.50%	39.11
第 20 年	847.00		22.00	825.00	4.50%	38.12
第 21 年	825.00		55.00	770.00	4.50%	37.13
第 22 年	770.00		55.00	715.00	4.50%	34.65
第 23 年	715.00		55.00	660.00	4.50%	32.18
第 24 年	660.00		55.00	605.00	4.50%	29.70
第 25 年	605.00		55.00	550.00	4.50%	27.23
第 26 年	550.00		110.00	440.00	4.50%	24.75
第 27 年	440.00		110.00	330.00	4.50%	19.80
第 28 年	330.00		110.00	220.00	4.50%	14.85
第 29 年	220.00		110.00	110.00	4.50%	9.90
第 30 年	110.00		110.00	0.00	4.50%	4.95
合计		1100.00	1100.00			1150.88

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用在正常范围内变动；

⑥本项目人工费用由财政支付，项目成本费用里不做考虑；

⑦根据《财政部、国家税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》（财税（2014)13 号）2 本项目单位作为非营利组织，可以享受免所得税、增值税及附加等税收；

⑧无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2.项目概况

本项目为洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目，分 3 个幼儿园，分别为：

（1)、大章镇实验幼儿园：建设用地面积为 7887 ㎡，总建筑面积 5374.43 ㎡，其中实验幼儿园建筑面积 5352.06 平方米，门卫建筑面积 22.37 平方米，总基地面积 1851.35 平方米，建筑密度 23.47%，容积率 0.681。

新建教学楼 1 栋，4 层，框架结构，其中一至三层为幼儿活动室、教学配套辅助用房，四层为教师办公室及教师活动场地（严禁幼儿进入)。

（2)、大章镇中心幼儿园园区改造升级

1、教学楼外墙漆粉刷 4000 ㎡，

2、园区绿化、美化 1500 ㎡，

3、校园水泥路改造 1500 ㎡，

4、配套设施的增加和提升（儿童娱乐设施、桌、椅等设施）

（3)、大章镇第三中心幼儿园园区改造升级

1、教学楼外墙漆粉刷 2500 ㎡，

2、园区绿化、美化 1500 ㎡，

3、校园水泥路改造 1500 ㎡，

4、配套设施的增加和提升（儿童娱乐设施、桌、椅等设施）

洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目设计 32 个教学班（大章镇实验幼儿园新建 12 个班级，大章镇中心幼儿园原有 12 个班级、大章镇第三中心幼儿园原有 8 个班级，每班 30 人，容纳入园儿童 960 名。

3.项目收入预测

本项目收入来源为为保育教育收入、延时服务收入。

根据河南省幼儿园办园基本标准（试行）豫政办〔2012〕169 号、河南省幼儿园管理暂行办法（试行）豫政办〔2012〕63 号及《关于乡镇中心幼儿园保育教育费收费标准的通知》（嵩价管〔2022〕4 号），参考周边县市同类收费并结合当地实际情况来作为保教费、延时服务收取依据。

根据人口普查数据显示嵩县大章镇总人口合计 26571 人，7677 户，0-6 岁约有 2200 人，随着近年二胎、三胎政策的落地实施，大章镇近年的新生儿不断增多，预计未来三年大章镇 0-6 岁幼儿可达到三千余人。根据《河南省“十四五”教育事业发展规划》，“学前教育毛入园率达到 93%，普惠性幼儿园覆盖率达到 85%以上，力争公办幼儿园在园幼儿比例达到 50%以上。”假设均按照 12 班规模配建幼儿园，根据上述人口数据则大章镇约需配建 7 所幼儿园。

嵩县的经济发展速度和近几年人口的增加速度较快，嵩县大章镇

实验幼儿园、大章镇中心幼儿园、大章镇第三中心幼儿园邻近居住区，项目周边人口容量及人口聚集度较高，对教育配套设施的需求度相对较高，根据《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）和《河南省人民政府办公厅关于转发河南省幼儿园办园基本标准的通知》（豫政办（2012）169 号）文件可知。城镇幼儿园的服务半径宜为 300m~500m。服务人口规模在 9001~12000 人区间范围内，班级规模应确定为 12 个班（360 人），根据本项目周边规划小区情况，预计项目周边半径 500 米左右，未来居住人口将达到 2.5-3.0 万人，现有的学前教育资源与需求差距较大，还存在场地和硬件设施不规范、不统一等问题。因此，为改善大章镇学前教育存在的突出问题，本次拟新建嵩县大章镇实验幼儿园班级数量编制为 12 班，每班 30 人，幼儿园学生总规模为 360 人。结合项目实际情况，改造大章镇中心幼儿园原有 12 个班级、大章镇第三中心幼儿园原有 8 个班级，每班 30 人；现共有 600 名左右入学幼儿。

考虑到财政经济等各方面因素，现有的大章镇中心幼儿园、大章镇第三中心幼儿园，除使用年限较长之外，无其他结构方面的问题，拟规划改造大章镇中心幼儿园、大章镇第三中心幼儿园，为当地吸引更多幼儿入学，缓解适龄幼儿入学难的问题。

⑴保教费收入

保教费：本项目共包括嵩县大章镇 3 所幼儿园共设计可满足 960 名幼儿入学需求。根据嵩县教育体育局、财政局、物价办公室于 2022 年 6 月下发的《关于乡镇中心幼儿园保育教育费收费标准的通知》（嵩

价管〔2022〕4 号）文件，市级示范性乡镇中心幼儿园 240 元/月/生，洛阳市一级乡镇中心幼儿园 220 元/月/生，其它注册乡镇中心幼儿园 200 元/月/生，以后期间保持不变。

本项目幼儿园均按其它注册乡镇中心幼儿园 200 元/月/生的标准计取。基于谨慎性原则，运营期内每年教学时间按 10 个月计算。项目中 3 所幼儿园运营期第一年入学幼儿人数为设计总人数的 80.00%，以后每年增长 5.00%，增长至 95.00%后不再增长。

⑵延时服务收入

由于幼儿园放学时间较早，为帮助双职工家庭解决幼儿在父母未下班时间内的托管问题，幼儿园提供延时服务。根据《关于规范我市公办幼儿园收费管理的通知》（洛发改收费〔2013)11 号文），延时服务收费约为 55.00 元/月·人，运营期内保持不变。运营期内每年教学时间按 10 个月计算，由于幼儿园放学时间较早，根据 2021 年数据显示，几乎所有的学生均加入延时服务，基于谨慎性原则，假设需要延时服务的人数为入学人数的 80.00%保持不变。

综上，本项目在运营期实现总收入（不含税）为 6,383.59 万元。收入预测具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期	运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	负荷			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	**营业收入**	6383.59		187.37	199.12	210.81	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55
	营业收入（不含税）	6383.59		187.37	199.12	210.81	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55
1.1	**保教费收入**	5232.00		153.60	163.20	172.80	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40
	单价（元/人·月）			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	数量（人）			768.00	816.00	864.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
	月数（个）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	**延时服务收入**	1151.59		33.77	35.92	38.01	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	单价（元/人·月）			55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	数量（人）			614.00	653.00	691.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
	月数（个）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

（续）

序号	项　目	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	**营业收入**	6383.59	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55
	营业收入（不含税）	6383.59	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55	222.55
1.1	**保教费收入**	5232.00	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40	182.40
	单价（元/人·月）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	数量（人）		912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
	月数（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	**延时服务收入**	1151.59	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15
	单价（元/人·月）		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	数量（人）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
	月数（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

4.项目成本预测

该项目成本包括：职工工资及福利、外购原辅材料费、外购燃料及动力费、修理费和其它费用等。

①职工工资及福利

由于本项目所建立的均为公立幼儿园，教职工工资由当地财政局拨款发放，所以本次预测不考虑补贴收入，同时也不考虑该部分成本。

本项目每个幼儿园分别配备保安门卫 2 人，参考河省人民政府《关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2021〕33 号），洛阳市嵩县最低工资标准为 1800 元/人/月，本项目按 2500 元/人/月测算。考虑物价上涨因素，按照 2.50%的平均增长率每 5 年递增。项目运营期内工资及福利费合计 632.17 万元。

②外购原辅材料费

外购原辅材料主要为教学教材费，教学耗用的书本、教具等费用，每年按营业收入的 15%计算。

③外购燃料及动力费

项目运营期燃料及动力主要为运营中的电、水等消耗，参考当地实际价格：水费单价为 3.13 元/立方米，电费为 0.5 元/度；项目达产年均消耗水量为 0.54 万立方米，消耗电为 11.6 万度。考虑物价上涨因素，按照 2.10%的平均增长率逐年递增。项目运营期内燃料动力费共计 277.96 万元。

④修理费

本项目修理费暂按固定资产折旧10%计算，则计算期内，修理费用合计为123.91万元。

⑤其他费用

其他费用包括主要办公费及商品服务支出、取暖费、差旅费、培训费、校方责任险、幼儿体检费、邮电费其他商品和服务支出，每年按保教收入的20%计算。

⑤税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36号)附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”;《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续;（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

根据测算，在债券存续期内，项目各项运营成本支出(不含税)合计2,897.87万元。成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期	运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	负荷			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	外购原辅材料费	957.54		28.11	29.87	31.62	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38
2	外购燃料动力费	277.96		5.99	6.50	7.03	7.57	7.73	7.89	8.06	8.23	8.40	8.58	8.76	8.94	9.13	9.32
3	工资及福利费	632.17		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.56	21.56	21.56	21.56
4	修理费	123.91		6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20
5	其他费用	1046.40		30.72	32.64	34.56	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48
6	经营成本（1+2+3+4+5）	3037.97		91.53	95.72	99.92	104.15	104.31	104.99	105.15	105.32	105.49	105.67	106.38	106.56	106.75	106.94
7	经营成本（不含税）	2897.87		87.65	91.59	95.53	99.50	99.64	100.29	100.44	100.59	100.75	100.91	101.59	101.76	101.92	102.09

（续）

序号	项　目	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	外购原辅材料费	957.54	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38
2	外购燃料动力费	277.96	9.52	9.72	9.92	10.13	10.34	10.56	10.78	11.01	11.24	11.48	11.72	11.96	12.21	12.47	12.73
3	工资及福利费	632.17	21.56	22.10	22.10	22.10	22.10	22.10	22.65	22.65	22.65	22.65	22.65	23.22	23.22	23.22	23.22
4	修理费	123.91	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项　目	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
5	其他费用	1046.40	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48
6	经营成本（1+2+3+4+5）	3037.97	107.14	107.87	108.08	108.29	108.50	108.72	103.30	103.52	103.75	103.99	104.23	105.04	105.29	105.55	105.81
7	经营成本（不含税）	2897.87	102.27	102.99	103.17	103.35	103.54	103.74	98.29	98.50	98.70	98.91	99.13	99.91	100.14	100.37	100.60

（三）项目收益预测

本项目预期收益来源为项目经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 3,485.72 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目年限	营业收入	经营成本	税金及附加	所得税	项目收益
第 1 年					
第 2 年	187.37	87.65	0	0	99.72
第 3 年	199.12	91.59	0	0	107.53
第 4 年	210.81	95.53	0	0	115.28
第 5 年	222.55	99.50	0	0	123.05
第 6 年	222.55	99.64	0	0	122.91
第 7 年	222.55	100.29	0	0	122.26
第 8 年	222.55	100.44	0	0	122.11
第 9 年	222.55	100.59	0	0	121.96
第 10 年	222.55	100.75	0	0	121.80
第 11 年	222.55	100.91	0	0	121.64
第 12 年	222.55	101.59	0	0	120.96
第 13 年	222.55	101.76	0	0	120.79
第 14 年	222.55	101.92	0	0	120.63
第 15 年	222.55	102.09	0	0	120.46
第 16 年	222.55	102.27	0	0	120.28
第 17 年	222.55	102.99	0	0	119.56
第 18 年	222.55	103.17	0	0	119.38
第 19 年	222.55	103.35	0	0	119.20
第 20 年	222.55	103.54	0	0	119.01
第 21 年	222.55	103.74	0	0	118.81

项目年限	营业收入	经营成本	税金及附加	所得税	项目收益
第 22 年	222.55	98.29	0	0	124.26
第 23 年	222.55	98.50	0	0	124.05
第 24 年	222.55	98.70	0	0	123.85
第 25 年	222.55	98.91	0	0	123.64
第 26 年	222.55	99.13	0	0	123.42
第 27 年	222.55	99.91	0	0	122.64
第 28 年	222.55	100.14	0	0	122.41
第 29 年	222.55	100.37	0	0	122.18
第 30 年	222.55	100.60	0	0	121.95
合计	6383.59	2897.87	0.00	0.00	3485.72

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 3,485.72 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.55 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	借贷本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		49.50	49.50	3485.72
第 2 年		49.50	49.50	
第 3 年		49.50	49.50	
第 4 年		49.50	49.50	
第 5 年		49.50	49.50	
第 6 年	11.00	49.50	60.50	
第 7 年	11.00	49.01	60.01	
第 8 年	11.00	48.51	59.51	
第 9 年	11.00	48.02	59.02	
第 10 年	11.00	47.52	58.52	
第 11 年	22.00	47.03	69.03	
第 12 年	22.00	46.04	68.04	
第 13 年	22.00	45.05	67.05	

第 14 年	22.00	44.06	66.06	
第 15 年	22.00	43.07	65.07	
第 16 年	22.00	42.08	64.08	
第 17 年	22.00	41.09	63.09	
第 18 年	22.00	40.10	62.10	
第 19 年	22.00	39.11	61.11	
第 20 年	22.00	38.12	60.12	
第 21 年	55.00	37.13	92.13	
第 22 年	55.00	34.65	89.65	
第 23 年	55.00	32.18	87.18	
第 24 年	55.00	29.70	84.70	
第 25 年	55.00	27.23	82.23	
第 26 年	110.00	24.75	134.75	
第 27 年	110.00	19.80	129.80	
第 28 年	110.00	14.85	124.85	
第 29 年	110.00	9.90	119.90	
第 30 年	110.00	4.95	114.95	
合计	1100.00	1150.88	2250.88	
本息覆盖倍数				1.55

三、总体评价结果

洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目收益 3,485.72 万元，应付债券利息及本金合计 2,250.88 万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《洛阳市嵩县大章镇幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

二〇二二年七月十八日　　中国注册会计师：

统一社会信用代码
91410184719125330I

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　郑州众信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　庄建军

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本金，办理企业合并、分立事宜中的审计业务，担任常年会计咨询服务、固定资产审计，经济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任审计，工程造价咨询（凭资质证书），会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月17日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

登记机关

2020 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告
国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日

证书序号：0010037

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年　一月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘玉红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-02-22

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123197502226922



证书编号：No. of Certificate 410100120007

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 2011 年 /y 04 月 /m 19 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年检专用章

2021 年 /y 6 月 /m 30 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 孙改云

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1974-09-25

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123740925762

证书编号: 410100120025
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
/y /m /d

偃师区体育场改造提升项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

目　录

一、专项评价报告　1-20

二、专项评价报告附件

项目收益及现金流入预测表　21-25

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611
邮编 450000
电话 0371-55269186
传真 0371-61655760
www.grantthornton.cn

偃师区体育场改造提升项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2022）第410C015229号

我们接受委托，对偃师区体育场改造提升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。

本评价报告仅供偃师区体育场改造提升项目申报专项债券人民币2,400.00万元之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师和会计师事务所无关。

经专项审核，我们认为，在偃师区体育场改造提升项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目主体

（1）主管部门

洛阳市偃师区教育体育局

（2）项目业主

洛阳市偃师区教育体育局

（3）债券申请单位

洛阳市偃师区教育体育局

（4）项目资产登记单位

洛阳市偃师区教育体育局

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳市偃师区教育体育局
统一社会信用代码	114103810054015240
住所	洛阳市偃师区兴隆街 39 号
负责人	段武刚

洛阳市偃师区教育体育局系具有独立法人资格的机关单位，具备以偃师区体育场改造提升项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳市偃师区教育体育局，洛阳市偃师区教育体育局通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，按照施工合同约定的付款节点，由地方财政局向施工单位支付工程款。

项目建成后，由洛阳市偃师区教育体育局负责项目的运营，洛阳市偃师区教育体育局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3、项目位置

本项目建设地点位于偃师区商都路 70 号。

4、项目建设周期

本项目建设周期为 12 个月。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资估算 3,000.00 万元，其中主体工程改造费用为 2,609.76 万元，工程建设其他费用 151.75 万元，预备费用 130.49 万元，建设期贷款利息 108.00 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年
一	**总投资**	**3,000.00**	**3,000.00**
1	建设投资	2,892.00	2,892.00
2	建设期发债利息	108.00	108.00
二	**资金筹措**	**3,000.00**	**3,000.00**
1	发行债券	2,400.00	2,400.00
2	资本金	600.00	600.00
2.1	用于项目投资	492.00	492.00
2.2	用于建设期利息	108.00	108.00

建设投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
1	**工程费用**	**994.61**	**1,615.16**		**2,609.76**
1.1	主要工程费用	994.61	1,314.03		2,308.64
1.1.1	足球场场地翻新改造	720.00	86.40		806.40
1.1.2	足球场场地排水改造	10.80	0.00		10.80
1.1.3	雪炭工程综合健身馆改造	142.73	713.65		856.37
1.1.4	游泳馆改造	71.58	286.32		357.90
1.1.5	篮球场改造	32.00	140.16		172.16

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
1.1.6	羽毛球场改造	17.50	87.50		105.00
1.2	其他相关设备设施添置费用		301.13		301.13
1.2.1	场馆其他设备设施添加		301.13		301.13
2	**工程建设其他费用**			**151.75**	**151.75**
2.1	建设管理费			26.10	26.10
2.2	工程设计费			52.20	52.20
2.3	工程勘察费			5.22	5.22
2.4	施工图审查费			5.22	5.22
2.5	工程监理费			31.32	31.32
2.6	前期工作咨询费			7.83	7.83
2.7	工程造价咨询费			13.05	13.05
2.8	招标代理费			5.22	5.22
2.9	环评能评费			4.00	4.00
2.10	地震安全性评价费			1.60	1.60
3	**预备费**			**130.49**	**130.49**
3.1	基本预备费			130.49	130.49
4	**建设投资合计**	**994.61**	**1,615.16**	**282.23**	**2,892.00**
	比例（%）	34.39	55.85	9.76	100.00

设备购置及安装估算表

序号	设备名称	购置数量（个/台/套/㎡）	购置单价（元）	设备费用合计（万元）	安装工程费（万元）	备注
一	足球场设备及安装					
1	11 人制足球门	2.00	3,500.00	0.70		更新换代
2	8 人制足球门	6.00	3,200.00	1.92		更新换代
3	5 人制足球门	4.00	2,800.00	1.12		更新换代
4	4 人制足球门	2.00	2,000.00	0.40		
5	5 号足球	20.00	180.00	0.36		
6	4 号足球	50.00	150.00	0.75		
7	3 号足球	60.00	120.00	0.72		

8	大号带孔标志桶	10.00	120.00	0.12		
9	中号带孔标志桶	20.00	80.00	0.16		
10	双面反弹网	2.00	500.00	0.10		
11	11、8、5 人制球网	22.00	200.00	0.44		
12	围挡（米）	600.00	68.00	4.08	0.61	更新换代
13	太阳能节能灯具	15.00	2,500.00	3.75	0.56	更新换代
14	比赛大屏幕	1.00	195,000.00	19.50	2.93	新增
15	人工草坪	15,000.00	27.93	41.90	6.28	
16	小计			**76.02**	**10.38**	
二	**雪炭健身馆设备及安装**					
1	中央空调	1.00	2,975,000.00	297.50	44.63	风管网及室内机更换
2	室内大屏幕	2.00	83,000.00	16.60	2.49	更换
3	室内显示屏	8.00	6,000.00	4.80	0.72	新增
4	室内灯光系统	1.00	80,000.00	8.00	1.20	
5	室内音响系统	1.00	25,000.00	2.50	0.38	
6	人脸扫码刷卡测温一体机	2.00	50,000.00	10.00	1.50	
7	智能客流监测一体机	1.00	9,000.00	0.90	0.14	
8	智能监控系统	3.00	225,000.00	67.50	10.13	包括显示终端
9	多功能训练运动器材	5.00	6,000.00	3.00	0.45	
10	智能化羽毛球发球机	10.00	800.00	0.80	0.12	
11	智能化体能检测器	2.00	9,500.00	1.90	0.29	
12	智能化教学设备	1.00	10,200.00	1.02	0.15	
13	运动木地板（㎡）	230.00	22.00	0.51	0.08	
14	PVC 绿色运动地板（㎡）	520.00	25.00	1.30	0.20	
15	移动座椅	3,500.00	55.00	19.25	2.89	
16	舞台设备	1.00	890,000.00	89.00	13.35	
17	不间断电源（UPS）及配套系统	2.00	80,000.00	16.00	2.40	

18	以太网交换机	4.00	80,000.00	32.00	4.80	
19	服务器	1.00	100,000.00	10.00	1.50	
20	系统	5.00	75,970.00	37.99	5.70	
21	小计			**620.56**	**93.08**	
三	游泳馆设备及安装					
1	池水循环过滤系统	1.00	220,000.00	22.00	3.30	
2	消毒杀菌系统及水质检测系统	1.00	350,000.00	35.00	5.25	
3	池岸设备	6.00	12,000.00	7.20	1.08	
4	池内布水系统	1.00	8,000.00	0.80	0.12	
5	电控机房设备管路系统	1.00	35,000.00	3.50	0.53	
6	卫生间用设备	6.00	2,000.00	1.20	0.18	
7	淋浴间用设备	12.00	3,000.00	3.60	0.54	
8	更衣室箱柜	4.00	3,200.00	1.28	0.19	
9	监控系统	1.00	110,000.00	11.00	1.65	
10	空调设备	1.00	1,283,900.00	128.39	19.26	老旧空调更换为恒温恒湿中央空调
11	机器人清污系统	1.00	350,000.00	35.00	5.25	
12	小计			**248.97**	**37.35**	
四	篮球场设备及安装					
1	篮球架	6.00	26,000.00	15.60	2.34	
2	篮球场护网（m）	220.00	68.00	1.50	0.22	
3	伸缩移动看台	22.00	25,200.00	55.44	8.32	
4	看台座椅及配套	1.00	92,000.00	9.20	1.38	
5	健身器材	2.00	32,000.00	6.40		
6	专业照明灯光	6.00	12,500.00	7.50	1.13	
7	悬浮式拼装地板（㎡）	900.00	112.00	10.08	1.51	
8	篮球比赛用设备	2.00	50,000.00	10.00		
9	现代化篮球教学用设备	4.00	23,875.00	9.55		
10	小计			**125.27**	**14.90**	

五	羽毛球场设备及安装					
1	灯光系统	2.00	120,000.00	24.00	4.80	
2	PVC 塑胶运动地板	424.00	125.00	5.30	1.06	
3	观众台	2.00	40,000.00	8.00	1.60	
4	移动式座椅	1,500.00	55.00	8.25	1.65	
5	电子显示屏	2.00	111,850.00	22.37	4.47	
6	其他羽毛球比赛设备	2.00	30,000.00	6.00		
7	小计			**73.92**	**13.58**	
六	场馆其他设备					
1	空气净化系统	2.00	550,000.00	110.00	19.80	新添置
2	户外照明设备	1.00	320,000.00	32.00	5.76	更新换代
3	景观设备	1.00	450,000.00	45.00	8.10	更新换代
4	监控设备	2.00	110,000.00	22.00	3.96	
5	体能健康监测设备	10.00	8,000.00	8.00	1.44	
6	体育竞赛用设备	2.00	120,000.00	24.00		
7	其他各种体育器材	2.00	105,340.00	21.07		
8	小计			**262.07**	**39.06**	
七	合计			**1,406.80**	**208.36**	

（2）资金筹措方式

本项目总投资为 3,000.00 万元，资金来源为：计划发行专项债券融资 2,400.00 万元，占总投资的 80.00%，建设单位自筹（或资本金）600.00 万元，占总投资的 20.00%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

本项目计划申请使用专项债券资金 2,400.00 万元，2023 年计划使用 2,400.00 万元，本次申请使用 2,400.00 万元。除专项债券外，本项目无其他融资计划。

6、债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预

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

二、项目收益及现金流入预测

1、债券应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 2,400.00 万元，2023 年计划使用 2,400.00 万元，本次申请使用 2,400.00 万元。2023 年度计划使用债券资金 2,400.00 万元，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2023 年		2,400.00		2,400.00	108.00	108.00
2024 年	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
2025 年	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
2026 年	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
2027 年	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
2028 年	2,400.00		24.00	2,376.00	108.00	132.00
2029 年	2,376.00		24.00	2,352.00	106.92	130.92
2030 年	2,352.00		24.00	2,328.00	105.84	129.84
2031 年	2,328.00		24.00	2,304.00	104.76	128.76
2032 年	2,304.00		24.00	2,280.00	103.68	127.68
2033 年	2,280.00		48.00	2,232.00	102.60	150.60
2034 年	2,232.00		48.00	2,184.00	100.44	148.44

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2035 年	2,184.00		48.00	2,136.00	98.28	146.28
2036 年	2,136.00		48.00	2,088.00	96.12	144.12
2037 年	2,088.00		48.00	2,040.00	93.96	141.96
2038 年	2,040.00		48.00	1,992.00	91.80	139.80
2039 年	1,992.00		48.00	1,944.00	89.64	137.64
2040 年	1,944.00		48.00	1,896.00	87.48	135.48
2041 年	1,896.00		48.00	1,848.00	85.32	133.32
2042 年	1,848.00		48.00	1,800.00	83.16	131.16
2043 年	1,800.00		120.00	1,680.00	81.00	201.00
2044 年	1,680.00		120.00	1,560.00	75.60	195.60
2045 年	1,560.00		120.00	1,440.00	70.20	190.20
2046 年	1,440.00		120.00	1,320.00	64.80	184.80
2047 年	1,320.00		120.00	1,200.00	59.40	179.40
2048 年	1,200.00		240.00	960.00	54.00	294.00
2049 年	960.00		240.00	720.00	43.20	283.20
2050 年	720.00		240.00	480.00	32.40	272.40
2051 年	480.00		240.00	240.00	21.60	261.60
2052 年	240.00		240.00		10.80	250.80
合计		**2,400.00**	**2,400.00**		**2,511.00**	**4,911.00**

2、现金流入、流出预测

（1）基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤原料价格、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

（2）项目概况

本项目是对体育场地设施进行更新改造和升级，具体内容如下：

1、足球场

现状：标准化的足球场草坪、球门，总占地面积约 15,000 ㎡。

改造内容：因为草坪使用率高，损坏程度严重，需要重新处理地基、铺设草坪，增加周围照明设施及围栏，维修排水管道。

2、雪炭工程综合健身馆

现状：2015 年开工建设，2016 年 9 月底主体完工。项目建设地址偃师区体育场西北角，工程主要包括篮球馆、排球馆、羽毛球馆等综合性多功能体育场馆组成，总建筑面积 2,693 平方米，场馆占地面积 1,300 平方米。时间久远，馆顶漏水，照明设施陈旧，排水不畅。

改造内容：空调、墙体装修、电子屏、移动座椅、场馆顶棚修缮加固、地板更新、排水系统改造、灯光、音响等。

3、综合健身馆

现状：综合健身馆共八层 18,400.00 ㎡，除-1F 的游泳馆外，其余均可正常使用，此次改造主要针对-1F 的游泳馆,游泳馆建筑面积 1,704.28 平方米，于 2012 年建成并投入使用。

改造内容：空调、房顶改造、洗浴设备改造、排水管道改造、水循环设备更新、室内装修、热水系统、机器人清污系统等。

4、篮球场

现状：2019 年，体育场升级改造工程完工后，体育场北边弧顶设计为塑胶场地室外篮球场，占地面积 1,000 ㎡。因地基处理不到位，导致场地受损严重，常年维修费用较高。

改造内容：地基，塑胶路面、照明设施、球栏更新、围栏

5、羽毛球场

现状：2019 年，体育场升级改造工程完工后，体育场南边弧顶设计为塑胶场地室外羽毛球，占地面积 500 ㎡。因布局不合理，利用率低，需要重新谋划。

改造内容：重建羽毛球场地，重建内容包括地基，塑胶路面、照明设施、围栏及相关设备设施。

（3）项目收入预测

1) 雪炭工程综合健身馆活动服务收入

雪炭工程综合健身馆含篮球馆一个、排球馆一个、羽毛球馆一个。可供篮球、排球、羽毛球爱好者们开展健身活动。

在免费低收费开放时段之外的时段，本项目体育馆将进行正常收费经营。参照洛阳体育局公布的《洛阳市体育馆 2021 年开放工作方案》，洛阳体育馆在 2021 年的免费低收费开放时段如下：

篮球、羽毛球、排球、游泳免费低收费时段		
	免费	低收费
周一至周五	7:00-12:00	14:00-18:00
公休日、法定节假日	7:00-13:00	14:00-18:00
全民健身日（8 月 8 日）	7:00-20:00	

假设全年除了赛事、重大活动及维护维修以外，可开放时长为 330 天。每日 7：00-13：00 为免费开放时段；14：00-18：00 为低收费开放时段；18：00-21：00 为正常收费开放时段。

本项目位于偃师区中心地带，根据(河南省)洛阳市第七次全国人口普查公报-红黑统计公报库显示偃师区常住人口为 545,632 人，15-59 岁占比 59.61%。改造前篮球馆日均活动人数为 70 人次/天/块场地、排球馆日均活动人数为 70 人次/天/块场地、羽毛球馆日均活动人数为 70 人次/天/块场地。基于谨慎考虑，假设本项目运营期低收费时段日均活动人数按照篮球馆 20 人次/天/块场地计算、排球馆 20 人次/天/块场地计算、羽毛球馆 20 人次/天/块场地计算，正常收费时段日均游泳人数按照篮球馆 30 人次/天/块场地计算、排球馆 30 人次/天/块场地计算、羽毛球馆 30 人次/天/块场地计算，运营期内暂不考虑人数增长。

参照洛阳体育局公布的《洛阳市体育馆 2021 年开放工作方案》，洛阳体育馆中篮球场地、羽毛球场地、排球场地的低收费和正常收费价格如下：

篮球、羽毛球、排球、游泳免费低收费标准			
项目	市场参考价	低收费	持工会卡价格
篮球馆（周一至周五）	30 元/人/次	10 元/人/次	5 元/人/次
篮球馆（周末）	30 元/人/次	20 元/人/次	10 元/人/次
排球馆（周一至周五）	30 元/人/次	10 元/人/次	5 元/人/次
排球馆（周末）	30 元/人/次	20 元/人/次	10 元/人/次
羽毛球馆（周一至周五）	30 元/人/次	10 元/人/次	5 元/人/次
羽毛球馆（周末）	30 元/人/次	20 元/人/次	10 元/人/次

据此，本项目篮球馆、排球馆、足球馆在低收费时段的收费标准按照 8 元/人次计算(不分平假日)，正常收费时段的收费标准按照 25 元/人次计算，且在经营期内不考虑价格上涨。

2) 综合健身馆项目收入

游泳馆收入预测基础及假设

根据国家体育总局、财政部《关于推进大型体育场馆免费低收费开放的通知》，目前河南全省 127 个场馆纳入免费低收费开放范围。根据要求，大型体育场馆和区域内的公共体育场地和设施免费、低收费向社会开放，开放时间每周不少于 35 小时，全年开放时间不少于 330 天。公休日、法定节假日、学校寒暑假期间等，每天开放时间不少于 8 小时。本项目的建设是以提升洛阳市偃师区体育文化水平，丰富人民群众体育生活为目的，建成之后将按照河南省体育局要求向社会免费低收费开放。

在免费低收费开放时段之外的时段，本项目游泳池将进行正常收费经营。参照洛阳体育局公布的《洛阳市体育馆 2021 年开放工作方案》，洛阳体育馆在 2021 年的免费低收费开放时段如下：

篮球、羽毛球、排球、游泳免费低收费时段		
	免费	低收费
周一至周五	7:0-12:00	14:00-18:00

公休日、法定节假日	7:00-13:00	14:00-18:00
全民健身日（8 月 8 日）	7:00-20:00	

本项目游泳池每日 7：00-13：00 为免费开放时段；14：00-18：00 为低收费开放时段；18：00-21：00 为正常收费开放时段。

本项目泳池长 52.4 米，宽 23.4 米，设置 8 条 50 米长的标准比赛级泳道，泳池深度 2.1 米。训练泳池长 22.4 米，宽 18.4 米，设置 6 条 20 米长的训练泳道，泳池深度为 0.9 米。根据国家卫计委《公共场所卫生指标及限值要求》，游泳池人均面积不小于 2.5 平方米，本项目设计人均泳池面积为 5 平方米，最多可同时容纳 245 人。

除承接比赛之外，本项目游泳池每日 7：00-13：00 为免费开放时段；14：00-18：00 为低收费开放时段；18：00-21：00 为正常收费开放时段。全年开放时长按 330 天计算。对于前来进行游泳锻炼的爱好者，提供按次收费及按年收费两种服务方式。

a) 泳池按年收费服务收入

购买按年收费服务的活动者可以在低收费和正常收费时段的任意时间进行游泳锻炼。本项目游泳池是标准泳池，在偃师区游泳场馆中均属于先进水平，预计将吸引大批游泳爱好者前来开展游泳健身活动。考虑泳池最多同时可容纳人数为 245 人且改造前游泳馆按年收费的游泳人数为 1,200 人，按照保守原则，假设项目运营期按年收费的游泳人数第一年为 225 人，第二年为 480 人，第三年为 735 人，第四年及以后均为 990 人。

根据调研，目前偃师地区部分标准游泳池按年收费的游泳价格在 3,500 元/人/年至 6,888 元/人/年，假设本项目运营期按年服务收费标准 2,200 元/人/年计算，低于偃师区游泳馆年费调研数据平均价格。

序号	名称	会员卡种类	价格	办卡人数
1	偃师金水湾游泳馆	次卡	3,700 元/人，160 次/年	1,900 人
2	偃师致晟东郡游泳馆	次卡	2,100 元/30 次，5300 元/100 次	3,000 人

3	清水苑游泳馆	年卡	3,500 元/人	4,000 人
4	东郡恒温游泳馆	年卡	6,888 元/人	2,600 人

b) 泳池按次收费服务收入

除按年收费的服务方式以外，还将提供按次收费的游泳健身活动。考虑比赛、维修维护等因素，全年开放时段按 330 天计算。

改造前游泳馆日均游泳人数为 200 人次/天，基于谨慎考虑，假设本项目运营期低收费时段日均游泳人数仅按照 50 人次/天计算，正常收费时段日均游泳人数仅按照 80 人次/天计算，运营期内暂不考虑人数增长。

参照偃师地区其他游泳馆的单次游泳价格如下：

序号	名称	价格 (元/人次)	日均消费人数
1	偃师金水湾游泳馆	60	200 人
2	偃师致晟东郡游泳馆	90	160 人
3	清水苑游泳馆	70	90
4	东郡恒温游泳馆	158	130 人

参考上述游泳馆的按次收费标准，本项目单次游泳价格设置如下：

低收费时段价格

每天 14：00- 18：00 为低收费时段，在此时段前来游泳的人员按照 20 元/人次收费，运营期内暂不考虑上涨。

正常收费时段价格

每天 18：00-21：00 为正常收费时段，在此时段前来游泳的人员按照 50 元/人次收费，运营期内暂不考虑上涨。

综合健身馆租赁收入预测基础及假设

本项目拟建设综合健身馆 16,695.72 ㎡（不含-F 的游泳馆），为一栋主体 7 层建筑，可用作为健身房，摔跤室，舞蹈室等文化体育培训用房对外出租。目前该综合健身馆已承租出去 893.623 ㎡(具体如下表)，基于谨慎考虑，本项目运营期的年租金只计算已确定的承租面积，即本项目运营期年租金费用为第一年和第二年为 32.12 万元，第三年为 32.15 万元，第四年及以后为 32.17 万元。

2023 年-2024 年

项目	出租面积	租金价格(元/㎡/年)	年租金(元)
红领巾书法教育	230.20	360.00	82,872.00
阿尔法英语培训	258.50	360.00	93,060.00
偃师全民健身中心	151.02	360.00	54,368.28
多多声歌培训基地	252.50	360.00	90,900.00
合计			321,200.28

2025 年-2026 年

项目	出租面积	租金价格(元/㎡/年)	年租金(元)
博涛武术培训基地	231.00	360.00	83,160.00
阿尔法英语培训	258.50	360.00	93,060.00
偃师全民健身中心	151.02	360.00	54,368.28
多多声歌培训基地	252.50	360.00	90,900.00
合计			321,488.28

2027 年

项目	出租面积	租金价格(元/㎡/年)	年租金(元)
红树林舞蹈培训基地	231.60	360.00	83,376.00
阿尔法英语培训	258.50	360.00	93,060.00
偃师全民健身中心	151.02	360.00	54,368.28
多多声歌培训基地	252.50	360.00	90,900.00
合计			321,704.28

（4）成本情况如下

1）职工薪酬及福利费

工资及福利费包含管理人员工资、其他人员工资，本项目配备管理人员 5 人，其他人员 15 人；根据偃师区现有工资水平，并考虑项目行业工资水平，本项目管理人员及其他人 员工资分别设定为 3,500.00 元/月、3,000.00 元/月，故本项目管理人员人均工资按 42,000.00 元/年/人进行测算，其他人员人均工资按 36,000.00 元/年/人进行测算，福利费按照工资总额的 14.00%进行测算，以后每年按照涨幅 4%计算。

2）燃料及动力费

综合健身馆租赁部分水电费由承租方承担。

假设体育馆人均耗水量 35L/天，年运营天数 330 天。游泳池的水一般是一到两周换一次，泳池采用 24 小时循环过滤、消毒剂杀菌等方式来确保水质达标，不需要每天彻底换水，只需定时补充新水，补充的新水主要是每天损失的水，大约占 5%到 10%。基于谨慎性原则，假设本项目一次注水 1,200 吨，每 6 天换水一次，每天补充新水占比 10%，体育馆每年用水量约 12.26 万吨，单价按照 2.6 元/吨计算；假设体育馆室内每平方耗能 20w 计算，每天用电 13 小时，每年耗电量为 37.73 万度，单价 0.8 元/度计算。

3）修理费及设备重置费

项目投入使用后，每年修理费按照折旧费的 5%计算。

假设在第 15 年部分设备更新换代或升级改造需花费 602 万元，具体明细如下：

序号	设备名称	购置数量（个/台/套/㎡）	单价（元）	合计（万元）	使用年限	重置成本（万元）
1	围挡（米）	600.00	68.00	4.08	15.00	1.75
2	太阳能节能灯具	15.00	2,500.00	3.75	15.00	1.61
3	比赛大屏幕	1.00	195,000.00	19.50	15.00	8.39
4	人工草坪	15,000.00	27.93	41.90	15.00	18.01
5	中央空调	1.00	2,975,000.00	297.50	15.00	127.93
6	室内大屏幕	2.00	83,000.00	16.60	15.00	7.14
7	室内显示屏	8.00	6,000.00	4.80	15.00	2.06
8	室内灯光系统	1.00	80,000.00	8.00	15.00	3.44
9	室内音响系统	1.00	25,000.00	2.50	15.00	1.08
10	人脸扫码刷卡测温一体机	2.00	50,000.00	10.00	15.00	4.30
11	智能客流监测一体机	1.00	9,000.00	0.90	15.00	0.39
12	智能监控系统	3.00	225,000.00	67.50	15.00	29.03
13	多功能训练运动器材	5.00	6,000.00	3.00	15.00	1.29
14	智能化羽毛球发球机	10.00	800.00	0.80	15.00	0.34
15	智能化体能检测器	2.00	9,500.00	1.90	15.00	0.82
16	智能化教学设备	1.00	10,200.00	1.02	15.00	0.44
17	运动木地板（㎡）	230.00	22.00	0.51	15.00	0.22
18	PVC 绿色运动地板（㎡）	520.00	25.00	1.30	15.00	0.56

19	移动座椅	3,500.00	55.00	19.25	15.00	8.28
20	舞台设备	1.00	890,000.00	89.00	15.00	38.27
21	不间断电源（UPS）及配套系统	2.00	80,000.00	16.00	15.00	6.88
22	以太网交换机	4.00	80,000.00	32.00	15.00	13.76
23	服务器	1.00	100,000.00	10.00	15.00	4.30
24	系统	5.00	75,970.00	37.99	15.00	16.33
25	池水循环过滤系统	1.00	220,000.00	22.00	15.00	9.46
26	消毒杀菌系统及水质检测系统	1.00	350,000.00	35.00	15.00	15.05
27	池岸设备	6.00	12,000.00	7.20	15.00	3.10
28	池内布水系统	1.00	8,000.00	0.80	15.00	0.34
29	电控机房设备管路系统	1.00	35,000.00	3.50	15.00	1.51
30	卫生间用设备	6.00	2,000.00	1.20	15.00	0.52
31	淋浴间用设备	12.00	3,000.00	3.60	15.00	1.55
32	更衣室箱柜	4.00	3,200.00	1.28	15.00	0.55
33	监控系统	1.00	110,000.00	11.00	15.00	4.73
34	空调设备	1.00	1,283,900.00	128.39	15.00	55.21
35	机器人清污系统	1.00	350,000.00	35.00	15.00	15.05
36	篮球架	6.00	26,000.00	15.60	15.00	6.71
37	篮球场护网（m）	220.00	68.00	1.50	15.00	0.64
38	伸缩移动看台	22.00	25,200.00	55.44	15.00	23.84
39	看台座椅及配套	1.00	92,000.00	9.20	15.00	3.96
40	健身器材	2.00	32,000.00	6.40	15.00	2.75
41	专业照明灯光	6.00	12,500.00	7.50	15.00	3.23
42	悬浮式拼装地板（㎡）	900.00	112.00	10.08	15.00	4.33
43	篮球比赛用设备	2.00	50,000.00	10.00	15.00	4.30
44	现代化篮球教学用设备	4.00	23,875.00	9.55	15.00	4.11
45	灯光系统	2.00	120,000.00	24.00	15.00	10.32
46	PVC 塑胶运动地板	424.00	125.00	5.30	15.00	2.28
47	观众台	2.00	40,000.00	8.00	15.00	3.44
48	移动式座椅	1,500.00	55.00	8.25	15.00	3.55
49	电子显示屏	2.00	111,850.00	22.37	15.00	9.62
50	其他羽毛球比赛设备	2.00	30,000.00	6.00	15.00	2.58
51	空气净化系统	2.00	550,000.00	110.00	15.00	47.30
52	户外照明设备	1.00	320,000.00	32.00	15.00	13.76
53	景观设备	1.00	450,000.00	45.00	15.00	19.35

54	监控设备	2.00	110,000.00	22.00	15.00	9.46
55	体能健康监测设备	10.00	8,000.00	8.00	15.00	3.44
56	体育竞赛用设备	2.00	120,000.00	24.00	15.00	10.32
57	其他各种体育器材	2.00	105,340.00	21.07	15.00	9.06
58	**合计**					**602.00**

4）管理及其他费用

按营业收入的 5%进行计算。

5）税费

本项目增值税按照收入的 9%进行测算，同时考虑运营成本中的进项税抵扣。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为 7%、3%、2%。根据财税〔2015〕130 号，非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，其用于体育活动的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。所得税按利润总额的 25%计算。

3、项目净收益预测

本项目预期收益来源为项目运营收入扣除经营成本后的息前收益。经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 6,067.05 万元，详见附表《项目收益及现金流入预测表》。

4、本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 6,067.05 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

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		108.00	108.00	6,067.05
第 2 年		108.00	108.00	
第 3 年		108.00	108.00	
第 4 年		108.00	108.00	
第 5 年		108.00	108.00	
第 6 年	24.00	108.00	132.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	24.00	106.92	130.92	
第 8 年	24.00	105.84	129.84	
第 9 年	24.00	104.76	128.76	
第 10 年	24.00	103.68	127.68	
第 11 年	48.00	102.60	150.60	
第 12 年	48.00	100.44	148.44	
第 13 年	48.00	98.28	146.28	
第 14 年	48.00	96.12	144.12	
第 15 年	48.00	93.96	141.96	
第 16 年	48.00	91.80	139.80	
第 17 年	48.00	89.64	137.64	
第 18 年	48.00	87.48	135.48	
第 19 年	48.00	85.32	133.32	
第 20 年	48.00	83.16	131.16	
第 21 年	120.00	81.00	201.00	
第 22 年	120.00	75.60	195.60	
第 23 年	120.00	70.20	190.20	
第 24 年	120.00	64.80	184.80	
第 25 年	120.00	59.40	179.40	
第 26 年	240.00	54.00	294.00	
第 27 年	240.00	43.20	283.20	
第 28 年	240.00	32.40	272.40	
第 29 年	240.00	21.60	261.60	
第 30 年	240.00	10.80	250.80	
合计	**2,400.00**	**2,511.00**	**4,911.00**	
本息覆盖倍数	**1.24**			

三、总体评价结果

经测算，在偃师区体育场改造提升项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 6,067.05 万元，应付债券利息及本金合计 4,911.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

Grant Thornton
致同

附件：《偃师区体育场改造提升项目项目收益及现金收入预测表》

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二二年九月九日

附件：偃师区体育场改造提升项目项目收益及现金流入预测表

序号	项目名称	合计	运营期												
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**营业收入**	**14,310.06**	**336.71**	**392.84**	**448.94**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**	**505.06**
（一）	雪炭工程综合健身馆活动服务收入	2,612.61	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09
1.00	篮球馆收入	870.87	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
1.10	低收费时段收入	153.12	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
	运动人次		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	正常收费时段收入	717.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	排球馆收入	870.87	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
2.1	低收费时段收入	153.12	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
	运动人次		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.2	正常收费时段收入	717.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	羽毛球馆收入	870.87	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03

3.1	低收费时段收入	153.12	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
	运动人次		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3.2	正常收费时段收入	717.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次	870.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)	725.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
（二）	综合健身馆项目收入	11,697.45	246.62	302.75	358.85	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97
1.00	游泳馆收入	10,764.60	214.50	270.60	326.70	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80
1.10	游泳馆会员卡收入	5,979.60	49.50	105.60	161.70	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80
	年接待人数		225.00	480.00	735.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00
	收费标准		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
1.20	游泳馆按次收费服务收入	4,785.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
1.2.1	低收费时段收入(元/年)	957.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
	日接待人次		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准(元/次)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2.2	正常收费时段收入(元/年)	3,828.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
	日接待人次		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	收费标准(元/次)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.00	文体用房出租收入	932.85	32.12	32.15	32.15	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17
二	**经营成本**	**8,243.01**	**165.65**	**175.43**	**199.55**	**219.03**	**221.92**	**225.19**	**228.58**	**232.10**	**235.74**	**239.52**	**243.71**	**248.07**	**254.70**	**835.23**

1.00	职工薪酬及福利费	4,528.62	85.50	88.92	92.48	96.18	100.02	104.02	108.18	112.51	117.01	121.69	126.56	131.62	136.89	142.36
2.00	燃料及动力费	1,779.28	59.22	59.98	60.75	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51
3.00	修理费及设备重置费	720.98	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	606.10
4.00	管理及其他费用	715.50	16.84	19.64	22.45	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25
5.00	税费	498.63	-	2.78	19.78	31.99	31.03	30.30	29.53	28.72	27.86	26.96	26.28	25.57	26.94	-
	项目收益	**6,067.05**	**171.06**	**217.41**	**249.39**	**286.03**	**283.14**	**279.87**	**276.48**	**272.96**	**269.32**	**265.54**	**261.35**	**256.99**	**250.36**	**-330.17**

续：

序号	项目名称	运营期														
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06	505.06
（一）	雪炭工程综合健身馆活动服务收入	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09	90.09
1.00	篮球馆收入	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
1.10	低收费时段收入	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
	运动人次	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	正常收费时段收入	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	排球馆收入	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
2.1	低收费时段收入	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28

	运动人次	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.2	正常收费时段收入	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	羽毛球馆收入	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03	30.03
3.1	低收费时段收入	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28
	运动人次	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
3.2	正常收费时段收入	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
	运动人次	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准(元/次)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
（二）	综合健身馆项目收入	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97	414.97
1.00	游泳馆收入	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80	382.80
1.10	游泳馆会员卡收入	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80
	年接待人数	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00
	收费标准	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
1.20	游泳馆按次收费服务收入	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
1.2.1	低收费时段收入(元/年)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
	日接待人次	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

	收费标准(元/次)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2.2	正常收费时段收入(元/年)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
	日接待人次	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	收费标准(元/次)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2.00	文体用房出租收入	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17
二	**经营成本**	238.93	244.85	253.13	260.29	266.95	290.91	297.67	304.64	311.83	319.26	326.93	336.21	345.75	355.56	365.65
1.00	职工薪酬及福利费	148.06	153.98	160.14	166.55	173.21	180.14	187.34	194.83	202.63	210.73	219.16	227.93	237.05	246.53	256.39
2.00	燃料及动力费	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51	61.51
3.00	修理费及设备重置费	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
4.00	管理及其他费用	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25
5.00	税费	-	-	2.12	2.88	2.88	19.91	19.46	18.93	18.34	17.66	16.90	17.41	17.83	18.16	18.40
	项目收益	266.13	260.21	251.93	244.77	238.11	214.15	207.39	200.42	193.23	185.80	178.13	168.85	159.31	149.50	139.41

统一社会信用代码
91410305326806194l

营业执照

(副 本) 1-10

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　李光宇

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

成立日期　2014年12月23日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

登记机关

2020 年 04 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：李光宇

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

分所执业证书编号：110101564101

批准执业文号：豫财会[2014]63号

批准执业日期：2014年12月31日

证书序号：5000864

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年五月八日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



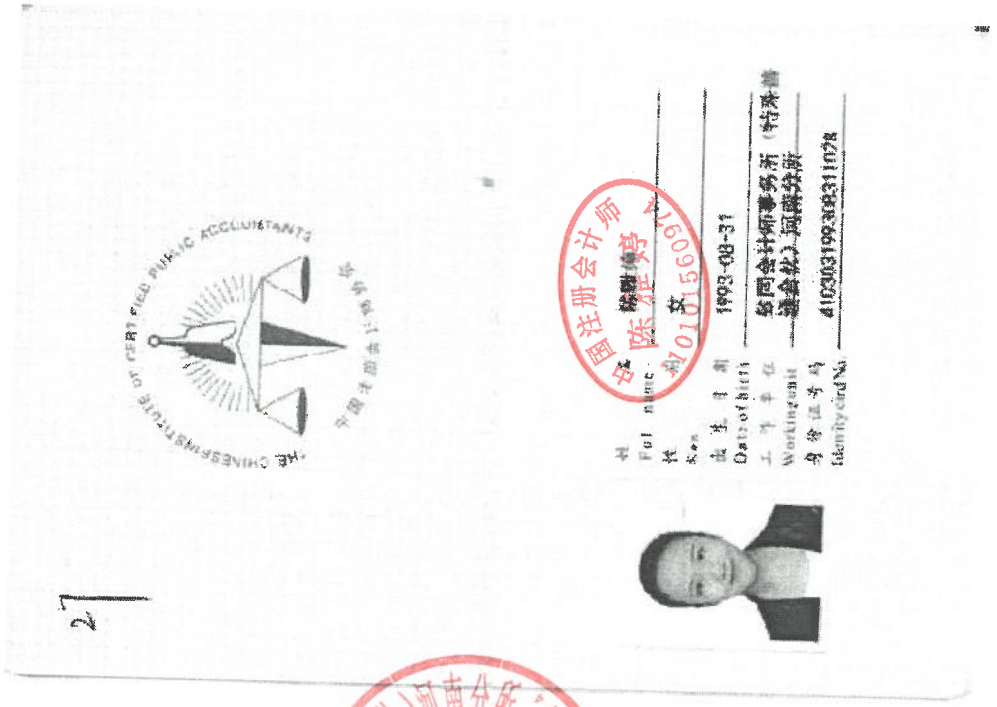
2021年6月20日

证书编号：
No. of Certificate 410300010052

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

发证日期：
Date of Issuance 2002年10月13日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=822114581384286


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师
陈
1993-08-31
410303199308311078


河南省注册会计师协会
4101055719668


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
110101560974
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2021年8月30日

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

2022年7月1日

宜阳县体育公园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

编制单位：河南培优会计师事务所（普通合伙）

编制日期：二〇二二年八月二十四日

宜阳县体育公园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

宜阳县城市管理局:

我们接受宜阳县城市管理局委托,对宜阳县体育公园建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评价报告仅供宜阳县体育公园建设项目申请使用专项债券及后续使用,除非事先取得本事务所的书面授权,任何单位和个人均不得将本评价报告或其任何部分用作任何其他目的。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的宜阳县体育公园建设项目,预期项目

收入能够合理保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下:

1.应付本息情况

宜阳县体育公园建设项目拟申请使用债券资金1400.00万元。假设票面利率4.50%,使用期限为30年,每半年支付一次利息,分期还本。申请债券从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的1%,第11-20年每年偿还本金的2%,第21-25年每年偿还本金的5%,第26-30年每年偿还本金的10%。应还本付息情况如下:(单位:万元)

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	本期本金余额	利率	应付年利息	每半年付息
2023年		1400.00		1400.00	4.50%	63.00	31.50
2024年	1400.00			1400.00	4.50%	63.00	31.50
2025年	1400.00			1400.00	4.50%	63.00	31.50
2026年	1400.00			1400.00	4.50%	63.00	31.50
2027年	1400.00			1400.00	4.50%	63.00	31.50
2028年	1400.00			1400.00	4.50%	63.00	31.50
2029年	1400.00		14.00	1386.00	4.50%	62.37	31.19
2030年	1386.00		14.00	1372.00	4.50%	61.74	30.87
2031年	1372.00		14.00	1358.00	4.50%	61.11	30.56
2032年	1358.00		14.00	1344.00	4.50%	60.48	30.24
2033年	1344.00		14.00	1330.00	4.50%	59.85	29.93
2034年	1330.00		28.00	1302.00	4.50%	58.59	29.30
2035年	1302.00		28.00	1274.00	4.50%	57.33	28.67
2036年	1274.00		28.00	1246.00	4.50%	56.07	28.04
2037年	1246.00		28.00	1218.00	4.50%	54.81	27.41
2038年	1218.00		28.00	1190.00	4.50%	53.55	26.78
2039年	1190.00		28.00	1162.00	4.50%	52.29	26.15
2040年	1162.00		28.00	1134.00	4.50%	51.03	25.52
2041年	1134.00		28.00	1106.00	4.50%	49.77	24.89
2042年	1106.00		28.00	1078.00	4.50%	48.51	24.26

2043 年	1078.00		28.00	1050.00	4.50%	47.25	23.63
2044 年	1050.00		70.00	980.00	4.50%	44.10	22.05
2045 年	980.00		70.00	910.00	4.50%	40.95	20.48
2046 年	910.00		70.00	840.00	4.50%	37.80	18.90
2047 年	840.00		70.00	770.00	4.50%	34.65	17.33
2048 年	770.00		70.00	700.00	4.50%	31.50	15.75
2049 年	700.00		140.00	560.00	4.50%	25.20	12.60
2050 年	560.00		140.00	420.00	4.50%	18.90	9.45
2051 年	420.00		140.00	280.00	4.50%	12.60	6.30
2052 年	280.00		140.00	140.00	4.50%	6.30	3.15
2053 年	140.00		140.00	0.00	4.50%	0.00	0.00
合计		1400.00	1400.00			1464.75	732.38

2.项目产生的净现金收入

(1)基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化;

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动;

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响;

⑦本项目债券存续期30年，建设期为1年。

(2)项目营业现金流入

本项目建成后，主要收入来源为场地使用收入、广告收入、停车位收入及政府补贴收入。

(3)项目成本现金流出

项目的运营成本包括：工资及福利费、水电费、其他管理费和日常检修维护费用。

项目的税费包括：增值税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育附加。

(4)净现金流入

经测算宜阳县体育公园建设项目可用于资金平衡的项目相关收益情况如下：单位：万元

项目	测算金额
总收入	5741.07
总运营成本及应交税费	2101.65
项目净收益	3639.42

3.预期项目收益偿还债券本金和利息情况

经测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目净收益为3639.42元，计算的宜阳县体育公园建设项目本息覆盖倍数为1.27。具体详见下表：（单位：万元）

本息覆盖倍数测算表

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收益合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第1年	1400.00	63.00				
第2年	1400.00	63.00		55.25	151.48	96.23

第 3 年	1400.00	63.00		55.25	156.09	100.84
第 4 年	1400.00	63.00		55.25	160.68	105.43
第 5 年	1400.00	63.00		58.01	166.22	108.21
第 6 年	1400.00	63.00		58.01	166.22	108.21
第 7 年	1386.00	62.37		58.15	166.22	108.07
第 8 年	1372.00	61.74		61.06	172.03	110.97
第 9 年	1358.00	61.11		61.06	172.03	110.97
第 10 年	1344.00	60.48		61.06	172.03	110.97
第 11 年	1330.00	59.85		64.11	188.13	124.02
第 12 年	1302.00	58.59		64.28	188.13	123.85
第 13 年	1274.00	57.33		64.28	188.13	123.85
第 14 年	1246.00	56.07		67.49	194.53	127.04
第 15 年	1218.00	54.81		67.49	194.53	127.04
第 16 年	1190.00	53.55		67.49	194.53	127.04
第 17 年	1162.00	52.29		70.86	201.27	130.41
第 18 年	1134.00	51.03		70.86	201.27	130.41
第 19 年	1106.00	49.77		70.86	201.27	130.41
第 20 年	1078.00	48.51		74.41	208.34	133.93
第 21 年	1050.00	47.25		74.90	218.34	143.44
第 22 年	980.00	44.10		79.19	218.34	139.15
第 23 年	910.00	40.95		84.63	225.74	141.11
第 24 年	840.00	37.80		85.42	225.74	140.32
第 25 年	770.00	34.65		86.20	225.74	139.54
第 26 年	700.00	31.50		91.88	233.54	141.66
第 27 年	560.00	25.20		93.62	233.54	139.92
第 28 年	420.00	18.90		95.20	233.54	138.34
第 29 年	280.00	12.60		101.90	241.71	139.81
第 30 年	140.00	6.30		103.48	241.71	138.23
合计		1464.75	2864.75	2101.65	5741.07	3639.42
本息覆盖倍数	1.27					

（本页无正文，为宜阳县体育公园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页。）

河南培优会计师事务所（普通合伙）　　注册会计师：

中国·郑州

注册会计师：

二〇二二年八月二十四日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以宜阳县体育公园建设项目预期收入为基础，结合项目的建设期项目的服务区域和项目特点等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制宜阳县体育公园建设项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦本项目债券存续期30年，建设期为1年。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1.项目建设位置

该项目建设地点位于宜阳县滨河公园南岸（步行街口向东至门球场段）；湖滨美院东侧，桃远路南侧。

2.投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

本项目总投资2566.29万元,其中:建安工程费用2175.97万元,占总投资的84.79%;工程建设其他费用168.64万元,占总投资6.57%;基本预备费用158.68万元，占总投资的6.19%；建设期利息63.00万元，占总投资的2.45%。

(2)资金筹措方式

估算项目建设投资2566.29万元，资金筹措方案为：拟申请专项债券资金1400.00万元,约占总投资的54.55%,其他财政资金1166.29万元，约占总投资的45.45%。项目实施过程中，通过污水处理费收入和政府补贴收入等按计划归还拟申请专项债券资金。

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45.45%,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。

总投资估算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)				合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		单位	数量	综合单价（元）	
一	**第一部分费用**	**2175.97**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2175.97**				
(一)	**滨河公园南岸体育公园**	**820.09**				**820.09**	**㎡**	**23763.00**		
1	拆除工程及维修工程	109.70				109.70				
1.1	重新铺设广场砖	3.20				3.20	㎡	100.00	320.00	
1.2	混凝土构建	36.00				36.00	㎥	2000.00	180.00	458.45
1.3	砖砌体拆除	4.00				4.00	㎥	200.00	200.00	
1.4	树木移栽	66.50				66.50	棵	1330.00	500.00	
2	新建体育设施	348.75				348.75				
2.1	儿童活动塑胶场地	14.38				14.38	㎡	287.66	500.00	
2.2	机械健身运动	9.60				9.60	㎡	192.00	500.00	
2.3	综合运动活动场地	8.40				8.40	㎡	420.00	200.00	
2.4	管理房及公厕	44.94				44.94	㎡	187.23	2400.00	
2.5	篮球场	118.56				118.56	㎡	1482.00	800.00	39*19*2 个
2.6	足球场	47.74				47.74	㎡	682.00	700.00	31*22*3 个
2.7	网球场	80.18				80.18	㎡	1336.27	600.00	36.57*18.27*2 个
2.8	羽毛球场	19.93				19.93	㎡	398.52	500.00	16.4*8.1*3 个
2.9	乒乓球场	5.02				5.02	㎡	100.44	500.00	12.4*8.1*1 个

3	雨污水工程	25.00				25.00	项	1.00	250000.00	
4	供配电工程	20.00				20.00	项	1.00	200000.00	
5	绿化工程	256.64				256.64	㎡	14257.80	180.00	
6	广告位	7.00				7.00	块	7.00	10000.00	规格 2m*7m
7	停车位及其他配套设施	53.00				53.00	项	1.00	530000.00	停车位 25 个
(二)	**桃远路锦业二路口体育公园**	**1355.88**				**1355.88**	㎡	**30042.39**		
1	篮球场	68.80				68.80	㎡	860.00	800.00	40*20*1 个
2	羽毛球场	25.00				25.00	㎡	500.00	500.00	16.4*8.1*3 个
3	网球场	81.00				81.00	㎡	1350.00	600.00	36.57*18.27*2 个
4	门球场	26.00				26.00	㎡	650.00	400.00	
5	极限运动场	45.00				45.00	㎡	900.00	500.00	
6	儿童活动区	90.00				90.00	㎡	1800.00	500.00	
7	景观亭	2.00				2.00	座	4.00	5000.00	
8	健康步道	72.50				72.50	m	1450.00	500.00	
9	公厕及管理房	62.40				62.40	㎡	260.00	2400.00	
10	绿化工程	378.53				378.53	㎡	21029.53	180.00	
11	雨污水工程	28.00				28.00	项	1.00	280000.00	
12	供配电工程	22.00				22.00	项	1.00	220000.00	
13	乐道、广场、拱架等	390.55				390.55	㎡	7510.55	520.00	
14	泵井	4.10				4.10	项	1.00	41000.00	
15	广告位	8.00				8.00	块	8.00	10000.00	规格 2m*7m
16	停车位等其他配套设	52.00				52.00	项	1.00	520000.00	停车位 25 个

	施									
二	**工程建设前期其它费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**168.64**	**168.64**				
1	建设单位管理费				28.29	28.29	第一项工程费用	2175.97	1.30%	按工程费用的1.3%计取
2	建设项目前期工作咨询费				15.23	15.23		2175.97	0.70%	按工程费用的0.7%计取
3	工程造价咨询服务费				21.76	21.76		2175.97	1.00%	按工程费用的1.00%计取
4	工程勘察设计费				58.75	58.75		2175.97	2.70%	按工程费用的2.7%计取
5	工程建设监理费				32.64	32.64		2175.97	1.50%	按工程费用的1.5%计取
6	环境影响咨询服务费				2.18	2.18		2175.97	0.10%	按工程费用的0.10%计取
7	劳动安全卫生评审费费				4.35	4.35		2175.97	0.20%	按工程费用的0.2%计取
8	场地准备及临时设施费				5.44	5.44		2175.97	0.25%	按工程费用的0.25%计取
三	**基本预备费**					**158.68**		2344.61	6.00%	
一+二+三	**建设投资**					**2503.29**				
五	**建设期利息**					**63.00**				
六	**建设工程总投资**					**2566.29**				

3.项目主体及运作模式

项目单位：宜阳县城市管理局

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均是宜阳县城市管理局，主体关系单一，主体之间拨付程序简单。

宜阳县城市管理局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以宜阳县体育公园建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

4.债券资金使用合规性

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

本项目不存在以上情况，项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目业主负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1.收入测算

本项目建成后，主要收入来源为场地使用收入、广告收入、停车位收入及政府补贴收入，具体测算如下：

(1)场地使用收入

该项目主要新建篮球场、足球场、网球场和羽毛球场等。项目建成后主要收入来源为场地的使用收入，参考其他地区场地使用单价，具体如下：

序号	地点	收费价格（元/小时）
1	标准足球场	20
2	标准篮球场	30
3	标准网球场	30
4	标准羽毛球场	20

本项目建成后，可供使用篮球场3个、足球场3个、羽毛球场6个、网球场5个。本项目场地租赁单价暂按选取案例计算，即篮球场、网球场的使用单价为30.00元/时，足球场、羽毛球场的使用单价为25.00元/时，运营时间按6小时/天计算，运营天数按照330天来计算，运营期首年负荷率按照85%计算，以后每年增长5%，直至增长到95%不再增长。依据下表宜阳县每年CPI的平均增长率，根据近四年居民消费增长等因素，考虑到居民消费增长等因素，以后每三年增长5%（基于谨慎性考虑，低于平均增长率）。

年份	CPI	平均增长率
2018年	102.2	2.20%
2019年	102.8	
2020年	102.7	
2021年	101.1	

则债券存续期内场地使用收入为3150.94万元。

(2)广告租赁收入

参考周边地区广告价格，具体如下：

序号	名称	收费标准
1	河南洛阳龙门站	60000.00 元/月
2	河南洛阳涧西区富地国际大厦 A 座	15000.00 元/月
3	涧西区上海市场	20000.00 元/月
平均值		31666.67 元/月

本项目共设置 12 个灯箱广告位，规格 2m*7m,参考周边地区广告位出租单价，基于谨慎性考虑，本项目暂按选取案例单价平均值的 45%即 14400 元/月来计算，则该项目广告位出租单价为 1200 元/个/月，出租率暂按 80%计算，依据下表宜阳县每年 CPI 的平均增长率，根据近四年居民消费增长等因素，考虑到居民消费增长等因素，以后每三年增长 5%（基于谨慎性考虑，低于平均增长率）。

年份	CPI	平均增长率
2018 年	102.2	2.20%
2019 年	102.8	
2020 年	102.7	
2021 年	101.1	

则债券存续期内广告位出租收入为 625.18 万元。

(3)停车位收入

本项目停车位收入主要为运营期内对项目提供的停车服务收取的费用。参考洛阳市发展和改革委员会洛发改〔2018〕2 号《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》，实行政府定价的收费停车场（点）在新标准未下发前按以下标准执行：7 时—23 时小型汽车每次 3 元、中型汽车每次 5 元、大型汽车每次 8 元，过夜部分车型每次 10 元，24 小时跨时段按过夜标准收取，不得分时段累进计费。摩托车部分车型每次 1 元。并结合以下市场调查统计：

本项目共设置50个停车位，采用出租的方式运营，停车位按全天运营考虑，运营天数为360天，白天停车位使用率和夜晚停车位使用率暂按60%和30%来计算，单价分别为3元/次和5元/次，出于谨慎性考虑，以后每三年增长5%。

则债券存续期内停车位收入为214.95万元。

(4)政府补贴收入

项目建成后，宜阳县发展了体育运动、增强了国民体质，有效地加强了体育基础设施配套建设，改善了运动环境，保障了居民健康、促进了社会的和谐发展。宜阳县体育公园的提升改造是建设是社会主义精神文明建设的需要。该项目保障了居民的健康，促进了宜阳县更好更快地发展。具有显著的社会和环境效益。经营期内针对本项目前九年每年政府补贴50.00万元，第十年至第十九年政府补贴60.00万元，第二十年至第二十九年政府补贴70.00万元。

则债券存续期经营收入为5741.07万元。

具体测算详见下表：

项目总收入测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	**总经营收入（万元）**	**5741.07**		**151.48**	**156.09**	**160.68**	**166.22**	**166.22**	**166.22**	**172.03**	**172.03**	**172.03**	**188.13**	**188.13**	**188.13**	**194.53**	**194.53**
	负荷率			85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	**篮球场、网球场出租收入**	**1626.28**		**40.39**	**42.77**	**45.14**	**47.40**	**47.40**	**47.40**	**49.77**	**49.77**	**49.77**	**52.26**	**52.26**	**52.26**	**54.87**	**54.87**
	个数			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
	时常			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2	**足球场、羽毛球场出租收入**	**1524.66**		**37.87**	**40.10**	**42.32**	**44.44**	**44.44**	**44.44**	**46.66**	**46.66**	**46.66**	**48.99**	**48.99**	**48.99**	**51.44**	**51.44**
	个数			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	单价			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
	时常			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3	**广告收入**	**625.18**		**17.28**	**17.28**	**17.28**	**18.14**	**18.14**	**18.14**	**19.05**	**19.05**	**19.05**	**20.00**	**20.00**	**20.00**	**21.00**	**21.00**
	租赁次数（个/月）			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元/个/月）			1200.00	1200.00	1200.00	1260.00	1260.00	1260.00	1323.00	1323.00	1323.00	1389.15	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61
1.4	**停车位收入**	**214.95**		**5.94**	**5.94**	**5.94**	**6.24**	**6.24**	**6.24**	**6.55**	**6.55**	**6.55**	**6.88**	**6.88**	**6.88**	**7.22**	**7.22**
	停车位数量（个）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	白天停车位使用率			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	夜晚停车位使用率			30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	白天单价（元/次）			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65

	夜晚单价（元/次）			5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08
	运营天数（天）			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.5	**政府补贴收入**	**1750.00**		**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**50.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**

续上表：

项目总收入测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	**总经营收入（万元）**	**5741.07**	**194.53**	**201.27**	**201.27**	**201.27**	**208.34**	**218.34**	**218.34**	**225.74**	**225.74**	**225.74**	**233.54**	**233.54**	**233.54**	**241.71**	**241.71**
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	**篮球场、网球场出租收入**	**1626.28**	**54.87**	**57.62**	**57.62**	**57.62**	**60.50**	**60.50**	**60.50**	**63.52**	**63.52**	**63.52**	**66.70**	**66.70**	**66.70**	**70.03**	**70.03**
	个数		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价		36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	时常		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2	**足球场、羽毛球场出租收入**	**1524.66**	**51.44**	**54.02**	**54.02**	**54.02**	**56.72**	**56.72**	**56.72**	**59.55**	**59.55**	**59.55**	**62.53**	**62.53**	**62.53**	**65.66**	**65.66**
	个数		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	单价		30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78
	时常		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3	**广告收入**	**625.18**	**21.00**	**22.05**	**22.05**	**22.05**	**23.16**	**23.16**	**23.16**	**24.31**	**24.31**	**24.31**	**25.53**	**25.53**	**25.53**	**26.81**	**26.81**
	租赁次数（个/月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元/个/月）		1458.61	1531.54	1531.54	1531.54	1608.11	1608.11	1608.11	1688.52	1688.52	1688.52	1772.95	1772.95	1772.95	1861.59	1861.59

	停车位收入	**214.95**	**7.22**	**7.58**	**7.58**	**7.58**	**7.96**	**7.96**	**7.96**	**8.36**	**8.36**	**8.36**	**8.78**	**8.78**	**8.78**	**9.21**	**9.21**
	停车位数量（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	白天停车位使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.4	夜晚停车位使用率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	白天单价（元/次）		3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	夜晚单价（元/次）		6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
	运营天数（天）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.5	**政府补贴收入**	**1750.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**	**60.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**	**70.00**

2.成本测算

项目的总成本包括工资及福利费、水电费、其他管理费和日常检修维护费（运营成本）、折旧、利息。

(1)运营成本

①工资及福利费：①本项目初步定员为11人，项目经理1人，平均每人6万元/年；管理人员2人，平均每人3.6万元/年；财务人员2人，平均每人3.6万元/年；办公人员6人，平均每人3万元/年。职工福利费按照工资费用的14%计提。基于谨慎性考虑，考虑到物价上涨因素，以后每三年增长5%。

②水电费

本项目年用水1.2万立方米、年用电量2.2万kwh，根据《河南省人民政府关于印发河南省水资源税改革试点实施办法的通知》（豫政〔2017〕44号）文件规定，经物价部门核准，宜阳县水价为2.80元/立方米，电费按根据河南省发展和改革委员会关于2019年因增值税税率调整相应降低电价的通知，本次预测电价按照0.56元/千瓦时进行测算，基于谨慎性考虑，以后按照每三年增长5%。

③其他管理费

按照工资薪酬的10%计算，基于谨慎性考虑，考虑到物价上涨因素，以后每三年增长5%。

④日常检修维护费

项目每年的维护修理费用预计为项目总投资的0.1%计算，基于谨慎性考虑，考虑到物价上涨因素，以后每三年增长5%。

运营维护费用估算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目名称			
1	人工费用			43.78
	人员类别	人数	工资标准/年	年度费用
1.1	项目经理	1	6	6.00
1.2	管理人员	2	3.6	7.20
1.3	财务人员	2	3.6	7.20
1.4	办公人员	6	3	18.00
1.6	职工福利费	工资的14%		5.38
2	水电费			4.59
2.1	水费	1.2	2.8	3.36
2.2	电费	2.2	0.56	1.23
3	其他管理费			4.38
4	维护费用			2.49
合计	55.24			

(2)折旧摊销费估算

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，建筑物折旧年限按30年计算，净残值取5%。

(3)利息支出

利息支出主要指需在运营期偿还的利息，项目申请专项债券资金1400.00万元，债券利率按4.5%计算。

(4)各种税率和费率

本项目投资企业纳税的主要税种如下：

①增值税和税金及附加

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

本项目暂按《增值税暂行条例》、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32 号)、国家税务局《关于做好 2019 年深化增值税改革工作的通知》（税总发〔2019〕32 号）、《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）、《河南省城市维护建设税实施细则》、《国家税务总局关于撤县建市城市维护建设税具体适用税率的批复》（税总函〔2016〕280 号）、《河南省征收教育费附加实施办法》及《河南省地方教育附加征收使用管理办法》（豫财综〔2011〕4 号）等政策规定执行。本项目适用税率假设如下：

阶段	支出/收入类别	适用税率
建设期	购买资产费用—房屋建筑物类	9%
	前期及其他费用	6%
运营期	场地使用收入	6%
	广告收入	6%
	停车位收入	6%

税费名称	适用税率
城市维护建设税	5%
教育费附加	3%
地方教育附加	2%

通过测算，本项目进项税额大于销项税额，故债券存续期内增值税合计 0.00 万元，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计 0.00 万元。

②企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年修订）进行计算。企业所得税税率为 25%。本项目所得税费用为 92.05 万元。

项目运营成本及税费测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	工资及福利费	1584.06		43.78	43.78	43.78	45.97	45.97	45.97	48.27	48.27	48.27	50.68	50.68	50.68	53.21	53.21
2	水电费	176.60		4.59	4.59	4.59	4.82	4.82	4.96	5.21	5.21	5.21	5.47	5.63	5.63	5.91	5.91
3	其他管理费	158.48		4.38	4.38	4.38	4.60	4.60	4.60	4.83	4.83	4.83	5.07	5.07	5.07	5.32	5.32
4	日常检修维护费	90.46		2.50	2.50	2.50	2.63	2.63	2.63	2.76	2.76	2.76	2.89	2.89	2.89	3.04	3.04
5	**运营成本合计（1+2+3+4）**	**2009.60**		**55.25**	**55.25**	**55.25**	**58.01**	**58.01**	**58.15**	**61.06**	**61.06**	**61.06**	**64.11**	**64.28**	**64.28**	**67.49**	**67.49**
6	所得税	92.05		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	**税费合计**	**92.05**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
8	**运营成本、税费合计（5+7）**	**2101.65**		55.25	55.25	55.25	58.01	58.01	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.28	64.28	67.49	67.49

续上表：

项目运营成本及税费测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	工资及福利费	1584.06	53.21	55.88	55.88	55.88	58.67	58.67	58.67	61.60	61.60	61.60	64.68	64.68	64.68	67.92	67.92
2	水电费	176.60	5.91	6.21	6.21	6.21	6.52	6.52	6.71	7.05	7.05	7.05	7.40	7.62	7.62	8.00	8.00
3	其他管理费	158.48	5.32	5.59	5.59	5.59	5.87	5.87	5.87	6.16	6.16	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79
4	日常检修维护费	90.46	3.04	3.19	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.52	3.52	3.52	3.69	3.69	3.69	3.88	3.88
5	**运营成本合计（1+2+3+4）**	**2009.60**	**67.49**	**70.86**	**70.86**	**70.86**	**74.41**	**74.41**	**74.60**	**78.33**	**78.33**	**78.33**	**82.25**	**82.47**	**82.47**	**86.59**	**86.59**
6	所得税	92.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.49	4.59	6.30	7.09	7.87	9.63	11.15	12.73	15.31	16.89
7	**税费合计**	**92.05**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.49**	**4.59**	**6.30**	**7.09**	**7.87**	**9.63**	**11.15**	**12.73**	**15.31**	**16.89**
8	**运营成本、税费合计（5+7）**	**2101.65**	67.49	70.86	70.86	70.86	74.41	74.90	79.19	84.63	85.42	86.20	91.88	93.62	95.20	101.90	103.48

3.项目净收益预测

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内收益为5741.07万元，运营成本及应交税费为2101.65万元，可用于还款净收益为3639.42万元；债券存续期内本息合计为2864.75元，则本息覆盖倍数为1.27。

具体测算如下：

项目净收益测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期	经营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	总经营收入	5741.07		151.48	156.09	160.68	166.22	166.22	166.22	172.03	172.03	172.03	188.13	188.13	188.13	194.53	194.53
2	营业成本	2009.60		55.25	55.25	55.25	58.01	58.01	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.28	64.28	67.49	67.49
3	相关税费	92.05		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	3639.42		96.23	100.84	105.43	108.21	108.21	108.07	110.97	110.97	110.97	124.02	123.85	123.85	127.04	127.04

续上表：

项目净收益测算表

项目名称：宜阳县体育公园建设项目　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	总经营收入	5741.07	194.53	201.27	201.27	201.27	208.34	218.34	218.34	225.74	225.74	225.74	233.54	233.54	233.54	241.71	241.71
2	营业成本	2009.60	67.49	70.86	70.86	70.86	74.41	74.41	74.60	78.33	78.33	78.33	82.25	82.47	82.47	86.59	86.59
3	相关税费	92.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.49	4.59	6.30	7.09	7.87	9.63	11.15	12.73	15.31	16.89
4	净收益	3639.42	127.04	130.41	130.41	130.41	133.93	143.44	139.15	141.11	140.32	139.54	141.66	139.92	138.35	139.81	138.23

（三）资金平衡分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内可用于还款净收益为3639.42万元。项目拟发行债券1400.00万元，债券存续期内本息累计为2864.75万元，债券存续期内，本项目对债券本息的资金覆盖倍数为1.27。

四、相关风险提示

本项目符合国家、河南省、宜阳县法律、法规及政策要求，符合乡镇农村污水提升改造事业建设精神，切合城市发展规划。项目场址条件优越，建设条件具备，规模适度，社会效益显著。

项目建设有利于进一步改善项目区城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

但因项目的投资量大、使用周期长、收入、成本费用受到宏观经济、市场情况、是否能达到项目收益测算量等诸多因素影响，包括项目现实中可能存在成本费用不确定和收入不确定等问题。

统一社会信用代码

91410105MA9KYFSF1G

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南培优会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁英豪

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业征信业务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期　2022年03月22日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南省郑州市金水区农业路72号1号楼23层2308号

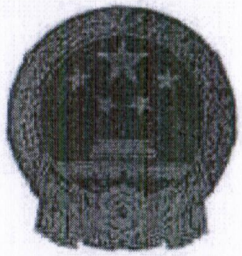
登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2022 年 03 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南培优会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁英豪

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路72号1号楼23层2308号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010218

批准执业文号：豫财会〔2022〕18号

批准执业日期：2022年05月26日

证书序号：0014912

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年　五　月　二十六日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001620076

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

发证日期：
Date of Issuance 2005年 09月 27日
y m d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日
y m d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
y m d

7

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



姓　　名
Full name 刘仕轩

性　　别
Sex 男

出生日期
Date of birth ~~1972-07-26~~

工作单位
Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 410526197207265858

证书编号:
No. of Certificate
410000650003

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

发证日期:
Date of Issuance
2017 年 11 月 02 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

9

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



姓　　名 Full name 张利红
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1976-03-01
工作单位 Working unit 河南欧凯会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410723197603010044

宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090905号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月十一日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 11
（一）基本假设条件及依据 11
（二）项目运营方案 11
（三）项目运营收入分析 11
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 16
（六）现金流量分析 18
（七）本息覆盖倍数 26
六、总体评价结果 27
七、使用限制 27

宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090905 号

我们接受委托，对宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。宜阳虹光建设投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据宜阳虹光建设投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 7 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宜阳虹光建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信
“本次发债项目”或“本项目”	指宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于宜阳县青啤大道与安虎线交叉口、锦屏北路与北环路交叉口、锦龙大道与纬二路交叉口（新中医院北、万达广场对面）、福昌路与经二路交叉口（泊金湾北侧）、高速引线与恒祥北路交叉口。

2.项目参与主体

宜阳县发展和改革委员会为本项目主管部门，宜阳虹光建设投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	宜阳虹光建设投资有限公司
成立日期	2005-05-26
注册资本	6000 万元
统一社会信用代码	914103277794251831
注册地址	洛阳市宜阳县城关镇文明西路
法定代表人	焦保国
登记机关	宜阳县市场监督管理局
经营范围	工业项目、基础设施及公共事业的投资；光伏发电项目的投资、建设、运营、维护；售电服务。

宜阳虹光建设投资有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，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

根据京延工程咨询有限公司2022年5月出具的《宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目可行性研究报告》以及宜阳县发展和改革委员会《关于宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（宜发改〔2022〕101号），项目总占地面积为16,469.42平方米，约24.70亩。分别在宜阳县青啤大道与安虎线交叉口和锦屏北路与北环路交叉口建设示范类集中式充电站2个，在锦龙大道与纬二路交叉口（新中医院北、万达对面）、福昌路与经二路交叉口（泊金湾北侧）、高速引线与恒祥北路交叉口各建设1个新能源汽车充电站，本次共建充电站5个，120.00kW一体式直流充电机105个，建成后共有充电位210个。主要建设内容如下：

（1）示范类集中式充电站一（绿地站），位于青啤大道与安虎线交叉口，占地面积4.96亩，总建筑面积425.00平方米，其中配电间85.00平方米，监控室60.00平方米，快餐及休息区120.00平方米，商店80.00平方米，卫生间及工具间80.00平方米。主要充电设备120.00kW一体式直流充电机共18台，建成后可满足36辆电动汽车充电需求。

（2）示范类集中式充电站二（锦屏北路站），位于锦屏北路，与北环路交叉口，占地面积5.04亩，总建筑面积500.00平方米，其中配电间120.00平方米，监控室70.00平方米，快餐及休息区140.00平方米，商店90.00平方米，卫生间及工具间80.00平方米。主要充电设备120.00kW一体式直流充电机共20台，建成后可满足40辆电动汽车充电需求。

（3）大型新能源汽车充电站一（万达站），位于锦龙大道与纬二路交叉口（新中医院北、万达广场对面），占地面积5.50亩，总建筑面积471.00平方米，其中配申间120.00平方米，监控室75.00平方米，

快餐及休息区 120.00 平方米，商店 76.00 平方米，卫生间及工具间 80.00 平方米。主要充电设备 120.00kW 一体式直流充电机共 25 台，建成后可满足 50 辆电动汽车充电需求。

（4）大型新能源汽车充电站二（福昌路站），位于福昌路与经二路交叉口（泊金湾北侧），占地面积 4.60 亩，总建筑面积 425.00 平方米，其中配电间 85.00 平方米监控室 60.00 平方米，快餐及休息区 120.00 平方米，商店 80.00 平方米，卫生间及工具间 80.00 平方米。主要充电设备 120.00kW 一体式直流充电机共 21 台，建成后可满足 42 辆电动汽车充电需求。

（5）大型新能源汽车充电站三（高速站），位于高速引线与恒祥北路交叉口，占地面积 4.27 亩，总建筑面积 400.00 平方米。其中配电间 75.00 平方米，监控室 50.00 平方米，快餐及休息区 115.00 平方米，商店 80.00 平方米，卫生间及工具间 80.00 平方米。主要充电设备 120.00kW 一体式直流充电机共 21 台，建成后可满足 42 辆电动汽车充电需求。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为 12 个月。预计开工时间为 2022 年 9 月，预计竣工时间为 2023 年 8 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 5,329.86 万元。其中：工程费用 4,538.99 万元，工程建设其它费 357.08 万元，基本预备费 244.79 万元，建设期利息 189.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建筑工程费	其它费用	合计
一	工程费用	4,538.99		4,538.99
（一）	示范类集中式充电站一青啤大道与安虎线交叉口	1,055.43		1,055.43
1	快充设备-120.00kW	72.00		72.00
2	配电间、监控室、快餐休息区、商店、公厕	138.13		138.13
3	路面硬化、雨污水网、雨棚等	124.03		124.03
4	供电系统等配套-1000kva	187.35		187.35
5	监控系统	28.00		28.00
6	土地费	505.92		505.92
（二）	示范类集中式充电站一锦屏北路与北环路交叉口	1,095.89		1,095.89
1	快充设备-120.00kW	80.00		80.00
2	配电间、监控室、快餐休息区、商店、公厕	164.50		164.50
3	路面硬化、雨污水网、雨棚等	122.98		122.98
4	供电系统等配套-1000kva	187.35		187.35
5	监控系统	28.00		28.00
6	土地费	513.06		513.06
（三）	大型充电站一新中医院北、万达对面	895.30		895.30
1	快充设备-120.00kW	100.00		100.00
2	配电间、监控室、快餐休息区、商店、公厕	103.59		103.59
3	路面硬化、雨污水网、雨棚等	68.71		68.71
4	供电系统-630kva	52.00		52.00
5	监控系统	10.00		10.00
6	土地费	561.00		561.00
（四）	大型充电站一福昌路与经二路交叉口	765.50		765.50
1	快充设备-120.00kW	84.00		84.00
2	配电间、监控室、快餐休息区、商店、公厕	93.50		93.50
3	路面硬化、雨污水网、雨棚等	56.80		56.80
4	供电系统-630kva	52.00		52.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建筑工程费	其它费用	合计
5	监控系统	10.00		10.00
6	土地费	469.20		469.20
（五）	大型充电站一高速引线与恒祥北路交叉口	726.87		726.87
1	快充设备-120.00kW	84.00		84.00
2	配电间、监控室、快餐休息区、商店、公厕	88.00		88.00
3	路面硬化、雨污水网、雨棚等	57.33		57.33
4	供电系统-630kva	52.00		52.00
5	监控系统	10.00		10.00
6	土地费	435.54		435.54
二	工程建设其他费用		357.08	357.08
1	建设单位管理费用		68.08	68.08
2	前期工作咨询费用		15.00	15.00
3	工程勘察费		36.31	36.31
4	工程设计费		45.39	45.39
5	工程监理费用		90.78	90.78
6	工程招投标费用		13.45	13.45
7	环境评估费用		7.72	7.72
8	水土保持费用		7.72	7.72
9	劳动安全卫生评审费		9.08	9.08
10	工程保险费		13.62	13.62
11	工程造价咨询费		13.62	13.62
12	场次准备及临时设施费		36.31	36.31
三	基本预备费		244.79	244.79
四	建设期利息		189.00	189.00
五	总投资	4,538.99	790.87	5,329.86

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	1,129.86	21.20%
	专项债券资金		
	小计	1,129.86	21.20%
2.债务资金	专项债券资金	4,200.00	78.80%
	银行贷款		
	小计	4,200.00	78.80%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计		
	合计	5,329.86	100.00%

除专项债券及财政资金外，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 21.20%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	金额
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	1,129.86	1,129.86
	专项债券资金		
	小计	1,129.86	1,129.86
2.债务资金	专项债券资金	4,200.00	4,200.00
	银行贷款		
	小计	4,200.00	4,200.00

资金筹措	资金来源	第 1 年	金额
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计		
	合计	5,329.86	5,329.86
	占比	100.00%	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 4,200.00 万元。其中：2023 年度计划申请 4,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 2 年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第 3 年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第 4 年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第 5 年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第 6 年	4,200.00		42.00	4,158.00	4.50%	189.00	231.00
第 7 年	4,158.00		42.00	4,116.00	4.50%	187.11	229.11
第 8 年	4,116.00		42.00	4,074.00	4.50%	185.22	227.22
第 9 年	4,074.00		42.00	4,032.00	4.50%	183.33	225.33
第 10 年	4,032.00		42.00	3,990.00	4.50%	181.44	223.44
第 11 年	3,990.00		84.00	3,906.00	4.50%	179.55	263.55
第 12 年	3,906.00		84.00	3,822.00	4.50%	175.77	259.77
第 13 年	3,822.00		84.00	3,738.00	4.50%	171.99	255.99
第 14 年	3,738.00		84.00	3,654.00	4.50%	168.21	252.21
第 15 年	3,654.00		84.00	3,570.00	4.50%	164.43	248.43
第 16 年	3,570.00		84.00	3,486.00	4.50%	160.65	244.65
第 17 年	3,486.00		84.00	3,402.00	4.50%	156.87	240.87
第 18 年	3,402.00		84.00	3,318.00	4.50%	153.09	237.09
第 19 年	3,318.00		84.00	3,234.00	4.50%	149.31	233.31
第 20 年	3,234.00		84.00	3,150.00	4.50%	145.53	229.53
第 21 年	3,150.00		210.00	2,940.00	4.50%	141.75	351.75
第 22 年	2,940.00		210.00	2,730.00	4.50%	132.30	342.30
第 23 年	2,730.00		210.00	2,520.00	4.50%	122.85	332.85
第 24 年	2,520.00		210.00	2,310.00	4.50%	113.40	323.40
第 25 年	2,310.00		210.00	2,100.00	4.50%	103.95	313.95
第 26 年	2,100.00		420.00	1,680.00	4.50%	94.50	514.50
第 27 年	1,680.00		420.00	1,260.00	4.50%	75.60	495.60
第 28 年	1,260.00		420.00	840.00	4.50%	56.70	476.70
第 29 年	840.00		420.00	420.00	4.50%	37.80	457.80
第 30 年	420.00		420.00		4.50%	18.90	438.90
合计		4,200.00	4,200.00			4,394.25	8,594.25

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率每三年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为宜阳虹光建设投资有限公司，项目资产登记单位为宜阳虹光建设投资有限公司。项目建设单位为宜阳虹光建设投资有限公司，项目运营单位为宜阳虹光建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给宜阳虹光建设投资有限公司。项目运营期内，宜阳虹光建设投资有限公司将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后充电桩收入和财政补贴收入为债券还款资金来源。具体测算依据如下：

（1）充电桩收入

①充电桩数量

依据可行性研究报告,本项目规划设置120.00kW充电机105套(双枪充电桩），60.00KW的充电位210个。

截至2020年底，全国新能源汽车保有量达492万辆，占汽车总量的1.75%。

截至2021年9月，全国新能源汽车保有量达678.00万辆，占汽车总量的2.28%。其中纯电动汽车保有量552.00万辆，占新能源汽车总量的81.53%。从新注册登记情况看，2021年前三季度，全国新注册登记新能源汽车187.10万辆，同比增加119.90万辆，增长178.49%。其中，三季度新注册登记新能源汽车76.70万辆，同比增加46.60万辆，增长154.71%。9月，我国新能源汽车销量首次突破35.00万辆，创历史新高。前9个月，新能源汽车产销分别完成216.60万辆和215.70万辆，我国新能源汽车年产销量首次突破200.00万辆。按照目前的发展趋势，在不出现特殊情况或突发问题的情况下，2021年新能源汽车的产销量很有可能突破300.00万辆。

中国汽车技术研究中心表示，在发展远景上，汽车电动化将大大改善大气环境质量，促进国民经济向绿色可持续发展，支撑中国交通强国建设，保障国家能源安全，是迈向汽车强国的必由之路。根据汽车产业中长期发展规划和行业共识,未来15年汽车电动化将加速发展，市场占有量会快速提升。预计到2025年，新能源汽车保有量将超过2,500万辆，销量占比大致在15.00%到25.00%之间；2030年保有量会

超过 8,000 万台，销量占比在 30.00%到 40.00%；2035 年保有量会超过 1.6 亿辆，销量占比 50.00%到 60.00%，纯电动车占比在 90.00%以上，年均新能源汽车保有量保持 38.00%-40.00%的增速高速增长。

截止 2022 年 4 月，宜阳县已建成充电桩 129 个。其中直流充电桩 60 个，交流充电桩 69 个。宜阳县 2019-2022 年新能源汽车入户有 1,508 辆，远远不能满足国家规定 1:1 指标。

参考以上数据，基于合理和谨慎性原则，假设本项目建成运营后第一年充电桩的利用率为 65.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%。

②收费价格

参照《洛阳市电动车辆充电基础设施建设运营管理暂行办法》，充电设施经营企业可向用户收取电费和充电服务费两项费用。其中，电费严格执行河南省发改委目录电价，涉及转供电的经营企业不允许在电费上进行加价。充电服务费实行市场调节价，通过市场竞争形成，原则上不超过《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。

参考以上数据，基于合理和谨慎性原则，假定本项目充电桩服务费价格为 0.60 元/千瓦时，日工作时长 2 小时，全年按照 275 天计算。

（2）财政补贴收入

根据宜阳县财政局出具的《关于宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目财政补贴收入的情况说明》，宜阳县拟安排财政补贴收入 4,350.00 万元补贴本项目，补贴 29 年，每年补贴 150.00 万元。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出为燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他

费用、充电桩更新成本、税费等。

（1）燃料及动力费

本项目充电桩充电时的电费由司机自己承担，仅考虑公共部分的用水用电。依据可行性研究报告，本项目年用电 19.68 万度，每度 0.56 元；年用水量 0.78 万吨，每吨 3.00 元。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目费用支出每三年增长 2.10%。

（2）职工薪酬

项目运营期间需投入一定的人力资源，计划安排职工 12 人，其中管理人员 2 人，年均工资及福利费为 4.00 万元/人；技术人员 5 人，年均工资及福利费为 3.80 万元/人；后勤人员 5 人，年均工资及福利费为 3.60 万元/人。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目费用支出每三年增长 2.10%。

（3）修理费

本项目修理费按照年折旧额的 4.00%计算,即项目建成运营后第一年的修理费为 5.75 万元。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目费用支出每三年增长 2.10%。

（4）其他费用

本项目费用支出主要为项目运营期间的管理费及其他不可预见支出，假设本项目费用支出按照职工薪酬的 5.00%计算。

（5）充电桩更新成本

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：

房屋、建筑物，为 20 年；飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为

5 年；飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；电子设备，为 3 年。

参考上述规定，目前机动车充电桩使用寿命一般为 7-15 年，普遍使用 8 年后进行更换，本项目机动车充电桩使用年限按 8 年考虑，充电桩每 8 年更换一半，根据投资估算明细，每次更新花费 183.75 万元。

（6）税费

①增值税

销项税额：充电桩收入的增值税税率为 6.00%。

进项税额：外购充电桩、外购电、加工修理修配的增值税税率为 13.00%，外购水的增值税税率为 9.00%，工程费用的增值税税率为 9.00%，工程建设其他费用的增值税税率为 6.00%。

②税金及附加

城市建设维护税按增值税的 5.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算。

③企业所得税

企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

税费计算表

金额单位：人民币万元

项目	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
税费	1,018.53	5.29	15.69	26.09	30.93	30.93	31.41		32.00	32.47
（1）增值税	42.69									
销项税额	639.84	16.22	18.71	21.21	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45
进项税额	601.47	432.32	2.39	2.39	2.44	2.44	2.44	26.38	2.49	2.49
其中：经营活动进项税额		2.39	2.39	2.39	2.44	2.44	2.44	26.38	2.49	2.49
投资活动进项税额		429.93								
留抵税额		-416.10	-399.78	-380.96	-360.95	-340.94	-320.93	-324.86	-304.90	-284.94
（2）附加税	4.27									
（3）所得税	971.57	5.29	15.69	26.09	30.93	30.93	31.41		32.00	32.47

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
税费	32.58	33.52	34.47	35.04	35.98		37.50	38.44	39.39	39.94
（1）增值税										
销项税额	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45
进项税额	2.54	2.54	2.54	2.60	2.60	26.49	2.65	2.65	2.65	2.71
其中：经营活动进项税	2.54	2.54	2.54	2.60	2.60	26.49	2.65	2.65	2.65	2.71

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
额										
投资活动进项税额										
留抵税额	-265.03	-245.12	-225.21	-205.36	-185.51	-189.55	-169.75	-149.95	-130.15	-110.41
（2）附加税										
（3）所得税	32.58	33.52	34.47	35.04	35.98		37.50	38.44	39.39	39.94

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
税费	40.89	43.25	45.22	1.65	49.95	51.90	60.38	82.45	86.71	24.46
（1）增值税							3.49	19.63	19.57	
销项税额	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45
进项税额	2.71	2.71	2.77	26.65	2.77	2.82	2.82	2.82	2.88	26.77
其中：经营活动进项税额	2.71	2.71	2.77	26.65	2.77	2.82	2.82	2.82	2.88	26.77
投资活动进项税额										
留抵税额	-90.67	-70.93	-51.25	-55.45	-35.77	-16.14	3.49	19.63	19.57	-4.32
（2）附加税							0.35	1.96	1.96	
（3）所得税	40.89	43.25	45.22	1.65	49.95	51.90	56.54	60.86	65.18	24.46

（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	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										
1、充电桩收入	10,665.27	270.27	311.85	353.43	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22
数量（个）		210	210	210	210	210	210	210	210	210
价格（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
功率（千瓦）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日工作时长（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
天数		275	275	275	275	275	275	275	275	275
利用率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、财政补贴收入	4,350.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**15,015.27**	**420.27**	**461.85**	**503.43**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**
二、营业支出										
1、燃料及动力费	424.80	13.36	13.36	13.36	13.64	13.64	13.64	13.93	13.93	13.93
2、职工薪酬	1,430.97	45.00	45.00	45.00	45.95	45.95	45.95	46.91	46.91	46.91
3、修理费	182.79	5.75	5.75	5.75	5.87	5.87	5.87	5.99	5.99	5.99
4、其他费用	71.60	2.25	2.25	2.25	2.30	2.30	2.30	2.35	2.35	2.35
5、充电桩更新成本	735.00							183.75		
6、税费	1,018.53	5.29	15.69	26.09	30.93	30.93	31.41		32.00	32.47
支出合计	**3,863.69**	**71.65**	**82.05**	**92.45**	**98.69**	**98.69**	**99.17**	**252.93**	**101.18**	**101.65**

项目	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
三、净收益	**11,151.58**	**348.62**	**379.80**	**410.98**	**425.53**	**425.53**	**425.05**	**271.29**	**423.04**	**422.57**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、营业收入										
1、充电桩收入	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22
数量（个）	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
价格（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日工作时长（小时）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
天数	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
利用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、财政补贴收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**
二、营业支出										
1、燃料及动力费	14.22	14.22	14.22	14.52	14.52	14.52	14.82	14.82	14.82	15.14
2、职工薪酬	47.90	47.90	47.90	48.91	48.91	48.91	49.94	49.94	49.94	50.99
3、修理费	6.12	6.12	6.12	6.25	6.25	6.25	6.38	6.38	6.38	6.51
4、其他费用	2.40	2.40	2.40	2.45	2.45	2.45	2.50	2.50	2.50	2.55
5、充电桩更新成本						183.75				

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
6、税费	32.58	33.52	34.47	35.04	35.98		37.50	38.44	39.39	39.94
支出合计	**103.22**	**104.16**	**105.11**	**107.17**	**108.11**	**255.88**	**111.14**	**112.08**	**113.03**	**115.13**
三、净收益	**421.00**	**420.06**	**419.11**	**417.05**	**416.11**	**268.34**	**413.08**	**412.14**	**411.19**	**409.09**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、营业收入										
1、充电桩收入	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22	374.22
数量（个）	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
价格（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日工作时长（小时）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
天数	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
利用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、财政补贴收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**	**524.22**
二、营业支出										
1、燃料及动力费	15.14	15.14	15.45	15.45	15.45	15.78	15.78	15.78	16.11	16.11
2、职工薪酬	50.99	50.99	52.06	52.06	52.06	53.15	53.15	53.15	54.27	54.27
3、修理费	6.51	6.51	6.65	6.65	6.65	6.79	6.79	6.79	6.93	6.93

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
4、其他费用	2.55	2.55	2.60	2.60	2.60	2.66	2.66	2.66	2.71	2.71
5、充电桩更新成本				183.75						183.75
6、税费	40.89	43.25	45.22	1.65	49.95	51.90	60.38	82.45	86.71	24.46
支出合计	**116.08**	**118.44**	**121.98**	**262.16**	**126.71**	**130.28**	**138.76**	**160.83**	**166.73**	**288.23**
三、净收益	**408.14**	**405.78**	**402.24**	**262.06**	**397.51**	**393.94**	**385.46**	**363.39**	**357.49**	**235.99**

（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	15,015.27		420.27	461.85	503.43	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22
经营活动支出（含税费）	3,863.69		71.65	82.05	92.45	98.69	98.69	99.17	252.93	101.18	101.65
经营活动产生的现金净额	11,151.58		348.62	379.80	410.98	425.53	425.53	425.05	271.29	423.04	422.57
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	5,329.86	5,329.86									

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
投资活动产生的现金净额	-5,329.86	-5,329.86									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,129.86	1,129.86									
债券资金	4,200.00	4,200.00									
银行借款											
偿还债券本金	4,200.00						42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	4,205.25		189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	187.11	185.22	183.33	181.44
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-3,075.39	5,329.86	-189.00	-189.00	-189.00	-189.00	-231.00	-229.11	-227.22	-225.33	-223.44
四、净现金流量	2,746.33		159.62	190.80	221.98	236.53	194.53	195.94	44.07	197.71	199.13
五、累计现金流量	2,746.33		159.62	350.42	572.40	808.93	1,003.46	1,199.40	1,243.47	1,441.18	1,640.31

（续）

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22
经营活动支出（含税	103.22	104.16	105.11	107.17	108.11	255.88	111.14	112.08	113.03	115.13

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
费）										
经营活动产生的现金净额	421.00	420.06	419.11	417.05	416.11	268.34	413.08	412.14	411.19	409.09
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	179.55	175.77	171.99	168.21	164.43	160.65	156.87	153.09	149.31	145.53
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-263.55	-259.77	-255.99	-252.21	-248.43	-244.65	-240.87	-237.09	-233.31	-229.53
四、净现金流量	157.45	160.29	163.12	164.84	167.68	23.69	172.21	175.05	177.88	179.56
五、累计现金流量	1,797.76	1,958.05	2,121.17	2,286.01	2,453.69	2,477.38	2,649.59	2,824.64	3,002.52	3,182.08

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22	524.22
经营活动支出（含税费）	116.08	118.44	121.98	262.16	126.71	130.28	138.76	160.83	166.73	288.23
经营活动产生的现金净额	408.14	405.78	402.24	262.06	397.51	393.94	385.46	363.39	357.49	235.99
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	141.75	132.30	122.85	113.40	103.95	94.50	75.60	56.70	37.80	18.90

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-351.75	-342.30	-332.85	-323.40	-313.95	-514.50	-495.60	-476.70	-457.80	-438.90
四、净现金流量	56.39	63.48	69.39	-61.34	83.56	-120.56	-110.14	-113.31	-100.31	-202.91
五、累计现金流量	3,238.47	3,301.95	3,371.34	3,310.00	3,393.56	3,273.00	3,162.86	3,049.55	2,949.24	2,746.33

（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 11,151.58 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		189.00	189.00	
第 2 年		189.00	189.00	348.62
第 3 年		189.00	189.00	379.80
第 4 年		189.00	189.00	410.98
第 5 年		189.00	189.00	425.53
第 6 年	42.00	189.00	231.00	425.53
第 7 年	42.00	187.11	229.11	425.05
第 8 年	42.00	185.22	227.22	271.29
第 9 年	42.00	183.33	225.33	423.04
第 10 年	42.00	181.44	223.44	422.57
第 11 年	84.00	179.55	263.55	421.00
第 12 年	84.00	175.77	259.77	420.06
第 13 年	84.00	171.99	255.99	419.11
第 14 年	84.00	168.21	252.21	417.05
第 15 年	84.00	164.43	248.43	416.11
第 16 年	84.00	160.65	244.65	268.34
第 17 年	84.00	156.87	240.87	413.08
第 18 年	84.00	153.09	237.09	412.14
第 19 年	84.00	149.31	233.31	411.19
第 20 年	84.00	145.53	229.53	409.09
第 21 年	210.00	141.75	351.75	408.14
第 22 年	210.00	132.30	342.30	405.78
第 23 年	210.00	122.85	332.85	402.24

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	210.00	113.40	323.40	262.06
第 25 年	210.00	103.95	313.95	397.51
第 26 年	420.00	94.50	514.50	393.94
第 27 年	420.00	75.60	495.60	385.46
第 28 年	420.00	56.70	476.70	363.39
第 29 年	420.00	37.80	457.80	357.49
第 30 年	420.00	18.90	438.90	235.99
合计	4,200.00	4,394.25	8,594.25	11,151.58
本息覆盖倍数	**1.30**			

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

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 11,151.58 万元，应付债券本金及利息合计 8,594.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。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。

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，为宜阳县城区新能源汽车充换电基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

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



姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

洛宁县故县镇西子居康养中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090979 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月二十一日

目 录

专项评价报告.....2
一、简称与定义.....3
二、方法与限制.....3
三、项目概况.....4
（一）项目情况.....4
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....5
四、应付债券本息情况.....7
五、经营现金流分析.....7
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营模式.....9
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....14
（五）净收益分析.....17
（六）现金流量分析.....17
（七）本息覆盖倍数.....29
六、总体评价结果.....29
七、使用限制.....30

洛宁县故县镇西子居康养中心项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090979 号

我们接受委托，对洛宁县故县镇西子居康养中心项目（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，了解洛宁县故县镇西子居康养中心项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛宁县故县镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛宁县故县镇人民政府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洛宁县故县镇西子居康养中心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 7 月 21 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛宁县故县镇人民政府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”	指洛宁县故县镇西子居康养中心项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于故县镇寻峪村。

2.项目参与主体

洛宁县故县镇人民政府为本项目主管部门，洛宁县故县镇人民政府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	洛宁县故县镇人民政府
统一社会信用代码	11410328005432275X
住所	洛宁县故县镇寻峪村
负责人	王小飞
登记机关	洛宁县事业单位登记管理局

3.建设规模及内容

根据《洛宁县故县镇西子居康养中心项目可行性研究报告》以及洛宁县发展和改革委员会《关于洛宁县故县镇西子居康养中心项目可行性研究报告的批复》（宁发改审批〔2022〕134号），本项目主要建设内容和规模如下：

建设占地 25.00 亩，总建筑面积 14,310.19 平方米。其中康养公寓 6,968.56 平方米，养老公寓 5,511.28 平方米，健身中心 1,830.35 平方米。建筑占地 7,196.60 平方米，灯光篮球场 2,452.00 平方米，改造足球场 13,466.00 平方米及附属设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期 12 个月。预计开工时间 2022 年 9 月，2023 年 8 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 6,800.00 万元。其中：工程费用 5,541.00 万元，工程建设其他费用 523.00 万元，预备费 489.50 万元，建设期利息 202.50 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）			
		建安工程	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	5,585.00			5,585.00
1	养老公寓	1,819.00			1,819.00
2	康养公寓	2,300.00			2,300.00
3	健身中心	586.00			586.00
4	灯光篮球场	118.00			118.00
5	足球场改造	370.00			370.00
6	室外工程	393.00			393.00
6.1	室外道路及绿化	334.00			334.00
6.2	室外给排水管网	22.00			22.00
6.3	室外电力及照明工程	37.00			37.00
二	工程建设其他费用			523.00	523.00

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）			
		建安工程	设备购置费	其他费用	合计
1	建设用地费			3.00	3.00
2	建设单位管理费			85.00	85.00
3	工程监理费			112.00	112.00
4	可行性研究报告编制费			15.00	15.00
5	工程勘察费			45.00	45.00
6	工程设计费			168.00	168.00
7	环境影响咨询及验收费			8.00	8.00
8	场地准备与临时设施费			28.00	28.00
9	招标代理服务费			21.00	21.00
10	工程造价咨询服务费			17.00	17.00
11	施工图设计审查费			7.00	7.00
12	勘测定界费			16.00	16.00
三	第一、二部分费用合计	5,585.00		523.00	6,108.00
四	工程预备费				489.50
五	建设期利息				202.50
六	建设总投资				6,800.00

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	2,300.00	33.82%
2	债券资金	4,500.00	66.18%
合计		6,800.00	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

序号	资金来源	第 1 年	合计
1	财政预算资金	2,300.00	2,300.00
2	债券资金	4,500.00	4,500.00
占比		100.00%	100.00%
合计		6,800.00	6,800.00

注：项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,500.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 4,500.00 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 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		4,500.00		4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 2 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 3 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 4 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 5 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 6 年	4,500.00		45.00	4,455.00	4.50%	202.50	247.50
第 7 年	4,455.00		45.00	4,410.00	4.50%	200.48	245.48
第 8 年	4,410.00		45.00	4,365.00	4.50%	198.45	243.45
第 9 年	4,365.00		45.00	4,320.00	4.50%	196.43	241.43
第 10 年	4,320.00		45.00	4,275.00	4.50%	194.40	239.40
第 11 年	4,275.00		90.00	4,185.00	4.50%	192.38	282.38
第 12 年	4,185.00		90.00	4,095.00	4.50%	188.33	278.33
第 13 年	4,095.00		90.00	4,005.00	4.50%	184.28	274.28
第 14 年	4,005.00		90.00	3,915.00	4.50%	180.23	270.23
第 15 年	3,915.00		90.00	3,825.00	4.50%	176.18	266.18
第 16 年	3,825.00		90.00	3,735.00	4.50%	172.13	262.13
第 17 年	3,735.00		90.00	3,645.00	4.50%	168.08	258.08
第 18 年	3,645.00		90.00	3,555.00	4.50%	164.03	254.03
第 19 年	3,555.00		90.00	3,465.00	4.50%	159.98	249.98
第 20 年	3,465.00		90.00	3,375.00	4.50%	155.93	245.93
第 21 年	3,375.00		225.00	3,150.00	4.50%	151.88	376.88
第 22 年	3,150.00		225.00	2,925.00	4.50%	141.75	366.75
第 23 年	2,925.00		225.00	2,700.00	4.50%	131.63	356.63
第 24 年	2,700.00		225.00	2,475.00	4.50%	121.50	346.50
第 25 年	2,475.00		225.00	2,250.00	4.50%	111.38	336.38
第 26 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	101.25	551.25
第 27 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	81.00	531.00
第 28 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	60.75	510.75

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 29 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	40.50	490.50
第 30 年	450.00		450.00		4.50%	20.25	470.25
合计		4,500.00	4,500.00			4,708.13	9,208.13

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 12 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），本项目收益期 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为洛宁县故县镇人民政府，项目资产登记单位为洛宁县故县镇人民政府，项目建设单位为洛宁县故县镇人民

政府，项目运营单位为洛宁县故县镇人民政府。项目债券资金到位后，洛宁县故县镇人民政府根据项目施工进度向洛宁县故县镇人民政府、洛宁县财政局申请资金使用，审批通过后，由洛宁县财政局将对应金额的债券资金拨付至施工单位。项目运营期内，洛宁县故县镇人民政府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

该项目收入主要有康养公寓收入、养老公寓收入、停车位收入及充电桩收入。基本数据的确定及计算方式如下：

1.康养公寓收入

（1）公寓数量

洛宁县近年来全面实施全域旅游经济，西子湖风景区是洛宁的一张靓丽名片，在西子湖畔建设康养中心，打造康养公寓，是旅游与健康养生休闲为一体的重要举措。项目新建康养公寓 37 间。

（2）收费标准

根据调研，市场上同类型康养公寓均价约在 912.00 元/天，如下表所示：

序号	民宿项目	价格（元/天）	地点
1	嵩县中安家园旅居康养基地	850.00	车村镇明白川村（离白云山风景区 500 米）
2	栾川县陶湾康养小镇运动休闲度假区	950.00	国家 AAA 级旅游景区
3	栾川凤凰谷康养基地	900.00	栾川县画三线
4	九如城洛阳康养中心	1,000.00	洛阳市西工区魏紫路 151 号
5	均价	912.00	

根据上述市场价格分析，本项目运营期间康养公寓 37 间，每间康

养公寓收费价格按800.00元/天计取，每年按300天计算。该价格包括餐费及住宿费等费用，运营期内暂不考虑增长。洛阳市人民政府办公室提出要引导各县（市、区）充分发挥资源优势，吸引优势企业和资源要素向基地集中布局，建设一批满足老年人教育、健身、娱乐、保健、医疗、康复、护理等多元需求的市级健康养老示范基地（园区），推进以医养融合型、康养旅游型、多业融合型为重点的基地（园区）建设，培育发展避暑度假、休闲体验和保健养生等新业态。考虑到谨慎性原则，运营期第1年负荷率为60.00%，之后每年增加5.00%，到85.00%不再增长。

2.养老公寓收入

（1）公寓数量

洛宁县近年来全面实施全域旅游经济，西子湖风景区是洛宁的一张靓丽名片，在西子湖畔建设康养中心，打造养老公寓，是旅游与健康养生休闲为一体的重要举措。项目新建养老公寓共包含156张床位。

（2）收费标准

根据养老网调查显示洛阳市内同规模养老机构床位收费标准：

名称	收住对象	收费区间（元/月/人）
河南心慧园养老服务有限公司	自理、半自理/半失能、不能自理/失能/卧床、特护	2,000.00-6,000.00
汉山养老高新区示范园	自理、半自理/半失能、不能自理/失能卧床、特护	3,000.00-7,000.00
洛阳市洛龙区国润安泰颐养院	自理、半自理/半失能、不能自理/失能/卧床、特护、认知障碍	2,480.00-4,800.00

本项目运营床位数156床，自理床位收费标准按2,500.00元/月/

床计取，每年按12个月计算，床位费运营期内暂不考虑增长。乡村康养，是一个以健康产业为核心，集健康、旅游、养老养生等多种功能于一体，结合健康疗养、医疗美容、生态旅游、文化休闲、体育运动等多种业态于一体的康养产业模式。是以田园为生活空间，以农作、农事、农活为生活内容，以农业生产和农村经济发展为生活目标，回归自然、享受生命、修身养性、度假休闲、健康身体、治疗疾病、颐养天年的一种生活方式。基于谨慎性原则，运营期的第 1 年负荷率为60.00%，以后每年按5.00%增长，增至85.00%不再增长。

3.停车位收入

本项目共建地上停车位74个。收费标准参照洛阳市城市管理局、洛阳市发展和改革委员会、洛阳市市场监督管理局、洛阳市公安局交通警察支队2019年4月8日《关于加强城市区停车管理的通告》：

城市区已经备案或审批的停车场点（含社会单位和个人出资建设的停车场）实行计次收费，按照以下标准执行：小型车辆3.00元/次、中型车辆5.00元/次、大型车辆8.00元/次，过夜不分车型10.00元/次，停车30分钟内免费，24小时跨时段按过夜标准收取。

经综合测算，平均每个车位收费5.00元/次，每天周转两次，停车费运营期内暂不考虑增长。洛宁县故县镇的康养中心车位稀少，常常是一位难求。基于谨慎性原则，运营期的第1年负荷率为60.00%，以后每年按5.00%增长，增至85.00%不再增长。

4.充电桩收入

本项目拟安装充电桩位15个。根据由洛阳市发改委、住建局、城

管局、市场监管局、自然资源和规划局联合下发了《洛阳市电动车辆充电基础设施建设运营管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》），该办法规定充电设施经营企业可向用户收取电费和服务费两项费用。其中电费严格执行河南省发改委目录电价，涉及转供电的经营企业不允许在电费上进行加价。充电服务费实行市场调节价，通过市场竞争形成，原则上不超过《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，即直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。经调研，目前洛阳市已有机动车充电站的地址、收费方式等基本情况如下：

洛阳市已有机动车充电站的基本情况表

充电站	地址	收费方式
洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）	电桩数：快充：0个，慢充：4个； 充电费：按峰谷电价执行； 服务费：0.80元/度； 支付方式：国网充电卡/e充电APP
洛阳市瀛洲路公共充电站	河南省洛阳市瀛洲路西段	电桩数：快充：0个，慢充：5个； 充电费：按峰谷电价执行； 服务费：0.80元/度； 支付方式：国网充电卡/e充电APP
洛阳德众汽车广场充电站	河南省洛阳市西工区纱厂西路86号	电桩数：快充：2个，慢充：5个； 充电费：按峰谷电价执行； 服务费：0.60元/度； 支付方式：特来电APP
洛阳会展中心充电站	河南省洛阳市洛龙区开元大道286号	电桩数：快充：7个，慢充：17个； 充电费：按峰谷电价执行； 服务费：0.60元/度； 支付方式：特来电APP
连霍高速洛阳服务区快充站	连霍高速洛阳服务区	电桩数：快充：4个，慢充：0个； 充电费：按峰谷电价执行； 服务费：0.80元/度； 支付方式：国网充电卡/e充电APP

根据上述市场价格分析，本项目运营期间年用电量 36.00 万度，每度电按照 0.60 元收费，运营期内暂不考虑增长。生态环境部公布的《中

国移动源环境管理年报2020》数据显示，汽车是大气污染物排放的“主要贡献者”，其排放的一氧化碳、碳氢化合物、氮氧化物和颗粒物四项主要污染物占比均超过90.00%；其中，道路运输占交通运输温室气体排放总量的84.10%。而商用车尤其是重卡等运输车辆被认为是碳排放的“主要贡献者”；随着“碳中和”的不断推进，以纯电驱动为主的新能源汽车是促进汽车碳减排的关键，在政策驱动及市场拉动消费的同步推进下，洛宁县的新能源汽车保有量将不断增加，充电站市场前景较好。考虑到谨慎性原则，运营期第1年负荷率为45.00%，之后每年增加5.00%，到60.00%不再增长。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要有原材料费、土地租赁费用、外购燃料动力费、人员工资、维护费用、其他费用、税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.原材料费

外购原材料主要为食材等采购，根据嵩县中安家园旅居康养基地、栾川县陶湾康养小镇运动休闲度假区、栾川凤凰谷康养基地、九如城洛阳康养中心、河南心慧园养老服务有限公司、汉山养老高新区示范园、洛阳市洛龙区国润安泰颐养院等同类项目运营数据，按照营业收入的20.00%计算。

2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要为电、水等，项目年用电213.00万度，项目年用水1.92万吨。根据洛阳市发改委《关于调整洛阳市城区公共

供水价格的通知》（洛发改（2020）5 号文），本项目水费按照非居民用户 4.70 元/立方米计取，电费执行《河南省电网目录销售电价表》(豫发改价管（2021）873 号文）,本项目电费按照 0.61 元/度计取。运营期第一年水电费合计 138.96 万元，根据谨慎性原则，外购燃料及动力费运营期内暂不考虑增长。

3.人员工资

项目运营期间，工作人员主要负责项目管理、日常维护、修理、物业管理等，共计 50 人。人均工资为 4.00 万元/年，福利费按照工资总额的 14.00%计取。考虑物价上涨因素，人员工资按照 3.00%的平均增长率逐年递增。

4.维护费用

本项目包含的运营维护内容主要有：养老公寓、康养公寓、健身中心及室外工程的维护与修理。

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（住房和城乡建设部 2008）和《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产维护费按照固定资产原值的一定百分数计算。根据本项目特点，维护费用按固定资产原值的 5.00%计提。考虑物价上涨因素，维护费用按照 3.00%的平均增长率逐年递增。

5.其他费用

本项目其他费用按营业收入的 3.00%计取。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、

地方教育费附加、房产税和企业所得税。

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 第一条第二项规定：养老机构免征增值税；

《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97 号）：对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税，以及老年服务机构自用房产、土地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税；

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项：符合条件的非营利组织的收入；

以及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条：企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：

（一）依法履行非营利组织登记手续；

（二）从事公益性或者非营利性活动。

本项目养老床位收入符合上述非营利性组织的定义，故本项目免交企业所得税。

（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	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	33,308.34	836.64	906.63	976.62	1,046.61	1,115.52	1,184.43	1,184.43
1	康养公寓收入	21,223.20	532.80	577.20	621.60	666.00	710.40	754.80	754.80
	数量（间）		37	37	37	37	37	37	37
	收费标准（元/间/天）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	天数		300	300	300	300	300	300	300
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%
2	养老公寓收入	11,185.20	280.80	304.20	327.60	351.00	374.40	397.80	397.80
	数量（张）		156	156	156	156	156	156	156
	收费标准（元/张/月）		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%
3	停车位收入	530.58	13.32	14.43	15.54	16.65	17.76	18.87	18.87
	数量（个）		74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%
4	充电桩收入	369.36	9.72	10.80	11.88	12.96	12.96	12.96	12.96
	年用量（万度）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	收费标准（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	负荷率		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
二	成本支出	21,411.80	570.53	593.96	617.39	641.34	665.05	688.78	697.17
1	原材料费	6,661.76	167.33	181.33	195.32	209.32	223.10	236.89	236.89
2	燃料动力费	4,029.84	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96
2.1	电费	3,767.97	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93
	数量（万度）		213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
	单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	261.87	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
	数量（万吨）		1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
	单价（元/吨）		4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70
3	人员工资	9,142.50	228.00	235.00	242.00	249.50	257.00	264.50	272.50
	人数		50	50	50	50	50	50	50
	金额		4.56	4.70	4.84	4.99	5.14	5.29	5.45
4	维护费用	578.51	11.14	11.47	11.81	12.16	12.52	12.90	13.29
5	其他费用	999.19	25.10	27.20	29.30	31.40	33.47	35.53	35.53

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
三	净收益	11,896.54	266.11	312.67	359.23	405.27	450.47	495.65	487.26

续表

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一	营业收入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
1	康养公寓收入	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80
	数量（间）	37	37	37	37	37	37	37	37
	收费标准（元/间/天）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	天数	300	300	300	300	300	300	300	300
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	养老公寓收入	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80
	数量（张）	156	156	156	156	156	156	156	156
	收费标准（元/张/月）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	停车位收入	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
	数量（个）	74	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2	2
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
4	充电桩收入	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	年用量（万度）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
二	成本支出	705.57	714.48	723.40	732.84	742.29	752.25	762.73	773.22
1	原材料费	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89
2	燃料动力费	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96
2.1	电费	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93
	数量（万度）	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
	单价（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
	数量（万吨）	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
	单价（元/吨）	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70
3	人员工资	280.50	289.00	297.50	306.50	315.50	325.00	335.00	345.00
	人数	50	50	50	50	50	50	50	50
	金额	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50	6.70	6.90
4	维护费用	13.69	14.10	14.52	14.96	15.41	15.87	16.35	16.84
5	其他费用	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
三	净收益	478.86	469.95	461.03	451.59	442.14	432.18	421.70	411.21

续表

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	营业收入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
1	康养公寓收入	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80
	数量（间）	37	37	37	37	37	37	37
	收费标准（元/间/天）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	天数	300	300	300	300	300	300	300
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	养老公寓收入	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80
	数量（张）	156	156	156	156	156	156	156
	收费标准（元/张/月）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	停车位收入	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
	数量（个）	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	充电桩收入	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	年用量（万度）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
二	成本支出	853.73	779.25	779.79	780.34	780.91	781.50	782.10
1	原材料费	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89
2	燃料动力费	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96
2.1	电费	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93
	数量（万度）	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
	单价（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
	数量（万吨）	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
	单价（元/吨）	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70
3	人员工资	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	人数	50	50	50	50	50	50	50
	金额	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
4	维护费用	92.35	17.87	18.41	18.96	19.53	20.12	20.72
5	其他费用	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
三	净收益	330.70	405.18	404.64	404.09	403.52	402.93	402.33

续表

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
1	康养公寓收入	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80	754.80
	数量（间）	37	37	37	37	37	37	37
	收费标准（元/间/天）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	天数	300	300	300	300	300	300	300
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	养老公寓收入	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80	397.80
	数量（张）	156	156	156	156	156	156	156
	收费标准（元/张/月）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3	停车位收入	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87
	数量（个）	74	74	74	74	74	74	74
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2
	负荷率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	充电桩收入	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	年用量（万度）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
二	成本支出	782.72	783.36	784.02	784.70	785.40	786.12	786.86
1	原材料费	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89	236.89
2	燃料动力费	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96	138.96
2.1	电费	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93	129.93
	数量（万度）	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
	单价（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03
	数量（万吨）	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
	单价（元/吨）	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70
3	人员工资	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	人数	50	50	50	50	50	50	50
	金额	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
4	维护费用	21.34	21.98	22.64	23.32	24.02	24.74	25.48
5	其他费用	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
三	净收益	401.71	401.07	400.41	399.73	399.03	398.31	397.57

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	33,308.34		836.64	906.63	976.62	1,046.61	1,115.52	1,184.43
经营活动现金流出	21,411.80		570.53	593.96	617.39	641.34	665.05	688.78
经营活动产生的现金净额	11,896.54		266.11	312.67	359.23	405.27	450.47	495.65
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	6,800.00	6,800.00	-					
投资活动产生的现金净额	-6,800.00	-6,800.00	-					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	2,300.00	2,300.00	-					
债券资金	4,500.00	4,500.00	-					
银行借款	-							
偿还债券本金	4,500.00	-	-	-	-	-	45.00	45.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	4,505.63		202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	200.48
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-2,205.70	6,800.00	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-247.50	-245.48
四、净现金流量	2,890.84	-	63.61	110.17	156.73	202.77	202.97	250.17
五、累计现金流量	2,890.84		63.61	173.78	330.51	533.28	736.25	986.42

续表

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
经营活动现金流出	697.17	705.57	714.48	723.40	732.84	742.29	752.25	762.73
经营活动产生的现金净额	487.26	478.86	469.95	461.03	451.59	442.14	432.18	421.70
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	45.00	45.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	198.45	196.43	194.40	192.38	188.33	184.28	180.23	176.18
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-243.45	-241.43	-239.40	-282.38	-278.33	-274.28	-270.23	-266.18
四、净现金流量	243.81	237.43	230.55	178.65	173.26	167.86	161.95	155.52
五、累计现金流量	1,230.23	1,467.66	1,698.21	1,876.86	2,050.12	2,217.98	2,379.93	2,535.45

续表

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
经营活动现金流出	773.22	853.73	779.25	779.79	780.34	780.91	781.50	782.10
经营活动产生的现金净额	411.21	330.70	405.18	404.64	404.09	403.52	402.93	402.33
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	225.00	225.00	225.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	172.13	168.08	164.03	159.98	155.93	151.88	141.75	131.63
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-262.13	-258.08	-254.03	-249.98	-245.93	-376.88	-366.75	-356.63
四、净现金流量	149.08	72.62	151.15	154.66	158.16	26.64	36.18	45.70
五、累计现金流量	2,684.53	2,757.15	2,908.30	3,062.96	3,221.12	3,247.76	3,283.94	3,329.64

续表

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43	1,184.43
经营活动现金流出	782.72	783.36	784.02	784.70	785.40	786.12	786.86
经营活动产生的现金净额	401.71	401.07	400.41	399.73	399.03	398.31	397.57
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	225.00	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	121.50	111.38	101.25	81.00	60.75	40.50	20.25
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-346.50	-336.38	-551.25	-531.00	-510.75	-490.50	-470.25
四、净现金流量	55.21	64.69	-150.84	-131.27	-111.72	-92.19	-72.68
五、累计现金流量	3,384.85	3,449.54	3,298.70	3,167.43	3,055.71	2,963.52	2,890.84

（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 11,896.54 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.29 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		202.50	202.50	
第 2 年		202.50	202.50	266.11
第 3 年		202.50	202.50	312.67
第 4 年		202.50	202.50	359.23
第 5 年		202.50	202.50	405.27
第 6 年	45.00	202.50	247.50	450.47
第 7 年	45.00	200.48	245.48	495.65
第 8 年	45.00	198.45	243.45	487.26
第 9 年	45.00	196.43	241.43	478.86
第 10 年	45.00	194.40	239.40	469.95
第 11 年	90.00	192.38	282.38	461.03
第 12 年	90.00	188.33	278.33	451.59
第 13 年	90.00	184.28	274.28	442.14
第 14 年	90.00	180.23	270.23	432.18
第 15 年	90.00	176.18	266.18	421.70
第 16 年	90.00	172.13	262.13	411.21
第 17 年	90.00	168.08	258.08	330.70
第 18 年	90.00	164.03	254.03	405.18
第 19 年	90.00	159.98	249.98	404.64
第 20 年	90.00	155.93	245.93	404.09
第 21 年	225.00	151.88	376.88	403.52
第 22 年	225.00	141.75	366.75	402.93
第 23 年	225.00	131.63	356.63	402.33
第 24 年	225.00	121.50	346.50	401.71

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	225.00	111.38	336.38	401.07
第 26 年	450.00	101.25	551.25	400.41
第 27 年	450.00	81.00	531.00	399.73
第 28 年	450.00	60.75	510.75	399.03
第 29 年	450.00	40.50	490.50	398.31
第 30 年	450.00	20.25	470.25	397.57
合计	4,500.00	4,708.13	9,208.13	11,896.54
本息覆盖倍数	1.29			

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预算资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在洛宁县故县镇西子居康养中心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 11,896.54 万元，应付债券本金及利息合计 9,208.13 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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，为洛宁县故县镇西子居康养中心项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月二十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓名 Full name：刘方微

性别 Sex：女

出生日期 Date of birth：1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：
No. of Certificate

370100010175

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2019 年/y 07 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name 罗川

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-03

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

身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

洛宁县交通综合服务中心新建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第0125号

洛宁县交通综合服务中心新建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0125 号

我们接受委托，对洛宁县交通综合服务中心新建工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，洛宁县交通综合服务中心新建工程项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供洛宁县交通综合服务中心新建工程项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《洛宁县交通综合服务中心新建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二二年七月五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

洛宁县交通综合服务中心新建工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

本项目建设地点位于洛宁县永宁大道东段路北侧，古城南路南侧，经三路东侧。

（二）建设内容与规模

洛宁县交通综合服务中心具备客运运输组织服务、旅游集散以及城市公共交通系统中转、换乘服务等功能，同时提供物流分拨、中转及配送服务功能。

项目总用地面积为53651.12平方米（80.4767亩），总建筑面积 7962.29平方米，建设内容主要包括站房综合楼、检修车间、中转配送中心、邮政快递分拣中心、变配电房、水泵房、门卫房等，并配套建设绿化、道路硬化、围墙、给排水、消防、供配电设施。

（三）投资估算

本项目工程投资估算总金额8514.83万元，其中工程费用5902.40万元，工程建设其它费824.45万元，预备费336.34万元，土地费用965.64万元，建设期贷款利息486.00万元。

投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				估算费用（万元）
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	
	第一部分 工程费用	**4094.11**	**928.29**	**880**		**5902.4**
一	**单体建筑安装工程**	**1901.63**	**365**			**2266.63**
1	站房综合楼	785.63	177.4			963.03
1.1	建筑工程	785.63				785.63
1.2	安装工程		177.4			177.4
2	中转配送中心	285	75			360
2.1	建筑工程	285				285
2.2	安装工程		75			75

3	邮政快递分拨中心	285	75			360
3.1	建筑工程	285				285
3.2	安装工程		75			75
4	维修车间	150	25			175
4.1	建筑工程	150				150
4.2	安装工程		25			25
5	变配电房	72	6			78
5.1	建筑工程	72				72
5.2	安装工程		6			6
6	水泵房	37.8	4.2			42
6.1	建筑工程	37.8				37.8
6.2	安装工程		4.2			4.2
7	门卫房	31.2	2.4			33.6
7.1	建筑工程	31.2				31.2
7.2	安装工程		2.4			2.4
8	充电桩雨棚	255				255
8.1	建筑工程	255				255
三	**室外及绿化工程**	**2192.48**	**563.29**			**2755.77**
1	道路及停车场	1306.3				1306.3
2	站前广场	71.86				71.86
3	硬化	114.99				114.99
4	外管网		563.29			563.29
5	路缘石	48.22				48.22
6	围墙	163.35				163.35
7	消防水池	100				100
8	填方	187.78				187.78
9	挖方	48.29				48.29
	绿化	151.69				151.69
三	**工程主要设备**			**880**		**880**
1	服务设备			195		195
2	安全设备			70		70
3	信息网络设备			60		60
4	公用设备			555		555
	第二部分 工程建设其他费用				**824.45**	**824.45**

1	建设单位管理费				90.83	90.83
2	工程监理费				137.25	137.25
3	工程设计费				189.68	189.68
4	编制可行性研究报告费用				24.52	24.52
5	评估可行性研究报告				8.91	8.91
6	施工图设计文件审查费				9.48	9.48
7	地质勘探费				15.92	15.92
8	文物勘探费				3.18	3.18
9	工程造价咨询费				30.1	30.1
10	地震安全性评价				5.4	5.4
11	环境影响咨询服务费				9.29	9.29
12	劳动安全卫生评审费				17.71	17.71
13	场地准备及临时设施费				59.02	59.02
14	生产准备及开办费				16.8	16.8
15	办公及生活家具购置费				3.6	3.6
16	工器具及生产家具购置费				13.2	13.2
17	市政配套费				95.55	95.55
18	招标代理费				22.35	22.35
19	人防费				71.66	71.66
	第三部分 预备费				**336.34**	**336.34**
1	基本预备费				336.34	336.34
	第四部分 土地费用				965.64	**965.64**
	第五部分 建设期贷款利息					**486**
	合 计					**8514.83**

设备、工器具购置费用估算表

序号	类别	名称	单位	数量	单价（万元）	合价（万元）
1	服务设备	售票检票设备	项	1	35	35
2	服务设备	候车服务设备	项	1	10	10
3		车辆清洁清洗设备	项	1	40	40
4		小件（行包）搬运与便民设备	项	1	5	5
5		广播通信设备	项	1	15	15
6		宣传告示设备	项	1	40	40
7		采暖/制冷设备	项	1	50	50

8	安全设备	安全检查设备	项	1	25	25
9		安全监控设备	项	1	40	40
10		安全应急设备	项	1	5	5
11	信息网络设备	网络售、取票设备	项	1	10	10
12		验票检票设备	项	1	30	30
13		车辆调度与管理设备	项	1	20	20
14		给水设备	项	1	25	25
15		配电设备	项	1	100	100
16	公用设备	充电桩	套	60	6	360
17		汽车维修设备	项	1	70	70
合计						**880**

（四）资金筹措方式

本项目总投资 8514.83 万元，项目所需资金将通过使用财政资金及申请使用地方政府专项债资金筹集，本项目拟申请使用地方政府专项债资金 6800 万元，占总投资比例为 79.86%；拟使用财政资金 1714.83 万元，占总投资比例为 20.14%。

本项目 2023 年拟使用财政资金 1000 万元，专项债资金 4000 万元；2024 年拟使用财政资金 714.83 万元，专项债资金 2800 万元。本项目计划申请使用债券资金总额6800万元，本次申请使用3000万元（指2023年1月发行的金额）。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 8514.83 万元，资金来源为财政投入的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 1714.83 万元，占总投资的 20.14%，计划使用财政资金，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目的债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为洛宁县交通运输局，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目运营收益包括客运代理业务收入、车辆管理收入、商铺租赁收入、仓储用房租赁收入、停车位收入、充电桩收入及广告收入。

（二）项目收入预测基础及基本假设

1、客运代理业务收入预测基础及假设条件

（1）客运代理业务收费标准

根据《交通部、国家计划委员会关于发布<汽车客运站收费规则>的通知》（交公路发〔1996〕263 号），客运站为承运人组织客源、售票、检票、发车、运费结算等客运业务，按客运运费的一定比例向承运人计收客运代理费。客运代理费费率根据不同站场设施、服务内容和吸引旅客能力等具体条件确定，最高不超过以下标准：一级站 10%，二级站 8 %，三级站和三级以下站 6 %。洛宁县交通综合服务中心新建工程项目按照二级站标准建设，项目单位可按照运费的 8%收取客运代理费。

（2）平均票价预测基础及基本假设

洛宁县交通综合服务中心尚未投入运营，在预测运营期平均票价时无历史经营数据可供参考，因此我们参考了洛宁汽车站（也是二级客运站）的相关数据。

洛宁汽车站票价收入标准

序号	营运线路	票价（元）	班次/日	合计（元）
1	洛宁—西安	136	4	544
2	洛宁—郑州	112	6	672
3	洛宁—三门峡	35	7	245
4	洛宁—渑池	26	6	156
5	洛宁—义马	26	8	208
6	洛宁—卢氏	35	8	280
7	洛宁—灵宝	35	8	280
9	洛宁-洛阳（高速）	30	39	1170
10	洛宁—栾川	35	8	280
11	洛宁-铁炉坪	20	10	200
12	洛宁-中河	16	8	128
13	洛宁-河底	16	8	128
14	洛宁-下峪	20	10	200
15	洛宁-故县	22	12	264
16	洛宁-兴华	8	12	96
17	洛宁-长水	8	24	192
18	洛宁-小界	8	24	192
合计			202	5235

参考以上标准，可以计算出每班次的车票均价为 5235/202=25.92 元，我们在预测本项目收益时，假设洛宁县交通综合服务中心投入运营后 2023 年车票均价与洛宁汽车站平均票价（25.92 元/人次）保持一致。考虑到物价上涨等因素的影响，假设平均票价每 10 年上涨 5%。

（3）旅客发送量预测基础及假设

洛宁县交通综合服务中心尚未投入运营，在预测旅客发送量时无历史经营数据可供参考，因此我们参考了洛宁汽车站（也是二级客运站）的相关数据。

项目	2019 年	2020 年	2021 年	平均值
年发送旅客（人次）	2,549,340.00	2,369,345.00	2,070,862.00	2,329,849.00

洛宁汽车站的年旅客发送量为平均值为 2,329,849.00 人次。考虑到新站建成后运营承载能力和服务质量的提高，新站的旅客数量必然会进一步提升，项目运营期年旅客发送量在洛宁汽车站年旅客发送量平均值（2,329,849.00 人次）的基础上按 3%进行增长，

增长五年之后保持不变。

2、车辆管理收入预测基础及假设条件

车辆管理收入指客运站为驻站的车辆提供停放、清洁清洗以及安全检查等收取的费用，按班次计收费用。

洛宁县交通综合服务中心尚未投入运营，在预测运营期平均票价时无历史经营数据可供参考，因此我们参考了洛宁汽车站（也是二级客运站）的相关数据。洛宁汽车站日发车班次为 202 班/日（即 72720 班/年），假设 2023 年洛宁县交通综合服务中心的年发车班次与洛宁汽车站的年发车班次 72720 班/年保持一致，项目运营期内年发车班次不再增长。

按照《河南省汽车客运站收费实施细则》：清洁清洗费按照 5 元/次/辆，每辆车每天一次；安全检查费按照按照 10 元/次/辆，每辆车每天一次。基于以上文件的规定，本项目车辆管理收费标准按 15 元/次/辆收取。

3、商铺租赁收入预测基础及假设条件

本项目商业设施面积为 500 ㎡，全部通过出租方式运营。

商铺的出租价格参考项目周边同类商铺的出租价格，我们调查了项目周边同类商铺的出租价格，具体如下：

名称或位置	租金价格（元/月）	面积（㎡）	租赁单价（元/㎡/月）
洛阳市洛宁县紫竹花园	6000	120	50
洛阳市洛宁县建设路	2700	60	45
洛阳市洛宁县 G241（永宁大道）	8250	150	55
平均值			**50**

项目周边同类商铺的出租单价平均为 50 元/㎡/月，假设本项目商铺的出租单价与周边商铺的出租单价保持一致，即 50 元/㎡/月（600 元/㎡/年）。假设项目运营期第一年商铺的出租率为 70%，第二年为 80%，以后年度保持不变。

4、仓储用房收益预测基础及假设条件

本项目共建设仓储用房 3000 ㎡，全部通过出租方式运营。

仓储用房的出租价格参考项目周边同类仓储用房的出租价格，我们调查了项目周边及同等级地市的仓储用房出租价格，具体如下：

名称或位置	租金价格（元/月）	面积（㎡）	租赁单价（元/㎡/月）
洛阳市洛宁县兴宁路	2359.5	143	16.5
洛阳市新安县中心广场	14200	710	20
洛阳市宜阳县未来大道	10575	450	23.5
平均值			**20**

项目周边同类仓储用房的出租单价平均为 20 元/㎡/月，假设本项目出租价格周边同类仓储用房的出租价格保持一致，即 20 元/㎡/月（240 元/㎡/年）。假设项目运营期第一年仓储用房的出租率为 70%，第二年为 80%，以后年度保持不变。

5、停车位收入

本项目年发车班次为 72720 班。按照《河南省汽车客运站收费实施细则》：承运人需在客运站内停放车辆（应班车除外），委托客运站负责看管，可向承运人计收车辆停放费，费率为当日提车的每辆次 3 元，过夜的每辆次每日 6 元。

基于以上文件的规定，本项目停车位收费标准按 4.5 元/次/辆收取。

6、充电桩收入预测基础及基本假设

本项目共建设小型车充电桩 60 套。假设本项目充电桩周转次数为 2 次/天,开放天数为 365 天。基于谨慎考虑，假设本项目投入运营后第一年充电桩的使用率为 70%，第二年为 80%，以后年度保持不变。

根据汽车之家数据，目前市面上几款热销电动汽车的电池容量如下：

车型	电池容量（kWh）
比亚迪秦 PRO 新能源	53.1
北汽新能源 EX5	61.8
蔚来 ES8 基础版	70
平均电池容量	61.63

假设项目运营期充电桩每次平均充电量为上述车型平均电池容量,即 61.63 度/车次。

根据《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》（洛发改〔2018〕4 号）收费价格标准，充电费用分为两部分，一是充电设施用电价格，其中居民小区执行居民合表价格（0.568 元/kW·h），二是充电服务费，直流（即快充）0.80 元/kW·h，交流（即慢充）0.70 元/kW▪h。基于谨慎考虑，假设本项目机动车充电桩服务费收费标准为 0.60 元/kW·h。

7、广告收入预测基础及基本假设

本项目共设置广告位16个，据了解洛宁县交通综合服务中心媒体投放规格及收费标准如下表所示：

投放位置	规格	数量（块）	收费标准
站房综合楼外广告牌	3.6m*1.6m	4	3000元/月/块
站房综合楼内显示屏	1.2m*2m	4	1200元/月/块
站房综合楼内立式广告牌	1.5m*2.2m	8	1500元/月/块
平均值			1800元/月/块

参考以上收费标准，假设本项目运营期广告平均收费为上述广告收费的平均值1800元/月/块（即21600元/年/块）。基于谨慎性考虑，假设运营期第一年承接广告比例为70%，从第二年承接广告比例为80%，以后年度保持不变。

（三）运营成本预测基础及基本假设

1、职工工资及福利

预计本项目运营期需要职工24人，其中管理人员4人，站务人员14人，后勤人员6人。

根据2021年河南统计年鉴，2020年河南省城镇私营单位就业人员平均工资为46733元。根据国家统计局公布的数据，2018年-2020年我国CPI同比分别增长2.10%、2.90%、2.50%，平均涨幅为2.50%。假设本项目职工工资福利在2020年河南省城镇私营单位就业人员平均工资（46733元）的基础上按照近三年我国CPI平均涨幅（2.50%）进行增长。

2、燃料及动力费

本项目运营期预计每年消耗水量为35600吨，电量542100万度。根据洛阳市发展和改革委员会《关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》洛发改〔2020〕5号，非居民用户用水价格为4.1元/吨，基于谨慎性考虑，假设本项目水价为4.1元/吨。根据河南省发改委《关于2019年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》，工商业用电最低价为0.58元/度，最高价为0.61元/度，基于谨慎性考虑，假设本项目电价为0.61元/度。

3、设施维护费用

设施维护费用主要指固定资产的运维费用。本项目设施维护费按照固定资产折旧费

的 1%进行测算。

4、充电桩更新改造费用

本项目共建设充电桩 60 个，单价为 6 万元/个，总投资为 360 万元。根据调研数据，充电桩的使用寿命为 10-20 年，基于谨慎考虑，假设本项目充电桩的更新频率为 10 年更新一次。经测算，本项目运营期前 20 年，每年需要计提充电桩更新改造费用 36 万元。

5、管理费用（不含工资及福利）

管理费用主要是差旅费、培训费、水电汽暖等公用经费，由于项目尚未运营，本次按照收入的 3%估算。

6、折旧费用

本项目固定资产投资总额为 8514.83 万元，假设本项目折旧年限为 30 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 2,696,362.83 元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

7、财务费用

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

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

8、增值税及附加

按照《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，客运代理业务适用税率为 6%，广告费适用税率为 6%，房屋租赁业务适用税率为 9%，车辆停放服务适用税率为 9%，充电服务费使用税率为 13%。纳税人所在地位于县城的，附加税（含城建税、教育费附加、地方教育费附加）税率为增值税的 10%。

9、所得税

所得税按照利润总额的25%计算。

（四）项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

金额单位：人民币元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、营运收入	-	-	**8,483,815.61**	**8,931,622.96**	**9085384.55**	**9,243,759.90**	**9,406,885.86**
1.客运代理业务收入	-	-	**4,976,110.13**	**5,125,393.84**	**5,279,155.43**	**5,437,530.78**	**5,600,656.74**
车站分成比例（%）	-	-	8%	8%	8%	8%	8%
年旅客发送量（人次）	-	-	2,399,744.47	2,471,737.00	2,545,889.00	2,622,266.00	2,700,934.00
车票均价（元/人次）	-	-	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92
2.车辆管理收入			**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**
年发车班次（班）			72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.商铺租赁收入	-	-	**210,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**
面积（平方米）	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率（%）	-	-	70%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	-	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.仓储用房租赁收入			**504,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**
面积（平方米）			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租率（%）			70%	80%	80%	80%	80%
出租均价(元/平方米/年）			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5.停车位收入	-	-	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**
年发车班次（班）	-	-	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）			4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
6.充电桩收入			**1,133,745.48**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**
可供使用充电桩（套）			60	60	60	60	60
充电桩平均充电量(kW·h)			61.63	61.63	61.63	61.63	61.63
充电服务收费标准(元/度）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转次数（次）			2	2	2	2	2
使用率（%）			70%	80%	80%	80%	80%
7.广告收入			**241,920.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**
广告位数量（块）			16	16	16	16	16
收费标准（元/块/年）			21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
使用率（%）			70%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	-	-	**8,507,583.92**	**8,562,718.80**	**8,602,161.25**	**8,642,534.50**	**8,674,861.28**
1.职工工资及福利支出	-	-	**1,238,027.71**	**1,262,788.26**	**1,288,044.03**	**1,313,804.91**	**1,340,081.01**
职工人数（人）	-	-	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
工资及福利标准（元/	-	-	51,584.49	52,616.18	53,668.50	54,741.87	55,836.71

人/年）							
2.燃料及动力费			**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**
年用水量（吨）			35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00
收费标准（元/吨）			4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
年用电量（度）			542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00
收费标准（元/度）			0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3.设施维护费用			**26,963.63**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**
4.充电桩更新改造费用			**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**
5.管理费用	-	-	**254,514.47**	**267,948.69**	**272,561.54**	**277,312.80**	**282,206.58**
6.折旧费	-	-	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**
7.财务费用	-	-	**3,060,000.00**	**3,060,000.00**	**3,060,000.00**	**3,060,000.00**	**3,051,000.00**
8.增值税	-	-	**359,158.44**	**396,619.69**	**405,323.17**	**414,287.82**	**423,521.36**
9.附加税费	-	-	**35,915.84**	**39,661.97**	**40,532.32**	**41,428.78**	**42,352.14**
三、利润总额	-	-	**-23,768.31**	**368,904.16**	**483,223.30**	**601,225.40**	**732,024.59**
四、所得税	-	-	-	92,226.04	120,805.82	150,306.35	183,006.15
四、净利润	-	-	**-23,768.31**	**276,678.12**	**362,417.47**	**450,919.05**	**549,018.44**
1.折旧费	-	-	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83
2.财务费用	-	-	3,060,000.00	3,060,000.00	3,060,000.00	3,060,000.00	3,051,000.00
五、项目现金净流量	-	-	**5,732,594.53**	**6,033,040.95**	**6,118,780.31**	**6,207,281.88**	**6,296,381.27**

（续表）：

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、营运收入	**9,406,885.86**	**9,406,885.86**	**9,406,885.86**	**9,406,885.86**	**9,406,885.86**
1.客运代理业务收入	**5,600,656.74**	**5,600,656.74**	**5,600,656.74**	**5,600,656.74**	**5,600,656.74**
车站分成比例（%）	8%	8%	8%	8%	8%
年旅客发送量（人次）	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00
车票均价（元/人次）	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92
2.车辆管理收入	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.商铺租赁收入	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**
面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.仓储用房租赁收入	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**
面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5.停车位收入	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
6.充电桩收入	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**
可供使用充电桩（套）	60	60	60	60	60
充电桩平均充电量(kW·h)	61.63	61.63	61.63	61.63	61.63
充电服务收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
7.广告收入	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**

广告位数量（块）	16	16	16	16	16
收费标准（元/块/年）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**8,677,362.90**	**8,686,700.55**	**8,696,584.95**	**8,707,027.05**	**8,709,037.98**
1.职工工资及福利支出	**1,366,882.63**	**1,394,220.28**	**1,422,104.68**	**1,450,546.78**	**1,479,557.71**
职工人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
工资及福利标准（元/人/年）	56,953.44	58,092.51	59,254.36	60,439.45	61,648.24
2.燃料及动力费	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**
年用水量（吨）	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00
收费标准（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
年用电量（度）	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00
收费标准（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3.设施维护费用	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**
4.充电桩更新改造费用	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**
5.管理费用	**282,206.58**	**282,206.58**	**282,206.58**	**282,206.58**	**282,206.58**
6.折旧费	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**
7.财务费用	**3,026,700.00**	**3,008,700.00**	**2,990,700.00**	**2,972,700.00**	**2,945,700.00**
8.增值税	**423,521.36**	**423,521.36**	**423,521.36**	**423,521.36**	**423,521.36**
9.附加税费	**42,352.14**	**42,352.14**	**42,352.14**	**42,352.14**	**42,352.14**
三、利润总额	**729,522.97**	**720,185.31**	**710,300.91**	**699,858.81**	**697,847.88**
四、所得税	182,380.74	180,046.33	177,575.23	174,964.70	174,461.97
四、净利润	**547,142.22**	**540,138.99**	**532,725.68**	**524,894.11**	**523,385.91**
1.折旧费	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83
2.财务费用	3,026,700.00	3,008,700.00	2,990,700.00	2,972,700.00	2,945,700.00
五、项目现金净流量	**6,270,205.06**	**6,245,201.82**	**6,219,788.51**	**6,193,956.94**	**6,165,448.74**

（续表）：

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、营运收入	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**
1.客运代理业务收入	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**
车站分成比例（%）	8%	8%	8%	8%	8%
年旅客发送量（人次）	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00
车票均价（元/人次）	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22
2.车辆管理收入	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.商铺租赁收入	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**
面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.仓储用房租赁收入	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**
面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5.停车位收入	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
6.充电桩收入	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**
可供使用充电桩（套）	60	60	60	60	60
充电桩平均充电量(kW·h)	61.63	61.63	61.63	61.63	61.63

充电服务收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
7.广告收入	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**
广告位数量（块）	16	16	16	16	16
收费标准（元/块/年）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**8,722,166.13**	**8,716,349.11**	**8,711,135.74**	**8,706,538.11**	**8,702,568.53**
1.职工工资及福利支出	**1,509,148.87**	**1,539,331.84**	**1,570,118.48**	**1,601,520.85**	**1,633,551.27**
职工人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
工资及福利标准（元/人/年）	62,881.20	64,138.83	65,421.60	66,730.04	68,064.64
2.燃料及动力费	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**
年用水量（吨）	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00
收费标准（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
年用电量（度）	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00
收费标准（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3.设施维护费用	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**
4.充电桩更新改造费用	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**
5.管理费用	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**
6.折旧费	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**
7.财务费用	**2,903,400.00**	**2,867,400.00**	**2,831,400.00**	**2,795,400.00**	**2,759,400.00**
8.增值税	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**
9.附加税费	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**
三、利润总额	**964,752.57**	**970,569.59**	**975,782.96**	**980,380.59**	**984,350.17**
四、所得税	241,188.14	242,642.40	243,945.74	245,095.15	246,087.54
四、净利润	**723,564.43**	**727,927.19**	**731,837.22**	**735,285.44**	**738,262.63**
1.折旧费	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83
2.财务费用	2,903,400.00	2,867,400.00	2,831,400.00	2,795,400.00	2,759,400.00
五、项目现金净流量	**6,323,327.26**	**6,291,690.03**	**6,259,600.05**	**6,227,048.27**	**6,194,025.46**

（续表）：

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、营运收入	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**	**9,686,918.70**
1.客运代理业务收入	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**	**5,880,689.58**
车站分成比例（%）	8%	8%	8%	8%	8%
年旅客发送量（人次）	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00
车票均价（元/人次）	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22
2.车辆管理收入	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.商铺租赁收入	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**
面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.仓储用房租赁收入	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**
面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5.停车位收入	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00

收费标准（元/次/辆）	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
6.充电桩收入	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**
可供使用充电桩（套）	60	60	60	60	60
充电桩平均充电量(kW·h)	61.63	61.63	61.63	61.63	61.63
充电服务收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
7.广告收入	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**
广告位数量（块）	16	16	16	16	16
收费标准（元/块/年）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**8,699,239.56**	**8,696,564.00**	**8,694,554.94**	**8,693,225.69**	**8,665,589.86**
1.职工工资及福利支出	**1,666,222.29**	**1,699,546.74**	**1,733,537.67**	**1,768,208.43**	**1,803,572.60**
职工人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
工资及福利标准（元/人/年）	69,425.93	70,814.45	72,230.74	73,675.35	75,148.86
2.燃料及动力费	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**
年用水量（吨）	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00
收费标准（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
年用电量（度）	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00
收费标准（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3.设施维护费用	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**
4.充电桩更新改造费用	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**	**360,000.00**
5.管理费用	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**	**290,607.56**
6.折旧费	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**
7.财务费用	**2,723,400.00**	**2,687,400.00**	**2,651,400.00**	**2,615,400.00**	**2,552,400.00**
8.增值税	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**	**439,372.28**
9.附加税费	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**	**43,937.23**
三、利润总额	**987,679.14**	**990,354.70**	**992,363.76**	**993,693.01**	**1,021,328.84**
四、所得税	246,919.79	247,588.67	248,090.94	248,423.25	255,332.21
四、净利润	**740,759.36**	**742,766.02**	**744,272.82**	**745,269.76**	**765,996.63**
1.折旧费	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83
2.财务费用	2,723,400.00	2,687,400.00	2,651,400.00	2,615,400.00	2,552,400.00
五、项目现金净流量	**6,160,522.19**	**6,126,528.86**	**6,092,035.66**	**6,057,032.59**	**6,014,759.46**

（续表）：

项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、营运收入	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**
1.客运代理业务收入	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**
车站分成比例（%）	8%	8%	8%	8%	8%
年旅客发送量（人次）	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00
车票均价（元/人次）	28.58	28.58	28.58	28.58	28.58
2.车辆管理收入	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.商铺租赁收入	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**
面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.仓储用房租赁收入	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**
面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
出租均价（元/平方米/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5.停车位收入	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00
收费标准（元/次/辆）	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
6.充电桩收入	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**
可供使用充电桩（套）	60	60	60	60	60
充电桩平均充电量(kW·h)	61.63	61.63	61.63	61.63	61.63
充电服务收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
7.广告收入	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**
广告位数量（块）	16	16	16	16	16
收费标准（元/块/年）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
二、成本费用	**8,259,890.15**	**8,206,683.03**	**8,154,211.77**	**8,102,491.08**	**8,006,535.98**
1.职工工资及福利支出	**1,839,644.05**	**1,876,436.93**	**1,913,965.67**	**1,952,244.98**	**1,991,289.88**
职工人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
工资及福利标准（元/人/年）	76,651.84	78,184.87	79,748.57	81,343.54	82,970.41
2.燃料及动力费	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**
年用水量（吨）	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00
收费标准（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
年用电量（度）	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00
收费标准（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3.设施维护费用	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**
4.充电桩更新改造费用	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
5.管理费用	**299,428.60**	**299,428.60**	**299,428.60**	**299,428.60**	**299,428.60**
6.折旧费	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**
7.财务费用	**2,443,500.00**	**2,353,500.00**	**2,263,500.00**	**2,173,500.00**	**2,038,500.00**
8.增值税	**456,015.74**	**456,015.74**	**456,015.74**	**456,015.74**	**456,015.74**
9.附加税费	**45,601.57**	**45,601.57**	**45,601.57**	**45,601.57**	**45,601.57**
三、利润总额	**1,721,063.03**	**1,774,270.15**	**1,826,741.41**	**1,878,462.09**	**1,974,417.19**
四、所得税	430,265.76	443,567.54	456,685.35	469,615.52	493,604.30
四、净利润	**1,290,797.27**	**1,330,702.61**	**1,370,056.06**	**1,408,846.57**	**1,480,812.90**
1.折旧费	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83
2.财务费用	2,443,500.00	2,353,500.00	2,263,500.00	2,173,500.00	2,038,500.00
五、项目现金净流量	**6,430,660.10**	**6,380,565.44**	**6,329,918.89**	**6,278,709.40**	**6,215,675.73**

（续表）：

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
一、营运收入	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**9,980,953.18**	**278,883,663.80**
1.客运代理业务收入	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**6,174,724.06**	**168,801,542.96**
车站分成比例（%）	8%	8%	8%	8%	
年旅客发送量（人次）	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	2,700,934.00	
车票均价（元/人次）	28.58	28.58	28.58	28.58	
2.车辆管理收入	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**1,090,800.00**	**31,633,200.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	
收费标准（元/次/辆）	15.00	15.00	15.00	15.00	
3.商铺租赁收入	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**240,000.00**	**6,930,000.00**
面积（平方米）	500.00	500.00	500.00	500.00	

出租率（%）	80%	80%	80%	80%	
出租均价（元/平方米/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	
4.仓储用房租赁收入	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**576,000.00**	**16,632,000.00**
面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
出租率（%）	80%	80%	80%	80%	
出租均价（元/平方米/年）	240.00	240.00	240.00	240.00	
5.停车位收入	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**327,240.00**	**9,489,960.00**
年发车班次（班）	72,720.00	72,720.00	72,720.00	72,720.00	
收费标准（元/次/辆）	4.5	4.5	4.5	4.5	
6.充电桩收入	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**1,295,709.12**	**37,413,600.84**
可供使用充电桩（套）	60	60	60	60	
充电桩平均充电量(kW·h)	61.63	61.63	61.63	61.63	
充电服务收费标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	
日周转次数（次）	2	2	2	2	
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	
7.广告收入	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**276,480.00**	**7,983,360.00**
广告位数量（块）	16	16	16	16	
收费标准（元/块/年）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	
使用率（%）	80%	80%	80%	80%	
二、成本费用	**7,834,861.78**	**7,695,484.10**	**7,556,918.86**	**7,599,182.31**	**244,890,763.91**
1.职工工资及福利支出	**2,031,115.68**	**2,071,737.99**	**2,113,172.75**	**2,155,436.21**	**48,025,861.17**
职工人数（人）	24.00	24.00	24.00	24.00	
工资及福利标准（元/人/年）	84,629.82	86,322.42	88,048.86	89,809.84	
2.燃料及动力费	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**476,641.00**	**13,822,589.00**
年用水量（吨）	35,600.00	35,600.00	35,600.00	35,600.00	
收费标准（元/吨）	4.10	4.10	4.10	4.10	
年用电量（度）	542,100.00	542,100.00	542,100.00	542,100.00	
收费标准（元/度）	0.61	0.61	0.61	0.61	
3.设施维护费用	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**2,696.36**	**102,461.79**
4.充电桩更新改造费用	**-**	**-**	**-**	**-**	
5.管理费用	**299,428.60**	**299,428.60**	**299,428.60**	**299,428.60**	**8,366,509.91**
6.折旧费	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**2,696,362.83**	**78,194,522.17**
7.财务费用	**1,827,000.00**	**1,647,000.00**	**1,467,000.00**	**1,467,000.00**	**75,303,000.00**
8.增值税	**456,015.74**	**456,015.74**	**456,015.74**	**456,015.74**	**12,614,381.70**
9.附加税费	**45,601.57**	**45,601.57**	**45,601.57**	**45,601.57**	**1,261,438.17**
三、利润总额	**2,146,091.40**	**2,285,469.08**	**2,424,034.32**	**2,381,770.87**	**33,992,899.89**
四、所得税	536,522.85	571,367.27	606,008.58	595,442.72	**8,504,167.05**
四、净利润	**1,609,568.55**	**1,714,101.81**	**1,818,025.74**	**1,786,328.15**	**25,488,732.84**
1.折旧费	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	2,696,362.83	**78,194,522.17**
2.财务费用	1,827,000.00	1,647,000.00	1,467,000.00	1,467,000.00	**75,303,000.00**
五、项目现金净流量	**6,132,931.38**	**6,057,464.65**	**5,981,388.58**	**5,949,690.98**	**178,986,255.01**

四、应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券6800万元，其中：2023年计划申请发行4000万元，2024年计划申请发行2800万元，本期申请发行4000万元。本项目计划申请使用债券资金总额6800万元，本次申请使用3000万元（指2023年1月发行的金额）。

债券期限为30年，每半年付息一次，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金

的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

假设债券票面利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2023 年	-	40,000,000.00	-	40,000,000.00	4.50%	900,000.00
2024 年	40,000,000.00	28,000,000.00	-	68,000,000.00	4.50%	2,430,000.00
2025 年	68,000,000.00	-	-	68,000,000.00	4.50%	3,060,000.00
2026 年	68,000,000.00	-	-	68,000,000.00	4.50%	3,060,000.00
2027 年	68,000,000.00	-	-	68,000,000.00	4.50%	3,060,000.00
2028 年	68,000,000.00	-	-	68,000,000.00	4.50%	3,060,000.00
2029 年	68,000,000.00	-	400,000.00	67,600,000.00	4.50%	3,051,000.00
2030 年	67,600,000.00	-	680,000.00	67,200,000.00	4.50%	3,026,700.00
2031 年	67,200,000.00	-	680,000.00	66,800,000.00	4.50%	3,008,700.00
2032 年	66,800,000.00	-	680,000.00	66,400,000.00	4.50%	2,990,700.00
2033 年	66,400,000.00	-	680,000.00	66,000,000.00	4.50%	2,972,700.00
2034 年	66,000,000.00	-	1,080,000.00	65,200,000.00	4.50%	2,945,700.00
2035 年	65,200,000.00	-	1,360,000.00	64,400,000.00	4.50%	2,903,400.00
2036 年	64,400,000.00	-	1,360,000.00	63,600,000.00	4.50%	2,867,400.00
2037 年	63,600,000.00	-	1,360,000.00	62,800,000.00	4.50%	2,831,400.00
2038 年	62,800,000.00	-	1,360,000.00	62,000,000.00	4.50%	2,795,400.00
2039 年	62,000,000.00	-	1,360,000.00	61,200,000.00	4.50%	2,759,400.00
2040 年	61,200,000.00	-	1,360,000.00	60,400,000.00	4.50%	2,723,400.00
2041 年	60,400,000.00	-	1,360,000.00	59,600,000.00	4.50%	2,687,400.00
2042 年	59,600,000.00	-	1,360,000.00	58,800,000.00	4.50%	2,651,400.00
2043 年	58,800,000.00	-	1,360,000.00	58,000,000.00	4.50%	2,615,400.00
2044 年	58,000,000.00	-	2,560,000.00	56,000,000.00	4.50%	2,552,400.00
2045 年	56,000,000.00	-	3,400,000.00	54,000,000.00	4.50%	2,443,500.00
2046 年	54,000,000.00	-	3,400,000.00	52,000,000.00	4.50%	2,353,500.00
2047 年	52,000,000.00	-	3,400,000.00	50,000,000.00	4.50%	2,263,500.00
2048 年	50,000,000.00	-	3,400,000.00	48,000,000.00	4.50%	2,173,500.00
2049 年	48,000,000.00	-	5,400,000.00	44,000,000.00	4.50%	2,038,500.00
2050 年	44,000,000.00	-	6,800,000.00	40,000,000.00	4.50%	1,827,000.00
2051 年	40,000,000.00	-	6,800,000.00	36,000,000.00	4.50%	1,647,000.00

2052 年	36,000,000.00	-	6,800,000.00	32,000,000.00	4.50%	1,467,000.00
2053 年	32,000,000.00	-	6,800,000.00	28,000,000.00	4.50%	1,287,000.00
2054年	28,000,000.00	-	2,800,000.00	28,000,000.00	4.50%	1,197,000.00
总计	/	/	**68,000,000.00**	/	/	**79,650,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	还本付息合计	
2023 年	-	900,000.00	900,000.00	-
2024 年	-	2,430,000.00	2,430,000.00	-
2025年	-	3,060,000.00	3,060,000.00	5,732,594.53
2026 年	-	3,060,000.00	3,060,000.00	6,033,040.95
2027 年	-	3,060,000.00	3,060,000.00	6,118,780.31
2028 年	-	3,060,000.00	3,060,000.00	6,207,281.88
2029 年	400,000.00	3,051,000.00	3,451,000.00	6,296,381.27
2030年	680,000.00	3,026,700.00	3,706,700.00	6,270,205.06
2031 年	680,000.00	3,008,700.00	3,688,700.00	6,245,201.82
2032 年	680,000.00	2,990,700.00	3,670,700.00	6,219,788.51
2033 年	680,000.00	2,972,700.00	3,652,700.00	6,193,956.94
2034 年	1,080,000.00	2,945,700.00	4,025,700.00	6,165,448.74
2035 年	1,360,000.00	2,903,400.00	4,263,400.00	6,323,327.26
2036 年	1,360,000.00	2,867,400.00	4,227,400.00	6,291,690.03
2037 年	1,360,000.00	2,831,400.00	4,191,400.00	6,259,600.05
2038年	1,360,000.00	2,795,400.00	4,155,400.00	6,227,048.27
2039 年	1,360,000.00	2,759,400.00	4,119,400.00	6,194,025.46
2040 年	1,360,000.00	2,723,400.00	4,083,400.00	6,160,522.19
2041 年	1,360,000.00	2,687,400.00	4,047,400.00	6,126,528.86
2042 年	1,360,000.00	2,651,400.00	4,011,400.00	6,092,035.66
2043 年	1,360,000.00	2,615,400.00	3,975,400.00	6,057,032.59
2044 年	2,560,000.00	2,552,400.00	5,112,400.00	6,014,759.46
2045年	3,400,000.00	2,443,500.00	5,843,500.00	6,430,660.10
2046 年	3,400,000.00	2,353,500.00	5,753,500.00	6,380,565.44
2047 年	3,400,000.00	2,263,500.00	5,663,500.00	6,329,918.89
2048 年	3,400,000.00	2,173,500.00	5,573,500.00	6,278,709.40
2049 年	5,400,000.00	2,038,500.00	7,438,500.00	6,215,675.73
2050 年	6,800,000.00	1,827,000.00	8,627,000.00	6,132,931.38
2051 年	6,800,000.00	1,647,000.00	8,447,000.00	6,057,464.65
2052 年	6,800,000.00	1,467,000.00	8,267,000.00	5,981,388.58
2053 年	6,800,000.00	1,287,000.00	8,087,000.00	5,949,690.98
2054 年	2,800,000.00	1,197,000.00	3,997,000.00	-
合计	**68,000,000.00**	**79,650,000.00**	**147,650,000.00**	**178,986,255.01**
本息覆盖倍数	**1.21**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛宁县交通

综合服务中心新建工程项目在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为1.21，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会

2022年7月1日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：110001620274
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：2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance



姓名 宋伟杰
Full name 男
性别
Sex 1985-05-00
出生日期
Date of birth 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
工作单位
Working unit 410222198505063659
身份证号码
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

4101055161545

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2020年3月30日

洛宁县县直幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091866 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 6
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营收入分析 9
（三）项目运营成本分析 10
（四）净收益分析 13
（五）现金流分析 16
（六）本息覆盖倍数 21
六、总体评价结果 22
七、使用限制 22

洛宁县县直幼儿园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091866 号

我们接受委托，对洛宁县县直幼儿园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛宁县县直幼儿园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛宁县教育体育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。我们的责任是根据长垣市城乡投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 11 月 18 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洛宁县教育体育局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指洛宁县县直幼儿园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点项目建设地点位于洛宁县，共涉及 3 所幼儿园，分别位于福宁大道与同心路交叉口西南角，建设路东侧鑫电二期对面，翔梧路与滨湖路交叉口东北角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛宁县教育体育局。

本项目专项债券申请单位为洛宁县教育体育局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	洛宁县教育体育局
统一社会信用代码	114103280054327936
机构性质	行政单位
法定代表人	李雪锋
机构地址	河南省洛阳市洛宁县兴宁中路
赋码机关	洛宁县机构编制委员会办公室

洛宁县教育体育局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目拟建 3 所幼儿园，每个幼儿园设置 18 个班、容纳 540 名幼儿，共 54 个班，共计可容纳 1,620 名幼儿。项目规划用地面积 24,000.00 ㎡（36.00 亩），总建筑面积 22,950.00 ㎡，同时配套项目建设给排水、供配电、暖通、消防、道路、绿化、安全智能化设备等辅助工程。

本工程洛宁县县直幼儿园建设项目，建筑结构形式为框架结构，

抗震设防烈度为七度。地上四层，局部三层。一层主要布置有寝室、活动室、衣帽间、午休室、水房、教具陈列室、消防控制室、监控室、餐厅、卫生间；二层主要布置有寝室、活动室、衣帽间、午休室、水房、教具陈列室、教研备用、小会议室、卫生间；三层主要布置有寝室、活动室、衣帽间、午休室、水房、教具陈列室、教工培训室、教研备用、舞蹈室、卫生间；四层主要布置有音乐室、美工室、科学发现室、会议室、器材室、卫生间、食育工坊、水房。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工时间为 2023 年 3 月，完工时间为 2024 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资估算为 18,000.00 万元，其中工程费用 16,026.82 万元，工程建设其他费用 773.18 万元，基本预备费 840.00 万元，建设期利息 360.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程项目	单位	工程量	经济指标（元）	投资估算
一	工程费用				16,026.82
（一）	主体工程				13,379.85
1	结构工程	㎡	22,950.00	2,200.00	5,049.00
2	外檐装饰	㎡	22,950.00	750.00	1,721.25
3	室内装修	㎡	22,950.00	1,000.00	2,295.00
4	给排水工程	㎡	22,950.00	200.00	459.00
5	消防工程	㎡	22,950.00	180.00	413.10
6	采暖通风	㎡	22,950.00	650.00	1,491.75

序号	工程项目	单位	工程量	经济指标（元）	投资估算
7	强电工程	㎡	22,950.00	500.00	1,147.50
8	弱电工程	㎡	22,950.00	350.00	803.25
（二）	设备购置	套	3.00	334.53	1,003.58
（三）	室外工程				1,643.39
2.1	绿化工程	㎡	8,400.00	200.00	168.00
2.2	道路及室外活动场地	㎡	9,000.00	250.00	225.00
2.3	室外管网	主体工程的8.00%估算			1,070.39
2.4	大门围墙及其他	项	3		180.00
二	工程建设其他费用				773.18
1	工程设计费	计价格〔2002〕10号			203.75
2	工程勘察费	计价格〔2002〕10号			107.04
3	工程监理费	发改价格〔2007〕670号			192.32
4	建设单位管理费	财建〔2016〕504号			180.00
5	前期工作咨询费	计价格〔1999〕1283号			50.00
6	工程造价咨询费	工程费用2.50‰			40.07
三	基本预备费	按一+二和的5.00%估算			840.00
四	建设期利息				360.00
五	项目总投资				18,000.00

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

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	10,000.00	55.56%
专项债券资金	8,000.00	8,000.00	44.44%
合计	18,000.00	18,000.00	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛宁县教育体育局，主管部门为洛宁县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛宁县教育体育局，项目建设及运营单位均为洛宁县教育体育局。

关于项目债券资金使用，由洛宁县教育体育局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛宁县教育体育局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛宁县教育体育局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将

建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 8,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 4 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 5 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 6 年	8,000.00		80.00	7,920.00	4.50%	360.00	440.00
第 7 年	7,920.00		80.00	7,840.00	4.50%	356.40	436.40
第 8 年	7,840.00		80.00	7,760.00	4.50%	352.80	432.80
第 9 年	7,760.00		80.00	7,680.00	4.50%	349.20	429.20
第 10 年	7,680.00		80.00	7,600.00	4.50%	345.60	425.60
第 11 年	7,600.00		160.00	7,440.00	4.50%	342.00	502.00
第 12 年	7,440.00		160.00	7,280.00	4.50%	334.80	494.80
第 13 年	7,280.00		160.00	7,120.00	4.50%	327.60	487.60
第 14 年	7,120.00		160.00	6,960.00	4.50%	320.40	480.40
第 15 年	6,960.00		160.00	6,800.00	4.50%	313.20	473.20
第 16 年	6,800.00		160.00	6,640.00	4.50%	306.00	466.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 17 年	6,640.00		160.00	6,480.00	4.50%	298.80	458.80
第 18 年	6,480.00		160.00	6,320.00	4.50%	291.60	451.60
第 19 年	6,320.00		160.00	6,160.00	4.50%	284.40	444.40
第 20 年	6,160.00		160.00	6,000.00	4.50%	277.20	437.20
第 21 年	6,000.00		400.00	5,600.00	4.50%	270.00	670.00
第 22 年	5,600.00		400.00	5,200.00	4.50%	252.00	652.00
第 23 年	5,200.00		400.00	4,800.00	4.50%	234.00	634.00
第 24 年	4,800.00		400.00	4,400.00	4.50%	216.00	616.00
第 25 年	4,400.00		400.00	4,000.00	4.50%	198.00	598.00
第 26 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.50%	180.00	980.00
第 27 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.50%	144.00	944.00
第 28 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.50%	108.00	908.00
第 29 年	1,600.00		800.00	800.00	4.50%	72.00	872.00
第 30 年	800.00		800.00		4.50%	36.00	836.00
合计		8,000.00	8,000.00			8,370.00	16,370.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价

格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率每三年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设1年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第2年），收益期29年。

（二）项目运营收入分析

表5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	幼儿教学班	保教费收入	10,574.22	50.32%
2	幼儿教学班	财政补贴	10,440.00	49.68%
合计			21,014.22	100.00%

2020年11月16日洛阳市发布了《洛阳市学前教育深化改革规范发展的实施方案》》（简称《方案》），《方案》对洛阳市学前教育深化改革的目标进行了明确，在扩充学前教育资源总量方面，洛阳市将科学布局规划，加大建设力度，积极扩大增量，到2020年年底，普惠性幼儿园覆盖率稳定在85.00%以上，公办园在园幼儿占比原则上达到50.00%；到2025年年底，全面普及学前三年教育，基本建成与中原城市群副中心城市战略定位相匹配的学前教育公共服务体系。洛宁县现有的幼儿园数量还远远不能满足规定标准要求，特别是公办幼儿园数量偏少，软硬件设施参差不齐，大量适龄幼儿涌入几所“优质”园所，造成部分区域“入园难，入园贵”，可见该地区对幼儿园的需求突出。根据以上分析，基于谨慎性原则，本项目建成后招生率按照运营第1年按60.00%测算，第2年按70.00%测算，第2年按80.00%测算，第4年及以后年度按照90.00%测算。

1、保教费收入

（1）数量

本项目建成后可容纳幼儿1,620名。

（2）价格

河南省发展和改革委员会、河南省教育厅、河南省财政厅联合印发《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》的通知（豫发改收费〔2012〕2061）号文件中指出，学前教育属于非义务教育，幼儿园可向入学幼儿收取费用。据《关于洛宁县直幼儿园及分园保育教育费收费标准的批复》（宁发改价管〔2020〕3号）要求及规定，保教费按照235.00元/生/月进行测算。考虑到物价上涨及通货膨胀的影响，保教费按照每十年增长50.00元进行测算，增长至335.00元/月时不再增长。根据实际情况，考虑寒暑假，幼儿园在校时间按照9个月进行测算。

2、财政补贴

根据洛宁县财政局关于洛宁县县直幼儿园建设项目政府补贴情况的证明文件，自项目投入运营当年开始补贴，每年360.00万元。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：该项目成本主要支出有燃料及动力费用、工资及福利费、维修费用、其他费用、生均补贴等。基本数据的确定及计算方式如下：

1、燃料及动力费

燃料及动力的消耗主要是水、电和天然气，计算单价均以市场价格为基础。水电和天然气使用量测算时只考虑项目运营工作人员和办公用房部分，其余部分用水及用电量由入驻企业自行承担。预计年用水量为1.67万吨，单价按照3.30元/吨进行测算；年用电量为42.08万

千瓦时，单价按照 0.61 元/千瓦时进行测算；年使用天然气量为 7.97 万立方米，单价按照 2.30 元/立方米进行测算。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%。基于谨慎性原则，考虑物价上涨因素，水费电费燃气费价格增长每 3 年按 2.10%增长率上涨。

2、工资及福利费

本项目共有员工 192 人，其中在编教师 174 人，幼儿园保安及保洁共 18 人，教师工资由财政拨付，结合洛宁县市场的基本情况，其他人员工资为 50,000.00 元/人/年，福利费取工资的 14.00%。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，考虑物价上涨因素，项目运营后员工工资及福利费每三年按照 2.10%的增长率进行测算。

3、维修费用

本项目年修理费用取折旧的 10.00%计算，据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，考虑物价上涨因素，项目运营后维修费用每三年按照 2.10%的增长率进行测算。

4、其他费用

每年其他费用支出按照营业收入的 10.00%计取。

5、生均补贴

本项目位于洛宁县，根据《河南省人民政府办公厅关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143 号）可知，公办幼儿园生均财政拨款基准定额：县（市、区、含乡镇及以下）独立设置幼儿园 3,000.00 元。财政补贴用于抵减项目支出，考虑到生均补贴最高

可补贴支出合计，结合本项目的支出情况，运营期前十年生均拨款暂按补贴合计的55.00%的预测，往后每十年增加5.00%。

6、税费

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税；根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）的规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税；《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税；《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，对企业的符合条件的非营利组织的收入确定为免税收入。因此，本项目不予考虑相关税费。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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	21,014.22	565.58	599.84	634.10	668.37	668.37	668.37	668.37	668.37	668.37
1	保教费收入	10,574.22	205.58	239.84	274.10	308.37	308.37	308.37	308.37	308.37	308.37
	学生人数（人）		1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	收费价格（元/月）		235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
	月份（月/年）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴	10,440.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
二	成本支出	502.67	64.55	42.34	20.16	1.10	2.27	3.46	7.77	9.01	10.28
1	燃料及动力费	1,555.00	49.51	49.51	49.51	50.45	50.45	50.45	51.38	51.38	51.38
2	职工薪酬	3,260.52	102.60	102.60	102.60	104.76	104.76	104.76	106.92	106.92	106.92
3	修理费用	2,058.19	52.26	53.36	54.48	55.62	56.79	57.98	59.20	60.44	61.71
4	其他费用	1,057.47	20.56	23.98	27.41	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84
5	生均补贴	-7,428.51	(160.38)	(187.11)	(213.84)	(240.57)	(240.57)	(240.57)	(240.57)	(240.57)	(240.57)
三	净收益	20,511.55	501.03	557.50	613.94	667.27	666.10	664.91	660.60	659.36	658.09

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	668.37	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98
1	保教费收入	308.37	373.98	373.98	373.98	373.98	373.98	373.98	373.98	373.98	373.98
	学生人数（人）	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	收费价格（元/月）	235.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
二	成本支出	14.68	0.69	2.04	6.70	8.11	9.55	14.30	15.80	17.33	22.19
1	燃料及动力费	52.32	52.32	52.32	53.26	53.26	53.26	54.20	54.20	54.20	55.16
2	职工薪酬	109.08	109.08	109.08	111.42	111.42	111.42	113.76	113.76	113.76	116.10
3	修理费用	63.01	64.33	65.68	67.06	68.47	69.91	71.38	72.88	74.41	75.97
4	其他费用	30.84	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40
5	生均补贴	(240.57)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)	(262.44)
三	净收益	653.69	733.29	731.94	727.28	725.87	724.43	719.68	718.18	716.65	711.79

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	733.98	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59
1	保教费收入	373.98	439.59	439.59	439.59	439.59	439.59	439.59	439.59	439.59	439.59

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	学生人数（人）	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
	收费价格（元/月）	285.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00
	月份（月/年）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
二	成本支出	23.79	10.11	15.24	16.94	18.67	24.00	25.81	27.66	33.10	35.02
1	燃料及动力费	55.16	55.16	56.11	56.11	56.11	57.15	57.15	57.15	58.19	58.19
2	职工薪酬	116.10	116.10	118.62	118.62	118.62	121.14	121.14	121.14	123.66	123.66
3	修理费用	77.57	79.20	80.86	82.56	84.29	86.06	87.87	89.72	91.60	93.52
4	其他费用	37.40	43.96	43.96	43.96	43.96	43.96	43.96	43.96	43.96	43.96
5	生均补贴	(262.44)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)	(284.31)
三	净收益	710.19	789.48	784.35	782.65	780.92	775.59	773.78	771.93	766.49	764.57

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	21,014.22		565.58	599.84	634.10	668.37	668.37	668.37
经营活动现金流出	502.67		64.55	42.34	20.16	1.10	2.27	3.46
经营活动产生的现金净额	20,511.55		501.03	557.50	613.94	667.27	666.10	664.91
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	18,000.00	18,000.00						
投资活动产生的现金净额	(18,000.00)	(18,000.00)						
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	10,000.00	10,000.00						
债券资金	8,000.00	8,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	8,000.00						80.00	80.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	8,010.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	356.40

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	1,990.00	18,000.00	(360.00)	(360.00)	(360.00)	(360.00)	(440.00)	(436.40)
四、净现金流量	4,501.55		141.03	197.50	253.94	307.27	226.10	228.51
五、累计现金流量	4,501.55		141.03	338.53	592.47	899.74	1,125.84	1,354.35

（续）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	668.37	668.37	668.37	668.37	733.98	733.98	733.98	733.98
经营活动现金流出	7.77	9.01	10.28	14.68	0.69	2.04	6.70	8.11
经营活动产生的现金净额	660.60	659.36	658.09	653.69	733.29	731.94	727.28	725.87
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	80.00	80.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
偿还银行借款本金								

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
支付运营期债券利息	352.80	349.20	345.60	342.00	334.80	327.60	320.40	313.20
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	(432.80)	(429.20)	(425.60)	(502.00)	(494.80)	(487.60)	(480.40)	(473.20)
四、净现金流量	227.80	230.16	232.49	151.69	238.49	244.34	246.88	252.67
五、累计现金流量	1,582.15	1,812.31	2,044.80	2,196.49	2,434.98	2,679.32	2,926.20	3,178.87

（续）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	733.98	799.59	799.59
经营活动现金流出	9.55	14.30	15.80	17.33	22.19	23.79	10.11	15.24
经营活动产生的现金净额	724.43	719.68	718.18	716.65	711.79	710.19	789.48	784.35
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	400.00	400.00	400.00

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	306.00	298.80	291.60	284.40	277.20	270.00	252.00	234.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	(466.00)	(458.80)	(451.60)	(444.40)	(437.20)	(670.00)	(652.00)	(634.00)
四、净现金流量	258.43	260.88	266.58	272.25	274.59	40.19	137.48	150.35
五、累计现金流量	3,437.30	3,698.18	3,964.76	4,237.01	4,511.60	4,551.79	4,689.27	4,839.62

（续）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59	799.59
经营活动现金流出	16.94	18.67	24.00	25.81	27.66	33.10	35.02
经营活动产生的现金净额	782.65	780.92	775.59	773.78	771.93	766.49	764.57
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
投资活动产生的现金净额							
三、筹资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
银行借款							

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
偿还债券本金	400.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	216.00	198.00	180.00	144.00	108.00	72.00	36.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	(616.00)	(598.00)	(980.00)	(944.00)	(908.00)	(872.00)	(836.00)
四、净现金流量	166.65	182.92	(204.41)	(170.22)	(136.07)	(105.51)	(71.43)
五、累计现金流量	5,006.27	5,189.19	4,984.78	4,814.56	4,678.49	4,572.98	4,501.55

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-4　还本付息计算表

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		360.00	360.00	
第 2 年		360.00	360.00	501.03
第 3 年		360.00	360.00	557.50
第 4 年		360.00	360.00	613.94
第 5 年		360.00	360.00	667.27
第 6 年	80.00	360.00	440.00	666.10
第 7 年	80.00	356.40	436.40	664.91
第 8 年	80.00	352.80	432.80	660.60
第 9 年	80.00	349.20	429.20	659.36
第 10 年	80.00	345.60	425.60	658.09
第 11 年	160.00	342.00	502.00	653.69
第 12 年	160.00	334.80	494.80	733.29
第 13 年	160.00	327.60	487.60	731.94
第 14 年	160.00	320.40	480.40	727.28
第 15 年	160.00	313.20	473.20	725.87
第 16 年	160.00	306.00	466.00	724.43
第 17 年	160.00	298.80	458.80	719.68
第 18 年	160.00	291.60	451.60	718.18
第 19 年	160.00	284.40	444.40	716.65
第 20 年	160.00	277.20	437.20	711.79
第 21 年	400.00	270.00	670.00	710.19
第 22 年	400.00	252.00	652.00	789.48
第 23 年	400.00	234.00	634.00	784.35

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	400.00	216.00	616.00	782.65
第 25 年	400.00	198.00	598.00	780.92
第 26 年	800.00	180.00	980.00	775.59
第 27 年	800.00	144.00	944.00	773.78
第 28 年	800.00	108.00	908.00	771.93
第 29 年	800.00	72.00	872.00	766.49
第 30 年	800.00	36.00	836.00	764.57
合计	8,000.00	8,370.00	16,370.00	20,511.55
本息覆盖倍数				1.25

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为洛宁县县直幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name：罗川
性别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1990-11-03
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：411526199011032913

洛宁县生活垃圾综合治理项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1123 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月十一日

洛宁县生活垃圾综合治理项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1123 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛宁县生活垃圾综合治理项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛宁县生活垃圾综合治理项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

洛宁县生活垃圾综合治理项目计划申请使用债券资金总额 11,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 5,500.00 万元，2024 年计划使用 5,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 2 年	5,500.00	5,500.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00		55.00	10,945.00	4.50%	495.00	550.00
第 7 年	10,945.00		110.00	10,835.00	4.50%	492.53	602.53
第 8 年	10,835.00		110.00	10,725.00	4.50%	487.58	597.58
第 9 年	10,725.00		110.00	10,615.00	4.50%	482.63	592.63
第 10 年	10,615.00		110.00	10,505.00	4.50%	477.68	587.68

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 11 年	10,505.00		165.00	10,340.00	4.50%	472.73	637.73
第 12 年	10,340.00		220.00	10,120.00	4.50%	465.30	685.30
第 13 年	10,120.00		220.00	9,900.00	4.50%	455.40	675.40
第 14 年	9,900.00		220.00	9,680.00	4.50%	445.50	665.50
第 15 年	9,680.00		220.00	9,460.00	4.50%	435.60	655.60
第 16 年	9,460.00		220.00	9,240.00	4.50%	425.70	645.70
第 17 年	9,240.00		220.00	9,020.00	4.50%	415.80	635.80
第 18 年	9,020.00		220.00	8,800.00	4.50%	405.90	625.90
第 19 年	8,800.00		220.00	8,580.00	4.50%	396.00	616.00
第 20 年	8,580.00		220.00	8,360.00	4.50%	386.10	606.10
第 21 年	8,360.00		385.00	7,975.00	4.50%	376.20	761.20
第 22 年	7,975.00		550.00	7,425.00	4.50%	358.88	908.88
第 23 年	7,425.00		550.00	6,875.00	4.50%	334.13	884.13
第 24 年	6,875.00		550.00	6,325.00	4.50%	309.38	859.38
第 25 年	6,325.00		550.00	5,775.00	4.50%	284.63	834.63
第 26 年	5,775.00		825.00	4,950.00	4.50%	259.88	1,084.88
第 27 年	4,950.00		1,100.00	3,850.00	4.50%	222.75	1,322.75
第 28 年	3,850.00		1,100.00	2,750.00	4.50%	173.25	1,273.25
第 29 年	2,750.00		1,100.00	1,650.00	4.50%	123.75	1,223.75
第 30 年	1,650.00		1,100.00	550.00	4.50%	74.25	1,174.25
第 31 年	550.00		550.00		4.50%	24.75	574.75
合计		**11,000.00**	**11,000.00**			**11,508.75**	**22,508.75**

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

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

洛宁县生活垃圾综合治理项目预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

2.净现金流入

以洛宁县生活垃圾综合治理项目建成后以垃圾回收收入、垃圾处理费收入、转运站租赁收入为基础，考虑垃圾分类补贴、垃圾处理成本、燃料及动力费、工资

及福利费、修理费、管理及其他费用和税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	46,552.55	1,668.95	1,649.34	1,629.34	1,608.99	1,588.25	1,628.74

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	1,607.09	1,585.00	1,562.45	1,539.48	1,580.77	1,556.76	1,532.31

（续上表）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
项目净收益	1,507.38	1,482.01	1,763.18	1,738.33	1,713.06	1,687.32	1,659.19	1,694.17

（续上表）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
项目净收益	1,663.26	1,631.84	1,599.83	1,564.00	1,593.26	1,553.22	1,512.61	1,452.42

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛宁县生活垃圾综合治理项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛宁县生活垃圾综合治理项目本息覆盖倍数为 2.07。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
46,552.55	22,508.75	24,043.80	2.07

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛宁县生活垃圾综合治理项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1.本专项评价报告仅供洛宁县生活垃圾综合治理项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

洛宁县地处豫西山区，洛河中上游，隶属十三朝古都洛阳市，全县总面积2,306.00平方公里，辖10镇8乡，388个行政村，52万人，其中农村人口39万人。地貌总体呈“七山二塬一分川”，是典型的山区农业县、林业县，属国家扶贫开发重点县。

2021年，洛宁县生产总值2,245,854.00万元，同比增长6.20%，第一产业完成增加值341,118.00万元，增长7.20%；第二产业完成增加值869,923.00万元，增长7.70%；第三产业完成增加值1,034,813.00万元，增长4.70%。三次产业结构为产业结构呈现15.20：38.70：46.10三二一格局。2021年，全县居民消费价格上涨100.10%。八大类商品呈4涨1平3降态势。

年末，全县环境保护系统共有155人，其中：环境监测人147人，环境监测站1个。全县烟尘控制区分为洛北县城规划区，面积达18.70平方千米，和洛南县城规划区，面积为8.70平方千米，面积共计27.40平方千米。建成环境噪声达标区1个，面积达10.06平方公里。工业废水排放达标率达100%以上。全年城区空气质量优良天数达到310天。

近年来，随着洛宁县城市建设的推进，洛宁县建设用地面积、常住人口规模迅速增长，并且随着人民生活水平提高，日均各类垃圾产生总量激增。但城乡垃圾处理设施及环境卫生配套设施建设却明显滞后于经济社会发展，存在以下突出问题：全县目前垃圾处理设施已超负荷运转，环境卫生设施数量不足、布局不合理，用地难落实难保障，不能满足城乡发展需求；混合收集造成垃圾易腐发臭、污水滴漏且不利垃圾处理；转运策略以车辆压缩方式为主，效率低、成本高；处理策略以填埋方式为主，土地资源利用率低；管理理念以“末端治理”为主，与可持续发展思想不符。

因此，为有效解决生活垃圾分类处理及资源化利用问题，以减量化、无害化、资源化为主线，以提高洛宁县环境质量为目标，洛宁县城市管理局提出了本项目的建设。

自2017年3月18日住房城乡建设部发布了《生活垃圾分类制度实施方案》

之后，国家各部委连续发布了多个加快推进生活垃圾分类工作开展的通知，包括《关于推进党政机关等公共机构生活垃圾分类工作的通知》、《关于加快推进部分重点城市生活垃圾分类工作的通知》等。本项目的实施，与出台的管理办法接轨，有助于推动洛宁县垃圾分类及无害化处理科学化、全面化的进程。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛宁县先进制造业开发区洛河南岸。

（二）建设规模及内容

本项目总占地面积 26.07 亩，总建设面积 6,740.44 平方米。其中城区新建 1 座生活垃圾分类转运中心；新建 5 座城区一体化公厕中转站，配套垃圾转运车辆 3 辆；原有生活垃圾场新建日处理 150.00 吨的渗滤液处理设备并实施生态修复；新建城乡生活垃圾转运站 3 座，配套垃圾转运车 3 辆；新建生活垃圾收费监管平台；项目实施后，城区垃圾日处理能力达 300.00 吨，生活垃圾分类实现城区全覆盖，进一步提升全县生态环境，为全县居民创造一个优美、舒适、清洁的城市环境。具体建设内容如下：

（1）生态修复工程

实施垃圾场生态修复，对现有生活垃圾场封场绿化，种植牧草 120.00 亩；建设日处理 150.00 吨的渗滤液处理设备。

（2）垃圾分类转运中心（300.00 吨/天）

垃圾分类转运中心占地面积 17,377.20 平方米，总建筑面积 6,740.44 平方米，其中垃圾处理收集车间 5,157.13 平方米，污水处理站 227.64 平方米，有害垃圾暂存处 152.76 平方米，门卫 35.00 平方米，自动洗车区 24.00 平方米，办公楼及宣教楼 1,143.91 平方米。购置垃圾分类处理设施 57 台（套），垃圾分类转运中心设计处理能力为 300 吨/天。

（3）乡镇生活垃圾转运

城乡生活垃圾转运站 3 座，单座垃圾转运站用地面积 1,224.34 平方米，建筑面积 230.00 平方米，其中中转站 180.00 平方米，控制室 15.00 平方米，休息室 15.00 平方米，工具室 10.00 平方米，卫生间 10.00 平方米，三座站合计购置垃圾转运车 3 辆。

（4）城区一体化公厕中转站

城区一体化公厕中转站 5 座，单座城区一体化公厕中转站用地面积 260.00 平方米，建筑面积 226.80 平方米，其中中转站 60.90 平方米，公厕 51.50 平方米，控制室 27.70 平方米，环卫驿站 81.90 平方米，五座站合计购置垃圾转运车 3 辆。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2024 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

本项目估算总投资 14,431.10 万元，其中：工程费用为 12,125.63 万元，工程建设其他费用 549.01 万元，预备费 1,013.96 万元，建设期利息 742.50 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	规模单位	规模	指标单位	估算指标	金额
一	**工程费用**					**12,125.63**
1	生态修复工程					1,134.68
1.1	场地整理	亩	120.00	元/亩	300.00	3.60
1.2	封场绿化	平方米	80,040.00	元/平方米	20.00	160.08
1.3	渗滤液设备	项	1	万元/项	971.00	971.00
2	垃圾分类转运中心（300 吨）					9,072.67
2.1	建安工程					1,573.67
2.1.1	垃圾处理收集车间	平方米	5,157.13	元/平方米	2,200.00	1,134.57
2.1.2	污水处理站	平方米	227.64	元/平方米	2,200.00	50.08
2.1.3	有害垃圾暂存处	平方米	152.76	元/平方米	2,000.00	30.55
2.1.4	门卫	平方米	35.00	元/平方米	3,000.00	10.50
2.1.5	自动洗车区	平方米	24.00	元/平方米	2,000.00	4.80
2.1.6	办公楼及宣教楼	平方米	1,143.91	元/平方米	3,000.00	343.17
2.2	室外工程					368.75
2.2.1	厂区道路及硬化	平方米	7,284.71	元/平方米	230.00	167.55
2.2.2	配套绿地	平方米	5,303.52	元/平方米	150.00	79.55
2.2.3	自控及监控系统	平方米	17,377.20	元/平方米	50.00	86.90

序号	项目	规模单位	规模	指标单位	估算指标	金额
2.2.4	其他配套工程	平方米	17,377.20	元/平方米	20.00	34.75
2.3	设备购置					7,130.25
2.3.1	垃圾分选模块	套	1	万元/套	1,466.00	1,466.00
2.3.2	大件破碎模块	套	1	万元/套	747.75	747.75
2.3.3	垃圾压缩模块	套	2	万元/套	625.00	1,250.00
2.3.4	中央集中控制	套	1	万元/套	326.50	326.50
2.3.5	闭路监控系统	套	1	万元/套	185.00	185.00
2.3.6	大屏显示	套	1	万元/套	55.00	55.00
2.3.7	27 方分体式垃圾箱	套	25	万元/套	25.40	635.00
2.3.8	污水处理模块	套	1	万元/套	613.00	613.00
2.3.9	环控模块	套	2	万元/套	191.00	382.00
2.3.10	智能快速卷帘门	套	5	万元/套	25.00	125.00
2.3.11	地磅	台	1	万元/台	35.00	35.00
2.3.12	洗车机	台	1	万元/台	65.00	65.00
2.3.13	电缆桥架	套	1	万元/套	40.00	40.00
2.3.14	宣教中心设备	项	1	万元/项	300.00	300.00
2.3.15	31 吨车厢可卸式垃圾车	台	10	万元/台	86.00	860.00
2.3.16	电动叉车	台	3	万元/台	15.00	45.00
3	城乡生活垃圾转运站（40 吨/天）					1,042.80

序号	项目	规模单位	规模	指标单位	估算指标	金额
其中	中转站	平方米	690.00	元/平方米	2,200.00	151.80
	垃圾压缩模块	套	3	万元/套	165.00	495.00
	污水暂存模块	套	3	万元/套	25.00	75.00
	环控模块	套	3	万元/套	35.00	105.00
	垃圾转运车辆	辆	3	万元/辆	72.00	216.00
4	城区一体化公厕中转站					715.48
其中	中转站	平方米	1,134.00	元/平方米	2,200.00	249.48
	一体式垃圾压缩站	套	5	万元/套	30.00	150.00
	污水暂存模块	套	5	万元/套	15.00	75.00
	除臭模块	套	5	万元/套	5.00	25.00
	25 吨车厢可卸式垃圾车	辆	3	万元/辆	72.00	216.00
5	生活垃圾收费监管平台	项	1	万元/项	160.00	160.00
二	**工程建设其他费用**					**549.01**
1	项目招标服务费					31.60
2	勘察设计费用					121.26
3	建设单位管理费					80.63
4	工程监理费					127.88
5	工程保险费					36.38
6	前期咨询费					30.00

序号	项目	规模单位	规模	指标单位	估算指标	金额
7	场地平整及临时设施费					121.26
三	**基本预备费**					**1,013.96**
四	**建设期利息**					**742.50**
	合计					**14,431.10**

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.项目分年度资金筹措计划

本项目总投资 14,431.10 万元，其中，财政预算资金 3,431.10 万元，专项债券资金 11,000.00 万元。

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年 1-12 月	2024 年 1-12 月	合计	占比
财政预算资金	1,369.72	2,061.38	3,431.10	23.78%
专项债券资金	5,500.00	5,500.00	11,000.00	76.22%
合计	**6,869.72**	**7,561.38**	**14,431.10**	**100.00%**
占比	**47.60%**	**52.40%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛宁县城市管理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。

单位名称	洛宁县城市管理局
统一社会信用代码	11410328MB05997464
机构性质	行政单位
法定代表人	吴欣江
机构地址	洛宁县永宁大道 87 号
赋码机关	洛宁县机构编制委员会办公室

洛宁县城市管理局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛宁县生活垃圾综合治理项目预期收益主要为垃圾回收收入、垃圾处理费收入、转运站租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4.预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

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%。考虑居民消费价格上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛宁县城市管理局，主管部门为洛宁县城市管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛宁县城市管理局，项目建设及运营单位均为洛宁县城市管理局。

关于项目债券资金使用，由洛宁县城市管理局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛宁县城市管理局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛宁县城市管理局根据运营情况及时向洛宁县财政局上缴项目运营收益，由洛宁县城市管理局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	垃圾分类转运中心 城乡生活垃圾转运站	垃圾回收收入	44,545.02	87.50%
2	垃圾分类转运中心 城乡生活垃圾转运站	垃圾处理费收入	2,014.92	3.96%
3	城乡生活垃圾转运站	转运站租赁收入	4,350.00	8.54%
合计			**52,137.42**	**100.00%**

（1）垃圾回收收入

①数量：

根据可研及建设单位统计数据，洛宁县城区平均日产生垃圾量为 150.00 吨。

②价格：

根据中国废品站网（https://m.feipinzhan.com/quote/show-56285.html）2022 年 11 月 9 日废品回收价格行情表：

类目	名称	单价（元/斤）	元/吨
废纸类	黄纸（纯色纸箱，如家电包装箱）	1.00	2,000.00
	花纸（印刷纸箱，如矿泉水纸箱）	0.80	1,600.00
	统纸（黄纸和花纸混合）	1.00	2,000.00
	书纸(各类书籍，不包含杂志)	1.20	2,400.00
	报纸(各类报纸，不包含画报)	1.10	2,200.00
	杂纸（其他可回收的纸品）	0.80	1,600.00
金属类	铝（铝制品，如可口可乐）	3.50	7,000.00
	纯铝（非易拉罐）	6.00	12,000.00
	黄铜（黄铜及黄铜制品）	18.00	36,000.00
	紫铜（紫铜及紫铜制品）	28.00	56,000.00
	铁（薄铁制品）	1.00	2,000.00

类目	名称	单价（元/斤）	元/吨
	铁（厚，铁板，铁块）	1.50	3,000.00
	不锈钢（不锈钢制品）	3.50	7,000.00
塑料类	废编织袋（白色）	0.50	1,000.00
	废编织袋（杂色）	0.40	800.00
	塑料瓶（透明干净的矿泉水瓶）	0.80	1,600.00
	塑料瓶（杂色）	0.60	1,200.00
	泡沫板（白色泡沫板）	0.30	600.00
	塑料筐（白色装水果的塑料筐）	0.30	600.00
衣服类	干净完好的衣服	0.50	1,000.00
废轮胎	钢丝胎	0.35	700.00
	线胎	0.20	400.00

由以上调查数据可知废纸类回收价格在 1,600.00-2,400.00 元/吨之间，金属类回收价格在 2,000.00-56,000.00 元/吨之间，塑料类回收价格在 6000.00-1,600.00 元/吨之间，衣服类回收价格为 1,000.00 元/吨，废轮胎回收价格在 400.00-700.00 元/吨之间。另根据项目单位对洛阳源鑫废旧物资回收有限公司及洛宁县龙飞再生资源有限公司的调研数据《洛阳市废品回收市场询价表》（详见收支测算佐证资料/附件 1），综合考虑本项目的区位条件、项目特点，基于谨慎性原则，本次测算可回收垃圾综合回收单价暂按 900.00 元/吨，考虑居民消费价格上涨因素，价格增长标准按照每五年增长 5%的增长率递增。

③负荷率：

根据《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城市生活垃圾分类实施方案的通知》（洛政办〔2022〕64 号）：“2022 年底前，城市区生活垃圾分类覆盖率达到 80%以上，生活垃圾回收利用率达到 30%以上”。根据建设单位统计数据，目前洛宁县垃圾回收率为 25%左右，基于谨慎性原则，本次测算运营期间前 15 年垃圾回收率按 25%，15 年之后垃圾回收率按 30%。

（2）垃圾处理费收入

①数量：

根据可研及建设单位统计数据，洛宁县目前城区人口 13.50 万人，约 3.86 万户。

②价格：

根据《洛阳市人民政府关于印发洛阳市城市生活垃圾处理费征收管理办法的通知》（洛政〔2016〕54号），附件第二条：“城市居民（含建成区内实行生活垃圾集中处理的居住户）按户计收，每户每月为5.00元”，（详见收支测算佐证资料/附件3）。因此本项目垃圾处理费按5.00元/户/月测算，考虑本项目公益性，运营期间暂不考虑单价增长因素。

③负荷率：

本项目运营期间负荷率按30%。

（3）转运站租赁收入

①数量：

本项目建设城乡生活垃圾转运站3座。

②价格：

根据洛宁县城市管理局与洛宁县轩洁环保科技有限公司签订的《垃圾压缩中转站运行承包意向协议》（详见收支测算佐证资料/附件4），中转站由洛宁县轩洁环保科技有限公司整体承包，承包费用共计150.00万元，每年支付一次。本次按150.00万元/年测算，考虑本项目公益性，运营期间暂不考虑单价增长因素。

2. 运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）垃圾分类补贴

洛宁县目前城区人口13.50万人，约3.86万户，每户每月生活垃圾分类补贴25.00元。

（2）垃圾处理成本

本项目每年垃圾处理量为5.48万吨，每吨处理成本95.00元。考虑近三年居民消费价格上涨因素，成本费用增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（3）燃料及动力费

①水费

本项目年耗水量11.60万吨。根据《洛阳市发展和改革委员会关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》（洛发改〔2020〕5号），非居民用户用水价格为4.10元/吨，本次测算用水价格按4.10元/吨。

②电费

本项目年耗电量29.16万度。根据《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）附件1，河南省工商业及其他用电收费价格在0.57元/度-0.75元/度之间，本次测算用电价格按0.75元/度。

考虑近三年居民消费价格上涨因素，本项目燃料及动力费增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（4）工资及福利费

为保证项目正常运营，本项目建成后定员55人，其中管理人员5人，年平均工资按6.00万元/人预测；普通员工50人，年平均工资按4.80万元/人预测。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。福利费按工资的14.00%计提。

（5）修理费

本项目运营期内固定资产修理维护费按年折旧的5.00%进行测算。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（6）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照工资及福利费的2.00%进行测算。

（5）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9%，电费、修理费按13%测算，固定资产修理费及其他费用按6%测算，房产税按12%测算；销项税垃圾回收收入、垃圾处理费收入按6%测算，转运站租赁收入按9%测算；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	增值税	17.70									
	销项税	2,994.64	86.11	86.11	86.11	86.11	86.11	89.60	89.60	89.60	89.60
	建设期进项	1,451.61	1,451.61								
	运营期进项	1,525.33	38.68	39.51	40.36	41.21	42.09	42.98	43.89	44.82	45.77
	待抵扣进项税		1,404.18	1,357.58	1,311.83	1,266.93	1,222.91	1,176.29	1,130.58	1,085.80	1,041.97
2	附加税	1.77									
	城市维护建设税	0.89									
	教育费附加	0.53									
	地方教育费附加	0.35									
3	房产税		16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51
	折旧及摊销	12,197.11	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59
	债券利息	10,766.25	495.00	495.00	495.00	495.00	492.53	487.58	482.63	477.68	472.73
	利润总额	1,669.04	-144.27	-156.59	-169.14	-181.90	-192.41	-142.55	-151.17	-160.06	-169.23
4	所得税	991.51									
5	**税费合计**	**1,489.77**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税										
	销项税	89.60	93.26	93.26	93.26	93.26	93.26	113.27	113.27	113.27	113.27

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	建设期进项										
	运营期进项	46.73	47.71	48.72	49.74	50.78	51.84	52.93	54.04	55.16	56.31
	待抵扣进项税	999.10	953.55	909.01	865.49	823.01	781.59	721.25	662.02	603.91	546.95
2	附加税										
	城市维护建设税										
	教育费附加										
	地方教育费附加										
3	房产税	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51
	折旧及摊销	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59
	债券利息	465.30	455.40	445.50	435.60	425.70	415.80	405.90	396.00	386.10	376.20
	利润总额	-176.18	-119.87	-125.02	-130.41	-136.10	-142.04	185.00	178.31	171.33	164.01
4	所得税							46.25	44.58	42.83	41.00
5	**税费合计**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**16.51**	**62.76**	**61.09**	**59.34**	**57.51**

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	增值税										17.70
	销项税	113.27	118.12	118.12	118.12	118.12	118.12	123.21	123.21	123.21	123.21
	建设期进项										
	运营期进项	57.48	58.68	59.90	61.13	62.41	63.73	65.08	66.47	67.87	69.31
	待抵扣进项税	491.16	431.72	373.50	316.51	260.80	206.41	148.28	91.54	36.20	

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
2	附加税										1.77
	城市维护建设税										0.89
	教育费附加										0.53
	地方教育费附加										0.35
3	房产税	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51
	折旧及摊销	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59	420.59
	债券利息	358.88	334.13	309.38	284.63	259.88	222.75	173.25	123.75	74.25	24.75
	利润总额	163.70	251.27	257.72	263.82	269.45	286.85	401.07	430.01	458.54	484.90
4	所得税	40.93	62.82	64.43	65.96	67.36	71.71	100.27	107.50	114.64	121.23
5	**税费合计**	**57.44**	**79.33**	**80.94**	**82.47**	**83.87**	**88.22**	**116.78**	**124.01**	**131.15**	**157.21**

3、项目净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**50,909.94**	**1,452.48**	**1,452.48**	**1,452.48**	**1,452.48**	**1,452.48**	**1,514.13**	**1,514.13**	**1,514.13**	**1,514.13**
1	垃圾回收收入	44,545.02	1,233.00	1,233.00	1,233.00	1,233.00	1,233.00	1,294.65	1,294.65	1,294.65	1,294.65
	单价（元/吨）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	945.00	945.00	945.00	945.00
	数量（万吨/年）		5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48
	回收率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
2	垃圾处理费收入	2,014.92	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48
	年/月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	单价（元/户/月）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量（万户）		3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
	负荷率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
3	转运站租赁收入	4,350.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价（元/座/年）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	数量（座）		3	3	3	3	3	3	3	3	3
二	**成本支出**	**4,357.39**	**-216.47**	**-196.86**	**-176.86**	**-156.51**	**-135.77**	**-114.61**	**-92.96**	**-70.87**	**-48.32**

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	垃圾分类补贴	33,582.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00
2	垃圾处理成本	20,505.18	520.60	531.56	542.74	554.14	565.76	577.65	589.76	602.14	614.80
3	燃料及动力费	2,752.05	69.43	71.05	72.69	74.31	75.94	77.57	79.31	81.05	82.80
①	水费	1,876.67	47.56	48.60	49.65	50.69	51.74	52.78	53.94	55.10	56.26
②	电费	875.38	21.87	22.45	23.04	23.62	24.20	24.79	25.37	25.95	26.54
2	工资及福利费	12,121.95	307.80	314.26	320.86	327.60	334.48	341.50	348.67	355.99	363.47
3	修理费	827.98	21.03	21.47	21.92	22.38	22.85	23.33	23.82	24.32	24.83
4	管理费及其他费用	242.46	6.16	6.29	6.42	6.55	6.69	6.83	6.97	7.12	7.27
5	税费	1,489.77	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51
三	**净收益**	**46,552.55**	**1,668.95**	**1,649.34**	**1,629.34**	**1,608.99**	**1,588.25**	**1,628.74**	**1,607.09**	**1,585.00**	**1,562.45**

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**1,514.13**	**1,578.86**	**1,578.86**	**1,578.86**	**1,578.86**	**1,578.86**	**1,932.30**	**1,932.30**	**1,932.30**	**1,932.30**
1	垃圾回收收入	1,294.65	1,359.38	1,359.38	1,359.38	1,359.38	1,359.38	1,712.82	1,712.82	1,712.82	1,712.82
	单价（元/吨）	945.00	992.25	992.25	992.25	992.25	992.25	1,041.86	1,041.86	1,041.86	1,041.86
	数量（万吨/年）	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48
	回收率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	30%	30%	30%	30%
2	垃圾处理费收入	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48
	年/月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	单价（元/户/月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量（万户）	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
	负荷率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
3	转运站租赁收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价（元/座/年）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	数量（座）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
二	**成本支出**	**-25.35**	**-1.91**	**22.10**	**46.55**	**71.48**	**96.85**	**169.12**	**193.97**	**219.24**	**244.98**
1	垃圾分类补贴	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00
2	垃圾处理成本	627.73	640.94	654.42	668.18	682.21	696.51	711.14	726.10	741.33	756.90
3	燃料及动力费	84.54	86.28	88.15	90.00	91.86	93.71	95.70	97.67	99.64	101.62
①	水费	57.42	58.58	59.86	61.13	62.41	63.68	65.08	66.47	67.86	69.25
②	电费	27.12	27.70	28.29	28.87	29.45	30.03	30.62	31.20	31.78	32.37
2	工资及福利费	371.10	378.90	386.86	394.99	403.29	411.76	420.40	429.22	438.24	447.44
3	修理费	25.35	25.88	26.42	26.97	27.54	28.12	28.71	29.31	29.93	30.56
4	管理费及其他费用	7.42	7.58	7.74	7.90	8.07	8.24	8.41	8.58	8.76	8.95
5	税费	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	62.76	61.09	59.34	57.51
三	**净收益**	**1,539.48**	**1,580.77**	**1,556.76**	**1,532.31**	**1,507.38**	**1,482.01**	**1,763.18**	**1,738.33**	**1,713.06**	**1,687.32**

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**营业收入**	**1,932.30**	**2,017.93**	**2,017.93**	**2,017.93**	**2,017.93**	**2,017.93**	**2,107.86**	**2,107.86**	**2,107.86**	**2,107.86**
1	垃圾回收收入	1,712.82	1,798.45	1,798.45	1,798.45	1,798.45	1,798.45	1,888.38	1,888.38	1,888.38	1,888.38
	单价（元/吨）	1,041.86	1,093.95	1,093.95	1,093.95	1,093.95	1,093.95	1,148.65	1,148.65	1,148.65	1,148.65
	数量（万吨/年）	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48
	回收率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
2	垃圾处理费收入	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48	69.48
	年/月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	单价（元/户/月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量（万户）	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
	负荷率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
3	转运站租赁收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价（元/座/年）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	数量（座）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
二	**成本支出**	**273.11**	**323.76**	**354.67**	**386.09**	**418.10**	**453.93**	**514.60**	**554.64**	**595.25**	**655.44**
1	垃圾分类补贴	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00	1,158.00
2	垃圾处理成本	772.79	789.01	805.56	822.49	839.76	857.40	875.43	893.79	912.58	931.76
3	燃料及动力费	103.71	105.80	107.90	109.98	112.19	114.69	117.19	119.81	122.42	125.04
①	水费	70.76	72.27	73.78	75.28	76.91	78.53	80.16	81.90	83.64	85.38
②	电费	32.95	33.53	34.12	34.70	35.28	36.16	37.03	37.91	38.78	39.66

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
2	工资及福利费	456.83	466.43	476.22	486.22	496.44	506.86	517.50	528.37	539.46	550.79
3	修理费	31.20	31.86	32.53	33.21	33.91	34.62	35.35	36.09	36.85	37.62
4	管理费及其他费用	9.14	9.33	9.52	9.72	9.93	10.14	10.35	10.57	10.79	11.02
5	税费	57.44	79.33	80.94	82.47	83.87	88.22	116.78	124.01	131.15	157.21
三	**净收益**	**1,659.19**	**1,694.17**	**1,663.26**	**1,631.84**	**1,599.83**	**1,564.00**	**1,593.26**	**1,553.22**	**1,512.61**	**1,452.42**

4、现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	50,909.94			1,452.48	1,452.48	1,452.48	1,452.48	1,452.48	1,514.13	1,514.13	1,514.13
经营活动现金流出	4,357.39			-216.47	-196.86	-176.86	-156.51	-135.77	-114.61	-92.96	-70.87
经营活动产生的现金净额	**46,552.55**			**1,668.95**	**1,649.34**	**1,629.34**	**1,608.99**	**1,588.25**	**1,628.74**	**1,607.09**	**1,585.00**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	14,431.10	6,869.72	7,561.38								
投资活动产生的现金净额	**-14,431.10**	**-6,869.72**	**-7,561.38**								
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	3,431.10	1,369.72	2,061.38								
债券资金	11,000.00	5,500.00	5,500.00								
银行借款											
偿还债券本金	11,000.00						55.00	110.00	110.00	110.00	110.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	10,766.25			495.00	495.00	495.00	495.00	492.53	487.58	482.63	477.68
支付银行借款利息											
筹资活动产生的现金净额	**-7,335.15**	**6,869.72**	**7,561.38**	**-495.00**	**-495.00**	**-495.00**	**-550.00**	**-602.53**	**-597.58**	**-592.63**	**-587.68**

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
四、净现金流量	**24,786.30**			**1,173.95**	**1,154.34**	**1,134.34**	**1,058.99**	**985.73**	**1,031.17**	**1,014.47**	**997.33**
五、累计现金流量	**24,786.30**			**1,173.95**	**2,328.29**	**3,462.63**	**4,521.62**	**5,507.35**	**6,538.51**	**7,552.98**	**8,550.30**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	1,514.13	1,514.13	1,578.86	1,578.86	1,578.86	1,578.86	1,578.86	1,932.30	1,932.30	1,932.30	1,932.30
经营活动现金流出	-48.32	-25.35	-1.91	22.10	46.55	71.48	96.85	169.12	193.97	219.24	244.98
经营活动产生的现金净额	**1,562.45**	**1,539.48**	**1,580.77**	**1,556.76**	**1,532.31**	**1,507.38**	**1,482.01**	**1,763.18**	**1,738.33**	**1,713.06**	**1,687.32**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、筹资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	165.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	385.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	472.73	465.30	455.40	445.50	435.60	425.70	415.80	405.90	396.00	386.10	376.20
支付银行借款利息											
筹资活动产生的现金净额	**-637.73**	**-685.30**	**-675.40**	**-665.50**	**-655.60**	**-645.70**	**-635.80**	**-625.90**	**-616.00**	**-606.10**	**-761.20**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
四、净现金流量	**924.73**	**854.18**	**905.37**	**891.26**	**876.71**	**861.68**	**846.21**	**1,137.28**	**1,122.33**	**1,106.96**	**926.12**
五、累计现金流量	**9,475.03**	**10,329.21**	**11,234.58**	**12,125.84**	**13,002.55**	**13,864.23**	**14,710.44**	**15,847.72**	**16,970.05**	**18,077.01**	**19,003.13**

（续）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	1,932.30	2,017.93	2,017.93	2,017.93	2,017.93	2,017.93	2,107.86	2,107.86	2,107.86	2,107.86
经营活动现金流出	273.11	323.76	354.67	386.09	418.10	453.93	514.60	554.64	595.25	655.44
经营活动产生的现金净额	**1,659.19**	**1,694.17**	**1,663.26**	**1,631.84**	**1,599.83**	**1,564.00**	**1,593.26**	**1,553.22**	**1,512.61**	**1,452.42**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	550.00	550.00	550.00	550.00	825.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	550.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	358.88	334.13	309.38	284.63	259.88	222.75	173.25	123.75	74.25	24.75
支付银行借款利息										
筹资活动产生的现金净额	**-908.88**	**-884.13**	**-859.38**	**-834.63**	**-1,084.88**	**-1,322.75**	**-1,273.25**	**-1,223.75**	**-1,174.25**	**-574.75**

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
四、净现金流量	750.32	810.05	803.89	797.22	514.96	241.25	320.01	329.47	338.36	877.67
五、累计现金流量	19,753.44	20,563.49	21,367.37	22,164.59	22,679.54	22,920.79	23,240.80	23,570.27	23,908.63	24,786.30

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

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		247.50	247.50	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	1,668.95
第 4 年		495.00	495.00	1,649.34
第 5 年		495.00	495.00	1,629.34
第 6 年	55.00	495.00	550.00	1,608.99
第 7 年	110.00	492.53	602.53	1,588.25
第 8 年	110.00	487.58	597.58	1,628.74
第 9 年	110.00	482.63	592.63	1,607.09
第 10 年	110.00	477.68	587.68	1,585.00
第 11 年	165.00	472.73	637.73	1,562.45
第 12 年	220.00	465.30	685.30	1,539.48
第 13 年	220.00	455.40	675.40	1,580.77
第 14 年	220.00	445.50	665.50	1,556.76
第 15 年	220.00	435.60	655.60	1,532.31
第 16 年	220.00	425.70	645.70	1,507.38
第 17 年	220.00	415.80	635.80	1,482.01
第 18 年	220.00	405.90	625.90	1,763.18
第 19 年	220.00	396.00	616.00	1,738.33
第 20 年	220.00	386.10	606.10	1,713.06
第 21 年	385.00	376.20	761.20	1,687.32
第 22 年	550.00	358.88	908.88	1,659.19
第 23 年	550.00	334.13	884.13	1,694.17
第 24 年	550.00	309.38	859.38	1,663.26
第 25 年	550.00	284.63	834.63	1,631.84
第 26 年	825.00	259.88	1,084.88	1,599.83

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 27 年	1,100.00	222.75	1,322.75	1,564.00
第 28 年	1,100.00	173.25	1,273.25	1,593.26
第 29 年	1,100.00	123.75	1,223.75	1,553.22
第 30 年	1,100.00	74.25	1,174.25	1,512.61
第 31 年	550.00	24.75	574.75	1,452.42
合计	**11,000.00**	**11,508.75**	**22,508.75**	**46,552.55**
本息覆盖倍数	**2.07**			

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。

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 2.07，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

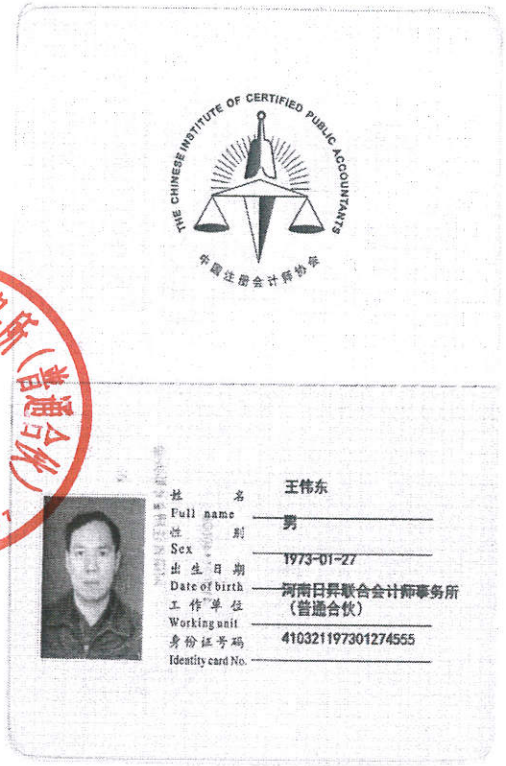
2020年3月30日

证书编号：410001140008
No. of Certificate

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

发证日期：2008
Date of Issuance

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4100001157357



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

姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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

发证日期：
Date of Issuance 2017年 05 月 17 日

年 月 日
/y /m /d

4

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太（集团）河南分所 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



姓名 Full name 聂渊博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410185198501026519

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

8

平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0538 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0538 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目拟申请政府专项债券资金15,000.00万元,其中:2022年计划使用6300.00万元，2023年计划使用8700.00万元。本次申请使用8700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次,债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第1年		6,300.00		6,300.00	283.50	283.50
第2年	6,300.00	8,700.00		15,000.00	675.00	675.00
第3年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第4年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第5年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
第6年	15,000.00		15.00	14,985.00	675.00	690.00
第7年	14,985.00		150.00	14,835.00	674.33	824.33
第8年	14,835.00		150.00	14,685.00	667.58	817.58
第9年	14,685.00		150.00	14,535.00	660.83	810.83

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 10 年	14,535.00		150.00	14,385.00	654.08	804.08
第 11 年	14,385.00		165.00	14,220.00	647.33	812.33
第 12 年	14,220.00		300.00	13,920.00	639.90	939.90
第 13 年	13,920.00		300.00	13,620.00	626.40	926.40
第 14 年	13,620.00		300.00	13,320.00	612.90	912.90
第 15 年	13,320.00		300.00	13,020.00	599.40	899.40
第 16 年	13,020.00		300.00	12,720.00	585.90	885.90
第 17 年	12,720.00		300.00	12,420.00	572.40	872.40
第 18 年	12,420.00		300.00	12,120.00	558.90	858.90
第 19 年	12,120.00		300.00	11,820.00	545.40	845.40
第 20 年	11,820.00		300.00	11,520.00	531.90	831.90
第 21 年	11,520.00		345.00	11,175.00	518.40	863.40
第 22 年	11,175.00		750.00	10,425.00	502.88	1,252.88
第 23 年	10,425.00		750.00	9,675.00	469.13	1,219.13
第 24 年	9,675.00		750.00	8,925.00	435.38	1,185.38
第 25 年	8,925.00		750.00	8,175.00	401.63	1,151.63
第 26 年	8,175.00		825.00	7,350.00	367.88	1,192.88
第 27 年	7,350.00		1,500.00	5,850.00	330.75	1,830.75
第 28 年	5,850.00		1,500.00	4,350.00	263.25	1,763.25
第 29 年	4,350.00		1,500.00	2,850.00	195.75	1,695.75
第 30 年	2,850.00		1,500.00	1,350.00	128.25	1,628.25
第 31 年	1,350.00		1,350.00		60.75	1,410.75
合计		**15,000.00**	**15,000.00**		**15,909.80**	**30,909.80**

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为住院收入；在 30 年期债券存续期运营收入合计为 312,716.96 万元、运营成本合计为 271,876.09 万元，偿债净收益合计为 40,840.87 万元。

2、净现金流入

以平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目建成后以住院收入为基础，考虑人员费用、药品材料费及其他支出等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	605.98	654.79	708.01	765.89	828.63	896.44

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
项目净收益	969.62	1,048.39	1,136.01	1,229.90	1,330.32	1,428.06

（续上表）

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
项目净收益	1,458.06	1,488.66	1,519.91	1,551.83	1,584.42	1,617.69

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
项目净收益	1,651.67	1,686.36	1,721.77	1,757.94	1,794.85	1,832.54

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
项目净收益	1,871.03	1,910.33	1,930.59	1,930.59	1,930.59	40,840.87

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目本息覆盖倍数为 1.33。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
40,840.87	30,693.80	10,147.07	1.33

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）
中国·郑州

中国注册会计师：王伟东 410001140008

中国注册会计师：王庆忠 110100750169

二〇二二年五月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，认真落实习近平总书记关于中医药工作的重要论述，促进中医药传承创新发展，中共中央、国务院提出《关于促进中医药传承创新发展的意见》。

中医药学是中华民族的伟大创造，是中国古代科学的瑰宝，也是打开中华文明宝库的钥匙，为中华民族繁衍生息作出了巨大贡献，对世界文明进步产生了积极影响。党和政府高度重视中医药工作，特别是党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央把中医药工作摆在更加突出的位置，中医药改革发展取得显著成绩。同时也要看到，中西医并重方针仍需全面落实，遵循中医药规律的治理体系亟待健全，目前我时中医药发展基础和人才建设还比较薄弱，中医药传承不足、创新不够、作用发挥不充分，因此需采取有效措施解决以上问题，切实把中医药这一祖先留给我们的宝贵财富继承好、发展好、利用好。

特别是新冠肺炎疫情发生以来，坚持中西医结合、中西药并用，中医药全面参与疫情防控救治，作出了重要贡献。传承创新发展中医药是新时代中国特色社会主义事业的重要内容，是中华民族伟大复兴的大事，对于坚持中西医并重、打造中医药和西医药相互补充协调发展的中国特色卫生健康发展模式，发挥中医药原创优势、推动我国生命科学实现创新突破，弘扬中华优秀传统文化、增强民族自信和文化自信，促进文明互鉴和民心相通、推动构建人类命运共同体具有重要意义。

《“健康中国 2030”规划纲要》提出了“充分发挥中医药独特优势”提高中医药服务能力，实施中医临床优势培育工程，强化中医药防治优势病种研究，加强中西医结合，提高重大疑难病、危急重症临床疗效。大力发展中医非药物疗法，使其在常见病、多发病和慢性病防治中发挥独特作用。发展中医特色康复服务。到 2030 年，中医药在治未病中的主导作用、在重大疾病治疗中的协同作用、在疾病康复中的核心作用得到充分发挥。发展中医养生保健治未病服务，实施中医治未病健康工程，将中医药优势与健康管理结合，探索融健康文化、健康管理、

健康保险为一体的中医健康保障模式。鼓励社会力量举办规范的中医养生保健机构，加快养生保健服务发展。推进中医药继承创新，实施中医药传承创新工程，重视中医药经典医籍研读及挖掘，全面系统继承历代各家学术理论、流派及学说，不断弘扬当代名老中医药专家学术思想和临床诊疗经验，挖掘民间诊疗技术和方药，推进中医药文化传承与发展。

为了贯彻落实《中共中央、国务院关于促进中医药传承创新发展的意见》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《“健康中国 2030”规划纲要》等国家战略规划对于中医药的传承、创新、发展的思想，以及充分发挥中医药在疾病预防、治疗、康复中的独特优势，项目单位提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于平顶山市中医医院新城区分院院内，平顶山市中医医院新城区分院（含全科医生临床培养基地）位于平顶山市新城区，南临滍阳路，北临复兴路，西临翠竹路。

（二）建设规模及内容

根据河南中屹工程咨询有限公司编制的《平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目可行性研究报告》和平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2022〕25 号）。项目主要建设内容包括：

项目拟建设中医药传承创新大楼一栋，地上 15 层，地下 1 层。拟建总建筑面积 31,020.20 ㎡，其中地上建筑面积 24,363.60 ㎡，地下建筑面积 6,656.60 ㎡。

项目地上建筑设置功能包含：医史馆 553.26 ㎡，治未病中心 1,604.94 ㎡，中药标本展厅 397.47 ㎡，中医药培训基地 2,816.09 ㎡，病房 18,812.90 ㎡，配电间 178.94 ㎡。

同时配套给排水、供配电、消防等设施。

项目建设内容规模见下表：

序号	项目	单位	指标	备注
一	平顶山市中医医院新院区总用地面积	㎡	59,973.30	

序号	项目	单位	指标	备注
二	平顶山市中医医院新院区规划总建筑面积面积	㎡	175,153.05	
1	一期已建总建筑面积	㎡	113,202.50	
1.1	地上		89,160.22	
1.2	地下		24,042.28	
2	本次规划建筑面积	㎡	31,020.20	框架剪力墙 15 层
2.1	地上建筑面积	㎡	24,363.60	
其中	医史馆	㎡	553.26	
	治未病中心	㎡	1,604.94	
	中药标本展厅	㎡	397.47	
	中医药培训基地	㎡	2,816.09	
	病房	㎡	18,812.90	
	配电间	㎡	178.94	
2.2	地下建筑面积	㎡	6,656.60	地下建筑 6,441.06 ㎡，出库坡道面积 215.54 ㎡
2.3	床位数	张	600.00	
2.4	地下车位数	个	297.00	

（三）项目建设期

本项目建设期 30 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 25,000.00 万元，其中：工程费用 19,928.39 万元，工程建设其他费用 1,969.76 万元，预备费 1,751.85 万元，建设期债券利息 1,350.00 万元。项目投资估算表如下：

序号	费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
一	工程费用	15,525.88	3,688.01	714.50		19,928.39
1	主体建筑	10,327.18				10,327.18
1.1	地上	7,065.44				7,065.44
1.2	地下	3,261.73				3,261.73
2	装修工程	4,917.98				4,917.98
2.1	地上	4,385.45				4,385.45

序号	费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
2.2	地下	532.53				532.53
3	安装工程		3,558.01			3,558.01
3.1	给排水		310.20			310.20
3.2	供配电		620.40			620.40
3.3	弱电		465.30			465.30
3.4	消防		496.32			496.32
3.5	安防		124.08			124.08
3.6	暖通		372.24			372.24
3.8	空调		1,169.45			1,169.45
4	设备购置及安装			714.50		714.50
4.1	充电桩			22.50		22.50
4.2	呼叫系统			240.00		240.00
4.3	信息化建设			300.00		300.00
4.4	电梯			152.00		152.00
5	室外配套工程	280.72	130.00			410.72
5.1	照明		10.00			10.00
5.2	外部电源接入		60.00			60.00
5.3	供水引入		40.00			40.00
5.4	给排水		20.00			20.00
5.5	绿化	29.24				29.24
5.6	地面硬化	251.48				251.48
二	工程建设其他费用				1,969.76	1,969.76
1	项目建设管理费				290.00	290.00
2	工程监理费				398.57	398.57
3	工程设计费				476.28	476.28
4	工程勘察费				99.64	99.64
5	前期工作咨询费				20.00	20.00

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

资金来源	金额	占比
财政资金	10,000.00	40.00%
专项债券资金	15,000.00	60.00%
合计	**25,000.00**	**100.00%**

除专项债券及财政资金外，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。

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	2023 年	2024 年	2025 年	金额
财政资金	1,000.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	10,000.00
专项债券资金	1,500.00	13,500.00	-	-	15,000.00
合计	**2,500.00**	**18,500.00**	**3,000.00**	**1,000.00**	**25,000.00**
占比	**10.00%**	**74.00%**	**12.00%**	**4.00%**	**100.00%**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

平顶山市卫生健康委员会为本项目主管部门，平顶山市中医医院为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市中医医院
统一社会信用代码	12410400416846480Y
住所	河南省平顶山市新华区中兴路北段西 4 号
负责人	李德江

登记机关	平顶山市事业单位登记管理局

平顶山市中医医院无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

平顶山市中医医院中医药传承创新大楼建设项目预期收益主要为住院收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为平顶山市中医医院，平顶山市中医医院负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给平顶山市中医医院。项目运营期内，平顶山市中医医院负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于住院收入组成。医院近三年基本数字表具体如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平均增长率
1、门诊收入（万元）	**8,277.31**	**6,413.29**	**7,953.96**	
①全年天数（天）	365	365	365	
②每天门诊人次	1,218	834	1,078	-1.14%
③每年门诊人次	444,558	304,528	393,293	
④人均收费（元/人次）	186.19	210.60	202.24	4.57%
2、住院收入（万元）	**9,700.14**	**6,985.68**	**8,204.48**	

项目	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平均增长率
①全年天数（天）	365.00	365.00	365.00	
②平均每天使用床位	568.00	367.00	424.00	-9.93%
③实际占用床位日	207,404.00	134,073.00	154,898.00	
④每床位日收费（元/床）	467.69	521.04	529.67	6.53%
收入合计（万元）	**17,977.45**	**13,398.97**	**16,158.44**	

1）床位：目前医院编制床位 1,000 张，现有开放床位 613 张，本项目建成后新增床位 600 张。本项目建设地址市政基础设施完善，交通便利，同时项目建成后实施中医临床优势培育工程，强化中医药防治优势病种研究，加强中西医结合，提高重大疑难病、危急重症临床疗效，基于谨慎性原则，本项目投入运营后第一年以新增床位的 40.00%为基数，每天使用床位数按 6.00%的增长率进行增长，每天使用床位数增长至 450 张后停止增长。

2）每床位日收费：根据平顶山市中医医院近三年基本数字表，2019-2020 年每床位日收费增长率为 11.41%，2020-2021 年每床位日收费增长率为 1.66%，近三年平均增长率为 6.53%。基于谨慎性原则，本项目以医院 2021 年每床位日收费为基数，运营期内每床位日收费以 2.10%增长率进行测算，每床位日收费达到 900.00 元后停止增长。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1、住院收入（万元）	**4,639.91**	**5,013.66**	**5,421.28**	**5,864.41**	**6,344.73**	**4,639.91**
①年/天	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	240	254	269	285	302	240
③实际占用床位日（①*②）	87,600	92,710	98,185	104,025	110,230	87,600
④每床位日收费	529.67	540.79	552.15	563.75	575.59	529.67
小计	**4,639.91**	**5,013.66**	**5,421.28**	**5,864.41**	**6,344.73**	**4,639.91**

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1、住院收入（万元）	**7,424.35**	**8,027.47**	**8,698.38**	**9,417.24**	**10,186.17**	**10,934.62**
①年/天	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	339	359	381	404	428	450

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
③实际占用床位日（①*②）	123,735	131,035	139,065	147,460	156,220	164,250
④每床位日收费	600.02	612.62	625.49	638.63	652.04	665.73
小计	**7,424.35**	**8,027.47**	**8,698.38**	**9,417.24**	**10,186.17**	**10,934.62**

（续上表）

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1、住院收入（万元）	11,398.62	11,637.93	11,882.34	12,131.83	12,386.59	11,398.62
①年/天	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	450	450	450	450	450	450
③实际占用床位日（①*②）	164,250	164,250	164,250	164,250	164,250	164,250
④每床位日收费	693.98	708.55	723.43	738.62	754.13	693.98
小计	**11,398.62**	**11,637.93**	**11,882.34**	**12,131.83**	**12,386.59**	**11,398.62**

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1、住院收入（万元）	**12,646.76**	**12,912.35**	**13,183.53**	**13,460.45**	**13,743.13**	**14,031.71**
①年/天	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	450	450	450	450	450	450
③实际占用床位日（①*②）	164,250	164,250	164,250	164,250	164,250	164,250
④每床位日收费	769.97	786.14	802.65	819.51	836.72	854.29
小计	**12,646.76**	**12,912.35**	**13,183.53**	**13,460.45**	**13,743.13**	**14,031.71**

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
1、住院收入（万元）	**14,326.38**	**14,627.28**	**14,782.50**	**14,782.50**	**14,782.50**	**312,716.96**
①年/天	365	365	365	365	365	
②每天使用床位	450	450	450	450	450	
③实际占用床位日（①*②）	164,250	164,250	164,250	164,250	164,250	
④每床位日收费	872.23	890.55	900.00	900.00	900.00	
小计	**14,326.38**	**14,627.28**	**14,782.50**	**14,782.50**	**14,782.50**	**312,716.96**

2、运营成本预测

该项目成本主要支出有人员费用、药品材料费、其他支出等。根据医院收入费用明细表，预测成本增长率如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	近三年占医疗收入比例均值
人员费用	5,793.19	6,478.33	7,403.04	42.13%
药品材料费	7,324.67	5,466.81	6,234.26	40.04%
其他支出	625.76	689.80	919.95	4.77%
合计	13,743.62	12,634.94	14,557.25	

1）人员费用

根据医院提供的财务报表和基本数字表，2019 年人员费用占医疗收入的比例为 32.22%；2020 年人员费用占医疗收入的比例为 48.35%；2021 年人员费用占医疗收入的比例为 45.82%，近三年人员费用占医疗收入的比例为 42.13%。运营期以近三年人员费用占医疗收入的平均比例 42.13%进行测算。

2）药品材料费

根据医院提供的财务报表和基本数字表，2019 年药品材料费占医疗收入的比例为 40.74%；2020 年药品材料费占医疗收入的比例为 40.80%；2021 年药品材料费占医疗收入的比例为 38.58%，近三年药品材料费占医疗收入的比例为 40.04%。运营期以近三年药品材料费占医疗收入的平均比例 40.04%进行测算。

3）其他支出

其他支出主要包括水电费、物业费、维修费及其他必要支出等，根据医院提供的基本数字表，2019 年其他支出占医疗收入的比例为 3.48%；2020 年其他支出占医疗收入的比例为 5.15%；2021 年其他支出占医疗收入的比例为 5.69%，近三年其他支出占医疗收入的比例为 4.77%。运营期以近三年其他支出占医疗收入的比例 4.77%进行测算。

4）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入免征各项税收。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

运营成本预测

单位：万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
人员费用	1,954.79	2,112.25	2,283.99	2,470.68	2,673.03	2,891.85
药品材料费	1,857.82	2,007.47	2,170.68	2,348.11	2,540.43	2,748.39
其他支出	221.32	239.15	258.60	279.73	302.64	327.42
合计	4,033.93	4,358.87	4,713.27	5,098.52	5,516.10	5,967.66

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
人员费用	3,127.88	3,381.97	3,664.63	3,967.48	4,291.43	4,606.76
药品材料费	2,972.71	3,214.20	3,482.83	3,770.66	4,078.54	4,378.22
其他支出	354.14	382.91	414.91	449.20	485.88	521.58
合计	6,454.73	6,979.08	7,562.37	8,187.34	8,855.85	9,506.56

（续上表）

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
人员费用	4,703.49	4,802.24	4,903.06	5,006.03	5,111.14	5,218.47
药品材料费	4,470.16	4,564.01	4,659.83	4,757.69	4,857.58	4,959.59
其他支出	532.53	543.71	555.13	566.79	578.69	590.84
合计	9,706.18	9,909.96	10,118.02	10,330.51	10,547.41	10,768.90

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
人员费用	5,328.08	5,439.97	5,554.22	5,670.89	5,789.98	5,911.56
药品材料费	5,063.76	5,170.10	5,278.69	5,389.56	5,502.75	5,618.30
其他支出	603.25	615.92	628.85	642.06	655.55	669.31
合计	10,995.09	11,225.99	11,461.76	11,702.51	11,948.28	12,199.17

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
人员费用	6,035.70	6,162.47	6,227.87	6,227.87	6,227.87	131,747.65
药品材料费	5,736.28	5,856.76	5,918.91	5,918.91	5,918.91	125,211.85
其他支出	683.37	697.72	705.13	705.13	705.13	14,916.59
合计	12,455.35	12,716.95	12,851.91	12,851.91	12,851.91	271,876.09

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 40,840.87 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 3 年	4,639.91	4,033.93	605.98
第 4 年	5,013.66	4,358.87	654.79
第 5 年	5,421.28	4,713.27	708.01
第 6 年	5,864.41	5,098.52	765.89
第 7 年	6,344.73	5,516.10	828.63
第 8 年	6,864.10	5,967.66	896.44
第 9 年	7,424.35	6,454.73	969.62
第 10 年	8,027.47	6,979.08	1,048.39
第 11 年	8,698.38	7,562.37	1,136.01
第 12 年	9,417.24	8,187.34	1,229.90
第 13 年	10,186.17	8,855.85	1,330.32
第 14 年	10,934.62	9,506.56	1,428.06
第 15 年	11,164.24	9,706.18	1,458.06
第 16 年	11,398.62	9,909.96	1,488.66
第 17 年	11,637.93	10,118.02	1,519.91
第 18 年	11,882.34	10,330.51	1,551.83
第 19 年	12,131.83	10,547.41	1,584.42
第 20 年	12,386.59	10,768.90	1,617.69
第 21 年	12,646.76	10,995.09	1,651.67
第 22 年	12,912.35	11,225.99	1,686.36
第 23 年	13,183.53	11,461.76	1,721.77
第 24 年	13,460.45	11,702.51	1,757.94
第 25 年	13,743.13	11,948.28	1,794.85
第 26 年	14,031.71	12,199.17	1,832.54
第 27 年	14,326.38	12,455.35	1,871.03
第 28 年	14,627.28	12,716.95	1,910.33
第 29 年	14,782.50	12,851.91	1,930.59
第 30 年	14,782.50	12,851.91	1,930.59
第 31 年	14,782.50	12,851.91	1,930.59
合计	**312,716.96**	**271,876.09**	**40,840.87**

4、现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	312,716.96			4,639.91	5,013.66	5,421.28	5,864.41	6,344.73
经营活动支出（含税费）	271,876.09			4,033.93	4,358.87	4,713.27	5,098.52	5,516.10
经营活动产生的现金净额	**40,840.87**			**605.98**	**654.79**	**708.01**	**765.89**	**828.63**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	23,650.00	1,150.00	22,500.00					
投资活动产生的现金净额	**-23,650.00**	**-1,150.00**	**-22,500.00**	**-**				
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	10,000.00	1,000.00	9,000.00					
债券资金	15,000.00	1,500.00	13,500.00					
银行借款								
偿还债券本金	15,000.00						15.00	150.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	15,693.80	67.50	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	674.33
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	**-5,693.80**	**2,432.50**	**21,825.00**	**-675.00**	**-675.00**	**-675.00**	**-690.00**	**-824.33**
四、净现金流量	**11,497.07**	**1,282.50**	**-675.00**	**-69.02**	**-20.21**	**33.01**	**75.89**	**4.30**
五、累计现金流量	**11,497.07**	**1,282.50**	**607.50**	**538.48**	**518.27**	**551.28**	**627.17**	**631.47**

(续上表)

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	6,864.10	7,424.35	8,027.47	8,698.38	9,417.24	10,186.17	10,934.62	11,164.24
经营活动支出（含税费）	5,967.66	6,454.73	6,979.08	7,562.37	8,187.34	8,855.85	9,506.56	9,706.18
经营活动产生的现金净额	**896.44**	**969.62**	**1,048.39**	**1,136.01**	**1,229.90**	**1,330.32**	**1,428.06**	**1,458.06**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	150.00	150.00	150.00	165.00	300.00	300.00	300.00	300.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	667.58	660.83	654.08	647.33	639.90	626.40	612.90	599.40
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	**-817.58**	**-810.83**	**-804.08**	**-812.33**	**-939.90**	**-926.40**	**-912.90**	**-899.40**
四、净现金流量	**78.86**	**158.79**	**244.31**	**323.68**	**290.00**	**403.92**	**515.16**	**558.66**
五、累计现金流量	**710.33**	**869.12**	**1,113.43**	**1,437.11**	**1,727.11**	**2,131.03**	**2,646.19**	**3,204.85**

（续上表）

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	11,398.62	11,637.93	11,882.34	12,131.83	12,386.59	12,646.76	12,912.35	13,183.53
经营活动支出（含税费）	9,909.96	10,118.02	10,330.51	10,547.41	10,768.90	10,995.09	11,225.99	11,461.76
经营活动产生的现金净额	**1,488.66**	**1,519.91**	**1,551.83**	**1,584.42**	**1,617.69**	**1,651.67**	**1,686.36**	**1,721.77**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	345.00	750.00	750.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	585.90	572.40	558.90	545.40	531.90	518.40	502.88	469.13
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	**-885.90**	**-872.40**	**-858.90**	**-845.40**	**-831.90**	**-863.40**	**-1,252.88**	**-1,219.13**
四、净现金流量	**602.76**	**647.51**	**692.93**	**739.02**	**785.79**	**788.27**	**433.48**	**502.64**
五、累计现金流量	**3,807.61**	**4,455.12**	**5,148.05**	**5,887.07**	**6,672.86**	**7,461.13**	**7,894.61**	**8,397.25**

（续上表）

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	13,460.45	13,743.13	14,031.71	14,326.38	14,627.28	14,782.50	14,782.50	14,782.50
经营活动支出（含税费）	11,702.51	11,948.28	12,199.17	12,455.35	12,716.95	12,851.91	12,851.91	12,851.91
经营活动产生的现金净额	**1,757.94**	**1,794.85**	**1,832.54**	**1,871.03**	**1,910.33**	**1,930.59**	**1,930.59**	**1,930.59**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	750.00	750.00	825.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,350.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	435.38	401.63	367.88	330.75	263.25	195.75	128.25	60.75
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	**-1,185.38**	**-1,151.63**	**-1,192.88**	**-1,830.75**	**-1,763.25**	**-1,695.75**	**-1,628.25**	**-1,410.75**
四、净现金流量	**572.56**	**643.22**	**639.66**	**40.28**	**147.08**	**234.84**	**302.34**	**519.84**
五、累计现金流量	**8,969.81**	**9,613.03**	**10,252.69**	**10,292.97**	**10,440.05**	**10,674.89**	**10,977.23**	**11,497.07**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 15,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，每半年支付一次利息，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		283.5	283.5	
第 2 年		675.00	675.00	
第 3 年		675.00	675.00	605.98
第 4 年		675.00	675.00	654.79
第 5 年		675.00	675.00	708.01
第 6 年	15.00	675.00	690.00	765.89
第 7 年	150.00	674.33	824.33	828.63
第 8 年	150.00	667.58	817.58	896.44
第 9 年	150.00	660.83	810.83	969.62
第 10 年	150.00	654.08	804.08	1,048.39
第 11 年	165.00	647.33	812.33	1,136.01
第 12 年	300.00	639.90	939.90	1,229.90
第 13 年	300.00	626.40	926.40	1,330.32
第 14 年	300.00	612.90	912.90	1,428.06
第 15 年	300.00	599.40	899.40	1,458.06
第 16 年	300.00	585.90	885.90	1,488.66
第 17 年	300.00	572.40	872.40	1,519.91
第 18 年	300.00	558.90	858.90	1,551.83
第 19 年	300.00	545.40	845.40	1,584.42
第 20 年	300.00	531.90	831.90	1,617.69
第 21 年	345.00	518.40	863.40	1,651.67
第 22 年	750.00	502.88	1,252.88	1,686.36
第 23 年	750.00	469.13	1,219.13	1,721.77
第 24 年	750.00	435.38	1,185.38	1,757.94

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 25 年	750.00	401.63	1,151.63	1,794.85
第 26 年	825.00	367.88	1,192.88	1,832.54
第 27 年	1,500.00	330.75	1,830.75	1,871.03
第 28 年	1,500.00	263.25	1,763.25	1,910.33
第 29 年	1,500.00	195.75	1,695.75	1,930.59
第 30 年	1,500.00	128.25	1,628.25	1,930.59
第 31 年	1,350.00	60.75	1,410.75	1,930.59
合计	**15,000.00**	**15,909.80**	**30,909.80**	**40,840.87**
本息覆盖倍数	**1.33**			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.33，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

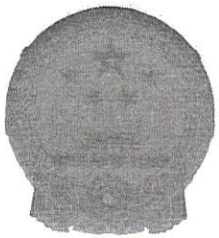
2019 年 12 月 19 日

副本仅供复印

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：4101007O

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009935

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月　七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

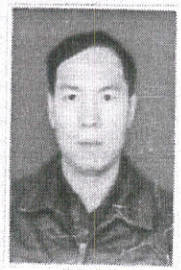
禁止再次使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

4101000115351



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南方 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
中国注册会计师协会
410100000115357



姓名 Full name 王庆慧

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-11-06

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

身份证号码 Identity card No. 410728198711069846

新华区学前教育提档升级项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 121001 号

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600 传真：0371-53691600

目　录

摘要..... 1
正文..... 2
一、项目概况..... 2
二、审批情况..... 3
三、投资估算及建设资金情况..... 3
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况..... 6
五、项目收益预测编制说明..... 14
六、评价结论..... 15
七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章..... 15
附件目录..... 16

新华区学前教育提档升级项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第121001号

摘要

河南省中评资产评估有限公司接受平顶山市新华区教育体育局的委托，对新华区学前教育提档升级项目（一期）的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新华区学前教育提档升级项目（一期），其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.21倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

新华区学前教育提档升级项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第121001号

正文

河南省中评资产评估有限公司接受平顶山市新华区教育体育局的委托，对新华区学前教育提档升级项目（一期）的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目 收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

建设地点：新华实验幼儿园西高皇园位于新华区西高皇开发片区A-09地块；

新华实验幼儿园新庄园位于新华区焦店镇新庄小学院内；

新华实验幼儿园西吴庄园位于新华区青石山街道办事处西吴庄村，西吴庄小学院内；

新华实验幼儿园二十中园位于平顶山市第二十中学院内。

项目建设内容：项目包含四所幼儿园，其中新华实验幼儿园西高皇园为新建项目，新华实验幼儿园新庄园、新华实验幼儿园西吴庄园、新华实验幼儿园二十中园为改扩建项目。

新华实验幼儿园西高皇园位于新华区西高皇开发片区A-09地块。规划为6轨3级18个班，可以容纳540人。本次规划用地面积11224.80㎡，规划建筑面积6734.88㎡，拟建一栋连体3层幼儿园综合楼。

新华实验幼儿园新庄园位于新华区焦店镇新庄小学院内。规划改扩建为3班幼儿园，可以容纳90人。原村部房间432㎡，学校北教学楼一楼240㎡，改建为幼儿活动室共计672㎡，新建厨房30㎡，改造活动场地912㎡。

新华实验幼儿园西吴庄园位于新华区青石山街道办事处西吴庄村，西吴庄小学院内。规划改扩建为6班幼儿园，可以容纳180人。原教学楼500㎡，原厨房180㎡，

原附属用房 59 ㎡，改造面积合计 739 ㎡，新建阳光房 412 ㎡，新建幼儿活动用房 360 ㎡，改造活动场地 797 ㎡，绿化 65 ㎡，围墙 174m，电动伸缩门 1 个。

新华实验幼儿园二十中园，位于平顶山市第二十中学院内。规划改扩建为 6 班幼儿园，可以容纳 180 人。改造现有幼儿活动用房 360 ㎡，新建幼儿活动用房 360 ㎡，新建厨房 55 ㎡，改造活动场地 1782 ㎡。

项目新建及改造均配套室外场地、给排水、供配电、暖通空调、景观绿化、消防设施等，幼儿园教具等配套设备。

该项目建设期为 12 个月，计划于 2023 年 7 月开工，2024 年 6 月完工。

（二）项目主体及运作模式

新华区学前教育提档升级项目（一期）债券资金申请单位、项目资产登记单位为平顶山市新华区教育体育局，为机关单位。平顶山市新华区教育体育局通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，平顶山市新华区教育体育局根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由具有相关运营资质的单位负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。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。

二、审批情况

新华区学前教育提档升级项目（一期）已获得相关部门的批准，项目手续办理情况具体如下：

（一）平顶山市新华区发展和改革委员会《关于对平顶山市新华区教育体育局新华区学前教育提档升级项目（一期）可行性研究报告的批复》（平新发改〔2022〕75 号）。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据河南亘信工程咨询有限公司编制的《平顶山市新华区教育体育局新华区学前教育提档升级项目（一期）可行性研究报告》，本项目总投资为 5,311.65 万元，其中：建安工程 4,325.66 万元，工程建设其他费用 417.53 万元，预备费 379.46 万元，建设期利息 189.00 万元。项目投资估算明细见下表：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
一	**第一部分工程费用**	**3,888.16**	**437.50**		**4,325.66**
（一）	西高皇园	3,101.23	265.00		3,366.23
1.1	主体工程				
1.1.1	地上	1,441.15			1,441.15
1.1.2	地下	170.39			170.39
1.2	室内安装工程				
1.2.1	装修工程	661.33			661.33
1.2.2	消防	52.91			52.91
1.2.3	给水工程	46.29			46.29
1.2.4	排水工程	46.29			46.29
1.2.5	电力工程	85.97			85.97
1.2.6	弱电工程	39.68			39.68
1.2.7	安防工程	19.84			19.84
1.2.8	暖通	52.91			52.91
1.3	室外配套工程				
1.3.1	消防	19.37			19.37
1.3.2	给水工程	43.58			43.58
1.3.3	排水工程	43.58			43.58
1.3.4	电力工程	58.11			58.11
1.3.5	弱电工程	19.37			19.37
1.3.6	安防工程	29.06			29.06
1.3.7	变压器		35.00		35.00
1.3.8	电梯		30.00		30.00
1.3.9	绿化	58.11			58.11
1.3.10	场地铺装	78.54			78.54
1.3.11	活动场地	108.00			108.00
1.3.12	围墙	18.75			18.75
1.3.13	大门	8.00			8.00
1.4	设施设备				
1.4.1	厨房餐具厨具设备		20.00		20.00
1.4.2	幼教活动设备		180.00		180.00
（二）	新华实验幼儿园新庄园	154.80	34.50		189.30
1	改造幼儿活动用房面积	100.80			100.80
2	新建厨房	8.40			8.40
3	改造活动场地	45.60			45.60
4	设施设备				
4.1	厨房餐具厨具设备		4.50		4.50
4.2	幼教活动设备		30.00		30.00

（三）	新华实验幼儿园西吴庄园	372.83	69.00		441.83
1	改造面积	110.85			110.85
2	新建阳光房	103.00			103.00
3	新建幼儿活动室	100.80			100.80
4	改造活动场地	39.85			39.85
5	围墙	8.70			8.70
6	电动伸缩门	8.00			8.00
7	绿化	1.63			1.63
8	设施设备				
8.1	厨房餐具厨具设备		9.00		9.00
8.2	幼教活动设备		60.00		60.00
（四）	新华实验幼儿园二十中园	259.30	69.00		328.30
1	改造幼儿活动用房面积	54.00			54.00
2	新建幼儿活动用房面积	100.80			100.80
3	新建厨房	15.40			15.40
4	改造活动场地	89.10			89.10
5	设施设备				
5.1.1	厨房餐具厨具设备		9.00		9.00
5.1.2	幼教活动设备		60.00		60.00
5.1.3	第一部分工程费用小计				4,325.66
二	**第二部分其他费用**			**417.53**	**417.53**
1	建设项目管理费			69.21	69.21
2	工程监理费			77.86	77.86
3	建设项目前期工作咨询费			12.00	12.00
4	工程勘察费			22.77	22.77
5	工程设计费			86.51	86.51
6	造价咨询服务费			19.47	19.47
7	劳动安全卫生评审费			6.00	6.00
8	场地准备费及临时设施费			21.63	21.63
9	工程保险费			12.98	12.98
10	城市基础设施配套服务费			89.10	89.10
三	**预备费**				**379.46**
四	**建设期利息**				**189.00**
五	**项目总投资**				**5,311.65**

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

新华区学前教育提档升级项目（一期）计划投资总额为5,311.65万元，项目资金筹措方式为地方财政安排资金和申请使用专项债券资金，其中地方财政安排资金1,111.65万元缴纳项目资本金，占总投资的20.93%，申请使用专项债券资金4,200.00万元，占总投资的79.07%。本项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

新华区学前教育提档升级项目（一期）于2023年度使用地方财政安排资金667.00万元，专项债券资金4,200.00万元，于2024年度使用地方财政安排资金444.65万元，具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额		合计
			2023年度	2024年度	
（一）财政安排资金	1,111.65	20.93%	667.00	444.65	1,111.65
（二）地方政府专项债券	4,200.00	79.07%	4,200.00		4,200.00
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金					
（五）其他资金					
项目总投资	**5,311.65**	**100%**	**4,867.00**	**444.65**	**5,311.65**

3.债券资金使用合规性

本项目建设可以有效提高平顶山市新华区学前教育资源，有利于促进区域学前教育均衡发展，推动学前教育学校办学条件标准化建设。该项目申请使用专项债券资金4,200.00万元用于新华区学前教育提档升级项目（一期）建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债、支付利息、PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

新华区学前教育提档升级项目（一期）申请使用专项债券资金总额4,200.00万元，本次申请使用4,200.00万元，申请债券期限为30年，假设申请使用的专项债券票面利率4.5%，从第6年开始还本，其中第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还2%，第21-25年每年偿还5%，第26-30年每年偿还10%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目申请使用专项债券4,200.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2023年	4,200.00			4,200.00	4.50%		
2024年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00

2025 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
2026 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
2027 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
2028 年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
2029 年		4,200.00	42.00	4,158.00	4.50%	189.00	231.00
2030 年		4,158.00	42.00	4,116.00	4.50%	187.11	229.11
2031 年		4,116.00	42.00	4,074.00	4.50%	185.22	227.22
2032 年		4,074.00	42.00	4,032.00	4.50%	183.33	225.33
2033 年		4,032.00	42.00	3,990.00	4.50%	181.44	223.44
2034 年		3,990.00	84.00	3,906.00	4.50%	179.55	263.55
2035 年		3,906.00	84.00	3,822.00	4.50%	175.77	259.77
2036 年		3,822.00	84.00	3,738.00	4.50%	171.99	255.99
2037 年		3,738.00	84.00	3,654.00	4.50%	168.21	252.21
2038 年		3,654.00	84.00	3,570.00	4.50%	164.43	248.43
2039 年		3,570.00	84.00	3,486.00	4.50%	160.65	244.65
2040 年		3,486.00	84.00	3,402.00	4.50%	156.87	240.87
2041 年		3,402.00	84.00	3,318.00	4.50%	153.09	237.09
2042 年		3,318.00	84.00	3,234.00	4.50%	149.31	233.31
2043 年		3,234.00	84.00	3,150.00	4.50%	145.53	229.53
2044 年		3,150.00	210.00	2,940.00	4.50%	141.75	351.75
2045 年		2,940.00	210.00	2,730.00	4.50%	132.30	342.30
2046 年		2,730.00	210.00	2,520.00	4.50%	122.85	332.85
2047 年		2,520.00	210.00	2,310.00	4.50%	113.40	323.40
2048 年		2,310.00	210.00	2,100.00	4.50%	103.95	313.95
2049 年		2,100.00	420.00	1,680.00	4.50%	94.50	514.50
2050 年		1,680.00	420.00	1,260.00	4.50%	75.60	495.60
2051 年		1,260.00	420.00	840.00	4.50%	56.70	476.70
2052 年		840.00	420.00	420.00	4.50%	37.80	457.80
2053 年		420.00	420.00		4.50%	18.90	438.90
合计	4,200.00		4,200.00			4,394.25	8,594.25

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

（二）项目可产生的净收益

1. 经营收入

项目经营收入主要为保教费收入。考虑到建设期，项目收益从 2025 年开始计算，以预测期间的经济增长常态化为前提，各收入预测方法如下：

（1）保教费收入：本项目建成后可容纳幼儿 990 名，根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则豫发改收费》（〔2012〕2061 号）及平新发[2020]23 号，本项目

保教费收取标准为 430.00 元/生/月，在园时间按 10 个月计算，本项目按月计算收取保育保教费。考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率为 2.10%，结合其他综合因素影响，保守预测该收费标准每 3 年递增 5%。

保守预测项目建成后第一年招生率为 70%，第二年招生率为 80%，第三年招生率为 90%，此后招生率达到 95%后保持不变。

债券存续期内可形成经营收入 14,441.14 万元，测算如下：

项目经营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	招生率	70%	80%	90%	95%	95%	95%
2	**运营收入（万元）**	**297.99**	**340.56**	**383.13**	**424.64**	**424.64**	**424.64**
2.1	保教费收入	297.99	340.56	383.13	424.64	424.64	424.64
2.1.1	收费标准（元/生/月）	430.00	430.00	430.00	451.50	451.50	451.50
2.1.2	人数	693	792	891	941	941	941

（续上表）

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	招生率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入（万元）**	**445.87**	**445.87**	**445.87**	**468.16**	**468.16**	**468.16**
2.1	保教费收入	445.87	445.87	445.87	468.16	468.16	468.16
2.1.1	收费标准（元/生/月）	474.08	474.08	474.08	497.78	497.78	497.78
2.1.2	人数	941	941	941	941	941	941

（续上表）

序号	项目名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	招生率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入（万元）**	**491.57**	**491.57**	**491.57**	**516.15**	**516.15**	**516.15**
2.1	保教费收入	491.57	491.57	491.57	516.15	516.15	516.15
2.1.1	收费标准（元/生/月）	522.67	522.67	522.67	548.80	548.80	548.80
2.1.2	人数	941	941	941	941	941	941

（续上表）

序号	项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	招生率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入（万元）**	**541.95**	**541.95**	**541.95**	**569.05**	**569.05**	**569.05**
2.1	保教费收入	541.95	541.95	541.95	569.05	569.05	569.05
2.1.1	收费标准（元/生/月）	576.24	576.24	576.24	605.05	605.05	605.05
2.1.2	人数	941	941	941	941	941	941

（续上表）

序号	项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	招生率	95%	95%	95%	95%	95%	
2	**运营收入（万元）**	**597.51**	**597.51**	**597.51**	**627.38**	**627.38**	**14,441.14**

2.1	保教费收入	597.51	597.51	597.51	627.38	627.38	14,441.14
2.1.1	收费标准（元/生/月）	635.31	635.31	635.31	667.07	667.07	
2.1.2	人数	941	941	941	941	941	

2.经营支出

（1）职工薪酬：本项目幼儿与保教人员按 9：1 设置。项目新增学位 990 个，增加保教人员 110 人，其中幼师 99 名，后勤人员 11 名。

依据河南省人民政府办公厅《关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143 号）第三条之规定，确定公办幼儿园生均财政拨款基准定额为：县（市、区，含乡镇及以下）独立设置幼儿园财政拨款经费补贴 3,000.00 元/生/年。生均财政拨款主要用于学前教育人员经费、保育教育业务和后勤服务等运转支出，具体包括：人员工资、社保缴费、住房公积金、保育教育业务、教师培训、印刷费、水电费、取暖费、差旅费、邮电费、教玩具购置、房屋建筑物及设施设备日常维护等。生均财政拨款不得用于发放超出基本水平的绩效工资，不得用于基本建设、对外投资、偿还债务、对外捐赠等。

该项目需要配备专职教师 99 名，需要支付工资及福利均由当地财政局从生均补贴款中直接拨付，不足部分由财政直接支付，本次估算不计该项成本。

该项目需要配备后勤人员 11 名，人均工资及福利费按 4.20 万元/年计算，考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率为 2.10%，结合其他综合因素影响，保守预测该收费标准每 3 年递增 5%。

（2）教材费：教材费包含幼儿园教学书本、教具等，参照周边幼儿园，本项目教学教材费收费标准按 130.00 元/年/生计算，参考案例如下表：

周边新华区同类幼儿园生均教学教材费成本

序号	幼儿园	教学教材费（元/年/生）	平均（元/年/生）
1	新华区实验幼儿园	125.00	126.25
2	梅园幼儿园	130.00	
3	福佑幼儿园	130.00	
4	市体校幼儿园	120.00	

（3）修理费用：项目建成后维修费用按固定资产年折旧额的 7%计算，考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率为 2.10%，结合其他综合因素影响，保守预测该收费标准每 3 年递增 5%。

（4）其他费用：项目建成后其他费用按年收入的 2%计算。

（5）燃料及动力费：燃料及动力费主要为水电，本项目满负荷运行状态下年用电

量 60.66 万度，单价按 0.68 元/度计算，年用水量为 0.69 万吨，单价按 3.50 元/吨计算。燃料及动力费消耗量随运营负荷变动而同步变动。考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长率为 2.10%，结合其他综合因素影响，预测该收费标准每 3 年递增 5%。

（6）税费：增值税税金及附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

债券存续期内经营支出共 4,072.52 万元。

项目经营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**运营支出**	**100.53**	**106.61**	**112.69**	**120.91**	**120.91**	**120.91**
1.1	职工薪酬（万元/年）	46.20	46.20	46.20	48.51	48.51	48.51
1.1.2	人均工资（万元/年）	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
1.1.3	职工数量	11	11	11	11	11	11
1.2	教材费（元/生/年）	9.01	10.30	11.58	12.23	12.23	12.23
1.3	修理费用	11.77	11.77	11.77	12.36	12.36	12.36
1.4	其他费用	5.96	6.81	7.66	8.49	8.49	8.49
1.5	燃料及动力费	27.59	31.53	35.48	39.32	39.32	39.32
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.48	0.55	0.62	0.66	0.66	0.66
1.5.2	单价（元/吨）	3.50	3.50	3.50	3.68	3.68	3.68
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	42.46	48.53	54.59	57.63	57.63	57.63
1.5.4	单价（元/Kwh）	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64

（续上表）

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**运营支出**	**126.36**	**126.36**	**126.36**	**132.05**	**132.05**

1.1	职工薪酬（万元/年）	50.94	50.94	50.94	53.48	53.48
1.1.2	人均工资（万元/年）	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
1.1.3	职工数量	11	11	11	11	11
1.2	教材费（元/生/年）	12.23	12.23	12.23	12.23	12.23
1.3	修理费用	12.98	12.98	12.98	13.63	13.63
1.4	其他费用	8.92	8.92	8.92	9.36	9.36
1.5	燃料及动力费	41.29	41.29	41.29	43.35	43.35
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.5.2	单价（元/吨）	3.86	3.86	3.86	4.05	4.05
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
1.5.4	单价（元/Kwh）	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71

（续上表）

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**运营支出**	**132.05**	**138.05**	**138.05**	**138.05**	**144.33**
1.1	职工薪酬（万元/年）	53.48	56.16	56.16	56.16	58.96
1.1.2	人均工资（万元/年）	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36
1.1.3	职工数量	11	11	11	11	11
1.2	教材费（元/生/年）	12.23	12.23	12.23	12.23	12.23
1.3	修理费用	13.63	14.31	14.31	14.31	15.03
1.4	其他费用	9.36	9.83	9.83	9.83	10.32
1.5	燃料及动力费	43.35	45.52	45.52	45.52	47.79
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.5.2	单价（元/吨）	4.05	4.25	4.25	4.25	4.47
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
1.5.4	单价（元/Kwh）	0.71	0.74	0.74	0.74	0.78

（续上表）

序号	项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**运营支出**	**144.33**	**144.33**	**150.94**	**150.94**	**150.94**
1.1	职工薪酬（万元/年）	58.96	58.96	61.91	61.91	61.91
1.1.2	人均工资（万元/年）	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63
1.1.3	职工数量	11	11	11	11	11
1.2	教材费（元/生/年）	12.23	12.23	12.23	12.23	12.23
1.3	修理费用	15.03	15.03	15.78	15.78	15.78
1.4	其他费用	10.32	10.32	10.84	10.84	10.84
1.5	燃料及动力费	47.79	47.79	50.18	50.18	50.18
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.5.2	单价（元/吨）	4.47	4.47	4.69	4.69	4.69
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
1.5.4	单价（元/Kwh）	118.46	118.46	124.38	124.38	124.38

（续上表）

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年

1	运营支出	157.88	157.88	157.88	165.17	165.17
1.1	职工薪酬（万元/年）	65.01	65.01	65.01	68.26	68.26
1.1.2	人均工资（万元/年）	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21
1.1.3	职工数量	11	11	11	11	11
1.2	教材费（元/生/年）	12.23	12.23	12.23	12.23	12.23
1.3	修理费用	16.57	16.57	16.57	17.40	17.40
1.4	其他费用	11.38	11.38	11.38	11.95	11.95
1.5	燃料及动力费	52.69	52.69	52.69	55.33	55.33
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.5.2	单价（元/吨）	4.92	4.92	4.92	5.17	5.17
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
1.5.4	单价（元/Kwh）	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90

（续上表）

序号	项目名称	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	运营支出	165.17	172.81	172.81	4,072.52
1.1	职工薪酬（万元/年）	68.26	71.67	71.67	1,671.63
1.1.2	人均工资（万元/年）	6.21	6.52	6.52	
1.1.3	职工数量	11	11	11	
1.2	教材费（元/生/年）	12.23	12.23	12.23	348.87
1.3	修理费用	17.40	18.27	18.27	426.03
1.4	其他费用	11.95	12.55	12.55	288.80
1.5	燃料及动力费	55.33	58.09	58.09	1,337.19
1.5.1	年用水量（万/m³）	0.66	0.66	0.66	
1.5.2	单价（元/吨）	5.17	5.43	5.43	
1.5.3	年用电量（万 Kwh）	57.63	57.63	57.63	
1.5.4	单价（元/Kwh）	0.90	0.95	0.95	

3.项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 10,368.62 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营收入	297.99	340.56	383.13	424.64	424.64
2	经营支出	100.53	106.61	112.69	120.91	120.91
3	净收益	197.46	233.95	270.44	303.73	303.73

（续上表）

序号	项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营收入	424.64	445.87	445.87	445.87	468.16
2	经营支出	120.91	126.36	126.36	126.36	132.05
3	净收益	303.73	319.51	319.51	319.51	336.11

（续上表）

序号	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年

1	经营收入	468.16	468.16	491.57	491.57	491.57
2	经营支出	132.05	132.05	138.05	138.05	138.05
3	**净收益**	**336.11**	**336.11**	**353.52**	**353.52**	**353.52**

（续上表）

序号	项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营收入	516.15	516.15	516.15	541.95	541.95
2	经营支出	144.33	144.33	144.33	150.94	150.94
3	**净收益**	**371.82**	**371.82**	**371.82**	**391.01**	**391.01**

（续上表）

序号	项目名称	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营收入	541.95	569.05	569.05	569.05	597.51
2	经营支出	150.94	157.88	157.88	157.88	165.17
3	**净收益**	**391.01**	**411.17**	**411.17**	**411.17**	**432.34**

（续上表）

序号	项目名称	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
1	经营收入	597.51	597.51	627.38	627.38	14,441.14
2	经营支出	165.17	165.17	172.81	172.81	4,072.52
3	**净收益**	**432.34**	**432.34**	**454.57**	**454.57**	**10,368.62**

根据上述测算，债券存续期，该项目经营收入 14,441.14 万元，经营支出 4,072.52 万元，净收益 10,368.62 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 10,368.62 万元，项目实施单位应付有息债务本息合计 8,594.25 万元，项目产生净收益为应付债务本息和的 1.21 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债券本息合计	项目收益
2024 年		189.00	189.00	
2025 年		189.00	189.00	197.46
2026 年		189.00	189.00	233.95
2027 年		189.00	189.00	270.44
2028 年		189.00	189.00	303.73
2029 年	42.00	189.00	231.00	303.73
2030 年	42.00	187.11	229.11	303.73
2031 年	42.00	185.22	227.22	319.51
2032 年	42.00	183.33	225.33	319.51
2033 年	42.00	181.44	223.44	319.51
2034 年	84.00	179.55	263.55	336.11

2035 年	84.00	175.77	259.77	336.11
2036 年	84.00	171.99	255.99	336.11
2037 年	84.00	168.21	252.21	353.52
2038 年	84.00	164.43	248.43	353.52
2039 年	84.00	160.65	244.65	353.52
2040 年	84.00	156.87	240.87	371.82
2041 年	84.00	153.09	237.09	371.82
2042 年	84.00	149.31	233.31	371.82
2043 年	84.00	145.53	229.53	391.01
2044 年	210.00	141.75	351.75	391.01
2045 年	210.00	132.30	342.30	391.01
2046 年	210.00	122.85	332.85	411.17
2047 年	210.00	113.40	323.40	411.17
2048 年	210.00	103.95	313.95	411.17
2049 年	420.00	94.50	514.50	432.34
2050 年	420.00	75.60	495.60	432.34
2051 年	420.00	56.70	476.70	432.34
2052 年	420.00	37.80	457.80	454.57
2053 年	420.00	18.90	438.90	454.57
合计	4,200.00	4,394.25	8,594.25	10,368.62
项目收益本息覆盖率	**1.21**			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以新华区学前教育提档升级项目（一期）资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以新华区学前教育提档升级项目（一期）按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以新华区学前教育提档升级项目（一期）按预计的目标投资建设和运营为前提，即新华区学前教育提档升级项目（一期）仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和新华区学前教育提档升级项目（一期）所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新华区学前教育提档升级项目（一期），其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.21倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

二〇二二年七月十日

附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案公告复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　郑州市金水区工商行政管理局

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码：91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码：914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:楚国恩；统一社会信用代码:91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

抄送:

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张聪聪

本人印鉴：资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2022-09-27

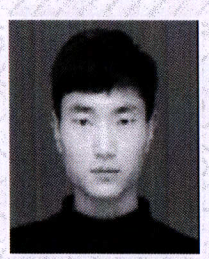
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：陈鑫

性别：男

登记编号：41210033

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈鑫

本人印鉴：资产评估师 陈鑫 41210033

打印日期：2022-09-27

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

本页由【试用版打印控件Lodop6.2.0.3】输出

（扫描二维码，查询评估师信息）

石龙区人民医院新建项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090272号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 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 8
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式分析 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 14
（六）现金流分析 15
（七）本息覆盖倍数 22
（八）敏感性分析 23
六、总体评价结果 23
七、使用限制 23

石龙区人民医院新建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090272 号

我们接受委托，对石龙区人民医院新建项目（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，了解石龙区人民医院新建项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市石龙区卫生健康委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据平顶山市石龙区卫生健康委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对石龙区人民医院新建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3月22日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从平顶山市石龙区卫生健康委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件和资
“本次发债项目”或“本项目”	指石龙区人民医院新建项目

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

本项目建设地点位于石龙区扬帆路与观湖路交叉口西北角。

2.项目参与主体

平顶山市石龙区卫生健康委员会为本项目主管部门。平顶山市石龙区卫生健康委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市石龙区卫生健康委员会
统一社会信用代码	11410404005455135M
住所	平顶山市石龙区中鸿路中段
负责人	葛悟
登记机关	石龙区事业单位登记管理局

平顶山市石龙区卫生健康委员会无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据平顶山市石龙区发展和改革委员会《关于石龙区人民医院新建项目的批复》（平龙发改〔2022〕23 号）文件以及《石龙区人民医院新建项目可行性研究报告》：本项目建设的是一所二级甲等综合医院，建设有：门诊以及病房综合楼、感染病房、发热门诊、门卫及附属工程、液氧站、垃圾站、污水处理站、地下车库及人防工程等。设置：急诊部、门诊部、住院部、医技科室等。

项目占地面积 32,011.49 ㎡，医院总体规划 300 张床位，本项目设置床位 246 张，总建筑面积 30,900.00 ㎡，其中地上建筑面积 26,400.00

㎡：门诊以及病房综合楼 19,900.00 ㎡，地上八层，门急诊医技楼三层；感染病房 4,200.00 ㎡，地上三层；发热门诊 1,600.00 ㎡，地上二层；门卫及附属工程 200.00 ㎡，地上一层；液氧站/垃圾站 500.00 ㎡，地上一层。地下建筑面积 4,500.00 ㎡：地下车库及人防工程 4,000.00 ㎡；综合污水处理站 500.00 ㎡。项目容积率 0.82，建筑密度 22.50%，绿地率 35%，绿地面积 11,204.02 ㎡，道路面积 5,000.00 ㎡。

建设内容包括建筑的土建工程、装饰工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、弱电工程及消防工程等。还包括室外工程的道路工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、弱电工程及消防工程、绿化、停车场、医疗废物及生活垃圾处置等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期为 2022 年 6 月，完工时间为 2024 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 24,500.00 万元，其中：工程费用 20,733.91 万元，其中医疗设备购置费 5,000.00 万；工程建设其他费用 1,530.24 万元；工程预备费 1,335.85 万元；建设期利息 900.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)			
		建筑及安装工程	设施设备购置	其它费用	合计
一	工程费用	15733.91	5000		20733.91
1	门诊以及病房综合楼	7895.33			7892.55
1.1	建筑工程	5174			5174
1.2	安装工程	2029.8			2029.8
1.2.1	电气工程	517.4			517.4

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)			
		建筑及安装工程	设施设备购置	其它费用	合计
1.2.2	给排水工程	358.2			358.2
1.2.3	暖通工程	318.4			318.4
1.2.4	消防工程	517.4			517.4
1.2.5	弱电工程	318.4			318.4
1.3	电梯	550			550
1.4	护理床位	141.53			138.75
2	感染病房	1711.56			1710.9
2.1	建筑工程	1092			1092
2.2	安装工程	428.4			428.4
2.2.1	电气工程	109.2			109.2
2.2.2	给排水工程	75.6			75.6
2.2.3	暖通工程	67.2			67.2
2.2.4	消防工程	109.2			109.2
2.2.5	弱电工程	67.2			67.2
2.3	电梯	150			150
2.4	护理床位	41.16			40.5
3	发热门诊	634.52			630.95
3.1	建筑工程	416			416
3.2	安装工程	163.2			163.2
3.2.1	电气工程	41.6			41.6
3.2.2	给排水工程	28.8			28.8
3.2.3	暖通工程	25.6			25.6
3.2.4	消防工程	41.6			41.6
3.2.5	弱电工程	25.6			25.6
3.3	电梯	50			50
3.4	护理床位	5.32			5.25
4	门卫及附属工程	72.4			72.4
4.1	建筑工程	52			52
4.2	安装工程	20.4			20.4
4.2.1	电气工程	5.2			5.2
4.2.2	给排水工程	3.6			3.6
4.2.3	暖通工程	3.2			3.2
4.2.4	消防工程	5.2			5.2
4.2.5	弱电工程	3.2			3.2
5	液氧站/垃圾站	181			181
5.1	建筑工程	130			130
5.2	安装工程	51			51

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)			
		建筑及安装工程	设施设备购置	其它费用	合计
5.2.1	电气工程	13			13
5.2.2	给排水工程	9			9
5.2.3	通风工程	8			8
5.2.4	消防工程	13			13
5.2.5	弱电工程	8			8
6	地下车库及人防工程	1448			1448
6.1	建筑工程	1040			1040
6.2	安装工程	408			408
6.2.1	电气工程	104			104
6.2.2	给排水工程	72			72
6.2.3	暖通工程	64			64
6.2.4	消防工程	104			104
6.2.5	弱电工程	64			64
7	综合污水处理站	681			681
7.1	建筑工程	130			130
7.2	安装工程	51			51
7.2.1	电气工程	13			13
7.2.2	给排水工程	9			9
7.2.3	通风工程	8			8
7.2.4	消防工程	13			13
7.2.5	弱电工程	8			8
7.3	污水处理一体化设备	500			500
8	设备购置		5000		5000
9	室外工程	1406.61			1406.61
9.1	道路	300			300
9.2	景观绿化	444.66			444.66
9.3	电气工程	120			120
9.4	给排水工程	44.01			44.01
9.5	暖通工程	50			50
9.6	消防工程	30			30
9.7	弱电工程	44.58			44.58
9.8	围墙	48			48
9.9	停车场	275.36			275.36
9.1	大门	50			50
10	土方、基坑支护工程	1700			1700
二	工程建设其他费			1530.24	1530.24
1	场地准备及临时设施费			100.15	103.65

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)			
		建筑及安装工程	设施设备购置	其它费用	合计
2	劳动安全卫生评审费			62.19	62.19
3	建设单位管理费			252.4	252.4
4	工程建设监理费			310.96	310.96
5	前期咨询费			24.45	24.45
6	工程设计费			418.34	418.34
7	工程勘察费			65.49	65.49
8	工程造价服务费			186.57	186.57
9	工程保险费			62.19	62.19
10	工程招标代理服务费			31.1	31.1
11	环境影响评价			16.4	16.4
三	预备费 6%				1335.85
四	建设期利息				900
五	建设投资				24500

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措来源为财政资金投入和申请专项债券资金。其中，申请专项债券资金 13,000.00 万元，财政资金投入 11,500.00 万元。

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	11,500.00	46.94%
专项债券资金	13,000.00	53.06%
合计	24,500.00	100.00%

除专项债券及财政投入外，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。

3.项目分年度投资计划

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	2024 年 1-5 月	金额

资金来源	2022 年 6-12 月	2023 年	2024 年 1-5 月	金额
财政预算资金	5,000.00	4,000.00	2,500.00	11,500.00
专项债券资金	7,000.00	6,000.00		13,000.00
合计	12,000.00	10,000.00	2,500.00	24,500.00
占比	48.98%	40.82%	10.20%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元。其中：2022 年申请专项债券资金 7100 万元，已使用 7100 万元，本次申请专项债券资金 5900 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

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
第 1 年		319.50	319.50
第 2 年		585.00	585.00

第 3 年		585.00	585.00
第 4 年		585.00	585.00
第 5 年		585.00	585.00
第 6 年	70.00	585.00	655.00
第 7 年	130.00	581.85	711.85
第 8 年	130.00	576.00	706.00
第 9 年	130.00	570.15	700.15
第 10 年	130.00	564.30	694.30
第 11 年	200.00	558.45	758.45
第 12 年	260.00	549.45	809.45
第 13 年	260.00	537.75	797.75
第 14 年	260.00	526.05	786.05
第 15 年	260.00	514.35	774.35
第 16 年	260.00	502.65	762.65
第 17 年	260.00	490.95	750.95
第 18 年	260.00	479.25	739.25
第 19 年	260.00	467.55	727.55
第 20 年	260.00	455.85	715.85
第 21 年	470.00	444.15	914.15
第 22 年	650.00	423.00	1,073.00
第 23 年	650.00	393.75	1,043.75
第 24 年	650.00	364.50	1,014.50
第 25 年	650.00	335.25	985.25
第 26 年	1,000.00	306.00	1,306.00
第 27 年	1,300.00	261.00	1,561.00
第 28 年	1,300.00	202.50	1,502.50
第 29 年	1,300.00	144.00	1,444.00
第 30 年	1,300.00	85.50	1,385.50
第 31 年	600.00	27.00	627.00
合计	13,000.00	13,605.75	26,605.75

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

五、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.建设期运营收益预测假设：本项目债券分两年年申请，总存续期31年，建设24个月，项目收益从债券存续期第三年开始测算。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为平顶山市石龙区卫生健康委员会，项目资产登记单位为平顶山市石龙区卫生健康委员会。平顶山市石龙区卫生健康委员会政府机关，负责项目的建设，项目建成后，由石龙区人民医院负责项目的运营。

项目债券资金到位后平顶山市石龙区卫生健康委员会根据项目施工进度向平顶山市财政局申请资金使用，审批通过后，由平顶山市财政局将对应金额的债券资金拨付至平顶山市石龙区卫生健康委员会，再由平顶山市石龙区卫生健康委员会支付至项目施工单位。

项目运营期内，收益归石龙区人民医院所有，平顶山市石龙区卫生健康委员会监督石龙区人民医院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

石龙区人民医院为新建二级公立医院，本项目预测数据参考同地区二级公立医院宝丰人民医院及鲁山县中医院的运营数据。具体如下：

1、每天诊疗人次

项目	平均每天诊疗人次			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
宝丰人民医院	1264	1075	1339	4.79%
鲁山县中医院	742	703	1012	19.35%
平均值	1003	889	1175	10.42%

本项目运营期第 1 年诊疗人次参考以上医院 2021 年数据平均值，考虑到项目建设完成开始运营后需到 2024 年，因此本项目第 1 年诊疗人次按 1,200 人测算，预测期按照 5.00%的增长率进行测算，达到 1,688 人后不再增长。

2、诊疗平均收费

项目	诊疗平均收费（元/次）			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
宝丰人民医院	165.85	198.24	191.96	8.18%
鲁山县中医院	82.42	101.15	123.26	22.29%
平均值	124.14	149.70	157.61	12.94%

本项目运营期第 1 年诊疗平均收费参考以上医院 2021 年平均值，考虑到项目建设完成开始运营后需到 2024 年，因此本项目第 1 年诊疗平均收费按 165.00 元/人测算，预测期按照 5.00%的增长率进行测算，达到 268.78 元/人次后不再增长。

3、病床负荷率

项目	病床使用率			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
宝丰人民医院	95.67%	74.60%	72.21%	-12.62%
鲁山县中医院	44.65%	44.55%	58.89%	15.98%
平均值	70.16%	59.58%	65.55%	-2.53%

本项目运营期第 1 年病床负荷率参考以上医院 2021 年平均值 65.55%，按照 65.00%测算，预测期按照 1.00%的增长率进行测算。石龙区人民医院规划床位 246 张。

4、每床位日收费

项目	平均每床位日收费（元/床/日）	平均增长率

	2019 年	2020 年	2021 年	
宝丰人民医院	554.38	697.62	711.70	13.93%
鲁山县中医院	302.59	312.44	345.41	6.90%
平均值	428.48	505.03	528.55	11.26%

本项目运营期第 1 年平均每床位日收费参考以上医院 2021 年平均值，考虑到项目建设完成开始运营后需到 2024 年，第 1 年平均每床位日收费按 540.00 元，预测期按照 5.00%的增长率进行测算，达到 1,018.26 元后不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为人员费用、商品及服务费用、其它费用及税费。

1、运营成本

医院为新建医院，无历史成本数据，各项费用参考宝丰人民医院及鲁山县中医院各项费用占收入的比例进行预测。

宝丰人民医院	基础数据			近三年占收入平均比例
	2019 年	2020 年	2021 年	
人员费用	33.56%	35.01%	38.15%	35.58%
商品及服务费用	55.98%	57.12%	59.52%	57.54%
其它费用	0.19%	0.06%	0.20%	0.15%
合计	89.73%	92.19%	97.87%	93.27%

（续表）

鲁山县中医院	基础数据			近三年占收入平均比例
	2019 年	2020 年	2021 年	
人员费用	27.29%	31.35%	28.70%	29.12%
商品及服务费用	63.55%	70.07%	59.35%	64.33%
其它费用	0.53%	1.24%	3.26%	1.68%
合计	91.37%	102.66%	91.31%	95.12%

本项目预测各项费用占收入的比例，参考以上 2 家公立医院的平均值，即人员费用按照收入的 32.35%、商品及服务费用按照收入的 60.93%、其它费用按照收入的 0.91%测算。

2.税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、收入合计	**11,583.13**	**12,379.20**	**13,227.49**	**14,132.33**	**15,094.30**	**16,120.10**	**17,147.77**
1、门诊收入	**8,431.50**	**8,968.16**	**9,538.99**	**10,146.15**	**10,791.95**	**11,478.85**	**12,209.48**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	1,400	1,418	1,437	1,455	1,474	1,493	1,513
③每年门诊人次	511,000	517,643	524,372	531,189	538,095	545,090	552,176
④人均收费(元/人次）	165	173.25	181.9125	191.008125	200.5585313	210.5864578	221.1157807
2、住院收入	**3,151.63**	**3,411.03**	**3,688.50**	**3,985.20**	**4,302.35**	**4,641.25**	**4,938.28**
①床位数	246	246	246	246	246	246	246
②床位使用率	65.00%	67.00%	69.00%	71.00%	73.00%	75.00%	76.00%
③每床位日收费（元）	540	567	595.35	625.12	656.38	689.2	723.66
二、支出合计	**9,776.12**	**10,670.27**	**11,648.04**	**12,716.98**	**13,884.13**	**15,165.27**	**16,570.16**
1、人员费用	3,357.13	3,664.18	3,999.95	4,367.02	4,767.82	5,207.77	5,690.21
2、商品及服务费用	6,324.09	6,902.51	7,535.02	8,226.51	8,981.53	9,810.29	10,719.10
3、其它费用	94.9	103.58	113.07	123.45	134.78	147.21	160.85
三、收支结余（一-二）	**1807.01**	**1708.93**	**1579.45**	**1414.36**	**1210.17**	**954.83**	**577.61**

金额单位：人民币万元

续表

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、收入合计	**18,240.02**	**19,400.91**	**20,635.34**	**21,946.73**	**22,548.75**	**23,177.50**	**23,834.44**	**24,137.06**
1、门诊收入	**12,986.62**	**13,813.22**	**14,693.05**	**15,628.32**	**15,831.49**	**16,037.30**	**16,245.78**	**16,456.98**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	1,532	1,552	1,573	1,593	1,614	1,635	1,656	1,677
③每年门诊人次	559,354	566,626	573,992	581,454	589,013	596,670	604,427	612,284
④人均收费(元/人次）	232.1715697	243.7801482	255.98	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78
2、住院收入	**5,253.40**	**5,587.70**	**5,942.29**	**6,318.41**	**6,717.26**	**7,140.20**	**7,588.65**	**7,680.08**
①床位数	246	246	246	246	246	246	246	246
②床位使用率	77.00%	78.00%	79.00%	80.00%	81.00%	82.00%	83.00%	84.00%
③每床位日收费（元）	759.84	797.83	837.72	879.61	923.59	969.77	1,018.26	1,018.26
二、支出合计	**18,101.72**	**19,074.34**	**20,098.93**	**21,178.36**	**21,535.45**	**21,914.30**	**22,316.22**	**22,402.35**
1、人员费用	6,216.15	6,550.15	6,901.99	7,272.67	7,395.30	7,525.39	7,663.41	7,692.99
2、商品及服务费用	11,709.85	12,339.03	13,001.83	13,700.10	13,931.10	14,176.18	14,436.18	14,491.89
3、其它费用	175.72	185.16	195.11	205.59	209.05	212.73	216.63	217.47
三、收支结余（一-二）	**138.30**	**326.57**	**536.41**	**768.37**	**1013.30**	**1263.20**	**1518.22**	**1734.71**

续表

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一、收入合计	**24,442.43**	**24,750.58**	**25,061.55**	**25,375.37**	**25,692.09**	**26,011.73**	**26,242.91**	**26,477.10**
1、门诊收入	**16,670.92**	**16,887.64**	**17,107.18**	**17,329.57**	**17,554.86**	**17,783.07**	**18,014.25**	**18,248.44**

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	1,699	1,721	1,744	1,766	1,789	1,813	1,836	1,860
③每年门诊人次	620,244	628,307	636,475	644,749	653,131	661,622	670,223	678,936
④人均收费(元/人次）	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78
2、住院收入	**7,771.51**	**7,862.94**	**7,954.37**	**8,045.80**	**8,137.23**	**8,228.66**	**8,228.66**	**8,228.66**
①床位数	246	246	246	246	246	246	246	246
②床位使用率	85.00%	86.00%	87.00%	88.00%	89.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③每床位日收费（元）	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26
3、财政经费补贴	**22,488.46**	**22,574.58**	**22,660.70**	**22,746.82**	**22,832.95**	**22,919.07**	**23,005.20**	**23,091.31**
二、支出合计	7,722.56	7,752.13	7,781.71	7,811.28	7,840.86	7,870.43	7,900.01	7,929.58
1、人员费用	14,547.60	14,603.31	14,659.02	14,714.73	14,770.44	14,826.16	14,881.87	14,937.58
2、商品及服务费用	218.3	219.14	219.97	220.81	221.65	222.48	223.32	224.15
3、其它费用	**1953.97**	**2176.00**	**2400.85**	**2628.55**	**2859.14**	**3092.66**	**3237.71**	**3385.79**
三、收支结余（一-二）	**24,442.43**	**24,750.58**	**25,061.55**	**25,375.37**	**25,692.09**	**26,011.73**	**26,242.91**	**26,477.10**

续表

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一、收入合计	**26,714.33**	**26,954.64**	**27,198.08**	**27,444.68**	**27,694.49**	**27,947.54**	**641611.61**
1、门诊收入	**18,485.67**	**18,725.98**	**18,969.42**	**19,216.02**	**19,465.83**	**19,718.88**	**447435.56**
①年/天	365	365	365	365	365	365	

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
②每天门诊人次	1,884	1,909	1,934	1,959	1,984	2,010	
③每年门诊人次	687,762	696,703	705,760	714,935	724,229	733,644	
④人均收费(元/人次）	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78	268.78	
2、住院收入	**8,228.66**	**8,228.66**	**8,228.66**	**8,228.66**	**8,228.66**	**8,228.66**	**194176.06**
①床位数	246	246	246	246	246	246	
②床位使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
③每床位日收费（元）	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	1,018.26	
二、支出合计	**23,177.43**	**23,263.56**	**23,349.67**	**23,435.81**	**23,521.93**	**23,608.05**	**579728.18**
1、人员费用	7,959.15	7,988.73	8,018.30	8,047.88	8,077.45	8,107.03	**199079.23**
2、商品及服务费用	14,993.29	15,049.00	15,104.71	15,160.43	15,216.14	15,271.85	**375022.33**
3、其它费用	224.99	225.83	226.66	227.5	228.34	229.17	**5627.61**
三、收支结余（一-二）	**3536.90**	**3691.08**	**3848.41**	**4008.87**	**4172.56**	**4339.49**	**61883.43**

（六）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	641,611.61			11,583.13	12,379.20	13,227.49	14,131.34	15,094.30	16,120.10

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
经营活动支出（含税费）	579,728.18			9,776.12	10,670.27	11,648.04	12,716.98	13,884.13	15,165.27
经营活动产生的现金净额	61,883.43	0.00	0.00	1,807.01	1,708.93	1,579.45	1,414.36	1,210.17	954.83
二、投资活动产生的现金	0.00								
建设成本支出	24,500.00	12,000.00	12,500.00						
投资活动产生的现金净额	-24,500.00	-12,000.00	-12,500.00	0	0				
三、融资活动产生的现金	0.00								
财政资金	11,500.00	5,000.00	6,500.00						
债券资金	13,000.00	7,100.00	5,900.00	0					
银行借款	0.00								
偿还债券本金	13,000.00						70	130	130
偿还银行借款本金	0.00								
支付运营期债券利息	13,605.75	319.5	585	585	585	585	585	581.85	576
支付银行借款利息	0.00								
融资活动产生的现金净额	-2,105.75	11780.5	11815	-585	-585	-585	-655	-711.85	-706
四、净现金流量	36,401.61	-	-	317.51	1123.93	994.45	759.36	498.32	248.83
五、累计现金流量	36,401.61	-	-	317.51	1441.44	2435.88	3195.24	3693.57	3942.40

续表

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、经营活动产生的现金								

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
经营活动收入	17,147.77	18,240.02	19,400.91	20,635.34	21,946.73	22,548.75	23,177.50	23,834.44
经营活动支出（含税费）	16,570.16	18,101.72	19,074.34	20,098.93	21,178.36	21,535.45	21,914.30	22,316.22
经营活动产生的现金净额	577.61	138.30	326.57	536.41	768.37	1,013.30	1,263.20	1,518.22
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	130	130	200	260	260	260	260	260
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	570.15	564.3	558.45	549.45	537.75	526.05	514.35	502.65
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-700.15	-694.3	-758.45	-809.45	-797.75	-786.05	-774.35	-762.65
四、净现金流量	-122.54	-556.00	-431.88	-273.04	-29.38	227.25	488.85	755.57
五、累计现金流量	3819.85	3263.86	2831.98	2558.94	2529.57	2756.82	3245.67	4001.23

续表

年度	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年

年度	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	24,137.06	24,442.43	24,750.58	25,061.55	25,375.37	25,692.09	26,011.73	26,242.91
经营活动支出（含税费）	22,402.35	22,488.46	22,574.58	22,660.70	22,746.82	22,832.95	22,919.07	23,005.20
经营活动产生的现金净额	1,734.71	1,953.97	2,176.00	2,400.85	2,628.55	2,859.14	3,092.66	3,237.71
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	260	260	260	260	470	650	650	650
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	490.95	479.25	467.55	455.85	444.15	423	393.75	364.5
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-750.95	-739.25	-727.55	-715.85	-914.15	-1073	-1043.75	-1014.5
四、净现金流量	983.76	1214.72	1448.45	1685.00	1714.40	1786.14	2048.91	2223.21
五、累计现金流量	4984.99	6199.72	7648.17	9333.17	11047.58	12833.71	14882.63	17105.84

续表

年度	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	26,477.10	26,714.33	26,954.64	27,198.08	27,444.68	27,694.49	27,947.54
经营活动支出（含税费）	23,091.31	23,177.43	23,263.56	23,349.67	23,435.81	23,521.93	23,608.05
经营活动产生的现金净额	3,385.79	3,536.90	3,691.08	3,848.41	4,008.87	4,172.56	4,339.49
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	650	1000	1300	1300	1300	1300	600
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	335.25	306	261	202.5	144	85.5	27
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-985.25	-1306	-1561	-1502.5	-1444	-1385.5	-627
四、净现金流量	2400.54	2230.90	2130.08	2345.91	3688.80	2787.06	3712.49
五、累计现金流量	19506.38	21737.27	23867.35	26213.26	29902.06	32689.12	36401.61

（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 61883.43 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.33。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		319.50	319.50	
第 2 年		585.00	585.00	
第 3 年		585.00	585.00	602.51
第 4 年		585.00	585.00	657.62
第 5 年		585.00	585.00	717.88
第 6 年	70.00	585.00	655.00	783.75
第 7 年	130.00	581.85	711.85	855.68
第 8 年	130.00	576.00	706.00	934.65
第 9 年	130.00	570.15	700.15	1,021.22
第 10 年	130.00	564.30	694.30	1,115.62
第 11 年	200.00	558.45	758.45	1,175.56
第 12 年	260.00	549.45	809.45	1,238.71
第 13 年	260.00	537.75	797.75	1,305.22
第 14 年	260.00	526.05	786.05	1,327.24
第 15 年	260.00	514.35	774.35	1,350.59
第 16 年	260.00	502.65	762.65	1,375.36
第 17 年	260.00	490.95	750.95	1,380.66
第 18 年	260.00	479.25	739.25	1,385.98
第 19 年	260.00	467.55	727.55	1,391.28
第 20 年	260.00	455.85	715.85	1,396.59
第 21 年	470.00	444.15	914.15	1,401.90
第 22 年	650.00	423.00	1,073.00	1,407.20
第 23 年	650.00	393.75	1,043.75	1,412.51
第 24 年	650.00	364.50	1,014.50	1,417.81
第 25 年	650.00	335.25	985.25	1,423.13
第 26 年	1,000.00	306.00	1,306.00	1,428.44
第 27 年	1,300.00	261.00	1,561.00	1,433.74
第 28 年	1,300.00	202.50	1,502.50	1,439.06
第 29 年	1,300.00	144.00	1,444.00	1,444.35
第 30 年	1,300.00	85.50	1,385.50	1,449.66

第 31 年	600.00	27.00	627.00	1,454.97
合计	13,000.00	13,605.75	26,605.75	61883.43
本息覆盖倍数	2.33			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收益、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	收益下降 5%	利率上升 5%
债券本金	13,000.00	13,000.00	13,000.00
债券本息合计	26605.75	26605.75	27,281.31
项目收益	61883.43	58789.25	61883.43
覆盖倍数	2.33	2.2	2.26

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为石龙区人民医院新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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二零二二年三月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

复印件与原件一致
再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

7



姓　　名 Full name　刘方微
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

复印件与原件一致 再次复印无效

年/y 月/m 日/d

7

平顶山石龙区第三幼儿园收益与融资自求平衡专项债

财务评估报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2022】ZX 第 00559 号

目 录

一、项目的基本情况 1
二、债券应付本息情况 2
三、评估依据和假设 4
四、评估过程 4
五、评估分析 5
六、对投资者的保护措施 20
七、项目风险及控制措施 21
八、中介机构资质审核 26
九、总体评价结论 27

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山石龙区第三幼儿园政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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

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

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

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

平顶山石龙区第三幼儿园（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：平顶山市石龙区教育体育局

项目资产登记单位：平顶山市石龙区教育体育局

项目建设单位：平顶山市石龙区教育体育局

项目运作模式：本项目作为政府投资项目由平顶山市石龙区教育体育局作为建设单位负责全过程监督管理工作，并负责后续运营工作。平顶山市石龙区教育体育局应根据项目建设进度向石龙区财政局申请拨付项目建设资金。在收到财政局拨付的建设资金后，平顶山市石龙区教育体育局应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，平顶山市石龙区教育体育局与石龙区财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

名称	平顶山市石龙区教育体育局
统一社会信用代码	1141040400545516X3
类型	地方政府部门
法定代表人	吕旭东
住所	平顶山市石龙区明德路
登记机关	平顶山市石龙区人民政府办公室

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是平顶山市石龙区教育体育局，性质为地方政府部门，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

项目建设周期计划安排为 12 个月。

4、项目建设地点及建设内容

项目建设地点位于平顶山市石龙区人文路与中鸿路交叉口。

平顶山石龙区第三幼儿园建设全日制幼儿园，规划占地面积约 13800.00 ㎡（约合 20.71 亩），总建筑面积 6931.65 ㎡。该幼儿园为全日制幼儿园，规划班级数量为 24 个，每班幼儿人数均为 30 人，学生人数共 720 人。

建设内容为幼儿活动用房，服务用房，附属用房；配备大门、围墙、活动场地等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、通讯等配套管网铺设。

5、项目总投资及资金来源

项目总投资为 4650.00 万元，其中：工程费用 3729.06 万元，其他费用 551.60 万元，预备费用 256.84 万元，建设期利息 112.50 万元。

项目建设资金来源主要包括政府出资和专项债券资金，计划投资总额 4650.00 万元，计划使用财政预算资金 2150.00 万元，占比 46.24%，计划申请专项债券资金 2500.00 万元，占比 53.76%，计划缴纳资本金规模 2150.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目建设期为 12 个月，资金筹措计划如下：

表1.1　分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	合计	占比
1	资本金	2150.00	2150.00	46.24%
2	债券资金	2500.00	2500.00	53.76%

合计	4650.00	4650.00	100.00%

6、项目资本金安排情况

按照《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）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，平顶山市石龙区教育体育局计划缴纳资本金2150.00万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市石龙区教育体育局将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为伊川县南曹卫生院，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

二、债券应付本息情况

本项目总投资4650.00万元，拟安排财政预算资金2150.00万元，项目计划申请使用债券资金总额2500.00万元。2023年计划使用2500.00万元，本次申请使用2500.00万元。债券期限为30年，年利率为4.50%，按半年支付利息，从第6年开始还本，第6-10年每

年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还本金的2%，第21-25年每年偿还本金的5%，第26-30年每年偿还本金的10%。

三、评估依据和假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

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

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

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

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

五、评估分析

（一）现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2、收入预测

本项目的主要收入来源为保教费收入。

（1）测算依据

根据对河南省同类专项债券项目的研究，入学率统计数据如下表所示：

序号	项目名称	入学率			
		第1年	第2年	第3年	第4年及以后
1	罗山县城乡幼儿园建设项目	85%	95%	100%	100%
2	偃师区公立幼儿园改造提升（一期）	85%	95%	98%	98%
3	开封市鼓楼区馨悦幼儿园红光彩印厂分园建设项目	80%	90%	95%	98%
4	长垣市第四实验小学附属幼儿园项目	70%	80%	92%	97%

目前平顶山市石龙区共有幼儿园15所1551名幼儿，其中公办幼儿园1所，在园幼儿532名；民办幼儿园14所，在园幼儿1019名。其中普惠性民办幼儿园10所，在园幼儿869名,加上公立园532名幼儿，普惠性资源覆盖率达到90.3%；学前三年毛入园率达到93%,均达到省定标准。但目前公办园幼儿占比为34.3%，与省定40%目标仍有一定的差距。

平顶山石龙区第三幼儿园为公办全日制幼儿园，规划班级数量为24个，每班幼儿人数均为30人，学生人数共720人。

本项目参考省内同类项目，同时基于平顶山市公办幼儿园占比较低等情况，考虑幼儿园人数负荷率按照第一年80%、第二年90%，第三年及以后100%进行计算，后续不考虑增长。

（2）保育教育费

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061号）及豫发改收费〔2014〕332号和豫发改收费〔2014〕1705号等文件，幼儿学前教育属于非义务教育，幼儿园可向入园幼儿收取相关费用。

根据《平顶山市发展和改革委员会 平顶山市教育体育局 平顶山市财政局 关于规范我市公办幼儿园收费管理的通知》的要求，平顶山市公办幼儿园收费标准如下：

计费单位：元/月/生

项目等级	保育教育费		住宿费
	公办	企业办	
省示范园	690	960	80
市示范园	570	810	80
一级园	450	680	80
二级园	335	560	60

本项目建成后将拥有24个教学班，综合考虑本项目定位及配套

设施情况等，属于一级园，收费标准为 450.00 元/月/生，基于谨慎性原则，不考虑增长。

项目运营期内，按幼儿学生每年入园 10 个月计算，债券存续期内保育保教费收入共计 9298.80 万元。

表 5.1　项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期	运营期								
				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
	负荷率				80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	**保教收入**	万元	9298.80		259.20	291.60	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	收费标准	元/月/生			450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	学生人数	人			720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	月数	月			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	**合计**	**万元**	9298.80		**259.20**	**291.60**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**

（续上表）

序号	项目	单位	合计	运营期									
				第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	负荷率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	**保教收入**	万元	9298.80	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	收费标准	元/月/生		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	学生人数	人		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	月数	月		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	**合计**	**万元**	**9298.80**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**

（续上表）

序号	项目	单位	合计	运营期									
				第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	负荷率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	**保教收入**	万元	9298.80	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	收费标准	元/月/生		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	学生人数	人		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
	月数	月		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	**合计**	**万元**	**9298.80**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**	**324.00**

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的支出包括经营成本和相关税费等。

1、经营成本

根据项目建设与运营特点，本项目经营成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、维护修理费和其他费用等。

（1）外购燃料及动力费

本项目电价 0.56 元/Kwh，水价 4.50 元/立方米，项目年耗电量 120.16 万 Kwh，年耗水量 2.59 万吨。外购燃料动力费用合计为 1843.35 万元/年。

（2）工资及福利费

财政补贴前：本项目劳动定员 52 人，其中园长 2 人，专职教师 46 人，后勤人员 4 人；园长及教师人员工资 3000 元/月，后勤人员工资 1800 元/月，福利费为工资的 14%。基于谨慎性原则，项目运营后每三年人工薪资按照 2.1%的增长率进行预测。

根据《河南省人民政府办公厅 关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143 号），“公办幼儿园年生均财政拨款基准定额为：市级幼儿园 5000 元，县（市、区，含乡镇及以下）独立设置幼儿园 3000 元，特殊教育幼儿园和随班就读残疾幼儿 10000 元（含民办）。”本项目幼儿园作为石龙区独立设置的公办幼儿园，拨款标准为 3000 元/生/年。项目建成后，共计学生 720 人，年均财政补贴为 216 万元。

根据上述文件要求，生均财政拨款主要用于学前教育人员经费、保育教育业务和后勤服务等运转支出。因此本项目工资及福利费仅计算不在编后勤人员和超出拨款补贴部分。

（3）维护修理费

本项目年修理费用取固定资产折旧费的2%计算，计算期内维护修理费合计为67.36万元。

（4）其他费用

主要包括管理费用及不可预测的费用，按照项目收入的3%估算，计算期内其他费用合计为278.96万元。

在债券存续期内项目运营成本共计2490.17万元。

表 5.2　项目经营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	负荷率			80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	外购燃料及动力费	1843.35		63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56
2	工资及福利费	330.71		34.04	12.44	9.85	10.06	10.06	10.06	10.27	10.27	10.27
	可抵扣金额（万元）	6199.20		172.80	194.40	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	实际抵扣额（万元）	6051.79		172.80	194.40	196.99	201.13	201.13	201.13	205.35	205.35	205.35
2.2	工资及福利费（万元）	6382.50		206.84	206.84	206.84	211.19	211.19	211.19	215.62	215.62	215.62
2.2.1	教职人员（人）			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	人均年工资（万元）			3.60	3.60	3.60	3.68	3.68	3.68	3.75	3.75	3.75
	工资额（万元）			172.80	172.80	172.80	176.43	176.43	176.43	180.13	180.13	180.13
	福利费（万元）			24.19	24.19	24.19	24.70	24.70	24.70	25.22	25.22	25.22
	合计	6078.57		196.99	196.99	196.99	201.13	201.13	201.13	205.35	205.35	205.35
2.2.2	其他后勤人员（人）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均年工资（万元）			2.16	2.16	2.16	2.21	2.21	2.21	2.25	2.25	2.25
	工资额（万元）			8.64	8.64	8.64	8.82	8.82	8.82	9.01	9.01	9.01
	福利费（万元）			1.21	1.21	1.21	1.24	1.24	1.24	1.26	1.26	1.26
	合计	303.93		9.85	9.85	9.85	10.06	10.06	10.06	10.27	10.27	10.27
3	维护修理费（万元）	67.36		2.15	2.41	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
4	其他费用（万元）	278.96		7.78	8.75	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72
合计		**2490.17**		**86.02**	**78.45**	**85.82**	**86.02**	**86.02**	**86.02**	**86.23**	**86.23**	**86.23**

（续上表）

序号	项目	合计	运营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	外购燃料及动力费	1843.35	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56
2	工资及福利费	330.71	10.48	10.48	10.48	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70
	可抵扣金额（万元）	6199.20	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	实际抵扣额（万元）	6051.79	209.66	209.66	209.66	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
2.2	工资及福利费（万元）	6382.50	220.15	220.15	220.15	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77
2.2.1	教职人员（人）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	人均年工资（万元）		3.83	3.83	3.83	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91
	工资额（万元）		183.92	183.92	183.92	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78
	福利费（万元）		25.75	25.75	25.75	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29
	合计	6078.57	209.66	209.66	209.66	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
2.2.2	其他后勤人员（人）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均年工资（万元）		2.30	2.30	2.30	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
	工资额（万元）		9.20	9.20	9.20	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39
	福利费（万元）		1.29	1.29	1.29	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	合计	303.93	10.48	10.48	10.48	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70
3	维护修理费（万元）	67.36	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
4	其他费用（万元）	278.96	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72
合计		**2490.17**	**86.45**	**86.45**	**86.45**	**86.67**	**86.67**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**

（续上表）

序号	项目	合计	运营期									
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	外购燃料及动力费	1843.35	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56	63.56
2	工资及福利费	330.71	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70
	可抵扣金额（万元）	6199.20	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	实际抵扣额（万元）	6051.79	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
2.2	工资及福利费（万元）	6382.50	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77	224.77
2.2.1	教职人员（人）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	人均年工资（万元）		3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91
	工资额（万元）		187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78	187.78
	福利费（万元）		26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29
	合计	6078.57	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07	214.07
2.2.2	其他后勤人员（人）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	人均年工资（万元）		2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
	工资额（万元）		9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39	9.39
	福利费（万元）		1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31	1.31
	合计	303.93	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70	10.70
3	维护修理费（万元）	67.36	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
4	其他费用（万元）	278.96	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72
合计		**2490.17**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**	**86.03**

2、相关税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

房产税：根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：“对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地、免征房产税、城镇土地使用税。”并且国发〔2016〕81 号也明确规定：“对企业办的各类学校、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。”

3、专项债券还本付息

本项目计划申请使用债券资金总额 2500.00 万元。2023 年计划使用 2500.00 万元，本次申请使用 2500.00 万元。债券期限为 30 年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

表 5.3　债券存续期内还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 3 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 4 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 5 年	2,500.00			2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 6 年	2,500.00		25.00	2,475.00	4.50%	112.50	137.50

第 7 年	2,475.00		25.00	2,450.00	4.50%	111.38	136.38
第 8 年	2,450.00		25.00	2,425.00	4.50%	110.25	135.25
第 9 年	2,425.00		25.00	2,400.00	4.50%	109.13	134.13
第 10 年	2,400.00		25.00	2,375.00	4.50%	108.00	133.00
第 11 年	2,375.00		50.00	2,325.00	4.50%	106.88	156.88
第 12 年	2,325.00		50.00	2,275.00	4.50%	104.63	154.63
第 13 年	2,275.00		50.00	2,225.00	4.50%	102.38	152.38
第 14 年	2,225.00		50.00	2,175.00	4.50%	100.13	150.13
第 15 年	2,175.00		50.00	2,125.00	4.50%	97.88	147.88
第 16 年	2,125.00		50.00	2,075.00	4.50%	95.63	145.63
第 17 年	2,075.00		50.00	2,025.00	4.50%	93.38	143.38
第 18 年	2,025.00		50.00	1,975.00	4.50%	91.13	141.13
第 19 年	1,975.00		50.00	1,925.00	4.50%	88.88	138.88
第 20 年	1,925.00		50.00	1,875.00	4.50%	86.63	136.63
第 21 年	1,875.00		125.00	1,750.00	4.50%	84.38	209.38
第 22 年	1,750.00		125.00	1,625.00	4.50%	78.75	203.75
第 23 年	1,625.00		125.00	1,500.00	4.50%	73.13	198.13
第 24 年	1,500.00		125.00	1,375.00	4.50%	67.50	192.50
第 25 年	1,375.00		125.00	1,250.00	4.50%	61.88	186.88
第 26 年	1,250.00		250.00	1,000.00	4.50%	56.25	306.25
第 27 年	1,000.00		250.00	750.00	4.50%	45.00	295.00
第 28 年	750.00		250.00	500.00	4.50%	33.75	283.75
第 29 年	500.00		250.00	250.00	4.50%	22.50	272.50
第 30 年	250.00		250.00	0.00	4.50%	11.25	261.25
合计		2,500.00	2,500.00			2,615.63	5,115.63

（三）预期收益融资平衡分析

从客观、谨慎角度出发，本项目申报使用专项债券资金 2500.00 万元。2023 年计划使用 2500.00 万元，本次申请使用 2500.00 万元。债券期限为 30 年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。

本项目在债券存续期内可以产生持续稳定的现金净流入，各年度

现金结余可以使项目偿债资金得到稳定保障，具体情况如下表所示：

表 5.4　债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	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	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	现金流入	13948.80	4650.00	259.20	291.60	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
1	资本金	2150.00	2150.00														
2	债券资金	2500.00	2500.00														
3	经营收入	9298.80	0.00	259.20	291.60	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
二	现金流出	12143.30	4650.00	198.52	190.95	198.32	198.52	223.52	222.40	221.48	220.36	219.23	243.32	241.07	238.82	236.79	234.54
1	建设投资	4537.50	4537.50														
2	经营成本	2490.17	0.00	86.02	78.45	85.82	86.02	86.02	86.02	86.23	86.23	86.23	86.45	86.45	86.45	86.67	86.67
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	5115.63	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	137.50	136.38	135.25	134.13	133.00	156.88	154.63	152.38	150.13	147.88
三	可用于偿还本息收益	6808.63	0.00	173.18	213.15	238.18	237.98	237.98	237.98	237.77	237.77	237.77	237.55	237.55	237.55	237.33	237.33
四	当年现金净流入	1805.50	0.00	60.68	100.65	125.68	125.48	100.48	101.60	102.52	103.64	104.77	80.68	82.93	85.18	87.21	89.46
五	期末累计现金结余		0.00	60.68	161.33	287.01	412.49	512.97	614.57	717.08	820.72	925.49	1006.17	1089.09	1174.27	1261.47	1350.93
六	**本息覆盖倍数**	**1.33**															

（续上表）

序号	年度	合计	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	现金流入	13948.80	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
1	资本金	2150.00															
2	债券资金	2500.00															
3	经营收入	9298.80	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
二	现金流出	12143.30	231.65	229.40	227.15	224.90	222.65	295.40	289.78	284.15	278.53	272.90	392.28	381.03	369.78	358.53	347.28
1	建设投资	4537.50															
2	经营成本	2490.17	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03	86.03
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	5115.63	145.63	143.38	141.13	138.88	136.63	209.38	203.75	198.13	192.50	186.88	306.25	295.00	283.75	272.50	261.25
三	可用于偿还本息收益	6808.63	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97	237.97
四	当年现金净流入	1805.50	92.35	94.60	96.85	99.10	101.35	28.60	34.22	39.85	45.47	51.10	-68.28	-57.03	-45.78	-34.53	-23.28
五	期末累计现金结余		1443.27	1537.87	1634.72	1733.81	1835.16	1863.76	1897.98	1937.83	1983.30	2034.40	1966.12	1909.09	1863.31	1828.78	1805.50
六	**本息覆盖倍数**	**1.33**															

（四）结论

经上述测算，在对平顶山石龙区第三幼儿园收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项净收入为6808.63万元，偿还债券本息合计为5115.63万元，本息覆盖倍数为1.33倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本

息。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

七、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措

施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆、以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

3、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方

案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基木条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，

充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

八、中介机构资质审核

《平顶山石龙区第三幼儿园财务评估报告》由北京政德会计师事务所依法出具。北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市工商行政管理局石景山分局于 2019 年 09 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，

开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）”。

北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

九、总体评价结论

经测算，在平顶山石龙区第三幼儿园收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，仅为《平顶山石龙区第三幼儿园收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）

北京政德会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国●北京　　2022 年 11 月 23 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月04日

合伙期限　2019年04月04日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is subject to being sealed with an official seal by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name 仇凌
Sex 男
Date of birth 1973-04-12
Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Identity card No. 321002730412303
北京致德会计师事务所（普通合伙）
11010609489941


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：321000340042
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日
仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：仇凌
证书编号：321000340042


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.


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
JICPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to
次德













北京致德会计师事务所（普通合伙）
1101060948941


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
李焕霞
会员编号 140200810064
最后年检时间
2022年08月
年检结果
年检通过


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2022年08月
年检结果
年检通过

宝丰县学前教育建设项目（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091513 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十月十一日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 11
五、经营现金流分析 12
（一）基本假设条件及依据 12
（二）项目运营模式 13
（三）项目运营收入分析 13
（四）项目运营成本分析 13
（五）净收益分析 20
（六）现金流量分析 39
（七）本息覆盖倍数 43
六、总体评价结果 44
七、使用限制 44

宝丰县学前教育建设项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第091513号

我们接受宝丰县教育体育局的委托，对宝丰县学前教育建设项目（二期）（以下简称“本项目或项目”）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，在了解了宝丰县学前教育建设项目（二期）收益与融资自求平衡情况之后而实施的。宝丰县教育体育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教育体育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学前教育建设项目（二期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 10 月 11 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教育体育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”	指宝丰县学前教育建设项目（二期）。

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

二、方法与限制

（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

本项目为宝丰县学前教育建设项目（二期），共建设3所幼儿园，分别为宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园。项目各个幼儿园建设地点如下表：

表1-2 项目建设地点一览表

序号	名称	建设地点
1	宝丰县大营镇第二中心幼儿园	宝丰县大营镇第一小学院内
2	宝丰县石桥镇第二中心幼儿园	宝丰县石桥镇东大庄小学院内
3	宝丰县育苗幼儿园	宝丰县城区山河路北段路东

2.项目参与主体

宝丰县教育体育局为本项目主管部门，教育体育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	宝丰县教育体育局
统一社会信用代码	11410421005477318R
机构类型	机关
机构地址	宝丰县人民路东段
负责人	王晓朴
赋码机关	中共宝丰县委机关编制委员会办公室

宝丰县教育体育局系具备独立法人资格的政府机关，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模及内容

项目主要建设内容包括：宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县

石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园三个幼儿园，合计用地面积约 11,028.50 ㎡（合 16.54 亩），总建筑面积约 6,662.80 ㎡，均为地上建筑。总计班级数为 24 班，预计可容纳学生总数 720 人。其中：

宝丰县大营镇第二中心幼儿园规划总用地面积 2,089.00 ㎡（合 3.13 亩），建筑面积 1,550.58 ㎡。生均用地面积 11.61 ㎡，生均建筑面积 8.61 ㎡；新建教学综合楼 1 栋，3 层，框架结构，建筑面积为 1,550.58 ㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房；室外地面活动场地 720.00 ㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00m 直跑道等；修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

宝丰县石桥镇第二中心幼儿园规划总用地面积 2,334.50 ㎡（合 3.50 亩），建筑面积 1,446.06 ㎡。生均用地面积 12.97 ㎡，生均建筑面积 8.03 ㎡；新建教学综合楼 1 栋，3 层，框架结构，建筑面积为 1,446.06 ㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房；室外地面活动场地 720.00 ㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00m 直跑道等；修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

宝丰县育苗幼儿园规划总用地面积 6,605.00 ㎡（合 9.91 亩），建筑面积 3,666.16 ㎡。生均用地面积 18.35 ㎡，生均建筑面积 10.18 ㎡；新建教学综合楼 1 栋，4 层，框架结构，建筑面积为 3,666.16 ㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房；室外地面活动场地 1,440.00 ㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、60.00m 直跑道等；修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月。开工日期 2022 年 12 月，预计 2024 年 11 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 3,488.93 万元，其中：工程费用为 2,872.09 万元，工程建设其他费用 233.40 万元，预备费 248.44 万元，建设期利息 135.00 万元。

投资构成一览表如下：

金额单位：人民币万元

项目	工程费用				工程建设其他费用	基本预备费	建设期利息	合计
	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	小计				
宝丰县大营镇第二中心幼儿园	434.25	87.60	168.09	689.94	56.07	57.81	32.43	836.25
宝丰县石桥镇第二中心幼儿园	417.37	83.95	168.09	669.41	54.40	54.44	31.47	809.72
宝丰县育苗幼儿园	1,088.28	208.71	215.75	1,512.74	122.93	136.19	71.10	1,842.96
合计（万元）	1,939.90	380.26	551.93	2,872.09	233.40	248.44	135.00	3,488.93

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**1,939.90**	**380.26**	**551.93**		**2,872.09**
（一）	宝丰县大营镇第二中心幼儿园	434.25	87.60	168.09		689.94
1	教学综合楼	348.88	54.27			403.15
1.1	土建工程	232.59				232.59
1.2	装饰装修工程	116.29				116.29
1.3	给排水工程		12.40			12.40

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.4	电气工程		15.52			15.51
1.5	弱电工程		4.65			4.65
1.6	消防工程		6.20			6.20
1.7	暖通工程		9.30			9.30
1.8	燃气工程		6.20			6.20
2	室外公用工程	85.37	33.33			118.70
2.1	室外地面活动场地	25.20				25.20
2.2	道路硬化广场	5.64				5.64
2.3	绿地	12.53				12.53
2.4	室外管网		33.33			33.33
其中	给水管网（含检查井等）		5.95			5.95
	污水管网（含检查井等）		6.75			6.75
	雨水管网(含检查井、雨水口等)		7.20			7.20
	室外电力		5.60			5.60
	室外弱电		4.20			4.20
	室外消防		2.20			2.20
	室外燃气		1.43			1.43
2.5	围墙	12.00				12.00
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	10.00				10.00
3	设施设备			168.09		168.09
3.1	变配电设备			50.00		50.00
3.2	消防设备（含消防水）			35.00		35.00
3.3	多媒体教学设备			18.00		18.00
3.4	幼儿园玩教具设备			10.32		10.32
3.5	幼儿园教学设备			54.77		54.77
（二）	宝丰县石桥镇第二中心幼儿园	417.37	83.95	168.09		669.41
1	教学综合楼	325.36	50.62			375.98
1.1	土建工程	216.91				216.91
1.2	装饰装修工程	108.45				108.45
1.3	给排水工程		11.57			11.57

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.4	电气工程		14.46			14.46
1.5	弱电工程		4.34			4.34
1.6	消防工程		5.78			5.78
1.7	暖通工程		8.68			8.68
1.8	燃气工程		5.79			5.79
2	室外公用工程	92.01	33.33			125.34
2.1	室外地面活动场地	25.20				25.20
2.2	道路硬化广场	10.80				10.80
2.3	绿地	14.01				14.01
2.4	室外管网		33.33			33.33
其中	给水管网（含检查井等）		5.95			5.95
	污水管网（含检查井等）		6.75			6.75
	雨水管网(含检查井、雨水口等)		7.20			7.20
	室外电力		5.60			5.60
	室外弱电		4.20			4.20
	室外消防		2.20			2.20
	室外燃气		1.43			1.43
2.5	围墙	12.00				12.00
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	10.00				10.00
3	设施设备			168.09		168.09
3.1	变配电设备			50.00		50.00
3.2	消防设备（含消防水）			35.00		35.00
3.3	多媒体教学设备			18.00		18.00
3.4	幼儿园玩教具设备			10.32		10.32
3.5	幼儿园教学设备			54.77		54.77
（三）	宝丰县育苗幼儿园	1,088.28	208.71	215.75		1,512.74
1	教学综合楼	898.21	150.38			1,048.59
1.1	土建工程	586.59				586.59
1.2	装饰装修工程	311.62				311.62
1.3	给排水工程		36.66			36.66

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.4	电气工程		44.01			44.01
1.5	弱电工程		14.66			14.66
1.6	消防工程		18.35			18.35
1.7	暖通工程		22.00			22.00
1.8	燃气工程		14.70			14.70
2	室外公用工程	190.07	58.33			248.40
2.1	室外地面活动场地	50.40				50.40
2.2	道路硬化广场	49.04				49.04
2.3	绿地	39.63				39.63
2.4	室外管网		58.33			58.33
其中	给水管网（含检查井等）		10.42			10.42
	污水管网（含检查井等）		11.81			11.81
	雨水管网(含检查井、雨水口等)		12.60			12.60
	室外电力		9.80			9.80
	室外弱电		7.35			7.35
	室外消防		3.85			3.85
	室外燃气		2.50			2.50
2.5	围墙	21.00				21.00
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	10.00				10.00
3	设施设备			215.75		215.75
3.1	变配电设备			50.00		50.00
3.2	消防设备（含消防水）			35.00		35.00
3.3	多媒体教学设备			36.00		36.00
3.4	幼儿园玩教具设备			19.37		19.37
3.5	幼儿园教学设备			75.38		75.38
二	**工程建设其他费用**				**233.40**	**233.40**
1	建设单位管理费				48.08	48.08
2	工程监理费				41.88	41.88
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	工程勘察费				22.98	22.98

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	工程设计费				45.63	45.63
6	工程造价咨询服务费				12.92	12.92
7	场地准备及临时设施费				14.36	14.36
8	人防易地建设费				9.99	9.99
9	地震安全评价费				5.33	5.33
10	工程保险费				17.23	17.23
三	**预备费**				**248.44**	**248.44**
四	**建设期利息**					**135.00**
五	**总投资**					**3,488.93**

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

本项目预计总投资 3,488.93 万元，其中，财政预算资金 1,988.93 万元，专项债券资金 1,500.00 万元。

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：

项目分年度资金筹措计划表

宝丰县大营镇第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	金额	占比
财政预算资金	90.00	300.00	126.25	516.25	61.73%
专项债券资金		320.00		320.00	38.27%
小计	**90.00**	**620.00**	**126.25**	**836.25**	**100.00%**
占比	**10.76%**	**74.14%**	**15.10%**	**100.00%**	

项目分年度资金筹措计划表

宝丰县石桥镇第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	金额	占比
财政预算资金	80.00	280.00	129.72	489.72	60.48%
专项债券资金		320.00		320.00	39.52%
小计	**80.00**	**600.00**	**129.72**	**809.72**	**100.00%**
占比	**9.88%**	**74.10%**	**16.02%**	**100.00%**	

项目分年度资金筹措计划表

宝丰县育苗幼儿园

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	金额	占比
财政预算资金	40.00	700.00	242.96	982.96	53.34%
专项债券资金		860.00		860.00	46.66%
小计	**40.00**	**1560.00**	**242.96**	**1,842.96**	**100.00%**
占比	**2.17%**	**84.65%**	**13.18%**	**100.00%**	

注：项目建设期利息已在总投资中资本化处理，项目建设期债券利息由财政资金进行支付，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。

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情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,500.00 万元，本次申请使用 1,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,500.00		1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 2 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 3 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 4 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 5 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 6 年	1,500.00		15.00	1,485.00	4.50%	67.50	82.50
第 7 年	1,485.00		15.00	1,470.00	4.50%	66.83	81.83
第 8 年	1,470.00		15.00	1,455.00	4.50%	66.15	81.15
第 9 年	1,455.00		15.00	1,440.00	4.50%	65.48	80.48
第 10 年	1,440.00		15.00	1,425.00	4.50%	64.80	79.80
第 11 年	1,425.00		30.00	1,395.00	4.50%	64.13	94.13
第 12 年	1,395.00		30.00	1,365.00	4.50%	62.78	92.78
第 13 年	1,365.00		30.00	1,335.00	4.50%	61.43	91.43
第 14 年	1,335.00		30.00	1,305.00	4.50%	60.08	90.08
第 15 年	1,305.00		30.00	1,275.00	4.50%	58.73	88.73
第 16 年	1,275.00		30.00	1,245.00	4.50%	57.38	87.38
第 17 年	1,245.00		30.00	1,215.00	4.50%	56.03	86.03
第 18 年	1,215.00		30.00	1,185.00	4.50%	54.68	84.68
第 19 年	1,185.00		30.00	1,155.00	4.50%	53.33	83.33
第 20 年	1,155.00		30.00	1,125.00	4.50%	51.98	81.98

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 21 年	1,125.00		75.00	1,050.00	4.50%	50.63	125.63
第 22 年	1,050.00		75.00	975.00	4.50%	47.25	122.25
第 23 年	975.00		75.00	900.00	4.50%	43.88	118.88
第 24 年	900.00		75.00	825.00	4.50%	40.50	115.50
第 25 年	825.00		75.00	750.00	4.50%	37.13	112.13
第 26 年	750.00		150.00	600.00	4.50%	33.75	183.75
第 27 年	600.00		150.00	450.00	4.50%	27.00	177.00
第 28 年	450.00		150.00	300.00	4.50%	20.25	170.25
第 29 年	300.00		150.00	150.00	4.50%	13.50	163.50
第 30 年	150.00		150.00		4.50%	6.75	156.75
合计		1,500.00	1,500.00			1,569.38	3,069.38

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，部分收入项目价格增长标准按每三年增 5.00%的增长

率递增；支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设期为24个月，项目于2022年12月开工，预计于2024年11月完工。

（二）项目运营模式

本项目债券申请单位为宝丰县教育体育局，主管部门为宝丰县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园，项目建设及运营单位分别为宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园。

关于项目债券资金使用，由宝丰县教育体育局照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园负责将项目产生的收益归集，由宝丰县教育体育局管理，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由宝丰县教育体育根据运营情况及时向宝丰县财政局上缴项目运营收益，由宝丰县教育体育局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（三）项目运营收入分析

本项目收益主要为幼儿保教费收入、延时托管费收入。以及当地

相关政策下的财政补贴收入。

（1）幼儿保教收入

①收费标准：

参考《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）及《关于调整宝丰县公办幼儿园保教费收费标准的通知》（宝价字〔2013〕37 号）中的规定乡镇中心公办幼儿园按 150.00 元/生/月收费，县直公办幼儿园 190.00 元/生/月收费。本项目宝丰县大营镇第二中心幼儿园及宝丰县石桥镇第二中心幼儿园为乡镇公办幼儿园，幼儿保教费按 150.00 元/生/月收费；宝丰县育苗幼儿园为县直公办幼儿园，幼儿保教费按 190.00 元/生/月收费，考虑通胀等因素，保教费每三年增长一次，增长率为 5.00%。结合幼儿园上学周期，基于谨慎性原则，每年入园时间按 9 个月计算。

②招生人数：

本项目共建设三个幼儿园，分别为宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园。

根据可研本项目建成后三所幼儿园的招生规模如下：

序号	项目	班级（个）	招生规模（人）
1	宝丰县大营镇第二中心幼儿园	6	180
2	宝丰县石桥镇第二中心幼儿园	6	180
3	宝丰县育苗幼儿园	12	360

③需求分析：

根据第七次人口普查数据，宝丰县常住人口 49.80 万人，其中幼儿园适龄儿童人口约 26,000 人，则需要幼儿学位 26,000 个。现全县仅能提供幼儿学位 23,456 个，其中公办学位 5,514 个，民办学位 17,942 个，全县幼儿学位缺口为 2,544 个。宝丰县大营镇现有适龄儿童约 1,600 人，则需要幼儿学位 1,600 个，全镇现有幼儿园 14 所，

仅能提供幼儿学位 1,379 个，幼儿学位缺口为 221 个。宝丰县石桥镇现有适龄儿童约 2,000 人，则需要幼儿学位 2,000 个，全镇现有幼儿园 12 所，仅能提供幼儿学位 1,790 个，幼儿学位缺口为 210 个。

本项目以周边 500.00m 范围为辐射区。

宝丰县大营镇第二中心幼儿园辐射半径 500.00m 范围内的周边村庄有大营镇一村、二村、六村等（居住人口约 5,000 人），周边目前已有一所蓝天艺术幼儿园建成并投入使用，远远满足不了周边村庄幼儿的入学需求，急需新建 6 班幼儿园。

宝丰县石桥镇第二中心幼儿园辐射半径 500.00m 范围内的周边村庄有东大庄村、寺门村等（居住人口约 3,500 人），周边目前已有一所蓝天幼儿园建成并投入使用，远远满足不了东大庄村幼儿的入学需求，急需新建 6 班幼儿园。

宝丰县育苗幼儿园辐射半径 500.00m 范围内的周边小区有翰林世家（居住人口约 3,500 人）、福星花苑（居住人口约 2,000 人）、清华苑（居住人口约 4,500 人），周边目前暂无幼儿园，急需新建 12 班幼儿园。

综上，项目建成后在项目所在地有充足的市场进行招生。基于谨慎性考虑，本项目招生率分别按第一年 80.00%、第二年 90.00%、第三年及以后年度 100.00%测算。

（2）延时托管费收入

①数量：

本项目中幼儿保教费收入按照入学幼儿的实际人数为基本依据。通过调查宝丰县城区幼儿园托管比例，宝丰县东城区幼儿园为 65.00%，宝丰县育英幼儿园为 68.00%，宝丰县育才幼儿园为 61.00%，宝丰县实验幼儿园为 67.00%，宝丰县汇佳幼儿园为 60.00%。基于谨

慎性考虑，本项目延时托管报名比例按 50.00%。

②价格：

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）文件，幼儿园受家长委托，对在园幼儿提供托管服务的，可以收取延时托管费。

本项目幼儿园放学时间在下午 4 点半，职工下班时间一般为下午 5 点半以后，与职工下班时间冲突，如无专人照看，幼儿需要延时托管。根据幼儿放学时间以及职工下班时间，谨慎考虑延时托管每次时间为 1.50 小时。

根据《河南省发展和改革委员会关于核定省委机关幼儿园延时托管费的通知》每名幼儿延时托管费按 3.00 元/小时，延时 20.00 分钟以内免费，一名幼儿每天收费 4.50 元，一个月按照 22 天进行计算，一名幼儿每月收费 99.00 元，谨慎考虑本项目每名学生收费按 80.00 元/月计算。考虑通胀等因素，延时托管费每三年增长一次，增长率为 5.00%。同幼儿保教费收入，每年入园时间按 9 个月计算。

③负荷率：

延时托管费运行负荷率基于幼儿保教收入的负荷率，本项目延时托管费运行负荷率第一年 80.00%、第二年 90.00%、第三年及以后年度 100.00%测算。

（3）财政补贴收入

根据《宝丰县人民政府关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93 号），财政补贴标准为：县直公办幼儿园 1,300.00 元/生/年，乡镇公办幼儿园 1,000.00 元/生/年；本项目宝丰县大营镇第二中心幼儿园及宝丰县石桥镇第二中心幼儿园

为乡镇公办幼儿园，财政补贴收入为 1,000.00 元/生/年；宝丰县育苗幼儿园为县直公办幼儿园，财政补贴收入为 1,300.00 元/生/年。

（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教学材料费、燃料及动力费、人员工资、修理及维护费、管理及其他费用。

（1）教学材料费

幼儿园学生的教学教材费按照幼儿保教费收入的 5.00%计提，随收入的增长而增长。

（2）燃料及动力费

燃料及动力费主要为水费、电费。

水费：本项目共建设 3 所幼儿园，宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园年用水量分别为 26,000.00 吨、27,000.00 吨、59,000.00 吨，用水价格执行平发改委《关于对自来水价格进行改革调整的通知》（平发改审服〔2016〕65 号）规定的综合水价 3.56 元/立方米。考虑通胀等因素，水价每年增长一次，增长率为 2.10%。

电费：本项目共建设 3 所幼儿园，宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园、宝丰县育苗幼儿园年用电量分别为 46,700.00 度、43,700.00 度、110,500.00 度，用电价格执行河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他单一制电价的通知》（豫发改价〔2019〕315 号）规定的电度电价 0.56 元/度。考虑通胀等因素，电价每年增长一次，增长率为 2.10%。

（3）工资及福利费

本项目三所幼儿园拟聘请教师职工 120 人，分别按招生量分配至各个幼儿园，其中宝丰县大营镇第二中心幼儿园、宝丰县石桥镇第二

中心幼儿园教师职工 30 人；宝丰县育苗幼儿园教师职工 60 人。其工资由财政直接拨付，本项目工资及福利费不予考虑。

每所幼儿园所担负的工资及福利费为校聘保安人员和保洁人员，宝丰县大营镇第二中心幼儿园校聘保安人员 1 名、保洁人员为 1 名；宝丰县石桥镇第二中心幼儿园校聘保安人员 1 名、保洁人员为 1 名。宝丰县育苗幼儿园校聘校聘保安人员2名、保洁人员为2名。,参考2022年平顶山市薪资水平报告，按人均工资及福利费用6.00万元/年估算，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%。基于谨慎性考虑，工资及福利费按2.10%的增长率每年增长一次。

（4）日常维护及维修费

项目修理及维护费从运营第一年按照工程建设费用的0.10%估算，其中宝丰县大营镇第二中心幼儿园工程建设费用为 836.25 万元、宝丰县石桥镇第二中心幼儿园工程建设费用为 809.72 万元、宝丰县育苗幼儿园工程建设费用为 1,842.96 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%。基于谨慎性考虑，修理及维护费照 2.10%的增长率每年增长一次。

（5）其他费用

本项目其他费用包含管理费用，其他费用按照运营收入的 3.00%估算。

（6）税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的

保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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：

宝丰县学前教育建设项目收入情况汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	班级（个）	招生规模（人）	项目收入（万元）	运营成本（万元）	项目收益（万元）
1	宝丰县大营镇第二中心幼儿园	6	180	1,555.31	704.04	851.27
2	宝丰县石桥镇第二中心幼儿园	6	180	1,555.31	698.06	857.25
3	宝丰县育苗幼儿园	12	360	3,854.71	1,504.42	2,350.29
4	合计	24	720	6,965.33	2,906.51	4,058.81

备注：若本表格出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

宝丰县大营镇第二中心幼儿园项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入									
1.幼儿保教费收入	**834.24**	**19.44**	**21.87**	**24.30**	**25.52**	**25.52**	**25.52**	**26.79**	**26.79**
人数（个）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
学费(元/年/人）		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,488.38	1,488.38
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**222.47**	**5.18**	**5.83**	**6.48**	**6.80**	**6.80**	**6.80**	**7.14**	**7.14**
人数（个）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）		720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	793.80	793.80
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**498.60**	**14.40**	**16.20**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**1,555.31**	**39.02**	**43.90**	**48.78**	**50.32**	**50.32**	**50.32**	**51.93**	**51.93**
二、运营成本									
1.教材费	**41.71**	**0.97**	**1.09**	**1.22**	**1.28**	**1.28**	**1.28**	**1.34**	**1.34**
2.燃料及动力费	**133.11**	**3.54**	**3.62**	**3.69**	**3.77**	**3.85**	**3.93**	**4.01**	**4.10**
水费	**34.80**	**0.93**	**0.95**	**0.96**	**0.99**	**1.01**	**1.03**	**1.05**	**1.07**
数量（吨/年）		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
单价（元/吨）		3.56	3.63	3.71	3.79	3.87	3.95	4.03	4.12
电费	**98.31**	**2.62**	**2.67**	**2.73**	**2.78**	**2.84**	**2.90**	**2.96**	**3.02**
数量（度/年）		46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00
单价（元/度）		0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65
3.工资及福利费	**451.12**	**12.00**	**12.25**	**12.51**	**12.77**	**13.04**	**13.31**	**13.59**	**13.88**
4.修理及维护费	**31.44**	**0.84**	**0.85**	**0.87**	**0.89**	**0.91**	**0.93**	**0.95**	**0.97**

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
5.其他费用	**46.66**	**1.17**	**1.32**	**1.46**	**1.51**	**1.51**	**1.51**	**1.56**	**1.56**
成本合计	**704.04**	**18.52**	**19.13**	**19.75**	**20.22**	**20.58**	**20.96**	**21.45**	**21.84**
三、运营收益	**851.27**	**20.50**	**24.77**	**29.03**	**30.10**	**29.74**	**29.36**	**30.49**	**30.10**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**26.79**	**28.13**	**28.13**	**28.13**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**31.01**	**31.01**	**31.01**
人数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
学费(元/年/人）	1,488.38	1,562.79	1,562.79	1,562.79	1,640.93	1,640.93	1,640.93	1,722.98	1,722.98	1,722.98
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**7.14**	**7.50**	**7.50**	**7.50**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**8.27**	**8.27**	**8.27**
人数（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）	793.80	833.49	833.49	833.49	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**51.93**	**53.63**	**53.63**	**53.63**	**55.41**	**55.41**	**55.41**	**57.28**	**57.28**	**57.28**
二、运营成本										
1.教材费	**1.34**	**1.41**	**1.41**	**1.41**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
2.燃料及动力费	**4.18**	**4.27**	**4.36**	**4.45**	**4.54**	**4.64**	**4.74**	**4.84**	**4.94**	**5.04**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
水费	**1.09**	**1.12**	**1.14**	**1.16**	**1.19**	**1.21**	**1.24**	**1.26**	**1.29**	**1.32**
数量（吨/年）	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
单价（元/吨）	4.20	4.29	4.38	4.47	4.57	4.66	4.76	4.86	4.96	5.07
电费	**3.09**	**3.15**	**3.22**	**3.29**	**3.36**	**3.43**	**3.50**	**3.57**	**3.65**	**3.72**
数量（度/年）	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00
单价（元/度）	0.66	0.68	0.69	0.70	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80
3.工资及福利费	**14.17**	**14.47**	**14.77**	**15.08**	**15.40**	**15.72**	**16.05**	**16.39**	**16.73**	**17.09**
4.修理及维护费	**0.99**	**1.01**	**1.03**	**1.05**	**1.07**	**1.10**	**1.12**	**1.14**	**1.17**	**1.19**
5.其他费用	**1.56**	**1.61**	**1.61**	**1.61**	**1.66**	**1.66**	**1.66**	**1.72**	**1.72**	**1.72**
成本合计	**22.24**	**22.76**	**23.18**	**23.60**	**24.15**	**24.60**	**25.05**	**25.64**	**26.11**	**26.59**
三、运营收益	**29.70**	**30.87**	**30.46**	**30.03**	**31.26**	**30.82**	**30.37**	**31.65**	**31.18**	**30.70**

(续)

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**32.56**	**32.56**	**32.56**	**34.19**	**34.19**	**34.19**	**35.90**	**35.90**	**35.90**	**37.70**
人数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
学费(元/年/人）	1,809.13	1,809.13	1,809.13	1,899.59	1,899.59	1,899.59	1,994.56	1,994.56	1,994.56	2,094.29
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**8.68**	**8.68**	**8.68**	**9.12**	**9.12**	**9.12**	**9.57**	**9.57**	**9.57**	**10.05**

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
人数（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）	964.87	964.87	964.87	1,013.11	1,013.11	1,013.11	1,063.77	1,063.77	1,063.77	1,116.96
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**59.25**	**59.25**	**59.25**	**61.31**	**61.31**	**61.31**	**63.48**	**63.48**	**63.48**	**65.75**
二、运营成本										
1.教材费	**1.63**	**1.63**	**1.63**	**1.71**	**1.71**	**1.71**	**1.80**	**1.80**	**1.80**	**1.88**
2.燃料及动力费	**5.15**	**5.26**	**5.37**	**5.48**	**5.59**	**5.71**	**5.83**	**5.95**	**6.08**	**6.21**
水费	**1.35**	**1.37**	**1.40**	**1.43**	**1.46**	**1.49**	**1.52**	**1.56**	**1.59**	**1.62**
数量（吨/年）	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
单价（元/吨）	5.18	5.28	5.39	5.51	5.62	5.74	5.86	5.99	6.11	6.24
电费	**3.80**	**3.88**	**3.96**	**4.05**	**4.13**	**4.22**	**4.31**	**4.40**	**4.49**	**4.58**
数量（度/年）	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00	46,700.00
单价（元/度）	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98
3.工资及福利费	**17.44**	**17.81**	**18.18**	**18.57**	**18.96**	**19.35**	**19.76**	**20.18**	**20.60**	**21.03**
4.修理及维护费	**1.22**	**1.24**	**1.27**	**1.29**	**1.32**	**1.35**	**1.38**	**1.41**	**1.44**	**1.47**
5.其他费用	**1.78**	**1.78**	**1.78**	**1.84**	**1.84**	**1.84**	**1.90**	**1.90**	**1.90**	**1.97**
成本合计	**27.21**	**27.71**	**28.22**	**28.89**	**29.42**	**29.96**	**30.67**	**31.23**	**31.81**	**32.56**
三、运营收益	**32.04**	**31.54**	**31.03**	**32.42**	**31.89**	**31.35**	**32.81**	**32.24**	**31.66**	**33.19**

宝丰县石桥镇第二中心幼儿园项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入									
1.幼儿保教费收入	**834.24**	**19.44**	**21.87**	**24.30**	**25.52**	**25.52**	**25.52**	**26.79**	**26.79**
人数（个）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
学费(元/年/人）		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,488.38	1,488.38
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**222.47**	**5.18**	**5.83**	**6.48**	**6.80**	**6.80**	**6.80**	**7.14**	**7.14**
人数（个）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）		720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	793.80	793.80
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**498.60**	**14.40**	**16.20**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**1,555.31**	**39.02**	**43.90**	**48.78**	**50.32**	**50.32**	**50.32**	**51.93**	**51.93**
二、运营成本									
1.教材费	**41.71**	**0.97**	**1.09**	**1.22**	**1.28**	**1.28**	**1.28**	**1.34**	**1.34**
2.燃料及动力费	**128.13**	**3.41**	**3.48**	**3.55**	**3.63**	**3.70**	**3.78**	**3.86**	**3.94**
水费	**36.13**	**0.96**	**0.98**	**1.00**	**1.02**	**1.04**	**1.07**	**1.09**	**1.11**
数量（吨/年）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
单价（元/吨）		3.56	3.63	3.71	3.79	3.87	3.95	4.03	4.12

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
电费	**92.00**	**2.45**	**2.50**	**2.55**	**2.60**	**2.66**	**2.72**	**2.77**	**2.83**
数量（度/年）		43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00
单价（元/度）		0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65
3.工资及福利费	**451.12**	**12.00**	**12.25**	**12.51**	**12.77**	**13.04**	**13.31**	**13.59**	**13.88**
4.修理及维护费	**30.44**	**0.81**	**0.83**	**0.84**	**0.86**	**0.88**	**0.90**	**0.92**	**0.94**
5.其他费用	**46.66**	**1.17**	**1.32**	**1.46**	**1.51**	**1.51**	**1.51**	**1.56**	**1.56**
成本合计	**698.06**	**18.36**	**18.97**	**19.58**	**20.05**	**20.41**	**20.78**	**21.27**	**21.66**
三、运营收益	**857.25**	**20.66**	**24.93**	**29.20**	**30.27**	**29.91**	**29.54**	**30.67**	**30.28**

(续)

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**26.79**	**28.13**	**28.13**	**28.13**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**31.01**	**31.01**	**31.01**
人数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
学费(元/年/人）	1,488.38	1,562.79	1,562.79	1,562.79	1,640.93	1,640.93	1,640.93	1,722.98	1,722.98	1,722.98
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**7.14**	**7.50**	**7.50**	**7.50**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**8.27**	**8.27**	**8.27**
人数（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）	793.80	833.49	833.49	833.49	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**51.93**	**53.63**	**53.63**	**53.63**	**55.41**	**55.41**	**55.41**	**57.28**	**57.28**	**57.28**
二、运营成本										
1.教材费	**1.34**	**1.41**	**1.41**	**1.41**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
2.燃料及动力费	**4.02**	**4.11**	**4.20**	**4.28**	**4.37**	**4.47**	**4.56**	**4.66**	**4.75**	**4.85**
水费	**1.14**	**1.16**	**1.18**	**1.21**	**1.23**	**1.26**	**1.29**	**1.31**	**1.34**	**1.37**
数量（吨/年）	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
单价（元/吨）	4.20	4.29	4.38	4.47	4.57	4.66	4.76	4.86	4.96	5.07
电费	**2.89**	**2.95**	**3.01**	**3.08**	**3.14**	**3.21**	**3.27**	**3.34**	**3.41**	**3.48**
数量（度/年）	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00
单价（元/度）	0.66	0.68	0.69	0.70	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80
3.工资及福利费	**14.17**	**14.47**	**14.77**	**15.08**	**15.40**	**15.72**	**16.05**	**16.39**	**16.73**	**17.09**
4.修理及维护费	**0.96**	**0.98**	**1.00**	**1.02**	**1.04**	**1.06**	**1.08**	**1.11**	**1.13**	**1.15**
5.其他费用	**1.56**	**1.61**	**1.61**	**1.61**	**1.66**	**1.66**	**1.66**	**1.72**	**1.72**	**1.72**
成本合计	**22.05**	**22.57**	**22.98**	**23.40**	**23.95**	**24.39**	**24.83**	**25.42**	**25.89**	**26.36**
三、运营收益	**29.89**	**31.06**	**30.65**	**30.23**	**31.46**	**31.03**	**30.58**	**31.86**	**31.40**	**30.92**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1.幼儿保教费收入	**32.56**	**32.56**	**32.56**	**34.19**	**34.19**	**34.19**	**35.90**	**35.90**	**35.90**	**37.70**
人数（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
学费(元/年/人）	1,809.13	1,809.13	1,809.13	1,899.59	1,899.59	1,899.59	1,994.56	1,994.56	1,994.56	2,094.29
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**8.68**	**8.68**	**8.68**	**9.12**	**9.12**	**9.12**	**9.57**	**9.57**	**9.57**	**10.05**
人数（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
费用(元/年/人）	964.87	964.87	964.87	1,013.11	1,013.11	1,013.11	1,063.77	1,063.77	1,063.77	1,116.96
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**59.25**	**59.25**	**59.25**	**61.31**	**61.31**	**61.31**	**63.48**	**63.48**	**63.48**	**65.75**
二、运营成本										
1.教材费	**1.63**	**1.63**	**1.63**	**1.71**	**1.71**	**1.71**	**1.80**	**1.80**	**1.80**	**1.88**
2.燃料及动力费	**4.95**	**5.06**	**5.16**	**5.27**	**5.38**	**5.50**	**5.61**	**5.73**	**5.85**	**5.97**
水费	**1.40**	**1.43**	**1.46**	**1.49**	**1.52**	**1.55**	**1.58**	**1.62**	**1.65**	**1.68**
数量（吨/年）	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
单价（元/吨）	5.18	5.28	5.39	5.51	5.62	5.74	5.86	5.99	6.11	6.24
电费	**3.56**	**3.63**	**3.71**	**3.79**	**3.87**	**3.95**	**4.03**	**4.11**	**4.20**	**4.29**
数量（度/年）	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00	43,700.00
单价（元/度）	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3.工资及福利费	**17.44**	**17.81**	**18.18**	**18.57**	**18.96**	**19.35**	**19.76**	**20.18**	**20.60**	**21.03**
4.修理及维护费	**1.18**	**1.20**	**1.23**	**1.25**	**1.28**	**1.31**	**1.33**	**1.36**	**1.39**	**1.42**
5.其他费用	**1.78**	**1.78**	**1.78**	**1.84**	**1.84**	**1.84**	**1.90**	**1.90**	**1.90**	**1.97**
成本合计	**26.98**	**27.48**	**27.98**	**28.64**	**29.17**	**29.71**	**30.41**	**30.97**	**31.54**	**32.28**
三、运营收益	**32.27**	**31.77**	**31.27**	**32.67**	**32.14**	**31.60**	**33.07**	**32.51**	**31.94**	**33.47**

宝丰县育苗幼儿园项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入									
1.幼儿保教费收入	**2,113.42**	**49.25**	**55.40**	**61.56**	**64.64**	**64.64**	**64.64**	**67.87**	**67.87**
人数（个）		360	360	360	360	360	360	360	360
学费(元/年/人）		1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,795.50	1,795.50	1,795.50	1,885.28	1,885.28
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**444.93**	**10.37**	**11.66**	**12.96**	**13.61**	**13.61**	**13.61**	**14.29**	**14.29**
人数（个）		180	180	180	180	180	180	180	180
费用(元/年/人）		720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	793.80	793.80
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**1,296.36**	**37.44**	**42.12**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
收入合计	**3,854.71**	**97.06**	**109.19**	**121.32**	**125.05**	**125.05**	**125.05**	**128.96**	**128.96**
二、运营成本									
1.教材费	**105.67**	**2.46**	**2.77**	**3.08**	**3.23**	**3.23**	**3.23**	**3.39**	**3.39**
2.燃料及动力费	**311.59**	**8.29**	**8.46**	**8.64**	**8.82**	**9.01**	**9.20**	**9.39**	**9.59**
水费	**78.96**	**2.10**	**2.14**	**2.19**	**2.24**	**2.28**	**2.33**	**2.38**	**2.43**
数量（吨/年）		5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
单价（元/吨）		3.56	3.63	3.71	3.79	3.87	3.95	4.03	4.12
电费	**232.63**	**6.19**	**6.32**	**6.45**	**6.59**	**6.72**	**6.87**	**7.01**	**7.16**
数量（度/年）		110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
单价（元/度）		0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65
3.工资及福利费	**902.23**	**24.00**	**24.50**	**25.02**	**25.54**	**26.08**	**26.63**	**27.19**	**27.76**
4.修理及维护费	**69.28**	**1.84**	**1.88**	**1.92**	**1.96**	**2.00**	**2.04**	**2.09**	**2.13**
5.其他费用	**115.64**	**2.91**	**3.28**	**3.64**	**3.75**	**3.75**	**3.75**	**3.87**	**3.87**
成本合计	**1,504.42**	**39.51**	**40.89**	**42.30**	**43.31**	**44.07**	**44.85**	**45.93**	**46.74**
三、运营收益	**2,350.29**	**57.55**	**68.29**	**79.02**	**81.74**	**80.97**	**80.19**	**83.03**	**82.22**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**67.87**	**71.26**	**71.26**	**71.26**	**74.83**	**74.83**	**74.83**	**78.57**	**78.57**	**78.57**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
人数（个）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
学费(元/年/人）	1,885.28	1,979.54	1,979.54	1,979.54	2,078.52	2,078.52	2,078.52	2,182.44	2,182.44	2,182.44
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**14.29**	**15.00**	**15.00**	**15.00**	**15.75**	**15.75**	**15.75**	**16.54**	**16.54**	**16.54**
人数（个）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
费用(元/年/人）	793.80	833.49	833.49	833.49	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**
收入合计	**128.96**	**133.07**	**133.07**	**133.07**	**137.38**	**137.38**	**137.38**	**141.91**	**141.91**	**141.91**
二、运营成本										
1.教材费	**3.39**	**3.56**	**3.56**	**3.56**	**3.74**	**3.74**	**3.74**	**3.93**	**3.93**	**3.93**
2.燃料及动力费	**9.79**	**9.99**	**10.20**	**10.42**	**10.64**	**10.86**	**11.09**	**11.32**	**11.56**	**11.80**
水费	**2.48**	**2.53**	**2.59**	**2.64**	**2.70**	**2.75**	**2.81**	**2.87**	**2.93**	**2.99**
数量（吨/年）	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
单价（元/吨）	4.20	4.29	4.38	4.47	4.57	4.66	4.76	4.86	4.96	5.07
电费	**7.31**	**7.46**	**7.62**	**7.78**	**7.94**	**8.11**	**8.28**	**8.45**	**8.63**	**8.81**
数量（度/年）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
单价（元/度）	0.66	0.68	0.69	0.70	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80
3.工资及福利费	**28.34**	**28.94**	**29.54**	**30.16**	**30.80**	**31.44**	**32.10**	**32.78**	**33.47**	**34.17**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
4.修理及维护费	**2.18**	**2.22**	**2.27**	**2.32**	**2.36**	**2.41**	**2.47**	**2.52**	**2.57**	**2.62**
5.其他费用	**3.87**	**3.99**	**3.99**	**3.99**	**4.12**	**4.12**	**4.12**	**4.26**	**4.26**	**4.26**
成本合计	**47.57**	**48.71**	**49.57**	**50.45**	**51.66**	**52.58**	**53.52**	**54.80**	**55.78**	**56.78**
三、运营收益	**81.39**	**84.36**	**83.50**	**82.61**	**85.72**	**84.80**	**83.86**	**87.11**	**86.13**	**85.13**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**82.50**	**82.50**	**82.50**	**86.62**	**86.62**	**86.62**	**90.95**	**90.95**	**90.95**	**95.50**
人数（个）	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
学费(元/年/人）	2,291.56	2,291.56	2,291.56	2,406.14	2,406.14	2,406.14	2,526.45	2,526.45	2,526.45	2,652.77
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**17.37**	**17.37**	**17.37**	**18.24**	**18.24**	**18.24**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**20.11**
人数（个）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
费用(元/年/人）	964.87	964.87	964.87	1,013.11	1,013.11	1,013.11	1,063.77	1,063.77	1,063.77	1,116.96
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**	**46.80**
收入合计	**146.66**	**146.66**	**146.66**	**151.66**	**151.66**	**151.66**	**156.90**	**156.90**	**156.90**	**162.40**
二、运营成本										
1.教材费	**4.12**	**4.12**	**4.12**	**4.33**	**4.33**	**4.33**	**4.55**	**4.55**	**4.55**	**4.77**

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
2.燃料及动力费	**12.05**	**12.30**	**12.56**	**12.82**	**13.09**	**13.37**	**13.65**	**13.94**	**14.23**	**14.53**
水费	**3.05**	**3.12**	**3.18**	**3.25**	**3.32**	**3.39**	**3.46**	**3.53**	**3.61**	**3.68**
数量（吨/年）	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
单价（元/吨）	5.18	5.28	5.39	5.51	5.62	5.74	5.86	5.99	6.11	6.24
电费	**9.00**	**9.18**	**9.38**	**9.57**	**9.77**	**9.98**	**10.19**	**10.40**	**10.62**	**10.85**
数量（度/年）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
单价（元/度）	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98
3.工资及福利费	**34.89**	**35.62**	**36.37**	**37.13**	**37.91**	**38.71**	**39.52**	**40.35**	**41.20**	**42.06**
4.修理及维护费	**2.68**	**2.74**	**2.79**	**2.85**	**2.91**	**2.97**	**3.03**	**3.10**	**3.16**	**3.23**
5.其他费用	**4.40**	**4.40**	**4.40**	**4.55**	**4.55**	**4.55**	**4.71**	**4.71**	**4.71**	**4.87**
成本合计	**58.14**	**59.18**	**60.25**	**61.69**	**62.80**	**63.93**	**65.46**	**66.64**	**67.84**	**69.47**
三、运营收益	**88.52**	**87.48**	**86.42**	**89.97**	**88.86**	**87.73**	**91.44**	**90.26**	**89.06**	**92.94**

总项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入									
1.幼儿保教费收入	**3,781.91**	**88.13**	**99.14**	**110.16**	**115.67**	**115.67**	**115.67**	**121.45**	**121.45**
乡镇公办幼儿园幼儿保教费收入	**1,668.49**	**38.88**	**43.74**	**48.60**	**51.03**	**51.03**	**51.03**	**53.58**	**53.58**
人数（个）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
学费(元/年/人）		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,488.38	1,488.38
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
县直公办幼儿园幼儿保教费收入	**2,113.42**	**49.25**	**55.40**	**61.56**	**64.64**	**64.64**	**64.64**	**67.87**	**67.87**
人数（个）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
学费(元/年/人）		1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,795.50	1,795.50	1,795.50	1,885.28	1,885.28
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**889.86**	**20.74**	**23.33**	**25.92**	**27.22**	**27.22**	**27.22**	**28.58**	**28.58**
人数（个）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
费用(元/年/人）		720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	793.80	793.80
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**2,293.56**	**66.24**	**74.52**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**
收入合计	**6,965.33**	**175.10**	**196.99**	**218.88**	**225.68**	**225.68**	**225.68**	**232.83**	**232.83**
二、运营成本									
1.教材费	**189.10**	**4.41**	**4.96**	**5.51**	**5.78**	**5.78**	**5.78**	**6.07**	**6.07**
2.燃料及动力费	**572.83**	**15.24**	**15.56**	**15.88**	**16.22**	**16.56**	**16.91**	**17.26**	**17.62**
水费	**149.89**	**3.99**	**4.07**	**4.16**	**4.24**	**4.33**	**4.42**	**4.52**	**4.61**
数量（吨/年）		11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
单价（元/吨）		3.56	3.63	3.71	3.79	3.87	3.95	4.03	4.12
电费	**422.94**	**11.25**	**11.49**	**11.73**	**11.97**	**12.23**	**12.48**	**12.74**	**13.01**

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
数量（度/年）		200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00
单价（元/度）		0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65
负荷率		0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.工资及福利费	**1,804.47**	**48.00**	**49.01**	**50.04**	**51.09**	**52.16**	**53.26**	**54.37**	**55.52**
3.修理及维护费	**131.16**	**3.49**	**3.56**	**3.64**	**3.71**	**3.79**	**3.87**	**3.95**	**4.04**
4.管理费	**208.96**	**5.25**	**5.91**	**6.57**	**6.77**	**6.77**	**6.77**	**6.98**	**6.98**
成本合计	**2,906.51**	**76.39**	**78.99**	**81.63**	**83.57**	**85.06**	**86.59**	**88.65**	**90.23**
三、运营收益	**4,058.81**	**98.72**	**118.00**	**137.25**	**142.11**	**140.62**	**139.10**	**144.18**	**142.60**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**121.45**	**127.52**	**127.52**	**127.52**	**133.90**	**133.90**	**133.90**	**140.60**	**140.60**	**140.60**
乡镇公办幼儿园幼儿保教费收入	**53.58**	**56.26**	**56.26**	**56.26**	**59.07**	**59.07**	**59.07**	**62.03**	**62.03**	**62.03**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
学费(元/年/人）	1,488.38	1,562.79	1,562.79	1,562.79	1,640.93	1,640.93	1,640.93	1,722.98	1,722.98	1,722.98
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
县直公办幼儿园幼儿保教费收入	**67.87**	**71.26**	**71.26**	**71.26**	**74.83**	**74.83**	**74.83**	**78.57**	**78.57**	**78.57**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
学费(元/年/人）	1,885.28	1,979.54	1,979.54	1,979.54	2,078.52	2,078.52	2,078.52	2,182.44	2,182.44	2,182.44
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**28.58**	**30.01**	**30.01**	**30.01**	**31.51**	**31.51**	**31.51**	**33.08**	**33.08**	**33.08**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
费用(元/年/人）	793.80	833.49	833.49	833.49	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**
收入合计	**232.83**	**240.33**	**240.33**	**240.33**	**248.21**	**248.21**	**248.21**	**256.48**	**256.48**	**256.48**
二、运营成本										
1.教材费	**6.07**	**6.38**	**6.38**	**6.38**	**6.70**	**6.70**	**6.70**	**7.03**	**7.03**	**7.03**
2.燃料及动力费	**17.99**	**18.37**	**18.76**	**19.15**	**19.55**	**19.96**	**20.38**	**20.81**	**21.25**	**21.69**
水费	**4.71**	**4.81**	**4.91**	**5.01**	**5.12**	**5.22**	**5.33**	**5.45**	**5.56**	**5.68**
数量（吨/年）	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
单价（元/吨）	4.20	4.29	4.38	4.47	4.57	4.66	4.76	4.86	4.96	5.07
电费	**13.29**	**13.56**	**13.85**	**14.14**	**14.44**	**14.74**	**15.05**	**15.37**	**15.69**	**16.02**
数量（度/年）	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00
单价（元/度）	0.66	0.68	0.69	0.70	0.72	0.73	0.75	0.76	0.78	0.80
负荷率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.工资及福利费	**56.68**	**57.87**	**59.09**	**60.33**	**61.60**	**62.89**	**64.21**	**65.56**	**66.93**	**68.34**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
3.修理及维护费	**4.12**	**4.21**	**4.29**	**4.39**	**4.48**	**4.57**	**4.67**	**4.77**	**4.87**	**4.97**
4.管理费	**6.98**	**7.21**	**7.21**	**7.21**	**7.45**	**7.45**	**7.45**	**7.69**	**7.69**	**7.69**
成本合计	**91.85**	**94.04**	**95.73**	**97.45**	**99.77**	**101.57**	**103.40**	**105.86**	**107.77**	**109.73**
三、运营收益	**140.97**	**146.29**	**144.60**	**142.88**	**148.44**	**146.64**	**144.80**	**150.62**	**148.70**	**146.75**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**147.62**	**147.62**	**147.62**	**155.01**	**155.01**	**155.01**	**162.76**	**162.76**	**162.76**	**170.89**
乡镇公办幼儿园幼儿保教费收入	**65.13**	**65.13**	**65.13**	**68.39**	**68.39**	**68.39**	**71.80**	**71.80**	**71.80**	**75.39**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
学费(元/年/人）	1,809.13	1,809.13	1,809.13	1,899.59	1,899.59	1,899.59	1,994.56	1,994.56	1,994.56	2,094.29
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
县直公办幼儿园幼儿保教费收入	**82.50**	**82.50**	**82.50**	**86.62**	**86.62**	**86.62**	**90.95**	**90.95**	**90.95**	**95.50**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
学费(元/年/人）	2,291.56	2,291.56	2,291.56	2,406.14	2,406.14	2,406.14	2,526.45	2,526.45	2,526.45	2,652.77
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**34.74**	**34.74**	**34.74**	**36.47**	**36.47**	**36.47**	**38.30**	**38.30**	**38.30**	**40.21**
人数（个）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
费用(元/年/人）	964.87	964.87	964.87	1,013.11	1,013.11	1,013.11	1,063.77	1,063.77	1,063.77	1,116.96
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**	**82.80**
收入合计	**265.16**	**265.16**	**265.16**	**274.28**	**274.28**	**274.28**	**283.85**	**283.85**	**283.85**	**293.90**
二、运营成本										
1.教材费	**7.38**	**7.38**	**7.38**	**7.75**	**7.75**	**7.75**	**8.14**	**8.14**	**8.14**	**8.54**
2.燃料及动力费	**22.15**	**22.62**	**23.09**	**23.58**	**24.07**	**24.58**	**25.09**	**25.62**	**26.16**	**26.71**
水费	**5.80**	**5.92**	**6.04**	**6.17**	**6.30**	**6.43**	**6.57**	**6.70**	**6.84**	**6.99**
数量（吨/年）	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
单价（元/吨）	5.18	5.28	5.39	5.51	5.62	5.74	5.86	5.99	6.11	6.24
电费	**16.35**	**16.70**	**17.05**	**17.41**	**17.77**	**18.15**	**18.53**	**18.92**	**19.31**	**19.72**
数量（度/年）	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00	200,900.00
单价（元/度）	0.81	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98
负荷率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.工资及福利费	**69.78**	**71.24**	**72.74**	**74.26**	**75.82**	**77.42**	**79.04**	**80.70**	**82.40**	**84.13**
3.修理及维护费	**5.07**	**5.18**	**5.29**	**5.40**	**5.51**	**5.63**	**5.75**	**5.87**	**5.99**	**6.11**
4.管理费	**7.95**	**7.95**	**7.95**	**8.23**	**8.23**	**8.23**	**8.52**	**8.52**	**8.52**	**8.82**
成本合计	**112.33**	**114.37**	**116.45**	**119.22**	**121.38**	**123.60**	**126.53**	**128.84**	**131.20**	**134.31**
三、运营收益	**152.83**	**150.79**	**148.71**	**155.06**	**152.89**	**150.68**	**157.32**	**155.01**	**152.66**	**159.59**

（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	6,965.33			175.10	196.99	218.88	225.68	225.68	225.68	232.83	232.83
经营活动支出（含税费）	2,906.51			76.39	78.99	81.63	83.57	85.06	86.59	88.65	90.23
经营活动产生的现金净额	4,058.81			98.72	118.00	137.25	142.11	140.62	139.10	144.18	142.60
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	3,488.93	2,200.00	1,288.93								
投资活动产生的现金净额	-3,488.93	-2,200.00	-1,288.93								
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,988.93	700.00	1,288.93								
债券资金	1,500.00	1,500.00	-								
银行借款											
偿还债券本金	1,500.00						15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,434.38			67.50	67.50	67.50	67.50	66.83	66.15	65.48	64.80
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	554.56	2,200.00	1,288.93	-67.50	-67.50	-67.50	-82.50	-81.83	-81.15	-80.48	-79.80
四、净现金流量	**1,124.44**			**31.22**	**50.50**	**69.75**	**59.61**	**58.79**	**57.95**	**63.71**	**62.80**
五、累计现金流量	**1,124.44**			**31.22**	**81.72**	**151.46**	**211.07**	**269.87**	**327.81**	**391.52**	**454.32**

（续）

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	232.83	240.33	240.33	240.33	248.21	248.21	248.21	256.48	256.48	256.48
经营活动支出（含税费）	91.85	94.04	95.73	97.45	99.77	101.57	103.40	105.86	107.77	109.73
经营活动产生的现金净额	140.97	146.29	144.60	142.88	148.44	146.64	144.80	150.62	148.70	146.75
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	64.13	62.78	61.43	60.08	58.73	57.38	56.03	54.68	53.33	51.98

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-94.13	-92.78	-91.43	-90.08	-88.73	-87.38	-86.03	-84.68	-83.33	-81.98
四、净现金流量	**46.85**	**53.52**	**53.18**	**52.80**	**59.71**	**59.27**	**58.78**	**65.94**	**65.38**	**64.77**
五、累计现金流量	**501.17**	**554.69**	**607.86**	**660.67**	**720.38**	**779.65**	**838.43**	**904.37**	**969.75**	**1,034.52**

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	265.16	265.16	265.16	274.28	274.28	274.28	283.85	283.85	283.85	293.90
经营活动支出（含税费）	112.33	114.37	116.45	119.22	121.38	123.60	126.53	128.84	131.20	134.31
经营活动产生的现金净额	152.83	150.79	148.71	155.06	152.89	150.68	157.32	155.01	152.66	159.59
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
偿还银行借款本金										

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
支付债券利息	50.63	47.25	43.88	40.50	37.13	33.75	27.00	20.25	13.50	6.75
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-125.63	-122.25	-118.88	-115.50	-112.13	-183.75	-177.00	-170.25	-163.50	-156.75
四、净现金流量	**27.20**	**28.54**	**29.83**	**39.56**	**40.77**	**-33.07**	**-19.68**	**-15.24**	**-10.84**	**2.84**
五、累计现金流量	**1,061.72**	**1,090.26**	**1,120.10**	**1,159.66**	**1,200.43**	**1,167.36**	**1,147.68**	**1,132.44**	**1,121.59**	**1,124.44**

（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 4,058.81 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32，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		67.50	67.50	
第 2 年		67.50	67.50	
第 3 年		67.50	67.50	98.72
第 4 年		67.50	67.50	118.00
第 5 年		67.50	67.50	137.25
第 6 年	15.00	67.50	82.50	142.11
第 7 年	15.00	66.83	81.83	140.62
第 8 年	15.00	66.15	81.15	139.10
第 9 年	15.00	65.48	80.48	144.18
第 10 年	15.00	64.80	79.80	142.60
第 11 年	30.00	64.13	94.13	140.97
第 12 年	30.00	62.78	92.78	146.29
第 13 年	30.00	61.43	91.43	144.60
第 14 年	30.00	60.08	90.08	142.88
第 15 年	30.00	58.73	88.73	148.44
第 16 年	30.00	57.38	87.38	146.64
第 17 年	30.00	56.03	86.03	144.80
第 18 年	30.00	54.68	84.68	150.62
第 19 年	30.00	53.33	83.33	148.70
第 20 年	30.00	51.98	81.98	146.75
第 21 年	75.00	50.63	125.63	152.83
第 22 年	75.00	47.25	122.25	150.79
第 23 年	75.00	43.88	118.88	148.71

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	75.00	40.50	115.50	155.06
第 25 年	75.00	37.13	112.13	152.89
第 26 年	150.00	33.75	183.75	150.68
第 27 年	150.00	27.00	177.00	157.32
第 28 年	150.00	20.25	170.25	155.01
第 29 年	150.00	13.50	163.50	152.66
第 30 年	150.00	6.75	156.75	159.59
合计	1,500.00	1,569.38	3,069.38	4,058.81
本息覆盖倍数	**1.32**			

注：本项目建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在宝丰县学前教育建设项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.20。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，为宝丰县学前教育建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100011251
No. of Certificate

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

发证日期：2017 年 11 月 2 日
Date of Issuance 年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓　　名 Full name 刘蕊

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-31

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

身份证号码 Identity card No. 412901197810313507

此件与原件一致
再次复印无效

宝丰县育智幼儿园新建工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090709 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月二十八日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措方式 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 16
（七）本息覆盖倍数 20
（八）敏感性分析 21
六、总体评价结果 21
七、使用限制 22

宝丰县育智幼儿园新建工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090709 号

我们接受宝丰县教育体育局的委托，对宝丰县育智幼儿园新建工程（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，在了解了宝丰县育智幼儿园新建工程收益与融资自求平衡情况之后而实施的。宝丰县教育体育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教育体育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育智幼儿园新建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5月28日出具的咨询报告。
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。
“资料”	指本所咨询工作小组从宝丰县教育体育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”	指宝丰县育智幼儿园新建工程。

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迎宾大道西段路南、东方富田小区东侧。

2.项目参与主体

宝丰县教育体育局为本项目主管部门，宝丰县教育体育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	宝丰县教育体育局
统一社会信用代码	11410421005477318R
注册地址	宝丰县人民路东段
法定代表人	王晓朴
登记机关	宝丰县事业单位登记管理局

宝丰县教育体育局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据浙江经纬工程项目管理有限公司出具的《宝丰县育智幼儿园新建工程可行性研究报告》以及宝丰县发展和改革委员会《关于宝丰县育智幼儿园新建工程可行性研究报告的批复》（宝发改审批〔2022〕59 号），项目规划用地面积约 13 亩（约 8,666.66 ㎡），总建筑面积 5,289.62 ㎡，建设三栋教学综合楼及大门、围墙等配套设施，办学规模为 15 个班，可纳生源 450 人。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月。开工日期 2022 年 7 月，预计 2024 年 6

月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 2,200.00 万元，其中：工程费用 1,943.92 万元，工程建设其他费用 127.75 万元，建设期利息 24.75 万元，预备费 103.58 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	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程建设费用**	**1,836.17**	**107.75**		**1,943.92**
1	教学综合楼	1,622.40			1,622.40
2	配套建筑	37.34			37.34
3	室外活动场地	75.60			75.60
4	道路	28.00			28.00
5	绿化	62.43			62.43
6	围墙	10.40			10.40
7	体育活动类		2.80		2.80
8	构造类		7.50		7.50
9	角色、表演游戏类		3.50		3.50
10	科学活动类		6.75		6.75
11	音乐类		6.00		6.00
12	美工类		3.20		3.20
13	图书、挂图和卡片		4.50		4.50
14	电教类		20.00		20.00
15	劳动工具类		13.50		13.50
16	办公设备		40.00		40.00
二	**工程建设其他费用**			**127.75**	**127.75**
1	建设单位管理费			25.27	25.27
2	工程勘察设计费			31.10	31.10

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
3	工程监理费			40.82	40.82
4	项目前期咨询费			16.41	16.41
5	施工图审查费			2.49	2.49
6	工程保险费			5.83	5.83
7	造价咨询服务费			5.83	5.83
三	**建设期利息**			**24.75**	**24.75**
四	**预备费**			**103.58**	**103.58**
五	**项目总投资**	**1,836.17**	**107.75**	**256.08**	**2,200.00**

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

本项目建设资金 2,200.00 万元。其中：拟申请债券资金 1,000.00 万元，财政资金安排 1,200.00 万元。

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

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
1	财政资金	500.00	700.00	1,200.00
2	专项债券资金	1,000.00		1,000.00
合计		1,500.00	700.00	2,200.00

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。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政

机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 3 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 4 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 5 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 6 年	1,000.00		10.00	990.00	4.50%	45.00	55.00
第 7 年	990.00		10.00	980.00	4.50%	44.55	54.55
第 8 年	980.00		10.00	970.00	4.50%	44.10	54.10
第 9 年	970.00		10.00	960.00	4.50%	43.65	53.65
第 10 年	960.00		10.00	950.00	4.50%	43.20	53.20
第 11 年	950.00		20.00	930.00	4.50%	42.75	62.75
第 12 年	930.00		20.00	910.00	4.50%	41.85	61.85
第 13 年	910.00		20.00	890.00	4.50%	40.95	60.95

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 14 年	890.00		20.00	870.00	4.50%	40.05	60.05
第 15 年	870.00		20.00	850.00	4.50%	39.15	59.15
第 16 年	850.00		20.00	830.00	4.50%	38.25	58.25
第 17 年	830.00		20.00	810.00	4.50%	37.35	57.35
第 18 年	810.00		20.00	790.00	4.50%	36.45	56.45
第 19 年	790.00		20.00	770.00	4.50%	35.55	55.55
第 20 年	770.00		20.00	750.00	4.50%	34.65	54.65
第 21 年	750.00		50.00	700.00	4.50%	33.75	83.75
第 22 年	700.00		50.00	650.00	4.50%	31.50	81.50
第 23 年	650.00		50.00	600.00	4.50%	29.25	79.25
第 24 年	600.00		50.00	550.00	4.50%	27.00	77.00
第 25 年	550.00		50.00	500.00	4.50%	24.75	74.75
第 26 年	500.00		100.00	400.00	4.50%	22.50	122.50
第 27 年	400.00		100.00	300.00	4.50%	18.00	118.00
第 28 年	300.00		100.00	200.00	4.50%	13.50	113.50
第 29 年	200.00		100.00	100.00	4.50%	9.00	109.00
第 30 年	100.00		100.00		4.50%	4.50	104.50
合计		1,000.00	1,000.00			1,046.25	2,046.25

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率每三年递增一次，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率每三年递增一次；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 24 个月，项目于 2022 年 7 月开工，预计于 2024 年 6 月完工。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位为宝丰县教育体育局，主管单位为宝丰县教育体育局，项目资产登记单位为宝丰县智育幼儿园，按照实施计划，债券资金到位后直接到财政的债券专户上，由项目宝丰县教育体育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教育体育局。本项目的收入主要为幼儿保教费收入、延时托管费收入、补贴收入，收入由宝丰县智育幼儿园进行管理和代收，宝丰县教育体育局收取后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

本项目收益为幼儿保教费收入、延时托管费收入、补贴收入。

（1）幼儿保教费收入

收费标准参考《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）及《关于调整宝丰县公办幼儿园保教费收费标准的通知》（宝价字〔2013〕37 号），以及参考当地实际收费情况，本项目保教费按 190.00 元/生/月，基于谨慎性原则以及幼儿园上学

周期，每年入园时间按 9 个月计算，考虑通胀等因素，保教费每三年增长一次，增长率为 2.10%。

育智幼儿园位于宝丰县迎宾大道西段路南、东方富田小区东侧，周边有东方富田小区、西城春天小区、百合小区，北边有阳光小区、廉租房小区、王铁庄社区安置房小区等多个大型小区，人口较为集中，现周边仅有杨庄镇小太阳民办幼儿园 1 所，学位数为 270 人，实际学生数为 360 人，入园率为 133.00%。“入园难、入园贵”的呼声日益高涨，所以公办幼儿园的需求远大于目前宝丰县的幼儿园学位数。

根据项目单位对宝丰当地幼儿园入学情况的说明，同时基于谨慎性考虑，负荷率按第一年 75.00%，第二年及以后每年度增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长。

（2）延时托管费收入

幼儿园放学时间一般在下午 4-5 点，与职工下班时间冲突，如无专人照看，幼儿需要延时托管，通过调查宝丰县城区幼儿园托管比例，宝丰县东城区幼儿园为 65.00%，宝丰县育英幼儿园为 68.00%，宝丰县育才幼儿园为 61.00%，宝丰县实验幼儿园为 67.00%，宝丰县汇佳幼儿园为 60.00%。基于谨慎性考虑，本项目延时托管报名比例为 50.00%，收费标准参考《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）及《关于调整宝丰县公办幼儿园保教费收费标准的通知》（宝价字〔2013〕37 号）文件，每名学生收费 80.00 元/月，每年入园时间按 9 个月计算。考虑通胀等因素，延时托管费每三年增长一次，增长率为 2.10%。

当前，家长“入园难、入园贵”的呼声日益高涨，学前教育开始受到政府和社会各界的关注，各地政府都通过新建公办幼儿园以解决入园难和贵的问题，未来几年幼儿园的招生率会出现持续增长的态势。

基于谨慎性考虑，负荷率按第一年 75.00%，第二年及以后每年度增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长进行测算。

（3）补贴收入

补贴标准参考《关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93 号），补贴标准为 1,300.00 元/生/年。

（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水电费、工资及福利费、修理及维护费、管理费。

（1）水电费

项目运营期满负荷用水量 9,500.00 吨，约为 9,500.00m^3，用水价格执行平发改委《关于对自来水价格进行改革调整的通知》（平发改审服〔2016〕65 号）规定的综合水价 3.55 元/立方米。项目运营期满负荷用电量 373,300.00kW•h（度），用电价格执行河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他单一制电价的通知》（豫发改价〔2019〕315 号）规定的电度电价 0.56 元/kW•h。考虑通胀等因素，水电费每三年增长一次，增长率为 2.10%。

（2）工资及福利费

项目为公立幼儿园，其教师费用由财政承担，学校所担负的职工费用为 3 名校聘保安人员工资，工资水平参照 2020 年平顶山市城镇非私营单位就业人员居民服务、修理和其他服务业 2020 年平均工资水平，人均工资及福利费用 5.50 万元/年估算，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%。基于谨慎性考虑，工资及福利费照 2.10%的增长率每三年增长一次。

（3）修理及维护费

项目修理及维护费按照工程建设费用的0.10%估算。

（4）管理费

项目管理费中包含教学教材费等学杂费，基于谨慎性原则，项目管理费按照当期收入总额的10.00%估算。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入									
1.幼儿保教费收入	**2,197.59**	**57.71**	**61.56**	**65.41**	**70.71**	**74.64**	**74.64**	**76.21**	**76.21**
人数（个）		450	450	450	450	450	450	450	450
学费(元/年/人）		1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,745.91	1,745.91	1,745.91	1,782.57	1,782.57
负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.延时托管费收入	**462.64**	**12.15**	**12.96**	**13.77**	**14.89**	**15.71**	**15.71**	**16.04**	**16.04**
人数（个）		225	225	225	225	225	225	225	225
费用(元/年/人）		720.00	720.00	720.00	735.12	735.12	735.12	750.56	750.56
负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.补贴收入	**1,526.85**	**43.88**	**46.80**	**49.73**	**52.65**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**
收入合计	**4,187.08**	**113.74**	**121.32**	**128.91**	**138.25**	**145.93**	**145.93**	**147.83**	**147.83**
二、运营成本									
1.水电费	**742.55**	**24.27**	**24.27**	**24.27**	**24.78**	**24.78**	**24.78**	**25.31**	**25.31**
水费（万元）	**103.13**	**3.37**	**3.37**	**3.37**	**3.44**	**3.44**	**3.44**	**3.52**	**3.52**
数量（吨）		9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
单价（元/吨）		3.55	3.55	3.55	3.62	3.62	3.62	3.70	3.70
电费（万元）	**639.42**	**20.90**	**20.90**	**20.90**	**21.34**	**21.34**	**21.34**	**21.79**	**21.79**
数量（度）		373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.58	0.58
2.工资及福利费	**504.69**	**16.50**	**16.50**	**16.50**	**16.85**	**16.85**	**16.85**	**17.20**	**17.20**
人数（个）		3	3	3	3	3	3	3	3
工资(万元/年/人）		5.50	5.50	5.50	5.62	5.62	5.62	5.73	5.73
3.修理及维护费	**54.32**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**
4.管理费	**418.69**	**11.37**	**12.13**	**12.89**	**13.82**	**14.59**	**14.59**	**14.78**	**14.78**
成本合计	**1,720.25**	**54.08**	**54.84**	**55.60**	**57.39**	**58.16**	**58.16**	**59.23**	**59.23**
三、运营收益	**2,466.83**	**59.66**	**66.48**	**73.31**	**80.86**	**87.77**	**87.77**	**88.60**	**88.60**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**76.21**	**77.81**	**77.81**	**77.81**	**79.44**	**79.44**	**79.44**	**81.11**	**81.11**	**81.11**
人数（个）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
学费(元/年/人）	1,782.57	1,820.01	1,820.01	1,820.01	1,858.23	1,858.23	1,858.23	1,897.25	1,897.25	1,897.25
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.延时托管费收入	**16.04**	**16.38**	**16.38**	**16.38**	**16.72**	**16.72**	**16.72**	**17.08**	**17.08**	**17.08**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
人数（个）	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
费用(元/年/人）	750.56	766.32	766.32	766.32	782.41	782.41	782.41	798.84	798.84	798.84
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.补贴收入	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**
收入合计	**147.83**	**149.77**	**149.77**	**149.77**	**151.74**	**151.74**	**151.74**	**153.76**	**153.76**	**153.76**
二、运营成本										
1.水电费	**25.31**	**25.84**	**25.84**	**25.84**	**26.38**	**26.38**	**26.38**	**26.93**	**26.93**	**26.93**
水费（万元）	**3.52**	**3.59**	**3.59**	**3.59**	**3.66**	**3.66**	**3.66**	**3.74**	**3.74**	**3.74**
数量（吨）	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
单价（元/吨）	3.70	3.78	3.78	3.78	3.86	3.86	3.86	3.94	3.94	3.94
电费（万元）	**21.79**	**22.25**	**22.25**	**22.25**	**22.72**	**22.72**	**22.72**	**23.19**	**23.19**	**23.19**
数量（度）	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00
单价（元/度）	0.58	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62	0.62
2.工资及福利费	**17.20**	**17.56**	**17.56**	**17.56**	**17.93**	**17.93**	**17.93**	**18.31**	**18.31**	**18.31**
人数（个）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
工资(万元/年/人）	5.73	5.85	5.85	5.85	5.98	5.98	5.98	6.10	6.10	6.10
3.修理及维护费	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**
4.管理费	**14.78**	**14.98**	**14.98**	**14.98**	**15.17**	**15.17**	**15.17**	**15.38**	**15.38**	**15.38**
成本合计	**59.23**	**60.32**	**60.32**	**60.32**	**61.42**	**61.42**	**61.42**	**62.56**	**62.56**	**62.56**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
三、运营收益	**88.60**	**89.45**	**89.45**	**89.45**	**90.32**	**90.32**	**90.32**	**91.20**	**91.20**	**91.20**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**82.81**	**82.81**	**82.81**	**84.55**	**84.55**	**84.55**	**86.33**	**86.33**	**86.33**	**88.14**
人数（个）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
学费(元/年/人）	1,937.09	1,937.09	1,937.09	1,977.77	1,977.77	1,977.77	2,019.31	2,019.31	2,019.31	2,061.71
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.延时托管费收入	**17.43**	**17.43**	**17.43**	**17.80**	**17.80**	**17.80**	**18.17**	**18.17**	**18.17**	**18.56**
人数（个）	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
费用(元/年/人）	815.62	815.62	815.62	832.75	832.75	832.75	850.23	850.23	850.23	868.09
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.补贴收入	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**	**55.58**
收入合计	**155.82**	**155.82**	**155.82**	**157.92**	**157.92**	**157.92**	**160.08**	**160.08**	**160.08**	**162.27**
二、运营成本										
1.水电费	**27.50**	**27.50**	**27.50**	**28.08**	**28.08**	**28.08**	**28.67**	**28.67**	**28.67**	**29.27**
水费（万元）	**3.82**	**3.82**	**3.82**	**3.90**	**3.90**	**3.90**	**3.98**	**3.98**	**3.98**	**4.07**
数量（吨）	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
单价（元/吨）	4.02	4.02	4.02	4.11	4.11	4.11	4.19	4.19	4.19	4.28

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
电费（万元）	**23.68**	**23.68**	**23.68**	**24.18**	**24.18**	**24.18**	**24.69**	**24.69**	**24.69**	**25.20**
数量（度）	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00	373,300.00
单价（元/度）	0.63	0.63	0.63	0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.68
2.工资及福利费	**18.69**	**18.69**	**18.69**	**19.08**	**19.08**	**19.08**	**19.48**	**19.48**	**19.48**	**19.89**
人数（个）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
工资(万元/年/人）	6.23	6.23	6.23	6.36	6.36	6.36	6.49	6.49	6.49	6.63
3.修理及维护费	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**
4.管理费	**15.58**	**15.58**	**15.58**	**15.79**	**15.79**	**15.79**	**16.01**	**16.01**	**16.01**	**16.23**
成本合计	**63.71**	**63.71**	**63.71**	**64.89**	**64.89**	**64.89**	**66.10**	**66.10**	**66.10**	**67.33**
三、运营收益	**92.11**	**92.11**	**92.11**	**93.03**	**93.03**	**93.03**	**93.98**	**93.98**	**93.98**	**94.94**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	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	4,187.08			113.74	121.32	128.91	138.25	145.93	145.93	147.83	147.83
经营活动支出（含税费）	1,720.25			54.08	54.84	55.60	57.39	58.16	58.16	59.23	59.23
经营活动产生的现金净额	2,466.83			59.66	66.48	73.31	80.86	87.77	87.77	88.60	88.60

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
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	1,500.00	700.00								
投资活动产生的现金净额	-2,200.00	-1,500.00	-700.00								
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,200.00	500.00	700.00								
债券资金	1,000.00	1,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	1,000.00						10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	956.25			45.00	45.00	45.00	45.00	44.55	44.10	43.65	43.20
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	243.75	1,500.00	700.00	-45.00	-45.00	-45.00	-55.00	-54.55	-54.10	-53.65	-53.20
四、净现金流量	**510.58**			**14.66**	**21.48**	**28.31**	**25.86**	**33.22**	**33.67**	**34.95**	**35.40**
五、累计现金流量	**510.58**			**14.66**	**36.14**	**64.44**	**90.30**	**123.51**	**157.18**	**192.13**	**227.53**

（续）

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	147.83	149.77	149.77	149.77	151.74	151.74	151.74	153.76	153.76	153.76

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
经营活动支出（含税费）	59.23	60.32	60.32	60.32	61.42	61.42	61.42	62.56	62.56	62.56
经营活动产生的现金净额	88.60	89.45	89.45	89.45	90.32	90.32	90.32	91.20	91.20	91.20
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	42.75	41.85	40.95	40.05	39.15	38.25	37.35	36.45	35.55	34.65
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-62.75	-61.85	-60.95	-60.05	-59.15	-58.25	-57.35	-56.45	-55.55	-54.65
四、净现金流量	**25.85**	**27.60**	**28.50**	**29.40**	**31.17**	**32.07**	**32.97**	**34.75**	**35.65**	**36.55**
五、累计现金流量	**253.38**	**280.97**	**309.47**	**338.86**	**370.03**	**402.10**	**435.07**	**469.82**	**505.47**	**542.02**

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	155.82	155.82	155.82	157.92	157.92	157.92	160.08	160.08	160.08	162.27
经营活动支出（含税费）	63.71	63.71	63.71	64.89	64.89	64.89	66.10	66.10	66.10	67.33
经营活动产生的现金净额	92.11	92.11	92.11	93.03	93.03	93.03	93.98	93.98	93.98	94.94
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	33.75	31.50	29.25	27.00	24.75	22.50	18.00	13.50	9.00	4.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-83.75	-81.50	-79.25	-77.00	-74.75	-122.50	-118.00	-113.50	-109.00	-104.50
四、净现金流量	**8.36**	**10.61**	**12.86**	**16.03**	**18.28**	**-29.47**	**-24.02**	**-19.52**	**-15.02**	**-9.56**
五、累计现金流量	**550.38**	**560.99**	**573.85**	**589.88**	**608.17**	**578.70**	**554.68**	**535.16**	**520.14**	**510.58**

（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 2,466.83 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。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		45.00	45.00	
第 2 年		45.00	45.00	
第 3 年		45.00	45.00	59.66
第 4 年		45.00	45.00	66.48
第 5 年		45.00	45.00	73.31
第 6 年	10.00	45.00	55.00	80.86
第 7 年	10.00	44.55	54.55	87.77
第 8 年	10.00	44.10	54.10	87.77
第 9 年	10.00	43.65	53.65	88.60
第 10 年	10.00	43.20	53.20	88.60
第 11 年	20.00	42.75	62.75	88.60
第 12 年	20.00	41.85	61.85	89.45
第 13 年	20.00	40.95	60.95	89.45
第 14 年	20.00	40.05	60.05	89.45
第 15 年	20.00	39.15	59.15	90.32
第 16 年	20.00	38.25	58.25	90.32
第 17 年	20.00	37.35	57.35	90.32
第 18 年	20.00	36.45	56.45	91.20
第 19 年	20.00	35.55	55.55	91.20
第 20 年	20.00	34.65	54.65	91.20
第 21 年	50.00	33.75	83.75	92.11
第 22 年	50.00	31.50	81.50	92.11
第 23 年	50.00	29.25	79.25	92.11

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	50.00	27.00	77.00	93.03
第 25 年	50.00	24.75	74.75	93.03
第 26 年	100.00	22.50	122.50	93.03
第 27 年	100.00	18.00	118.00	93.98
第 28 年	100.00	13.50	113.50	93.98
第 29 年	100.00	9.00	109.00	93.98
第 30 年	100.00	4.50	104.50	94.94
合计	1,000.00	1,046.25	2,046.25	2,466.83
本息覆盖倍数	1.21			

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	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
债券本息合计	2,046.25	2,046.25	2,046.25	2,148.56
项目收益	2,466.83	2,343.49	2,590.17	2,466.83
覆盖倍数	1.21	1.15	1.27	1.15

六、总体评价结果

经测算，在宝丰县育智幼儿园新建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 2,466.83 万元，应付债券

本金及利息合计 2,046.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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，为宝丰县育智幼儿园新建工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100011251
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

410105538559

年 月 日
/y /m /d

7

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



姓 名 Full name 刘蕊
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-10-31
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412901197810313507

此件与原件一致
再次复印无效

宝丰县学前教育建设项目（三期）收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第1004号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明.....3
一、项目概述.....3
（一）项目背景.....3
（二）基本情况.....4
1. 项目主体.....4
2. 项目运营模式.....5
3. 项目性质.....5
4. 项目建设地址.....5
5. 项目建设内容及规模.....6
6. 项目建设期.....10
（三）项目概况.....10
1. 项目手续办理情况.....10
2. 项目主管部门责任.....10
3. 项目投资估算.....11
二、评估分析.....19
（一）项目事前绩效评估.....20
（二）资金充足性.....21
1. 资金来源.....21
2. 资本金安排.....21
3. 融资计划.....21
4. 应付本息情况.....22
5. 项目收益与融资平衡测算.....23
（三）资金稳定性.....31
三、总体评估.....32

宝丰县学前教育建设项目（三期）

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第1004号

我们接受委托作为宝丰县学前教育建设项目（三期）的审计机构，对宝丰县学前教育建设项目（三期）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》，宝丰县教育体育局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

本专项评价供宝丰县学前教育建设项目（三期）申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，宝丰县学前教育建设项目（三期）现金流入预测表公允的反映了宝丰县学前教育建设项目（三期）收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《宝丰县学前教育建设项目（三期）可行性研究报告》和《宝丰县学前教育建设项目（三期）实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《宝丰县学前教育建设项目（三期）可行性研究报告》和《宝丰县学前教育建设项目（三期）实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月九日

宝丰县学前教育建设项目（三期）

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

目前，中国共产党第十九届全国代表大会提出“幼有所育”的学前教育观念，既是公平概念，又是为所有儿童提供公平的受教育机会和教育平台。我国学前教育在区域、城乡、人群之间发展不平衡的矛盾较为突出，同时学前教育在教育政策、理念、方法等方面，还存在发展不充分的状况。

本项目的建设是为加快发展学前教育、提高学前教育质量，推进教育现代化建设，已经成为服务型政府的改善民生的重要举措的紧迫任务。加快发展学前教育、全面提高教育质量，是作为普及十五年基础教育、建设现代化的基础性工作。因此，项目建设是有效贯彻落实学前教育方针的需要。

学前教育是基础教育的重要组成部分，是关系国民素质提高和民族未来兴盛的大事，推动教育实现高位均衡发展、提高教育质量，已经成为现实的强烈呼唤。近年来，随着宝丰县开发建设的步伐不断加快，随着居民数量的日益增多，儿童就学难的问题也日益突出，幼儿园已全部人满为患，家长们为孩子的学前教育问题忧虑不已。另一方面，随着宝丰县城市建设的步伐加速，越来越多的外来务工者涌入，他们的子女就学难问题造成了极大困扰，若不及时解决，有引发社会问题之虞。这与宝丰县经济社会事业快速发展的现状极不适应，与整体教育也极不协调。宝丰县幼儿园整体规模不足、幼儿园布局不合理的现状已经成为制约当地教育乃至社会经济发展的一大因素。因此，项目的建设是推进学前教育高质量发展的需要。

当前，人民群众对教育的要求从就学机会的公平提高到了教育质量

的公平。教育新一轮发展的任务必然是通过教育质量的创新来不断满足人民群众对教育新的需要，并通过人民群众对教育满意度的提高来获取社会对教育更多更大的理解和支持。本项目从宝丰县学前教育的现状出发，统筹谋划，科学布局，以科学发展观统领全局，充分发挥新机制、新政策的推动作用，建设标准化幼儿园，为实现城乡教育高位均衡发展奠定基础。因此，本项目建设是满足区域教育事业发展的需要。

本项目的建设能够确保宝丰县适龄幼儿应学尽学，满足群众日益增长的学前教育需求；项目的实施对推进学前教育服务，加快完善公共教育服务资源保障，促进学前教育普惠、安全、优质发展，提高宝丰县基础教育水平具有重要意义。

该项目的建成，将极大地改善宝丰县幼儿教育事业的相对落后现状，提升幼儿教育整体发展水平，解决幼儿入园难的问题，也是保障学前儿童自身能健康成长的需求。教育是国家和民族发展的根本大计，加大学前教育的投入和支持，普及学前教育，提升学前教育质量，将有助于提高我国教育的水平和国民整体素质，对我国追赶发达国家，实现从人力资源大国向人力资源强国转变的任务具有重要的战略意义。宝丰县幼儿园建设项目的承办将会起到榜样性的示范、引领和辐射作用，对规范幼儿教育管理，切实提高保教质量，为幼儿终身发展，为当地经济建设服务，幼儿教育均衡发展，促进教育公平都将起到巨大的推动作用。

综上所述，为全面推进学前教育幼儿园标准化建设，促进学前教育均衡发展，本项目的建设十分必要而且迫切。

（二）基本情况

1.项目主体

宝丰县学前教育建设项目（三期）主管部门是：宝丰县教育体育局。本项目建设主体及债券资金申请单位均为宝丰县教育体育局，基于项目运营专业能力，确定本项目运营单位为本项目涉及的宝丰县各所幼儿园。

2.项目运营模式

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，债券资金由项目单位根据各所幼儿园的投资计划统一协调分配债券资金，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

根据每年收益，宝丰县各所幼儿园会应当根据当年到期专项债券规模、利率、费率、对应专项收入等因素合理预计，建立单位还本付息台账，健全偿债保障机制，每年按相关规定足额上缴当年收益用于专项债券还本付息工作。为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，宝丰县教育体育局和财政局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

3.项目的性质

宝丰县学前教育建设项目（三期）属于具有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

4.项目建设地点

本项目共包含3所幼儿园。其中，宝丰县幸福村居幼儿园位于宝丰县幸福村居棚户区，宝丰县何庄幼儿园位于宝丰县何庄棚户区，宝丰县皮庄幼儿园位于宝丰县皮庄棚户区院内。具体位置详见下表：

各幼儿园建设地点一览表

项目名称	建设地点
宝丰县幸福村居幼儿园	中兴西路以东，佳苑街以北，中兴路以西，望京南路以南
宝丰县何庄幼儿园	秀宜路以东，博城路以北，东四环以西，香山大道以南
宝丰县皮庄幼儿园	望京路以东，源丰路以北，东环路以西



项目位置图

5.项目建设内容及规模

本项目为宝丰县学前教育建设项目（三期），共建设3所幼儿园，分别为宝丰县幸福村居幼儿园、宝丰县何庄幼儿园、宝丰县皮庄幼儿园。项目总占地面积12832.31㎡（合19.25亩），总建筑面积8341.00㎡，均为地上建筑。总班级数为24班，学生总数720人。

本项目3所幼儿园办学规模分别为6班（2所）、12班（1所），其中：6班幼儿园设大班2个，中班2个，小班2个；12班幼儿园设大班4个，中班4个，小班4个。小班（3周岁—4周岁）25人/班；中班（4周岁—5周岁）30人/班；大班（5周岁—6周岁）35人/班。项目6班幼儿园可纳生源180

人；12班幼儿园可纳生源360人。项目各个幼儿园建设规模如下：

（1）宝丰县幸福村居幼儿园

规划总用地面积3076.92㎡（合4.62亩），建筑面积2000.00㎡。生均用地面积17.09㎡，生均建筑面积11.11㎡。

新建教学综合楼1栋，3层，框架结构，建筑面积为1800.00㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房。

室外地面活动场地720.00㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30m直跑道等。

地下建筑面积200.00㎡，主要包括消防泵房、消防水池等。

修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

（2）宝丰县何庄幼儿园

规划总用地面积3076.92㎡（合4.62亩），建筑面积2000.00㎡。生均用地面积17.09㎡，生均建筑面积11.11㎡。

新建教学综合楼1栋，3层，框架结构，建筑面积为1800.00㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房。

室外地面活动场地720.00㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30m直跑道等。

地下建筑面积200.00㎡，主要包括消防泵房、消防水池等。

修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

（3）宝丰县皮庄幼儿园

规划总用地面积6678.46㎡（合10.02亩），建筑面积4341.00㎡。生均用地面积18.55㎡，生均建筑面积12.06㎡。

新建教学综合楼1栋，3层，框架结构，建筑面积为4141.00㎡。主要包括幼儿活动用房、服务用房、附属用房。

室外地面活动场地1440.00㎡，主要包括：沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、60m直跑道等。

地下建筑面积200.00㎡，主要包括消防泵房、消防水池等。

修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

项目各个幼儿园技术经济指标一览表如下：

项目技术经济指标一览表

序号	名称	单位	数量	备注
宝丰县幸福村居幼儿园				
1	用地面积	㎡	3076.92	合 4.62 亩
2	总建筑面积	㎡	2000.00	
3	教学综合楼	㎡	1800.00	
其中	幼儿活动用房	㎡	1377.00	5.10~6.30 ㎡/生
	服务用房	㎡	198.00	0.99~1.24 ㎡/生
	附属用房	㎡	225.00	1.22~1.34 ㎡/生
4	地下建筑面积	㎡	200.00	包含消防泵房、消防水池等
5	室外活动场地	㎡	720.00	≥4 ㎡
6	建筑基底面积	㎡	600.00	
7	道路广场面积	㎡	833.85	
8	绿地面积	㎡	923.08	
9	容积率	—	0.65	0.55~0.65
10	建筑密度	%	19.50%	＜30%
11	绿地率	%	30.00%	≥30%
12	班级数	班	6	
13	学生数	人	180	每班 30 人
14	教师数	人	30	师生比 1:6
15	生均建筑面积	㎡/生	11.11	≥9.9 ㎡/生
16	生均用地面积	㎡/生	17.09	≥ 13 ㎡/生
宝丰县何庄幼儿园				
1	用地面积	㎡	3076.92	合 4.62 亩

序号	名称	单位	数量	备注
2	总建筑面积	㎡	2000.00	
3	教学综合楼	㎡	1800.00	
其中	幼儿活动用房	㎡	1377.00	5.10~6.30 ㎡/生
	服务用房	㎡	198.00	0.99~1.24 ㎡/生
	附属用房	㎡	225.00	1.22~1.34 ㎡/生
4	地下建筑面积	㎡	200.00	包含消防泵房、消防水池等
5	室外活动场地	㎡	720.00	≥4 ㎡
6	建筑基底面积	㎡	600.00	
7	道路广场面积	㎡	833.85	
8	绿地面积	㎡	923.08	
9	容积率	—	0.65	0.55~0.65
10	建筑密度	%	19.50%	<30%
11	绿地率	%	30.00%	≥30%
12	班级数	班	6	
13	学生数	人	180	每班 30 人
14	教师数	人	30	师生比 1:6
15	生均建筑面积	㎡/生	11.11	≥9.9 ㎡/生
16	生均用地面积	㎡/生	17.09	≥ 13 ㎡/生
宝丰县皮庄幼儿园				
1	用地面积	㎡	6678.46	合 10.02 亩
2	总建筑面积	㎡	4341.00	
3	教学综合楼	㎡	4141.00	
其中	幼儿活动用房	㎡	3403.00	4.90~6.10 ㎡/生
	服务用房	㎡	324.00	0.69~0.90 ㎡/生
	附属用房	㎡	414.00	1.08~1.18 ㎡/生
4	地下建筑面积	㎡	200.00	包含消防泵房、消防水池等
5	室外活动场地	㎡	1440.00	≥4 ㎡
6	建筑基底面积	㎡	1380.33	
7	道路广场面积	㎡	1854.59	
8	绿地面积	㎡	2003.54	

序号	名称	单位	数量	备注
9	容积率	—	0.65	0.55~0.65
10	建筑密度	%	20.67%	<30%
11	绿地率	%	30.00%	≥30%
12	班级数	班	12	
13	学生数	人	360	每班 30 人
14	教师数	人	60	师生比 1:6
15	生均建筑面积	㎡/生	12.06	≥ 8.8 ㎡/生
16	生均用地面积	㎡/生	18.55	≥ 13 ㎡/生

6.项目建设期

根据本项目实际情况，从可行性研究报告编制至竣工验收合格计划建设周期为 12 个月。

（三）项目概况

1.项目手续办理情况

根据宝丰县学前教育建设项目（三期）的前期筹备进展情况，该项目已经取得以下审批手续：

2022年9月30日，宝丰县发展和改革委员会出具了《关于宝丰县学前教育建设项目（三期）可行性研究报告的批复》（宝发改审批〔2022〕255号），同意建设本项目；

项目环评审批、工程用地及规划等手续正在同步办理中。

宝丰县学前教育建设项目（三期）已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

2.主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为宝丰县教育体育局，项目主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应

的专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未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。

3.项目投资估算

本项目投资估算范围包括建筑物的建筑工程费用、安装工程费用、设备及工器具购置费等工程费用；建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用；基本预备费、建设期利息等。

本项目总投资4,214.47万元，其中，工程费用3,633.84万元，工程建设其他费用317.80万元，基本预备费197.58万元，建设期利息65.25万元。项目工程投资估算见下附表1：

表1：　　项目投资估算表

项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）	
工程费用	2638.94	442.97	551.93		3633.84	87.58%	㎡	8341	4356.6	
宝丰县幸福村居幼儿园	621.31	103.33	168.09		892.73	21.52%	㎡	2000	4463.64	
教学综合楼	540	70			610	14.70%	㎡	2000	3050	地上3层
土建工程	350				350	8.44%	㎡	2000	1750	
装饰装修工程	190				190	4.58%	㎡	2000	950	
给排水工程		16			16	0.39%	㎡	2000	80	
电气工程		20			20	0.48%	㎡	2000	100	
弱电工程		6			6	0. 14%	㎡	2000	30	
消防工程		8			8	0. 19%	㎡	2000	40	
暖通工程		12			12	0.29%	㎡	2000	60	
燃气工程		8			8	0. 19%	㎡	2000	40	

室外公用工程	81.31	33.33			114.64	2.76%				
室外地面活动场地	25.2				25.2	0.61%	㎡	720	350	
道路硬化广场	20.85				20.85	0.50%	㎡	833.85	250	
绿地	18.46				18.46	0.44%	㎡	923.08	200	
室外管网		33.33			33.33	0.80%				
给水管网（含检查井等）		5.95			5.95	0. 14%	m	170	350	
污水管网（含检查井等）		6.75			6.75	0. 16%	m	150	450	
雨水管网(含检查井、雨水口等)		7.2			7.2	0. 17%	m	160	450	
室外电力		5.6			5.6	0. 13%	m	280	200	
室外弱电		4.2			4.2	0. 10%	m	280	150	
室外消防		2.2			2.2	0.05%	m	220	100	
室外燃气		1.43			1.43	0.03%	m	130	110	
围墙	12				12	0.29%	m	200	600	
大门	20				20	0.48%	个	1	200000	
升旗台	10				10	0.24%	个	1	100000	
设施设备			168.09		168.09	4.05%				
变配电设备			50		50	1.21%	套	1	500000	
消防设备（含消防水）			35		35	0.84%	套	1	350000	
多媒体教学设备			18		18	0.43%	套	6	30000	
幼儿园玩教具设备			10.32		10.32	0.25%	项	1	103202	
幼儿园教学设备			54.77		54.77	1.32%	项	1	547700	
宝丰县何庄幼儿园	621.31	103.33	168.09		892.73	21.52%	㎡	2000	4463.64	
教学综合楼	540	70			610	14.70%	㎡	2000	3050	地上3层

土建工程	350				350	8.44%	㎡	2000	1750	
装饰装修工程	190				190	4.58%	㎡	2000	950	
给排水工程		16			16	0.39%	㎡	2000	80	
电气工程		20			20	0.48%	㎡	2000	100	
弱电工程		6			6	0. 14%	㎡	2000	30	
消防工程		8			8	0. 19%	㎡	2000	40	
暖通工程		12			12	0.29%	㎡	2000	60	
燃气工程		8			8	0. 19%	㎡	2000	40	
室外公用工程	81.31	33.33			114.64	2.76%				
室外地面活动场地	25.2				25.2	0.61%	㎡	720	350	
道路硬化广场	20.85				20.85	0.50%	㎡	833.85	250	
绿地	18.46				18.46	0.44%	㎡	923.08	200	
室外管网		33.33			33.33	0.80%				
给水管网（含检查井等）		5.95			5.95	0. 14%	m	170	350	
污水管网（含检查井等）		6.75			6.75	0. 16%	m	150	450	
雨水管网(含检查井、雨水口等)		7.2			7.2	0. 17%	m	160	450	
室外电力		5.6			5.6	0. 13%	m	280	200	
室外弱电		4.2			4.2	0. 10%	m	280	150	
室外消防		2.2			2.2	0.05%	m	220	100	
室外燃气		1.43			1.43	0.03%	m	130	110	
围墙	12				12	0.29%	m	200	600	
大门	20				20	0.48%	个	1	200000	
升旗台	10				10	0.24%	个	1	100000	
设施设备			168.09		168.09	4.05%				
变配电设备			50		50	1.21%	套	1	500000	

消防设备（含消防水）			35		35	0.84%	套	1	350000	
多媒体教学设备			18		18	0.43%	套	6	30000	
幼儿园玩教具设备			10.32		10.32	0.25%	项	1	103202	
幼儿园教学设备			54.77		54.77	1.32%	项	1	547700	
宝丰县皮庄幼儿园	1396.33	236.31	215.75		1848.39	44.55%	㎡	4341	4257.97	
教学综合楼	1258.89	177.98			1436.87	34.63%	㎡	4341	3310	地上3层
土建工程	803.09				803.09	19.36%	㎡	4341	1850	
装饰装修工程	455.81				455.81	10.99%	㎡	4341	1050	
给排水工程		43.41			43.41	1.05%	㎡	4341	100	
电气工程		52.09			52.09	1.26%	㎡	4341	120	
弱电工程		17.36			17.36	0.42%	㎡	4341	40	
消防工程		21.71			21.71	0.52%	㎡	4341	50	
暖通工程		26.05			26.05	0.63%	㎡	4341	60	
燃气工程		17.36			17.36	0.42%	㎡	4341	40	
室外公用工程	137.44	58.33			195.76	4.72%				
室外地面活动场地	50.4				50.4	1.21%	㎡	1440	350	
道路硬化广场	46.36				46.36	1. 12%	㎡	1854.59	250	
绿地	40.07				40.07	0.97%	㎡	2003.54	200	
室外管网		58.33			58.33	1.41%				
给水管网（含检查井等）		10.41			10.41	0.25%	m	298	350	
污水管网（含检查井等）		11.81			11.81	0.28%	m	263	450	
雨水管网(含检查井、雨水口等)		12.6			12.6	0.30%	m	280	450	
室外电力		9.8			9.8	0.24%	m	490	200	

室外弱电		7.35			7.35	0. 18%	m	490	150	
室外消防		3.85			3.85	0.09%	m	385	100	
室外燃气		2.5			2.5	0.06%	m	228	110	
围墙	21				21	0.51%	m	350	600	
大门	20				20	0.48%	个	1	200000	
升旗台	10				10	0.24%	个	1	100000	
设施设备			215.75		215.75	5.20%				
变配电设备			50		50	1.21%	套	1	500000	
消防设备（含消防水）			35		35	0.84%	套	1	350000	
多媒体教学设备			36		36	0.87%	套	12	30000	
幼儿园玩教具设备			19.37		19.37	0.47%	项	1	193712	
幼儿园教学设备			75.38		75.38	1.82%	项	1	753800	
工程建设其他费用				317.8	317.8	7.66%				
建设单位管理费				55.05	55.05	1.33%	工程费用	3336.91	1.65%	
工程监理费				58. 16	58. 16	1.40%	工程费用	3336.91	1.74%	
前期工作咨询费				15	15	0.36%	项	1	150000	
工程勘察费				26.7	26.7	0.64%	工程费用	3336.91	0.80%	
工程设计费				67.99	67.99	1.64%	工程费用	3336.91	2.04%	
招标代理服务费				31.92	31.92	0.77%	工程费用	3336.91	0.96%	
工程造价咨询服务费				15.02	15.02	0.36%	工程费用	3336.91	0.45%	
场地准备及临时设施费				16.68	16.68	0.40%	工程费用	3336.91	0.50%	
人防易地建设费				12.51	12.51	34.75%	建筑面积的 2%	166.82	750	

地震安全评价费				5.42	5.42	0. 13%	建筑面积	8341	0.5	
工程保险费				13.35	13.35	0.32%	工程费用	3336.91	0.40%	
预备费				197.58	197.58	4.76%	一+ 二	3951.64	5.00%	
建设投资					4149.22		建筑面积	8341	4974.49	
建设期利息					65.25					
总投资					4214.47					

表 1-1　　幼儿园玩教具设备费用表

序号	玩教具名称	单位	配备数量（6 班）	配备数量（12 班）	单价	教学设备总价（6 班，万元）	教学设备总价（12 班，万元）
一	体育类						
1	滑梯	架	2	2	1500	0.3	0.3
2	秋千	架	2	2	300	0.06	0.06
3	平衡木	对	2	2	300	0.06	0.06
4	压板	个	2	2	200	0.04	0.04
5	体操垫	块	4	4	150	0.06	0.06
6	投篮架	个	4	4	120	0.05	0.05
7	钻圈或拱形门	副	4	4	60	0.02	0.02
8	拉力玩具	个	30	30	8	0.02	0.02
9	绳子	根	2	2	6	0	0
		根	60	120	2	0.01	0.02
10	球	个	60	120	30	0. 18	0.36
		个	90	180	30	0.27	0.54
		个	4	4	40	0.02	0.02
11	沙包	个	90	180	2	0.02	0.04
12	体操器械	套	6	12	60	0.04	0.07
二	建构类					0	0
1	排列组合玩具	套	12	24	200	0.24	0.48

		套	24	48	40	0. 10	0. 19
2	接插连接玩具	套	90	180	20	0. 18	0.36
3	螺旋连接玩具	套	48	96	15	0.07	0. 14
4	穿编玩具	套	24	48	50	0. 12	0.24
三	角色、表演游戏类					0	0
1	人物玩具	套	6	12	100	0.06	0. 12
2	动植物玩具	套	6	12	50	0.03	0.06
3	工具	套	6	12	70	0.04	0.08
4	木偶	套	6	12	100	0.06	0. 12
5	头饰	套	6	12	30	0.02	0.04
四	科学活动类					0	0
1	磁性玩具	套	12	24	100	0. 12	0.24
2	弹簧玩具	套	12	24	40	0.05	0. 10
3	温度计	个	6	12	10	0.01	0.01
4	地球仪	个	6	12	20	0.01	0.02
5	几何图形片	套	6	12	15	0.01	0.02
6	迷宫	套	12	24	20	0.02	0.05
7	小风车	个	30	30	3	0.01	0.01
8	巧板	个	30	30	20	0.06	0.06
9	钟面	个	30	30	10	0.03	0.03
10	图形投放盒	套	12	24	10	0.01	0.02
11	儿童牌	套	4	8	15	0.01	0.01
12	儿童棋	套	4	8	15	0.01	0.01
13	放大镜	个	10	16	10	0.01	0.02
14	数形接龙	套	12	24	10	0.01	0.02
15	陀螺	个	16	32	15	0.02	0.05
16	图形镶嵌	盒	40	40	15	0.06	0.06

五	音乐类					0	0
1	电子琴	架	3	6	800	0.24	0.48
2	手风琴	架	3	6	400	0. 12	0.24
3	打击乐器	套	2	2	140	0.03	0.03
六	美工类					0	0
1	泥工板	块	30	30	15	0.05	0.05
2	调色板	个	30	60	30	0.09	0. 18
3	剪刀	把	180	360	2	0.04	0.07
4	橡皮泥	套	180	360	5	0.09	0. 18
5	笔	套	180	360	30	0.54	1.08
6	纸	套	180	360	20	0.36	0.72
7	颜料	套	180	360	25	0.45	0.9
七	图书、挂画和卡片					0	0
1	教育挂图	套	6	12	35	0.02	0.04
2	各种卡片	套	6	12	15	0.01	0.02
3	幼儿读物	册	540	1080	1	0.05	0. 11
八	电教类					0	0
1	收录机	台	10	10	400	0.4	0.4
2	录音带	盒	12	24	40	0.05	0. 10
3	电视机	台	6	12	2000	1.2	2.4
4	DVD	台	6	12	2500	1.5	3
九	玩沙玩水、种植饲养工具类					0	0
1	玩沙设施设备	套	180	360	60	1.08	2. 16
2	玩水设施设备	套	180	360	80	1.44	2.88
3	种植饲养工具	套	18	36	30	0.05	0. 11
合计						10.32	19.37

表 1-2: **幼儿园教学设备费用表**

序号	玩教具名称	单位	配备数量（6 班）	配备数量（12 班）	单价	教学设备总价（6 班，万元）	教学设备总价（12 班，万元）
1	幼儿桌子	张	192	384	300	5.76	11.52
2	幼儿椅子	把	210	420	50	1.05	2.1
3	玩具柜	个	18	36	300	0.54	1.08
4	儿童书柜	个	12	24	300	0.36	0.72
5	幼儿床	个	192	384	600	11.52	23.04
6	水杯柜	个	6	12	100	0.06	0.12
7	毛巾架	个	6	12	100	0.06	0.12
8	书柜（架）	个	12	24	400	0.48	0.96
9	办公桌，椅	套	13	26	600	0.78	1.56
10	文件柜	个	15	15	200	0.3	0.3
11	单人床	个	2	2	800	0. 16	0. 16
12	会议桌椅	套	1	1	2000	0.2	0.2
13	计算机	台	10	10	2500	2.5	2.5
14	打印机	台	2	2	1500	0.3	0.3
15	数码相机	台	1	1	3000	0.3	0.3
16	国旗旗杆	杆	1	1	2000	0.2	0.2
17	校车	辆	2	2	150000	30	30
18	安全防卫设施	套	4	4	500	0.2	0.2
合计						54.77	75.38

二、评估分析

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种;根据财政局公布财预[2018]34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作

的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宝丰县学前教育建设项目（三期）专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算。

经客观评估，主要结论为：

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

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

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等

手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

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

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

事前绩效评价结论：予以支持。

（二）资金充足性

1.资金来源

宝丰县学前教育建设项目（三期）总投资估算4,214.47万元，资金来源为专项债券资金和财政预算资金。其中：计划申请使用债券资金总额1,500.00万元，占项目投资总额的35.59%;财政预算资金2,714.47万元，占项目投资总额的64.41%。

2.资本金安排

本项目计划使用财政预算资金2,714.47万元作为项目资本金，占总投资的64.41%。计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券1,500.00万元，占项目资金筹措总额的35.59%，本次申请使用1,500.00万元。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，债券资金由项目单位根据各所幼儿园的投资计划统一协调分配债券资金，具体债券资金分配计划如下：

专项债债券资金分配计划

序号	项目名称	建设性质	班级规模（班）	单位	建筑面积	工程费用（万元）	债券资金分配计划（万元）
1	宝丰县幸福村居幼儿园	新建	6	㎡	2000.00	892.73	350.00
2	宝丰县何庄幼儿园	新建	6	㎡	2000.00	892.73	350.00
3	宝丰县皮庄幼儿园	新建	12	㎡	4341.00	1848.39	800.00
合计			24		8341.00	3633.84	1500.00

4.应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额1,500.00万元，本次申请使用1500.00万元。债券期限为30年，债券利率按4.50%进行财务测算。从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。债券存续期间各年应还本付息情况详见表2：

表2：　　**各年应还本付息情况表**　　单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期还本	期末本金	应付利息	本息合计
第1年	-	1500.00		1500.00	67.50	67.50
第2年	1500.00			1500.00	67.50	67.50
第3年	1500.00			1500.00	67.50	67.50
第4年	1500.00			1500.00	67.50	67.50
第5年	1500.00			1500.00	67.50	67.50
第6年	1500.00		15.00	1485.00	67.50	82.50
第7年	1485.00		15.00	1470.00	66.83	81.83
第8年	1470.00		15.00	1455.00	66.15	81.15
第9年	1455.00		15.00	1440.00	65.48	80.48
第10年	1440.00		15.00	1425.00	64.80	79.80
第11年	1425.00		30.00	1395.00	64.13	94.13
第12年	1395.00		30.00	1365.00	62.78	92.78
第13年	1365.00		30.00	1335.00	61.43	91.43
第14年	1335.00		30.00	1305.00	60.08	90.08
第15年	1305.00		30.00	1275.00	58.73	88.73

第 16 年	1275.00		30.00	1245.00	57.38	87.38
第 17 年	1245.00		30.00	1215.00	56.03	86.03
第 18 年	1215.00		30.00	1185.00	54.68	84.68
第 19 年	1185.00		30.00	1155.00	53.33	83.33
第 20 年	1155.00		30.00	1125.00	51.98	81.98
第 21 年	1125.00		75.00	1050.00	50.63	125.63
第 22 年	1050.00		75.00	975.00	47.25	122.25
第 23 年	975.00		75.00	900.00	43.88	118.88
第 24 年	900.00		75.00	825.00	40.50	115.50
第 25 年	825.00		75.00	750.00	37.13	112.13
第 26 年	750.00		150.00	600.00	33.75	183.75
第 27 年	600.00		150.00	450.00	27.00	177.00
第 28 年	450.00		150.00	300.00	20.25	170.25
第 29 年	300.00		150.00	150.00	13.50	163.50
第 30 年	150.00		150.00	-	6.75	156.75
合计	/	/	**1500.00**	/	**1569.38**	**3069.38**

5.项目收益与融资平衡测算

（1）收入来源

本项目收入来源：学生保教费收入与财政补贴收入。

（2）收入预测

① 保教费收入

收费标准：根据《宝丰县物价局关于调整宝丰县公办幼儿园保教费收费标准的通知》（宝价字〔2013〕37 号），收费标准为：县直公办幼儿园 190 元/生/月。

根据宝丰县教育体育局出具的情况说明：为全面贯彻落实宝丰县教育体育局关于大力发展幼儿教育、学前教育的有关文件精神，明确宝丰县学前教育建设项目（三期）建设项目中所涉及的宝丰县幸福村居幼儿园、宝丰县何庄幼儿园、宝丰县皮庄幼儿园三所幼儿园均为宝丰县县直幼儿园。因此，学生的保教费标准为 190 元/人/月，经营期内不考虑增长，一年按照 9 个月计算。

招生率：根据第七次人口普查数据，宝丰县常住人口 49.8 万人，其

中幼儿园适龄儿童人口约 26000 人，则需要幼儿学位 26000 个。现全县仅能提供幼儿学位 23456 个，其中公办学位 5514 个，民办学位 17942 个，全县幼儿学位缺口为 2544 个。宝丰县幸福村居小区现有适龄儿童约 300 人，则需要幼儿学位 300 个。宝丰县何庄小区现有适龄儿童约 350 人，则需要幼儿学位 350 个。宝丰县皮庄小区现有适龄儿童约 1000 人，则需要幼儿学位 1000 个。根据现场调研情况，三个小区均暂无配套幼儿园，目前宝丰县适龄儿童的入学需求较大，出于谨慎性考虑假设运营后第一年入园人数为可容纳人数的 80%，运营后第二年入园人数为可容纳人数的 85%，第三年入园人数为可容纳人数的 90%，第三年入园人数为可容纳人数的 95%，第五年及以后年度入园人数为可容纳人数的 100%。

② 财政补贴收入

根据《宝丰县人民政府关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93 号），财政补贴标准为：县直公办幼儿园 1300 元/生/年。

（3）成本支出组成

本项目成本支出由外购燃料动力费、职工工资及福利、维修费、其他费用、相关税费等组成。

（4）成本支出预测

① 外购燃料和动力费

本项目燃料动力支出主要包括水、电、燃气等。根据已批复的可研，幸福村居幼儿园年用水量 0.29 万 m³、年用电量 5.45 万 kWh、年用气量 0.98 万 m³；何庄幼儿园年用水量 0.29 万 m³、年用电量 5.45 万 kWh、年用气量 0.98 万 m³；皮庄幼儿园年用水量 0.59 万 m³、年用电量 12.53 万 kWh、年用气量 1.97 万 m³。

根据《宝丰县发展和改革委员会关于对宝丰县自来水阶梯价格进行调整的批复》（宝发改收费〔2021〕125 号），水费价格执行宝丰县规定的非居民生活用水收费标准为 3.55 元/吨；电费价格执行宝丰县规定的非居民生活用电价格为 0.56 元/kWh，燃气费价格执行宝丰县当地的燃气价格 3.28 元/m³。

② 工资及福利费

依据河南省人民政府办公厅《关于完善学前教育经费投入机制的通知》（豫政办〔2017〕143号）第三条之规定，确定公办幼儿园生均财政拨款基准定额为：县（市、区，含乡镇及以下）独立设置幼儿园财政拨款经费补贴 3,000.00 元/生/年。生均财政拨款主要用于学前教育人员经费、保育教育业务和后勤服务等运转支出，具体包括：人员工资、社保缴费、住房公积金、保育教育业务、教师培训、印刷费、水电费、取暖费、差旅费、邮电费、教玩具购置、房屋建筑物及设施设备日常维护等。生均财政拨款不得用于发放超出基本水平的绩效工资，不得用于基本建设、对外投资、偿还债务、对外捐赠等。

本项目为公立幼儿园，在编教师工资及福利费由当地财政支出，不作为本项目经营收入的现金流出。本项目幸福村居幼儿园及何庄幼儿园均有保安人员1名，保洁1名；皮庄幼儿园有保安人员2名，保洁2名，共计8名后勤人员。根据河南省人力资源和社会保障厅发布的《河南省2020年企业薪酬调查信息》，教育行业年人均薪酬中位数为3.89万元。基于谨慎性原则，本项目职工人员工资为每人每年3.89万（包含福利及保险费用）。根据国家统计局公布的数据，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%。本项目职工工资及福利按照近三年我国CPI平均涨幅（2.10%）每三年进行增长。

③ 维修费

本项目年维修费用按固定资产投资额的0.2%计算，期间不考虑增长。

④ 其他费用

其他费用包括项目运营期间的管理费用和一些不可预见的零星支出，按照运营收入的3%进行计提。

⑤ 相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，

本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：“对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地、免征房产税、城镇土地使用税。”并且国发〔2016〕81 号也明确规定：“对企业办的各类学校、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。”

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织，因此本项目免征所得税。

债券发行期各年营业收入预测表详见表 3、各年经营成本测算表详见表 4、现金流量预测表详见表 5：

表3：　　各年营业收入测算表　　单位：万元

年度	保教费收入	财政补贴	合计
第 1 年	0.00	0.00	0.00
第 2 年	98.50	74.88	173.38
第 3 年	104.65	79.56	184.21
第 4 年	110.81	84.24	195.05
第 5 年	116.96	88.92	205.88
第 6 年	123.12	93.60	216.72
第 7 年	123.12	93.60	216.72
第 8 年	123.12	93.60	216.72
第 9 年	123.12	93.60	216.72
第 10 年	123.12	93.60	216.72
第 11 年	123.12	93.60	216.72
第 12 年	123.12	93.60	216.72
第 13 年	123.12	93.60	216.72
第 14 年	123.12	93.60	216.72
第 15 年	123.12	93.60	216.72
第 16 年	123.12	93.60	216.72
第 17 年	123.12	93.60	216.72
第 18 年	123.12	93.60	216.72
第 19 年	123.12	93.60	216.72
第 20 年	123.12	93.60	216.72
第 21 年	123.12	93.60	216.72
第 22 年	123.12	93.60	216.72
第 23 年	123.12	93.60	216.72
第 24 年	123.12	93.60	216.72
第 25 年	123.12	93.60	216.72
第 26 年	123.12	93.60	216.72
第 27 年	123.12	93.60	216.72
第 28 年	123.12	93.60	216.72
第 29 年	123.12	93.60	216.72
第 30 年	123.12	93.60	216.72
合计	**3508.92**	**2667.60**	**6176.52**

表 4：　　各年经营成本测算表　　单位：万元

年度	工资及福利费	外购燃料及动力费	维修费	其他费用	合计
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	31.12	23.42	8.43	5.20	68.17
第 3 年	31.12	24.89	8.43	5.53	69.97
第 4 年	31.12	26.35	8.43	5.85	71.75
第 5 年	31.77	27.82	8.43	6.18	74.20
第 6 年	31.77	29.28	8.43	6.50	75.98
第 7 年	31.77	29.28	8.43	6.50	75.98
第 8 年	32.44	29.28	8.43	6.50	76.65
第 9 年	32.44	29.28	8.43	6.50	76.65
第 10 年	32.44	29.28	8.43	6.50	76.65
第 11 年	33.12	29.28	8.43	6.50	77.33
第 12 年	33.12	29.28	8.43	6.50	77.33
第 13 年	33.12	29.28	8.43	6.50	77.33
第 14 年	33.82	29.28	8.43	6.50	78.03
第 15 年	33.82	29.28	8.43	6.50	78.03
第 16 年	33.82	29.28	8.43	6.50	78.03
第 17 年	34.53	29.28	8.43	6.50	78.74
第 18 年	34.53	29.28	8.43	6.50	78.74
第 19 年	34.53	29.28	8.43	6.50	78.74
第 20 年	35.25	29.28	8.43	6.50	79.46
第 21 年	35.25	29.28	8.43	6.50	79.46
第 22 年	35.25	29.28	8.43	6.50	79.46
第 23 年	35.99	29.28	8.43	6.50	80.20
第 24 年	35.99	29.28	8.43	6.50	80.20
第 25 年	35.99	29.28	8.43	6.50	80.20
第 26 年	36.75	29.28	8.43	6.50	80.96
第 27 年	36.75	29.28	8.43	6.50	80.96
第 28 年	36.75	29.28	8.43	6.50	80.96
第 29 年	37.52	29.28	8.43	6.50	81.73
第 30 年	37.52	29.28	8.43	6.50	81.73
合计	**989.43**	**834.45**	**244.44**	**185.30**	**2253.62**

表 5：

各年现金流量测算表

单位：万元

年度	自筹资金流入	债券资金流入	营业收入	现金流入合计	建设期资金流出	经营成本	债券本息	现金流出合计	现金净流入	期末项目累计现金结存额
第 1 年	2714.47	1500.00	0.00	4214.47	4146.97	0.00	67.50	4214.47	0.00	0.00
第 2 年			173.38	173.38		68.17	67.50	135.67	37.71	37.71
第 3 年			184.21	184.21		69.97	67.50	137.47	46.74	84.45
第 4 年			195.05	195.05		71.75	67.50	139.25	55.80	140.25
第 5 年			205.88	205.88		74.20	67.50	141.70	64.18	204.43
第 6 年			216.72	216.72		75.98	82.50	158.48	58.24	262.67
第 7 年			216.72	216.72		75.98	81.83	157.81	58.91	321.58
第 8 年			216.72	216.72		76.65	81.15	157.80	58.92	380.50
第 9 年			216.72	216.72		76.65	80.48	157.13	59.59	440.09
第 10 年			216.72	216.72		76.65	79.80	156.45	60.27	500.36
第 11 年			216.72	216.72		77.33	94.13	171.46	45.26	545.62
第 12 年			216.72	216.72		77.33	92.78	170.11	46.61	592.23
第 13 年			216.72	216.72		77.33	91.43	168.76	47.96	640.19
第 14 年			216.72	216.72		78.03	90.08	168.11	48.61	688.80
第 15 年			216.72	216.72		78.03	88.73	166.76	49.96	738.76
第 16 年			216.72	216.72		78.03	87.38	165.41	51.31	790.07
第 17 年			216.72	216.72		78.74	86.03	164.77	51.95	842.02
第 18 年			216.72	216.72		78.74	84.68	163.42	53.30	895.32
第 19 年			216.72	216.72		78.74	83.33	162.07	54.65	949.97

（续上表）

年度	自筹资金流入	债券资金流入	营业收入	现金流入合计	建设期资金流出	经营成本	债券本息	现金流出合计	现金净流入	期末项目累计现金结存额
第 20 年			216.72	216.72		79.46	81.98	161.44	55.28	1005.25
第 21 年			216.72	216.72		79.46	125.63	205.09	11.63	1016.88
第 22 年			216.72	216.72		79.46	122.25	201.71	15.01	1031.89
第 23 年			216.72	216.72		80.20	118.88	199.08	17.64	1049.53
第 24 年			216.72	216.72		80.20	115.50	195.70	21.02	1070.55
第 25 年			216.72	216.72		80.20	112.13	192.33	24.39	1094.94
第 26 年			216.72	216.72		80.96	183.75	264.71	-47.99	1046.95
第 27 年			216.72	216.72		80.96	177.00	257.96	-41.24	1005.71
第 28 年			216.72	216.72		80.96	170.25	251.21	-34.49	971.22
第 29 年			216.72	216.72		81.73	163.50	245.23	-28.51	942.71
第 30 年			216.72	216.72		81.73	156.75	238.48	-21.76	921.02
合计	**2714.47**	**1500.00**	**6176.52**	**10390.99**	**4146.97**	**2253.62**	**3069.38**	**9469.97**	**921.02**	**921.02**

本项目总投资4,214.47万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内可实现累计净现金结余921.02万元，项目经营现金收益3,922.91万元，其中需用经营收益支付的累计本息3,069.38万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表6所示：

表6：　　**项目收益与融资平衡测算表**　　单位：万元

项目名称	项目经营现金收益	经营收益偿还的融资本息	本息资金覆盖倍数
宝丰县学前教育建设项目（三期）	3922.91	3069.68	1.28

（三）资金稳定性

本项目专项债券以经营收入为还本付息基础，按照既定的收入及经营成本进行估算，本期项目专项债券存续期间有稳定的经营收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

债券存续期内资金留存情况详见表7：

表7：　　**项目期末累计现金结存**　　单位：万元

序号	年度	期末项目累计现金结存额
1	第1年	0.00
2	第2年	37.71
3	第3年	84.45
4	第4年	140.25
5	第5年	204.43
6	第6年	262.67
7	第7年	321.58
8	第8年	380.50
9	第9年	440.09

10	第 10 年	500.36
11	第 11 年	545.62
12	第 12 年	592.23
13	第 13 年	640.19
14	第 14 年	688.80
15	第 15 年	738.76
16	第 16 年	790.07
17	第 17 年	842.02
18	第 18 年	895.32
19	第 19 年	949.97
20	第 20 年	1005.25
21	第 21 年	1016.88
22	第 22 年	1031.89
23	第 23 年	1049.53
24	第 24 年	1070.55
25	第 25 年	1094.94
26	第 26 年	1046.95
27	第 27 年	1005.71
28	第 28 年	971.22
29	第 29 年	942.71
30	第 30 年	921.02
合计		**921.02**

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足宝丰县学前教育建设项目（三期）专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码

91410100764858285L

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　张金刚

经营范围　审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2004年07月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

登记机关

2020年 12月 28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010038

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：张金刚

主任会计师：

经营场所：郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41000076

批准执业文号：豫财会[2004]57号

批准执业日期：2004年06月29日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关　河南省财政厅

二〇二一年　一月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-12-10

工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410108198512100048



河南惠文联合会计师事务所普通合伙 4101050240993

与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101065431070

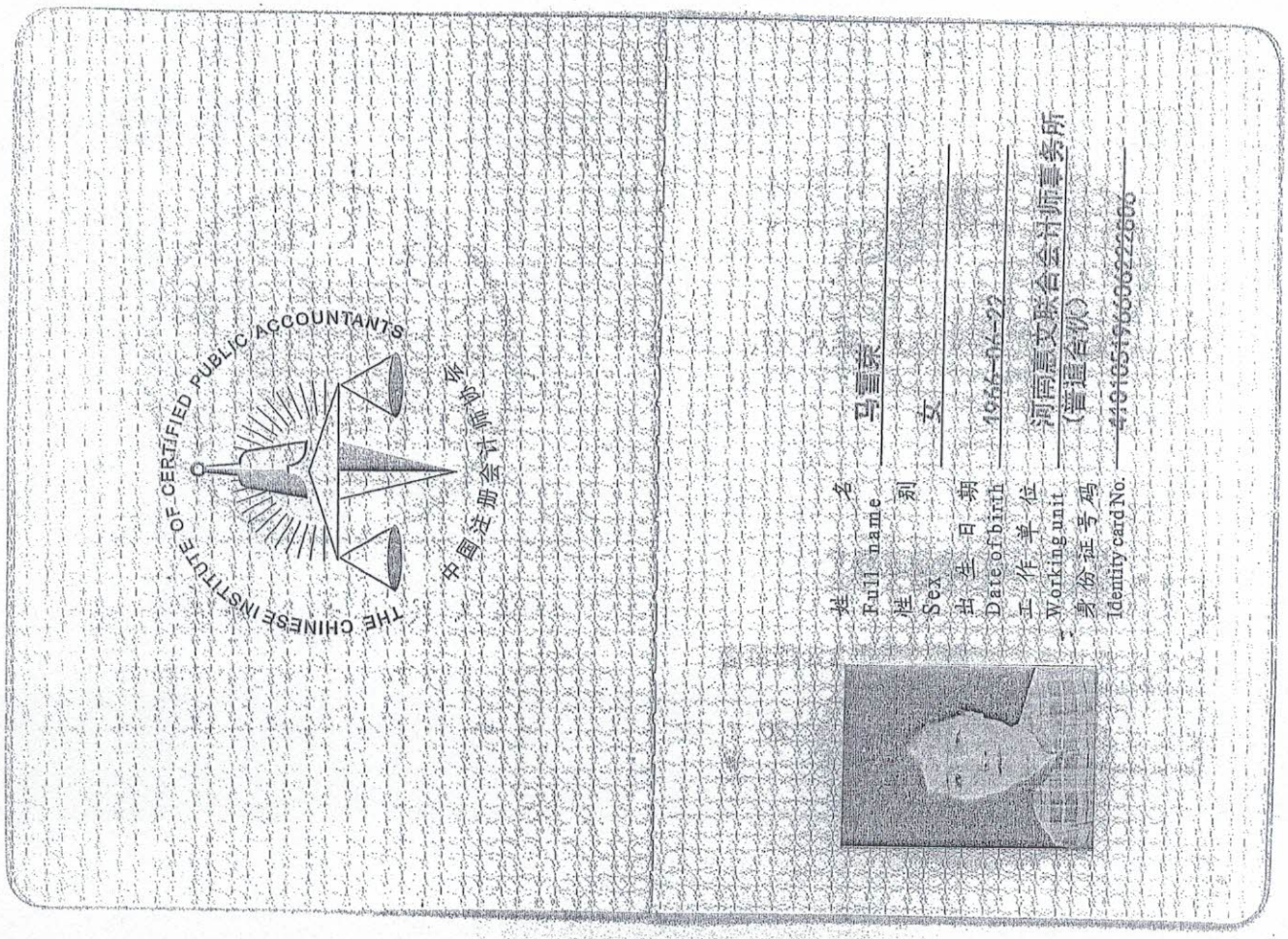
年 /y 月 /m 日 /d

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d



与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

宝丰县学前教育建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091015 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月二十八日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营模式 9
（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 30
（七）本息覆盖倍数 34
（八）敏感性分析 35
六、总体评价结果 35
七、使用限制 36

宝丰县学前教育建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第091015号

我们接受宝丰县教育体育局的委托，对宝丰县学前教育建设项目（一期）（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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，在了解了宝丰县学前教育建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况之后而实施的。宝丰县教育体育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教育体育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学前教育建设项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年7月28日出具的咨询报告。
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。
“资料”	指本所咨询工作小组从宝丰县教育体育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”	指宝丰县学前教育建设项目（一期）。

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

二、方法与限制

（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杨庄镇姜湾村(原姜湾小学)、肖旗乡枣庄村、赵庄镇周营村。

2.项目参与主体

宝丰县教育体育局为本项目主管部门，宝丰县教育体育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：

机构名称	宝丰县教育体育局
统一社会信用代码	11410421005477318R
机构性质	机关单位
机构地址	宝丰县人民路东段
负责人	王晓朴
赋码机关	中共宝丰县委机构编制委员会办公室

宝丰县教育体育局系依法设立并有效存续的机关单位，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《宝丰县学前教育建设项目（一期）可行性研究报告》以及宝丰县发展和改革委员会《关于宝丰县学前教育建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（宝发改审批〔2022〕163号），项目共包含三个幼儿园，合计用地面积约8,930.90㎡，建筑面积5,790.26㎡。其中：

宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园用地面积4,822.00㎡，总建筑面积1,606.60㎡，主要建设三层综合楼1,595.80㎡，门卫室10.80㎡，配套建设大门、围墙、道路、绿化、给排水、供电设施等。

宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园用地面积 2,073.90 ㎡，总建筑面积 1,612.71 ㎡，主要建设三层综合楼 1,601.91 ㎡，门卫室 10.80 ㎡，配套建设大门、围墙、道路、绿化、给排水、供电设施等。

宝丰县育红幼儿园用地面积 2,035.00 ㎡，建筑面积 2,581.75 ㎡，主要建设教学楼(含食堂)及附属工程，配套建设门卫室、围墙、道路、活动场地、给排水设施等。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 12 个月。开工日期 2022 年 10 月，预计 2023 年 9 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 2,600.00 万元，其中：工程费用 2,276.44 万元，工程建设其他费用 153.04 万元，建设期利息 24.75 万元，预备费 145.77 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	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
一	**工程费用**	**1,947.26**	**221.27**	**107.91**		**2,276.44**
1	教学综合楼	1,468.22	220.23			1,688.45
1.1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园教学综合楼	406.93	61.04			467.97
1.2	宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园教学综合楼	408.49	61.27			469.76
1.3	宝丰县育红幼儿园教学综合楼	652.80	97.92			750.72
2	配套建筑	6.94	1.04			7.98
2.1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园门卫室	1.73	0.26			1.99
2.2	宝丰县赵庄镇第二中心	1.73	0.26			1.99

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
	幼儿园门卫室					
2.3	宝丰县育红幼儿园门卫室	3.48	0.52			4.00
3	室外活动场地	113.04				113.04
4	道路	96.21				96.21
5	绿化	62.52				62.52
6	其他配套设施	200.33				200.33
7	设备购置费			107.91		107.91
7.1	体育活动类			3.36		3.36
7.2	构造类			9.00		9.00
7.3	角色、表演游戏类			4.18		4.18
7.4	科学活动类			7.95		7.95
7.5	音乐类			7.00		7.00
7.6	美工类			3.72		3.72
7.7	图书、挂图和卡片			7.00		7.00
7.8	电教类			20.30		20.30
7.9	劳动工具类			15.90		15.90
7.10	办公设备			29.50		29.50
二	**工程建设其他费用**				**153.04**	**153.04**
1	建设单位管理费				27.32	27.32
2	工程勘察设计费				45.53	45.53
3	工程监理费				40.98	40.98
4	项目前期咨询费				21.91	21.91
5	施工图审查费				3.64	3.64
6	工程保险费				6.83	6.83
7	造价咨询服务费				6.83	6.83
三	**建设期利息**				**24.75**	**24.75**
四	**预备费**				**145.77**	**145.77**
五	**总投资**	**1,947.26**	**221.27**	**107.91**	**323.56**	**2,600.00**

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

本项目建设资金 2,600.00 万元。其中：拟申请债券资金 1,200.00 万元，财政资金安排 1,400.00 万元。

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：

宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	401.00	401.00
2	专项债券资金	320.00	320.00
合计		721.00	721.00

宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	404.00	404.00
2	专项债券资金	320.00	320.00
合计		724.00	724.00

宝丰县育红幼儿园

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	595.00	595.00
2	专项债券资金	560.00	560.00
合计		1,155.00	1,155.00

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。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。

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情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 1,200.00 万元，本次申请使用 1,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,200.00		1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 2 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 3 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 4 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 5 年	1,200.00			1,200.00	4.50%	54.00	54.00
第 6 年	1,200.00		12.00	1,188.00	4.50%	54.00	66.00
第 7 年	1,188.00		12.00	1,176.00	4.50%	53.46	65.46
第 8 年	1,176.00		12.00	1,164.00	4.50%	52.92	64.92
第 9 年	1,164.00		12.00	1,152.00	4.50%	52.38	64.38
第 10 年	1,152.00		12.00	1,140.00	4.50%	51.84	63.84
第 11 年	1,140.00		24.00	1,116.00	4.50%	51.30	75.30
第 12 年	1,116.00		24.00	1,092.00	4.50%	50.22	74.22

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 13 年	1,092.00		24.00	1,068.00	4.50%	49.14	73.14
第 14 年	1,068.00		24.00	1,044.00	4.50%	48.06	72.06
第 15 年	1,044.00		24.00	1,020.00	4.50%	46.98	70.98
第 16 年	1,020.00		24.00	996.00	4.50%	45.90	69.90
第 17 年	996.00		24.00	972.00	4.50%	44.82	68.82
第 18 年	972.00		24.00	948.00	4.50%	43.74	67.74
第 19 年	948.00		24.00	924.00	4.50%	42.66	66.66
第 20 年	924.00		24.00	900.00	4.50%	41.58	65.58
第 21 年	900.00		60.00	840.00	4.50%	40.50	100.50
第 22 年	840.00		60.00	780.00	4.50%	37.80	97.80
第 23 年	780.00		60.00	720.00	4.50%	35.10	95.10
第 24 年	720.00		60.00	660.00	4.50%	32.40	92.40
第 25 年	660.00		60.00	600.00	4.50%	29.70	89.70
第 26 年	600.00		120.00	480.00	4.50%	27.00	147.00
第 27 年	480.00		120.00	360.00	4.50%	21.60	141.60
第 28 年	360.00		120.00	240.00	4.50%	16.20	136.20
第 29 年	240.00		120.00	120.00	4.50%	10.80	130.80
第 30 年	120.00		120.00		4.50%	5.40	125.40
合计		1,200.00	1,200.00			1,255.50	2,455.50

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、支出项目价格增长标准按照 5.00%的平均增长率每五年递增一次，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率每年递增一次；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 12 个月，项目于 2022 年 10 月开工，预计于 2023 年 9 月完工。基于谨慎性原则，从债券存续期的第二年开始计算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位为宝丰县教育体育局，项目建设单位、项目资产登记单位为宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园、宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园、宝丰县育红幼儿园，主管单位为宝丰县教育体育局，项目运营单位为宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园、宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园、宝丰县育红幼儿园，按照实施计划，债券资金到位后直接到财政的债券专户上，由项目宝丰县教育体育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教育体育局。本项目的收入主要为幼儿保教费收入、延时托管费收入、补贴收入，收入由宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园、宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园、宝丰县育红幼儿园三个幼儿园进行代收，由宝丰县教育体育局进行管理并定期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

本项目收益为幼儿保教费收入、延时托管费收入、补贴收入。

（1）幼儿保教费收入

①收费标准

参考《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号）及《关于调整宝丰县公办幼儿园保教费收费标准的通知》（宝价字〔2013〕37 号）中的规定乡镇中心公办幼儿园按 150.00 元/生/月收费，本项目保教费暂按 150.00 元/生/月，考虑通胀等因素，保教费每五年增长一次，增长率为 5.00%。结合幼儿园上学周期，基于谨慎性原则，每年入园时间按 9 个月计算。

②招生人数

本项目共建设三个幼儿园，分别为宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园、宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园和宝丰县育红幼儿园。

根据可研报告，本项目建成后三所幼儿园的招生规模如下：

序号	项目	班级（个）	招生规模（人）
1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园	6	180
2	宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园	6	180
3	宝丰县育红幼儿园	9	270

需求分析：

本项目以周边 1,000.00m 范围为辐射区。

宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园位于宝丰县肖旗乡枣庄村，项目区周边约 1,000.00m 范围内无幼儿园，项目地块 1,000.00m 范围内共有三个村，约 1,700 户，居住人口约 6,800 人，学龄前儿童比例按 3.00%估算，约 204 人。

宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园位于赵庄镇周营村，项目区周边约 1,000.00m 范围内无幼儿园，项目地块 1,000.00m 范围内共有五个村，

约 2,200 户，居住人口约 8,000 人，学龄前儿童比例按 3.00%估算，约 240 人。

宝丰县育红幼儿园位于宝丰县杨庄镇姜湾村，地处宝丰县县城西南部，原姜湾小学区域，项目区周边约 1,000.00m 范围内有两所私立幼儿园，分别为杨庄镇大拇指幼儿园、杨庄镇育宝幼儿园，每个幼儿园三个班，在园学生数量约 30 人每班，合计招生人数不足 200 人。项目地块 1,000.00m 范围内共有 20 个小区，约 5,000 户，居住人口约 18,000 人，学龄前儿童比例按 3.00%估算，约 540 人。

综上，项目建成后在项目所在地有充足的市场进行招生。基于谨慎性考虑，本项目招生率分别按第一年 80.00%、第二年 90.00%、第三年及以后年度 100.00%测算。

（2）延时托管费收入

本项目幼儿园放学时间在下午 4 点半，职工下班时间一般为下午 5 点半以后，与职工下班时间冲突，如无专人照看，幼儿需要延时托管。根据幼儿放学时间以及职工下班时间，谨慎考虑延时托管每次时间为 1.50 小时。

根据《河南省发展和改革委员会关于核定省委机关幼儿园延时托管费的通知》每名幼儿延时托管费按 3.00 元/小时，延时 20.00 分钟以内免费；《长垣发展和改革委员会 长垣市教育体育局关于调整公办幼儿园收费标准的通知》〔2020〕1 号各乡（镇、街道）幼儿园延时托管费按每人每月按 80.00 元收取；谨慎考虑本项目每名学生收费按 80.00 元/月计算。考虑通胀等因素，延时托管费每五年增长一次，增长率为 5.00%。同幼儿保教费收入，每年入园时间按 9 个月计算。

通过调查宝丰县城区幼儿园托管比例，宝丰县东城区幼儿园为 65.00%，宝丰县育英幼儿园为 68.00%，宝丰县育才幼儿园为 61.00%，

宝丰县实验幼儿园为67.00%，宝丰县汇佳幼儿园为60.00%。基于谨慎性考虑，本项目延时托管报名比例按50.00%。

（3）补贴收入

补贴标准参考《关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93号），补贴为1,000.00元/生/年。本项目补贴收入按1,000.00元/生/年。

（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教材费、水电费、工资及福利费、修理及维护费、管理费、税金等。

（1）教材费

幼儿园学生的教学教材费按照幼儿保教费收入的5.00%计提，随收入的增长而增长。

（2）水电费

①水费

收费标准：用水价格执行平发改委《关于对自来水价格进行改革调整的通知》（平发改审服〔2016〕65号）规定的综合水价3.55元/m³。考虑通胀等因素，水价每五年增长一次，增长率为5.00%。

根据可研报告，本项目三个幼儿园的年用水量如下表：

序号	项目	年用水量（m^3）
1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园	470.00m^3
2	宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园	473.00m^3
3	宝丰县育红幼儿园	1,700.00m^3

②电费

收费标准：用电价格执行河南省发改委《关于2019年第二次降低工商业及其他单一制电价的通知》（豫发改价〔2019〕315号）规定的电度电价0.56元/度。考虑通胀等因素，电价每五年增长一次，增长率

为 5.00%。

根据可研报告，本项目三个幼儿园的年用电量如下表：

序号	项目	年用电量（度）
1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园	17,005.00 度
2	宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园	17,069.00 度
3	宝丰县育红幼儿园	27,326.00 度

（3）工资及福利费

本项目三所幼儿园拟聘请教师职工 90 人，保教人员 70 人，分别按招生量分配至各个幼儿园，其中宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园、宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园教师职工 25 人、保教人员 20 人；宝丰县育红幼儿园教师职工 40 人、保教人员 30 人。其工资由财政直接拨付，本项目工资及福利费不予考虑，每所幼儿园所担负的工资及福利费为 2 名校聘保安人员工资，参考 2022 年平顶山市薪资水平报告，按人均工资及福利费用 6.00 万元/年估算，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%。基于谨慎性考虑，工资及福利费照 2.10%的增长率每年增长一次。

（4）修理及维护费

运营期第一年项目修理及维护费按照每所幼儿园的投资总额的 0.10%估算，其中宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园投资总额 721.00 万元，宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园投资总额 724.00 万元，宝丰县育红幼儿园投资总额 1,155.00 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%。基于谨慎性考虑，修理及维护费照 2.10%的增长率每年增长一次。

（5）管理费用

项目管理费按照每所幼儿园各自每年运营收入的5.00%估算。

（6）税金

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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：

宝丰县学前教育建设项目收益情况汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	招生规模（人）	项目收入	项目成本	项目收益
1	宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园	180	1,514.92	653.43	861.48
2	宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园	180	1,514.92	653.67	861.24
3	宝丰县育红幼儿园	270	2,272.40	750.65	1,521.75
合计		**630**	**5,302.24**	**2,057.75**	**3,244.48**

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。

宝丰县肖旗乡第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

项目	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、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**788.15**	**19.44**	**21.87**	**24.30**	**24.30**	**24.30**	**25.52**	**25.52**	**25.52**	**25.52**
人数		180	180	180	180	180	180	180	180	180

项目	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
学费(元/年/人)		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,417.50
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**210.17**	**5.18**	**5.83**	**6.48**	**6.48**	**6.48**	**6.80**	**6.80**	**6.80**	**6.80**
人数（个）		90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	756.00
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**516.60**	**14.40**	**16.20**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**1,514.92**	**39.02**	**43.90**	**48.78**	**48.78**	**48.78**	**50.32**	**50.32**	**50.32**	**50.32**
二、运营成本										
1.教材费	**39.41**	**0.97**	**1.09**	**1.22**	**1.22**	**1.22**	**1.28**	**1.28**	**1.28**	**1.28**
2.水电费	**36.63**	**1.12**	**1.12**	**1.12**	**1.12**	**1.12**	**1.18**	**1.18**	**1.18**	**1.18**
水费（万元）	**5.44**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.18**
数量（吨）		470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
单价（元/吨）		3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.73	3.73	3.73	3.73
电费（万元）	**31.19**	**0.95**	**0.95**	**0.95**	**0.95**	**0.95**	**1.00**	**1.00**	**1.00**	**1.00**
数量（度）		17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.59
3.工资及福利费	**473.28**	**12.00**	**12.26**	**12.52**	**12.78**	**13.04**	**13.32**	**13.60**	**13.88**	**14.18**
人数（个）		2	2	2	2	2	2	2	2	2

项目	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
工资（万元/年/人）		6.00	6.13	6.26	6.39	6.52	6.66	6.80	6.94	7.09
4.修理及维护费	**28.36**	**0.72**	**0.74**	**0.75**	**0.77**	**0.78**	**0.80**	**0.82**	**0.83**	**0.85**
5.管理费	**75.76**	**1.95**	**2.20**	**2.44**	**2.44**	**2.44**	**2.52**	**2.52**	**2.52**	**2.52**
成本合计	**653.43**	**16.76**	**17.41**	**18.05**	**18.32**	**18.60**	**19.09**	**19.39**	**19.69**	**20.01**
三、运营收益	**861.48**	**22.26**	**26.49**	**30.73**	**30.46**	**30.18**	**31.23**	**30.93**	**30.64**	**30.32**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**25.52**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**28.13**	**28.13**	**28.13**	**28.13**
人数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
学费(元/年/人)	1,417.50	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,562.80	1,562.80	1,562.80	1,562.80
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**6.80**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.50**	**7.50**	**7.50**	**7.50**
人数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)	756.00	793.80	793.80	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49	833.49
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**50.32**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**53.63**	**53.63**	**53.63**	**53.63**
二、运营成本										

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.教材费	**1.28**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.41**	**1.41**	**1.41**	**1.41**
2.水电费	**1.18**	**1.23**	**1.23**	**1.23**	**1.23**	**1.23**	**1.30**	**1.30**	**1.30**	**1.30**
水费（万元）	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**
数量（吨）	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
单价（元/吨）	3.73	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	4.12	4.12	4.12	4.12
电费（万元）	**1.00**	**1.05**	**1.05**	**1.05**	**1.05**	**1.05**	**1.11**	**1.11**	**1.11**	**1.11**
数量（度）	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00
单价（元/度）	0.59	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.65
3.工资及福利费	**14.48**	**14.78**	**15.10**	**15.42**	**15.74**	**16.08**	**16.42**	**16.76**	**17.12**	**17.48**
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	7.24	7.39	7.55	7.71	7.87	8.04	8.21	8.38	8.56	8.74
4.修理及维护费	**0.87**	**0.89**	**0.90**	**0.92**	**0.94**	**0.96**	**0.98**	**1.00**	**1.03**	**1.05**
5.管理费	**2.52**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.68**	**2.68**	**2.68**	**2.68**
成本合计	**20.32**	**20.84**	**21.17**	**21.51**	**21.85**	**22.21**	**22.79**	**23.15**	**23.53**	**23.91**
三、运营收益	**30.00**	**31.10**	**30.76**	**30.42**	**30.08**	**29.72**	**30.84**	**30.48**	**30.10**	**29.72**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**28.13**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**31.01**	**31.01**	**31.01**	**31.01**

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
人数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
学费(元/年/人)	1,562.80	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,722.99	1,722.99	1,722.99	1,722.99
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**7.50**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**8.27**	**8.27**	**8.27**	**8.27**
人数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)	833.49	875.16	875.16	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**53.63**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**57.28**	**57.28**	**57.28**	**57.28**
二、运营成本										
1.教材费	**1.41**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
2.水电费	**1.30**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.42**	**1.42**	**1.42**	**1.42**
水费（万元）	**0.19**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.21**	**0.21**	**0.21**	**0.21**
数量（吨）	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
单价（元/吨）	4.12	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.55	4.55	4.55	4.55
电费（万元）	**1.11**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.21**	**1.21**	**1.21**	**1.21**
数量（度）	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00	17,005.00
单价（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.71
3.工资及福利费	**17.84**	**18.22**	**18.60**	**19.00**	**19.40**	**19.80**	**20.22**	**20.64**	**21.08**	**21.52**

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	8.92	9.11	9.30	9.50	9.70	9.90	10.11	10.32	10.54	10.76
4.修理及维护费	**1.07**	**1.09**	**1.11**	**1.14**	**1.16**	**1.19**	**1.21**	**1.24**	**1.26**	**1.29**
5.管理费	**2.68**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.86**	**2.86**	**2.86**	**2.86**
成本合计	**24.30**	**24.92**	**25.32**	**25.74**	**26.17**	**26.59**	**27.26**	**27.71**	**28.17**	**28.64**
三、运营收益	**29.34**	**30.50**	**30.10**	**29.67**	**29.25**	**28.82**	**30.02**	**29.57**	**29.11**	**28.64**

宝丰县赵庄镇第二中心幼儿园

金额单位：人民币万元

项目	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、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**788.15**	**19.44**	**21.87**	**24.30**	**24.30**	**24.30**	**25.52**	**25.52**	**25.52**	**25.52**
人数		180	180	180	180	180	180	180	180	180
学费(元/年/人)		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,417.50
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**210.17**	**5.18**	**5.83**	**6.48**	**6.48**	**6.48**	**6.80**	**6.80**	**6.80**	**6.80**
人数		90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	756.00
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

项目	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
3.补贴收入	**516.60**	**14.40**	**16.20**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**1,514.92**	**39.02**	**43.90**	**48.78**	**48.78**	**48.78**	**50.32**	**50.32**	**50.32**	**50.32**
二、运营成本										
1.教材费	**39.41**	**0.97**	**1.09**	**1.22**	**1.22**	**1.22**	**1.28**	**1.28**	**1.28**	**1.28**
2.水电费	**36.87**	**1.13**	**1.13**	**1.13**	**1.13**	**1.13**	**1.19**	**1.19**	**1.19**	**1.19**
水费（万元）	**5.53**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.17**	**0.18**	**0.18**	**0.18**	**0.18**
数量（吨）		473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00
单价（元/吨）		3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.73	3.73	3.73	3.73
电费（万元）	**31.34**	**0.96**	**0.96**	**0.96**	**0.96**	**0.96**	**1.01**	**1.01**	**1.01**	**1.01**
数量（度）		17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.59
3.工资及福利费	**473.28**	**12.00**	**12.26**	**12.52**	**12.78**	**13.04**	**13.32**	**13.60**	**13.88**	**14.18**
人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）		6.00	6.13	6.26	6.39	6.52	6.66	6.80	6.94	7.09
4.修理及维护费	**28.36**	**0.72**	**0.74**	**0.75**	**0.77**	**0.78**	**0.80**	**0.82**	**0.83**	**0.85**
5.管理费	**75.76**	**1.95**	**2.20**	**2.44**	**2.44**	**2.44**	**2.52**	**2.52**	**2.52**	**2.52**
成本合计	**653.67**	**16.77**	**17.42**	**18.06**	**18.33**	**18.61**	**19.10**	**19.40**	**19.70**	**20.02**
三、运营收益	**861.24**	**22.25**	**26.48**	**30.72**	**30.45**	**30.17**	**31.22**	**30.92**	**30.63**	**30.31**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**25.52**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**26.79**	**28.13**	**28.13**	**28.13**	**28.13**
人数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
学费(元/年/人)	1,417.50	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,562.80	1,562.80	1,562.80	1,562.80
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**6.80**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.14**	**7.50**	**7.50**	**7.50**	**7.50**
人数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)	756.00	793.80	793.80	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49	833.49
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**50.32**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**51.93**	**53.63**	**53.63**	**53.63**	**53.63**
二、运营成本										
1.教材费	**1.28**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.34**	**1.41**	**1.41**	**1.41**	**1.41**
2.水电费	**1.19**	**1.25**	**1.25**	**1.25**	**1.25**	**1.25**	**1.30**	**1.30**	**1.30**	**1.30**
水费（万元）	**0.18**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**	**0.19**
数量（吨）	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00
单价（元/吨）	3.73	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	4.12	4.12	4.12	4.12
电费（万元）	**1.01**	**1.06**	**1.06**	**1.06**	**1.06**	**1.06**	**1.11**	**1.11**	**1.11**	**1.11**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
数量（度）	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00
单价（元/度）	0.59	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.65
3.工资及福利费	**14.48**	**14.78**	**15.10**	**15.42**	**15.74**	**16.08**	**16.42**	**16.76**	**17.12**	**17.48**
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	7.24	7.39	7.55	7.71	7.87	8.04	8.21	8.38	8.56	8.74
4.修理及维护费	**0.87**	**0.89**	**0.90**	**0.92**	**0.94**	**0.96**	**0.98**	**1.00**	**1.03**	**1.05**
5.管理费	**2.52**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.60**	**2.68**	**2.68**	**2.68**	**2.68**
成本合计	**20.33**	**20.86**	**21.19**	**21.53**	**21.87**	**22.23**	**22.79**	**23.15**	**23.53**	**23.91**
三、运营收益	**29.99**	**31.08**	**30.74**	**30.40**	**30.06**	**29.70**	**30.84**	**30.48**	**30.10**	**29.72**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**28.13**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**29.54**	**31.01**	**31.01**	**31.01**	**31.01**
人数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
学费(元/年/人)	1,562.80	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,722.99	1,722.99	1,722.99	1,722.99
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**7.50**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**8.27**	**8.27**	**8.27**	**8.27**
人数	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
费用(元/年/人)	833.49	875.16	875.16	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92	918.92

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**	**18.00**
收入合计	**53.63**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**55.42**	**57.28**	**57.28**	**57.28**	**57.28**
二、运营成本										
1.教材费	**1.41**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.48**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
2.水电费	**1.30**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.36**	**1.43**	**1.43**	**1.43**	**1.43**
水费（万元）	**0.19**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.20**	**0.22**	**0.22**	**0.22**	**0.22**
数量（吨）	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00
单价（元/吨）	4.12	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.55	4.55	4.55	4.55
电费（万元）	**1.11**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.16**	**1.21**	**1.21**	**1.21**	**1.21**
数量（度）	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00	17,069.00
单价（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.71
3.工资及福利费	**17.84**	**18.22**	**18.60**	**19.00**	**19.40**	**19.80**	**20.22**	**20.64**	**21.08**	**21.52**
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	8.92	9.11	9.30	9.50	9.70	9.90	10.11	10.32	10.54	10.76
4.修理及维护费	**1.07**	**1.09**	**1.11**	**1.14**	**1.16**	**1.19**	**1.21**	**1.24**	**1.26**	**1.29**
5.管理费	**2.68**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.77**	**2.86**	**2.86**	**2.86**	**2.86**
成本合计	**24.30**	**24.92**	**25.32**	**25.74**	**26.17**	**26.59**	**27.27**	**27.72**	**28.18**	**28.65**
三、运营收益	**29.34**	**30.50**	**30.10**	**29.67**	**29.25**	**28.82**	**30.01**	**29.56**	**29.10**	**28.63**

宝丰县育红幼儿园

金额单位：人民币万元

项目	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、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**1,182.25**	**29.16**	**32.81**	**36.45**	**36.45**	**36.45**	**38.27**	**38.27**	**38.27**	**38.27**
人数		270	270	270	270	270	270	270	270	270
学费(元/年/人)		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,417.50	1,417.50	1,417.50	1,417.50
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**315.25**	**7.78**	**8.75**	**9.72**	**9.72**	**9.72**	**10.21**	**10.21**	**10.21**	**10.21**
人数		135	135	135	135	135	135	135	135	135
费用(元/年/人)		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	756.00
负荷率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**774.90**	**21.60**	**24.30**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**
收入合计	**2,272.40**	**58.54**	**65.86**	**73.17**	**73.17**	**73.17**	**75.48**	**75.48**	**75.48**	**75.48**
二、运营成本										
1.教材费	**59.11**	**1.46**	**1.64**	**1.82**	**1.82**	**1.82**	**1.91**	**1.91**	**1.91**	**1.91**
2.水电费	**58.92**	**1.80**	**1.80**	**1.80**	**1.80**	**1.80**	**1.89**	**1.89**	**1.89**	**1.89**
水费（万元）	**8.81**	**0.27**	**0.27**	**0.27**	**0.27**	**0.27**	**0.28**	**0.28**	**0.28**	**0.28**
数量（吨）		757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00
单价（元/吨）		3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.73	3.73	3.73	3.73

项目	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
电费（万元）	**50.11**	**1.53**	**1.53**	**1.53**	**1.53**	**1.53**	**1.61**	**1.61**	**1.61**	**1.61**
数量（度）		27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.59
3.工资及福利费	**473.28**	**12.00**	**12.26**	**12.52**	**12.78**	**13.04**	**13.32**	**13.60**	**13.88**	**14.18**
人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）		6.00	6.13	6.26	6.39	6.52	6.66	6.80	6.94	7.09
4.修理及维护费	**45.68**	**1.16**	**1.18**	**1.21**	**1.23**	**1.26**	**1.29**	**1.31**	**1.34**	**1.37**
5.管理费	**113.65**	**2.93**	**3.29**	**3.66**	**3.66**	**3.66**	**3.77**	**3.77**	**3.77**	**3.77**
成本合计	**750.65**	**19.35**	**20.17**	**21.01**	**21.30**	**21.58**	**22.18**	**22.49**	**22.80**	**23.12**
三、运营收益	**1,521.75**	**39.19**	**45.68**	**52.16**	**51.87**	**51.59**	**53.30**	**52.99**	**52.68**	**52.35**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**38.27**	**40.19**	**40.19**	**40.19**	**40.19**	**40.19**	**42.20**	**42.20**	**42.20**	**42.20**
人数	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
学费(元/年/人)	1,417.50	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,562.80	1,562.80	1,562.80	1,562.80
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**10.21**	**10.72**	**10.72**	**10.72**	**10.72**	**10.72**	**11.25**	**11.25**	**11.25**	**11.25**
人数	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
费用(元/年/人)	756.00	793.80	793.80	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49	833.49
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**
收入合计	**75.48**	**77.91**	**77.91**	**77.91**	**77.91**	**77.91**	**80.45**	**80.45**	**80.45**	**80.45**
二、运营成本										
1.教材费	**1.91**	**2.01**	**2.01**	**2.01**	**2.01**	**2.01**	**2.11**	**2.11**	**2.11**	**2.11**
2.水电费	**1.89**	**1.99**	**1.99**	**1.99**	**1.99**	**1.99**	**2.09**	**2.09**	**2.09**	**2.09**
水费（万元）	**0.28**	**0.30**	**0.30**	**0.30**	**0.30**	**0.30**	**0.31**	**0.31**	**0.31**	**0.31**
数量（吨）	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00
单价（元/吨）	3.73	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	4.12	4.12	4.12	4.12
电费（万元）	**1.61**	**1.69**	**1.69**	**1.69**	**1.69**	**1.69**	**1.78**	**1.78**	**1.78**	**1.78**
数量（度）	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00
单价（元/度）	0.59	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.65
3.工资及福利费	**14.48**	**14.78**	**15.10**	**15.42**	**15.74**	**16.08**	**16.42**	**16.76**	**17.12**	**17.48**
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	7.24	7.39	7.55	7.71	7.87	8.04	8.21	8.38	8.56	8.74
4.修理及维护费	**1.40**	**1.43**	**1.46**	**1.49**	**1.52**	**1.55**	**1.58**	**1.62**	**1.65**	**1.69**
5.管理费	**3.77**	**3.90**	**3.90**	**3.90**	**3.90**	**3.90**	**4.02**	**4.02**	**4.02**	**4.02**
成本合计	**23.45**	**24.11**	**24.46**	**24.81**	**25.16**	**25.53**	**26.22**	**26.60**	**26.99**	**27.39**

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
三、运营收益	**52.02**	**53.80**	**53.45**	**53.10**	**52.75**	**52.38**	**54.23**	**53.85**	**53.46**	**53.07**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入										
1.幼儿保教费收入	**42.20**	**44.31**	**44.31**	**44.31**	**44.31**	**44.31**	**46.52**	**46.52**	**46.52**	**46.52**
人数	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
学费(元/年/人)	1,562.80	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,640.94	1,722.99	1,722.99	1,722.99	1,722.99
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.延时托管费收入	**11.25**	**11.81**	**11.81**	**11.81**	**11.81**	**11.81**	**12.41**	**12.41**	**12.41**	**12.41**
人数	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
费用(元/年/人)	833.49	875.16	875.16	875.16	875.16	875.16	918.92	918.92	918.92	918.92
负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3.补贴收入	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**	**27.00**
收入合计	**80.45**	**83.12**	**83.12**	**83.12**	**83.12**	**83.12**	**85.93**	**85.93**	**85.93**	**85.93**
二、运营成本										
1.教材费	**2.11**	**2.22**	**2.22**	**2.22**	**2.22**	**2.22**	**2.33**	**2.33**	**2.33**	**2.33**
2.水电费	**2.09**	**2.19**	**2.19**	**2.19**	**2.19**	**2.19**	**2.28**	**2.28**	**2.28**	**2.28**
水费（万元）	**0.31**	**0.33**	**0.33**	**0.33**	**0.33**	**0.33**	**0.34**	**0.34**	**0.34**	**0.34**
数量（吨）	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00	757.00

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
单价（元/吨）	4.12	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.55	4.55	4.55	4.55
电费（万元）	**1.78**	**1.86**	**1.86**	**1.86**	**1.86**	**1.86**	**1.94**	**1.94**	**1.94**	**1.94**
数量（度）	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00	27,326.00
单价（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.71
3.工资及福利费	**17.84**	**18.22**	**18.60**	**19.00**	**19.40**	**19.80**	**20.22**	**20.64**	**21.08**	**21.52**
人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
工资（万元/年/人）	8.92	9.11	9.30	9.50	9.70	9.90	10.11	10.32	10.54	10.76
4.修理及维护费	**1.72**	**1.76**	**1.79**	**1.83**	**1.87**	**1.91**	**1.95**	**1.99**	**2.03**	**2.08**
5.管理费	**4.02**	**4.16**	**4.16**	**4.16**	**4.16**	**4.16**	**4.30**	**4.30**	**4.30**	**4.30**
成本合计	**27.78**	**28.54**	**28.96**	**29.40**	**29.84**	**30.28**	**31.08**	**31.54**	**32.02**	**32.50**
三、运营收益	**52.67**	**54.58**	**54.16**	**53.73**	**53.29**	**52.85**	**54.85**	**54.39**	**53.91**	**53.42**

（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	5,302.24		136.58	153.66	170.73	170.73	170.73	176.12	176.12	176.12	176.12
经营活动支出（含税费）	2,057.75		52.88	55.00	57.11	57.95	58.79	60.38	61.28	62.18	63.15
经营活动产生的现金净额	3,244.48		83.70	98.66	113.62	112.78	111.94	115.74	114.84	113.94	112.98
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	2,600.00	2,600.00									
投资活动产生的现金净额	-2,600.00	-2,600.00									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,400.00	1,400.00									
债券资金	1,200.00	1,200.00									
银行借款											
偿还债券本金	1,200.00					-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
偿还银行借款本金											

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
支付债券利息	1,201.50		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	53.46	52.92	52.38	51.84
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	198.50	2,600.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-66.00	-65.46	-64.92	-64.38	-63.84
四、净现金流量	**842.98**		**29.70**	**44.66**	**59.62**	**58.78**	**45.94**	**50.28**	**49.92**	**49.56**	**49.14**
五、累计现金流量	**842.98**		**29.70**	**74.36**	**133.98**	**192.76**	**238.70**	**288.99**	**338.91**	**388.47**	**437.61**

（续）

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	176.12	181.77	181.77	181.77	181.77	181.77	187.71	187.71	187.71	187.71
经营活动支出（含税费）	64.11	65.80	66.83	67.85	68.88	69.98	71.80	72.90	74.05	75.21
经营活动产生的现金净额	112.01	115.98	114.95	113.92	112.89	111.80	115.91	114.82	113.66	112.50
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
偿还债券本金	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	51.30	50.22	49.14	48.06	46.98	45.90	44.82	43.74	42.66	41.58
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-75.30	-74.22	-73.14	-72.06	-70.98	-69.90	-68.82	-67.74	-66.66	-65.58
四、净现金流量	**36.71**	**41.76**	**41.81**	**41.86**	**41.91**	**41.90**	**47.09**	**47.08**	**47.00**	**46.92**
五、累计现金流量	**474.32**	**516.08**	**557.89**	**599.75**	**641.66**	**683.55**	**730.64**	**777.72**	**824.72**	**871.64**

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	187.71	193.96	193.96	193.96	193.96	193.96	200.49	200.49	200.49	200.49
经营活动支出（含税费）	76.37	78.38	79.60	80.89	82.17	83.46	85.61	86.96	88.37	89.79
经营活动产生的现金净额	111.34	115.58	114.36	113.07	111.78	110.50	114.88	113.53	112.11	110.70
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	40.50	37.80	35.10	32.40	29.70	27.00	21.60	16.20	10.80	5.40
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-100.50	-97.80	-95.10	-92.40	-89.70	-147.00	-141.60	-136.20	-130.80	-125.40
四、净现金流量	**10.84**	**17.78**	**19.26**	**20.67**	**22.08**	**-36.50**	**-26.72**	**-22.67**	**-18.69**	**-14.70**
五、累计现金流量	**882.49**	**900.26**	**919.52**	**940.19**	**962.28**	**925.77**	**899.05**	**876.38**	**857.69**	**842.98**

（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 3,244.48 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。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		54.00	54.00	
第 2 年		54.00	54.00	83.70
第 3 年		54.00	54.00	98.66
第 4 年		54.00	54.00	113.62
第 5 年		54.00	54.00	112.78
第 6 年	12.00	54.00	66.00	111.94
第 7 年	12.00	53.46	65.46	115.74
第 8 年	12.00	52.92	64.92	114.84
第 9 年	12.00	52.38	64.38	113.94
第 10 年	12.00	51.84	63.84	112.98
第 11 年	24.00	51.30	75.30	112.01
第 12 年	24.00	50.22	74.22	115.98
第 13 年	24.00	49.14	73.14	114.95
第 14 年	24.00	48.06	72.06	113.92
第 15 年	24.00	46.98	70.98	112.89
第 16 年	24.00	45.90	69.90	111.80
第 17 年	24.00	44.82	68.82	115.91
第 18 年	24.00	43.74	67.74	114.82
第 19 年	24.00	42.66	66.66	113.66
第 20 年	24.00	41.58	65.58	112.50
第 21 年	60.00	40.50	100.50	111.34
第 22 年	60.00	37.80	97.80	115.58
第 23 年	60.00	35.10	95.10	114.36

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	60.00	32.40	92.40	113.07
第 25 年	60.00	29.70	89.70	111.78
第 26 年	120.00	27.00	147.00	110.50
第 27 年	120.00	21.60	141.60	114.88
第 28 年	120.00	16.20	136.20	113.53
第 29 年	120.00	10.80	130.80	112.11
第 30 年	120.00	5.40	125.40	110.70
合计	1,200.00	1,255.50	2,455.50	3,244.48
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、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1.20，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	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
债券本息合计	2,455.50	2,455.50	2,455.50	2,518.28
项目收益	3,244.48	3,082.26	3,406.71	3,244.48
覆盖倍数	1.32	1.26	1.39	1.29

六、总体评价结果

经测算，宝丰县学前教育建设项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.20。

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，为宝丰县学前教育建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年七月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

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

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100011251
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

410105538559

年 月 日
/y /m /d

7

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



姓 名 Full name 刘蕊
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-10-31
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412901197810313507

此件与原件一致
再次复印无效

叶县汽车客运南站扩建项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 113 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二二年八月二十八日

叶县汽车客运南站扩建项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 113 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对叶县汽车客运南站扩建项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。叶县交通运输局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供叶县交通运输局申报的叶县汽车客运南站扩建项目申请专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在叶县交通运输局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的叶县汽车客运南站扩建项目预期运营收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

叶县汽车客运南站扩建项目计划申请使用债券资金总额 4,500.00 万元，期限为 30 年，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50%进行测算，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，30 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		4,500.00		4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 2 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 3 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 4 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 5 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 6 年	4,500.00		45.00	4,455.00	4.50%	202.50	247.50
第 7 年	4,455.00		45.00	4,410.00	4.50%	200.48	245.48
第 8 年	4,410.00		45.00	4,365.00	4.50%	198.45	243.45
第 9 年	4,365.00		45.00	4,320.00	4.50%	196.43	241.43
第 10 年	4,320.00		45.00	4,275.00	4.50%	194.40	239.40
第 11 年	4,275.00		90.00	4,185.00	4.50%	192.38	282.38
第 12 年	4,185.00		90.00	4,095.00	4.50%	188.33	278.33
第 13 年	4,095.00		90.00	4,005.00	4.50%	184.28	274.28
第 14 年	4,005.00		90.00	3,915.00	4.50%	180.23	270.23
第 15 年	3,915.00		90.00	3,825.00	4.50%	176.18	266.18
第 16 年	3,825.00		90.00	3,735.00	4.50%	172.13	262.13
第 17 年	3,735.00		90.00	3,645.00	4.50%	168.08	258.08
第 18 年	3,645.00		90.00	3,555.00	4.50%	164.03	254.03
第 19 年	3,555.00		90.00	3,465.00	4.50%	159.98	249.98
第 20 年	3,465.00		90.00	3,375.00	4.50%	155.93	245.93
第 21 年	3,375.00		225.00	3,150.00	4.50%	151.88	376.88
第 22 年	3,150.00		225.00	2,925.00	4.50%	141.75	366.75
第 23 年	2,925.00		225.00	2,700.00	4.50%	131.63	356.63
第 24 年	2,700.00		225.00	2,475.00	4.50%	121.50	346.50
第 25 年	2,475.00		225.00	2,250.00	4.50%	111.38	336.38

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 26 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	101.25	551.25
第 27 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	81.00	531.00
第 28 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	60.75	510.75
第 29 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	40.50	490.50
第 30 年	450.00		450.00	-	4.50%	20.25	470.25
合计		**4,500.00**	**4,500.00**			**4,708.20**	**9,208.20**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目建设期 1 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入。与预期项目收入相关的支出为运营成本、相关税费。

本次预测依据叶县交通运输局提供的《叶县汽车客运南站扩建项目可行性研究报告》的相关数据，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期经营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	413.96	134.41	61.55	218.00
第 3 年	539.55	136.92	86.16	316.47
第 4 年	665.14	139.43	110.80	414.91
第 5 年	665.14	139.43	110.80	414.91
第 6 年	665.14	139.43	110.80	414.91
第 7 年	693.39	140.00	131.85	421.54
第 8 年	693.39	140.00	136.76	416.63
第 9 年	693.39	140.00	137.27	416.12

年度	预期运营收入	预期经营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 10 年	693.39	140.00	137.77	415.62
第 11 年	693.39	140.00	138.28	415.11
第 12 年	723.04	140.59	150.92	431.53
第 13 年	723.04	140.59	151.93	430.52
第 14 年	723.04	140.59	152.95	429.50
第 15 年	723.04	140.59	153.96	428.49
第 16 年	723.04	140.59	157.20	425.25
第 17 年	754.26	141.22	170.44	442.60
第 18 年	754.26	141.22	171.45	441.59
第 19 年	754.26	141.22	172.46	440.58
第 20 年	754.26	141.22	173.48	439.56
第 21 年	754.26	141.22	174.49	438.55
第 22 年	787.09	141.87	189.90	455.32
第 23 年	787.09	141.87	192.43	452.79
第 24 年	787.09	141.87	194.96	450.26
第 25 年	787.09	141.87	197.49	447.73
第 26 年	787.09	141.87	200.02	445.20
第 27 年	821.39	142.56	218.53	460.30
第 28 年	821.39	142.56	223.59	455.24
第 29 年	821.39	142.56	228.65	450.18
第 30 年	821.39	142.56	233.71	445.12
合计	**21,023.39**	**4,078.26**	**4,670.60**	**12,274.53**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益 12,274.53 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 9,208.20 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		202.50	202.50	-
第 2 年		202.50	202.50	218.00

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 3 年		202.50	202.50	316.47
第 4 年		202.50	202.50	414.91
第 5 年		202.50	202.50	414.91
第 6 年	45.00	202.50	247.50	414.91
第 7 年	45.00	200.48	245.48	421.54
第 8 年	45.00	198.45	243.45	416.63
第 9 年	45.00	196.43	241.43	416.12
第 10 年	45.00	194.40	239.40	415.62
第 11 年	90.00	192.38	282.38	415.11
第 12 年	90.00	188.33	278.33	431.53
第 13 年	90.00	184.28	274.28	430.52
第 14 年	90.00	180.23	270.23	429.50
第 15 年	90.00	176.18	266.18	428.49
第 16 年	90.00	172.13	262.13	425.25
第 17 年	90.00	168.08	258.08	442.60
第 18 年	90.00	164.03	254.03	441.59
第 19 年	90.00	159.98	249.98	440.58
第 20 年	90.00	155.93	245.93	439.56
第 21 年	225.00	151.88	376.88	438.55
第 22 年	225.00	141.75	366.75	455.32
第 23 年	225.00	131.63	356.63	452.79
第 24 年	225.00	121.50	346.50	450.26
第 25 年	225.00	111.38	336.38	447.73
第 26 年	450.00	101.25	551.25	445.20
第 27 年	450.00	81.00	531.00	460.30
第 28 年	450.00	60.75	510.75	455.24
第 29 年	450.00	40.50	490.50	450.18
第 30 年	450.00	20.25	470.25	445.12
合计	**4,500.00**	**4,708.20**	**9,208.20**	**12,274.53**
本息覆盖倍数	**1.33**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：叶县汽车客运南站扩建项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

中国注册会计师：

附件：

叶县汽车客运南站扩建项目
项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据叶县交通运输局提供的《叶县汽车客运南站扩建项目可行性研究报告》相关数据为基础，叶县汽车客运南站扩建项目以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、叶县汽车客运南站扩建项目的基本情况

（一）主体资格

项目单位为叶县交通运输局，机构性质为机关，位于河南省平顶山市叶县北水闸东 200 米，统一社会信用代码 11410422005482168M。

（二）项目情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于叶县老许南路南段路东平舞铁路北，汽车客运南站以北。

2、建设规模及内容

本项目规划用地面积 16112.00 ㎡（合 24.17 亩），规划总建筑面积 18514.08 ㎡，其中：地上建筑面积 17424.08 ㎡（包含物流仓储用房 9635.6 ㎡，沿街商业 7708.48 ㎡，公厕 80.00 ㎡），地下建筑面积 1090.00 ㎡。

本项目主要建设 1 栋 3 层框架结构的物流仓储用房，1 栋 6 层框架结构的沿街商业，1 栋 1 层砌体结构的公厕以及地下冷库，此外还包含项目区内给排水及消防设备、电力设备、其他设备等的购置，以及项目区内道路硬化铺装、绿化、大门、围墙以及室外综合管网等的建设。

3、项目建设期

本项目建设期 12 个月。

（三）项目批复情况

2020 年 3 月 18 日叶县自然资源局出具《关于叶县第一汽车运输公司客运南站扩建项目的规划选址意见》，原则同意该项目进行可研、环评等前期报批工作。

2020 年 4 月 20 日叶县汽车客运南站扩建项目环境影响登记表已经完成备案，备案号 202041042200000057。

2020 年 4 月 13 日叶县发展和改革委员会出具《关于叶县汽车客运南站扩建项目可行研究报告的批复》（叶发改审服〔2020〕72 号），原则同意该项目可行性研究报告建设内容，并对项目名称、项目建设必要性、项目建设地点、主要建设规模及内容、投资规模及资金筹措、项目建设工期、项目招投标等进行批复。

2022 年 5 月 18 日叶县发展和改革委员会出具《关于调整叶县汽车客运南

站扩建项目可行性研究报告资金来源的复函》（叶发改基础〔2022〕108号），同意项目资金来源调整为省场站建设补贴资金和县财政资金共同筹措解决，其他事项仍按叶发改审服〔2020〕72号文件批复的内容执行。

2022年8月17日叶县财政局出具《关于给予财政补贴的情况说明》，确认经县政府同意，县财政自项目运营期内每年给予财政补贴100万元，共计2900万元。

2022年8月19日叶县发展和改革委员会出具《关于调整叶县汽车客运南站扩建项目可行性研究报告建设规模的复函》（叶发改基础〔2022〕210号），同意原批复建筑规模变更为总建筑面积18514.08㎡，其中：地上建筑面积17424.08㎡（包含物流仓储用房9635.6㎡，沿街商业7708.48㎡，公厕80.00㎡），地下建筑面积 1090.00㎡。其他事项仍按叶发改审服〔2020〕72号文件批复的内容执行。

（四）投资估算及投资估算明细表

项目估算总投资5500.00万元，其中：工程费用3236.53万元，工程建设其他费用1830.14万元，基本预备费253.33万元，建设期利息180.00万元。

（五）资金筹措及分年度投资计划

本项目总投资5500.00万元，其中拟申请使用专项债券资金4500.00万元，占总投资的81.82%；省场站建设补贴资金500.00万元，占总投资的9.09%；其余财政预算资金500.00万元，占总投资的9.09%。

项目分年度投资计划为：

序号	资金来源	第一年投入金额
1	财政资金	500.00
2	专项债券资金	4500.00
3	省场站建设补贴资金	500.00
合计		5500.00

（六）债券资金使用合规性

本项目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等专项债券资金投向禁止领域。

（七）项目主体及运作模式

1.项目建设模式

本项目由叶县交通运输局主导实施，具有一定收益的公益性项目，项目符合国家产业政策和省市规划。本项目由叶县交通运输局组织项目招投标，负责协调解决项目施工过程中遇到的各种问题，确保本项目按期顺利完成。项目建成后，由叶县交通运输局委托叶县第一汽车运输公司运营。

叶县第一汽车运输公司成立于 1999 年 4 月 30 日，公司住所为河南省平顶山市叶县东环路西叶舞路北，注册资金 96.00 万元，公司法定代表人潘振昌，公司经营范围为公路运输，城乡公交、物流、储备。叶县第一汽车运输公司是叶县交通运输局下属全资国企。

2.项目运营模式

本项目由叶县交通运输局委托叶县第一汽车运输公司运营。叶县第一汽车运输公司现有组织机构设置不变，由叶县第一汽车运输公司为本项目成立项目领导小组，下设办公室，负责协调解决本项目运营中遇到的各种问题，确保本项目顺利运营。

（八）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期预计 1 年，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于叶县交通运输局提供的《叶县汽车客运南站扩建项目可行性

研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

收入来源主要为物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入。相关预测数据来源于叶县交通运输局提供的《叶县汽车客运南站扩建项目可行性研究报告》。各项收入预测如下：

1.物流仓储用房租赁收入

本项目建成后，可供出租的仓储用房面积 9,635.60 ㎡，平顶山市及周边仓库、冷库租赁价格为 0.67-2.22 元/（㎡.天），如下表所示：

平顶山市仓库租赁情况一览表：

序号	租赁地点	租赁类型	租赁面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	湛河区二十七中附近	仓库	500	1.00
2	湛河区北渡购物广场	冷库	12	2.22
3	湛河区华廷四季城	仓库	25	0.67
4	平顶山火车站	仓库	100	2.00

由上表仓库出租价格的平均值为 36.7 元/㎡/月，出于谨慎考虑，本项目建成后仓储用房出租单价按 25 元/㎡/月进行计算，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，出租单价增长率按每 5 年增长 5%计算；

2.沿街商业租赁收入

本项目建成后，可供出租的沿街商业用房面积为 7,708.48 ㎡，商铺租赁价格分别为 1.46-4.50 元/（㎡.天）、0.83-1.90 元/（㎡.天），如下表所示：

叶县商铺租赁情况一览表：

序号	位置	建筑类型	租赁面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	叶舞路西段	临街门面	36	1.06
2	叶舞路餐饮店	临街门面	100	0.83
3	华豫实验幼儿园	临街门面	40	0.92
4	叶县建业广场	商业街店铺	35	1.9
5	廉村镇华东盛购物广场	临街门面	500	1
6	叶县健康路第二小学对面	临街门面	14	1.55

由上表沿街商业用房出租价格的平均值为 36.3 元/㎡/月，出于谨慎考虑，本项目建成后沿街商业用房出租单价按 30 元/㎡/月进行计算，综合考虑通货膨胀、

居民消费价格指数上涨等因素，出租单价增长率按每 5 年增长 5%计算；

3.地下冷库租赁收入

本项目配套地下冷库用房面积为 1,090.00 ㎡。

平顶山市冷库租赁情况一览表：

序号	租赁地点	租赁类型	租赁面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）
1	湛河区二十七中附近	冷库	500	1.95
2	湛河区北渡购物广场	冷库	12	2.22
3	平顶山火车站	冷库	100	2.00

由上表冷库用房出租调查价格的平均值为 61.7 元/㎡/月，出于谨慎考虑，本项目建成后冷库用房按出租单价为 30 元/㎡/月进行计算，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，出租单价增长率按每 5 年增长 5%计算；

4.物业服务收入

本项目建成后，可供出租的面积为 18,434.08 ㎡，经查询资料可知，叶县及周边县（市、区）商铺、办公用房、住宅小区物业费收费价格为 1.60-6.00 元/（㎡.月），如下表所示：

序号	名称	位置	建磊类型	物业费（元/（㎡.月））
1	东城国际	诚朴路与矿工路交叉口	甲级写字楼	2.5
2	蓝鲸国际	光明路与建设路交叉口	临街门面	6
3	北渡购物广场	湛河区北汴路与水库路交汇处东北	社区底商	1.6
4	佳田大厦	新华区建设路与中兴路交叉路口东南	临街门面	1.8
5	碧桂园天玺	卫东区平顶山万达广场东北角	住宅	2
6	叶县广诚 • 美林府	叶县昆阳大道北段	住宅	2-4

参考叶县商铺、住宅小区物业费价格，保守估计本项目物业费暂按 1.00 元/（㎡ • 月）计算，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，出租单价增长率按每 5 年增长 5%计算；本项目运营期第一年使用负荷 50%，运营期第二年使用负荷 70%，运营期第三年及以后年度正常运行率均为 90%。

5、财政补贴收入

财政每年补贴 100 万元。

预测的具体收入如下表所示：

	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、项目收入(万元)		**413.96**	**539.55**	**665.14**	**665.14**	**665.14**	**693.39**	**693.39**	**693.39**	**693.39**
负荷率		50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、物流仓储用房出租收入（万元）		**144.53**	**202.35**	**260.16**	**260.16**	**260.16**	**273.17**	**273.17**	**273.17**	**273.17**
可出租面积		9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60
单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25
2、沿街商业租赁收入（万元）		**138.75**	**194.25**	**249.75**	**249.75**	**249.75**	**262.24**	**262.24**	**262.24**	**262.24**
可出租面积		7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48
单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
3、冷库出租收入 （万元）		**19.62**	**27.47**	**35.32**	**35.32**	**35.32**	**37.08**	**37.08**	**37.08**	**37.08**
可出租面积		1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00
单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
4、物业管理费收入（万元）		**11.06**	**15.48**	**19.91**	**19.91**	**19.91**	**20.90**	**20.90**	**20.90**	**20.90**
可出租面积		18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08
单价（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05
5、财政补贴收入（万元）		**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**

续上表

	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、项目收入(万元)	**693.39**	**723.04**	**723.04**	**723.04**	**723.04**	**723.04**	**754.26**	**754.26**	**754.26**	**754.26**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、物流仓储用房出租收入（万元）	**273.17**	**286.80**	**286.80**	**286.80**	**286.80**	**286.80**	**301.16**	**301.16**	**301.16**	**301.16**
可出租面积	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60
单价（元/㎡/月）	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
2、沿街商业租赁收入（万元）	**262.24**	**275.40**	**275.40**	**275.40**	**275.40**	**275.40**	**289.13**	**289.13**	**289.13**	**289.13**
可出租面积	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48
单价（元/㎡/月）	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73
3、冷库出租收入 （万元）	**37.08**	**38.94**	**38.94**	**38.94**	**38.94**	**38.94**	**40.88**	**40.88**	**40.88**	**40.88**
可出租面积	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00
单价（元/㎡/月）	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73
4、物业管理费收入（万元）	**20.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**21.90**	**23.09**	**23.09**	**23.09**	**23.09**
可出租面积	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08

	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/㎡/月）	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.16
5、财政补贴收入（万元）	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**

续上表

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一、项目收入(万元)	**754.26**	**787.09**	**787.09**	**787.09**	**787.09**	**787.09**	**821.39**	**821.39**	**821.39**	**821.39**	**21,023.39**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1、物流仓储用房出租收入（万元）	**301.16**	**316.25**	**316.25**	**316.25**	**316.25**	**316.25**	**332.07**	**332.07**	**332.07**	**332.07**	**8,342.54**
可出租面积	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	9,635.60	
单价（元/㎡/月）	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	
2、沿街商业租赁收入（万元）	**289.13**	**303.62**	**303.62**	**303.62**	**303.62**	**303.62**	**318.77**	**318.77**	**318.77**	**318.77**	**8,009.28**
可出租面积	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	7,708.48	
单价（元/㎡/月）	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	38.29	
3、冷库出租收入（万元）	**40.88**	**42.93**	**42.93**	**42.93**	**42.93**	**42.93**	**45.07**	**45.07**	**45.07**	**45.07**	**1,132.48**
可出租面积	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	
单价（元/㎡/月）	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	38.29	
4、物业管理费收入（万元）	**23.09**	**24.29**	**24.29**	**24.29**	**24.29**	**24.29**	**25.48**	**25.48**	**25.48**	**25.48**	**639.09**
可出租面积	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	18,434.08	
单价（元/㎡/月）	1.16	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.28	
5、财政补贴收入（万元）	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**2,900.00**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

经营成本包括项目正常运作所需要的原辅材料费，燃料动力费、职工福利费、修理费用、其他费用。

（1）原辅材料费

项目运营期内外购原辅材料费主要为物业服务部分采购清洁工具、用品及耗材费用，按营业收入的 2%计算；

（2）燃料动力费

本项目只核算公共区域消耗水电费，各商户生产经营产生的水电费由各商户

承担。年耗电量为 64.66 万度，单价按照 0.6377 元/度进行预测，年用水量 2.18 万吨，单价按照 3.5 元/吨进行预测；

（3）职工福利费

项目运营期内劳动定员 10 人，人均年工资 4.2 万元，社会保险费按年工资额的 26.50%计算，福利费按年工资额的 14%计算；

（4）修理费用

本项目正常运行后，维修费按固定资产投资（不含建设期利息）的 0.2%计算；

（5）其他费用

本项目正常运行后，其他营业费用按工资福利费的 10%计算；

项目经营成本预测如下：

	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
二、经营成本（万元）		134.41	136.92	139.43	139.43	139.43	140.00	140.00	140.00	140.00
1、外购燃料及动力费（万元）		48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86
1.1 水费（万元）		7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63
年用量（万吨）		2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18
单价（元/吨）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.2 电费（万元）		41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23
年用量（万度）		64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66
单价（元/度）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2、外购原辅材料费（万元）		8.28	10.79	13.30	13.30	13.30	13.87	13.87	13.87	13.87
3、工资与福利费用（万元）		60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57
3.1 工资总额（万元）		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
人员数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
3.2 社保（万元）		11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
3.3 福利费(万元）		7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
4、修理费（万元）		10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64
5、其他费用（万元）		6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

续上表

	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
二、经营成本（万元）	140.00	140.59	140.59	140.59	140.59	140.59	141.22	141.22	141.22	141.22

	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1、外购燃料及动力费（万元）	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86
1.1 水费（万元）	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63
年用量（万吨）	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18
单价（元/吨）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.2 电费（万元）	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23
年用量（万度）	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66
单价（元/度）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2、外购原辅材料费（万元）	13.87	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	15.09	15.09	15.09	15.09
3、工资与福利费用（万元）	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57
3.1 工资总额（万元）	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
3.2 社保（万元）	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13
3.3 福利费(万元）	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
4、修理费（万元）	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64
5、其他费用（万元）	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06

续上表

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
二、经营成本（万元）	141.22	141.87	141.87	141.87	141.87	141.87	142.56	142.56	142.56	142.56	4,078.26
1、外购燃料及动力费(万元）	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	48.86	1,416.94
1.1 水费(万元）	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	221.27
年用量（万吨）	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	
单价（元/吨）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
1.2 电费(万元）	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	41.23	1,195.67
年用量（万度）	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	
单价（元/度）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	
2、外购原辅材料费（万	15.09	15.74	15.74	15.74	15.74	15.74	16.43	16.43	16.43	16.43	420.49
3、工资与福利费用（万	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57	1,756.53
3.1 工资总额（万元）	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	1,218.00
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	
3.2 社保(万元）	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	322.77

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
3.3 福利费（万元）	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	215.76
4、修理费（万元）	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	10.64	308.56
5、其他费用（万元）	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	175.74

2、相关税费

建筑租赁服务增值税税率为 9%，物业服务增值税税率为 6%，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 5%、3%及 2%，房产税按照不含税金额的 12%计算，企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

债券存续期内项目相关税费预测表

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年	25.64	2.56	33.35	156.85	202.50	-141.36			61.55
第 3 年	35.89	3.58	46.69	156.85	202.50	-42.89			86.16
第 4 年	46.15	4.62	60.03	156.85	202.50	55.55			110.80
第 5 年	46.15	4.62	60.03	156.85	202.50	55.55			110.80
第 6 年	46.15	4.62	60.03	156.85	202.50	55.55			110.80
第 7 年	48.45	4.84	63.03	156.85	200.48	79.73	62.13	15.53	131.85
第 8 年	48.45	4.84	63.03	156.85	198.45	81.76	81.76	20.44	136.76
第 9 年	48.45	4.84	63.03	156.85	196.43	83.78	83.78	20.95	137.27
第 10 年	48.45	4.84	63.03	156.85	194.40	85.81	85.81	21.45	137.77
第 11 年	48.45	4.84	63.03	156.85	192.38	87.83	87.83	21.96	138.28
第 12 年	50.88	5.08	66.18	156.85	188.33	115.12	115.12	28.78	150.92
第 13 年	50.88	5.08	66.18	156.85	184.28	119.17	119.17	29.79	151.93
第 14 年	50.88	5.08	66.18	156.85	180.23	123.22	123.22	30.81	152.95
第 15 年	50.88	5.08	66.18	156.85	176.18	127.27	127.27	31.82	153.96
第 16 年	50.88	5.08	66.18	147.96	172.13	140.22	140.22	35.06	157.20
第 17 年	53.42	5.34	69.49	147.96	168.08	168.75	168.75	42.19	170.44
第 18 年	53.42	5.34	69.49	147.96	164.03	172.80	172.80	43.20	171.45
第 19 年	53.42	5.34	69.49	147.96	159.98	176.85	176.85	44.21	172.46
第 20 年	53.42	5.34	69.49	147.96	155.93	180.90	180.90	45.23	173.48
第 21 年	53.42	5.34	69.49	147.96	151.88	184.95	184.95	46.24	174.49
第 22 年	56.10	5.62	72.97	147.96	141.75	220.82	220.82	55.21	189.90

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 23 年	56.10	5.62	72.97	147.96	131.63	230.94	230.94	57.74	192.43
第 24 年	56.10	5.62	72.97	147.96	121.50	241.07	241.07	60.27	194.96
第 25 年	56.10	5.62	72.97	147.96	111.38	251.19	251.19	62.80	197.49
第 26 年	56.10	5.62	72.97	147.96	101.25	261.32	261.32	65.33	200.02
第 27 年	58.90	5.90	76.61	147.96	81.00	308.46	308.46	77.12	218.53
第 28 年	58.90	5.90	76.61	147.96	60.75	328.71	328.71	82.18	223.59
第 29 年	58.90	5.90	76.61	147.96	40.50	348.96	348.96	87.24	228.65
第 30 年	58.90	5.90	76.61	147.96	20.25	369.21	369.21	92.30	233.71
合计	1,479.83	148.00	1,924.92	4,415.30	4,505.70			1,117.85	4,670.60

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						9,208.20	1.33
第 2 年	413.96	134.41	61.55	218.00	218.00		
第 3 年	539.55	136.92	86.16	316.47	534.47		
第 4 年	665.14	139.43	110.80	414.91	949.38		
第 5 年	665.14	139.43	110.80	414.91	1,364.29		
第 6 年	665.14	139.43	110.80	414.91	1,779.20		
第 7 年	693.39	140.00	131.85	421.54	2,200.74		
第 8 年	693.39	140.00	136.76	416.63	2,617.37		
第 9 年	693.39	140.00	137.27	416.12	3,033.49		
第 10 年	693.39	140.00	137.77	415.62	3,449.11		
第 11 年	693.39	140.00	138.28	415.11	3,864.22		
第 12 年	723.04	140.59	150.92	431.53	4,295.75		
第 13 年	723.04	140.59	151.93	430.52	4,726.27		
第 14 年	723.04	140.59	152.95	429.50	5,155.77		
第 15 年	723.04	140.59	153.96	428.49	5,584.26		
第 16 年	723.04	140.59	157.20	425.25	6,009.51		
第 17 年	754.26	141.22	170.44	442.60	6,452.11		
第 18 年	754.26	141.22	171.45	441.59	6,893.70		
第 19 年	754.26	141.22	172.46	440.58	7,334.28		
第 20 年	754.26	141.22	173.48	439.56	7,773.84		
第 21 年	754.26	141.22	174.49	438.55	8,212.39		

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 22 年	787.09	141.87	189.90	455.32	8,667.71		
第 23 年	787.09	141.87	192.43	452.79	9,120.50		
第 24 年	787.09	141.87	194.96	450.26	9,570.76		
第 25 年	787.09	141.87	197.49	447.73	10,018.49		
第 26 年	787.09	141.87	200.02	445.20	10,463.69		
第 27 年	821.39	142.56	218.53	460.30	10,923.99		
第 28 年	821.39	142.56	223.59	455.24	11,379.23		
第 29 年	821.39	142.56	228.65	450.18	11,829.41		
第 30 年	821.39	142.56	233.71	445.12	12,274.53		

五、综述

经上述测算，在叶县交通运输局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 12,274.53 万元，偿还债券本息为 9,208.20 万元，本息覆盖倍数为 1.33 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因物业服务收入、仓库出租收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在物业服务收入、仓库出租收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中叶县汽车客运南站扩建项目中物流仓储用房租赁收入、沿街商业租赁收入、地下冷库租赁收入、物业服务收入、财政补贴收入，以叶县交通运输局《叶县汽车客运南站扩建项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：　王宣稼

经营场所：　郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：　110001684106

批准执业文号：　豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：　2012年08月06日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：　河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十四

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

110001680302

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：2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 Full name 蔡永利

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-05-07

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

身份证号码 Identity card No. 410728199005076023



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件上传备案无须复印无效

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.

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　张红萍

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1981-08-03

工作单位 Working unit　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No.　411222198108080528



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

证书编号：No. of Certificate　110001684771

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　2015 年/y 05 月/m 27 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

中喜（特普）河南分公司

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

年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

中喜（特普）河南分所

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

年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

河南省注册会计师协会

关于延长2021年度注册会计师年检合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会

HENAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2022年7月1日

叶县楚长城数字化展示体验馆建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

叶县楚长城数字化展示体验馆建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫新专审字【2022】1474号

我们接受委托，对叶县楚长城数字化展示体验馆建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下:

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设于平顶山市叶县杨令庄村南侧，周围遍布省道、乡道，路网交汇分支密集，通行便利

2、项目建设周期

本项目建设周期为12个月。预计开工时间2022年7月，完工时间2023年6月。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1估算范围及说明

本项目总投资为6,000.00万元，其中：建筑安装工程费：4,262.21万元，占总投资的71.04%；设备购置费：733.72万元万元，占总投资的12.23%；工程建设其他费用：559.63万元，占总投资的9.33%；预备费：444.44万元，占总投资的7.40%。总投资构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	投资金额(万元)	总投资占比
1	建筑安装工程费	4,262.21	71.04%
2	设备购置费	733.72	12.23%
3	工程建设其他费用	559.63	9.33%
4	预备费	444.44	7.40%
	总投资	6,000.00	100.00%

3.2资金筹措计划

本项目总投资为6,000.00万元。资金来源分为财政资金和专项债资金，其中：专项债券资金4,000.00万元，期限30年，占总投资的66.67%，剩余资金2,000.00万元为项目资本金，由中央资金投入，占总投资的33.33%。建设期利息由地方财政统 筹解决，项目所需资金均按照项目建设进度使用。

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	占比
1	财政资金	0.00	0.00%
2	专项债券资金	4,000.00	66.67%
3	中央资金	2,000.00	33.33%
4	其他资金	0.00	0.00%
合计		6,000.00	100.00%

4、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式，拟通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

债券资金申请单位为叶县文化广电和旅游局，项目完工后由叶县文化广电和旅游局负责运营，资产登记单位为叶县文化广电和旅游局。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给叶县文化广电和旅游局，由叶县文化广电和旅游局根据项目建设进度支付施工单位工程款。

为保证专项债券还本付息，该项目运营后债券存续期内的收入，在扣除运营成本支出后，由财政统筹进行还本付息，以上权利义务关系的缔结为政府投建公益项目行为，没有签订协议或文件。该项目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。

4、项目建设手续审批情况

2021年11月9日，取得叶县发展和改革委员会印发的《关于叶县楚长城数字化展示体验馆建设项目可行性研究报告的批复》（叶发改审服〔2021〕202号），对项目的建设必要性、建设内容及规模以及投资规模做出了批复。

二、项目应付本息情况

项目拟申请专项债券资金4,000.00万元，债券存续期30年，票面利率4.5%。

在债券存续期每半年付息一次，30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。经计算，债券存续期内本息合计8,185.00万元。自申请之日起还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	年利率	应付利息	还本付息合计
第01年		4,000.00		4,000.00	4.5%	180.00	180.00
第02年	4,000.00			4,000.00	4.5%	180.00	180.00
第03年	4,000.00			4,000.00	4.5%	180.00	180.00
第04年	4,000.00			4,000.00	4.5%	180.00	180.00
第05年	4,000.00			4,000.00	4.5%	180.00	180.00
第06年	4,000.00		40.00	3,960.00	4.5%	180.00	220.00
第07年	3,960.00		40.00	3,920.00	4.5%	178.20	218.20
第08年	3,920.00		40.00	3,880.00	4.5%	176.40	216.40
第09年	3,880.00		40.00	3,840.00	4.5%	174.60	214.60

年份	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	年利率	应付利息	还本付息合计
第10年	3,840.00		40.00	3,800.00	4.5%	172.80	212.80
第11年	3,800.00		80.00	3,720.00	4.5%	171.00	251.00
第12年	3,720.00		80.00	3,640.00	4.5%	167.40	247.40
第13年	3,640.00		80.00	3,560.00	4.5%	163.80	243.80
第14年	3,560.00		80.00	3,480.00	4.5%	160.20	240.20
第15年	3,480.00		80.00	3,400.00	4.5%	156.60	236.60
第16年	3,400.00		80.00	3,320.00	4.5%	153.00	233.00
第17年	3,320.00		80.00	3,240.00	4.5%	149.40	229.40
第18年	3,240.00		80.00	3,160.00	4.5%	145.80	225.80
第19年	3,160.00		80.00	3,080.00	4.5%	142.20	222.20
第20年	3,080.00		80.00	3,000.00	4.5%	138.60	218.60
第21年	3,000.00		200.00	2,800.00	4.5%	135.00	335.00
第22年	2,800.00		200.00	2,600.00	4.5%	126.00	326.00
第23年	2,600.00		200.00	2,400.00	4.5%	117.00	317.00
第24年	2,400.00		200.00	2,200.00	4.5%	108.00	308.00
第25年	2,200.00		200.00	2,000.00	4.5%	99.00	299.00
第26年	2,000.00		400.00	1,600.00	4.5%	90.00	490.00
第27年	1,600.00		400.00	1,200.00	4.5%	72.00	472.00
第28年	1,200.00		400.00	800.00	4.5%	54.00	454.00
第29年	800.00		400.00	400.00	4.5%	36.00	436.00
第30年	400.00		400.00	0.00	4.5%	18.00	418.00
合计		**4,000.00**	**4,000.00**			**4,185.00**	**8,185.00**

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入分为：门票收入、导游讲解收入、文创商品中心租赁收入、停车费收入。

1、门票收入

（1）旅游人次

根据本项目所处地理位置、文化资源及区位特点，综合考虑现有客源市场的结构特征、占有率、增长率及客源地旅游者经济收入水平、行为偏好等因素，对客源市场进行定位。

核心市场：以叶县主城区、平顶山市及周边城市、各乡县为主的邻近市场。集中财力与精力加大对周边市场的营销力度，既较快获得收益及由近及远地扩大影响力，同时又适应了周边地区居民的周末游及短途游的需要。

经查询平顶山市国民经济和社会发展统计公报，2019年全市共接待国内游客5556万人次；2020年全年接待游客3597.2万人次；2021全年共接待游客4261.9万人次。

根据叶县文化广电和旅游局提供叶县整体年游客量：2019年游客量103.8万人次；2020年游客量91.3万人次；2021年游客量139.9万人次。近三年平均游客量111.67万人次。

2019年至2021年，鹞山长城景观区、马头山长城景观区、歪头山长城景观区，年游客量（万/人次）如下图：

景观点	2019年	2020年	2021年
鹞山长城景观区	30	20	28
马头山长城景观区	25	18	27
歪头山长城景观区	20	23	22

受疫情影响，周边游、市内游成为现代人出游首选，结合近几年平顶山市、叶县及现有观景区游客量，同时，考虑到本项目属于新建，知名度与老景区相比偏低，本项目设定项目建成投入运营首年游客人数按叶县地区近三年平均游客量111.67万人次的10%预测，出于谨慎性考虑，按年游客量10.00万人次（取整预测人数），以后每三年按3.00%递增。

（2）门票价格

通过对类似项目的调研，主要包括博物馆、地质馆、古镇、古城及古文化类旅游景点门票收费价格调查，详见下表：

序号	景区项目	门票（元/人）	备注
1	登封嵩山少林寺	100（元/人）	
2	洛阳龙门石窟	120（元/人）	
3	焦作云台山	180（元/人）	
	景区绿色观光巴士	60（元/人）	
4	新乡八里沟	60（元/人）	
5	南阳武侯祠	60（元/人）	
6	南阳花洲书院	60（元/人）	
7	开封清明上河园	100（元/人）	
9	洛阳民俗博物馆	20（元/人）	
10	信阳鸡公山	80（元/人）	
11	郑州黄河游览区	30（元/人）	
12	洛阳栾川重渡沟	80（元/人）	
13	青年洞景区	50（元/人）	红旗渠

序号	景区项目	门票（元／人）	备注
	景区滑道	10（元／人）	
	游船	10（元／人）	
	红旗渠纪念馆	20（元／人）	
	分水苑景区	20（元／人）	
14	神农山景区观光车	25（元/人次）	
15	禹州市大鸿寨景区观光车	35（元/人次）	
16	龙门石窟	150-300元/批	每批5人，每增加一人多10元
17	龙潭广场	160（6-10人）	

同时，结合项目单位出具的《叶县楚长城数字化展示体验馆重要性及门票定价证明》文件中的说明，该项目的建设能有效地缓解城市发展带来的环境污染问题，提升当地经济水平，保护弘扬当地历史文化，提升城市居民的生活品味，因此，项目建成后，门票价格定为50元。

（3）门票收入

经测算，本项目建成后，门票收入总额为16,543.52万元，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	游客人次（人）	单价（元/人）	收入额（万元）
第2年	100000	50.00	500.00
第3年	100000	50.00	500.00
第4年	100000	50.00	500.00
第5年	103000	50.00	515.00
第6年	103000	50.00	515.00
第7年	103000	50.00	515.00
第8年	106090	50.00	530.45
第9年	106090	50.00	530.45
第10年	106090	50.00	530.45
第11年	109273	50.00	546.37
第12年	109273	50.00	546.37
第13年	109273	50.00	546.37
第14年	112551	50.00	562.76
第15年	112551	50.00	562.76
第16年	112551	50.00	562.76
第17年	115928	50.00	579.64
第18年	115928	50.00	579.64
第19年	115928	50.00	579.64
第20年	119406	50.00	597.03

年度	游客人次（人）	单价（元/人）	收入额（万元）
第21年	119406	50.00	597.03
第22年	119406	50.00	597.03
第23年	122988	50.00	614.94
第24年	122988	50.00	614.94
第25年	122988	50.00	614.94
第26年	126678	50.00	633.39
第27年	126678	50.00	633.39
第28年	126678	50.00	633.39
第29年	130478	50.00	652.39
第30年	130478	50.00	652.39
合计			16,543.52

2、导游讲解收入

导游讲解游客人次按旅游人次的40.00%计算,讲解服务费标准参照良渚古城遗址公园及芒砀山汉文化收费情况，分别按照200.00元/10人（简便计算按照20.00元/人次）。按照谨慎性原则，本项目经营期内不考虑收费上涨。经测算，本项目建成后，讲解收入总额为2,646.92万元，各年度收入明细如下表所示:

金额单位：人民币万元

年度	游客人次（人）	负荷率	单价（元/人）	收入额（万元）
第2年	100000	40%	20.00	80.00
第3年	100000	40%	20.00	80.00
第4年	100000	40%	20.00	80.00
第5年	103000	40%	20.00	82.40
第6年	103000	40%	20.00	82.40
第7年	103000	40%	20.00	82.40
第8年	106090	40%	20.00	84.87
第9年	106090	40%	20.00	84.87
第10年	106090	40%	20.00	84.87
第11年	109273	40%	20.00	87.42
第12年	109273	40%	20.00	87.42
第13年	109273	40%	20.00	87.42
第14年	112551	40%	20.00	90.04
第15年	112551	40%	20.00	90.04
第16年	112551	40%	20.00	90.04
第17年	115928	40%	20.00	92.74
第18年	115928	40%	20.00	92.74
第19年	115928	40%	20.00	92.74

年度	游客人次（人）	负荷率	单价（元/人）	收入额（万元）
第20年	119406	40%	20.00	95.52
第21年	119406	40%	20.00	95.52
第22年	119406	40%	20.00	95.52
第23年	122988	40%	20.00	98.39
第24年	122988	40%	20.00	98.39
第25年	122988	40%	20.00	98.39
第26年	126678	40%	20.00	101.34
第27年	126678	40%	20.00	101.34
第28年	126678	40%	20.00	101.34
第29年	130478	40%	20.00	104.38
第30年	130478	40%	20.00	104.38
合计				2,646.92

3、文创商品中心租赁收入

根据项目可行性研究报告，本项目服务中心除必要办公及展览面积外，可出租面积约500㎡。根据河南省内旅游景区商铺租赁价格调研情况如下:

序号	名称	价格（元/㎡/月）
1	新乡黄河故道森林公园	41.00
2	跑马岭休闲生态园	50.00

结合叶县实际情况及上述调研情况，本项目服务中心商铺租赁单价设定为30.00元/㎡/月，根据谨慎性原则，债券期间每三年的单价按照5.00%的增长率增长；运营期前四年出租率分别为60.00%、70.00%、80.00%、90.00%，第五年及以后各年按95.00%计算。

经测算，项目建成投入运营后，运营期内，该项收入总额为604.32万元。各年度收入明细如下表所示:

金额：人民币万元

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第2年	500	60%	30.00	12	10.80
第3年	500	70%	30.00	12	12.60
第4年	500	80%	30.00	12	14.40
第5年	500	90%	31.50	12	17.01
第6年	500	95%	31.50	12	17.96
第7年	500	95%	31.50	12	17.96
第8年	500	95%	33.08	12	18.86

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第9年	500	95%	33.08	12	18.86
第10年	500	95%	33.08	12	18.86
第11年	500	95%	34.73	12	19.80
第12年	500	95%	34.73	12	19.80
第13年	500	95%	34.73	12	19.80
第14年	500	95%	36.47	12	20.79
第15年	500	95%	36.47	12	20.79
第16年	500	95%	36.47	12	20.79
第17年	500	95%	38.29	12	21.83
第18年	500	95%	38.29	12	21.83
第19年	500	95%	38.29	12	21.83
第20年	500	95%	40.20	12	22.91
第21年	500	95%	40.20	12	22.91
第22年	500	95%	40.20	12	22.91
第23年	500	95%	42.21	12	24.06
第24年	500	95%	42.21	12	24.06
第25年	500	95%	42.21	12	24.06
第26年	500	95%	44.32	12	25.26
第27年	500	95%	44.32	12	25.26
第28年	500	95%	44.32	12	25.26
第29年	500	95%	46.54	12	26.53
第30年	500	95%	46.54	12	26.53
合计					604.32

4、停车费收入

根据《河南省发展和改革委员会河南省住房和城乡建设厅河南省交通运输厅进一步完善机动车停放服务收费政策实施意见》(豫发改收费〔2016〕1661号)文件的标准，停车30分钟(含30分钟)以内免收停车费，日间停车超过30分钟不足1小时的按1小时收费，第1个小时收费3.00元，以后每小时收取1.00元，全天累计收费按8.00元进行测算。

结合项目实际情况，本项目新建停车场，设置停车位400个，谨慎性考虑本项目经营期第一年车位利用率设置为30.00%，经营期第二年负荷率设置为40.00%，经营期第三年及以后各年负荷率设置为50.00%，考虑旅游淡旺季影响，停车天数按照300天，周转率暂按照1次计算。

经测算，项目建成投入运营后，运营期内，该项收入总额为1,363.20万元。各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	车位数量（个）	负荷率	单价（元/位/天）	运营天数（天）	收入额（万元）
第2年	400	30%	8.00	300	28.80
第3年	400	40%	8.00	300	38.40
第4年	400	50%	8.00	300	48.00
第5年	400	50%	8.00	300	48.00
第6年	400	50%	8.00	300	48.00
第7年	400	50%	8.00	300	48.00
第8年	400	50%	8.00	300	48.00
第9年	400	50%	8.00	300	48.00
第10年	400	50%	8.00	300	48.00
第11年	400	50%	8.00	300	48.00
第12年	400	50%	8.00	300	48.00
第13年	400	50%	8.00	300	48.00
第14年	400	50%	8.00	300	48.00
第15年	400	50%	8.00	300	48.00
第16年	400	50%	8.00	300	48.00
第17年	400	50%	8.00	300	48.00
第18年	400	50%	8.00	300	48.00
第19年	400	50%	8.00	300	48.00
第20年	400	50%	8.00	300	48.00
第21年	400	50%	8.00	300	48.00
第22年	400	50%	8.00	300	48.00
第23年	400	50%	8.00	300	48.00
第24年	400	50%	8.00	300	48.00
第25年	400	50%	8.00	300	48.00
第26年	400	50%	8.00	300	48.00
第27年	400	50%	8.00	300	48.00
第28年	400	50%	8.00	300	48.00
第29年	400	50%	8.00	300	48.00
第30年	400	50%	8.00	300	48.00
合计					1,363.20

经测算，项目建成投入运营后，运营期收入总额为21,157.96万元，其中：门票收入16,543.52万元；导游讲解收入2,646.92万元，文创商品中心租赁收入604.32万元，停车费收入1,363.20万元。

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目建成后，除了出租建筑，项目单位收取租赁费，日常消耗水电费由入驻商户及企业自行承担外，项目单位负责日常管理、房屋、设备的维修等。根据此经营模式，本项目运营期成本主要包含燃料动力费、人员工资及福利费用、其他费用（包括管理费用、宣传费用、维修费用、导游工资等）、税金及附加。

1、燃料动力费

本项目所产生燃料动力费用，主要为数字化展示体验馆耗用，其他为工作人员办公、绿化、道路、公用部分耗用。根据可行性研究报告，本项目年消耗电力 55.8 万度，水 1.34 万吨。根据《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）电费单价按高峰时段平均单价 0.72 元/度计算。经查询平顶山供水网站，商业用水综合单价为 4.70 元/吨计算。

经计算，本项目运营期第一年度燃料动力费合计 46.47 万元，自项目运营第二年设置每年 5.00%增长率。

2、人员工资福利费

根据《旅游景区游客中心设置与服务规范》，结合本项目实际需求，拟配备工作人员 12 名，设置管理岗位 2 个，技术岗位 4 个，后勤服务岗位 6 人。管理岗位人员按平均每人工资费用为 35000 元/年，福利费按工资的 20%计取，每三年按 5%增长；技术岗位人员按平均每人工资费用为 32000 元/年，福利费按工资的 15%计取，每三年按 5%增长；后勤服务人员按平均每人工资费用为 30000 元/年，福利费按工资的 15%计取，每三年按 5%增长。

3、其他费用

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，本项目管理费用、宣传费用按照收入总额的 5.00%计提，导游工资按导游讲解收入的 50%计算，维修费用按照总投资金额的 1.00%计提（自项目运营第二年起维修费用设置每年 1.00%增长率）。

本项目涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。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》（财政部、国家税务总局、海关总署联合发布）、《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《河南省地方教育附加征收使用管理办法》等计取。

本项目不动产租赁收入、停车收入增值税率计取 9.00%，门票收入、导游讲解收入增值税率计提 6%，进项税抵扣参照使用税率 13.00%、9.00%进行测算，考虑折旧摊销等非付现成本对所得税的影响，暂不计算所得税，其它税金按现行财税制度计算。

根据上述各项支出测算，本项目运营成本总额为 9,517.93 万元，其中：人员工资福利费总额为 1,583.36 万元，管理费用总额 1,057.91 万元，宣传费用总额 1,057.91 万元，燃料动力费用总额为 1,521.43 万元，维修费用总额为 2,007.02 万元，导游工资 1,323.49 万元，增值税税金及附加总额为 966.81 万元。各年度支出明细如下表所示：

金额：人民币万元

年度	燃料 动力费	工资 福利费	宣传费	管理费	维修费	导游 工资	税金 及附加	合计
第 2 年	46.47	43.82	30.98	30.98	60.00	40	0	252.25
第 3 年	46.47	43.82	31.55	31.55	60.60	40	0	253.99
第 4 年	46.47	43.82	32.12	32.12	61.21	40	0	255.74
第 5 年	46.47	45.98	33.12	33.12	61.82	41.2	0	261.71
第 6 年	46.47	45.98	33.17	33.17	62.44	41.2	0	262.43
第 7 年	48.81	45.98	33.17	33.17	63.06	41.2	0	265.39
第 8 年	48.81	48.26	34.11	34.11	63.69	42.44	0	271.42
第 9 年	48.81	48.26	34.11	34.11	64.33	42.44	0	272.06
第 10 年	48.81	48.26	34.11	34.11	64.97	42.44	0	272.70
第 11 年	48.81	50.66	35.08	35.08	65.62	43.71	0	278.96
第 12 年	51.25	50.66	35.08	35.08	66.28	43.71	46.77	328.83
第 13 年	51.25	50.66	35.08	35.08	66.94	43.71	46.77	329.49
第 14 年	51.25	53.18	36.08	36.08	67.61	45.02	48.08	337.30
第 15 年	51.25	53.18	36.08	36.08	68.29	45.02	48.08	337.98
第 16 年	51.25	53.18	36.08	36.08	68.97	45.02	48.08	338.66
第 17 年	53.80	55.84	37.11	37.11	69.66	46.37	49.42	349.31
第 18 年	53.80	55.84	37.11	37.11	70.36	46.37	49.42	350.01
第 19 年	53.80	55.84	37.11	37.11	71.06	46.37	49.42	350.71
第 20 年	53.80	58.62	38.17	38.17	71.77	47.76	50.81	359.10
第 21 年	53.80	58.62	38.17	38.17	72.49	47.76	50.81	359.82
第 22 年	56.50	58.62	38.17	38.17	73.21	47.76	50.81	363.24
第 23 年	56.50	61.56	39.27	39.27	73.94	49.2	52.25	371.99
第 24 年	56.50	61.56	39.27	39.27	74.68	49.2	52.25	372.73
第 25 年	56.50	61.56	39.27	39.27	75.43	49.2	52.25	373.48
第 26 年	56.50	64.64	40.40	40.4	76.18	50.67	53.71	382.50
第 27 年	59.32	64.64	40.40	40.4	76.94	50.67	53.71	386.08

第 28 年	59.32	64.64	40.40	40.4	77.71	50.67	53.71	386.85
第 29 年	59.32	67.84	41.57	41.57	78.49	52.19	55.23	396.21
第 30 年	59.32	67.84	41.57	41.57	79.27	52.19	55.23	396.99
合计	1,521.43	1,583.36	1,057.91	1,057.91	2,007.02	1,323.49	966.81	9,517.93

五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，本项目运营收入总额为 21,157.96 万元，运营成本总额为 9,517.93 万元，项目净收益为 11,640.03 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	运营现净流入
第 2 年	619.60	252.25	367.35
第 3 年	631.00	253.99	377.01
第 4 年	642.40	255.74	386.66
第 5 年	662.41	261.71	400.70
第 6 年	663.36	262.43	400.93
第 7 年	663.36	265.39	397.97
第 8 年	682.18	271.42	410.76
第 9 年	682.18	272.06	410.12
第 10 年	682.18	272.70	409.48
第 11 年	701.59	278.96	422.63
第 12 年	701.59	328.83	372.76
第 13 年	701.59	329.49	372.10
第 14 年	721.59	337.30	384.29
第 15 年	721.59	337.98	383.61
第 16 年	721.59	338.66	382.93
第 17 年	742.21	349.31	392.90
第 18 年	742.21	350.01	392.20
第 19 年	742.21	350.71	391.50
第 20 年	763.46	359.10	404.36
第 21 年	763.46	359.82	403.64
第 22 年	763.46	363.24	400.22
第 23 年	785.39	371.99	413.40
第 24 年	785.39	372.73	412.66
第 25 年	785.39	373.48	411.91
第 26 年	807.99	382.50	425.49
第 27 年	807.99	386.08	421.91
第 28 年	807.99	386.85	421.14
第 29 年	831.30	396.21	435.09
第 30 年	831.30	396.99	434.31
合计	21,157.96	9,517.93	11,640.03

六、预期收益与融资平衡分析

在本项目债券存续期，本项目运营收入总额为21,157.96万元，运营成本总额为9,517.93万元，项目净收益为11,640.03万元，对本期债券本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。项目收益与融资平衡测算如下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
第2年	619.60	252.25	367.35		
第3年	631.00	253.99	377.01	8,185.00	1.42
第4年	642.40	255.74	386.66		
第5年	662.41	261.71	400.70		
第6年	663.36	262.43	400.93		
第7年	663.36	265.39	397.97		
第8年	682.18	271.42	410.76		
第9年	682.18	272.06	410.12		
第10年	682.18	272.70	409.48		
第11年	701.59	278.96	422.63		
第12年	701.59	328.83	372.76		
第13年	701.59	329.49	372.10		
第14年	721.59	337.30	384.29		
第15年	721.59	337.98	383.61		
第16年	721.59	338.66	382.93		
第17年	742.21	349.31	392.90		
第18年	742.21	350.01	392.20		
第19年	742.21	350.71	391.50		
第20年	763.46	359.10	404.36		
第21年	763.46	359.82	403.64		
第22年	763.46	363.24	400.22		
第23年	785.39	371.99	413.40		
第24年	785.39	372.73	412.66		
第25年	785.39	373.48	411.91		
第26年	807.99	382.50	425.49		
第27年	807.99	386.08	421.91		
第28年	807.99	386.85	421.14		
第29年	831.30	396.21	435.09		
第30年	831.30	396.99	434.31		
合计	21,157.96	9,517.93	11,640.03		

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设本项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为11,640.03 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.42 倍。

七、债券资金使用的合规性

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

八、总体评价结果

综上所述，叶县楚长城数字化展示体验馆建设项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（以下无正文）

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二二年六月九日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

登记机关　与原件核对一致

2022 年02 月18 日

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：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月十三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

证书编号：110001640066
No. of Certificate

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

发证日期：2008 年 05 月 12 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2020年3月30日

4 5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 月 日
/y /m /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

年 月 日
/y /m /d

7

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



姓名 Full name 朱越男
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-03-05
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号 Identity card No. 413026198103054 52X

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日



姓名 秦超国
Full name 男
性别 1978-04-10
Sex 出生日期 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Date of birth 工作单位 410521197804105017
Working unit 身份证号码
Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 4 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

中天银河南分

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

4101011686482

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南4百新

2021 年 12 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

证书编号：410000390044
No. of Certificate

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

发证日期：2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance

2016年3月30日

年 月 日

鲁山县城区学前教育建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 092235 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月九日

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.....8
（三）投资估算与资金筹措.....8
（四）债券资金使用合规性.....13
（五）项目主体及运作模式.....14
四、应付债券本息情况.....15
五、经营现金流分析.....16
（一）基本假设条件及依据.....16
（二）项目运营收入分析.....17
（三）项目运营成本分析.....18
（四）净收益分析.....21
（五）现金流分析.....21
（六）本息覆盖倍数.....30
六、总体评价结果.....31
七、使用限制.....31

鲁山县城区学前教育建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092235 号

我们接受委托，对鲁山县城区学前教育建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解鲁山县城区学前教育建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鲁山县教育体育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。我们的责任是根据鲁山县教育体育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鲁山县城区学前教育建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 12 月 10 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鲁山县教育体育局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指鲁山县城区学前教育建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目涉及四所幼儿园建设，总占地面积 20,337.00 平方米。分别为鲁山县第五幼儿园，位于鲁山县花园路与府后路交叉口西北，占地面积 4,217.00 平方米；鲁山县第六幼儿园，位于鲁山县花园路小学东侧，占地面积 5,254.00 平方米；鲁山县第七幼儿园，鲁山县泰山路以南，长兴路以东，占地面积 6,500.00 平方米；鲁山县第八幼儿园，鲁山县泰山路以北，中兴路以南，占地面积 4,366.00 平方米。

2.项目参与主体

本项目主管部门为鲁山县教育体育局。

本项目专项债券申请单位为鲁山县教育体育局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鲁山县教育体育局
统一社会信用代码	11410423005488068R
机构性质	行政单位
法定代表人	刘兵占
机构地址	鲁山县人民路西段
赋码机关	鲁山县机构编制委员会办公室

鲁山县教育体育局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：鲁山县城区学前教育建设项目规划建设 4 所幼儿园，总建筑面积 15,928.30 平方米，共设置 51 班。分别为：

1.鲁山县第五幼儿园：总建筑面积 3,574.20 平方米，设置 12 个班。

新建教学综合楼 1 栋，3 层框架结构，建筑面积为 3,304.20 平方米，内设儿童活动用房、服务用房、附属用房；建设室外地面活动场地 1,440.00 平方米，设置沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00 米直跑道等；同时建设大门、围墙等附属工程和道路、广场、绿化、给排水、供电、燃气、通讯、消防等配套工程。

2.鲁山县第六幼儿园：总建筑面积 3,885.00 平方米，设置 12 个班。新建教学综合楼 1 栋，3 层框架结构，建筑面积为 3,615.00 平方米，内设儿童活动用房、服务用房、附属用房；建设室外地面活动场地 1,440.00 平方米，设置沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00 米直跑道等；同时建设大门、围墙等附属工程和道路、广场、绿化、给排水、供电、燃气、通讯、消防等配套工程。

3.鲁山县第七幼儿园：总建筑面积 4,795.10 平方米，设置 15 个班。新建教学综合楼 1 栋，3 层框架结构，建筑面积为 4,525.10 平方米，内设儿童活动用房、服务用房、附属用房；建设室外地面活动场地 1,890.00 平方米，设置沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00m 直跑道等；同时建设大门、围墙等附属工程和道路、广场、绿化、给排水、供电、燃气、通讯、消防等配套工程。

4.鲁山县第八幼儿园：建筑面积 3,674.00 平方米，设置 12 个班。新建教学综合楼 1 栋，3 层框架结构，建筑面积为 3,404.00 平方米，内设儿童活动用房、服务用房、附属用房；建设室外地面活动场地 1,440.00 平方米，设置沙坑区、公共游戏场地、各班专用游戏场地、30.00m 直跑道等；同时建设大门、围墙等附属工程和道路、广场、绿化、给排水、供电、燃气、通讯、消防等配套工程。

具体见项目建设内容和规模一览表：

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
（一）	第五幼儿园			
1	教学综合楼	平方米	3,304.20	2,675.00
1.1	土建工程	平方米	3,304.20	1,850.00
1.2	装饰装修工程	平方米	3,304.20	450.00
1.3	给排水工程	平方米	3,304.20	95.00
1.4	电力工程	平方米	3,304.20	120.00
1.5	弱电工程	平方米	3,304.20	20.00
1.6	消防工程	平方米	3,304.20	30.00
1.7	燃气工程	平方米	3,304.20	40.00
1.8	空调工程	平方米	3,304.20	50.00
1.9	通风工程	平方米	3,304.20	20.00
2	室外公用工程			
2.1	室外地面活动场地	平方米	1,476.00	260.00
2.2	道路及广场	平方米	1,842.14	190.00
2.3	绿化	平方米	1,273.56	100.00
2.4	室外管网			
2.4.1	给水管网（含检查井等）	米	691.00	300.00
2.4.2	污水管网（含检查井等）	米	630.00	320.00
2.4.3	雨水管网（含检查井、雨水口等)	米	606.00	350.00
2.4.4	室外电力	米	763.00	500.00
2.4.5	室外通信	米	714.00	100.00
2.5	围墙	米	325.00	750.00
2.6	大门	座	2	100,000.00
2.7	升旗台	项	1	40,000.00
3	设施设备			
3.1	变配电设备	套	1	400,000.00
3.2	多媒体教学设备	套	12	30,000.00
4	消防水池	平方米	150.00	1,000.00
（二）	第六幼儿园			
1	教学综合楼	平方米	3,885.00	2,675.00
1.1	土建工程	平方米	3,885.00	1,850.00
1.2	装饰装修工程	平方米	3,885.00	450.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1.3	给排水工程	平方米	3,885.00	95.00
1.4	电力工程	平方米	3,885.00	120.00
1.5	弱电工程	平方米	3,885.00	20.00
1.6	消防工程	平方米	3,885.00	30.00
1.7	燃气工程	平方米	3,885.00	40.00
1.8	空调工程	平方米	3,885.00	50.00
1.9	通风工程	平方米	3,885.00	20.00
2	室外公用工程			
2.1	室外地面活动场地	平方米	1,476.00	260.00
2.2	道路及广场	平方米	2,446.54	190.00
2.3	绿化	平方米	1,602.47	100.00
2.4	室外管网			
2.4.1	给水管网（含检查井等）	米	655.00	300.00
2.4.2	污水管网（含检查井等）	米	594.00	320.00
2.4.3	雨水管网（含检查井、雨水口等)	米	490.00	350.00
2.4.4	室外电力	米	603.00	500.00
2.4.5	室外通信	米	508.00	100.00
2.5	围墙	米	304.00	600.00
2.6	大门	座	2	100,000.00
2.7	升旗台	项	1	40,000.00
3	设施设备			
3.1	变配电设备	套	1	400,000.00
3.2	多媒体教学设备	套	12	30,000.00
4	消防水池	平方米	150.00	1,000.00
（三）	第七幼儿园			
1	教学综合楼	平方米	4,795.10	2,675.00
1.1	土建工程	平方米	4,795.10	1,850.00
1.2	装饰装修工程	平方米	4,795.10	450.00
1.3	给排水工程	平方米	4,795.10	95.00
1.4	电力工程	平方米	4,795.10	120.00
1.5	弱电工程	平方米	4,795.10	20.00
1.6	消防工程	平方米	4,795.10	30.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1.7	燃气工程	平方米	4,795.10	40.00
1.8	空调工程	平方米	4,795.10	50.00
1.9	通风工程	平方米	4,795.10	20.00
2	室外公用工程			
2.1	室外地面活动场地	平方米	1,890.00	260.00
2.2	道路及广场	平方米	2,879.27	190.00
2.3	绿化	平方米	2,112.57	100.00
2.4	室外管网			
2.4.1	给水管网（含检查井等）	米	542.00	300.00
2.4.2	污水管网（含检查井等）	米	376.00	320.00
2.4.3	雨水管网（含检查井、雨水口等)	米	464.00	350.00
2.4.4	室外电力	米	465.00	500.00
2.4.5	室外通信	米	527.00	100.00
2.5	围墙	米	251.00	600.00
2.6	大门	座	2	100,000.00
2.7	升旗台	项	1	40,000.00
3	设施设备			
3.1	变配电设备	套	1	500,000.00
3.2	多媒体教学设备	套	15	30,000.00
4	消防水池	平方米	150.00	1,000.00
（四）	第八幼儿园			
1	教学综合楼	平方米	3,404.00	2,675.00
1.1	土建工程	平方米	3,404.00	1,850.00
1.2	装饰装修工程	平方米	3,404.00	450.00
1.3	给排水工程	平方米	3,404.00	95.00
1.4	电力工程	平方米	3,404.00	120.00
1.5	弱电工程	平方米	3,404.00	20.00
1.6	消防工程	平方米	3,404.00	30.00
1.7	燃气工程	平方米	3,404.00	40.00
1.8	空调工程	平方米	3,404.00	50.00
1.9	通风工程	平方米	3,404.00	20.00
2	室外公用工程			

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
2.1	室外地面活动场地	平方米	1,476.00	260.00
2.2	道路及广场	平方米	1,921.74	190.00
2.3	绿化	平方米	1,309.89	100.00
2.4	室外管网			
2.4.1	给水管网（含检查井等）	米	727.00	300.00
2.4.2	污水管网（含检查井等）	米	644.00	320.00
2.4.3	雨水管网（含检查井、雨水口等)	米	585.00	350.00
2.4.4	室外电力	米	704.00	500.00
2.4.5	室外通信	米	644.00	100.00
2.5	围墙	米	330.00	600.00
2.6	大门	座	2	100,000.00
2.7	升旗台	项	1	40,000.00
3	设施设备			
3.1	变配电设备	套	1	400,000.00
3.2	多媒体教学设备	套	12	30,000.00
4	消防水池	平方米	150.00	1,000.00

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2023 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 6,400.00 万元，其中：工程费用为 5,448.75 万元，工程建设其他费用 509.35 万元，预备费 297.90 万元，建设期利息 144.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
一	工程费用	4,172.76	952.99	323.00		5,448.75
（一）	第五幼儿园	909.44	231.30	76.00		1,216.74
1	教学综合楼	759.97	123.90			883.87
1.1	土建工程	611.28				611.28
1.2	装饰装修工程	148.69				148.69
1.3	给排水工程		31.39			31.39
1.4	电力工程		39.65			39.65
1.5	弱电工程		6.61			6.61
1.6	消防工程		9.90			9.90
1.7	燃气工程		13.22			13.22
1.8	空调工程		16.52			16.52
1.9	通风工程		6.61			6.61
2	室外公用工程	134.47	107.40			241.87
2.1	室外地面活动场地	38.38				38.38
2.2	道路及广场	35.00				35.00
2.3	绿化	12.74				12.74
2.4	室外管网		107.40			107.40
2.4.1	给水管网（含检查井等）		20.73			20.73
2.4.2	污水管网（含检查井等）		20.15			20.15
2.4.3	雨水管网(含检查井、雨水口等)		21.22			21.22
2.4.4	室外电力		38.16			38.16
2.4.5	室外通信		7.14			7.14
2.5	围墙	24.35				24.35
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	4.00				4.00
3	设施设备			76.00		76.00
3.1	变配电设备			40.00		40.00
3.2	多媒体教学设备			36.00		36.00
4	消防水池	15.00				15.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
（二）	第六幼儿园	1,051.71	236.67	76.00		1,364.38
1	教学综合楼	893.56	145.67			1,039.23
1.1	土建工程	718.73				718.73
1.2	装饰装修工程	174.83				174.83
1.3	给排水工程		36.91			36.91
1.4	电力工程		46.60			46.60
1.5	弱电工程		7.76			7.76
1.6	消防工程		11.66			11.66
1.7	燃气工程		15.54			15.54
1.8	空调工程		19.43			19.43
1.9	通风工程		7.77			7.77
2	室外公用工程	143.15	91.00			234.15
2.1	室外地面活动场地	38.38				38.38
2.2	道路及广场	46.48				46.48
2.3	绿化	16.02				16.02
2.4	室外管网		91.00			91.00
2.4.1	给水管网（含检查井等）		19.65			19.65
2.4.2	污水管网（含检查井等）		19.00			19.00
2.4.3	雨水管网(含检查井、雨水口等)		17.13			17.13
2.4.4	室外电力		30.14			30.14
2.4.5	室外通信		5.08			5.08
2.5	围墙	18.27				18.27
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	4.00				4.00
3	设施设备			76.00		76.00
3.1	变配电设备			40.00		40.00
3.2	多媒体教学设备			36.00		36.00
4	消防水池	15.00				15.00
（三）	第七幼儿园	1,281.89	252.84	95.00		1,629.73

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
1	教学综合楼	1,102.87	179.82			1,282.69
1.1	土建工程	887.09				887.09
1.2	装饰装修工程	215.78				215.78
1.3	给排水工程		45.55			45.55
1.4	电力工程		57.54			57.54
1.5	弱电工程		9.59			9.59
1.6	消防工程		14.39			14.39
1.7	燃气工程		19.18			19.18
1.8	空调工程		23.98			23.98
1.9	通风工程		9.59			9.59
2	室外公用工程	164.02	73.02			237.04
2.1	室外地面活动场地	49.14				49.14
2.2	道路及广场	54.71				54.71
2.3	绿化	21.13				21.13
2.4	室外管网		73.02			73.02
2.4.1	给水管网（含检查井等）		16.24			16.24
2.4.2	污水管网（含检查井等）		12.04			12.04
2.4.3	雨水管网(含检查井、雨水口等)		16.24			16.24
2.4.4	室外电力		23.23			23.23
2.4.5	室外通信		5.27			5.27
2.5	围墙	15.04				15.04
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	4.00				4.00
3	设施设备			95.00		95.00
3.1	变配电设备			50.00		50.00
3.2	多媒体教学设备			45.00		45.00
4	消防水池	15.00				15.00
（四）	第八幼儿园	929.72	232.18	76.00		1,237.90
1	教学综合楼	782.92	127.66			910.58

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
1.1	土建工程	629.74				629.74
1.2	装饰装修工程	153.18				153.18
1.3	给排水工程		32.34			32.34
1.4	电力工程		40.85			40.85
1.5	弱电工程		6.81			6.81
1.6	消防工程		10.21			10.21
1.7	燃气工程		13.62			13.62
1.8	空调工程		17.02			17.02
1.9	通风工程		6.81			6.81
2	室外公用工程	131.80	104.52			236.32
2.1	室外地面活动场地	38.38				38.38
2.2	道路及广场	36.50				36.50
2.3	绿化	13.10				13.10
2.4	室外管网		104.52			104.52
2.4.1	给水管网（含检查井等）		21.80			21.80
2.4.2	污水管网（含检查井等）		20.62			20.62
2.4.3	雨水管网(含检查井、雨水口等)		20.47			20.47
2.4.4	室外电力		35.19			35.19
2.4.5	室外通信		6.44			6.44
2.5	围墙	19.82				19.82
2.6	大门	20.00				20.00
2.7	升旗台	4.00				4.00
3	设施设备			76.00		76.00
3.1	变配电设备			40.00		40.00
3.2	多媒体教学设备			36.00		36.00
4	消防水池	15.00				15.00
二	工程建设其他费用				509.35	509.35
1	建设单位管理费				51.23	51.23

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
2	工程监理费				60.02	60.02
3	前期工作咨询费				10.00	10.00
4	工程勘察费				32.69	32.69
5	工程设计费				174.93	174.93
6	招标代理服务费				38.85	38.85
7	工程造价咨询服务费				35.42	35.42
8	施工图审查费				8.75	8.75
9	文物勘探费				20.34	20.34
10	场地准备及临时设施费				5.45	5.45
11	人防易地建设费				71.67	71.67
三	预备费				297.90	297.90
四	建设期利息				144.00	144.00
五	总投资	4,172.76	952.99	323.00	951.25	6,400.00

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	合计	占比
财政预算资金	3,200.00	3,200.00	50.00%
专项债券资金	3,200.00	3,200.00	50.00%
合计	6,400.00	6,400.00	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为鲁山县教育体育局，主管部门为鲁山县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鲁山县教育体育局，项目建设及运营单位均为鲁山县教育体育局。

关于项目债券资金使用，由鲁山县教育体育局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由鲁山县教育体育局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由鲁山县教育体育局根据运营情况及时向鲁山县财政局上缴项目运营收益，由鲁山县教育体育局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,200.00 万元。其中：2023 年计划使用 3,200.00 万元；本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,200.00		3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 2 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 3 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 4 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 5 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 6 年	3,200.00		32.00	3,168.00	4.50%	144.00	176.00
第 7 年	3,168.00		32.00	3,136.00	4.50%	142.56	174.56
第 8 年	3,136.00		32.00	3,104.00	4.50%	141.12	173.12
第 9 年	3,104.00		32.00	3,072.00	4.50%	139.68	171.68
第 10 年	3,072.00		32.00	3,040.00	4.50%	138.24	170.24
第 11 年	3,040.00		64.00	2,976.00	4.50%	136.80	200.80
第 12 年	2,976.00		64.00	2,912.00	4.50%	133.92	197.92
第 13 年	2,912.00		64.00	2,848.00	4.50%	131.04	195.04
第 14 年	2,848.00		64.00	2,784.00	4.50%	128.16	192.16
第 15 年	2,784.00		64.00	2,720.00	4.50%	125.28	189.28
第 16 年	2,720.00		64.00	2,656.00	4.50%	122.40	186.40
第 17 年	2,656.00		64.00	2,592.00	4.50%	119.52	183.52
第 18 年	2,592.00		64.00	2,528.00	4.50%	116.64	180.64
第 19 年	2,528.00		64.00	2,464.00	4.50%	113.76	177.76

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 20 年	2,464.00		64.00	2,400.00	4.50%	110.88	174.88
第 21 年	2,400.00		160.00	2,240.00	4.50%	108.00	268.00
第 22 年	2,240.00		160.00	2,080.00	4.50%	100.80	260.80
第 23 年	2,080.00		160.00	1,920.00	4.50%	93.60	253.60
第 24 年	1,920.00		160.00	1,760.00	4.50%	86.40	246.40
第 25 年	1,760.00		160.00	1,600.00	4.50%	79.20	239.20
第 26 年	1,600.00		320.00	1,280.00	4.50%	72.00	392.00
第 27 年	1,280.00		320.00	960.00	4.50%	57.60	377.60
第 28 年	960.00		320.00	640.00	4.50%	43.20	363.20
第 29 年	640.00		320.00	320.00	4.50%	28.80	348.80
第 30 年	320.00		320.00		4.50%	14.40	334.40
合计		3,200.00	3,200.00			3,348.00	6,548.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照每五年 2.10%的增长

率递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设期12个月，本项目运营期第一年从债券存续期第二年开始考虑。

（二）项目运营收入分析

表5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	四所幼儿园	保教费收入	8,251.34	61.40%
2	四所幼儿园	延时费收入	5,188.01	38.60%
合计			**13,439.35**	**100.00%**

“百年大计，教育为本”，教育事业是一个国家和民族的根基。学前教育是基础教育的重要组成部分，是关系国民素质提高和民族未来兴盛的大事。发展学前教育，对促进儿童身心全面健康发展，全面普及基础教育，构建终身教育体系，全面建设小康社会具有重要意义。

（1）保教费收入

①学生数量

本项目4个幼儿园共有51个班，每班30人，共1,530名学生。基于谨慎性原则，运营期第一年运营负荷率按照70.00%测算，第二年按照80.00%测算，第三年按照90.00%测算，第四年及以后按照95.00%测算。

②每年招生月份

幼儿园每年暑假60天，寒假15天-20天，每年可招生9个月，本项目按月计算收取保育保教费。

③保育保教费标准

根据《鲁山县公办幼儿园保教费标准调整方案（征求意见稿）》，本项目属于县级示范性公办幼儿园，收费标准按210.00元/月·生。

考虑物价上涨因素，以后每五年按照2.10%的比率增长。

（2）延时费收入

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》豫发改收费〔2012〕2061号文件第十五条“第一款（一）幼儿园服务性收费：幼儿园受家长委托，在周一至周五闭园后（仅限全日制幼儿园）对在园幼儿提供托管服务的，可收取延时托管费。具体标准按照当地人均最低日工资核定。”根据《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》豫政〔2018〕26号文件（自2018年10月1日起施行）要求：鲁山县县城小时最低工资标准为15.60元/小时。基于谨慎原则，本项目延时托管费收费标准基于谨慎性原则考虑按照12.00元/时/生测算。考虑物价上涨因素，以后每五年按照2.10%的比率增长。

根据调研，鲁山县及周边县市现运营幼儿园延时托管情况为：每日托管人数占在园人数50.00%，托管时长平均约为1.00小时/天，出于谨慎考虑，假设本项目每天延时托管人数为在园人数的50.00%，托管时长为1.00小时/天，托管天数考虑到周末及寒暑假，假设每年在校时间为9个月，每月按照22天测算。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）教学教材费

教学教材费结合同行业实际情况，按照收入的2.00%进行测算。

（2）职工薪酬

该项目建成后有教职工220人，教师工资及福利费由财政直接拨付，但仍有门卫、厨师等职工工资需幼儿园自己承担，经计算约有19人需幼儿园支付工资，结合当地工资水平，本项目平均年工资按照4.50万元/人测算。考虑物价上涨因素，以后每五年按照2.10%的比率增长。

（3）维护修理费

运营期第一年按照折旧的 10.00%测算。本项目的固定资产按照工程费用 5,448.75 万元来测算，残值率 5.00%，折旧年限 30 年。

（4）燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要包括电费、水费、天然气费，按现行价格进行估算。

1）电费

本项目用电量 34.73 万度/年，单价参照河南省发改委《关于 2018 年电价调整有关事项的通知》，按照为 0.56 元/度测算。考虑物价上涨因素，以后每五年按照 2.10%的比率增长。

2）水费

本项目用水量 3.37 万吨/年，用水单价参照鲁山县自来水非居民用水价格，按 3.00 元/吨测算。考虑物价上涨因素，以后年度每五年按照 2.10%的比率增长。

3）天然气费

本项目用燃气量 7.40 万立方米/年，燃气价格参照平顶山市标准，按 2.50 元/立方米测算。考虑物价上涨因素，以后年度每五年按照 2.10%的比率增长。

（5）管理费用

管理费用运营期第一年按照收入的 4.00%测算。考虑物价上涨因素，以后年度每五年按照 2.10%的比率增长。

（6）书本费

书本费按照每年招收的幼儿人数计取，由上文分析每年可招收 1,530 名学生，基于谨慎性原则，没染招收 70.00%的学生，运营期第一年按照 30.00 元/人·年估算。同时考虑物价上涨因素，工资每五年增

长 2.10%。

（7）税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第八项规定：“从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税；企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织:（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	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、收入合计	**13,439.35**	**329.77**	**376.75**	**423.96**	**447.45**	**447.45**	**456.81**	**456.81**	**456.81**	**456.81**
1.保教费收入	**8,251.34**	**202.42**	**231.34**	**260.25**	**274.71**	**274.71**	**280.48**	**280.48**	**280.48**	**280.48**
①学生人数		1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530
②月数		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
③招生比例		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
④保教收费（元/人/月)		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	214.41	214.41	214.41	214.41
2.延时费收入	**5,188.01**	**127.35**	**145.41**	**163.71**	**172.74**	**172.74**	**176.33**	**176.33**	**176.33**	**176.33**
①学生人数		536	612	689	727	727	727	727	727	727
②平均托管时长（小时/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③单价（元/人/小时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.25	12.25	12.25	12.25
④天数		198	198	198	198	198	198	198	198	198
二、成本	**5,396.39**	**173.81**	**175.21**	**176.61**	**177.31**	**177.31**	**180.86**	**180.86**	**180.86**	**180.86**
1.教学教材费	**268.79**	**6.60**	**7.54**	**8.48**	**8.95**	**8.95**	**9.14**	**9.14**	**9.14**	**9.14**
2.职工薪酬	**2,607.94**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**87.21**	**87.21**	**87.21**	**87.21**

项目	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
人员		19	19	19	19	19	19	19	19	19
工资（万元/年）		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.59	4.59	4.59	4.59
3.维修维护费用	**526.31**	**17.25**	17.25	17.25	17.25	17.25	17.61	17.61	17.61	17.61
4.燃料动力费	**1,459.94**	**48.06**	**48.06**	**48.06**	**48.06**	**48.06**	**48.98**	**48.98**	**48.98**	**48.98**
①电费		19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	19.80	19.80	19.80	19.80
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.57
数量（万度）		34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73
②水费		10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.31	10.31	10.31	10.31
单价（元/m^3）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.06	3.06	3.06	3.06
数量（万 m^3）		3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
③天然气		18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.87	18.87	18.87	18.87
单价（元/m^3）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.55	2.55	2.55	2.55
数量（万 m^3）		7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
5.管理费用	**402.42**	**13.19**	13.19	13.19	13.19	13.19	13.47	13.47	13.47	13.47
6.书本费	**130.99**	**3.21**	**3.67**	**4.13**	**4.36**	**4.36**	**4.45**	**4.45**	**4.45**	**4.45**
人数		1,071	1,224	1,377	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454
单价		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.63	30.63	30.63	30.63
三、收支结余	**8,042.96**	**155.96**	**201.54**	**247.35**	**270.14**	**270.14**	**275.95**	**275.95**	**275.95**	**275.95**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、收入合计	**456.81**	**466.45**	**466.45**	**466.45**	**466.45**	**466.45**	**476.20**	**476.20**	**476.20**	**476.20**
1.保教费收入	**280.48**	**286.37**	**286.37**	**286.37**	**286.37**	**286.37**	**292.38**	**292.38**	**292.38**	**292.38**
①学生人数	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530
②月数	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
③招生比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
④保教收费（元/人/月)	214.41	218.91	218.91	218.91	218.91	218.91	223.51	223.51	223.51	223.51
2.延时费收入	**176.33**	**180.08**	**180.08**	**180.08**	**180.08**	**180.08**	**183.82**	**183.82**	**183.82**	**183.82**
①学生人数	727	727	727	727	727	727	727	727	727	727
②平均托管时长（小时/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③单价（元/人/小时)	12.25	12.51	12.51	12.51	12.51	12.51	12.77	12.77	12.77	12.77
④天数	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198
二、成本	**180.86**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**184.61**	**188.42**	**188.42**	**188.42**	**188.42**
1.教学教材费	**9.14**	**9.33**	**9.33**	**9.33**	**9.33**	**9.33**	**9.52**	**9.52**	**9.52**	**9.52**
2.职工薪酬	**87.21**	**89.11**	**89.11**	**89.11**	**89.11**	**89.11**	**91.01**	**91.01**	**91.01**	**91.01**
人员	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
工资（万元/年）	4.59	4.69	4.69	4.69	4.69	4.69	4.79	4.79	4.79	4.79
3.维修维护费用	17.61	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	18.36	18.36	18.36	18.36
4.燃料动力费	**48.98**	**49.89**	**49.89**	**49.89**	**49.89**	**49.89**	**50.85**	**50.85**	**50.85**	**50.85**
①电费	19.80	20.14	20.14	20.14	20.14	20.14	20.49	20.49	20.49	20.49

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/度）	0.57	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.59	0.59	0.59	0.59
数量（万度）	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73
②水费	10.31	10.51	10.51	10.51	10.51	10.51	10.75	10.75	10.75	10.75
单价（元/m³）	3.06	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12	3.19	3.19	3.19	3.19
数量（万 m³）	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
③天然气	18.87	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	19.61	19.61	19.61	19.61
单价（元/m³）	2.55	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.65	2.65	2.65	2.65
数量（万 m³）	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
5.管理费用	13.47	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	14.04	14.04	14.04	14.04
6.书本费	**4.45**	**4.55**	**4.55**	**4.55**	**4.55**	**4.55**	**4.64**	**4.64**	**4.64**	**4.64**
人数	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454
单价	30.63	31.27	31.27	31.27	31.27	31.27	31.93	31.93	31.93	31.93
三、收支结余	**275.95**	**281.84**	**281.84**	**281.84**	**281.84**	**281.84**	**287.78**	**287.78**	**287.78**	**287.78**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、收入合计	**476.20**	**486.23**	**486.23**	**486.23**	**486.23**	**486.23**	**496.38**	**496.38**	**496.38**	**496.38**
1.保教费收入	**292.38**	**298.52**	**298.52**	**298.52**	**298.52**	**298.52**	**304.79**	**304.79**	**304.79**	**304.79**
①学生人数	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530	1,530
②月数	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
③招生比例	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
④保教收费（元/人/月)	223.51	228.20	228.20	228.20	228.20	228.20	232.99	232.99	232.99	232.99
2.延时费收入	**183.82**	**187.71**	**187.71**	**187.71**	**187.71**	**187.71**	**191.59**	**191.59**	**191.59**	**191.59**
①学生人数	727	727	727	727	727	727	727	727	727	727
②平均托管时长（小时/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③单价（元/人/小时)	12.77	13.04	13.04	13.04	13.04	13.04	13.31	13.31	13.31	13.31
④天数	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198
二、成本	**188.42**	**192.33**	**192.33**	**192.33**	**192.33**	**192.33**	**196.26**	**196.26**	**196.26**	**196.26**
1.教学教材费	**9.52**	**9.72**	**9.72**	**9.72**	**9.72**	**9.72**	**9.93**	**9.93**	**9.93**	**9.93**
2.职工薪酬	**91.01**	**92.91**	**92.91**	**92.91**	**92.91**	**92.91**	**94.81**	**94.81**	**94.81**	**94.81**
人员	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
工资（万元/年）	4.79	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.99	4.99	4.99	4.99
3.维修维护费用	18.36	18.75	18.75	18.75	18.75	18.75	19.14	19.14	19.14	19.14
4.燃料动力费	**50.85**	**51.88**	**51.88**	**51.88**	**51.88**	**51.88**	**52.91**	**52.91**	**52.91**	**52.91**
①电费	20.49	20.84	20.84	20.84	20.84	20.84	21.19	21.19	21.19	21.19
单价（元/度）	0.59	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.61	0.61
数量（万度）	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73
②水费	10.75	10.99	10.99	10.99	10.99	10.99	11.22	11.22	11.22	11.22
单价（元/m^3）	3.19	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.33	3.33	3.33	3.33

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
数量（万 m³）	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
③天然气	19.61	20.05	20.05	20.05	20.05	20.05	20.50	20.50	20.50	20.50
单价（元/m³）	2.65	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.77	2.77	2.77	2.77
数量（万 m³）	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
5.管理费用	14.04	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.63	14.63	14.63	14.63
6.书本费	**4.64**	**4.74**	**4.74**	**4.74**	**4.74**	**4.74**	**4.84**	**4.84**	**4.84**	**4.84**
人数	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454	1,454
单价	31.93	32.60	32.60	32.60	32.60	32.60	33.28	33.28	33.28	33.28
三、收支结余	**287.78**	**293.90**	**293.90**	**293.90**	**293.90**	**293.90**	**300.12**	**300.12**	**300.12**	**300.12**

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	13,439.35		329.77	376.75	423.96	447.45	447.45	456.81	456.81	456.81
经营活动支出（含税费）	5,396.39		173.81	175.21	176.61	177.31	177.31	180.86	180.86	180.86

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
经营活动产生的现金净额	8,042.96		155.96	201.54	247.35	270.14	270.14	275.95	275.95	275.95
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	6,400.00	6,400.00								
投资活动产生的现金净额	-6,400.00	-6,400.00								
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	3,200.00	3,200.00								
债券资金	3,200.00	3,200.00								
银行借款										
偿还债券本金	3,200.00						32.00	32.00	32.00	32.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	3,204.00		144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	142.56	141.12	139.68
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-4.00	6,400.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-176.00	-174.56	-173.12	-171.68
四、净现金流量	1,638.96		11.96	57.54	103.35	126.14	94.14	101.39	102.83	104.27
五、累计现金流量	1,638.96		11.96	69.50	172.85	298.99	393.13	494.52	597.35	701.62

（续）

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
经营活动收入	456.81	456.81	466.45	466.45	466.45	466.45	466.45	476.20	476.20	476.20	476.20
经营活动支出（含税费）	180.86	180.86	184.61	184.61	184.61	184.61	184.61	188.42	188.42	188.42	188.42
经营活动产生的现金净额	275.95	275.95	281.84	281.84	281.84	281.84	281.84	287.78	287.78	287.78	287.78
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、筹资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	32.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	138.24	136.80	133.92	131.04	128.16	125.28	122.40	119.52	116.64	113.76	110.88
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-170.24	-200.80	-197.92	-195.04	-192.16	-189.28	-186.40	-183.52	-180.64	-177.76	-174.88
四、净现金流量	105.71	75.15	83.92	86.80	89.68	92.56	95.44	104.26	107.14	110.02	112.90
五、累计现金流量	807.33	882.48	966.40	1,053.20	1,142.88	1,235.44	1,330.88	1,435.14	1,542.28	1,652.30	1,765.20

（续）

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	476.20	486.23	486.23	486.23	486.23	486.23	496.38	496.38	496.38	496.38
经营活动支出（含税费）	188.42	192.33	192.33	192.33	192.33	192.33	196.26	196.26	196.26	196.26
经营活动产生的现金净额	287.78	293.90	293.90	293.90	293.90	293.90	300.12	300.12	300.12	300.12
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	108.00	100.80	93.60	86.40	79.20	72.00	57.60	43.20	28.80	14.40
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-268.00	-260.80	-253.60	-246.40	-239.20	-392.00	-377.60	-363.20	-348.80	-334.40
四、净现金流量	19.78	33.10	40.30	47.50	54.70	-98.10	-77.48	-63.08	-48.68	-34.28
五、累计现金流量	1,784.98	1,818.08	1,858.38	1,905.88	1,960.58	1,862.48	1,785.00	1,721.92	1,673.24	1,638.96

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息支出	
第 1 年		144.00	144.00	
第 2 年		144.00	144.00	155.96
第 3 年		144.00	144.00	201.54
第 4 年		144.00	144.00	247.35
第 5 年		144.00	144.00	270.14
第 6 年	32.00	144.00	176.00	270.14
第 7 年	32.00	142.56	174.56	275.95
第 8 年	32.00	141.12	173.12	275.95
第 9 年	32.00	139.68	171.68	275.95
第 10 年	32.00	138.24	170.24	275.95
第 11 年	64.00	136.80	200.80	275.95
第 12 年	64.00	133.92	197.92	281.84
第 13 年	64.00	131.04	195.04	281.84
第 14 年	64.00	128.16	192.16	281.84
第 15 年	64.00	125.28	189.28	281.84
第 16 年	64.00	122.40	186.40	281.84
第 17 年	64.00	119.52	183.52	287.78
第 18 年	64.00	116.64	180.64	287.78
第 19 年	64.00	113.76	177.76	287.78
第 20 年	64.00	110.88	174.88	287.78
第 21 年	160.00	108.00	268.00	287.78
第 22 年	160.00	100.80	260.80	293.90
第 23 年	160.00	93.60	253.60	293.90
第 24 年	160.00	86.40	246.40	293.90

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息支出	
第 25 年	160.00	79.20	239.20	293.90
第 26 年	320.00	72.00	392.00	293.90
第 27 年	320.00	57.60	377.60	300.12
第 28 年	320.00	43.20	363.20	300.12
第 29 年	320.00	28.80	348.80	300.12
第 30 年	320.00	14.40	334.40	300.12
合计	3,200.00	3,348.00	6,548.00	8,042.96
本息覆盖倍数	1.23			

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为鲁山县城区学前教育建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十二月十日

请于每年1月1日至6月30

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　李宣丽

Full name

性　　别　女

Sex

出生日期　1993-01-05

Date of birth

工作单位　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

Working unit

身份证号码　410881199301058548

Identity card No.



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

4101055388559

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370100010222

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 07 月 16 日

Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

此件与原件一致

再次复印无效

郏县三苏园景区综合提升项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第092181号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月九日

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.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....11
（五）项目主体及运作模式.....11
四、应付债券本息情况.....12
五、经营现金流分析.....13
（一）基本假设条件及依据.....13
（二）项目运营收入分析.....14
（三）项目运营成本分析.....19
（四）净收益分析.....22
（五）现金流分析.....33
（六）本息覆盖倍数.....38
六、总体评价结果.....39
七、使用限制.....39

郯县三苏园景区综合提升项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092181 号

我们接受委托，对郯县三苏园景区综合提升项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解郯县三苏园景区综合提升项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郯县文化广电和旅游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。我们的责任是根据郯县文化广电和旅游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郯县三苏园景区综合提升项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 12 月 9 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郏县文化广电和旅游局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指郏县三苏园景区综合提升项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

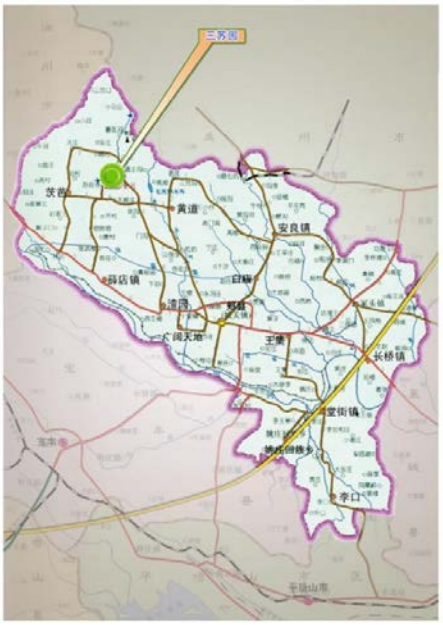
三、项目概况

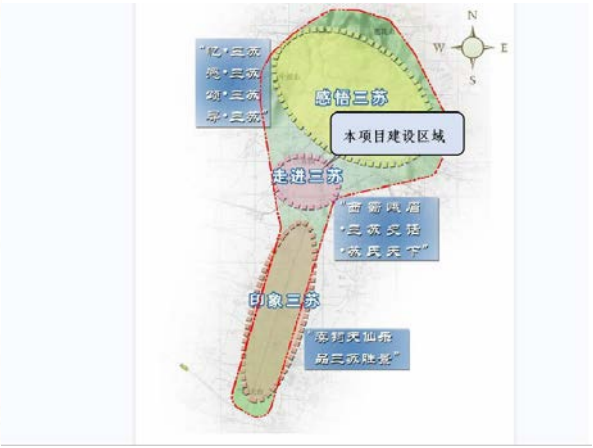
（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于平顶山市郏县茨芭镇三苏园景区内。

三苏园景区位于郏县城西北 23 公里处的茨芭镇。1963 年被河南省人民政府定为省第一批重点文物保护单位，2006 年 6 月晋升为全国重点文物保护单位，10 月被确定为国家 AAA 级旅游景区，11 月被评为“全国县域旅游品牌百强景区”,2012 年 11 月被确定为国家 AAAA 级旅游景区。具体建设地点如下图：





2.项目参与主体

本项目主管部门为郏县文化广电和旅游局。

本项目专项债券申请单位为郏县文化广电和旅游局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	郏县文化广电和旅游局
统一社会信用代码	11410425005492059
机构性质	机关单位
法定代表人	仝军教

单位名称	郏县文化广电和旅游局
机构地址	河南省郏县文化路 171 号
赋码机关	中共郏县县委机构编制委员会办公室

郏县文化广电和旅游局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目为郏县三苏园景区综合提升项目，项目主要建设内容共包括三苏园景区建筑物工程、基础设施综合提升工程、配套设施建设工程三大项，具体如下：

1.三苏园景区建筑物工程

项目总占地面积为 51,999.33 ㎡（约合 78.00 亩），总建筑面积为 18,047.71 ㎡，具体如下：改造游客服务中心 690.00 ㎡；改造三苏纪念馆 700.00 ㎡；新建非遗文化传习用房 6,750.00 ㎡，其中包含休闲用房 1,650.00 ㎡、研学廉政展示中心 2,100.00 ㎡、文化传习用房 3,000.00 ㎡；新建数字文化公共体验中心 1,578.45 ㎡；新建卫生间 320.00 ㎡；新建东坡文化科普宣教用房 6,182.26 ㎡，其中包含传统文化研习基地 3,441.59 ㎡、东坡文化展示交流用房 2,740.67 ㎡；新建湖心岛服务用房 192.00 ㎡；新建石刻园 1,250.00 ㎡；新建配套活动场地 385.00 ㎡。

2.三苏园景区基础设施综合提升工程

改造提升智慧停车场 4,200.00 ㎡；设置停车场充电桩 20.00 个；现有东坡湖风貌整治，其中铺设引水管道 1,500.00 ㎡、湖底防渗 44,000.22 ㎡；建设园区游步道 8,505.00 ㎡。

3.三苏园景区配套设施建设工程购置景区游览设施一项。

同时根据项目实际情况，对公共区域进行供排水管道、电力、消防、标识系统等基础设施的建设。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2023 年 2 月，预计完工时间 2025 年 1 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 13,051.53 万元，其中：工程费用为 10,336.84 万元，工程建设其他费用 997.91 万元，基本预备费 906.78 万元，建设期利息 810.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

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	其它费用	合计
一	**工程费用**	**7,453.47**	**1,919.56**	**963.81**		**10,336.84**
（一）	景区建筑物工程	6,700.42	1,919.56	620.00		9,239.98
1	游客服务中心提升	131.10	37.95			169.05
1.1	房屋加固及立面改造	96.60				96.60
1.2	装饰装修工程	34.50				34.50
1.3	给排水工程		4.14			4.14
1.4	电力工程		12.42			12.42
1.5	弱电工程		4.14			4.14
1.6	暖通工程		10.35			10.35
1.7	消防工程		6.90			6.90
2	三苏纪念馆	226.33	38.50	0.00	0.00	264.83
2.1	建筑物工程	147.00	38.50	0.00	0.00	185.50
2.1.1	房屋加固及立面改造	98.00				98.00
2.1.2	装饰装修工程	49.00				49.00
2.1.3	给排水工程		4.20			4.20
2.1.4	电力工程		12.60			12.60
2.1.5	弱电工程		4.20			4.20

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	其它费用	合计
2.1.6	暖通工程		10.50			10.50
2.1.7	消防工程		7.00			7.00
2.2	室外铺装工程	48.98				48.98
2.3	室外绿化工程	30.35				30.35
3	非遗文化传习用房	2,621.00	779.63	0.00	0.00	3,400.63
3.1	建筑物工程	2,248.50	519.75	0.00	0.00	2,768.25
3.1.1	休闲用房	511.50	127.05	0.00	0.00	638.55
3.1.1.1	土建工程	313.50				313.50
3.1.1.2	装饰装修工程	198.00				198.00
3.1.1.3	给排水工程		13.20			13.20
3.1.1.4	电力工程		36.30			36.30
3.1.1.5	弱电工程		13.20			13.20
3.1.1.6	暖通工程		39.60			39.60
3.1.1.7	消防工程		24.75			24.75
3.1.2	研学廉政展示中心	777.00	161.70	0.00	0.00	938.70
3.1.2.1	土建工程	399.00				399.00
3.1.2	装饰装修工程	378.00				378.00
3.1.2.2	给排水工程		16.80			16.80
3.1.2.3	电力工程		46.20			46.20
3.1.2.4	弱电工程		16.80			16.80
3.1.2.5	暖通工程		50.40			50.40
3.1.2.6	消防工程		31.50			31.50
3.1.3	文化传习用房	960.00	231.00	0.00	0.00	1,191.00
3.1.3.1	土建工程	510.00				510.00
3.1.3.2	装饰装修工程	450.00				450.00
3.1.3.3	给排水工程		24.00			24.00
3.1.3.4	电力工程		66.00			66.00
3.1.3.5	弱电工程		24.00			24.00
3.1.3.6	暖通工程		72.00			72.00
3.1.3.7	消防工程		45.00			45.00
3.2	室外铺装工程	210.00				210.00

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	其它费用	合计
3.3	室外绿化工程	162.50				162.50
3.4	室外综合管网工程		240.00			240.00
3.5	室外照明工程		19.88			19.88
4	数字文化公共体验中心	639.90	144.32	560.00	0.00	1,344.22
4.1	建筑物工程	631.38	121.54	0.00	0.00	752.92
4.1.1	土建工程	284.12				284.12
4.1.2	装饰装修工程	347.26				347.26
4.1.3	给排水工程		12.63			12.63
4.1.4	电力工程		34.73			34.73
4.1.5	弱电工程		12.63			12.63
4.1.6	暖通工程		37.88			37.88
4.1.7	消防工程		23.68			23.68
4.2	室外铺装工程	8.52				8.52
4.3	室外综合管网工程		22.35			22.35
4.4	室外照明工程		0.43			0.43
4.5	设备			560.00		560.00
5	卫生间	92.80	21.76	0.00	0.00	114.56
5.1	土建工程	60.80				60.80
5.2	装饰装修工程	32.00				32.00
5.3	给排水工程		1.92			1.92
5.4	电力工程		5.76			5.76
5.5	弱电工程		1.92			1.92
5.6	暖通工程		7.04			7.04
5.7	消防工程		5.12			5.12
6	湖心岛服务用房	46.23	15.44	0.00	0.00	61.67
6.1	建筑物工程	45.12	12.67	0.00	0.00	57.79
6.1.1	土建工程	30.72				30.72
6.1.2	装饰装修工程	14.40				14.40
6.1.3	给排水工程		1.34			1.34
6.1.4	电力工程		3.84			3.84
6.1.5	弱电工程		1.34			1.34

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	其它费用	合计
6.1.6	暖通工程		3.46			3.46
6.1.7	消防工程		2.69			2.69
6.2	室外铺装工程	1.11				1.11
6.3	室外综合管网工程		2.72			2.72
6.4	室外照明工程		0.05			0.05
7	东坡文化科普宣教用房	2,307.33	689.85	0.00	0.00	2,997.19
7.1	建筑物工程	1,916.50	476.03	0.00	0.00	2,392.54
7.1.1	传统文化研习基地	1,066.89	265.00	0.00	0.00	1,331.90
7.1.1.1	土建工程	653.90				653.90
7.1.1.2	装饰装修工程	412.99				412.99
7.1.1.3	给排水工程		27.53			27.53
7.1.1.4	电力工程		82.60			82.60
7.1.1.5	弱电工程		27.53			27.53
7.1.1.6	暖通工程		75.72			75.72
7.1.1.7	消防工程		51.62			51.62
7.1.2	东坡文化展示交流用房	849.61	211.03	0.00	0.00	1,060.64
7.1.2.1	土建工程	520.73				520.73
7.1.2.2	装饰装修工程	328.88				328.88
7.1.2.3	给排水工程		21.93			21.93
7.1.2.4	电力工程		65.78			65.78
7.1.2.5	弱电工程		21.93			21.93
7.1.2.6	暖通工程		60.29			60.29
7.1.2.7	消防工程		41.11			41.11
7.2	室外铺装工程	277.88				277.88
7.3	室外绿化工程	112.95				112.95
7.4	室外综合管网工程		200.00			200.00
7.5	室外照明工程		13.82			13.82
8	石刻园	493.50	137.58	0.00	0.00	631.07
8.1	建筑物工程	437.50	96.25	0.00	0.00	533.75
8.1.1	土建工程	237.50				237.50
8.1.2	装饰装修工程	200.00				200.00

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	其它费用	合计
8.1.3	给排水工程		10.00			10.00
8.1.4	电力工程		30.00			30.00
8.1.5	弱电工程		10.00			10.00
8.1.6	暖通工程		27.50			27.50
8.1.7	消防工程		18.75			18.75
8.2	室外铺装工程	28.25				28.25
8.3	室外绿化工程	27.75				27.75
8.4	室外综合管网工程		38.40			38.40
8.5	室外照明工程		2.93			2.93
9	配套活动场地	142.23	54.53	60.00	0.00	256.76
9.1	建筑物工程	88.55	25.41	0.00	0.00	113.96
9.1.1	土建工程	65.45				65.45
9.1.2	装饰装修工程	23.10				23.10
9.1.3	给排水工程		2.70			2.70
9.1.4	电力工程		7.32			7.32
9.1.5	弱电工程		2.70			2.70
9.1.6	暖通工程		6.93			6.93
9.1.7	消防工程		5.78			5.78
9.2	室外铺装工程	34.60				34.60
9.3	室外绿化工程	19.08				19.08
9.4	室外综合管网工程		26.40			26.40
9.5	室外照明工程		2.72			2.72
9.6	设备			60.00		60.00
（二）	基础设施综合提升工程	753.05	0.00	104.00	0.00	857.05
1	智慧停车场改造工程	142.80				142.80
2	东坡湖整体提升	370.00				370.00
2.1	引水管道	18.00				18.00
2.2	湖底防渗	352.00				352.00
3	园区游步道	204.12				204.12
4	东坡廉政文化广场改造提升	36.13				36.13

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	其它费用	合计
5	停车场充电桩			104.00		104.00
（三）	配套设施建设工程			239.81		239.81
1	观光车购置			11.25		11.25
2	标识系统			15.00		15.00
3	垃圾收集设施			18.56		18.56
4	四人电瓶游船			45.00		45.00
5	变配电设备			150.00		150.00
二	**工程建设其他费用**				**997.91**	**997.91**
1	城市基础设施配套费				66.63	66.63
2	人防异地建设费				108.29	108.29
3	建设单位管理费				119.45	119.45
4	建设工程监理费				161.64	161.64
5	前期工作咨询费				15.00	15.00
6	工程勘察费				82.69	82.69
7	工程设计费				289.44	289.44
8	招标代理服务费				30.73	30.73
9	场地准备及临时设施费				51.68	51.68
10	工程造价咨询服务费				41.35	41.35
11	工程保险费				31.01	31.01
三	**预备费**				**906.78**	**906.78**
四	**建设期利息**				**810.00**	**810.00**
五	**建设总投资**	**7,453.47**	**1,919.56**	**963.81**	**2,714.69**	**13,051.53**

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

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年 2-12 月	2024 年	2025 年 1 月	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	2,800.00	251.53	**4,051.53**	**31.04%**

资金来源	2023 年 2-12 月	2024 年	2025 年 1 月	合计	占比
专项债券资金	9,000.00	-	-	**9,000.00**	**68.96%**
合计	**10,000.00**	**2,800.00**	**251.53**	**13,051.53**	**100.00%**
占比	**76.62%**	**21.45%**	**1.93%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为郏县文化广电和旅游局，主管部门为郏县文化广电和旅游局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郏县文化广电和旅游局，该项目完工后委托原有国有公司或组建新的国有公司进行运营。

关于项目债券资金使用，由郏县文化广电和旅游局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郏县文化广电和旅游局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由郏县文化广电和旅游局委托原有国有公司

或组建新的国有公司根据运营情况及时向郏县财政局上缴项目运营收益，由郏县文化广电和旅游局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 9,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 9,000.00 万元；本次申请使用 8,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 2 年	9,000.00			9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 3 年	9,000.00			9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 4 年	9,000.00			9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 5 年	9,000.00			9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 6 年	9,000.00		90.00	8,910.00	4.50%	405.00	495.00
第 7 年	8,910.00		90.00	8,820.00	4.50%	400.95	490.95
第 8 年	8,820.00		90.00	8,730.00	4.50%	396.90	486.90

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 9 年	8,730.00		90.00	8,640.00	4.50%	392.85	482.85
第 10 年	8,640.00		90.00	8,550.00	4.50%	388.80	478.80
第 11 年	8,550.00		180.00	8,370.00	4.50%	384.75	564.75
第 12 年	8,370.00		180.00	8,190.00	4.50%	376.65	556.65
第 13 年	8,190.00		180.00	8,010.00	4.50%	368.55	548.55
第 14 年	8,010.00		180.00	7,830.00	4.50%	360.45	540.45
第 15 年	7,830.00		180.00	7,650.00	4.50%	352.35	532.35
第 16 年	7,650.00		180.00	7,470.00	4.50%	344.25	524.25
第 17 年	7,470.00		180.00	7,290.00	4.50%	336.15	516.15
第 18 年	7,290.00		180.00	7,110.00	4.50%	328.05	508.05
第 19 年	7,110.00		180.00	6,930.00	4.50%	319.95	499.95
第 20 年	6,930.00		180.00	6,750.00	4.50%	311.85	491.85
第 21 年	6,750.00		450.00	6,300.00	4.50%	303.75	753.75
第 22 年	6,300.00		450.00	5,850.00	4.50%	283.50	733.50
第 23 年	5,850.00		450.00	5,400.00	4.50%	263.25	713.25
第 24 年	5,400.00		450.00	4,950.00	4.50%	243.00	693.00
第 25 年	4,950.00		450.00	4,500.00	4.50%	222.75	672.75
第 26 年	4,500.00		900.00	3,600.00	4.50%	202.50	1,102.50
第 27 年	3,600.00		900.00	2,700.00	4.50%	162.00	1,062.00
第 28 年	2,700.00		900.00	1,800.00	4.50%	121.50	1,021.50
第 29 年	1,800.00		900.00	900.00	4.50%	81.00	981.00
第 30 年	900.00		900.00		4.50%	40.50	940.50
合计		**9,000.00**	**9,000.00**			**9,416.25**	**18,416.25**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	游客服务中心提升	门票收入	19,294.80	58.47%
2	活动用房	研学体验用房、商业用房租赁收入	10,931.09	33.12%
3	游船	游船收入	500.85	1.52%
4	观光车	观光车收入	417.39	1.26%
5	停车场	停车场收入	869.40	2.63%
6	充电桩	充电桩收入	986.40	3.00%
合计			**32,999.93**	**100.00%**

（1）门票收入

①数量：

根据建设单位提供的三苏园景区近三年游客量及增长情况，具体如下：

三苏园景区近三年来游客数量及增长情况统计表

序号	名称	2019 年		2020 年		2021 年	
		游客人数	同比增长	游客人数	同比增长	游客人数	同比增长
1	数量	28.56	/	20.12	-29.55%	22.14	10.04%
2	近三年平均值	23.61					

从上表可知，近年来随着人民群众生活水平的提高和旅游休闲需求的增长，此类景区游客量呈现快速增长势头。2019 年三苏园景区游客人数为 28.56 万人，近两年受疫情影响，游客人数有所减少。三苏园景区近三年年均游客人数为 23.61 万人次。

考虑到随着三苏园景区的不断发展，游客数量将可视化呈递增状态，基于谨慎性原则，游客人数按照每三年递增 5.00%计入，近年来受疫情影响我国经济增长速度有逐渐放缓的迹象，因此旅游市场可能会受到影响，出于谨慎考虑，项目将 2019 年游客量视为最高客流量，游客人数递增至运营期第 10 年年游客量 27.33 万人，自此保持不变。

②价格：

根据建设单位提供的资料，三苏园景区为已运营 AAAA 级景区，现有门票单价 45.00 元，由于疫情原因，近三年购票为优惠价 30.00 元。基于谨慎性原则，本项目门票单价按照 30.00 元/人计入。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照 60.00%计算，之后每年按照 5.00%的速度增长，增长至 90.00%不再增加。

（2）研学体验用房、商业用房租赁收入

①数量：

本项目总建筑面积 18,047.71 ㎡，可租赁建筑面积为 15,087.71 ㎡，主要作为研学体验、文创售卖用房使用。具体如下表所示:

序号	项目	面积

序号	项目	面积
1	非遗文化传习用房	6,750.00
其中	休闲用房	1,650.00
	研学廉政展示中心	2,100.00
	文化传习用房	3,000.00
2	数字文化公共体验中心	1,578.45
3	东坡文化科普宣教用房	6,182.26
其中	传统文化研习基地	3,441.59
	东坡文化展示交流用房	2,740.67
4	湖心岛服务用房	192.00
5	配套活动用房	385.00
6	合计	15,087.71

②价格：

租赁价格参考郏县本地58同城网站商业用房相关租赁价格，具体如表 17-3 所示：

地址	郏县中兴路	郏县文化大道与经三 路交叉口	郏县经一路与复兴路 交叉口	郏县新中医院北侧	郏县老汽车站旁
类别	商业街店铺	临街店铺	华联购物中心	生活用品店铺	临街店铺
价格（元/㎡/月）	33.30	30.09	47.70	30.00	32.60

参考以上，本项目出租价格按照 25.00 元/㎡/月计算。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照60.00%计算，之后每年按照5.00%的速度增长，增长至90.00%不再增加。

（3）游船收入

①数量：

根据项目实际情况，项目共设置四人电动游船15艘。游船项目分淡旺季，淡季主要为夏季、冬季以及工作日约 306 天，淡季平均每天每辆船可运营4.5小时，旺季为春季、秋季的节假日约59天，旺季平均每天每辆船可运营 8 小时，平均测算每天每辆可运营 5 小时。为谨

慎性考虑并考虑到天气等情况，项目年运营天数按照 200 天，四人游船日平均运营时间按照 3 小时计入。

②价格：

游船收费标准参考省内同类型湿地公园收费标准计入，具体如下表所示：

名称	新乡市人民公园		焦作市月季公园		驻马店森林公园		睢县北湖	
类型	电动船（1-4 人）	脚踏船（1-4 人）	电动船（1-4 人）	脚踏船（1-4 人）	电动船（1-4 人）	脚踏船（1-4 人）	电动船（1-4 人）	脚踏船（1-4 人）
价格	50 元/小时	40 元/小时	60 元/小时	45 元/小时	50 元/小时	40 元/小时	60 元/小时	40 元/小时

参照上述收费标准，本项目四人电动游船租金按照 30.00 元/小时计入。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照 40.00%计算，之后每年按照 5.00%的速度增长，增长至 70.00%不再增加。

（4）观光车收入

①数量：

根据项目实际情况，项目共投放两人观光代步车 25 辆。为谨慎性考虑，项目年运营天数按照 200 天，人均 1.0 小时（不足小时，按照 1 小时计取）计入，日周转率为 3 次。

②价格：

租金参照各地同类景点价格，具体如下表所示：

序号	景区名称	观光车收费标准
1	河南宝泉旅游度假区	30（元/人次）
2	万仙山景区	45（元/人次）
3	八里沟景区	40（元/人次）
4	河南云台山	50（元/人次）
5	长垣市黄河湾森林公园	20（元/人次）

参照上述收费标准，本项目观光代步车租金按照 15.00 元/人次计

入。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照40.00%计算，之后每年按照5.00%的速度增长，增长至70.00%不再增加。

（5）停车场收入

①数量：

停车场收入：本项目共设置停车泊位100个。

②价格：

价格参考平顶山及郏县市场标准，同时结合项目实际情况：

平顶山市及郏县常见停车场价格情况一览表

市场调节价	车型	全天
	小型车	5小时以内5元每超1小时加收1元
	中型车	小型车的2倍
	新能源汽车	5小时以内5元每超1小时加收1元
备注：前20分钟免费，不足1小时按1小时计入；全天最高收费20元，中型车以上加倍		

本工程为项目区域周边重要景区地带，白天收费按4.00元/小时，每增加1小时增加1.00元，年运营365天。车位泊位时间及停车费率详见下表：

项目区域周边常见停车时长及收费情况一览表

停车时长	收费均价（元）	概率	车位收费（元）
0.5 小时	0	8.00%	0
0.5-2 小时	4.00	31.00%	1.24
2-4 小时	5.00	50.00%	2.50
4-10 小时	8.00	10.00%	0.80
10-16 小时	11.00	1.00%	0.11
合计	-	1	4.65

综上所述，白天每车位停车费率约为4.00元/次，由于本项目属于人群密集区，尤其周末节假日为甚，周边对停车位的需求量巨大，预

测项目周转率为 3，年运营天数按照 300 天计入。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照 60.00%计算，之后每年按照 5.00%的速度增长，增长至 90.00%不再增加。

（6）充电桩收入

①数量：

本项目共按照地上车位总数的 20%设置充电桩，共 20 个，日用电时间按照 4h 计入。其中运营期内充电桩年耗电量按照满负荷状态的 30%（即需要系数 0.3）计取，年运营天数按照 300 天计入。

②价格：

根据《平顶山市电动汽车充电桩基础设施专项计划》相关规定，对电动汽车冲换电服务费实行政府指导价管理，国网平顶山供电公司充电服务费(快充)临时标准为 0.65 元/千瓦时，可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。本项目充电服务费按照 0.50 元/千瓦时计取。

③负荷率：

基于谨慎性原则，项目建成后第一年负荷率按照 30.00%计算，之后每年按照 10.00%的速度增长，增长至 50.00%不再增加。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

本项目在实际运营中，产生的水电费主要为服务用房、硬质铺装、绿化等（出租房屋水电自负），耗电约为 49.84 万 kw·h，根据《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号），按照每度电 0.56 元计算；耗水约为 1.26 万吨，根据《郏县发展和改革委员会关于调整郏县城区自来

水价格的批复》（郑发改委〔2021〕78 号文），并且结合该项目实际情况，按照每吨水 4.30 元计算。考虑物价上涨等因素，以后年度每三年按照 2.10%的比率增长。

（2）工资及福利费用

项目建设完成后将成立项目公共服务设施运营机构，共 18 人，人均工资每年按 6.00 万元计入，福利费按工资总额的 14.00%计提。考虑物价上涨因素，工资按照每三年上涨 2.10%计取。

（3）修理费

本项目运营期第一年维修费用按固定资产折旧费的 5.00%估算。本项目工程费用为 10,336.84 万元，按 30 年进行折旧，假设净残值率为 5.00%，运营期第一年维修费用为 16.37 万元。出于谨慎性，修理费按每三年增加 2.10%进行测算。

（4）其他费用

本项目其他费用是指企业行政管理部门为管理和组织营运生产活动的各项费用，包括办公费、电话费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其它管理费用等，其他费用按当年职工工资的 10.00%计入成本。

（5）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用及管理费用按 6.00%测算；销项税不动产租赁收入按 9.00%测算，停车位收入按 9.00%测算，充电桩收入按

13.00%测算，门票、游船、观光车收入按照 6.00%测算；城市维护建设税按照 5.00%计算，教育费附加按照 3.00%计算，地方教育费附加按照 2.00%计算；房产税税率按 12.00%计算；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。

表 5-3　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	增值税	1,185.47									
	销项税	2,403.01	55.88	61.29	66.70	72.76	77.34	81.92	88.51	88.51	88.51
	建设期进项	990.19	990.19								
	运营期进项	227.35	6.98	6.98	6.98	7.12	7.12	7.12	7.25	7.25	7.25
	待抵扣进项税		941.29	886.98	827.26	761.62	691.40	616.60	535.34	454.08	372.82
2	附加税	118.56									
3	房产税	1,311.64									
	折旧	9,165.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33
	债券利息	8,606.25	405.00	405.00	405.00	405.00	400.95	396.90	392.85	388.80	384.75
	利润总额	6,842.11	-190.49	-123.68	-56.88	25.39	90.82	156.25	251.25	255.30	259.35
4	所得税	1,803.27	-	-	-	6.35	22.70	39.06	62.81	63.82	64.84
5	税费合计	4,418.94	32.59	35.31	38.02	47.09	66.15	85.23	111.69	112.70	113.72

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税	-	-	-	-	27.40	83.08	82.94	82.94	82.94	82.79
	销项税	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61
	建设期进项										

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	运营期进项	7.39	7.39	7.39	7.53	23.13	7.53	7.67	7.67	7.67	7.82
	待抵扣进项税	289.60	206.38	123.16	40.08						
2	附加税	-	-	-	-	2.74	8.31	8.29	8.29	8.29	8.28
3	房产税	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88
	折旧	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33
	债券利息	376.65	368.55	360.45	352.35	344.25	336.15	328.05	319.95	311.85	303.75
	利润总额	298.66	306.76	314.86	319.02	176.98	243.83	247.94	256.04	264.14	268.23
4	所得税	74.66	76.69	78.71	79.75	44.24	60.96	61.98	64.01	66.03	67.06
5	税费合计	123.54	125.57	127.59	128.63	123.26	201.23	202.09	204.12	206.14	207.01

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税	82.79	82.79	82.65	82.65	82.65	82.50	82.50	82.50	82.35
	销项税	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61	90.61
	建设期进项									
	运营期进项	7.82	7.82	7.96	7.96	7.96	8.11	8.11	8.11	8.26
	待抵扣进项税									
2	附加税	8.28	8.28	8.27	8.27	8.27	8.25	8.25	8.25	8.24
3	房产税	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88	48.88
	折旧	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33	327.33

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	债券利息	283.50	263.25	243.00	222.75	202.50	162.00	121.50	81.00	40.50
	利润总额	288.48	308.73	324.96	345.21	365.46	401.71	442.21	482.71	518.95
4	所得税	72.12	77.18	81.24	86.30	91.36	100.43	110.55	120.68	129.74
5	税费合计	212.07	217.13	221.04	226.10	231.16	240.06	250.18	260.31	269.21

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、营业收入	**32,999.93**	**759.56**	**829.09**	**898.60**	**987.48**	**1,051.57**	**1,115.67**	**1,213.23**	**1,213.23**
1.门票收入(万元)	19,294.80	424.98	460.40	495.81	557.78	594.96	632.15	702.81	702.81
人次（万人）		23.61	23.61	23.61	24.79	24.79	24.79	26.03	26.03
单价（元/人次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
2.研学体验用房、商业用房租赁收入(万元)	10,931.09	271.58	294.21	316.84	339.47	362.11	384.74	407.37	407.37
出租面积（平方米）		15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
单价（元/平/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
3.游船收入	500.85	10.80	12.15	13.50	14.85	16.20	17.55	18.90	18.90
数量		15	15	15	15	15	15	15	15
单价（元/人次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日运营时长		3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数		200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%
4.观光车收入	417.39	9.00	10.13	11.25	12.38	13.50	14.63	15.75	15.75
数量		25	25	25	25	25	25	25	25
单价（元/人次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
周转次数（次）		3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数		200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%
5.停车场收入(万元)	869.40	21.60	23.40	25.20	27.00	28.80	30.60	32.40	32.40
停车位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
单价（元/个/次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转次数（次）		3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数		300	300	300	300	300	300	300	300
负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
6.充电桩收入(万元)	986.40	21.60	28.80	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
个数		20	20	20	20	20	20	20	20
单价		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
使用时长		4	4	4	4	4	4	4	4
年运营天数		300	300	300	300	300	300	300	300
使用比例		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二、成本支出	**10,189.52**	**217.72**	**220.44**	**223.15**	**236.11**	**255.17**	**274.25**	**304.61**	**305.62**
1.燃料动力费	1,005.43	33.33	33.33	33.33	33.94	33.94	33.94	34.55	34.55
用电量（万度）		49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84
单价（元/度）		0.56	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.58	0.58
用水量（万吨）		1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
单价（元/吨）		4.30	4.30	4.30	4.39	4.39	4.39	4.48	4.48

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
2.工资及福利费	3,767.70	123.12	123.12	123.12	125.79	125.79	125.79	128.46	128.46
管理员工人数（人）		18	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
工资标准(万元/人/年)		6.00	6.00	6.00	6.13	6.13	6.13	6.26	6.26
3.维修费	620.66	16.37	16.37	16.37	16.71	16.71	16.71	17.06	17.06
4.管理费及其他费用	376.78	12.31	12.31	12.31	12.58	12.58	12.58	12.85	12.85
5.税费	4,418.94	32.59	35.31	38.02	47.09	66.15	85.23	111.69	112.70
三、净收益	**22,810.41**	**541.84**	**608.65**	**675.45**	**751.37**	**796.40**	**841.42**	**908.62**	**907.61**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、营业收入	**1,213.23**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**
1.门票收入(万元)	702.81	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91
人次（万人）	26.03	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研学体验用房、商业用房租赁收入(万元)	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37
出租面积（平方米）	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/平/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.游船收入	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日运营时长	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.观光车收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75
数量	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
单价（元/人次）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
5.停车场收入(万元)	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
停车位数量（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/个/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.充电桩收入(万元)	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
个数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
单价	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
使用时长	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
使用比例	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二、成本支出	**306.64**	**320.35**	**322.38**	**324.40**	**329.38**	**444.01**	**401.98**	**406.99**	**409.02**	**411.04**
1.燃料动力费	34.55	35.16	35.16	35.16	35.79	35.79	35.79	36.41	36.41	36.41
用电量（万度）	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84
单价（元/度）	0.58	0.59	0.59	0.59	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.61
用水量（万吨）	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
单价（元/吨）	4.48	4.57	4.57	4.57	4.67	4.67	4.67	4.77	4.77	4.77

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2.工资及福利费	128.46	131.12	131.12	131.12	133.79	133.79	133.79	136.66	136.66	136.66
管理员工人数（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
工资标准(万元/人/年)	6.26	6.39	6.39	6.39	6.52	6.52	6.52	6.66	6.66	6.66
3.维修费	17.06	17.42	17.42	17.42	17.79	137.79	17.79	18.16	18.16	18.16
4.管理费及其他费用	12.85	13.11	13.11	13.11	13.38	13.38	13.38	13.67	13.67	13.67
5.税费	113.72	123.54	125.57	127.59	128.63	123.26	201.23	202.09	204.12	206.14
三、净收益	**906.59**	**927.98**	**925.95**	**923.93**	**918.95**	**804.32**	**846.35**	**841.34**	**839.31**	**837.29**

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、营业收入	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**	**1,248.33**
1.门票收入(万元)	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91	737.91
人次（万人）	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33	27.33
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研学体验用房、商业用房租赁收入(万元)	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37	407.37
出租面积（平方米）	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71	15,087.71

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
单价（元/平/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.游船收入	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日运营时长	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.观光车收入	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.75
数量	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
单价（元/人次）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
5.停车场收入(万元)	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
停车位数量（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
单价（元/个/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.充电桩收入(万元)	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
个数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
单价	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
使用时长	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
使用比例	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二、成本支出	**416.08**	**421.14**	**426.20**	**434.28**	**439.34**	**444.40**	**457.72**	**467.84**	**477.97**	**491.29**
1.燃料动力费	37.04	37.04	37.04	37.66	37.66	37.66	38.29	38.29	38.29	38.92
用电量（万度）	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84	49.84
单价（元/度）	0.62	0.62	0.62	0.63	0.63	0.63	0.64	0.64	0.64	0.65
用水量（万吨）	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
单价（元/吨）	4.87	4.87	4.87	4.97	4.97	4.97	5.07	5.07	5.07	5.18

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
2.工资及福利费	139.54	139.54	139.54	142.41	142.41	142.41	145.49	145.49	145.49	148.56
管理员工人数（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
工资标准(万元/人/年)	6.80	6.80	6.80	6.94	6.94	6.94	7.09	7.09	7.09	7.24
3.维修费	18.54	18.54	18.54	18.93	18.93	18.93	19.33	19.33	19.33	19.74
4.管理费及其他费用	13.95	13.95	13.95	14.24	14.24	14.24	14.55	14.55	14.55	14.86
5.税费	207.01	212.07	217.13	221.04	226.10	231.16	240.06	250.18	260.31	269.21
三、净收益	**832.25**	**827.19**	**822.13**	**814.05**	**808.99**	**803.93**	**790.61**	**780.49**	**770.36**	**757.04**

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	32,999.93			759.56	829.09	898.60	987.48	1,051.57
经营活动现金流出	10,189.52			217.72	220.44	223.15	236.11	255.17
经营活动产生的现金净额	22,810.41			541.84	608.65	675.45	751.37	796.40

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出	13,051.53	10,000.00	3,051.53					
投资活动产生的现金净额	-13,051.53	-10,000.00	-3,051.53					
三、融资活动产生的现金	-							
财政资金	4,051.53	1,000.00	3,051.53					
债券资金	9,000.00	9,000.00	-					
银行借款	-							
偿还债券本金	9,000.00						90.00	90.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	8,606.25			405.00	405.00	405.00	405.00	400.95
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-4,554.72	10,000.00	3,051.53	-405.00	-405.00	-405.00	-495.00	-490.95
四、净现金流量	5,204.16	-	-	136.84	203.65	270.45	256.37	305.45
五、累计现金流量	5,204.16	-	-	136.84	340.49	610.94	867.31	1,172.76

（续）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,115.67	1,213.23	1,213.23	1,213.23	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33
经营活动现金流出	274.25	304.61	305.62	306.64	320.35	322.38	324.40	329.38
经营活动产生的现金净额	841.42	908.62	907.61	906.59	927.98	925.95	923.93	918.95

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	90.00	90.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	396.90	392.85	388.80	384.75	376.65	368.55	360.45	352.35
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-486.90	-482.85	-478.80	-564.75	-556.65	-548.55	-540.45	-532.35
四、净现金流量	354.52	425.77	428.81	341.84	371.33	377.40	383.48	386.60
五、累计现金流量	1,527.28	1,953.05	2,381.86	2,723.70	3,095.03	3,472.43	3,855.91	4,242.51

（续）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33
经营活动现金流出	444.01	401.98	406.99	409.02	411.04	416.08	421.14	426.20
经营活动产生的现金净额	804.32	846.35	841.34	839.31	837.29	832.25	827.19	822.13

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	450.00	450.00	450.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	344.25	336.15	328.05	319.95	311.85	303.75	283.50	263.25
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-524.25	-516.15	-508.05	-499.95	-491.85	-753.75	-733.50	-713.25
四、净现金流量	280.07	330.20	333.29	339.36	345.44	78.50	93.69	108.88
五、累计现金流量	4,522.58	4,852.78	5,186.07	5,525.43	5,870.87	5,949.37	6,043.06	6,151.94

（续）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33	1,248.33
经营活动现金流出	434.28	439.34	444.40	457.72	467.84	477.97	491.29
经营活动产生的现金净额	814.05	808.99	803.93	790.61	780.49	770.36	757.04

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	450.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	243.00	222.75	202.50	162.00	121.50	81.00	40.50
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-693.00	-672.75	-1,102.50	-1,062.00	-1,021.50	-981.00	-940.50
四、净现金流量	121.05	136.24	-298.57	-271.39	-241.01	-210.64	-183.46
五、累计现金流量	6,272.99	6,409.23	6,110.66	5,839.27	5,598.26	5,387.62	5,204.16

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		405.00	405.00	
第 2 年		405.00	405.00	
第 3 年		405.00	405.00	541.84
第 4 年		405.00	405.00	608.65
第 5 年		405.00	405.00	675.45
第 6 年	90.00	405.00	495.00	751.37
第 7 年	90.00	400.95	490.95	796.40
第 8 年	90.00	396.90	486.90	841.42
第 9 年	90.00	392.85	482.85	908.62
第 10 年	90.00	388.80	478.80	907.61
第 11 年	180.00	384.75	564.75	906.59
第 12 年	180.00	376.65	556.65	927.98
第 13 年	180.00	368.55	548.55	925.95
第 14 年	180.00	360.45	540.45	923.93
第 15 年	180.00	352.35	532.35	918.95
第 16 年	180.00	344.25	524.25	804.32
第 17 年	180.00	336.15	516.15	846.35
第 18 年	180.00	328.05	508.05	841.34
第 19 年	180.00	319.95	499.95	839.31
第 20 年	180.00	311.85	491.85	837.29
第 21 年	450.00	303.75	753.75	832.25
第 22 年	450.00	283.50	733.50	827.19
第 23 年	450.00	263.25	713.25	822.13
第 24 年	450.00	243.00	693.00	814.05

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	450.00	222.75	672.75	808.99
第 26 年	900.00	202.50	1,102.50	803.93
第 27 年	900.00	162.00	1,062.00	790.61
第 28 年	900.00	121.50	1,021.50	780.49
第 29 年	900.00	81.00	981.00	770.36
第 30 年	900.00	40.50	940.50	757.04
合计	9,000.00	9,416.25	18,416.25	22,810.41
本息覆盖倍数	**1.24**			

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为郑县三苏园景区综合提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十二月九日

请于每年1月1日至6月30

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　李宣丽

Full name

性　　别　女

Sex

出生日期　1993-01-05

Date of birth

工作单位　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

Working unit

身份证号码　410881199301058548

Identity card No.



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

4101055388559

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370100010222

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 07 月 16 日

Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

此件与原件一致

再次复印无效

安阳老城区旅游基础设施改造一期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字（2021）第0755号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年七月十四日

目　录

一、项目概况 4
（一）项目情况 4
（二）项目建设周期 9
（三）投资估算与资金筹措方式 9
二、应付债券本息情况 22
三、项目收益情况 24
（一）基本假设条件及依据 24
（二）项目运营收入分析 25
（三）项目运营成本分析 35
（四）净收益分析 38
（五）本息覆盖倍数 52
四、总体评价结果 52
五、使用限制 53

安阳老城区旅游基础设施改造一期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字（2021）第 0755 号

我们接受安阳市文化旅游发展集团有限责任公司的委托，对安阳老城区旅游基础设施改造一期项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供安阳老城区旅游基础设施改造一期项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

1、项目位置

1）西大街旅游基础设施改造

建设地点：西大街（南大街-彰德路）-西大街沿线建筑及部分重点院落,用地地点约 2.15 公顷。

2）城隍庙-高阁寺旅游基础设施改造

建设地点：文峰南街-县前街-马号街-新华街（彰德府旧址）-鼓楼东街沿线建筑及部分重点院落，用地地点约 3.68 公顷。

3）东南角楼旅游基础设施改造

建设地点：东南角楼及其周边，沿东南马道外围，东至东护城河，南至南护城河，西至乔家巷，北至东南营街，用地地点约 1.95 公顷。

4）三角湖旅游基础设施改造

建设地点：三角湖片区，北至西冠，东至白塔寺街，西至西马道一巷（含西侧老城区建筑），南至三角湖公园。用地约 5.68 公顷。

5）护城河旅游基础设施改造

建设地点：为护城河向内延伸约 50 米区域（包括绿化带），具体范围为彰德路以东，文明大道以北，东风路以西，文峰大道以南的护城河及其周边区域，整治范围占地约 16.35 公顷。

6）游客服务中心工程

建设地点：游客服务中心地点位于古城北侧核心区域内，紧邻仓巷街历史文化街区和马莲坑水系景观片区，原“中原宾馆”所在地。

2、项目参与单位

1）主管部门

安阳市住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2）项目单位

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	安阳市文化旅游发展集团有限责任公司
统一社会信用代码	914105006897380123
住所	安阳市文峰区文峰大道东段市财政大楼六楼
负责人	李友成
登记机关	安阳市市场监督管理局

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3、建设规模与内容

安阳老城区旅游基础设施改造一期项目，用地范围约31.59公顷。主要包括三部分内容：老城旅游基础设施改造工程、游客服务中心工程、护城河旅游基础设施改造工程。其中，经安阳市古城保护整治复兴工程指挥部研究，安阳市住房和城乡建设局、安阳市文化旅游发展集团有限责任公司决定，护城河旅游基础设施改造工程使用项目单位安阳市文化旅游发展集团有限责任公司自有资本金进行改造提升。

3.1 老城旅游基础设施改造工程：

工程范围为西大街旅游基础设施改造、城隍庙-高阁寺旅游基础设施改造、东南角楼旅游基础设施改造、三角湖旅游基础设施改造。

1、西大街旅游基础设施改造

建设范围：西大街（南大街-彰德路）-西大街沿线建筑及部分重点院落,用地范围约 2.15 公顷。

建设规模：沿线约 700 米，街区道路面积 5740 平方米；沿街两侧建筑物约 158 栋，建筑面积约 15027 平方米。重点修复院落 11 处，现状建筑面积 4850 平方米，需修复的建筑面积为 4069 平方米，院内需整修空地面积 1557 平方米。

建设内容：周边街道整治、部分重点院落修复、旅游配套设施建设、道路建设、供水供电设施、环卫处理设施、消防设施、安防监控设施、解说教育系统以及环境整治、旅游交通引导标识系统等。

2、城隍庙-高阁寺旅游基础设施改造

建设范围：文峰南街-县前街-马号街-新华街（彰德府旧址）-鼓楼东街沿线建筑及部分重点院落，用地范围约 3.68 公顷。

建设规模：沿线长度约 770 米，街区道路面积 5670 平方米；沿街两侧建筑约 118 栋，建筑面积约 11814 平方米；重点修复院落 10 处,现状建筑面积 20797 平方米；需修复的建筑面积为 13426 平方米，院内需整修空地面积 10061 平方米。

建设内容：周边街道整治、部分重点院落修复、旅游配套设施建设、道路建设、供水供电设施、环卫处理设施、消防设施、安防监控设施、

解说教育系统以及环境整治、旅游交通引导标识系统等。

3、东南角楼旅游基础设施改造

建设范围：东南角楼及其周边，沿东南马道外围，东至东护城河，南至南护城河，西至乔家巷，北至东南营街，用地范围约 1.95 公顷。

建设规模：新建东南角楼及城墙，复建仿古配套设施建筑面积 16000 平方米，其中地上附属仿古商业建筑 10000 平方米，国学文化

教育培训基地 3000 平方米、红色教育培训基地 3000 平方米；公共景

观与广场铺装约 6500 平方米，道路铺装 5500 平方米，绿化约 5000

平方米，恢复城内原有水系约 3000 平方米，地上三星级旅游卫生间 500 平方米。

建设内容：东南角楼及城墙修复、仿古商业建筑修缮、旅游配套设施建设、道路建设、公共景观与广场铺装建设、水系建设（人工湖）、解说教育系统以及环境整治、旅游交通引导标识系统等。增设国学文化教育培训、红色教育基地培训。增设多媒体工程，主要包括裸眼 3D 灯光秀（展示安阳文化），城墙电影、实景演出（将城墙作为荧幕播放反映安阳特色历史文化的电影或纪录片）。

4、三角湖旅游基础设施改造

建设范围：三角湖片区，北至西冠，东至白塔寺街，西至西马道一巷（含西侧老城区建筑），南至三角湖公园。用地约 5.68 公顷。

建设规模：建筑面积约 44800 平方米，需修复的建筑面积为 35840 平方米，其中重点修复院落 3 处（小白塔、三官庙、王氏民居），占地

5560 平方米，现状建筑面积 3100 平方米；需修复的建筑面积为 2700 平方米，院内需整修空地面积 3000 平方米。道路 12 条，长度约 1950 米，道路面积约 13650 平方米。

建设内容：周边街道整治、部分重点院落修复、旅游配套设施建设、道路建设、供水供电设施、环卫处理设施、消防设施、安防监控设施、解说教育系统以及环境整治、旅游交通引导标识系统等。

3.2 护城河旅游基础设施改造：

经安阳市古城保护整治复兴工程指挥部研究决定，护城河旅游基础设施改造工程使用项目单位自有资金进行改造提升。

3.3 游客服务中心工程：

建设范围：游客服务中心地点位于古城北侧核心区域内，紧邻仓巷街历史文化街区和马莲坑水系景观片区，原“中原宾馆”所在地。

建设规模：游客服务中心工程对原“中原宾馆”遗留建筑 10 栋，建筑面积 27653 平方米进行改造，建设中心广场地下车库 5417 平方米。

建设内容：根据古城保护发展需要，安阳文旅集团拟通过对原“中原宾馆”遗留建筑进行升级改造，在对原有建筑物不做重大调整的基础上进行精细化设计、升级改造、仿古修缮等，将原建筑物进行重新利用与合理经营，建设安阳古城游客服务中心，更好的为安阳古城旅游提供全方位综合服务。

本项目通过对原“中原宾馆”遗留建筑物进行局部结构加固，改造原有的强弱电系统、消防系统、采暖系统、照明系统、给排水系统等；增加中心广场地下车库，道路铺设、管网更换维修、设备机房维修、绿

化、修缮围墙及其他附属设施；增设剧场文艺演出所需设施；增设旅游配套交通服务专线等设施。

项目建成后，游客服务中心将承担住宿、餐饮、演出、景区小交通换乘、游客引导、咨询投诉等诸多功能。其中，餐饮部分以安阳传统菜肴和特色小吃为主，满足游客对品尝安阳特色美食的需求，并推出预加工食品，将安阳美食变为安阳特产，变为游客手中的“安阳礼物”。原大会堂将升级为剧场，通过改编安阳真实的历史事件，演绎安阳老城上千年的历史变迁。将殷商文化、曹魏文化、彰德府城文化融合其中，为游客奉上饱含安阳风土人情和深厚文化底蕴的视觉盛宴。通过升级改造使游客中心成为老城旅游的集中服务站和对外展示的窗口，更好地为老城游客进行服务。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 5 年，开工日期 2021 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资为 124,152.67 万元，其中：建设工程费用 91,803.46 万元，工程建设其他费用 10,652.72 万元、预备费 8,196.49 万元，建设期利息 13,500.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）			
		建安工程费	设备购置费	其他	合计
一	建设工程费用	**86,553.46**		**5,250.00**	**91,803.46**

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）			
		建安工程费	设备购置费	其他	合计
（一）	**老城旅游基础设施改造工程**	**59,828.46**			**59,828.46**
1	西大街、城隍庙-高阁寺产业片区	25,716.07			
2	东南角楼景观区域	13,805.22			
3	三角湖景观区域	20,307.17			
（二）	**护城河旅游基础设施改造工程**	**10,140.81**			**10,140.81**
1	水环境治理	2,791.88			
2	旅游基础设施建设	6,948.93			
3	护城河游船	400.00			
（三）	**游客服务中心**	**16,584.19**		**5,250.00**	**21,834.19**
1	主体装修工程	9,614.38			
2	地下车库建设	2,334.73			
3	室外工程	3,922.69			
4	设备及配套系统	712.40			
5	剧场布展			5,000.00	
6	景区观光车等配套设施			250.00	
二	**工程建设其他费用**				**10,652.72**
1	建设单位管理费				874.43
2	前期咨询编制				80.00
3	工程设计费				2,667.20
4	规划设计费				533.44
5	工程勘察费				80.02
6	工程监理费				918.03
7	文物勘探费				187.00
8	文物保护费				600.00
9	工程造价咨询费				183.61
10	施工图审图费				133.36
11	编制环境影响报告书				90.00
12	工程保险费				275.41
13	扬尘污染防治费				2,754.10
14	城市基础设施配套费				358.08
15	场地准备及临时设施费				918.03
三	**基本预备费**				**8,196.49**
四	**建设期利息**				**13,500.00**
五	**建设总投资**				**124,152.67**

西大街、城隍庙-高阁寺旅游基础设施改造工程投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建安工程费	设备购置及其他费	合计
一	建设工程费用			25,716.07
(一)	建筑物修复	19,483.90		19,483.90
1.1	沿街建筑修复	10,736.40		10,736.40
1.2	重点院落建筑修复	8,747.50		8,747.50
1.3	消防工程	536.82		536.82
(二)	室外工程	3,950.97	1,100.00	5,050.97
2.1	街区道路	1,026.90		1,026.90
2.2	院落空地整修	1,394.16		1,394.16
2.3	室外配套管网	1,529.91		1,529.91
2.3.1	室外给水工程	73.50		73.50
2.3.2	室外污水工程	102.90		102.90
2.3.3	室外雨水工程	102.90		102.90
2.3.4	配电工程	354.69		354.69
2.3.5	信息工程	22.05		22.05
2.3.6	燃气工程	44.10		44.10
2.3.7	照明工程	692.85		692.85
2.3.8	亮化工程		800.00	800.00
2.39	道路绿化	136.92		136.92
2.3.10	污水处理设施		100.00	100.00
2.3.11	安防监控设施		50.00	50.00
2.4	解说教育系统、旅游交通引导标识系统		150.00	150.00
（三）	违建拆除、垃圾清运	1,181.20		1,181.20
3.1	违建拆迁	570.64		570.64
3.2	垃圾清运	610.56		610.56

东南角楼旅游基础设施改造工程估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建安工程费	设备购置及其他费	合计
一	建设工程费用			13,805.22
(一)	古城东南角楼及城墙修复、亮化工程	2,300.00	400.00	2,700.00
1.1	角楼及城墙修复	2,300.00		2,300.00
1.2	亮化工程		400.00	400.00
1.3	消防工程	200.00		200.00
(二)	公共绿地绿化工程	290.00		290.00
2.1	绿化工程	250.00		250.00
2.2	景观石	20.00		20.00
2.3	清运杂草	20.00		20.00
（三）	道路铺装	349.30		349.30
3.1	室外道路及硬化	192.50		192.50
3.2	室外雨污水	156.80		156.80
(四)	公共景观及广场铺装	227.50		227.50
(五)	人工湖	360.00		360.00
（六）	地上附属仿古商业建筑	3,200.00		3,200.00
6.1	土建工程	2,500.00		2,500.00
6.2	装饰工程	500.00		500.00
6.3	电气	160.00		160.00
6.4	给排水工程	40.00		40.00
（七）	国学文化教育培训基地	960.00		960.00

7.1	土建工程	750.00		750.00
7.2	装饰工程	150.00		150.00
7.3	电气	48.00		48.00
7.4	给排水工程	12.00		12.00
7.5	消防工程	30.00		30.00
（八）	红色教育培训基地	960.00		960.00
8.1	土建工程	750.00		750.00
8.2	装饰工程	150.00		150.00
8.3	电气	48.00		48.00
8.4	给排水工程	12.00		12.00
8.5	消防工程	30.00		30.00
（九）	裸眼 3D 灯光秀		2,740.02	2,740.02
9.1	多媒体硬件系统		1,537.02	1,537.02
9.2	中控管理系统		87.00	87.00
9.3	剧场布展及专修		1,116.00	1,116.00
（十）	城墙电影、实景演出		1,400.00	1,400.00
10.1	剧场布展及专修		1,000.00	1,000.00
10.2	声光电设备		400.00	400.00
（十一）	地上三星级旅游卫生间	150.00		150.00
（十二）	违建拆除、垃圾清运	468.40		468.40
12.1	违建拆迁	70.00		70.00
12.2	垃圾清运	398.40		398.40

三角湖旅游基础设施改造工程估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建安工程费	设备购置及其他费	合计
一	建设工程费用	19,383.17		19,383.17
(一)	建筑物修复	15,686.00		15,686.00
1.1	沿街建筑修复	14,336.00		14,336.00
1.2	重点院落建筑修复	1,350.00		1,350.00
1.3	消防工程	716.80		716.80
(二)	室外工程	3,185.87		3,185.87
2.1	街区道路	1,228.50		1,228.50
2.2	院落空地整修	420.00		420.00
2.3	室外配套管网	1,537.37	650.00	2,187.00
2.3.1	室外给水工程	97.50		97.50
2.3.2	室外污水工程	136.50		136.50
2.3.3	室外雨水工程	136.50		136.50
2.3.4	配电工程	308.32		308.32
2.3.5	信息工程	29.25		29.25
2.3.6	燃气工程	97.50		97.50
2.3.7	照明工程	568.00		568.00
2.3.8	亮化工程		500.00	500.00
2.3.9	道路绿化	163.80		163.80
2.3.10	污水处理设施		100.00	100.00
2.3.11	安防监控设施		50.00	50.00
2.4	旅游设施		124.00	124.00
2.4.1	休憩亭榭		25.00	25.00
2.4.2	休憩凳椅		9.00	9.00
2.4.3	移动旅游厕所		90.00	90.00

2.5	解说教育系统、旅游交通引导标识系统		150.00	150.00
（三）	违建拆除、垃圾清运	511.30		511.30
3.1	违建拆迁	28.00		28.00
3.2	垃圾清运	483.30		483.30

护城河旅游基础设施改造工程估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）		
		建筑安装费	设备购置及其他费	合计
一	建设工程费用	8,641.98	998.83	10,140.81
(一)	水环境治理	2,791.88		2,791.88
1.1	河底淤泥清运	745.12		745.12
1.2	径流疏浚	13.80		13.80
1.3	棚盖拆除	117.36		117.36
1.4	河岸整修	119.60		119.60
1.5	桥梁	1,520.00		1,520.00
1.5.1	道路桥梁	1,320.00		1,320.00
1.5.2	景观桥	200.00		200.00
1.6	栏杆	276.00		276.00
(二)	河岸基础设施建设	5,850.10	598.83	6,948.93
2.1	绿化工程	4,900.00		4,900.00
2.1.1	绿化	4,095.00		4,095.00
2.1.2	土方工程	184.00		184.00
2.1.3	铺装广场	621.00		621.00
2.2	配套设施		598.83	598.83
2.2.1	配套管理用房		460.00	460.00
2.2.2	雕塑、小品		100.00	100.00
2.2.3	坐凳		10.35	10.35
2.2.4	垃圾桶		1.38	1.38
2.2.5	指示牌		2.10	2.10
2.2.6	健身器材		25.00	25.00
2.3	配套市政工程	950.10		950.10
2.3.1	道路工程	420.00		420.00

2.3.2	室外给水工程	86.00		86.00
2.3.3	室外污水工程	112.00		112.00
2.3.4	室外雨水工程	80.50		80.50
2.3.5	配电工程	120.00		120.00
2.3.6	变配电设备及安装	80.00		80.00
2.3.7	信息工程	20.70		20.70
2.3.8	燃气工程	30.90		30.90
2.4	亮化工程		500.00	500.00
（三）	护城河游船		400.00	400.00

游客服务中心工程投资估算表

序号	估算金额（万元）					
	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	13,276.83	1,230.961	7,270.98	55.42	21,834.19
（一）	主体装修工程	8,357.62	497.754	759.00		9,614.38
1	房屋加固	2,765.30				2,765.3
2	装饰装修工程	5,592.32	497.754	759.00		6,849.08
2.1	原客房楼公共区装修	826.57				826.57
2.2	原客房楼装修	1,371.15		759.00		2,130.15
2.3	原好世界综合楼	880.92				880.92
2.4	原安阳大会堂	360.00				360.00
2.5	原洗浴中心	449.00				449.00
2.6	原办公楼	100.80				100.80
2.7	房屋外装修（含窗）	1,382.65				1,382.65
2.8	装饰装修垃圾拆除清运	221.22				221.22
2.9	消防工程		497.754			497.75
（二）	地下车库建设	1,950.12	384.607			2,334.73
2.1	建筑装饰	1,950.12				1,950.12
2.2	电力照明		86.672			86.67
2.3	给、排水		113.757			113.76
2.4	防排烟		86.672			86.67
2.5	消防工程		97.506			97.51
（三）	室外工程	2,969.09	348.6	605.00		3,922.69

1	主楼、大门、院区改造及其他附属工程	611.80	262.2			874.00
1.1	广告墙	56.00	24.00			80.00
1.2	玻璃栏板	252.00	108.00			360.00
1.3	铁艺栅栏	52.50	22.5			75.00
1.4	LED 广告位	210.00	90.00			300.00
1.5	块料楼地面	35.00	15.00			50.00
1.6	大门和门岗房改造	6.30	2.7			9.00
2	室外工程	2,357.29	41.4			2,398.69
2.1	室外道路及硬化	214.20				214.20
2.2	室外景观绿化	255.00				255.00
2.3	室外给排水	890.33				890.33
2.4	消防工程	623.23				623.23
2.6	室外供电通信工程	373.94				373.94
2.7	景观石		40.00			40.00
2.8	清运杂草	0.6	1.4			2.00
3	室外照明工程		45.00	105.00		150.00
4	亮化工程			500.00		500.00
（四）	设备及配套系统			5,656.98	55.42	712.4
1	中央空调机组			7.00		7.00
2	电梯			90.00		90.00
3	卫星地面接收系统			1.48		1.48
4	消防控制系统			95.00		95.00
5	安全监控系统			2.5		2.5
6	总机话务切转系统			5.00		5.00
7	洗衣设备、干洗熨烫			6.00		6.00
8	高低压双回路配电系统			8.00		8.00
9	自备自来双水源			2.00		2.00
10	高档音响等设备			200.00		200.00

11	放映设备			90.00		90.00
12	后厨配备高档现代厨具、保鲜柜、消毒设备、冷库若干			150.00		150.00
13	剧场文艺演出声光电设备			5,000.00		5,000.00
14	安装调试				55.42	55.42
（五）	景区观光车等配套设施			250.00		250.00

2、资金筹措计划

本项目总投资 124,152.67 万元，其中企业自有资金 37,152.67 万元；拟申请债券资金 87,000.00 万元。

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	37,152.67	29.92%
	财政资金	-	-
	专项债券资金	-	-
	小计	37,152.67	29.92%
2.债务资金	专项债券资金	87,000.00	70.08%
	银行贷款	-	-
	小计	87,000.00	70.08%
合计		124,152.67	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 29.92%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	2023	2024	2025	金额
资本金	企业自有资金	10,000.00	19,000.00	8,152.67			37,152.67
	财政资						

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	2023	2024	2025	金额
	金						
	专项债券资金	-	-				
	小计	10,000.00	19,000.00	8,152.67			37,152.67
债务资金	专项债券资金	11,000.00	29,000.00	20,000.00	20,000.00	7,000.00	87,000.00
	银行贷款	-	-				-
	小计	11,000.00	29,000.00	20,000.00	20,000.00	7,000.00	87,000.00
合计		21,000.00	48,000.00	28,152.67	20,000.00	7,000.00	124,152.67
占比		16.91%	38.66%	22.68%	16.11%	5.64%	100.00%

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

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。

二、应付债券本息情况

本项目建设总投资 124,152.67 万元，计划申请使用债券资金总额 87,000.00 万元，其中，2021 年度已使用 11,000.00 万元，2022 年度已使用 6,500.00 万元，2023 年度申请 42,500.00 万元，2024 年度申请

20,000.00 万元，2025 年度申请 7,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024	2025	合计
1．计划使用	11,000.00	6,500.00	42,500.00	20,000.00	7,000.00	87,000.00
2．期限	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	债券存续期从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。已兑付本金不再计息。				
6．备注	本项目在 2021 年 11 月“2021 年河南省专项债券六十六期（社会事业专项债）”中已发行 11,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.68%。**本项目在 2022 年 10 月“2022 年河南省专项债券七十期(社会事业专项债)”中已发行 6,500.00 万元，期限 30 年，利率 3.24%**					

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5%计算）：

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	6,500.00		17,500.00	4.50%	787.50	787.50
第 3 年	17,500.00	42,500.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 4 年	60,000.00	20,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
第 5 年	80,000.00	7,000.00		87,000.00	4.50%	3,915.00	3,915.00
第 6 年	87,000.00		-	87,000.00	4.50%	3,915.00	3,915.00
第 7 年	87,000.00		65.00	86,935.00	4.50%	3,915.00	3,980.00
第 8 年	86,935.00		490.00	86,445.00	4.50%	3,912.08	4,402.08
第 9 年	86,445.00		690.00	85,755.00	4.50%	3,890.03	4,580.03
第 10 年	85,755.00		760.00	84,995.00	4.50%	3,858.98	4,618.98
第 11 年	84,995.00		760.00	84,235.00	4.50%	3,824.78	4,584.78
第 12 年	84,235.00		825.00	83,410.00	4.50%	3,790.58	4,615.58
第 13 年	83,410.00		1,250.00	82,160.00	4.50%	3,753.45	5,003.45

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 14 年	82,160.00		1,450.00	80,710.00	4.50%	3,697.20	5,147.20
第 15 年	80,710.00		1,520.00	79,190.00	4.50%	3,631.95	5,151.95
第 16 年	79,190.00		1,520.00	77,670.00	4.50%	3,563.55	5,083.55
第 17 年	77,670.00		1,520.00	76,150.00	4.50%	3,495.15	5,015.15
第 18 年	76,150.00		1,520.00	74,630.00	4.50%	3,426.75	4,946.75
第 19 年	74,630.00		1,520.00	73,110.00	4.50%	3,358.35	4,878.35
第 20 年	73,110.00		1,520.00	71,590.00	4.50%	3,289.95	4,809.95
第 21 年	71,590.00		1,520.00	70,070.00	4.50%	3,221.55	4,741.55
第 22 年	70,070.00		1,715.00	68,355.00	4.50%	3,153.15	4,868.15
第 23 年	68,355.00		2,990.00	65,365.00	4.50%	3,075.98	6,065.98
第 24 年	65,365.00		3,590.00	61,775.00	4.50%	2,941.43	6,531.43
第 25 年	61,775.00		3,800.00	57,975.00	4.50%	2,779.88	6,579.88
第 26 年	57,975.00		3,800.00	54,175.00	4.50%	2,608.88	6,408.88
第 27 年	54,175.00		4,125.00	50,050.00	4.50%	2,437.88	6,562.88
第 28 年	50,050.00		6,250.00	43,800.00	4.50%	2,252.25	8,502.25
第 29 年	43,800.00		7,250.00	36,550.00	4.50%	1,971.00	9,221.00
第 30 年	36,550.00		18,600.00	17,950.00	4.50%	1,644.75	20,244.75
第 31 年	17,950.00		7,600.00	10,350.00	4.50%	807.75	8,407.75
第 32 年	10,350.00		6,950.00	3,400.00	4.50%	465.75	7,415.75
第 33 年	3,400.00		2,700.00	700.00	4.50%	153.00	2,853.00
第 34 年	700.00		700.00	0.00	4.50%	31.50	731.50
合计		87,000.00	87,000.00	2,010,000.00		94,365.00	181,365.00

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

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7、根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑居民消费价格上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8、建设期运营收益预测假设：本项目每期债券存续期 30 年，建设期 5 年，本项目测算数据基础为大部分项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年）。

（二）项目运营模式

按照实施计划，债券资金将由在安阳市文化旅游发展集团有限责任公司依据施工进度，拨付给安阳古城保护发展有限责任公司，由安阳古城保护发展有限责任公司全权负责本项目具体施工建设与后期运营。项目未来产生的收益收缴由安阳古城保护发展有限责任公司负责，通过景区基础设施经营产生的收益，用于偿还专项债本息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的租赁收入、物业费收入、电子讲解器租赁收入、游客服务中心收入、停车位收入、广告

牌出租收入、培训收入、剧场文艺演出门票收入作为债券还款资金来源。

收入可实现性分析：

（1）产权问题

根据安阳市古城保护整治复兴工程指挥部第 103 次古城保护工作会议纪要（〔2021〕9 号）要求，南半城资产将尽快注入古城公司（资产明细见附件）。涉及征收、办理过户的院落、房产等固定资产共计 1138 套，均已于 2021 年 9 月 15 日完成房产证、土地证注销工作（固定资产详情见附件），并在 2021 年 9 月 29 日发行的《安阳日报》进行专版公示。

安阳老城区旅游基础设施改造一期项目涉及需征收院落、房产等固定资产 1138 套，面积为 86423.38 平方米。因征收补偿过程中存在一户多证、夫妻双方名下共有房产等特殊情况，均补偿至户主提供单一账户中，故实际需补偿户数为 1064 户。文峰区财政局在办理资产划转过程中，依据补偿至个人账户 1064 户银行回执单及办事处提供的征收明细表进行资产划转。（详见资产过户明细表）

截至 2022 年 9 月 1 日，已完成征收房屋资产 1138 户，补偿至个人账户 1064 户，完成补偿面积为 86423.38 平方米，至此安阳老城区旅游基础设施改造一期项目所涉及资产均已完成过户与补偿。

安阳古城保护发展有限责任公司为进一步提升安阳经济活力，改善古城旅游基础设施条件，优化营商环境、吸引外部投资，已出具股东会一致行动决议，明确由安阳市文化旅游发展集团有限责任公司作

为项目主体开展《安阳老城区旅游基础设施改造一期项目》专项债申报及相关工作。**该项目产生的收益优先用于偿还专项债本息，**在保障专项债还本付息的前提下，额外收益按照安阳古城保护发展有限责任公司股权比例正常进行分红。

因此，安阳老城区旅游基础设施改造一期项目内所涵盖的沿街建筑租赁收入可以归入项目单位，保障偿付专项债本息。

（2）年旅游人次说明

根据《（河南省）安阳市国民经济和社会发展统计公报》2018 年安阳市总接待旅游人次为 5338.90 万人次，2019 年安阳市总接待旅游人次为 4967.82 万人次，由于疫情影响 2020 年安阳市总接待旅游人次为 2738.70 万人次，2019-2020 三年平均年旅游人次为 4348.47 万人次；保守预计安阳古城旅游人次占安阳年旅游人次的 5%；另依据已建成的仓巷街与部分已开放县前街实际调研数据，节假日高峰期日均接待旅游人数最高突破 9 万人，截止 2021 年 10 月末当年接待旅游人数已超 350 万人，预计全年接待旅游人数将超 400 万人。待本项目实施后，旅游基础设施改善，旅游环境提升，年接待人数仍有较大增长空间；再者根据台儿庄古城官方统计台儿庄古城 2017、2018、2019 年三年年旅游人次分别为 581.86 万人次、701.60 万人次、770.00 万人次；出于谨慎考虑，安阳老城区的年旅游人次在债券存续期按 100.00 万人次进行测算。

（3）收益实现年份说明

本项目主体建设内容为修缮、改造，项目整体建设工期为 5 年。

本项目建设期第 1-3 年内，主要建设内容为西大街、城隍庙-高阁寺旅游基础设施改造、东南角楼旅游基础设施改造、三角湖旅游基础设施改造。依据可研报告实地调研内容，结合可产生收益的资产实际情况，从项目开工后第三年开始，房屋、院落等设施即可陆续释放经济潜力，产生项目收益。因此，租赁收入、物业费收入、电子讲解器租赁收入自第三年起即可伴随项目进程陆续住建产生收益。本项目建设期第 3-5 年，主要建设内容为对游客服务中心项目进行改造、修缮、设备安装、调试，项目完工后对应的游客服务中心、剧场文艺演出将产生住宿、餐饮、培训、停车、演出门票等收入。

1、项目运营模式

安阳市住房和城乡建设局是项目单位，负责项目识别、发起、招标、建设管理和监督、资金拨付、竣工验收、国资管理、收益收缴、存续期管理等工作；安阳市住房和城乡建设局招标，安阳市文化旅游发展集团有限责任公司通过公开竞争性方式中标本项目，承担项目建设工作；安阳市住房和城乡建设局为提高运营效率，体现专业人干专业事的原则，通过公开招标方式选定服务供应商--安阳古城保护发展有限责任公司。

2、租赁收入

本项目建成后可用于租赁的建筑面积有：沿街建筑 62,681.00 平方米、院落建筑 28,747.00 平方米、商业街建筑 10,000.00 平方米。可用于租赁的沿街建筑、院落等固定资产，目前均已上过户完毕。

依据本项目选址相同区域、相邻街道现有商铺出租合同，即文峰

区住房和城乡建设局对外签订的房屋租赁合同（合同编号：XQJ-2020-0014、XQJ-2020-005、XQJ-2020-0013），月租金为每平方米 100 元。考虑到项目初入市场，出于审慎性考虑，本项目沿街建筑和商业街建筑出租价格按照出租价格按 60 元/㎡/月进行测算；院落建筑出租价格按照出租价格按 50 元/㎡/月进行测算，考虑居民价格上涨因素，债券存续期按照每年 2.50%的增长率每 5 年增长一次。建设期第三年开始营收出租率按照 40%，以后期间按照 10%进行增长，增长至 95%不再增长。

3、物业费收入

结合市场情况，商业设施类物业管理普遍要高于住宅类，收费基本在 3-5 元/㎡/月，通过调研安阳市的物业市场，结合项目所在区域，本项目物业费按照 2 元/㎡/月，考虑居民消费水平上涨因素，物业费每 5 年按照 12%进行增长，出租率按照租赁出租赁进行测算。

4、电子讲解器租赁收入

本项目是围绕安阳市老城区旅游基础设施进行的改造提升工程，服务于多个重点文物保护单位、国内外知名景点与多条著名历史文化街区，提供电子讲解器是提升安阳老城区旅游基础设施整体水平与综合服务能力的迫切需求。

参照安阳本地同类旅游信息数据，本项目电子讲解器租赁按照每人每次 20 元定价，租赁人数按旅游总人数的 15%进行估算。

安阳本地同类旅游信息如下表：

序号	名称	讲解器租赁

序号	名称	讲解器租赁
1	中国文字博物馆	自助语音导览机：微信扫码，押金 99 元，租金 20 元/台（语言包括中、英）。
2	安阳博物馆	押金 100 元，租金 30 元/台。
3	袁林	押金 80 元，租金 30 元/台。
4	殷墟	押金 99 元，租金 30 元/台。

其他地区讲解器租赁数据如下：

年份	光山县斛山寨战斗纪念地		鹤壁市大伾山（浮丘山）景区	
	单价（元/台）	占旅游人数的比例	单价（元/台）	占旅游人数的比例
2018	20.00	25.00%	18.00	18.00%
2019	25.00	27.00%	20.00	21.00%
2020	30.00	29.00%	25.00	25.00%
平均	**25.00**	**27.00%**	**21.00**	**21.33%**

5、游客服务中心收入

游客服务中心现为中原宾馆，原属于市委的定点招待场所，不对外营业，2017 年 6 月底，成功完成事改企，成为安阳文化旅游发展集团有限责任公司下属全资子公司，不再承担政府公务和会议接待服务任务，成为独立运营的市场化主体，地点位于古城北侧核心区域内，紧邻仓巷街历史文化街区和马莲坑水系景观片区，根据古城保护发展需要，我集团将其定位为安阳古城游客服务中心，拟通过对原“中原宾馆”进行升级改造，在对原有建筑物不做重大调整的基础上进行精细化设计、升级改造、仿古修缮等，将原建筑物进行重新利用与合理经营。项目建成后，将承担住宿、餐饮、演出、景区小交通换乘、游客引导、咨询投诉等诸多功能，待升级改造后，将全面对外开放。

游客接待中心的收入包含住宿费收入、餐饮费收入。

参考同类型客房房价如下表。

序号	名称	性质	房价（元/天）
1	速8酒店（安阳万达广场店）	客房	127.00
2	速8酒店（安阳东工路师范学院店）	客房	138.00
3	尚客优品酒店（安阳紫薇大道店）	客房	168.00
4	安阳宾馆	客房	209.00
5	喆啡酒店（安阳中国文字博物馆店）	客房	261.00

参考同级别餐厅人均消费价格如下表。

序号	名称	性质	人均单价（元/人）
1	金狮麟会所（中华路店）	中餐馆	100.00
2	旭日酒店（东风路店）	中餐馆	70.00
3	紫薇花开融味餐厅	中餐馆	78.00

游客接待中心有 243 个客房，类比同类型客房房价，根据谨慎性原则，本项目客房平均房价暂定为 120 元/天（不含餐饮），建设期第五年后分批对外开放，入住率按照 70%保持不变。

游客接待中心有餐位数量约 900 余个，餐饮费用按午餐和晚餐两餐进行计算，类比同级别餐厅的人均消费价格，根据谨慎性原则，按照同类别餐厅人均消费平均值的 60%计算，人均消费价格为 50.00 元，考虑居民消费价格上涨因素，债券存续期第 15 年增长至 60 元/人，以后期间保持不变，建设期第五年后营收就餐位置使用率按照 70%保持不变。

6、停车费收入

本项目建成后将有 400 个停车位可供使用，根据《安阳市发展和改革委员会安阳市住房和城乡建设局安阳市交通运输局安阳市城乡规划管理局安阳市城市管理局关于进一步完善我市机动车停放服务收费管理助法的通知》安发改收费[2017]477 号文，按照日均收益 9 元（每天周转 3 次，每次 3 元），全年 360 天进行计算，考虑居民销售价格

上涨因素，债券存续期的每 10 年，停车费增长 1 元，建设期第五年后营收停车位使用率按照 70%，以后期间按按照 10%进行增长，增长至 95%不再增长。

其他停车场收费标准如下：

地点	收费标准
安阳市高铁站	1.所有车辆 20 分钟内免费 2.10 座以下车辆 1 小时内 3 元，超出 1 小时，每小时加收 1 元，全年最高收费 15 元 3.10 座以上车辆 1 小时以内 4 元，超出 1 小时，每小时加收 2 元，全天最高收费 30 元
万达广场地下停车场	1.白天（早 7 点至晚 23 点）6 元/次 2.夜间（晚 23 点至次日早 7 点）11 元/次 3.进入停车场时间不足 30 分钟离场的车辆免收停车费

7、广告牌出租收入

同类型广告位价格如下表：

序号	名称	地址	费用
1	安阳文峰区彰德路文昌大道红河批发城户外大牌	安阳市彰德路与文昌大道东南角	18万/104平方米/年
2	安阳北关区人民大道东风路美丽华购物广场楼顶三面翻	人民大道与东风路交叉口往东100米路北	45万/220平方米/年
3	安阳文峰区曙光路黄河南路户外大牌三面翻	黄河南路与曙光路交汇处	36万/156平方米/年

本项目广告牌设置位置主要在旅游重点区、停车场、主要出入口及游客休息区，项目建成后预计能够在老城区范围内提供 28 个广告位（每个广告位大约 100 平方米），参考上述表格中同类型、类似区域广告牌租赁标准，本项目广告位出租价格按照 10 万元/个/年。建设期第五年后按照 70%使用率开始营收，以后每年使用率按照 10%增长，增长到 80%不再增长。

8、培训收入

根据规划，东南角楼修缮，复建仿古配套设施建筑面积 10000 平方米,其中国学文化教育培训基地3000平方米、红色教育培训基地3000平方米；将形成集学历教育、高端培训、文化学术交流、休闲养生等功能为一体的文化产业、旅游产业业态。项目建成后可同时满足 800 人的教学、培训接待需要。

本项目计算数据参考“安阳周易专修学院面授学习班”的收费标准，具体包括：初、中、高级各阶段面授班学习时间为 5-7 天，学员学完三门以上课程考试合格者颁发安阳周易专修学院毕业证书，小班授课，定时开班，各科初级班每月 4 日开班；各科中级班每月 13 日开办；各科高级班每月 27 日开班。学习内容不同，学费亦不相同，初级班学费为 3,000.00-7,000.00 元/人，中级班学费为 5,000.00-8,000.00 元/高级班 7,000.00-18,000.00 元/人，食宿费自理。综上，学员一次性学完初、中、高级三门课程最短用时 1 个月，学费 15,000.00-33,000.00 元/月，平均每人每天 500.00-1,100.00 元（不含食宿）。

根据实地调研结果，受到场地、环境等客观条件制约，“安阳周易专修学院面授学习班”年均培训 220 天，平均每天培训 120 人次。同时依据可研报告中提供的社会化培训参照标的：安阳红旗渠干部学院的历史经营数据，安阳红旗渠干部学院近三年(2016 年—2018 年)来，年均培训 270 天，平均每天培训人次 638 人。

据建设单位的规划，基于谨慎性原则，本项目按照 100 人的研学培训接待能力分析，年均培训 210 天，平均每天培训人次 100 人，每人每天费用 300 元(综合考虑培训费、住宿、餐饮等费用，参考安阳周

易院培训收费标准)，以后期间不再增长。本项目从建设期第五年后按照70%的营运比例营收，以后各期按照10%的增长率增长，增长至80%以后不再增长。

9、剧场文艺演出门票收入

根据《（河南省）安阳市国民经济和社会发展统计公报》2018年安阳市总接待旅游人次5338.90万人次，2019年安阳市总接待旅游人次为4967.82万人次，由于疫情影响2020年安阳市总接待旅游人次为2738.70万人次，2019-2020三年平均年旅游人次为4348.47万人次。依据已建成的仓巷街与部分已开放县前街实际调研数据，安阳古城节假日高峰期日均接待旅游人数最高突破9万人，截止2021年10月末当年接待旅游人数已超350万人，预计全年接待旅游人数将超400万人。待本项目实施后，旅游基础设施改善，旅游环境提升，年接待人数仍有较大增长空间。

本剧场共设有座位1800席，根据市场调研分析与客源及节假日、旅游旺季的游客接待人数情况预测,参考河南省内其他文艺演出上座率与演出场次，本项目实施方案中预计每年演出145场，运营期的第一年开始营业，每场上座率40%（720人）；以后每年上座率按5%增长，上座率增长至60%（1080人）不再增长。按照最大年接待量15.6万人，仅占当前年旅游接待总人数的3.9%，具有合理性与可实现性。

河南省内其他文艺演出价格见下表：

序号	名称	演出地点	演出门票价格（元/人）
1	大宋东京梦华	开封市	289~899
2	禅宗少林·音乐大典	登封市	269~849
3	皇帝千古情	新郑市	158

4	大型音乐舞台剧《白雪公主之魔镜》安阳站	安阳市职工文化体育中心	180
5	人偶剧《鹅!鹅!鹅!》郑州站	河南省艺术中心	320

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有材料及维护费、燃料动力费、工资及福利费、辅助材料费用、税费、其他费用等。基本数据的确定及计算如下：

1、修理维护费

本项目材料及维护费用包含电子讲解器、培训、演出等原材料及项目本身各项维护费用，按照固定资产折旧费用的5%估算，考虑到通货膨胀因素，同时考虑设备老化，在项目投入运行后修理费增长率按照2.50%进行预测。

2、燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要包括水费、电费。

本项目出租部分的燃料动力费用由承租方承担，其他部分的燃料动力费由项目单位负责，按照其他收入的5%进行测算，以后期间随着收入的增加而增加。

3、工资及福利费

该项目运营阶段所需各类工作人员按310人考虑，其中，演艺人员110人；涉及商铺、停车位、广告位、电子讲解器租赁工作人员50人；住宿、餐饮工作人员80人；培训工作人员70人。项目运营初期人均年工资及福利费演艺人员按照6.00万元，其他人员按照4.00万元考虑，根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为2.50%。

考虑居民消费价格上涨因素，项目运营后每年工资按照上年 2.50%的增长率进行预测。

4、辅助材料费用

游客服务中心住宿、餐饮成本中水电费支出于燃料及动力费用中反映，人工成本于工资及福利费中列示，住宿支出中其他日常支出于其他费用中列示，餐饮行业食材成本一般为 20%～30%，基于谨慎考虑，本项目辅助原材料支出按照餐饮收入的 30%计算，以后年度随之餐饮收入的增加而增加。

5、其他费用

其他未考虑到的费用（包括日常开支、日常管理用水电费），暂按收入的 2%计算，以后年度随着收入的增加而增加。

6、运营服务费

运营服务费暂按收入的 2%计算，以后年度随着收入的增加而增加。

7、税费

根据 2021 年最新的增值税税收政策，本项目物业费收入、剧场文化演出门票收入增值税按照增值税税率 6.00%计算，游客服务中心收入增值税按照餐饮住宿服务增值税税率 6.00%计算，培训收入增值税按照商务辅助服务增值税税率 6.00%计算，房产出租部分、停车位租赁费以及广告牌出租部分增值税按照不动产经营租赁增值税税率 9.00%计算，考虑建设期投资获得的增值税按照 6%税率进行抵扣和项目运营过程中的进项税抵扣；房产税按照不含税租金收入的 12.00%测算；城市建

设维护费、教育附加费、地方教育附加费分别为增值税的7.00%、3.00%、2.00%；企业所得税按照扣除债券、折旧费后的 25.00%进行预测。税费具体测算数据如下:

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
销项税	255.03	312.60	370.16	672.36	747.97	876.01	919.65	930.73
进项税-建设期	7,027.51							
进项税-运营期	7.60	7.79	7.98	71.96	73.89	75.31	76.68	78.03
待抵扣税金	6,780.08	6,475.27	6,113.09	5,512.69	4,838.61	4,037.91	3,194.94	2,342.24
增值税应纳税额								
附加税								
流转税合计	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	306.40	383.00	459.60	536.20	612.80	766.98	809.59	809.59
折旧	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09
利息	-	-	-	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00
所得税应纳税额	-81.03	60.00	200.76	216.62	426.55	768.82	888.10	921.10
税费合计	**225.37**	**443.00**	**660.36**	**752.82**	**1,039.35**	**1,535.80**	**1,697.69**	**1,730.69**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
销项税	934.17	934.17	1,002.58	1,002.58	1,015.59	1,015.59	1,015.59	1,090.86
进项税-建设期								
进项税-运营期	78.49	78.73	78.96	79.21	88.71	88.97	89.23	89.50
待抵扣税金	1,486.56	631.12						
增值税应纳税额			292.50	923.37	926.88	926.62	926.36	1,001.36
附加税	-	-	35.09	110.81	111.23	111.19	111.17	120.17
流转税合计	-	-	327.59	1,034.18	1,038.11	1,037.81	1,037.53	1,121.53

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
房产税	809.59	809.59	900.61	900.61	900.61	900.61	900.61	1,000.74
折旧	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09
利息	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00
所得税应纳税额	917.96	904.81	1,063.00	1,030.26	1,052.22	1,037.72	1,022.85	1,203.88
税费合计	**1,727.55**	**1,714.40**	**2,291.20**	**2,965.05**	**2,990.94**	**2,976.14**	**2,960.99**	**3,326.15**

（续）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
销项税	1,090.86	1,090.86	1,094.29	1,094.29	1,188.67	1,188.67	1,188.67	1,188.67
进项税-建设期								
进项税-运营期	89.77	90.06	90.58	90.88	91.18	91.50	91.81	92.14
待抵扣税金								
增值税应纳税额	1,001.09	1,000.80	1,003.71	1,003.41	1,097.49	1,097.17	1,096.86	1,096.53
附加税	120.13	120.10	120.44	120.41	131.69	131.66	131.63	131.59
流转税合计	1,121.22	1,120.90	1,124.15	1,123.82	1,229.18	1,228.83	1,228.49	1,228.12
房产税	1,000.74	1,000.74	1,000.74	1,000.74	1,126.34	1,126.34	1,126.34	1,126.34
折旧	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09
利息	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00
所得税应纳税额	1,188.26	1,172.26	1,165.43	1,148.61	1,377.45	1,359.78	1,341.67	1,323.11
税费合计	**3,310.22**	**3,293.90**	**3,290.32**	**3,273.17**	**3,732.97**	**3,714.95**	**3,696.50**	**3,677.57**

（续）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
销项税	1,188.67	1,210.53	1,278.94	1,278.94	1,282.38	1,282.38	1,282.61	1,282.61	**32,307.68**
进项税-建设期									**7,027.51**
进项税-运营期	92.48	92.82	93.17	93.53	94.14	94.52	94.91	95.31	**2,549.84**
待抵扣税金									**41,412.51**
增值税应纳税额	1,096.19	1,117.71	1,185.77	1,185.41	1,188.24	1,187.86	1,187.70	1,187.30	**22,730.33**
附加税	131.54	134.12	142.29	142.25	142.59	142.55	142.52	142.48	**2,727.65**
流转税合计	1,227.73	1,251.83	1,328.06	1,327.66	1,330.83	1,330.41	1,330.22	1,329.78	25,457.98
房产税	1,126.34	1,155.20	1,246.42	1,246.42	1,246.42	1,246.42	1,246.42	1,246.42	30,075.51
折旧	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	1,321.09	42,274.88
利息	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	3,555.00	2,250.00	1,350.00	450.00	108,855.00
所得税应纳税额	1,304.09	1,341.84	1,500.00	1,479.51	1,591.83	1,896.56	2,100.48	2,302.86	35,227.36
税费合计	**3,658.16**	**3,748.87**	**4,074.48**	**4,053.59**	**4,169.08**	**4,473.39**	**4,677.12**	**4,879.06**	**90,760.85**

（五）净收益分析

本项目运营收益为现金流入扣除现金流出（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、项目收入								
1、租赁收入	2,783.14	3,478.93	4,174.71	4,870.49	5,566.29	6,966.77	7,353.81	7,353.81
1.1 沿街建筑租赁收入	1,805.21	2,256.52	2,707.82	3,159.12	3,610.43	4,535.60	4,787.57	4,787.57
1.1.1 面积（㎡）	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.1.2 租金（元/㎡/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	67.00	67.00	67.00
1.1.3 出租率	40%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%
1.2 商业街建筑租赁收入	288.00	360.00	432.00	504.00	576.00	723.60	763.80	763.80
1.2.1 面积（㎡）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.2.2 租金（元/㎡/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	67.00	67.00	67.00
1.2.3 出租率	40%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%
1.3 院落建筑租赁收入	689.93	862.41	1,034.89	1,207.37	1,379.86	1,707.57	1,802.44	1,802.44
1.3.1 面积（㎡）	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00
1.3.2 租金（元/㎡/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00
1.3.3 出租率	40%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%
2、物业费收入	8.11	10.14	12.17	14.20	16.23	20.45	21.58	21.58
2.1 面积（㎡）	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00
2.2 单价（元/㎡/月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.24	2.24	2.24
2.3 出租率	40%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%
3、电子讲解器租赁收入	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
3.1 年旅游人次（万人次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.2 租赁人次（万人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.3 单价（元/人）	20	20	20	20	20	20	20	20
4、游客服务中心收入				1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,894.79
4.1 住宿费收入				745.04	745.04	745.04	745.04	745.04
4.1.1 客房数量（间）				243	243	243	243	243
4.1.2 入住率				70%	70%	70%	70%	70%

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
4.1.3 房价（元/天）				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.2 餐饮收入				1,149.75	1,149.75	1,149.75	1,149.75	1,149.75
4.2.1 餐位（个）				900	900	900	900	900
4.2.2 使用率				70%	70%	70%	70%	70%
4.2.3 单价（元/天）				50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5、停车位收入				91.98	105.12	118.26	124.83	124.83
5.1 停车位（个）				400	400	400	400	400
5.3 使用率				70%	80%	90%	95%	95%
5.4 单价（元/个·次）				9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
6、广告位出租收入				196.00	224.00	224.00	224.00	224.00
6.1 广告位数量（个）				28	28	28	28	28
6.2 使用率				70%	80%	80%	80%	80%
6.3 单价（万元/个/年）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
7、培训收入				441.00	504.00	504.00	504.00	504.00
7.1 年培训天数（天）				210	210	210	210	210
7.2 每天人数（人）				100	100	100	100	100
7.3 运营比例				70%	80%	80%	80%	80%
7.4 收费标准（元/人/天）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8、剧场文艺演出门票收入				1,566.00	1,761.75	1,957.50	2,153.25	2,349.00
8.1 年场次（场）				145	145	145	145	145
8.2 座位数（席）				1800	1800	1800	1800	1800
8.3 上座率				40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
8.4 单价（元/人）				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**4,590.55**	**5,663.19**	**6,735.82**	**9,374.46**	**10,372.18**	**11,985.77**	**12,576.26**	**12,772.01**
二、项目运营成本								
1、材料及维护费	66.05	67.70	69.39	71.12	72.90	74.72	76.59	78.50
2、燃料动力费	-	-	-	209.49	224.48	234.93	245.04	254.83
3、工资及福利费	1,660.00	1,701.50	1,744.04	1,787.64	1,832.33	1,878.14	1,925.09	1,973.22
4、辅助材料费用	-	-	-	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93
5、其他费用	61.83	75.78	89.74	187.49	207.44	239.72	251.53	255.44
6、运营服务费	61.83	75.78	89.74	187.49	207.44	239.72	251.53	255.44
7、税费	225.37	443.00	660.36	752.82	1,039.35	1,535.80	1,697.69	1,730.69
成本合计	**2,075.08**	**2,363.76**	**2,653.27**	**3,540.98**	**3,928.87**	**4,547.96**	**4,792.40**	**4,893.05**
运营收益	**1,016.17**	**1,425.31**	**1,833.61**	**5,833.48**	**6,443.31**	**7,437.81**	**7,783.86**	**7,878.96**

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一、项目收入								
1、租赁收入	7,353.81	7,353.81	8,180.52	8,180.52	8,180.52	8,180.52	8,180.52	9,090.08
1.1 沿街建筑租赁收入	4,787.57	4,787.57	5,359.23	5,359.23	5,359.23	5,359.23	5,359.23	6,002.33
1.1.1 面积（㎡）	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00
1.1.2 租金（元/㎡/月）	67.00	67.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	84.00
1.1.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2 商业街建筑租赁收入	763.80	763.80	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	957.60

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1.2.1 面积（㎡）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.2.2 租金（元/㎡/月）	67.00	67.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	84.00
1.2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3 院落建筑租赁收入	1,802.44	1,802.44	1,966.29	1,966.29	1,966.29	1,966.29	1,966.29	2,130.15
1.3.1 面积（㎡）	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00
1.3.2 租金（元/㎡/月）	55.00	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	65.00
1.3.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2、物业费收入	21.58	21.58	24.19	24.19	24.19	24.19	24.19	27.08
2.1 面积（㎡）	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00
2.2 单价（元/㎡/月）	2.24	2.24	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.81
2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3、电子讲解器租赁收入	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
3.1 年旅游人次（万人次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.2 租赁人次（万人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.3 单价（元/人）	20	20	20	20	20	20	20	20
4、游客服务中心收入	1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,894.79	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74
4.1 住宿费收入	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04
4.1.1 客房数量（间）	243	243	243	243	243	243	243	243
4.1.2 入住率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.1.3 房价（元/天）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.2 餐饮收入	1,149.75	1,149.75	1,149.75	1,149.75	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70
4.2.1 餐位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
4.2.2 使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.2.3 单价（元/天）	50.00	50.00	50.00	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5、停车位收入	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44
5.1 停车位（个）	400	400	400	400	400	400	400	400
5.3 使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.4 单价（元/个·次）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6、广告位出租收入	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
6.1 广告位数量（个）	28	28	28	28	28	28	28	28
6.2 使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.3 单价（万元/个/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
7、培训收入	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
7.1 年培训天数（天）	210	210	210	210	210	210	210	210
7.2 每天人数（人）	100	100	100	100	100	100	100	100
7.3 运营比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7.4 收费标准（元/人/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8、剧场文艺演出门票收入	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00
8.1 年场次（场）	145	145	145	145	145	145	145	145
8.2 座位数（席）	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
8.3 上座率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
8.4 单价（元/人）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**12,813.62**	**12,813.62**	**13,642.94**	**13,642.94**	**13,872.89**	**13,872.89**	**13,872.89**	**14,785.34**
二、项目运营成本								

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1、材料及维护费	80.46	82.47	84.53	86.64	88.81	91.03	93.31	95.64
2、燃料动力费	256.91	256.91	256.91	256.91	268.41	268.41	268.41	268.41
3、工资及福利费	2,022.55	2,073.11	2,124.94	2,178.06	2,232.51	2,288.32	2,345.53	2,404.17
4、辅助材料费用	344.93	344.93	344.93	344.93	413.91	413.91	413.91	413.91
5、其他费用	256.27	256.27	272.86	272.86	277.46	277.46	277.46	295.71
6、运营服务费	256.27	256.27	272.86	272.86	277.46	277.46	277.46	295.71
7、税费	1,727.55	1,714.40	2,527.63	2,965.05	2,990.94	2,976.14	2,960.99	3,326.15
成本合计	**4,944.94**	**4,984.36**	**5,884.66**	**6,377.31**	**6,549.50**	**6,592.73**	**6,637.07**	**7,099.70**
运营收益	**7,868.68**	**7,829.26**	**7,758.28**	**7,265.63**	**7,323.39**	**7,280.16**	**7,235.82**	**7,685.64**

（续）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一、项目收入								
1、租赁收入	9,090.08	9,090.08	9,090.08	10,230.90	10,230.90	10,230.90	10,230.90	9,090.08
1.1 沿街建筑租赁收入	6,002.33	6,002.33	6,002.33	6,788.35	6,788.35	6,788.35	6,788.35	6,002.33
1.1.1 面积（㎡）	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00
1.1.2 租金（元/㎡/月）	84.00	84.00	84.00	95.00	95.00	95.00	95.00	84.00
1.1.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2 商业街建筑租赁收入	957.60	957.60	957.60	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	957.60
1.2.1 面积（㎡）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.2.2 租金（元/㎡/月）	84.00	84.00	84.00	95.00	95.00	95.00	95.00	84.00
1.2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3 院落建筑租赁收入	2,130.15	2,130.15	2,130.15	2,359.55	2,359.55	2,359.55	2,359.55	2,130.15

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1.3.1 面积（㎡）	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00
1.3.2 租金（元/㎡/月）	65.00	65.00	65.00	72.00	72.00	72.00	72.00	65.00
1.3.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2、物业费收入	27.08	27.08	27.08	30.35	30.35	30.35	30.35	27.08
2.1 面积（㎡）	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00
2.2 单价（元/㎡/月）	2.81	2.81	2.81	3.15	3.15	3.15	3.15	2.81
2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3、电子讲解器租赁收入	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
3.1 年旅游人次（万人次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.2 租赁人次（万人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.3 单价（元/人）	20	20	20	20	20	20	20	20
4、游客服务中心收入	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74
4.1 住宿费收入	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04
4.1.1 客房数量（间）	243	243	243	243	243	243	243	243
4.1.2 入住率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.1.3 房价（元/天）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.2 餐饮收入	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70
4.2.1 餐位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900
4.2.2 使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.2.3 单价（元/天）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5、停车位收入	166.44	208.05	208.05	208.05	208.05	208.05	208.05	166.44
5.1 停车位（个）	400	400	400	400	400	400	400	400

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
5.3 使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5.4 单价（元/个·次）	12.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	12.00
6、广告位出租收入	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
6.1 广告位数量（个）	28	28	28	28	28	28	28	28
6.2 使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
6.3 单价（万元/个/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
7、培训收入	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
7.1 年培训天数（天）	210	210	210	210	210	210	210	210
7.2 每天人数（人）	100	100	100	100	100	100	100	100
7.3 运营比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7.4 收费标准（元/人/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8、剧场文艺演出门票收入	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00
8.1 年场次（场）	145	145	145	145	145	145	145	145
8.2 座位数（席）	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
8.3 上座率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
8.4 单价（元/人）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
收入合计	**14,785.34**	**14,785.34**	**14,826.95**	**14,826.95**	**15,971.04**	**15,971.04**	**15,971.04**	**15,971.04**
二、项目运营成本								
1、材料及维护费	98.03	100.48	102.99	105.56	108.20	110.91	113.68	116.52
2、燃料动力费	268.41	268.41	270.49	270.49	270.49	270.49	270.49	270.49
3、工资及福利费	2,464.27	2,525.88	2,589.03	2,653.76	2,720.10	2,788.10	2,857.80	2,929.25
4、辅助材料费用	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
5、其他费用	295.71	295.71	296.54	296.54	319.42	319.42	319.42	319.42
6、运营服务费	295.71	295.71	296.54	296.54	319.42	319.42	319.42	319.42
7、税费	3,310.22	3,293.90	3,290.32	3,273.17	3,732.97	3,714.95	3,696.50	3,677.57
成本合计	**7,146.26**	**7,194.00**	**7,259.82**	**7,309.97**	**7,884.51**	**7,937.20**	**7,991.22**	**8,046.58**
运营收益	**7,639.08**	**7,591.34**	**7,567.13**	**7,516.98**	**8,086.53**	**8,033.84**	**7,979.82**	**7,924.46**

（续）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
一、项目收入									
1、租赁收入	10,230.90	10,493.08	11,321.65	11,321.65	11,321.65	11,321.65	11,321.65	11,321.65	**273,186.05**
1.1 沿街建筑租赁收入	6,788.35	6,788.35	7,502.92	7,502.92	7,502.92	7,502.92	7,502.92	7,502.92	**179,780.40**
1.1.1 面积（㎡）	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	62,681.00	
1.1.2 租金（元/㎡/月）	95.00	95.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	
1.1.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2 商业街建筑租赁收入	1,083.00	1,083.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	1,197.00	**28,681.80**
1.2.1 面积（㎡）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
1.2.2 租金（元/㎡/月）	95.00	95.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	
1.2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3 院落建筑租赁收入	2,359.55	2,621.73	2,621.73	2,621.73	2,621.73	2,621.73	2,621.73	2,621.73	**64,723.85**
1.3.1 面积（㎡）	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	28,747.00	
1.3.2 租金（元/㎡/月）	72.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
1.3.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2、物业费收入	30.35	34.01	34.01	34.01	34.01	34.01	38.06	38.06	**821.89**

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
2.1 面积（㎡）	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	101,428.00	
2.2 单价（元/㎡/月）	3.15	3.53	3.53	3.53	3.53	3.53	3.95	3.95	
2.3 出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3、电子讲解器租赁收入	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**9,600.00**
3.1 年旅游人次（万人次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
3.2 租赁人次（万人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
3.3 单价（元/人）	20	20	20	20	20	20	20	20	
4、游客服务中心收入	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	2,124.74	**59,547.91**
4.1 住宿费收入	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	745.04	**21,606.16**
4.1.1 客房数量（间）	243	243	243	243	243	243	243	243	
4.1.2 入住率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
4.1.3 房价（元/天）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
4.2 餐饮收入	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,379.70	**37,941.75**
4.2.1 餐位（个）	900	900	900	900	900	900	900	900	
4.2.2 使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
4.2.3 单价（元/天）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
5、停车位收入	208.05	208.05	208.05	208.05	249.66	249.66	249.66	249.66	**5,308.56**
5.1 停车位（个）	400	400	400	400	400	400	400	400	
5.3 使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5.4 单价（元/个·次）	15.00	15.00	15.00	15.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
6、广告位出租收入	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	**6,468.00**
6.1 广告位数量（个）	28	28	28	28	28	28	28	28	
6.2 使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
6.3 单价（万元/个/年）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
7、培训收入	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	**14,553.00**
7.1 年培训天数（天）	210	210	210	210	210	210	210	210	
7.2 每天人数（人）	100	100	100	100	100	100	100	100	
7.3 运营比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
7.4 收费标准（元/人/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
8、剧场文艺演出门票收入	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	2,349.00	**66,163.50**
8.1 年场次（场）	145	145	145	145	145	145	145	145	
8.2 座位数（席）	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	
8.3 上座率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
8.4 单价（元/人）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
收入合计	**15,971.04**	**16,236.88**	**17,065.45**	**17,065.45**	**17,107.06**	**17,107.06**	**17,111.11**	**17,111.11**	**435,648.91**
二、项目运营成本									
1、材料及维护费	119.43	122.42	125.48	128.62	131.84	135.14	138.52	141.98	**3,179.66**
2、燃料动力费	270.49	270.49	270.49	270.49	272.57	272.57	272.57	272.57	**7,602.05**
3、工资及福利费	3,002.48	3,077.54	3,154.48	3,233.34	3,314.17	3,397.02	3,481.95	3,569.00	**79,929.32**
4、辅助材料费用	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	413.91	**11,382.57**
5、其他费用	319.42	324.74	341.31	341.31	342.14	342.14	342.22	342.22	**8,713.00**
6、运营服务费	319.42	324.74	341.31	341.31	342.14	342.14	342.22	342.22	**8,713.00**
7、税费	3,658.16	3,748.87	4,074.48	4,053.59	4,169.08	4,473.39	4,677.12	4,879.06	**90,760.85**
成本合计	**8,103.31**	**8,282.71**	**8,721.46**	**8,782.57**	**8,985.85**	**9,376.31**	**9,668.51**	**9,960.96**	**210,280.45**
运营收益	**7,867.73**	**7,954.17**	**8,343.99**	**8,282.88**	**8,121.21**	**7,730.75**	**7,442.60**	**7,150.15**	**225,368.46**

（六）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为225,368.46万元，计算的本息覆盖倍数为1.24倍。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		495.00	495.00	
第2年		787.50	787.50	
第3年		2,700.00	2,700.00	1,016.17
第4年		3,600.00	3,600.00	1,425.31
第5年		3,915.00	3,915.00	1,833.61
第6年		3,915.00	3,915.00	5,833.48
第7年	65.00	3,915.00	3,980.00	6,443.31
第8年	490.00	3,912.08	4,402.08	7,437.81
第9年	690.00	3,890.03	4,580.03	7,783.86
第10年	760.00	3,858.98	4,618.98	7,878.96
第11年	760.00	3,824.78	4,584.78	7,868.68
第12年	825.00	3,790.58	4,615.58	7,829.26
第13年	1,250.00	3,753.45	5,003.45	7,994.71
第14年	1,450.00	3,697.20	5,147.20	7,265.63
第15年	1,520.00	3,631.95	5,151.95	7,323.39
第16年	1,520.00	3,563.55	5,083.55	7,280.16
第17年	1,520.00	3,495.15	5,015.15	7,235.82
第18年	1,520.00	3,426.75	4,946.75	7,685.64
第19年	1,520.00	3,358.35	4,878.35	7,639.08
第20年	1,520.00	3,289.95	4,809.95	7,591.34
第21年	1,520.00	3,221.55	4,741.55	7,567.13
第22年	1,715.00	3,153.15	4,868.15	7,516.98
第23年	2,990.00	3,075.98	6,065.98	8,086.53
第24年	3,590.00	2,941.43	6,531.43	8,033.84
第25年	3,800.00	2,779.88	6,579.88	7,979.82

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 26 年	3,800.00	2,608.88	6,408.88	7,924.46
第 27 年	4,125.00	2,437.88	6,562.88	7,867.73
第 28 年	6,250.00	2,252.25	8,502.25	7,954.17
第 29 年	7,250.00	1,971.00	9,221.00	8,343.99
第 30 年	18,600.00	1,644.75	20,244.75	8,282.88
第 31 年	7,600.00	807.75	8,407.75	8,121.21
第 32 年	6,950.00	465.75	7,415.75	7,730.75
第 33 年	2,700.00	153.00	2,853.00	7,442.60
第 34 年	700.00	31.50	731.50	7,150.15
合计	**87,000.00**	**94,365.00**	**181,365.00**	**225,368.46**
本息覆盖倍数	**1.24**			

四、总体评价结果

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

五、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，为安阳老城区旅游基础设施改造一期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年七月十四日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

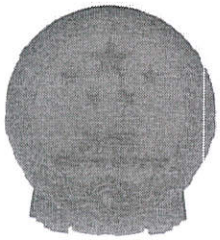
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路3/号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：410100/9

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

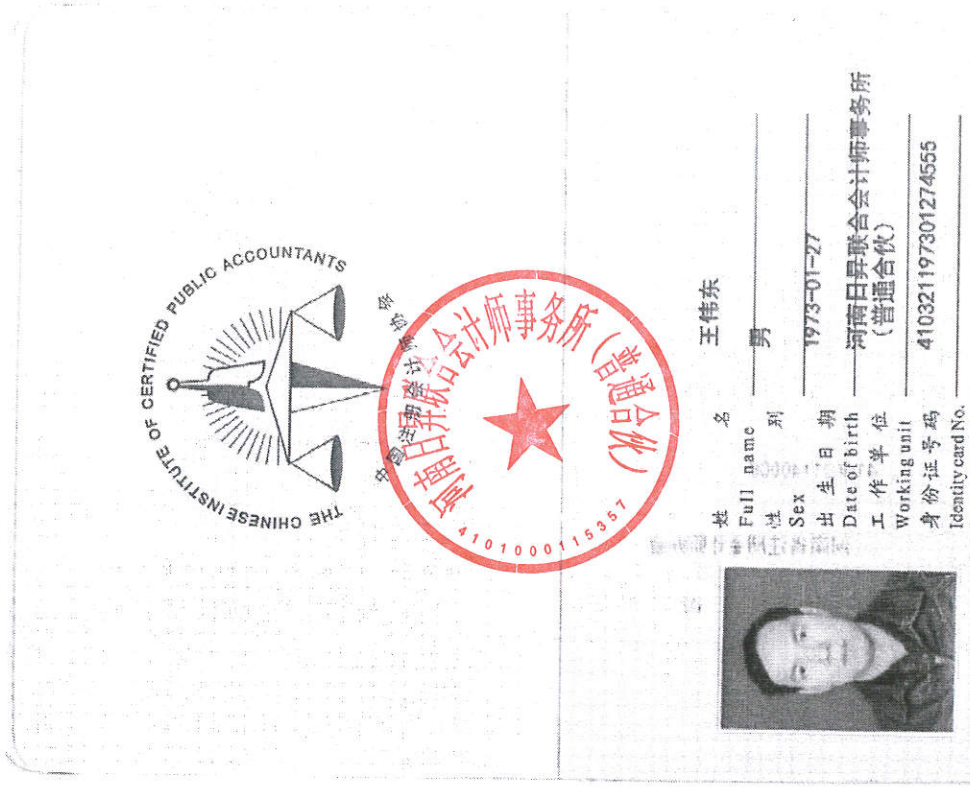
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
河南省注册会计师事务所（普通合伙）
4101000115357
姓名 Full name 王伟东
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-01-27
工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410321197301274555


禁止再次复印
证书编号：
No. of Certificate
410001140008
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
河南省注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2008 年 12 月 01 日
y m d
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
2020年3月30日
年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山东和信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

日昇联合 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 8 月 13 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

4

370100011245

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d

5



姓名 Full name 柳靖
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1983-03-13
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. 411328198303131360

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

安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

豫兴和会咨字（2021）第014号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二一年七月一日

安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

豫兴和会咨字(2021)第014号

我们接受委托，对安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为1.38倍。

总体评估结果如下:

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

安阳市住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为本项目业主。

统一社会信用代码	914105006897380123
机构名称	安阳市文化旅游发展集团有限责任公司
机构性质	有限责任公司（国有独资）
机构地址	安阳市文峰区文峰大道东段市财政大楼六楼
负责人	李友军
赋码机关	安阳市市场监督管理局

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司系在中国境内依法成立且合法存续的国有企业，且不存在隐性债务，具备以安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3、实施机构

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为项目实施机构，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。

（二）项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

（三）建设地点

项目建设地点位于安阳市殷都区安丰路，原豫北纱厂生产区院内。

（四）建设规模及内容

本项目立足场地现状，结合文化背景，谋划整体格局，在保护、保持原建筑风貌的基础上进行适度活化利用，按照修旧如旧的原则，修复厂房

建筑。豫北纱厂现状建筑规模约 11 万㎡，项目实施后，经过废弃建筑拆除以及工业建筑适度活化利用后，建筑规模约达到 13 万㎡。

建设内容主要包括以下几个方面：

1、广益工业遗址文化街区的修复与改造

占地面积约 110 亩，对老厂区内房屋进行加固、改造、修缮，对老厂区内道路、管网等基础设施进行升级。项目实施后该街区建筑规模约 4 万㎡，初步规划街区内拟引入豫北纱厂纪念馆、考古研究基地、考古科学馆、文化、配套餐饮、配套住宿等业态，达到为殷墟国家考古遗址公园配套服务的目的。

（1）街区基础设施改造

拟对豫北纱厂老细纱车间、布机车间、办公楼、动力车间、机修车间、老四合院等建筑周边基础设施进行升级改造，拟引入生态停车场，完善旅游配套。

（2）锅炉房改造

拟对老锅炉房及附属房屋、设施进行加固、修缮，业态风貌提升改造。占地面积约 7.6 亩，初步规划拟引入现代图书城业态。

（3）布机车间改造

1）中国现代考古科学馆

拟对布机车间及附属房屋、设施进行加固修缮、业态风貌提升改造，占地面积约 15 亩，初步规划拟引入公益性的中国现代考古科学馆业态，主要展示现代科学考古形成历程。

2）豫北纱厂纪念馆

拟对布机车间及附属房屋、设施进行加固修缮、业态风貌提升改造，占地面积约 0.75 亩，收集豫北纱厂老物件，打造公益性豫北纱厂纪念馆，展示纱厂历史，讲述纱厂故事，传承纱厂记忆，再现佰年广益的历史事实。

（4）“四合院”房屋的修缮展示利用

拟对“四合院”房屋进行加固修缮，对老建筑进行保护，占地面积约 18

亩，院内广益楼拟规划为办公、文化展示及游客服务，院内其余建筑拟植入游客住宿业态。

（5）车库改造

拟对原车库进行加固修缮、风貌提升改造，占地面积 23.7 亩，初步规划用作公益性的游客服务中心，在十字街心打造游客的第一印象区“门脸”及旅游区的服务中心，将其打造成集游客服务、集散换乘、宣传推介、导游服务、咨询投诉、监控监管等于一体的综合型服务及形象展示区。

（6）办公楼改造

拟对现有办公楼进行加固改造、风貌提升改造，占地面积约 4.2 亩，继续用于办公，集管理、办公、安保、后勤、物业于一体的管理大楼，服务于广益遗产保护利用、宣传推广、对外合作交流等。

（7）机修车间等工业遗址及其周边建筑改造

拟对现有机修车间、大礼堂及周边建筑进行加固改造，占地面积约 31.4 亩，初步规划拟引入游客餐饮配套业态。

2、殷墟配套设施改造

占地面积约 140 亩，对厂区内其余房屋进行加固、改造、修缮，对厂区内其余道路、管网等基础设施进行升级。项目实施后该街区建筑规模约 9 万㎡。初步规划街区内拟引入考古工厂、特色街区、考古科普教育、配套游客住宿服务等业态，达到为殷墟国家考古遗址公园配套服务的目的。

（1）街区基础设施改造

拟对豫北纱厂老细纱车间、新细纱车间、布机车间、仓库区域周边基础设施进行升级提升。

（2）老细纱车间改造

拟对老细纱车间进行加固改造、业态风貌提升改造，占地面积约 37 亩，根据原有建筑及功能业态需求，对核心区域进行改建改造，初步规划拟引入考古科普教育等文教主题。

（3）仓库改造

拟对仓库区现有仓库进行加固改造，占地面积约 37 亩，采用建筑改造、功能配套优化等形式，初步规划拟引入工业民宿特色展示利用业态。

（4）新细纱车间改造

拟对新细纱车间进行加固改造、业态风貌提升改造，规划占地面积约 34 亩，主要设置文物库房、文物修复基地和中国现代考古营地。

1）文物库房

对现有出土文物进行修复、整理、鉴定，编码，入库成为文物保护和管理的专有仓库。

2）文物修复基地

开设文物修复机构，成为历史文物修复技艺培养基地和考古专业基地。

3）中国现代考古营地

依托殷墟考古发现及中国现代考古科学馆，打造现代考古营地，助力中国现代考古学的科教宣传。

主要技术指标表

表 1-1

序号	名称		单位	数量	备注
1	占地面积		亩	250	
2	现状总建筑规模		㎡	110000	
3	拆除现状建筑		㎡	17000	主要拆除后期违规加建、临时性的活动板房等风貌较差的建筑物
4	修缮改造后建筑规模		㎡	130406	
其中	广益工业遗址文化街区的修复与改造		㎡	40406	
	其中	锅炉房改造	㎡	5156	
		布机车间改造	㎡	10500	
		“四合院”房屋的修缮展示利用	㎡	3475	
		车库改造	㎡	500	
		办公楼改造	㎡	6100	
		机修车间等工业遗址周边建筑改造	㎡	14675	
	殷墟配套设施改造		㎡	90000	
	其中	老细纱车间改造	㎡	50000	
		仓库改造	㎡	20000	
		新细纱车间改造	㎡	20000	
5	建筑基底占地面积		㎡	65203	
6	基础设施		㎡	101464.51	含停车场地
7	容积率		-	0.78	
8	建筑密度		%	39	

序号	名称	单位	数量	备注
9	绿地率	%	25	
10	机动车停车位	辆	200	

（五）建设期

本项目从可行性研究报告编制到竣工交付使用，计划安排 36 个月。

本项目已于 2021 年 4 月开工，具体建设计划如下：

2021 年 1 月-3 月进行前期准备工作，2021 年 4 月开工，2023 年 12 月项目完成竣工验收。

二、估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；

7、《安阳建设工程价格信息 2020 年 12 月》；

8、其他有关造价的文件。

（二）估算说明

1、本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费等，其中工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和安阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、其他费用

（1）土地及房屋资产购置费：根据项目单位提供的资产评估数据，目前已评估的房屋、土地价值共约 16,979.05 万元。而经项目单位反馈，在项目范围内，尚存在一部分未评估的资产，对于未评估的，本次结合市场评估价值情况，予以估值计入，另考虑各项税费等，资产购置费按 20,700 万元计入。

（2）建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》财建〔2016〕504号文件规定计入；

（3）根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费等均依据市场价计入。

（4）环境影响评价费：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录2018》，本项目改造建筑规模较大，需做环境影响报告表，具体待业主单位与环保部门进一步对接后确定，本阶段暂按编制环境影响报告表计入此项费用。

（5）工程造价咨询服务费：根据《关于降低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号），工程造价咨询服务收费参照《工程造价咨询服务收费标准（2008）》，以第一部分工程费用的0.7%计入，主要包括设计概算的编制、工程量清单编制等。

（6）场地准备及临时设施费：按照工程费用的0.5%计入；

（7）劳动安全卫生评审费：根据工程施工的难易程度，劳动安全卫生评审费按工程费用的0.5%计入。

（8）城市基础设施配套费：根据《安阳市人民政府关于印发安阳市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（安政[2018]16号），新建、扩建和改建的各类建设项目（含临时建设项目），按建筑面积征收，每平方米征收120元，由于本项目为改造类项目，且为市重点建设项目，本阶段按照减半60元/平方米计算。

3、基本预备费

按工程费用和工程建设其他费用的6.12%进行估算。

4、建设期利息

本项目计划申请使用30年期债券50,000.00万元,按照资金使用计划，2021年拟申请使用专项债券额度13,000.00万元；2022年拟申请使用专项债券额度22,000.00万元；2023年拟申请使用专项债券额度15,000.00万

元;按年利率 4.5%计算,半年计息,本项目建设期债券利息估算为 3,285.00 万元。

本项目计划进行市场化融资 45,000.00 万元，按照资金使用计划，2021 年拟市场化融资 10,000.00 万元;2022 年拟市场化融资 20,000.00 万元；2023 年拟市场化融资 15,000.00 万元；按基准利率上浮 10%计算，半年计息，本项目建设期市场化融资利息估算为 3,368.75 万元。

（三）投资估算

1、项目总投资

安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目总投资为 130,500.29 万元。其中建设投资 123,846.54 万元，占总投资比例 94.90%；建设期债券利息为 3,285.00 万元，占总投资比例为 2.52%；建设期市场化融资利息为 3,368.75 万元，占总投资比例为 2.58%。

投资构成表

表 2-1

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	建设投资	123846.54	94.90%
1	工程费用	84511.68	64.76%
2	工程建设其他费用	31263.59	23.96%
3	预备费	8071.27	6.18%
二	专项费用	6653.75	5.10%
1	建设期债券利息	3285.00	2.52%
2	建设市场化融资利息	3368.75	2.58%
三	总投资	130500.29	100.00%

总投资估算表

表 2-2　　单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	65860.73	16992.51	1658.45	0.00	84511.68	m^2	130406.00	6480.66	
1	拆除工程	136.00	0.00	0.00	0.00	136.00	m^2	17000.00	80.00	主要拆除后期违规加建、临时性的活动板房等风貌较差的建筑物进行拆除
2	修缮与改造工程	65724.73	16992.51	1658.45	0.00	84375.68	m^2	130406.00	6470.23	
2.1 广益工业遗址文化街区		26429.73	5530.51	543.45	0.00	32503.68	m^2	40406.00	8044.27	
（一）	锅炉房改造	3606.94	587.78	0.00	0.00	4194.72	m^2	5156.00	8135.62	
1	拆除及垃圾外运	103.12				103.12	m^2	5156.00	200.00	内部废弃构件等的拆除，垃圾清理外运
2	结构加固	567.16				567.16	m^2	5156.00	1100.00	
3	外饰面修缮	513.34				513.34				
3.1	屋面修缮	77.34				77.34	m^2	2578.00	300.00	
3.2	外墙修缮	280.00				280.00	m^2	4000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	60.00				60.00	m^2	500.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	96.00				96.00	m^2	1600.00	600.00	
4	内部修缮与改造	2423.32	0.00	0.00	0.00	2423.32	m^2	5156.00	3000.00	
4.1	新建隔墙、局部夹层等	103.12				103.12	m^2	5156.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	2320.20				2320.20	m^2	5156.00	4500.00	
5	安装工程		587.78	0.00	0.00	587.78				
5.1	给排水工程		51.56			51.56	m^2	5156.00	100.00	
5.2	电气工程		154.68			154.68	m^2	5156.00	300.00	
5.3	空调工程		180.46			180.46	m^2	5156.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		25.78			25.78	m^2	5156.00	50.00	
5.5	弱电工程		92.81			92.81	m^2	5156.00	180.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
5.6	消防工程		82.50			82.50	m^2	5156.00	160.00	
（二）	**布机车间改造**	**8725.00**	**1144.50**	**0.00**	**0.00**	**9869.50**	m^2	**10500.00**	**9399.52**	
1	拆除及垃圾外运	210.00				210.00	m^2	10500.00	200.00	内部废弃构件等的拆除，垃圾清理外运
2	结构加固	1155.00				1155.00	m^2	10500.00	1100.00	
3	外饰面修缮	1900.00				1900.00				
3.1	屋面修缮	840.00				840.00	m^2	8400.00	1000.00	含屋顶连廊修建
3.2	外墙修缮	700.00				700.00	m^2	10000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	120.00				120.00	m^2	1000.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	240.00				240.00	m^2	4000.00	600.00	
4	内部修缮与改造	5460.00	0.00	0.00	0.00	5460.00	m^2	10500.00		
4.1	新建隔墙、局部夹层等	210.00				210.00	m^2	10500.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	5250.00				5250.00	m^2	10500.00	5000.00	
5	安装工程		1144.50	0.00	0.00	1144.50				
5.1	给排水工程		94.50			94.50	m^2	10500.00	90.00	
5.2	电气工程		294.00			294.00	m^2	10500.00	280.00	
5.3	空调工程		367.50			367.50	m^2	10500.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		52.50			52.50	m^2	10500.00	50.00	
5.5	弱电工程		168.00			168.00	m^2	10500.00	160.00	
5.6	消防工程		168.00			168.00	m^2	10500.00	160.00	
（三）	**“四合院”的修复展示利用**	**1838.20**	**371.83**	**0.00**	**0.00**	**2210.03**	m^2	**3475.00**	**6359.78**	
1	拆除及垃圾外运	69.50				69.50	m^2	3475.00	200.00	内部废弃构件等的拆除，垃圾清理外运
2	结构加固	486.50				486.50	m^2	3475.00	1400.00	
3	外饰面修缮	587.20				587.20				
3.1	屋面修缮	170.00				170.00	m^2	3400.00	500.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
3.2	外墙修缮	266.00				266.00	m^2	3800.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	60.00				60.00	m^2	500.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	91.20				91.20	m^2	1520.00	600.00	
4	内部修缮与改造	695.00				695.00	m^2	3475.00	2000.00	
5	安装工程		371.83	0.00	0.00	371.83	m^2	3475.00	1070.00	
5.1	给排水工程		34.75			34.75	m^2	3475.00	100.00	
5.2	电气工程		104.25			104.25	m^2	3475.00	300.00	
5.3	空调工程		121.63			121.63	m^2	3475.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		17.38			17.38	m^2	3475.00	50.00	
5.5	弱电工程		52.13			52.13	m^2	3475.00	150.00	
5.6	消防工程		41.70			41.70	m^2	3475.00	120.00	
（四）	**车库改造**	**271.40**	**57.00**	**0.00**	**0.00**	**328.40**	m^2	**500.00**	**6568.00**	
1	拆除及垃圾外运	10.00				10.00	m^2	500.00	200.00	
2	结构加固	55.00				55.00	m^2	500.00	1100.00	
3	外饰面修缮	71.40				71.40				
3.1	屋面修缮	15.00				15.00	m^2	500.00	300.00	
3.2	外墙修缮	42.00				42.00	m^2	600.00	700.00	
3.3	门窗修缮	14.40				14.40	m^2	240.00	600.00	
4	内部修缮与改造	135.00	0.00	0.00	0.00	135.00	m^2			
4.1	新建隔墙、局部夹层等	10.00				10.00	m^2	500.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	125.00				125.00	m^2	500.00	2500.00	
5	安装工程		57.00	0.00	0.00	57.00				
5.1	给排水工程		5.00			5.00	m^2	500.00	100.00	
5.2	电气工程		15.00			15.00	m^2	500.00	300.00	
5.3	空调工程		17.50			17.50	m^2	500.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		2.50			2.50	m^2	500.00	50.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
5.5	弱电工程		9.00			9.00	m^2	500.00	180.00	
5.6	消防工程		8.00			8.00	m^2	500.00	160.00	
（五）	**办公楼改造**	**2613.00**	**695.40**	**0.00**	**0.00**	**3308.40**	m^2	**6100.00**	**5423.61**	
1	拆除及垃圾外运	122.00				122.00	m^2	6100.00	200.00	
2	结构加固	610.00				610.00	m^2	6100.00	1000.00	
3	外饰面修缮	539.00				539.00				
3.1	屋面修缮	45.00				45.00	m^2	1500.00	300.00	
3.2	外墙修缮	350.00				350.00	m^2	5000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	24.00				24.00	m^2	200.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	120.00				120.00	m^2	2000.00	600.00	
4	内部修缮与改造	1342.00	0.00	0.00	0.00	1342.00	m^2			
4.1	新建隔墙、局部夹层等	122.00				122.00	m^2	6100.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	1220.00				1220.00	m^2	6100.00	2000.00	
5	安装工程		695.40	0.00	0.00	695.40				
5.1	给排水工程		61.00			61.00	m^2	6100.00	100.00	
5.2	电气工程		183.00			183.00	m^2	6100.00	300.00	
5.3	空调工程		213.50			213.50	m^2	6100.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		30.50			30.50	m^2	6100.00	50.00	
5.5	弱电工程		109.80			109.80	m^2	6100.00	180.00	
5.6	消防工程		97.60			97.60	m^2	6100.00	160.00	
（六）	机修车间等工业遗址及其周边建筑改造	**7164.75**	**1584.90**	**0.00**	**0.00**	**8749.65**	m^2	**14675.00**	**5962.28**	
1	拆除及垃圾外运	293.50				293.50	m^2	14675.00	200.00	
2	结构加固	1614.25				1614.25	m^2	14675.00	1100.00	
3	外饰面修缮	2322.00				2322.00				
3.1	屋面修缮	390.00				390.00	m^2	13000.00	300.00	
3.2	外墙修缮	1260.00				1260.00	m^2	18000.00	700.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
3.3	玻璃幕墙		240.00			240.00	m^2	2000.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	432.00				432.00	m^2	7200.00	600.00	
4	内部修缮与改造	2935.00				2935.00	m^2	14675.00	2000.00	
5	安装工程		1584.90	0.00	0.00	1584.90	m^2	14675.00	1080.00	
5.1	给排水工程		161.43			161.43	m^2	14675.00	110.00	
5.2	电气工程		440.25			440.25	m^2	14675.00	300.00	
5.3	空调工程		513.63			513.63	m^2	14675.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		73.38			73.38	m^2	14675.00	50.00	
5.5	弱电工程		220.13			220.13	m^2	14675.00	150.00	
5.6	消防工程		176.10			176.10	m^2	14675.00	120.00	
（七）	**基础设施提升改造**	**2210.44**	**1089.10**	**543.45**	**0.00**	**3842.98**				
1	管网等辅助工程		702.00			702.00				
其中	室外弱电工程		160.00			160.00	m	2000.00	800.00	
	室外给水工程		110.00			110.00	m	2200.00	500.00	
	室外污水工程		132.00			132.00	m	2200.00	600.00	
	室外强电工程		300.00			300.00	m	3000.00	1000.00	
2	楼体亮化		37.10			37.10	m	3000.00	123.66	
3	导视标识牌系统		350.00			350.00	项	1.00	3500000	
4	主要设施设备购置			543.45	0.00	543.45				
4.1	电动观光车购置			100.00		100.00	辆	10.00	100000	23-30 座
4.2	变配电设备			202.03		202.03	m^2	40406.00	50	含变压器、高压配电柜、低压开关柜、电力电缆、配电箱等项目内容
4.3	弱电智能化设备			141.42		141.42	m^2	40406.00	35	含安保设备，客服导览，智能化客服系统设备
4.4	消防水池泵房一体化设备			100.00		100.00	套	1.00	1000000	
5	其他基础设施	2210.44				2210.44	㎡	50458.75	850	
2.2 殷墟配套设施改造		**39295.00**	**11462.00**	**1115.00**	**0.00**	**51872.00**	m^2	**90000.00**	**5763.56**	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
（一）	**老细纱车间改造**	**19630.00**	**5450.00**	**0.00**	**0.00**	**25080.00**	m^2	**50000.00**	**5016.00**	
1	拆除及垃圾外运	1000.00				1000.00	m^2	50000.00	200.00	
2	结构加固	5000.00				5000.00	m^2	50000.00	1000.00	
3	外饰面修缮	2630.00				2630.00				
3.1	屋面修缮	750.00				750.00	m^2	25000.00	300.00	
3.2	外墙修缮	1400.00				1400.00	m^2	20000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	120.00				120.00	m^2	1000.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	360.00				360.00	m^2	6000.00	600.00	
4	内部修缮与改造	11000.00	0.00	0.00	0.00	11000.00	m^2	50000.00	2500.00	
4.1	新建隔墙、局部夹层等	1000.00				1000.00	m^2	50000.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	10000.00				10000.00	m^2	50000.00	2000.00	
5	安装工程		5450.00	0.00	0.00	5450.00				
5.1	给排水工程		450.00			450.00	m^2	50000.00	90.00	
5.2	电气工程		1400.00			1400.00	m^2	50000.00	280.00	
5.3	空调工程		1750.00			1750.00	m^2	50000.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		250.00			250.00	m^2	50000.00	50.00	
5.5	弱电工程		800.00			800.00	m^2	50000.00	160.00	
5.6	消防工程		800.00			800.00	m^2	50000.00	160.00	
（二）	**仓库改造**	**8140.00**	**2160.00**	**0.00**	**0.00**	**10300.00**	m^2	**20000.00**	**5150.00**	
1	拆除及垃圾外运	400.00				400.00	m^2	20000.00	200.00	
2	结构加固	2000.00				2000.00	m^2	20000.00	1000.00	
3	外饰面修缮	1740.00				1740.00				
3.1	屋面修缮	300.00				300.00	m^2	10000.00	300.00	
3.2	外墙修缮	1050.00				1050.00	m^2	15000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	120.00				120.00	m^2	1000.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	270.00				270.00	m^2	4500.00	600.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
4	内部修缮与改造	4000.00				4000.00	m^2	20000.00	2000.00	
5	安装工程		2160.00	0.00	0.00	2160.00	m^2	20000.00	1080.00	
5.1	给排水工程		220.00			220.00	m^2	20000.00	110.00	
5.2	电气工程		600.00			600.00	m^2	20000.00	300.00	
5.3	空调工程		700.00			700.00	m^2	20000.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		100.00			100.00	m^2	20000.00	50.00	
5.5	弱电工程		300.00			300.00	m^2	20000.00	150.00	
5.6	消防工程		240.00			240.00	m^2	20000.00	120.00	
（三）	**新细纱车间改造**	**9340.00**	**2180.00**	**0.00**	**0.00**	**11520.00**	m^2	**20000.00**	**5760.00**	
1	拆除及垃圾外运	200.00				200.00	m^2	20000.00	100.00	
2	结构加固	2000.00				2000.00	m^2	20000.00	1000.00	
3	外饰面修缮	1740.00				1740.00				
3.1	屋面修缮	300.00				300.00	m^2	10000.00	300.00	
3.2	外墙修缮	1050.00				1050.00	m^2	15000.00	700.00	
3.3	玻璃幕墙	120.00				120.00	m^2	1000.00	1200.00	
3.4	门窗修缮	270.00				270.00	m^2	4500.00	600.00	
4	内部修缮与改造	5400.00	0.00	0.00	0.00	5400.00	m^2	20000.00	2500.00	
4.1	新建隔墙、局部夹层等	400.00				400.00	m^2	20000.00	200.00	
4.2	业态风貌提升改造	5000.00				5000.00	m^2	20000.00	2500.00	
5	安装工程		2180.00	0.00	0.00	2180.00				
5.1	给排水工程		180.00			180.00	m^2	20000.00	90.00	
5.2	电气工程		560.00			560.00	m^2	20000.00	280.00	
5.3	空调工程		700.00			700.00	m^2	20000.00	350.00	
5.4	通风工程（含防排烟）		100.00			100.00	m^2	20000.00	50.00	
5.5	弱电工程		320.00			320.00	m^2	20000.00	160.00	
5.6	消防工程		320.00			320.00	m^2	20000.00	160.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
（四）	**基础设施提升改造**	2185.00	1672.00	1115.00	0.00	4972.00				
1	管网等辅助工程		892.00			892.00				
其中	室外弱电工程		240.00			240.00	m	3000.00	800.00	
	室外给水工程		160.00			160.00	m	3200.00	500.00	
	室外污水工程		192.00			192.00	m	3200.00	600.00	
	室外强电工程		300.00			300.00	m	3000.00	1000.00	
2	楼体亮化		630.00			630.00	m^2	90000.00	70	
3	导视标识系统		150.00			150.00	项	1.00	1500000	
4	主要设施设备购置			1115.00	0.00	1115.00				
4.1	电动观光车购置			200.00		200.00	辆	20.00	100000	23-30 座
4.2	乘务车购置			150.00		150.00	辆	5.00	300000	
4.3	变配电设备			450.00		450.00	m^2	90000.00	50	含变压器、高压配电柜、低压开关柜、电力电缆、配电箱等项目内容
4.4	弱电智能化设备			315.00		315.00	m^2	90000.00	35	含安保设备，客服导览，智能化客服系统设备
5	其他基础设施	2185.00				2185.00	㎡	50000.00	850	
二	**工程建设其他费用**				**31263.59**	**31263.59**				
1	资产购置费（改造范围内的土地、房屋以及其他附属物）				20700.00	20700.00	项	1	20700 万元	
2	项目建设管理费				1069.00	1069.00	工程费用	84511.68	1.26%	含业主方不在原单位发工资的工作人员工资、办公费等管理性支出以及代建管理费
3	工程监理费				700.00	700.00	工程费用	84511.68	0.83%	
4	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	1	300000	
5	文物勘探、勘察费				253.54	253.54	工程费用	84511.68	0.30%	
6	环境影响评价费				10.00	10.00	项	1	100000	
7	工程设计费				3650.00	3650.00	工程费用	84375.68	4.33%	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
其中	广益工业遗址文化街区的修复与改造				1600.00	1600.00	对应工程费用	32503.68	4.92%	
	殷墟配套设施改造				2050.00	2050.00	对应工程费用	51872.00	3.95%	
8	业态风貌提升设计、灯光设计等专项设计费				1564.87	1564.87	建筑面积	130406.00	120	
9	管理策划专项咨询服务费				1000.00	1000.00	项	1.00	10000000	
10	工程造价咨询费				590.63	590.63	工程费用	84375.68	0.70%	
11	招标代理服务费				68.00	68.00	工程费用	84375.68	0.08%	
12	场地准备及临时设施费				422.56	422.56	工程费用	84511.68	0.50%	
13	城市基础设施配套费				782.44	782.44	建筑面积	130406.00	60	
14	劳动安全卫生评审费				422.56	422.56	工程费用	84511.68	0.50%	
三	**基本预备费**				8071.27	8071.27				
四	**建设期利息**				6653.75	6653.75				
五	**项目总投资**					**130500.29**				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为130,500.29万元。

（1）资本金来源

本项目资本金35,500.29万元，占比27.21%。资本金来源于财政预算资金和自有资金，其中财政预算资金4,000.00万元，2021年使用1,300.00万元，2022年使用2,700.00万元；自有资金31,500.29万元。项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券50,000.00万元，占项目资金筹措总额的38.31%。本项目计划进行市场化融资45,000.00万元，占项目资金筹措总额的34.48%。

根据资金使用计划，2021年拟申请使用30年期专项债券13000.00万元；2022年拟申请使用30年期专项债券22000.00万元；2023年拟申请使用30年期专项债券15000.00万元。

本项目2021年计划完成市场化融资10,000.00万元，贷款期限为30年；2022年计划完成市场化融资20,000.00万元，贷款期限为30年；2023年计划完成市场化融资15,000.00万元，贷款期限为30年。

（3）资金使用计划

本项目2021年计划投资34,944.50万元，2022年计划投资38,203.00万元，2023年计划投资57,352.79万元。

本项目资本金35,500.29万元，其中3,285.00万元用于支付建设期债券利息，3,368.75万元用于支付建设期市场化融资利息，28,846.54万元用于项目建设投资。本项目2021年建设期利息及以后年度建设期利息由财政资金或自有资金支付。

资金使用计划表

表2-3　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021年	2022年	2023年

一	总投资	130500.29	34944.50	58473.00	37082.79
1	建设投资	123846.54	34382.50	56315.00	33149.04
2	建设期债券利息	3285.00	292.50	1080.00	1912.50
3	建设期市场化融资利息	3368.75	269.50	1078.00	2021.25
二	资金筹措	130500.29	34944.50	58473.00	37082.79
1	发行债券	50000.00	13000.00	22000.00	15000.00
2	市场化融资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00
3	资本金	35500.29	11944.50	16473.00	7082.79
3.1	用于项目投资	28846.54	11382.50	14315.00	3149.04
3.2	用于建设期债券利息	3285.00	292.50	1080.00	1912.50
3.3	用于建设期市场化融资利息	3368.75	269.50	1078.00	2021.25

3、项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得《安阳市发展和改革委员会关于安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目建议书的批复》（安发改审服[2021]34 号）。

本项目已取得《安阳市发展和改革委员会关于<安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目可行性研究报告>的批复（安发改审服[2021]93 号）。

本项目已取得《国家文物局关于殷墟保护范围内广益百年文旅考古小镇（原豫北纱厂）暨殷墟国家考古遗址公园配套服务建设项目意见的函》（文物保函[2021]83 号），原则同意在殷墟保护范围内实施广益百年文旅考古小镇（原豫北纱厂）暨殷墟国家考古遗址公园配套服务建设项目。

本项目已取得《河南省文物局转发国家文物局关于殷墟保护范围内广益百年文旅考古小镇（原豫北纱厂）暨殷墟国家考古遗址公园配套服务建设项目意见的函》（豫文物保[2021]21 号）。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202141050500000091。

本项目已取得《中华人民共和国不动产权证书》(豫 2021 安阳市不动产权第 0030670 号)。

本项目已取得中国建设银行贷款意向书。

三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)(以下简称“该通知”)提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

（一）预期收入

本项目收入来源于商业租金收入、住宿用房租金收入、办公展览用房租金收入、门票收入、物业费收入、停车位收入。

本项目预计可实现总收入（不含税）365,753.89 万元。

本项目收入实行分账管理，运营期第 1 年-第 15 年拟将总收入的 58.50%按照政府性基金收入管理用于偿还专项债券本息；总收入的 41.50%用于偿还市场化融资的本息；运营期第 16 年-第 30 年拟将总收入的 76.00%按照政府性基金收入管理用于偿还专项债券本息；总收入的 24.00%用于偿还市场化融资的本息。

1、收入分析

本项目 2023 年 12 月竣工，2024 年 1 月开始运营。

本项目收入测算各项价格为含税价格。

（1）出租收入预测说明

锅炉房改造区，机修车间等工业遗址周边建筑改造区，老细纱车间改

造区，拟植入的业态属商业性质，建筑面积共69831㎡。参考安阳市殷都区商铺出租情况，本项目商业每月租金按60元/平方米进行测算。运营期第1年，出租率按70%测算；第2年，出租率按80%测算；第3年，出租率按90%测算；第4年及以后出租率按95.00%进行测算。租金每4年增长12%，债券存续期内，租金价格年均复合增长率2.77%。2020年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨2.8%，本项目租金价格涨幅低于2020年河南省CPI涨幅。

安阳市殷都区商铺价格调查表

表3-1

序号	位置	名称	面积（㎡）	价格（元/㎡·月）
1	殷都-文峰大道铁西路	临街门面	50	60
2	殷都-安阳西站	临街门面	42	59.4
3	殷都-安钢大道	临街门面	100	60
4	殷都-铁一路	临街门面	40	62
5	殷都-铁西路	临街门面	50	60
平均值				60.28

新细纱车间改造区拟植入业态为考古工厂，主要设置文物库房、文物修复基地和中国现代考古营地，属办公展览性质，建筑面积共20000㎡。办公楼改造后100㎡用于自持，6000㎡用于出租。参考安阳市殷都区写字楼出租情况，本项目办公展览用房每月租金按29元/平方米进行测算。运营期第1年，出租率按70%测算；第2年，出租率按80%测算；第3年，出租率按90%测算；第4年及以后出租率按95.00%进行测算。租金每4年增长12%，债券存续期内，租金价格年均复合增长率2.77%。2020年河南省居民消费价格(CPI)比上年上涨2.8%,本项目租金价格涨幅低于2020年河南省CPI涨幅。

安阳市殷都区写字楼价格调查表

表 3-2

序号	位置	面积	工位（个）	价格（元/㎡·月）	备注
1	文峰路西段	16	2-5	29	简装
2	文峰大道中州路	70	8-16	30	精装
3	殷都实验小学附近	1200	140-240	45	简装

四合院”改造区，仓库改造区，拟植入的业态为住宿类，共计 23475 ㎡。由于大多的住宿所在位置一般处于写字楼密集区域，所在用地性质为商业设施用地，参考安阳市殷都区写字楼、商铺出租情况，本项目住宿用房每月租金按 30 元/平方米进行测算。运营期第 1 年，出租率按 70%测算；第 2 年，出租率按 80%测算；第 3 年，出租率按 90%测算；第 4 年及以后出租率按 95.00%进行测算。租金每 4 年增长 12%，债券存续期内，租金价格年均复合增长率 2.77%。2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目租金价格涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅。

“四合院”改造区，仓库改造区，拟植入的业态为住宿类，共计 23475 ㎡。由于大多的住宿所在位置一般处于写字楼密集区域，现实中大多的旅馆也是承租的写字楼进行改装经营的，因此租赁价格参考写字楼租金。参考安阳市殷都区写字楼出租情况，本项目住宿用房每月租金按 30 元/平方米进行测算。运营期第 1 年，出租率按 70%测算；第 2 年，出租率按 80%测算；第 3 年，出租率按 90%测算；第 4 年及以后出租率按 95.00%进行测算。租金每 4 年增长 12%，债券存续期内，租金价格年均复合增长率 2.77%。2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目租金价格涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅。

（2）物业费收入预测说明

结合市场情况，商业设施类物业管理普遍要高于住宅类，收费基本在

3-5 元/㎡·月，通过调研安阳市的物业市场，本项目物业费按每月 3 元/㎡进行测算，物业费每 4 年增长 12%，债券存续期内，物业费年均复合增长率 2.77%。2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目物业费涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅。

（3）停车位收入预测说明

根据安阳市发展和改革委员会、安阳市住房和城乡建设局、安阳市交通运输局、安阳市城乡规划管理局、安阳市城市管理局联合印发的《关于进一步完善我市机动车停放服务收费管理办法的通知》（安发改收费[2017]477 号）和殷墟停车场收费标准，本项目保守测算，停车费按每次 5 元，每天周转 2 次测算，即按每个停车位每日收入 10 元，每月收入 300



元进行测算。运营期第 1 年，停车位使用率按 70%测算；第 2 年，使用率按 80%测算；第 3 年，使用率按 90%测算；第 4 年及以后使用率按 95.00%进行测算。停车费每 4 年增长 12%，债券存续期内，停车费年均复合增长率 2.77%。2020 年河南省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.8%，本项目停车费涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅。

（4）门票收入预测说明

本项目布机车间改造后拟植入考古科学馆及纪念馆业态，建成后开馆收取门票。本项目作为殷墟国家考古遗址公园的一部分，处于殷墟一般保护区内，距离在建的殷墟遗址博物馆约600米，距离殷墟宫殿遗址约1000米，可更好的协调殷墟国家考古遗址公园旅游资源，对整个殷墟景区的发展具有相互促进，相辅相成的作用。因此本项目考古科学馆及纪念馆的旅游人次可以参照殷墟景区的客流量。

经调查，安阳殷墟2017年客流量33.08万人次，2018年37.8万人次，2019年客流量为42.41万人次，年平均增长率14%。本项目保守测算，增长率按12%测算，预计2024年安阳殷墟客流量为74.74万人次。本项目考古科学馆及纪念馆客流量按安阳殷墟客流量的65%测算，即2024年客流量48.50万人次，客流量增长到60万人次不再考虑增长。

根据安发改收费[2018]390号，殷墟景区门票价格为70元/人次。参照殷墟景区门票价格，同时考虑到儿童、老人免费，学生票老人票优惠等因素，保守测算，本项目门票价格按30元/人次进行测算。门票价格每4年增长10%，债券存续期内，门票价格年均复合增长率2.33%。2020年河南省居民消费价格(CPI)比上年上涨2.8%,本项目门票价格涨幅低于2020年河南省CPI涨幅。

（5）收入估算

本项目预计可实现总收入（含税）391,457.77万元，总收入（不含税）365,935.58万元。具体估算如下表：

项目收入估算表

表 3-3

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	总收入（含税）（万元）	391259.81	6550.46	7452.99	8351.31	9725.11	9725.11	9725.11	9725.11	10852.52	10852.52	10852.52
其中：	总收入（不含税）（万元）	365753.89	6137.54	6981.08	7820.41	9097.47	9097.47	9097.47	9097.47	10149.56	10149.56	10149.56
	增值税销项税额（万元）	25505.92	412.92	471.91	530.90	627.64	627.64	627.64	627.64	702.96	702.96	702.96
2	出租收入（万元）	293060.21	4744.41	5422.19	6099.96	7211.51	7211.51	7211.51	7211.51	8076.89	8076.89	8076.89
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	租金涨幅		0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%
2.1	商业租金收入（万元）	217396.85	3519.48	4022.27	4525.05	5349.61	5349.61	5349.61	5349.61	5991.57	5991.57	5991.57
	出租面积（㎡）		69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00
	每月租金（元/月）		60.00	60.00	60.00	67.20	67.20	67.20	67.20	75.26	75.26	75.26
2.2	住宿用房租金收入（万元）	36541.01	591.57	676.08	760.59	899.19	899.19	899.19	899.19	1007.09	1007.09	1007.09
	出租面积（㎡）		23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00
	每月租金（元/月）		30.00	30.00	30.00	33.60	33.60	33.60	33.60	37.63	37.63	37.63
2.3	办公展览用房租金收入（万元）	39122.35	633.36	723.84	814.32	962.71	962.71	962.71	962.71	1078.23	1078.23	1078.23
	出租面积（㎡）		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	每月租金（元/月）		29.00	29.00	29.00	32.48	32.48	32.48	32.48	36.38	36.38	36.38
3	门票收入（万元）	76515.31	1455.00	1629.60	1800.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00	2178.00	2178.00	2178.00
3.1	门票收入（万元）	76515.31	1455.00	1629.60	1800.00	1980.00	1980.00	1980.00	1980.00	2178.00	2178.00	2178.00
	游客数量（万人）		48.50	54.32	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	游客数量涨幅		12.00%	12.00%								
	门票价格（元/人）		30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30
	门票涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
4	物业费收入	18571.10	300.65	343.60	386.55	456.99	456.99	456.99	456.99	511.83	511.83	511.83
	出租面积（㎡）		83514.20	95444.80	107375.40	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70
	物业费（元/月）		3.00	3.00	3.00	3.36	3.36	3.36	3.36	3.76	3.76	3.76
	物业费涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
5	停车位收入（万元）	3113.19	50.40	57.60	64.80	76.61	76.61	76.61	76.61	85.80	85.80	85.80

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	停车位（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	每月收入（元/个）		300.00	300.00	300.00	336.00	336.00	336.00	336.00	376.32	376.32	376.32
	停车费涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
项目收入分账：												
A	用于专项债券的分账收入（万元)	252908.94	3590.46	4083.93	4574.94	5322.02	5322.02	5322.02	5322.02	5937.49	5937.49	5937.49
B	用于市场化融资的分账收入（万元）	112844.95	2547.08	2897.15	3245.47	3775.45	3775.45	3775.45	3775.45	4212.07	4212.07	4212.07

项目收入估算表（续）

表 3-4

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	总收入（含税）（万元）	391259.81	10852.52	12111.26	12111.26	12111.26	12111.26	13516.69	13516.69	13516.69	13516.69	15085.99
其中：	总收入（不含税）（万元）	365753.89	10149.56	11323.95	11323.95	11323.95	11323.95	12634.90	12634.90	12634.90	12634.90	14098.39
	增值税销项税额（万元）	25505.92	702.96	787.31	787.31	787.31	787.31	881.79	881.79	881.79	881.79	987.60
2	出租收入（万元）	293060.21	8076.89	9046.11	9046.11	9046.11	9046.11	10131.64	10131.64	10131.64	10131.64	11347.45
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	租金涨幅		0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%
2.1	商业租金收入（万元）	217396.85	5991.57	6710.55	6710.55	6710.55	6710.55	7515.82	7515.82	7515.82	7515.82	8417.72
	出租面积（㎡）		69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00
	每月租金（元/月）		75.26	84.30	84.30	84.30	84.30	94.41	94.41	94.41	94.41	105.74
2.2	住宿用房租金收入（万元）	36541.01	1007.09	1127.94	1127.94	1127.94	1127.94	1263.29	1263.29	1263.29	1263.29	1414.89
	出租面积（㎡）		23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00
	每月租金（元/月）		37.63	42.15	42.15	42.15	42.15	47.21	47.21	47.21	47.21	52.87
2.3	办公展览用房租金收入（万元）	39122.35	1078.23	1207.62	1207.62	1207.62	1207.62	1352.53	1352.53	1352.53	1352.53	1514.84
	出租面积（㎡）		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	每月租金（元/月）		36.38	40.74	40.74	40.74	40.74	45.63	45.63	45.63	45.63	51.11
3	门票收入（万元）	76515.31	2178.00	2395.80	2395.80	2395.80	2395.80	2635.38	2635.38	2635.38	2635.38	2898.92
3.1	门票收入（万元）	76515.31	2178.00	2395.80	2395.80	2395.80	2395.80	2635.38	2635.38	2635.38	2635.38	2898.92
	游客数量（万人）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	游客数量涨幅											
	门票价格（元/人）		36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92	48.32
	门票涨幅		0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
4	物业费收入	18571.10	511.83	573.25	573.25	573.25	573.25	642.04	642.04	642.04	642.04	719.08
	出租面积（㎡）		113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70
	物业费（元/月）		3.76	4.21	4.21	4.21	4.21	4.72	4.72	4.72	4.72	5.29
	物业费涨幅		0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%
5	停车位收入（万元）	3113.19	85.80	96.10	96.10	96.10	96.10	107.63	107.63	107.63	107.63	120.54
	停车位（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	每月收入（元/个）		376.32	421.48	421.48	421.48	421.48	472.06	472.06	472.06	472.06	528.70
	停车费涨幅		0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
项目收入分账：												
A	用于专项债券的分账收入（万元)	252908.94	5937.49	6624.51	6624.51	6624.51	6624.51	9602.52	9602.52	9602.52	9602.52	10714.78
B	用于市场化融资的分账收入(万元）	112844.95	4212.07	4699.44	4699.44	4699.44	4699.44	3032.38	3032.38	3032.38	3032.38	3383.61

项目收入估算表（续）

表 3-5

序号	项目名称	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	总收入（含税）（万元）	391259.81	15085.99	15085.99	15085.99	16838.33	16838.33	16838.33	16838.33	18795.15	18795.15	18795.15
其中：	总收入（不含税）（万元）	365753.89	14098.39	14098.39	14098.39	15732.22	15732.22	15732.22	15732.22	17556.30	17556.30	17556.30
	增值税销项税额（万元）	25505.92	987.60	987.60	987.60	1106.11	1106.11	1106.11	1106.11	1238.85	1238.85	1238.85
2	出租收入（万元）	293060.21	11347.45	11347.45	11347.45	12709.14	12709.14	12709.14	12709.14	14234.23	14234.23	14234.23
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	租金涨幅		0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	12%	0%	0%
2.1	商业租金收入（万元）	217396.85	8417.72	8417.72	8417.72	9427.85	9427.85	9427.85	9427.85	10559.19	10559.19	10559.19
	出租面积（㎡）		69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00	69831.00
	每月租金（元/月）		105.74	105.74	105.74	118.43	118.43	118.43	118.43	132.64	132.64	132.64
2.2	住宿用房租金收入（万元）	36541.01	1414.89	1414.89	1414.89	1584.67	1584.67	1584.67	1584.67	1774.83	1774.83	1774.83

序号	项目名称	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
	出租面积（㎡）		23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00	23475.00
	每月租金（元/月）		52.87	52.87	52.87	59.21	59.21	59.21	59.21	66.32	66.32	66.32
2.3	办公展览用房租金收入（万元）	39122.35	1514.84	1514.84	1514.84	1696.62	1696.62	1696.62	1696.62	1900.21	1900.21	1900.21
	出租面积（㎡）		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	每月租金（元/月）		51.11	51.11	51.11	57.24	57.24	57.24	57.24	64.11	64.11	64.11
3	门票收入（万元）	76515.31	2898.92	2898.92	2898.92	3188.81	3188.81	3188.81	3188.81	3507.69	3507.69	3507.69
3.1	门票收入（万元）	76515.31	2898.92	2898.92	2898.92	3188.81	3188.81	3188.81	3188.81	3507.69	3507.69	3507.69
	游客数量（万人）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	游客数量涨幅											
	门票价格（元/人）		48.32	48.32	48.32	53.15	53.15	53.15	53.15	58.46	58.46	58.46
	门票涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
4	物业费收入	18571.10	719.08	719.08	719.08	805.37	805.37	805.37	805.37	902.02	902.02	902.02
	出租面积（㎡）		113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70	113340.70
	物业费（元/月）		5.29	5.29	5.29	5.92	5.92	5.92	5.92	6.63	6.63	6.63
	物业费涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
5	停车位收入（万元）	3113.19	120.54	120.54	120.54	135.01	135.01	135.01	135.01	151.21	151.21	151.21
	停车位（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	每月收入（元/个）		528.70	528.70	528.70	592.15	592.15	592.15	592.15	663.20	663.20	663.20
	停车费涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
项目收入分账：												
A	用于专项债券的分账收入（万元)	252908.94	10714.78	10714.78	10714.78	11956.49	11956.49	11956.49	11956.49	13342.79	13342.79	13342.79
B	用于市场化融资的分账收入（万元）	112844.95	3383.61	3383.61	3383.61	3775.73	3775.73	3775.73	3775.73	4213.51	4213.51	4213.51

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金50,000.00万元， 2021年拟申请使用债券13,000.00万元，债券期限为30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22,000.00 万元，债券期限为30年，利息按半年支付，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%,第11-20年每年2%,第21-25年每年5%,第26-30年每年10%；2023年拟申请使用债券15,000.00 万元，债券期限为30年，利息按半年支付,从第6年开始还本,第6-10年每年偿还本金的1%,第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。债券利率按照4.50%测算，以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计56,261.25万元,其中计入建设期利息累计3,285.00万元，计入经营期财务费用累计52,976.25万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表-专项债券

表 3-6　　单位：万元

序号	项　目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	49780.00	49410.00	49040.00
2	新增债券融资	50000.00	13000.00	22000.00	15000.00								
3	应计债券利息	56261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
3.1	建设期利息	3285.00	292.50	1080.00	1912.50								
3.2	财务费用	52976.25				2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
4	债券还本付息	106261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2465.05	2601.78	2585.13	2568.48
4.1	债券还本	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	370.00	370.00	370.00
4.2	债券利息支付	56261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
5	年末债券融资本金累计		13000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	49780.00	49410.00	49040.00	48670.00

财务费用估算表-专项债券（续表）

表 3-7　　单位：万元

序号	项　目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初债券融资本金累计		48670.00	48300.00	47710.00	46970.00	46230.00	45490.00	44750.00	44010.00	43270.00	42530.00	41790.00
2	新增债券融资	50000.00											
3	应计债券利息	56261.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
3.1	建设期利息	3285.00											
3.2	财务费用	52976.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
4	债券还本付息	106261.25	2551.83	2750.23	2870.30	2837.00	2803.70	2770.40	2737.10	2703.80	2670.50	2637.20	2603.90
4.1	债券还本	50000.00	370.00	590.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
4.2	债券利息支付	56261.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
5	年末债券融资本金累计		48300.00	47710.00	46970.00	46230.00	45490.00	44750.00	44010.00	43270.00	42530.00	41790.00	41050.00

财务费用估算表-专项债券（续表）

表 3-8　　单位：万元

序号	项　目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	年初债券融资本金累计		41050.00	39650.00	37800.00	35950.00	34100.00	32250.00	29300.00	25600.00	21900.00	5200.00	1500.00
2	新增债券融资	50000.00											
3	应计债券利息	56261.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
3.1	建设期利息	3285.00											
3.2	财务费用	52976.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
4	债券还本付息	106261.25	3215.75	3592.63	3509.38	3426.13	3342.88	4334.88	4935.25	4768.75	17309.75	3850.75	1533.75
4.1	债券还本	50000.00	1400.00	1850.00	1850.00	1850.00	1850.00	2950.00	3700.00	3700.00	16700.00	3700.00	1500.00
4.2	债券利息支付	56261.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
5	年末债券融资本金累计		39650.00	37800.00	35950.00	34100.00	32250.00	29300.00	25600.00	21900.00	5200.00	1500.00	0.00

本项目计划市场化融资 45,000.00 万元，其中 2021 年计划市场化融资 10,000.00 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 30 年；2022 年计划市场化融资 20,000.00 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 30 年；2023 年计划市场化融资 15,000.00 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 30 年；利息按半年支付，前 5 年为还本宽限期，第 6 年开始分 25 期偿还融资本金，每年偿还融资额的 4%。

本项目应付市场化融资利息共 43,659.00 万元，其中建设期利息 3368.75 万元，计入经营期财务费用的利息共 40,290.25 万元。

融资利率和还款方式以最终借贷合同约定为准。

财务费用估算表-市场化融资

表 3-9　　单位：万元

序号	项　目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初市场化融资本金累计		0.00	10000.00	30000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	44600.00	43400.00	41600.00	39800.00
2	新增市场化融资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00								
3	应计利息	43659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
3.1	建设期利息	3368.75	269.50	1078.00	2021.25								
3.2	财务费用	40290.25				2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
4	市场化融资还本付息	88659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2814.72	3571.60	4090.75	3993.73	3896.71
4.1	市场化融资还本	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	1200.00	1800.00	1800.00	1800.00
4.2	市场化融资利息支付	43659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
5	年末市场化融资本金累计		10000.00	30000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	44600.00	43400.00	41600.00	39800.00	38000.00

财务费用估算表-市场化融资（续表）

表 3-10　　单位：万元

序号	项　目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初市场化融资本金累计		38000.00	36200.00	34400.00	32600.00	30800.00	29000.00	27200.00	25400.00	23600.00	21800.00	20000.00
2	新增市场化融资	45000.00											
3	应计利息	43659.00	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
3.1	建设期利息	3368.75											
3.2	财务费用	40290.25	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
4	市场化融资还本付息	88659.00	3799.69	3702.67	3605.65	3508.63	3411.61	3314.59	3217.57	3120.55	3023.53	2926.51	2829.49
4.1	市场化融资还本	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
4.2	市场化融资利息支付	43659.00	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
5	年末市场化融资本金累计		36200.00	34400.00	32600.00	30800.00	29000.00	27200.00	25400.00	23600.00	21800.00	20000.00	18200.00

财务费用估算表-市场化融资（续表）

表 3-11　　单位：万元

序号	项　目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	年初市场化融资本金累计		18200.00	16400.00	14600.00	12800.00	11000.00	9200.00	7400.00	5600.00	3800.00	2000.00	600.00
2	新增市场化融资	45000.00											
3	应计利息	43659.00	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
3.1	建设期利息	3368.75											
3.2	财务费用	40290.25	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
4	市场化融资还本付息	88659.00	2732.47	2635.45	2538.43	2441.41	2344.39	2247.37	2150.35	2053.33	1956.31	1470.07	616.17
4.1	市场化融资还本	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1400.00	600.00
4.2	市场化融资利息支付	43659.00	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
5	年末市场化融资本金累计		16400.00	14600.00	12800.00	11000.00	9200.00	7400.00	5600.00	3800.00	2000.00	600.00	0.00

2、经营成本

（1）工资福利费

本项目按员工80人，平均工资福利费每人每年6万元，进行测算。员工分年度到位，运营期第一年按到位70%进行测算，第二年全部到位。工资福利费涨幅按每年3.5%（高于租金、门票、停车费、物业费涨幅）进行测算。

（2）修理费

按折旧摊销费用的1.5%计算。修理费涨幅按每年3.5%（高于租金、门票、停车费、物业费涨幅）进行测算。

（3）其他销售费用

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的1%计算。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公用品支出、差旅费、印花税等。本项目其他管理费用按收入的2%计算。

（5）外购燃料动力费

本项目出租部分的燃料动力费由承租方负责，其他部分的燃料动力费（主要为水电费支出）由项目业主负责，经测算，其他部分年耗水量约 6 万 m^3，年耗电量约 32 万 kwh，水费按非居民生活用水价格 5.80 元/m^3进行测算，电费按最高阶梯 0.82 元/kwh 进行测算。

燃料动力费涨幅按每年3.5%（高于租金、门票、停车费、物业费涨幅）进行测算。

（6）折旧及摊销

本项目简易、保守测算，折旧摊销残值率统一按0%计，折旧摊销年限统一取30年。

经估算，项目经营期内，总成本费用为265,248.35万元。其中总经营成本为41,481.55万元，折旧摊销费合计为130,500.29万元，财务费用合计为93,266.50万元。

项目成本估算表如下:

项目成本估算表

表 3-12　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	燃料动力费	3151.16	61.04	63.18	65.39	67.68	70.05	72.50	75.04	77.67	80.39	83.20
2	工资和福利费	24635.10	336.00	496.80	514.19	532.19	550.82	570.10	590.05	610.70	632.07	654.19
3	修理费	1957.50	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25
4	其他管理费用	7825.20	131.01	149.06	167.03	194.50	194.50	194.50	194.50	217.05	217.05	217.05
5	其他销售费用	3912.59	65.50	74.53	83.51	97.25	97.25	97.25	97.25	108.53	108.53	108.53
6	经营成本	41481.55	658.80	848.82	895.37	956.87	977.87	999.60	1022.09	1079.20	1103.29	1128.22
7	折旧摊销费	130500.29	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01
8	财务费用 (专项债券）	52976.25	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48	2181.83	2160.23
9	财务费用 (市场化融资）	40290.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71	1999.69	1902.67
10	总成本费用合计	265248.35	9684.31	9874.33	9920.88	9971.60	9944.53	9872.14	9780.96	9724.40	9634.82	9541.13

项目成本估算表（续）

表 3-13　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	燃料动力费	3151.16	86.11	89.12	92.24	95.47	98.81	102.27	105.85	109.55	113.38	117.35
2	工资和福利费	24635.10	677.09	700.79	725.32	750.71	776.98	804.17	832.32	861.45	891.60	922.81
3	修理费	1957.50	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25
4	其他管理费用	7825.20	217.05	242.23	242.23	242.23	242.23	270.33	270.33	270.33	270.33	301.72
5	其他销售费用	3912.59	108.53	121.11	121.11	121.11	121.11	135.17	135.17	135.17	135.17	150.86
6	经营成本	41481.55	1154.03	1218.50	1246.15	1274.77	1304.38	1377.19	1408.92	1441.75	1475.73	1557.99
7	折旧摊销费	130500.29	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01
8	财务费用 (专项债券）	52976.25	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90	1815.75
9	财务费用 (市场化融资）	40290.25	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49	932.47
10	总成本费用合计	265248.35	9439.99	9374.14	9271.47	9169.77	9069.06	9011.55	8912.96	8815.47	8719.13	8656.22

项目成本估算表（续）

表 3-14　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	燃料动力费	3151.16	121.46	125.71	130.11	134.66	139.37	144.25	149.30	154.53	159.94	165.54
2	工资和福利费	24635.10	955.11	988.54	1023.14	1058.95	1096.01	1134.37	1174.07	1215.16	1257.69	1301.71
3	修理费	1957.50	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25	65.25
4	其他管理费用	7825.20	301.72	301.72	301.72	336.77	336.77	336.77	336.77	375.90	375.90	375.90
5	其他销售费用	3912.59	150.86	150.86	150.86	168.38	168.38	168.38	168.38	187.95	187.95	187.95
6	经营成本	41481.55	1594.40	1632.08	1671.08	1764.01	1805.78	1849.02	1893.77	1998.79	2046.73	2096.35
7	折旧摊销费	130500.29	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01	4350.01
8	财务费用 (专项债券）	52976.25	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
9	财务费用 (市场化融资）	40290.25	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
10	总成本费用合计	265248.35	8522.49	8379.90	8238.63	8151.29	7988.04	7784.63	7565.86	7114.86	6617.56	6496.28

3、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画院、图书馆在自己的场所提供文化体育服务取得的第一道门票收入免征增值税。物业费增值税销项税率 6%，其他增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 9%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税：增值税款的 7%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：租金的 12%。

——所得税：25%

项目税金估算表

表 3-15　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税金及附加	35061.41	566.84	648.07	729.31	862.62	862.58	862.55	862.50	966.24	966.20	966.16
1.1	城市维护建设税	1632.10	25.97	29.83	33.69	40.07	40.05	40.03	40.00	44.94	44.92	44.89
1.2	教育费附加	699.47	11.13	12.78	14.44	17.17	17.16	17.15	17.14	19.26	19.25	19.24
1.3	地方教育费附加	466.34	7.42	8.52	9.63	11.45	11.44	11.44	11.43	12.84	12.83	12.83
1.4	房产税	32263.50	522.32	596.94	671.55	793.93	793.93	793.93	793.93	889.20	889.20	889.20
2	增值税	23315.88	370.96	426.15	481.35	572.43	572.12	571.80	571.47	642.05	641.70	641.34
2.1	增值税销项税	25505.92	412.92	471.91	530.90	627.64	627.64	627.64	627.64	702.96	702.96	702.96
2.2	增值税进项税	2190.04	41.96	45.76	49.55	55.21	55.52	55.84	56.17	60.91	61.26	61.62
3	所得税	20422.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目税金估算表（续）

表 3-16　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	税金及附加	35061.41	966.12	1082.30	1082.25	1082.20	1082.15	1212.29	1212.23	1212.17	1212.12	1357.86
1.1	城市维护建设税	1632.10	44.87	50.40	50.37	50.34	50.31	56.51	56.48	56.44	56.41	63.35
1.2	教育费附加	699.47	19.23	21.60	21.59	21.58	21.56	24.22	24.20	24.19	24.18	27.15
1.3	地方教育费附加	466.34	12.82	14.40	14.39	14.38	14.38	16.15	16.14	16.13	16.12	18.10
1.4	房产税	32263.50	889.20	995.90	995.90	995.90	995.90	1115.41	1115.41	1115.41	1115.41	1249.26
2	增值税	23315.88	640.96	720.01	719.60	719.18	718.75	807.30	806.83	806.35	805.85	905.03
2.1	增值税销项税	25505.92	702.96	787.31	787.31	787.31	787.31	881.79	881.79	881.79	881.79	987.60
2.2	增值税进项税	2190.04	62.00	67.30	67.71	68.13	68.56	74.49	74.96	75.44	75.94	82.57
3	所得税	20422.75	0.00	0.00	0.00	108.85	293.19	602.77	627.43	651.82	675.91	1021.08

项目税金估算表（续）

表 3-17　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	税金及附加	35061.41	1357.79	1357.74	1357.67	1520.90	1520.84	1520.75	1520.68	1703.51	1703.43	1703.34
1.1	城市维护建设税	1632.10	63.31	63.28	63.24	71.01	70.97	70.92	70.88	79.59	79.54	79.49
1.2	教育费附加	699.47	27.13	27.12	27.10	30.43	30.42	30.40	30.38	34.11	34.09	34.07
1.3	地方教育费附加	466.34	18.09	18.08	18.07	20.29	20.28	20.26	20.25	22.74	22.73	22.71
1.4	房产税	32263.50	1249.26	1249.26	1249.26	1399.17	1399.17	1399.17	1399.17	1567.07	1567.07	1567.07
2	增值税	23315.88	904.49	903.94	903.37	1014.45	1013.84	1013.21	1012.55	1136.98	1136.27	1135.55
2.1	增值税销项税	25505.92	987.60	987.60	987.60	1106.11	1106.11	1106.11	1106.11	1238.85	1238.85	1238.85
2.2	增值税进项税	2190.04	83.11	83.66	84.23	91.66	92.27	92.90	93.56	101.87	102.58	103.30
3	所得税	20422.75	1054.53	1090.19	1125.52	1515.01	1555.84	1606.71	1661.42	2184.48	2308.83	2339.17

4、项目损益

本项目计算期内累计净利润45,021.38万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表3-18　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	营业收入（不含税）	365753.89	6137.54	6981.08	7820.41	9097.47	9097.47	9097.47	9097.47	10149.56	10149.56	10149.56
2	税金及附加	35061.41	566.84	648.07	729.31	862.62	862.58	862.55	862.50	966.24	966.20	966.16
3	总成本费用	265248.35	9684.31	9874.33	9920.88	9971.60	9944.53	9872.14	9780.96	9724.40	9634.82	9541.13
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	65444.13	-4113.61	-3541.32	-2829.78	-1736.75	-1709.64	-1637.22	-1545.99	-541.08	-451.46	-357.73
6	弥补以前年度亏损	2474.32										
7	应纳税所得额	62969.82	-4113.61	-3541.32	-2829.78	-1736.75	-1709.64	-1637.22	-1545.99	-541.08	-451.46	-357.73
8	所得税	20422.75										
9	净利润	45021.38	-4113.61	-3541.32	-2829.78	-1736.75	-1709.64	-1637.22	-1545.99	-541.08	-451.46	-357.73
10	息税折旧摊销前利润	289210.93	4911.90	5484.19	6195.73	7277.98	7257.02	7235.32	7212.88	8104.12	8080.07	8055.18

项目损益表（续）

表3-19　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	营业收入（不含税）	365753.89	10149.56	11323.95	11323.95	11323.95	11323.95	12634.90	12634.90	12634.90	12634.90	14098.39
2	税金及附加	35061.41	966.12	1082.30	1082.25	1082.20	1082.15	1212.29	1212.23	1212.17	1212.12	1357.86
3	总成本费用	265248.35	9439.99	9374.14	9271.47	9169.77	9069.06	9011.55	8912.96	8815.47	8719.13	8656.22
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	65444.13	-256.55	867.51	970.23	1071.98	1172.74	2411.06	2509.71	2607.26	2703.65	4084.31
6	弥补以前年度亏损	2474.32		867.51	970.23	636.58						

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
7	应纳税所得额	62969.82	-256.55	0.00	0.00	435.40	1172.74	2411.06	2509.71	2607.26	2703.65	4084.31
8	所得税	20422.75		0.00	0.00	108.85	293.19	602.77	627.43	651.82	675.91	1021.08
9	净利润	45021.38	-256.55	867.51	970.23	963.13	879.55	1808.29	1882.28	1955.44	2027.74	3063.23
10	息税折旧摊销前利润	289210.93	8029.41	9023.15	8995.55	8966.98	8937.42	10045.42	10013.75	9980.98	9947.05	11182.54

项目损益表（续）

表 3-20　　单位：万元

序号	项目名称	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	营业收入（不含税）	365753.89	14098.39	14098.39	14098.39	15732.22	15732.22	15732.22	15732.22	17556.30	17556.30	17556.30
2	税金及附加	35061.41	1357.79	1357.74	1357.67	1520.90	1520.84	1520.75	1520.68	1703.51	1703.43	1703.34
3	总成本费用	265248.35	8522.49	8379.90	8238.63	8151.29	7988.04	7784.63	7565.86	7114.86	6617.56	6496.28
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	65444.13	4218.12	4360.76	4502.10	6060.04	6223.35	6426.84	6645.68	8737.93	9235.31	9356.68
6	弥补以前年度亏损	2474.32										
7	应纳税所得额	62969.82	4218.12	4360.76	4502.10	6060.04	6223.35	6426.84	6645.68	8737.93	9235.31	9356.68
8	所得税	20422.75	1054.53	1090.19	1125.52	1515.01	1555.84	1606.71	1661.42	2184.48	2308.83	2339.17
9	净利润	45021.38	3163.59	3270.57	3376.58	4545.03	4667.51	4820.13	4984.26	6553.45	6926.48	7017.51
10	息税折旧摊销前利润	289210.93	11146.20	11108.57	11069.64	12447.31	12405.60	12362.45	12317.77	13854.00	13806.14	13756.61

5、项目收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 268,788.18 万元。本息覆盖倍数为 1.38 倍。

项目收益表

表 3-21　　单位：万元

年度	收入（含税）	成本				项目收益
		经营成本	增值税销项税额	税金及附加	所得税	
2024 年	6550.46	658.80	412.92	566.84	0	4911.90
2025 年	7452.99	848.82	471.91	648.07	0	5484.19
2026 年	8351.31	895.37	530.90	729.31	0	6195.73
2027 年	9725.11	956.87	627.64	862.62	0	7277.98
2028 年	9725.11	977.87	627.64	862.58	0	7257.02
2029 年	9725.11	999.60	627.64	862.55	0	7235.32
2030 年	9725.11	1022.09	627.64	862.50	0	7212.88
2031 年	10852.52	1079.20	702.96	966.24	0	8104.12
2032 年	10852.52	1103.29	702.96	966.20	0	8080.07
2033 年	10852.52	1128.22	702.96	966.16	0	8055.18
2034 年	10852.52	1154.03	702.96	966.12	0	8029.41
2035 年	12111.26	1218.50	787.31	1082.30	0	9023.15
2036 年	12111.26	1246.15	787.31	1082.25	0	8995.55
2037 年	12111.26	1274.77	787.31	1082.20	108.85	8858.13
2038 年	12111.26	1304.38	787.31	1082.15	293.19	8644.23
2039 年	13516.69	1377.19	881.79	1212.29	602.77	9442.65
2040 年	13516.69	1408.92	881.79	1212.23	627.43	9386.32
2041 年	13516.69	1441.75	881.79	1212.17	651.82	9329.16
2042 年	13516.69	1475.73	881.79	1212.12	675.91	9271.14
2043 年	15085.99	1557.99	987.60	1357.86	1021.08	10161.46
2044 年	15085.99	1594.40	987.60	1357.79	1054.53	10091.67
2045 年	15085.99	1632.08	987.60	1357.74	1090.19	10018.38
2046 年	15085.99	1671.08	987.60	1357.67	1125.52	9944.12
2047 年	16838.33	1764.01	1106.11	1520.90	1515.01	10932.30
2048 年	16838.33	1805.78	1106.11	1520.84	1555.84	10849.76
2049 年	16838.33	1849.02	1106.11	1520.75	1606.71	10755.74

年度	收入（含税）	成本				项目收益
		经营成本	增值税销项税额	税金及附加	所得税	
2050 年	16838.33	1893.77	1106.11	1520.68	1661.42	10656.35
2051 年	18795.15	1998.79	1238.85	1703.51	2184.48	11669.52
2052 年	18795.15	2046.73	1238.85	1703.43	2308.83	11497.31
2053 年	18795.15	2096.35	1238.85	1703.34	2339.17	11417.44
合计	391259.81	41481.55	25505.92	35061.41	20422.75	268788.18
本息合计	194920.25					
本息覆盖倍数	1.38					

6、资金测算平衡分析

（1）专项债券偿债计划

本项目2021年拟申请使用30年期专项债券13,000.00万元，将于2051年到期还本；2022年拟申请使用债券22,000 .00万元，债券期限为30年，利息按半年支付，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%；2023年拟申请使用债券15,000.00 万元，债券期限为30年，利息按半年支付，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下:

偿债计划表-专项债券

表 3-22　　单位：万元

序号	项　目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	49780.00	49410.00	49040.00
2	新增债券融资	50000.00	13000.00	22000.00	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	106261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2465.05	2601.78	2585.13	2568.48
3.1	债券还本	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	370.00	370.00	370.00
3.2	债券利息支付	56261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
4	年末债券融资本金累计		13000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	49780.00	49410.00	49040.00	48670.00

偿债计划表-专项债券（续表）

表 3-23　　单位：万元

序号	项　目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初债券融资本金累计		48670.00	48300.00	47710.00	46970.00	46230.00	45490.00	44750.00	44010.00	43270.00	42530.00	41790.00
2	新增债券融资	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	106261.25	2551.83	2750.23	2870.30	2837.00	2803.70	2770.40	2737.10	2703.80	2670.50	2637.20	2603.90
3.1	债券还本	50000.00	370.00	590.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
3.2	债券利息支付	56261.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
4	年末债券融资本金累计		48300.00	47710.00	46970.00	46230.00	45490.00	44750.00	44010.00	43270.00	42530.00	41790.00	41050.00

偿债计划表-专项债券（续表）

表 3-24　　单位：万元

序号	项　目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	年初债券融资本金累计		41050.00	39650.00	37800.00	35950.00	34100.00	32250.00	29300.00	25600.00	21900.00	5200.00	1500.00
2	新增债券融资	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	债券还本付息	106261.25	3215.75	3592.63	3509.38	3426.13	3342.88	4334.88	4935.25	4768.75	17309.75	3850.75	1533.75
3.1	债券还本	50000.00	1400.00	1850.00	1850.00	1850.00	1850.00	2950.00	3700.00	3700.00	16700.00	3700.00	1500.00
3.2	债券利息支付	56261.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
4	年末债券融资本金累计		39650.00	37800.00	35950.00	34100.00	32250.00	29300.00	25600.00	21900.00	5200.00	1500.00	0.00

（2）市场化融资偿债计划

本项目市场化融资 45,000.00 万元，融资年利率按基准利率（年利息 4.9%）上浮 10%测算，借款期限为 30 年，利息按半年支付，前 5 年为本金偿还宽限期，第 6 年开始每年按等额本金方式还本，每期偿还本金为融资额的 4%。本项目市场化融资按 6 月完成，则 2021 年 6 月完成的市场化融资，首次还本时间在 2027 年 6 月，末次还本时间在 2051 年 6 月；2022 年 6 月完成的市场化融资，首次还本时间在 2028 年 6 月，末次还本时间在 2052 年 6 月；2023 年 6 月完成的市场化融资，首次还本时间在 2029 年 6 月，末次还本时间在 2053 年 6 月。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表-市场化融资

表 3-25　　单位：万元

序号	项　目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初市场化融资本金累计		0.00	10000.00	30000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	44600.00	43400.00	41600.00	39800.00
2	新增市场化融资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资还本付息	88659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2814.72	3571.60	4090.75	3993.73	3896.71
3.1	市场化融资还本	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	1200.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2	市场化融资利息支付	43659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
4	年末市场化融资本金累计		10000.00	30000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	44600.00	43400.00	41600.00	39800.00	38000.00

偿债计划表-市场化融资（续表）

表 3-26 单位：万元

序号	项　目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初市场化融资本金累计		38000.00	36200.00	34400.00	32600.00	30800.00	29000.00	27200.00	25400.00	23600.00	21800.00	20000.00
2	新增市场化融资	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资还本付息	88659.00	3799.69	3702.67	3605.65	3508.63	3411.61	3314.59	3217.57	3120.55	3023.53	2926.51	2829.49
3.1	市场化融资还本	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2	市场化融资利息支付	43659.00	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
4	年末市场化融资本金累计		36200.00	34400.00	32600.00	30800.00	29000.00	27200.00	25400.00	23600.00	21800.00	20000.00	18200.00

偿债计划表-市场化融资（续表）

表 3-27 单位：万元

序号	项　目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	年初市场化融资本金累计		18200.00	16400.00	14600.00	12800.00	11000.00	9200.00	7400.00	5600.00	3800.00	2000.00	600.00
2	新增市场化融资	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资还本付息	88659.00	2732.47	2635.45	2538.43	2441.41	2344.39	2247.37	2150.35	2053.33	1956.31	1470.07	616.17
3.1	市场化融资还本	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1400.00	600.00
3.2	市场化融资利息支付	43659.00	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
4	年末市场化融资本金累计		16400.00	14600.00	12800.00	11000.00	9200.00	7400.00	5600.00	3800.00	2000.00	600.00	0.00

（3）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。

敏感性分析表

表 3-28

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	241909.36	255348.77	268788.18	282227.59	295667.00
总体还本付息额（万元）	194920.25	194920.25	194920.25	194920.25	194920.25
总体本息覆盖倍数（倍）	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券对应的项目收益（万元）	140348.91	148146.07	155943.23	163740.39	171537.55
债券还本付息额（万元）	106261.25	106261.25	106261.25	106261.25	106261.25
债券本息覆盖倍数（倍）	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61
市场化融资对应的项目收益（万元）	101560.46	107202.70	112844.95	118487.20	124129.45
市场化融资还本付息额（万元）	88659.00	88659.00	88659.00	88659.00	88659.00
市场化融资本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

当整体项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.31 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍。

当专项债券对应的项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.39 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.32 倍。

当市场化融资对应的项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（4）整体资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 521,760.10 万元，累计现金流出 441,238.42 万元，现金结余 80,521.68 万元。

本项目全部 50,000.00 万元专项债和 45,000.00 万元市场化融资全部到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 80,521.68 万元的累计现金结余。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表-整体

表 3-29　　单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	268788.18	0.00	0.00	0.00	4911.90	5484.19	6195.73	7277.98	7257.02	7235.32	7212.88	8104.12
1.1	现金流入	391259.81	0.00	0.00	0.00	6550.46	7452.99	8351.31	9725.11	9725.11	9725.11	9725.11	10852.52
1.1.1	营业收入	365753.89				6137.54	6981.08	7820.41	9097.47	9097.47	9097.47	9097.47	10149.56
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	25505.92				412.92	471.91	530.90	627.64	627.64	627.64	627.64	702.96
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63				1638.56	1968.80	2155.58	2447.13	2468.09	2489.79	2512.23	2748.40
1.2.1	经营成本	41481.55				658.80	848.82	895.37	956.87	977.87	999.60	1022.09	1079.20
1.2.2	增值税进项税额	2190.04				41.96	45.76	49.55	55.21	55.52	55.84	56.17	60.91
1.2.3	税金及附加	35061.41				566.84	648.07	729.31	862.62	862.58	862.55	862.50	966.24
1.2.4	增值税	23315.88				370.96	426.15	481.35	572.43	572.12	571.80	571.47	642.05
1.2.5	所得税	20422.75				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-123846.54	-34382.50	-56315.00	-33149.04								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	123846.54	34382.50	56315.00	33149.04								
2.2.1	建设投资	123846.54	34382.50	56315.00	33149.04								
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-64419.96	34382.50	56315.00	33149.04	-4675.50	-4675.50	-4675.50	-5064.72	-6036.65	-6692.53	-6578.86	-6465.19
3.1	现金流入	130500.29	34944.50	58473.00	37082.79								
3.1.1	资本金投入	35500.29	11944.50	16473.00	7082.79								

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50000.00	13000.00	22000.00	15000.00								
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00								
3.2	现金流出	194920.25	562.00	2158.00	3933.75	4675.50	4675.50	4675.50	5064.72	6036.65	6692.53	6578.86	6465.19
3.2.1	债券利息支付	56261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00								
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	370.00	370.00	370.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	1200.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
4	净现金流量（1+2+3）	80521.68	0.00	0.00	0.00	236.40	808.69	1520.23	2213.26	1220.37	542.80	634.03	1638.93
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	236.40	1045.09	2565.32	4778.58	5998.95	6541.75	7175.77	8814.71

项目资金测算平衡表-整体（续表）

表 3-30

单位：万元

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	268788.18	8080.07	8055.18	8029.41	9023.15	8995.55	8858.13	8644.23	9442.65	9386.32	9329.16	9271.14
1.1	现金流入	391259.81	10852.52	10852.52	10852.52	12111.26	12111.26	12111.26	12111.26	13516.69	13516.69	13516.69	13516.69
1.1.1	营业收入	365753.89	10149.56	10149.56	10149.56	11323.95	11323.95	11323.95	11323.95	12634.90	12634.90	12634.90	12634.90
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	25505.92	702.96	702.96	702.96	787.31	787.31	787.31	787.31	881.79	881.79	881.79	881.79
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63	2772.45	2797.34	2823.11	3088.11	3115.71	3253.13	3467.03	4074.04	4130.37	4187.53	4245.55
1.2.1	经营成本	41481.55	1103.29	1128.22	1154.03	1218.50	1246.15	1274.77	1304.38	1377.19	1408.92	1441.75	1475.73
1.2.2	增值税进项税额	2190.04	61.26	61.62	62.00	67.30	67.71	68.13	68.56	74.49	74.96	75.44	75.94
1.2.3	税金及附加	35061.41	966.20	966.16	966.12	1082.30	1082.25	1082.20	1082.15	1212.29	1212.23	1212.17	1212.12

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.2.4	增值税	23315.88	641.70	641.34	640.96	720.01	719.60	719.18	718.75	807.30	806.83	806.35	805.85
1.2.5	所得税	20422.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108.85	293.19	602.77	627.43	651.82	675.91
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-123846.54											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	123846.54											
2.2.1	建设投资	123846.54											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-64419.96	-6351.52	-6452.90	-6475.95	-6345.63	-6215.31	-6084.99	-5954.67	-5824.35	-5694.03	-5563.71	-5433.39
3.1	现金流入	130500.29											
3.1.1	资本金投入	35500.29											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	45000.00											
3.2	现金流出	194920.25	6351.52	6452.90	6475.95	6345.63	6215.31	6084.99	5954.67	5824.35	5694.03	5563.71	5433.39
3.2.1	债券利息支付	56261.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	370.00	590.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
4	净现金流量（1+2+3）	80521.68	1728.56	1602.29	1553.46	2677.52	2780.24	2773.14	2689.56	3618.30	3692.29	3765.45	3837.75
5	累计盈余资金		10543.26	12145.55	13699.01	16376.53	19156.77	21929.91	24619.47	28237.77	31930.06	35695.51	39533.26

项目资金测算平衡表-整体（续表）

表 3-31　　单位：万元

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	268788.18	10161.46	10091.67	10018.38	9944.12	10932.30	10849.76	10755.74	10656.35	11669.52	11497.31	11417.44
1.1	现金流入	391259.81	15085.99	15085.99	15085.99	15085.99	16838.33	16838.33	16838.33	16838.33	18795.15	18795.15	18795.15
1.1.1	营业收入	365753.89	14098.39	14098.39	14098.39	14098.39	15732.22	15732.22	15732.22	15732.22	17556.30	17556.30	17556.30
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	25505.92	987.60	987.60	987.60	987.60	1106.11	1106.11	1106.11	1106.11	1238.85	1238.85	1238.85
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63	4924.53	4994.32	5067.61	5141.87	5906.03	5988.57	6082.59	6181.98	7125.63	7297.84	7377.71
1.2.1	经营成本	41481.55	1557.99	1594.40	1632.08	1671.08	1764.01	1805.78	1849.02	1893.77	1998.79	2046.73	2096.35
1.2.2	增值税进项税额	2190.04	82.57	83.11	83.66	84.23	91.66	92.27	92.90	93.56	101.87	102.58	103.30
1.2.3	税金及附加	35061.41	1357.86	1357.79	1357.74	1357.67	1520.90	1520.84	1520.75	1520.68	1703.51	1703.43	1703.34
1.2.4	增值税	23315.88	905.03	904.49	903.94	903.37	1014.45	1013.84	1013.21	1012.55	1136.98	1136.27	1135.55
1.2.5	所得税	20422.75	1021.08	1054.53	1090.19	1125.52	1515.01	1555.84	1606.71	1661.42	2184.48	2308.83	2339.17
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-123846.54											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	123846.54											
2.2.1	建设投资	123846.54											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-64419.96	-5948.22	-6228.08	-6047.81	-5867.54	-5687.27	-6582.25	-7085.60	-6822.08	-19266.06	-5320.82	-2149.92
3.1	现金流入	130500.29											
3.1.1	资本金投入	35500.29											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
3.1.4	债券	50000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	45000.00											
3.2	现金流出	194920.25	5948.22	6228.08	6047.81	5867.54	5687.27	6582.25	7085.60	6822.08	19266.06	5320.82	2149.92
3.2.1	债券利息支付	56261.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	1400.00	1850.00	1850.00	1850.00	1850.00	2950.00	3700.00	3700.00	16700.00	3700.00	1500.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1400.00	600.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
4	净现金流量（1+2+3）	80521.68	4213.24	3863.60	3970.58	4076.59	5245.04	4267.52	3670.14	3834.27	-7596.54	6176.49	9267.52
5	累计盈余资金		43746.50	47610.09	51580.67	55657.25	60902.29	65169.80	68839.94	72674.21	65077.67	71254.16	80521.68

（5）专项债券资金测算平衡情况

对应专项债融资部分：计算期内累计资金流入 360,546.40 万元，累计资金流出 307,579.42 万元，累计现金结余 52,966.98 万元。本项目全部 50，000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 52,966.98 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，对应专项债融资的项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。

项目资金测算平衡表-专项债券

表 3-32　　单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	155943.23	0.00	0.00	0.00	2364.82	2587.04	2950.26	3502.53	3481.57	3459.87	3437.43	3892.05
1.1	现金流入	278414.86	0.00	0.00	0.00	4003.38	4555.84	5105.84	5949.66	5949.66	5949.66	5949.66	6640.45
1.1.1	营业收入	252908.94				3590.46	4083.93	4574.94	5322.02	5322.02	5322.02	5322.02	5937.49
1.1.2	补贴收入	0.00											

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.1.3	增值税销项税额	25505.92				412.92	471.91	530.90	627.64	627.64	627.64	627.64	702.96
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63				1638.56	1968.80	2155.58	2447.13	2468.09	2489.79	2512.23	2748.40
1.2.1	经营成本	41481.55				658.80	848.82	895.37	956.87	977.87	999.60	1022.09	1079.20
1.2.2	增值税进项税额	2190.04				41.96	45.76	49.55	55.21	55.52	55.84	56.17	60.91
1.2.3	税金及附加	35061.41				566.84	648.07	729.31	862.62	862.58	862.55	862.50	966.24
1.2.4	增值税	23315.88				370.96	426.15	481.35	572.43	572.12	571.80	571.47	642.05
1.2.5	所得税	20422.75				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-78846.54	-24382.50	-36315.00	-18149.04								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	78846.54	24382.50	36315.00	18149.04								
2.2.1	建设投资	78846.54	24382.50	36315.00	18149.04								
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-24129.71	24382.50	36315.00	18149.04	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2465.05	-2601.78	-2585.13	-2568.48
3.1	现金流入	82131.54	24675.00	37395.00	20061.54								
3.1.1	资本金投入	32131.54	11675.00	15395.00	5061.54								
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50000.00	13000.00	22000.00	15000.00								
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	106261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2465.05	2601.78	2585.13	2568.48
3.2.1	债券利息支付	56261.25	292.50	1080.00	1912.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2245.05	2231.78	2215.13	2198.48
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00								

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	370.00	370.00	370.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00											
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00											
4	净现金流量（1+2+3）	52966.98	0.00	0.00	0.00	114.82	337.04	700.26	1252.53	1016.52	858.10	852.31	1323.58
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	114.82	451.86	1152.12	2404.65	3421.17	4279.27	5131.57	6455.15

项目资金测算平衡表-专项债券（续表）

表 3-33

单位：万元

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	155943.23	3868.00	3843.11	3817.34	4323.71	4296.11	4158.69	3944.79	6410.27	6353.94	6296.78	6238.76
1.1	现金流入	278414.86	6640.45	6640.45	6640.45	7411.82	7411.82	7411.82	7411.82	10484.31	10484.31	10484.31	10484.31
1.1.1	营业收入	252908.94	5937.49	5937.49	5937.49	6624.51	6624.51	6624.51	6624.51	9602.52	9602.52	9602.52	9602.52
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	25505.92	702.96	702.96	702.96	787.31	787.31	787.31	787.31	881.79	881.79	881.79	881.79
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63	2772.45	2797.34	2823.11	3088.11	3115.71	3253.13	3467.03	4074.04	4130.37	4187.53	4245.55
1.2.1	经营成本	41481.55	1103.29	1128.22	1154.03	1218.50	1246.15	1274.77	1304.38	1377.19	1408.92	1441.75	1475.73
1.2.2	增值税进项税额	2190.04	61.26	61.62	62.00	67.30	67.71	68.13	68.56	74.49	74.96	75.44	75.94
1.2.3	税金及附加	35061.41	966.20	966.16	966.12	1082.30	1082.25	1082.20	1082.15	1212.29	1212.23	1212.17	1212.12
1.2.4	增值税	23315.88	641.70	641.34	640.96	720.01	719.60	719.18	718.75	807.30	806.83	806.35	805.85
1.2.5	所得税	20422.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108.85	293.19	602.77	627.43	651.82	675.91
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-78846.54											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	78846.54											
2.2.1	建设投资	78846.54											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-24129.71	-2551.83	-2750.23	-2870.30	-2837.00	-2803.70	-2770.40	-2737.10	-2703.80	-2670.50	-2637.20	-2603.90
3.1	现金流入	82131.54											
3.1.1	资本金投入	32131.54											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	106261.25	2551.83	2750.23	2870.30	2837.00	2803.70	2770.40	2737.10	2703.80	2670.50	2637.20	2603.90
3.2.1	债券利息支付	56261.25	2181.83	2160.23	2130.30	2097.00	2063.70	2030.40	1997.10	1963.80	1930.50	1897.20	1863.90
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	370.00	590.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00											
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00											
4	净现金流量（1+2+3）	52966.98	1316.18	1092.89	947.04	1486.71	1492.41	1388.29	1207.69	3706.47	3683.44	3659.58	3634.86
5	累计盈余资金		7771.32	8864.21	9811.25	11297.96	12790.37	14178.66	15386.35	19092.82	22776.26	26435.84	30070.70

项目资金测算平衡表-专项债券（续表）

表 3-34　　单位：万元

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	155943.23	6777.85	6708.06	6634.77	6560.51	7156.57	7074.03	6980.01	6880.62	7456.01	7283.80	7203.93
1.1	现金流入	278414.86	11702.38	11702.38	11702.38	11702.38	13062.60	13062.60	13062.60	13062.60	14581.64	14581.64	14581.64
1.1.1	营业收入	252908.94	10714.78	10714.78	10714.78	10714.78	11956.49	11956.49	11956.49	11956.49	13342.79	13342.79	13342.79
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	25505.92	987.60	987.60	987.60	987.60	1106.11	1106.11	1106.11	1106.11	1238.85	1238.85	1238.85
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	122471.63	4924.53	4994.32	5067.61	5141.87	5906.03	5988.57	6082.59	6181.98	7125.63	7297.84	7377.71

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1.2.1	经营成本	41481.55	1557.99	1594.40	1632.08	1671.08	1764.01	1805.78	1849.02	1893.77	1998.79	2046.73	2096.35
1.2.2	增值税进项税额	2190.04	82.57	83.11	83.66	84.23	91.66	92.27	92.90	93.56	101.87	102.58	103.30
1.2.3	税金及附加	35061.41	1357.86	1357.79	1357.74	1357.67	1520.90	1520.84	1520.75	1520.68	1703.51	1703.43	1703.34
1.2.4	增值税	23315.88	905.03	904.49	903.94	903.37	1014.45	1013.84	1013.21	1012.55	1136.98	1136.27	1135.55
1.2.5	所得税	20422.75	1021.08	1054.53	1090.19	1125.52	1515.01	1555.84	1606.71	1661.42	2184.48	2308.83	2339.17
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-78846.54											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	78846.54											
2.2.1	建设投资	78846.54											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-24129.71	-3215.75	-3592.63	-3509.38	-3426.13	-3342.88	-4334.88	-4935.25	-4768.75	-17309.75	-3850.75	-1533.75
3.1	现金流入	82131.54											
3.1.1	资本金投入	32131.54											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	50000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	106261.25	3215.75	3592.63	3509.38	3426.13	3342.88	4334.88	4935.25	4768.75	17309.75	3850.75	1533.75
3.2.1	债券利息支付	56261.25	1815.75	1742.63	1659.38	1576.13	1492.88	1384.88	1235.25	1068.75	609.75	150.75	33.75
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	1400.00	1850.00	1850.00	1850.00	1850.00	2950.00	3700.00	3700.00	16700.00	3700.00	1500.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00											
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00											

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
4	净现金流量（1+2+3）	52966.98	3562.10	3115.44	3125.40	3134.39	3813.70	2739.16	2044.76	2111.87	-9853.74	3433.05	5670.18
5	累计盈余资金		33632.80	36748.23	39873.63	43008.01	46821.71	49560.86	51605.62	53717.49	43863.75	47296.80	52966.98

（6）市场化融资资金测算平衡情况

对应市场化融资部分：计算期内累计资金流入 161,213.70 万元，累计资金流出 133,659.00 万元，累计现金结余 27,554.70 万元。本项目全部 45,000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的市场化融资本息后，将仍有 27,554.70 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，对应市场化融资的项目收益对全部市场化融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

项目资金测算平衡表-市场化融资

表 3-35 单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	112844.95	0.00	0.00	0.00	2547.08	2897.15	3245.47	3775.45	3775.45	3775.45	3775.45	4212.07
1.1	现金流入	112844.95	0.00	0.00	0.00	2547.08	2897.15	3245.47	3775.45	3775.45	3775.45	3775.45	4212.07
1.1.1	营业收入	112844.95				2547.08	2897.15	3245.47	3775.45	3775.45	3775.45	3775.45	4212.07
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-45000.00	-10000.00	-20000.00	-15000.00								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00								
2.2.1	建设投资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-40290.25	10000.00	20000.00	15000.00	-2425.50	-2425.50	-2425.50	-2814.72	-3571.60	-4090.75	-3993.73	-3896.71
3.1	现金流入	48368.75	10269.50	21078.00	17021.25								
3.1.1	资本金投入	3368.75	269.50	1078.00	2021.25								
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	0.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	45000.00	10000.00	20000.00	15000.00								
3.2	现金流出	88659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2814.72	3571.60	4090.75	3993.73	3896.71
3.2.1	债券利息支付	0.00											
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	0.00											
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	1200.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	269.50	1078.00	2021.25	2425.50	2425.50	2425.50	2414.72	2371.60	2290.75	2193.73	2096.71
4	净现金流量（1+2+3）	27554.70	0.00	0.00	0.00	121.58	471.65	819.97	960.73	203.85	-315.30	-218.28	315.36
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	121.58	593.23	1413.20	2373.93	2577.78	2262.48	2044.20	2359.56

项目资金测算平衡表-市场化融资（续表）

表 3-36　　单位：万元

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	112844.95	4212.07	4212.07	4212.07	4699.44	4699.44	4699.44	4699.44	3032.38	3032.38	3032.38	3032.38
1.1	现金流入	112844.95	4212.07	4212.07	4212.07	4699.44	4699.44	4699.44	4699.44	3032.38	3032.38	3032.38	3032.38
1.1.1	营业收入	112844.95	4212.07	4212.07	4212.07	4699.44	4699.44	4699.44	4699.44	3032.38	3032.38	3032.38	3032.38
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-45000.00											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	45000.00											
2.2.1	建设投资	45000.00											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-40290.25	-3799.69	-3702.67	-3605.65	-3508.63	-3411.61	-3314.59	-3217.57	-3120.55	-3023.53	-2926.51	-2829.49
3.1	现金流入	48368.75											
3.1.1	资本金投入	3368.75											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	0.00											
3.1.5	短期借款	0.00											

序号	项目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
3.1.6	市场化融资	45000.00											
3.2	现金流出	88659.00	3799.69	3702.67	3605.65	3508.63	3411.61	3314.59	3217.57	3120.55	3023.53	2926.51	2829.49
3.2.1	债券利息支付	0.00											
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	0.00											
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	1999.69	1902.67	1805.65	1708.63	1611.61	1514.59	1417.57	1320.55	1223.53	1126.51	1029.49
4	净现金流量（1+2+3）	27554.70	412.38	509.40	606.42	1190.81	1287.83	1384.85	1481.87	-88.17	8.85	105.87	202.89
5	累计盈余资金		2771.94	3281.34	3887.76	5078.57	6366.40	7751.25	9233.12	9144.95	9153.80	9259.67	9462.56

项目资金测算平衡表-市场化融资（续表）

表 3-37

单位：万元

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	112844.95	3383.61	3383.61	3383.61	3383.61	3775.73	3775.73	3775.73	3775.73	4213.51	4213.51	4213.51
1.1	现金流入	112844.95	3383.61	3383.61	3383.61	3383.61	3775.73	3775.73	3775.73	3775.73	4213.51	4213.51	4213.51
1.1.1	营业收入	112844.95	3383.61	3383.61	3383.61	3383.61	3775.73	3775.73	3775.73	3775.73	4213.51	4213.51	4213.51
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量	-45000.00											

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
	（2.1-2.2）												
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	45000.00											
2.2.1	建设投资	45000.00											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-40290.25	-2732.47	-2635.45	-2538.43	-2441.41	-2344.39	-2247.37	-2150.35	-2053.33	-1956.31	-1470.07	-616.17
3.1	现金流入	48368.75											
3.1.1	资本金投入	3368.75											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	0.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	45000.00											
3.2	现金流出	88659.00	2732.47	2635.45	2538.43	2441.41	2344.39	2247.37	2150.35	2053.33	1956.31	1470.07	616.17
3.2.1	债券利息支付	0.00											
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	偿还债券本金	0.00											
3.2.4	偿还市场化融资利息	45000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1400.00	600.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	43659.00	932.47	835.45	738.43	641.41	544.39	447.37	350.35	253.33	156.31	70.07	16.17
4	净现金流量（1+2+3）	27554.70	651.14	748.16	845.18	942.20	1431.34	1528.36	1625.38	1722.40	2257.20	2743.44	3597.34
5	累计盈余资金		10113.70	10861.86	11707.04	12649.24	14080.58	15608.94	17234.32	18956.72	21213.92	23957.36	27554.70

6、其他事项说明

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“安阳市广益工业遗产保护利用暨殷墟国家考古遗址公园配套服务项目专项债券财务评估报告实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

（此页无正文）

河南中兴信和会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国·郑州　　**中国注册会计师：**

二〇二一年七月一日

请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100559624535D

（1—1）

名　　称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	郑州市郑东新区商都路1号东6单元13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月20日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 06 25

年 月 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



证书编号：
No. of Certificate
110001547478

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

发证日期：
Date of Issuance
2017 年/y 05 月/m 17 日/d

姓名 Full name 王金江
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-09-08
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 320326197809080014



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
利安达河南分所 事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南中兴信和 事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年/y 8 月/m 11 日/d

10

与原件一致复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

8


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 辛润克
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-08-14
工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 412922197908144977
河南中兴信和会计师事务所有限公司
4101000242056
与原件一致复印无效
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
证书编号: 110100750025
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 12 月 29 日
Date of Issuance
2021年6月30日

殷墟遗址博物馆建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第0547号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十七日

殷墟遗址博物馆建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0547 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对殷墟遗址博物馆建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合殷墟遗址博物馆建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

殷墟遗址博物馆建设项目拟申请政府专项债券资金 85,000.00 万元。其中，2020 年已使用 34,000.00 万元，2021 年已使用 1,000.00 万元，2022 年已使用 1,000.00 万元，2023 年计划使用 49,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，每半年支付一次利息，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,000.00		34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 2 年	34,000.00	1,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00	1,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
第 4 年	36,000.00	49,000.00		85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00
第 5 年	85,000.00			85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00
第 6 年	85,000.00		-	85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00
第 7 年	85,000.00		-	85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	85,000.00		10.00	84,990.00	4.50%	3,825.00	3,835.00
第 9 年	84,990.00		500.00	84,490.00	4.50%	3,824.55	4,324.55
第 10 年	84,490.00		500.00	83,990.00	4.50%	3,802.05	4,302.05
第 11 年	83,990.00		500.00	83,490.00	4.50%	3,779.55	4,279.55
第 12 年	83,490.00		500.00	82,990.00	4.50%	3,757.05	4,257.05
第 13 年	82,990.00		510.00	82,480.00	4.50%	3,734.55	4,244.55
第 14 年	82,480.00		1,000.00	81,480.00	4.50%	3,711.60	4,711.60
第 15 年	81,480.00		1,000.00	80,480.00	4.50%	3,666.60	4,666.60
第 16 年	80,480.00		1,000.00	79,480.00	4.50%	3,621.60	4,621.60
第 17 年	79,480.00		1,000.00	78,480.00	4.50%	3,576.60	4,576.60
第 18 年	78,480.00		1,000.00	77,480.00	4.50%	3,531.60	4,531.60
第 19 年	77,480.00		1,000.00	76,480.00	4.50%	3,486.60	4,486.60
第 20 年	76,480.00		1,000.00	75,480.00	4.50%	3,441.60	4,441.60
第 21 年	75,480.00		1,000.00	74,480.00	4.50%	3,396.60	4,396.60
第 22 年	74,480.00		1,000.00	73,480.00	4.50%	3,351.60	4,351.60
第 23 年	73,480.00		1,030.00	72,450.00	4.50%	3,306.60	4,336.60
第 24 年	72,450.00		2,500.00	69,950.00	4.50%	3,260.25	5,760.25
第 25 年	69,950.00		2,500.00	67,450.00	4.50%	3,147.75	5,647.75
第 26 年	67,450.00		2,500.00	64,950.00	4.50%	3,035.25	5,535.25
第 27 年	64,950.00		2,500.00	62,450.00	4.50%	2,922.75	5,422.75
第 28 年	62,450.00		2,550.00	59,900.00	4.50%	2,810.25	5,360.25
第 29 年	59,900.00		5,000.00	54,900.00	4.50%	2,695.50	7,695.50
第 30 年	54,900.00		39,000.00	15,900.00	4.50%	2,470.50	41,470.50
第 31 年	15,900.00		6,000.00	9,900.00	4.50%	715.50	6,715.50
第 32 年	9,900.00		5,000.00	4,900.00	4.50%	445.50	5,445.50
第 33 年	4,900.00		4,900.00	-	4.50%	220.50	5,120.50
合计		85,000.00	85,000.00			99,562.50	184,562.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

殷墟遗址博物馆建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市文化旅游发展集团有限责任公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学游收入和文物修复收入；在 30 年期债券存续期运营收入合计为 377,141.80 万元、运营成本合计为 138,396.97 万元，偿债净收益合计为 238,744.83 万元。

2、净现金流入

以殷墟遗址博物馆建设项目建成后以门票收入、停车位收入、巡展收入、研学游收入和文物修复收入为基础，考虑人员成本、经费支出、基础运营成本、税费支出、其他费用、税费及财政补助收入抵减支出各项计提等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 4 年	4,090.80	1,789.33	2,301.47
第 5 年	4,831.76	1,998.35	2,833.41
第 6 年	5,618.32	2,218.54	3,399.78
第 7 年	6,189.16	2,395.06	3,794.10
第 8 年	6,728.36	2,566.65	4,161.71
第 9 年	7,332.36	2,753.61	4,578.75
第 10 年	8,009.16	2,957.65	5,051.51
第 11 年	8,766.76	3,180.53	5,586.23
第 12 年	9,615.56	3,424.45	6,191.11
第 13 年	10,565.96	3,691.70	6,874.26
第 14 年	11,630.76	3,985.00	7,645.76
第 15 年	12,822.76	4,307.09	8,515.67
第 16 年	14,157.96	4,661.42	9,496.54
第 17 年	15,653.16	5,051.56	10,601.60
第 18 年	15,695.56	5,138.89	10,556.67
第 19 年	15,695.56	5,219.67	10,475.89
第 20 年	15,695.56	5,302.88	10,392.68
第 21 年	15,695.56	5,388.58	10,306.98
第 22 年	15,695.56	5,476.86	10,218.70
第 23 年	15,695.56	5,567.78	10,127.78
第 24 年	15,695.56	5,661.43	10,034.13

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 25 年	15,695.56	5,757.90	9,937.66
第 26 年	15,695.56	5,857.26	9,838.30
第 27 年	15,695.56	5,959.59	9,735.97
第 28 年	15,695.56	6,065.00	9,630.56
第 29 年	15,695.56	6,173.57	9,521.99
第 30 年	15,695.56	6,285.40	9,410.16
第 31 年	15,695.56	6,400.59	9,294.97
第 32 年	15,695.56	6,519.22	9,176.34
第 33 年	15,695.56	6,641.41	9,054.15
合计	377,141.80	138,396.97	238,744.83

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为殷墟遗址博物馆建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，殷墟遗址博物馆建设项目本息覆盖倍数为 1.29。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
238,744.83	184,562.50	54,182.33	1.29

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的殷墟遗址博物馆建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供殷墟遗址博物馆建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为殷墟遗址博物馆建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

中国是历史文化古国，丰富厚重的历史文化遗产在世界文化遗产版图中举足轻重。中国的世界文化与自然遗产是中华文明的杰出代表，它向世界展示了文明古国 5000 年的深厚积淀，给世界留下了极其珍贵的历史文化财富。博物馆是保护传承人类文明的重要殿堂，是连接过去、现在、未来的桥梁，在促进世界文明交流互鉴方面具有特殊作用。中国各类博物馆不仅是中国历史的保存者和记录者，也是当代中国人民为实现中华民族伟大复兴的中国梦而奋斗的见证者和参与者。博物馆作为一个城市乃至国家的文化符号，承载了足够的文化内涵。可以满足民众不同形式的需求，满足不同层次人们的需求，还可以满足不同社会群体的特殊需求。

党的十八大以来，党中央、国务院高度重视文物保护工作，习近平总书记和李克强总理专门作出重要批示，要求各级党委、政府增强对历史文物的敬畏之心，树立保护文物也是政绩的思想，全面贯彻工作方针， 使文物保护成果更多惠及人民群众。

党的十九大报告中提出，中华民族五千多年文明历史所孕育的中华优秀传统文化，是我们中国特色社会主义文化的优势所在和文化自信的重要支撑，是其他民族所难以比拟的。

殷墟，古称“北蒙”，是中国商朝晚期都城遗址，位于河南省安阳市，是中国历史上第一个有文献可考、并为考古学和甲骨文所证实的都城遗址，在中华文明史和世界文明史上具有举足轻重的地位，由殷墟王陵遗址、殷墟宫殿宗庙遗址、洹北商城遗址等构成。

殷墟自 1928 年开始科学发掘以来，出土了大量都城建筑遗址和以甲骨文、青铜器为代表的丰富的文化遗存，系统展现了中国商代晚期辉煌灿烂的青铜文明，确立了殷商社会作为信史的科学地位。被评为 20 世纪中国“100 项重大考古发现”之首。其所揭示的设施完备的都城遗址，其气势恢宏的宫殿群、规模庞大的王陵区、高度发达的青铜器、系统成熟的古文字等丰富灿烂的文明成就

代表了中国古代青铜文明的最高水平，堪与古埃及、古巴比伦、古印度文明相媲美。1961 年 3 月，国务院将殷墟列入首批全国重点文物保护单位。2006 年 7 月，殷墟被联合国教科文组织列入世界文化遗产名录。

殷墟集中国现代田野考古学的摇篮和圣地于一身，殷墟发掘造就了一大批考古学泰斗，使他们成为近代中国考古工作的奠基者。90 余年的科学发掘使殷墟成为我国持续考古时间最长的古遗址，出土的珍贵文物数量之巨，居国内各大遗址之首。殷墟是人类文明的宝库，也是中华民族文化自信的重要源泉。

由于殷墟现有的文物陈展面积不足，使得出土的大量文物无法展示利用。与国内外其他同类、同级别博物馆相比，殷墟文物遗址保护与展示存在场馆规模严重不足，展示设备陈旧，陈展内容单调，展示手法单一等问题。建设与殷墟世界文化遗产地位相称的世界级的殷墟遗址博物馆，对于树立我国文明古国和文化大国形象、增强民族文化自信将发挥重要的、不可替代的作用。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于河南省安阳市洹河北岸、纱厂西侧与原殷商文化城之间，北至大司空村居民区，南侧、西侧至洹河，东至纱厂生活区围墙。

（二）建设规模及内容

根据河南省工程咨询中心出具的《安阳殷墟遗址博物馆建设项目可行性研究报告》，项目主要建设内容包括：

参照《博物馆建筑设计规范》（JGJ66-2015），根据项目功能定位、现实需求、地下车位配建、未来发展等因素，参考国内其他省市遗址类和综合类博物馆建设情况，殷墟遗址博物馆规划总规模 51,000.00 ㎡，其中：公共区域 24,580.00 ㎡、业务区域 10,790.00 ㎡、行政区域 2,700.00 ㎡、研究中心 5,300.00 ㎡、地下车库及人防设施 3,045.00 ㎡，设备用房 4,585.00 ㎡。本次拟建遗址博物馆为一栋地上 3 层、地下 1 层建筑，其中地上建筑面积 43,500.00 ㎡，地下 7,500.00 ㎡。地下主要布置设备用房、常规库房、地下车库及人防设施等，地上主要布置展厅、业务研究用房以及管理用房、设备用房等。同时，场区道路 40,488.00 ㎡，绿化景观 81,895.00 ㎡，雕塑小品 2 套，户外配套工程 15 套，小型车车位 308 个，大巴停车位 24 个，充电桩 162 个以及总图工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 106,918.16 万元，其中：工程费用为 67,623.16 万元，工程建设其他费用 24,011.53 万元，预备费 9,163.47 万元，建设期利息 6,120.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**49,404.30**	**11,969.22**	**6,252.16**		**67,625.68**
1	**地上建筑**	**29,045.97**	**7,810.18**	**5,757.08**		**42,613.23**
1.1	**建筑装饰工程**	**29,045.97**				**29,045.97**
1.1.1	主体结构工程	10,875.00				10,875.00
1.1.2	外立面及屋面装饰工程	11,319.97				11,319.97
1.1.3	业务技术区装饰工程	4,736.00				4,736.00
1.1.4	藏品库房装饰工程	1,475.00				1,475.00
1.1.5	行政及研究区装饰工程	640.00				640.00
1.2	**给排水工程**		**435.00**			**435.00**
1.3	**电气照明工程**		**1,044.00**	**261.00**		**1,305.00**
1.4	**消防工程**		**870.00**			**870.00**
1.5	舒适性空调工程		1,076.63	1,315.88		2,392.51
1.6	馆藏区恒温恒湿空调工程		148.50	181.50		330.00
1.7	弱电工程		2,175.00			2,175.00
1.8	新风系统		230.55	922.20		1,152.75
1.9	安防系统		1,218.00	2,262.00		3,480.00
1.10	电梯工程		10.50	94.50		105.00
1.11	手扶梯工程		80.00	720.00		800.00
1.12	外立面泛光工程		522.00			522.00
2	**地下室**	**2,936.20**	**800.18**	**495.08**		**4,231.46**
2.1	土建工程	2,400.00				2,400.00
2.2	人防及车库装饰工程	149.80				149.80

序号	项目名称	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.3	一般库房装饰工程	386.40				386.40
2.4	给排水工程		26.25			26.25
2.5	电气工程		132.00	33.00		165.00
2.6	通风		75.00			75.00
2.7	消防工程		112.50			112.50
2.8	高低压变配电工程		304.43	372.08		676.51
2.9	发电机工程			90.00		90.00
2.10	弱电工程		150.00			150.00
2.11	安防系统		52.50	97.50		150.00
3	**布展**	**15,950.00**				**15,950.00**
4	**总平工程**	**1,472.13**	**3,358.86**			**4,830.99**
4.1	绿化景观工程	4,094.74				4,094.74
4.2	道路铺装工程	1,214.63				1,214.63
4.3	总平水电工程		2,447.65			2,447.65
4.4	室外弱电工程		367.15			367.15
4.5	标识系统		275.36			275.36
4.6	充电桩工程		56.70			56.70
4.7	雕塑、小品		200.00			200.00
4.8	户外配套工程（户外座椅及垃圾桶等）		12.00			12.00
4.9	大门	160.00				160.00
4.10	围墙	97.50				97.50
二	**其他费用**				**24,008.98**	**24,008.98**
1	建设征地				5,704.00	5,704.00
2	建设征地拆迁补偿				13,501.88	13,501.88
3	建设单位管理费				681.01	681.01
4	项目前期工作咨询费				54.10	54.10
5	地质勘测费				51.00	51.00
6	文物影响评价及文物发掘费				310.00	310.00
7	工程设计费				1,623.02	1,623.02
8	环境影响咨询服务费				2.00	2.00
9	招标代理服务费				202.88	202.88

序号	项目名称	估算价值				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
10	地震安全评价费				6.76	6.76
11	城市基础设施配套费				459.00	459.00
12	工程监理费				811.51	811.51
13	工程造价咨询服务费				258.60	258.60
14	消防设施及电气安全检测费				5.10	5.10
15	场地准备费及临时设施费				338.13	338.13
三	**预备费**				**9,163.47**	**9,163.47**
四	**建设期利息**				**6,120.00**	**6,120.00**
五	**项目总投资**	**49,404.30**	**11,969.22**	**6,252.16**	**39,292.45**	**106,918.13**

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	21,918.16	20.50%
	专项债券资金		
	小计	21,918.16	20.50%
2.债务资金	专项债券资金	85,000.00	79.50%
	银行贷款	-	-
	小计	85,000.00	79.50%
合计		106,918.16	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、项目分年度投资计划

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	7,215.00	1,575.00	13,128.16		21,918.16
	专项债券资金					
	小计	7,215.00	1,575.00	13,128.16		21,918.16
2.债务资金	专项债券资金	34,000.00	1,000.00	1,000.00	49,000.00	85,000.00
	银行贷款	-	-	-		-
	小计	34,000.00	1,000.00	1,000.00	49,000.00	85,000.00
合计		41,215.00	2,575.00	63,128.16	49,000.00	106,918.16
占比		38.55%	2.41%	13.21%	45.83%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

1.主管部门

安阳市文物局为本项目主管部门。

2. 项目单位

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	安阳市文化旅游发展集团有限责任公司
成立日期	2009-06-03
注册资本	30500 万元
统一社会信用代码	914105006897380123

注册地址	安阳市文峰区文峰大道东段市财政大楼六楼
法定代表人	李友成
登记机关	安阳市市场监督管理局
经营范围	以自有资金对文化产业项目、影视制作、出版传媒、演艺娱乐、旅游休闲、文化园区建设及旅游设施、工艺美术以及会展、饮食项目的投资；企业资产管理；企业管理；国内广告设计、制作、发布、代理；文化创意策划服务；工艺美术品（不含文物）、苗木、花卉销售。

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

殷墟遗址博物馆建设项目预期收益主要为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学游收入和文物修复收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为安阳市文化旅游发展集团有限责任公司，负责项目的建设和运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给安阳市文化旅游发展集团有限责任公司。项目运营期内，安阳市文化旅游发展集团有限责任公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目收入来源为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学游收入和文物

修复收入。具体测算依据如下：

（1）门票收入

通过网站查询同类或相似的成功案例，清明上河园和秦始皇帝陵博物院从开馆到2019年客流量增长情况。清明上河园在开馆的21年中，前10年游客量年均增长10%，后11年年均增长率29%，从开馆的第二年1999年至2019年客流量增长率为778.75%。秦始皇帝陵博物院在开馆的41年中，第一个10年年均增长21%；第二个10年，由于1997年-1998年爆发了亚洲金融危机，导致秦始皇帝陵博物院游客量从1988年的210万人下降到1998年的120万人，故不考虑1998年的数据；第三个10年年均增长12.5%；第四个10（11）年均增长21.3%； 秦始皇帝陵博物院从1988年至2019年31年间的游客量增长率为329.96%，具体游客数量变化情况如下：

游客数量：万人

名称	开馆时间	1988年	1998年	1999年	2008年	2019年	增长率（%）
清明上河园	1998年10月开馆			40.00	100.00	351.50	778.75
年均增长率					21%	29%	
秦始皇帝陵博物	1978年10月开馆	210.00	120.00		270	902.91	329.96
年均增长率					12.5%	21.30%	

由上表可知，历史文化底蕴较深的博物馆游客数量存在较大的增长潜力，殷墟作为世界文化遗产同样具备游客增长的潜力；殷墟景区 2019 年客流量约42 万人次，结合安阳市实际情况，本项目建成后预测年均游客最高能够增长到175万人次。

根据安阳历史旅游人数和河南省旅游人数的增长率合理预测本项目建成后旅游人数近三年的增长率，即12%；

安阳历史旅游人数和河南省历史旅游人数的增长率如下：

年份	2015年	2016年	2017年	2018年	平均增长率	本项目增长率取值
安阳市旅游人数（万人）	3,431.00	4,025.00	4,743.04	5,338.90		
增长率		17.31%	17.84%	12.56%	15.91%	
河南省旅游人数（万人）	51,900.00	58,306.95	66,511.00	78,582.95		

年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	平均增长率	本项目增长率取值
增长率		12.34%	14.07%	18.15%	14.86%	12.00%

项目运营第一年及以后年度在上年旅游人数的基础上按照增长率（即12%）增长，增长到年均 175 万人次不再增长；项目建成后，预计门票收费按照 80 元/张进行测算，以后年度不再增长。

（2）停车位收入

本项目设置 308 个停车位，项目建成后第一年运营负荷率达到 50.00%，第二年运营负荷率达到 70.00%，第三年运营负荷率达到 90%.00，第四年及以后年度运营负荷率达到 95%.00；每次每个停车位费 10 元，一天周转 2 次，一年运营 300 天。

（3）巡展收入

项目建成后，预计每年重要文物巡展 100 件，每次预计 3 个月， 每件 5 万元；项目运营第一年文物巡展件数达到预计件数的 50.00%，第二年文物巡展件数达到预计件数的 70.00%，第三年文物巡展件数达到预计件数的 90.00%，第四年及以后年度文物巡展件数达到预计件数的 95.00%。

（4）研学游收入

本项目可开展研学游课程，各高校、社会团体均可参加考古发掘实习；预计每年可招收 3000 人，每人学费 3,000.00 元；项目运营第一年招收学生达到可招生人数的 50.00%，第二年招收学生达到可招生人数的 70.00%，第三年招收学生达到可招生人数的 90.00%，第四年及以后年度招收学生达到可招生人数的 95.00%。

（5）文物修复收入

本项目建成后可提供文物修复服务；预计每年可修复文物 200 件，每件 10,000.00 元；项目运营第一年修复文物数量达到可修复文物数量的 50.00%，第二年修复文物数量达到可修复文物数量的 70.00%，第三年修复文物数量达到可修复文物数量的 90.00%，第四年及以后年度修复文物数量达到可修复文物数量的 95.00%。

（6）项目收入情况如下：

年度	门票收入	停车位收入	巡展收入	研学游收入	文物修复收入	合计
第 4 年	3,198.40	92.40	250.00	450.00	100.00	4,090.80
第 5 年	3,582.40	129.36	350.00	630.00	140.00	4,831.76
第 6 年	4,012.00	166.32	450.00	810.00	180.00	5,618.32
第 7 年	4,493.60	175.56	475.00	855.00	190.00	6,189.16
第 8 年	5,032.80	175.56	475.00	855.00	190.00	6,728.36
第 9 年	5,636.80	175.56	475.00	855.00	190.00	7,332.36
第 10 年	6,313.60	175.56	475.00	855.00	190.00	8,009.16
第 11 年	7,071.20	175.56	475.00	855.00	190.00	8,766.76
第 12 年	7,920.00	175.56	475.00	855.00	190.00	9,615.56
第 13 年	8,870.40	175.56	475.00	855.00	190.00	10,565.96
第 14 年	9,935.20	175.56	475.00	855.00	190.00	11,630.76
第 15 年	11,127.20	175.56	475.00	855.00	190.00	12,822.76
第 16 年	12,462.40	175.56	475.00	855.00	190.00	14,157.96
第 17 年	13,957.60	175.56	475.00	855.00	190.00	15,653.16
第 18 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 19 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 20 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 21 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 22 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 23 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 24 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 25 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 26 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 27 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 28 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 29 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 30 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 31 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 32 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
第 33 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	15,695.56
合计	327,613.60	5,128.20	13,875.00	24,975.00	5,550.00	377,141.80

2、运营成本预测

本项目运营期间的成本主要支出有人员成本、经费支出、基础运营成本、税费支出、其他费用等，具体测算如下所示：

（1）人员成本

预计设置人员均年工资为 3.50 万元，设置 310 人，年工资总额共 1,085.00 万元， 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，项目运营后每年人员成本费用支出按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（2）经费支出

本项目经费支出主要包括门票制作支出、日常产品的采购、文物日常的维护支出等，按照总收入的 15.00%测算。

（3）基础运营成本

基础运营成本主要包括电费、水费及修理费（不包括文物的修复） 等费用，其中电费预计年消耗量 252.68 万 kWh，单价 0.56 元/千瓦时；水费预计年消耗量 4.62 万吨，单价 4.15 元/吨；修理费按照总投资 106,918.16 万元的 0.50%进行测算；考虑居民消费价格上涨因素，基于谨慎性原则，项目运营后每年电费、水费及修理费支出按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（4）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定：纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术 馆、展览馆、书画院、图书馆在自己的场所提供文化体育服务取得的 第一道门票收入免征增值税，因此，本项目门票收入免税，其他四项 收入根据增值税规定，按照现代服务业 6.00%的税率测算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的 7.00%、3.00%、2.00%计算；所得税：考虑相关折旧及利息支付等费用后按照 25.00%的比例测算；考虑到该项目的成本费用支出，按照总收入的 4.00%的比例来综合测算相关税费。

（5）其他费用

其他费用包括不可预知的费用支出，每年按照总收入的 2.00%进行测算。

（6）财政补助收入抵减支出

本项目建成后，在运营期间每年可获得 850.00 万元运营财政补助，该项补助作为成本抵减项列示。

（7）项目运营成本列示如下

金额单位：人民币万元

年度	人员成本	经费支出	基础运营支出	其他费用	税费支出	财政补助收入抵减支出	合计
第 4 年	1,085.00	613.62	695.26	81.82	163.63	850.00	1,789.33
第 5 年	1,117.55	724.76	716.13	96.64	193.27	850.00	1,998.35
第 6 年	1,151.08	842.75	737.61	112.37	224.73	850.00	2,218.54
第 7 年	1,185.61	928.37	759.73	123.78	247.57	850.00	2,395.06
第 8 年	1,221.18	1,009.25	782.52	134.57	269.13	850.00	2,566.65
第 9 年	1,257.82	1,099.85	806.00	146.65	293.29	850.00	2,753.61
第 10 年	1,295.55	1,201.37	830.18	160.18	320.37	850.00	2,957.65
第 11 年	1,334.42	1,315.01	855.09	175.34	350.67	850.00	3,180.53
第 12 年	1,374.45	1,442.33	880.74	192.31	384.62	850.00	3,424.45
第 13 年	1,415.68	1,584.89	907.17	211.32	422.64	850.00	3,691.70
第 14 年	1,458.15	1,744.61	934.39	232.62	465.23	850.00	3,985.00
第 15 年	1,501.89	1,923.41	962.42	256.46	512.91	850.00	4,307.09
第 16 年	1,546.95	2,123.69	991.30	283.16	566.32	850.00	4,661.42
第 17 年	1,593.36	2,347.97	1,021.04	313.06	626.13	850.00	5,051.56
第 18 年	1,641.16	2,354.33	1,051.67	313.91	627.82	850.00	5,138.89
第 19 年	1,690.39	2,354.33	1,083.22	313.91	627.82	850.00	5,219.67
第 20 年	1,741.10	2,354.33	1,115.72	313.91	627.82	850.00	5,302.88
第 21 年	1,793.33	2,354.33	1,149.19	313.91	627.82	850.00	5,388.58
第 22 年	1,847.13	2,354.33	1,183.67	313.91	627.82	850.00	5,476.86
第 23 年	1,902.54	2,354.33	1,219.18	313.91	627.82	850.00	5,567.78
第 24 年	1,959.62	2,354.33	1,255.75	313.91	627.82	850.00	5,661.43
第 25 年	2,018.41	2,354.33	1,293.43	313.91	627.82	850.00	5,757.90
第 26 年	2,078.96	2,354.33	1,332.24	313.91	627.82	850.00	5,857.26
第 27 年	2,141.33	2,354.33	1,372.20	313.91	627.82	850.00	5,959.59
第 28 年	2,205.57	2,354.33	1,413.37	313.91	627.82	850.00	6,065.00
第 29 年	2,271.74	2,354.33	1,455.77	313.91	627.82	850.00	6,173.57

年度	人员成本	经费支出	基础运营支出	其他费用	税费支出	财政补助收入抵减支出	合计
第 30 年	2,339.89	2,354.33	1,499.45	313.91	627.82	850.00	6,285.40
第 31 年	2,410.09	2,354.33	1,544.44	313.91	627.82	850.00	6,400.59
第 32 年	2,482.39	2,354.33	1,590.77	313.91	627.82	850.00	6,519.22
第 33 年	2,556.86	2,354.33	1,638.49	313.91	627.82	850.00	6,641.41
合计	51,619.20	56,571.16	33,078.14	7,542.84	15,085.63	25,500.00	138,396.97

3、项目现金净流入

项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 4 年	4,090.80	1,789.33	2,301.47
第 5 年	4,831.76	1,998.35	2,833.41
第 6 年	5,618.32	2,218.54	3,399.78
第 7 年	6,189.16	2,395.06	3,794.10
第 8 年	6,728.36	2,566.65	4,161.71
第 9 年	7,332.36	2,753.61	4,578.75
第 10 年	8,009.16	2,957.65	5,051.51
第 11 年	8,766.76	3,180.53	5,586.23
第 12 年	9,615.56	3,424.45	6,191.11
第 13 年	10,565.96	3,691.70	6,874.26
第 14 年	11,630.76	3,985.00	7,645.76
第 15 年	12,822.76	4,307.09	8,515.67
第 16 年	14,157.96	4,661.42	9,496.54
第 17 年	15,653.16	5,051.56	10,601.60
第 18 年	15,695.56	5,138.89	10,556.67
第 19 年	15,695.56	5,219.67	10,475.89
第 20 年	15,695.56	5,302.88	10,392.68
第 21 年	15,695.56	5,388.58	10,306.98
第 22 年	15,695.56	5,476.86	10,218.70
第 23 年	15,695.56	5,567.78	10,127.78
第 24 年	15,695.56	5,661.43	10,034.13

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 25 年	15,695.56	5,757.90	9,937.66
第 26 年	15,695.56	5,857.26	9,838.30
第 27 年	15,695.56	5,959.59	9,735.97
第 28 年	15,695.56	6,065.00	9,630.56
第 29 年	15,695.56	6,173.57	9,521.99
第 30 年	15,695.56	6,285.40	9,410.16
第 31 年	15,695.56	6,400.59	9,294.97
第 32 年	15,695.56	6,519.22	9,176.34
第 33 年	15,695.56	6,641.41	9,054.15
合计	377,141.80	138,396.97	238,744.83

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 85,000.00 万元。其中，2020 年已使用 34,000.00 万元，2021 年已使用 1,000.00 万元，2022 年已使用 1,000.00 万元，2023 年计划申请使用 49,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，每半年支付一次利息，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,530.00	1,530.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,620.00	1,620.00	
第 4 年		3,825.00	3,825.00	2,301.47
第 5 年		3,825.00	3,825.00	2,833.41
第 6 年		3,825.00	3,825.00	3,399.78
第 7 年		3,825.00	3,825.00	3,794.10
第 8 年	10.00	3,825.00	3,835.00	4,161.71
第 9 年	500.00	3,824.55	4,324.55	4,578.75
第 10 年	500.00	3,802.05	4,302.05	5,051.51

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 11 年	500.00	3,779.55	4,279.55	5,586.23
第 12 年	500.00	3,757.05	4,257.05	6,191.11
第 13 年	510.00	3,734.55	4,244.55	6,874.26
第 14 年	1,000.00	3,711.60	4,711.60	7,645.76
第 15 年	1,000.00	3,666.60	4,666.60	8,515.67
第 16 年	1,000.00	3,621.60	4,621.60	9,496.54
第 17 年	1,000.00	3,576.60	4,576.60	10,601.60
第 18 年	1,000.00	3,531.60	4,531.60	10,556.67
第 19 年	1,000.00	3,486.60	4,486.60	10,475.89
第 20 年	1,000.00	3,441.60	4,441.60	10,392.68
第 21 年	1,000.00	3,396.60	4,396.60	10,306.98
第 22 年	1,000.00	3,351.60	4,351.60	10,218.70
第 23 年	1,030.00	3,306.60	4,336.60	10,127.78
第 24 年	2,500.00	3,260.25	5,760.25	10,034.13
第 25 年	2,500.00	3,147.75	5,647.75	9,937.66
第 26 年	2,500.00	3,035.25	5,535.25	9,838.30
第 27 年	2,500.00	2,922.75	5,422.75	9,735.97
第 28 年	2,550.00	2,810.25	5,360.25	9,630.56
第 29 年	5,000.00	2,695.50	7,695.50	9,521.99
第 30 年	39,000.00	2,470.50	41,470.50	9,410.16
第 31 年	6,000.00	715.50	6,715.50	9,294.97
第 32 年	5,000.00	445.50	5,445.50	9,176.34
第 33 年	4,900.00	220.50	5,120.50	9,054.15
合计	85,000.00	99,562.50	184,562.50	238,744.83
本息覆盖倍数	1.29			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.29，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

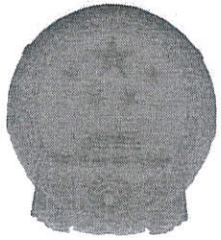
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年一月七日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 /y 12 月 /m 01 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇 事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 21 日
/y /m /d

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓名 Full name：王庆慧

性别 Sex：女

出生日期 Date of birth：1987-11-06

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

身份证号码 Identity card No.：410728198711069846

安阳市文峰区文化综合中心项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

安阳市文峰区文化综合中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫新专审字【2022】1543号

我们接受委托，对安阳市文峰区文化综合中心项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下:

一、项目概况

1、项目位置

项目建设地点位于安阳市文峰区，项目共涉及两个地块，其中：地块一(A2)位于文昌大道与朝阳路交叉口西南角，建设为图书馆；地块二(A2)位于朝霞路与岳飞街交叉口东北角，建设为文化馆。

2、项目建设周期

本项目建设期为 24 个月，计划 2022 年 9 月开工，2024 年 8 月竣工投入运营。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1 估算范围及说明

本项目的投资估算包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

本项目总投资为 21,645.78 万元，其中工程建设费用 17,830.74 万元，建设工程其他费用 1,961.43 万元，基本预备费 989.61 万元，建设期利息 864.00 万元。

费用名称	总投资	工程建设费用	工程建设其他费用	基本预备费	建设期利息
投资额	21,645.78	17,830.74	1,961.43	989.61	864.00
占总投资的百分比	100.00%	82.38%	9.06%	4.57%	3.99%

3.2 资金筹措计划

本项目总投资 21,645.78 万元，拟申请专项债券资 9,000.00 万元，期限 30 年，占总投资的 41.58%，剩余资金 12,645.78 万万元，由财政资金投入，占总投资的 58.42%。财政资金和债券资金均按照项目建设进度使用。其中计划使用专项债券用作项目资本金规模 0.00 万元。

债券资金使用计划以及财政资金分年度投资计划如下表所示：

金额单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	财政资金	4,000.00	4,000.00	4,645.78	12,645.78

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
2	专项债券资金	4,000.00	5,000.00		9,000.00
合计		8,000.00	9,000.00	4,645.78	21,645.78

4、项目主体与运作模式

本项目由安阳市文峰区文化广电体育旅游局作为建设单位与债券资金申请单位，项目建成后形成的公益性资产，按照《行政事业性国有资产管理条例》的相关规定，由安阳市文峰区文化广电体育旅游局作为资产登记单位，负责项目国有资产的登记管理工作。

项目建成后由安阳市文峰区文化广电体育旅游局作为运营主体，**将成立运营公司，**负责本项目的具体运营工作，同时安阳市文峰区文化广电体育旅游局积极履行资产登记单位的相关职责，确保项目建设公益性目标的实现。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给安阳市文峰区文化广电体育旅游局，由安阳市文峰区文化广电体育旅游局根据项目建设进度支付施工单位工程款。

为保证专项债券还本付息，该项目运营后债券存续期内的收入，在扣除运营成本支出后，由财政统筹进行还本付息。该项目不存在应由项目单位自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

5、项目建设手续审批情况

（1）2022 年 6 月 21 日安阳市文峰区发展和改革委员会出具《安阳市文峰区文化综合中心项目可行性研究报告的批复》文发改审办〔2022〕64 号，原则同意安阳市文峰区文化综合中心项目可行性研究报告，并对项目建设地址、建设内容及规模、估算投资及资金来源等进行批复。

（2）2022 年 6 月 24 日，安阳市自然资源和规划局出具《关于安阳市文峰区文化综合中心项目建设用地要求说明》，通过项目用地预审，核发项目建设用地预审与选址意见书（用字第 410502202200010 号）

（3）2022 年 6 月 24 日，安阳市自然资源和规划局出具项目建设用地预审与选址意见书（用字第 410502202200010 号），对项目拟选位置、拟用地面积进

行核准、批复。

（4）2022 年 6 月 28 日，安阳市生态环境局文峰分局出具关于《安阳市文峰区文化综合中心项目环评手续的函》的复函，说明该项目不在《名录》范围内，不纳入建设项目环境影响评价管理，项目不需办理环评手续。

二、项目应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 9,000.00 万元，其中：2023 年计划申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，2024年计划申请政府专项债券资金 5,000.00 万元，**其中，本次计划申请4,000.00 万元。**假设票面利率 4.50%，债券期限为 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，本金分年偿还，本项目从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30年每年偿还本金的 10%。债券存续期内本息合计 18,416.25 万元。自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	偿还债券本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
第 1 年		4,000.00		4,000.00	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	5,000.00		9,000.00	405.00	405.00
第 3 年	9,000.00			9,000.00	405.00	405.00
第 4 年	9,000.00			9,000.00	405.00	405.00
第 5 年	9,000.00			9,000.00	405.00	405.00
第 6 年	9,000.00		40.00	8,960.00	405.00	445.00
第 7 年	8,960.00		90.00	8,870.00	403.20	493.20
第 8 年	8,870.00		90.00	8,780.00	399.15	489.15
第 9 年	8,780.00		90.00	8,690.00	395.10	485.10
第 10 年	8,690.00		90.00	8,600.00	391.05	481.05
第 11 年	8,600.00		130.00	8,470.00	387.00	517.00
第 12 年	8,470.00		180.00	8,290.00	381.15	561.15
第 13 年	8,290.00		180.00	8,110.00	373.05	553.05
第 14 年	8,110.00		180.00	7,930.00	364.95	544.95
第 15 年	7,930.00		180.00	7,750.00	356.85	536.85
第 16 年	7,750.00		180.00	7,570.00	348.75	528.75
第 17 年	7,570.00		180.00	7,390.00	340.65	520.65
第 18 年	7,390.00		180.00	7,210.00	332.55	512.55
第 19 年	7,210.00		180.00	7,030.00	324.45	504.45
第 20 年	7,030.00		180.00	6,850.00	316.35	496.35
第 21 年	6,850.00		300.00	6,550.00	308.25	608.25

年份	期初本金余额	本期新增本金	偿还债券本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
第 22 年	6,550.00		450.00	6,100.00	294.75	744.75
第 23 年	6,100.00		450.00	5,650.00	274.50	724.50
第 24 年	5,650.00		450.00	5,200.00	254.25	704.25
第 25 年	5,200.00		450.00	4,750.00	234.00	684.00
第 26 年	4,750.00		650.00	4,100.00	213.75	863.75
第 27 年	4,100.00		900.00	3,200.00	184.50	1,084.50
第 28 年	3,200.00		900.00	2,300.00	144.00	1,044.00
第 29 年	2,300.00		900.00	1,400.00	103.50	1,003.50
第 30 年	1,400.00		900.00	500.00	63.00	963.00
第 31 年	500.00		500.00		22.50	522.50
合计		9,000.00	9,000.00		9,416.25	18,416.25

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入包括房屋出租收入、物业费收入、停车场收入、充电桩收入、广告位租赁收入。

1、房屋出租收入

本项目可用于出租的房屋面积为 17820 ㎡，其中 1 号地块图书馆出租面积约 4520 ㎡，2 号地块文化馆出租面积约 13300 ㎡。

调研项目周边建筑出租价格如下表所示:

序号	位置	地址	租赁价格
1	郑州图书馆（文化教育创意阅读推广区）	郑东新区客文一街	51 元/m²/月
2	万达写字楼	中华路	54 元/m²/月
3	文峰写字楼	文峰大道东段	35 元/m²/月
4	碧桂园写字楼	中华路	45 元/m²/月
5	义乌商贸城写字楼	文峰区光华路街道	45 元/m²/月
6	迎宾馆写字楼	文峰区文峰大道东段	35 元/m²/月
平均值			44 元/m²/月

此类项目因投资大、回报周期长，社会投资参与度较低，多由政府投资，58 同城、安居客等公开网站，难以查询此类项目出租信息。通过市场调研，目前安阳及周边地区该类项目较少，结合项目实际情况，该项目周边有万达写字楼、碧桂园写字楼、义乌商贸城写字楼等场所，写字楼和图书馆、文化馆物理属性有所差别，但项目中舞蹈、形体训练区，琴房、戏曲训练区，文体活动室

等业态，现市场中大多将写字楼作为物理载体。同时，承租人在进行租赁时，周边业态出租价格为重要参考依据，该项目周边以写字楼、生活区为主。为更贴近实际情况，出租定价更符合市场规律，故将周边写字楼出租单价作为依据。

根据周边区域房屋租赁价格及本项目所处地理位置，平均出租价格在44.00元/㎡/月，基于谨慎性原则，本项目房屋出租价格按30.00元/㎡/月计算。

根据安阳市近三年的CPI增长情况：2021年增长1.00%、2020年增长2.90%、2019年增长3.20%，平均每年增长率为2.37%。保守估算本项目租金每三年增长3.00%。结合本项目实际情况，运营期第一年出租率为60.00%，第二年出租率为70.00%，第三年出租率为80.00%，第四年及以后的出租率为85.00%。经测算，项目建成投入运营以后，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第3年	17820	60%	30.00	12	384.91
第4年	17820	70%	30.00	12	449.06
第5年	17820	80%	30.00	12	513.22
第6年	17820	85%	30.90	12	561.65
第7年	17820	85%	30.90	12	561.65
第8年	17820	85%	30.90	12	561.65
第9年	17820	85%	31.83	12	578.50
第10年	17820	85%	31.83	12	578.50
第11年	17820	85%	31.83	12	578.50
第12年	17820	85%	32.78	12	595.86
第13年	17820	85%	32.78	12	595.86
第14年	17820	85%	32.78	12	595.86
第15年	17820	85%	33.77	12	613.73
第16年	17820	85%	33.77	12	613.73
第17年	17820	85%	33.77	12	613.73
第18年	17820	85%	34.78	12	632.14
第19年	17820	85%	34.78	12	632.14
第20年	17820	85%	34.78	12	632.14
第21年	17820	85%	35.82	12	651.11
第22年	17820	85%	35.82	12	651.11
第23年	17820	85%	35.82	12	651.11
第24年	17820	85%	36.90	12	670.64
第25年	17820	85%	36.90	12	670.64
第26年	17820	85%	36.90	12	670.64
第27年	17820	85%	38.00	12	690.76

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第 28 年	17820	85%	38.00	12	690.76
第 29 年	17820	85%	38.00	12	690.76
第 30 年	17820	85%	39.14	12	711.48
第 31 年	17820	85%	39.14	12	711.48
合计					17,753.32

2、物业费收入

经查询河南省内已发行建设项目办公物业费定价如下表:

序号	项目名称	债券	租赁定价（元/㎡/月）
1	长葛市机械零部件专业园区绿色工厂建设项目	2021 年河南省政府一般债券（十四期）和专项债券（六十一至六十九期）城乡发展 15 年期	1.20
2	鹤壁经济技术开发区电子智能信息产业园项目	2021 年河南省政府一般债券（十四期）和专项债券（六十一至六十九期）城乡发展 15 年期	1.50
3	荥阳市数字经济产业园新基建项目	2021 年河南省政府一般债券（十四期）和专项债券（六十一至六十九期）城乡发展 15 年期	5.00
平均价格			2.57

参考上述调研情况，结合项目的地理位置和租赁用途，本项目物业费收费标准按照 1.00 元/㎡/月计算，运营期间不设置增长率。结合本项目房屋租赁情况，预计运营第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，第三年出租率为 80.00%，第四年及以后的出租率为 85.00%。经测算，项目建成投入运营以后，各年度收入明细如下表所示:

金额单位：人民币万元

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第 3 年	17820	60%	1.00	12	12.83
第 4 年	17820	70%	1.00	12	14.97
第 5 年	17820	80%	1.00	12	17.11
第 6 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 7 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 8 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 9 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 10 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 11 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 12 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 13 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 14 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 15 年	17820	85%	1.00	12	18.18

年度	出租面积（㎡）	出租率	单价（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入额（万元）
第 16 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 17 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 18 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 19 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 20 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 21 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 22 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 23 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 24 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 25 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 26 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 27 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 28 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 29 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 30 年	17820	85%	1.00	12	18.18
第 31 年	17820	85%	1.00	12	18.18
合计					517.59

3、停车场收入

停车位收费标准市场调研情况如下所示:

地点	收费标准
安阳万达广场	停车收费标准为白天 6 元/次，夜间 11 元/次。早 7 点至晚 23 点执行白天收费标准，晚 23 点至次日早 7 点执行夜间收费标准。跨 23 点不超过 12 小时的按夜间收费，超过 12 小时的按白天、夜间相加收费。进入停车场时间不足 30 分钟离场的车辆免收停车费。
会展中心	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
义乌国际商贸城	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
安阳高铁东站	白天 5 元/次，夜间 10 元/次

根据项目可行性研究报告，本项目共建设停车位 439 个。本项目建成后停车场将全年向社会开放。参照项目周边停车位租赁情况，本项目停车收费标准为 5.00 元/次。每个停车位每天周转 2 次。

根据安阳市近三年的 CPI 增长情况：2021 年增长 1.00%、2020 年增长 2.90%、2019 年增长 3.20%，平均每年增长率为 2.37%。保守估算本项目停车收费标准每三年增长 3.00%，预计运营第一年停车位使用率为 60.00%，第二年停车位使用率

为 70.00%，第三年及以后的停车位使用率为 80.00%。经测算，项目建成投入运营以后，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	车位数量（个）	负荷率	单价（元/位/次）	周转次数	运营天数（天）	收入额（万元）
第 3 年	439	60%	5.00	2	365	96.14
第 4 年	439	70%	5.00	2	365	112.16
第 5 年	439	80%	5.00	2	365	128.19
第 6 年	439	80%	5.15	2	365	132.03
第 7 年	439	80%	5.15	2	365	132.03
第 8 年	439	80%	5.15	2	365	132.03
第 9 年	439	80%	5.30	2	365	135.99
第 10 年	439	80%	5.30	2	365	135.99
第 11 年	439	80%	5.30	2	365	135.99
第 12 年	439	80%	5.46	2	365	140.07
第 13 年	439	80%	5.46	2	365	140.07
第 14 年	439	80%	5.46	2	365	140.07
第 15 年	439	80%	5.63	2	365	144.28
第 16 年	439	80%	5.63	2	365	144.28
第 17 年	439	80%	5.63	2	365	144.28
第 18 年	439	80%	5.80	2	365	148.61
第 19 年	439	80%	5.80	2	365	148.61
第 20 年	439	80%	5.80	2	365	148.61
第 21 年	439	80%	5.97	2	365	153.06
第 22 年	439	80%	5.97	2	365	153.06
第 23 年	439	80%	5.97	2	365	153.06
第 24 年	439	80%	6.15	2	365	157.66
第 25 年	439	80%	6.15	2	365	157.66
第 26 年	439	80%	6.15	2	365	157.66
第 27 年	439	80%	6.33	2	365	162.38
第 28 年	439	80%	6.33	2	365	162.38
第 29 年	439	80%	6.33	2	365	162.38
第 30 年	439	80%	6.52	2	365	167.26
第 31 年	439	80%	6.52	2	365	167.26
合计						4,193.25

4、汽车充电桩收入

随着新能源汽车的不断普及，以及国内汽柴油价格不断攀升，不仅新能源小汽车保有量增加，用于满足市区内配送需求的新能源类货车也越来越多，因此，新能源汽车对于充电桩的需求量也日益增长。

机动车充电桩电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益。根据车主指南网站中公开的数据，安阳市机动车充电桩服务费收费有每千瓦时收费0.60元、0.70元、0.80元三种市场行情，详见下表:

序号	项目名称	位置	服务费收费标准
1	安阳亿龙奇瑞充电站	河南省安阳市北关区S303(光明路)河南省安阳市北关区人民路和光明路交叉口向北1200米路东	0.60元/小时
2	河南省安阳市电力调度大楼公共充电站	河南省安阳市殷都区中州路电力调度大楼营业厅门口	0.80元/小时
3	安阳胜祥长明苑充电站	安阳胜祥长明苑充电站	0.80元/小时
4	安阳华润燃气吴村充电站	河南省安阳市文峰区曙光路沃金国际南侧约270米	0.70元/小时

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量普遍在60kWh左右，本项目充电桩设计功率为30kwh，每天充电桩工作时长为7小时，充电桩服务费单价设定为0.60元/千瓦时。

根据安阳市近三年的CPI增长情况：2021年增长1.00%、2020年增长2.90%、2019年增长3.20%，平均每年增长率为2.37%。保守估算本项目充电桩服务费收费标准每三年增长3.00%，预计运营第一年充电桩使用率为40.00%，第二年充电桩使用率为50.00%，第三年充电桩使用率为60.00%，第三年及以后的充电桩使用率为65.00%。经测算，项目建成投入运营以后，各年度收入明细如下表所示:

金额单位：人民币万元

年度	充电桩数量（个）	单个充电桩每月充电时间（h）	单个充电桩功率（KW）	充电桩综合有效利用率	服务费单价（元/KW.h）	运营周期（月）	收入合计(万元)
第3年	88	210	30	40.00%	0.60	12	159.67
第4年	88	210	30	50.00%	0.60	12	199.58
第5年	88	210	30	60.00%	0.60	12	239.50
第6年	88	210	30	65.00%	0.62	12	267.24
第7年	88	210	30	65.00%	0.62	12	267.24
第8年	88	210	30	65.00%	0.62	12	267.24
第9年	88	210	30	65.00%	0.64	12	275.26
第10年	88	210	30	65.00%	0.64	12	275.26
第11年	88	210	30	65.00%	0.64	12	275.26

年度	充电桩数量（个）	单个充电桩每月充电时间（h）	单个充电桩功率（KW）	充电桩综合有效利用率	服务费单价（元/KW.h）	运营周期（月）	收入合计(万元)
第 12 年	88	210	30	65.00%	0.66	12	283.52
第 13 年	88	210	30	65.00%	0.66	12	283.52
第 14 年	88	210	30	65.00%	0.66	12	283.52
第 15 年	88	210	30	65.00%	0.68	12	292.02
第 16 年	88	210	30	65.00%	0.68	12	292.02
第 17 年	88	210	30	65.00%	0.68	12	292.02
第 18 年	88	210	30	65.00%	0.70	12	300.78
第 19 年	88	210	30	65.00%	0.70	12	300.78
第 20 年	88	210	30	65.00%	0.70	12	300.78
第 21 年	88	210	30	65.00%	0.72	12	309.81
第 22 年	88	210	30	65.00%	0.72	12	309.81
第 23 年	88	210	30	65.00%	0.72	12	309.81
第 24 年	88	210	30	65.00%	0.74	12	319.10
第 25 年	88	210	30	65.00%	0.74	12	319.10
第 26 年	88	210	30	65.00%	0.74	12	319.10
第 27 年	88	210	30	65.00%	0.76	12	328.68
第 28 年	88	210	30	65.00%	0.76	12	328.68
第 29 年	88	210	30	65.00%	0.76	12	328.68
第 30 年	88	210	30	65.00%	0.78	12	338.54
第 31 年	88	210	30	65.00%	0.78	12	338.54
合计							8,405.06

5、电子广告屏收入

本项目在建筑立面规划建设有电子广告位总面积为 300 ㎡。

项目周边电子广告屏收费标准表如下表所示:

地点	收费标准(元/㎡/月)
丹尼斯电子屏	390.00
京东购物广场电子屏	360.00
平均价格	375.00

根据调研情况，结合本项目实际情况，本项目广告位价格为 300.00 元/㎡/月。

根据安阳市近三年的 CPI 增长情况：2021 年增长 1.00%、2020 年增长 2.90%、2019 年增长 3.20%，平均每年增长率为 2.37%。保守估算本项目广告位价格按每三年增长 3.00%，预计运营第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，

第三年出租率为 80.00%，第四年及以后的出租率为 85.00%。经测算，项目建成投入运营以后，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	广告位数量（m^2）	出租比例	出租价格（元/m^2/月）	运营周期（月）	收入合计(万元)
第 3 年	300	60.00%	300.00	12	64.80
第 4 年	300	70.00%	300.00	12	75.60
第 5 年	300	80.00%	300.00	12	86.40
第 6 年	300	85.00%	309.00	12	94.55
第 7 年	300	85.00%	309.00	12	94.55
第 8 年	300	85.00%	309.00	12	94.55
第 9 年	300	85.00%	318.27	12	97.39
第 10 年	300	85.00%	318.27	12	97.39
第 11 年	300	85.00%	318.27	12	97.39
第 12 年	300	85.00%	327.82	12	100.31
第 13 年	300	85.00%	327.82	12	100.31
第 14 年	300	85.00%	327.82	12	100.31
第 15 年	300	85.00%	337.65	12	103.32
第 16 年	300	85.00%	337.65	12	103.32
第 17 年	300	85.00%	337.65	12	103.32
第 18 年	300	85.00%	347.78	12	106.42
第 19 年	300	85.00%	347.78	12	106.42
第 20 年	300	85.00%	347.78	12	106.42
第 21 年	300	85.00%	358.22	12	109.61
第 22 年	300	85.00%	358.22	12	109.61
第 23 年	300	85.00%	358.22	12	109.61
第 24 年	300	85.00%	368.96	12	112.90
第 25 年	300	85.00%	368.96	12	112.90
第 26 年	300	85.00%	368.96	12	112.90
第 27 年	300	85.00%	380.03	12	116.29
第 28 年	300	85.00%	380.03	12	116.29
第 29 年	300	85.00%	380.03	12	116.29
第 30 年	300	85.00%	391.43	12	119.78
第 31 年	300	85.00%	391.43	12	119.78
合计					2,988.73

经测算，项目建成投入运营后，运营期收入总额为 33,857.95 万元，其中：房屋租赁收入总额为 17,753.32 万元；物业费收入总额为 517.59 万元；停车位收入总额为 4,193.25 万元；充电桩收入总额为 8,405.06 万元；广告位租赁收入总额为 2,988.73 万元。

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目运营期成本主要由人员工资及福利费用、燃料动力费、修理费、管理及其他费用、税金及附加构成。

1、燃料动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，本项目年用电量为65万度，河南发改委《关于2019年因增值税税率调整相应降低电价的通知》（豫发改价管〔2019〕212号）规定，本次预测电价按照0.61元/千瓦时。年用水量为3.59万吨，根据安阳市发展和改革委员会2017年1月18日印发的《关于改革调整安阳市城区公共供水价格的通知》（安发改价格〔2017〕22号），本项目按非居民用水价格5.80元/立方米。基于谨慎则，项目运营后，每年上调1.00%进行预测。

2、人员工资及福利费用

结合本项目情况，拟劳动定员22人，其中：管理人员2人，工资标准按5.00万元/年，技术人员4人，工资标准按4.00万元/年，其他员工16人，工资标准按3.50万元/年。福利费按工资总额的14.00%计算。基于谨慎则，项目运营后，每年上调1.00%进行预测。

3、修理费

结合行业计提惯例，项目维修费用按照总投资金额的0.30%计算，自项目运营第二年设置每年2.00%增长率。

4、管理及其他费用

参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，本项目管理及其他费用按照收入总额的2.00%计提。

5、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的有关规定，不动产租赁增值税税率按9.0%计取；现代服务费增值税税率按6.0%计取；城市建设维护税、教育费附加税、地方教育费附加税分别按增值税7.0%、3.0%、2.0%计取；房屋租赁房产税税率按12%计取；所得税：税率为25%。基于谨慎性考虑，本项目建设期投资获取的增值税及项目运营期涉及的增值税进项税抵扣的影响。债券利息、

折旧等固定成本对所得税的影响，假设预测期内综合税费暂按经营收入的 7.00%预测。

根据上述各项支出测算，本项目运营成本总额为 10,711.11 万元，其中：燃料动力费总额为 2,022.81 万元，人员工资福利费总额为 3,126.94 万元，修理费总额 2,519.06 万元，管理及其它费用总额为 672.24 万元，税金及附加总额为 2,370.06 万元。各年度支出明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理及其他费用	税金及附加	合计
第 3 年	60.47	93.48	64.94	14.37	50.28	283.54
第 4 年	61.08	94.41	66.24	17.03	59.60	298.35
第 5 年	61.69	95.36	67.56	14.77	68.91	308.28
第 6 年	62.30	96.31	68.91	21.47	75.16	324.16
第 7 年	62.93	97.28	70.29	21.47	75.16	327.12
第 8 年	63.56	98.25	71.70	21.47	75.16	330.13
第 9 年	64.19	99.23	73.13	22.11	77.37	336.03
第 10 年	64.83	100.22	74.59	22.11	77.37	339.13
第 11 年	65.48	101.23	76.08	22.11	77.37	342.27
第 12 年	66.14	102.24	77.61	22.76	79.66	348.40
第 13 年	66.80	103.26	79.16	22.76	79.66	351.63
第 14 年	67.47	104.29	80.74	22.76	79.66	354.92
第 15 年	68.14	105.34	82.36	23.43	82.01	361.27
第 16 年	68.82	106.39	84.00	23.43	82.01	364.65
第 17 年	69.51	107.45	85.68	23.43	82.01	368.08
第 18 年	70.21	108.53	87.40	24.12	84.43	374.68
第 19 年	70.91	109.61	89.15	24.12	84.43	378.22
第 20 年	71.62	110.71	90.93	24.12	84.43	381.81
第 21 年	72.33	111.82	92.75	24.84	86.92	388.66
第 22 年	73.06	112.93	94.60	24.84	86.92	392.35
第 23 年	73.79	114.06	96.49	24.84	86.92	396.10
第 24 年	74.53	115.20	98.42	25.57	89.49	403.22
第 25 年	75.27	116.36	100.39	25.57	89.49	407.08
第 26 年	76.02	117.52	102.40	25.57	89.49	411.01
第 27 年	76.78	118.69	104.45	26.33	92.14	418.39
第 28 年	77.55	119.88	106.54	26.33	92.14	422.44
第 29 年	78.33	121.08	108.67	26.33	92.14	426.54
第 30 年	79.11	122.29	110.84	27.10	94.87	434.21
第 31 年	79.90	123.51	113.06	27.10	94.87	438.44
合计	2,022.81	3,126.94	2,519.06	672.24	2,370.06	10,711.11

五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，本项目运营收入总额为 33,857.95 万元，运营成本总额为 10,711.11 万元，项目净收益为 23,146.84 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入
第 3 年	718.35	283.54	434.81
第 4 年	851.37	298.35	553.02
第 5 年	984.42	308.28	676.14
第 6 年	1,073.65	324.16	749.49
第 7 年	1,073.65	327.12	746.53
第 8 年	1,073.65	330.13	743.52
第 9 年	1,105.32	336.03	769.29
第 10 年	1,105.32	339.13	766.19
第 11 年	1,105.32	342.27	763.05
第 12 年	1,137.94	348.40	789.54
第 13 年	1,137.94	351.63	786.31
第 14 年	1,137.94	354.92	783.02
第 15 年	1,171.53	361.27	810.26
第 16 年	1,171.53	364.65	806.88
第 17 年	1,171.53	368.08	803.45
第 18 年	1,206.13	374.68	831.45
第 19 年	1,206.13	378.22	827.91
第 20 年	1,206.13	381.81	824.32
第 21 年	1,241.77	388.66	853.11
第 22 年	1,241.77	392.35	849.42
第 23 年	1,241.77	396.10	845.67
第 24 年	1,278.48	403.22	875.26
第 25 年	1,278.48	407.08	871.40
第 26 年	1,278.48	411.01	867.47
第 27 年	1,316.29	418.39	897.90
第 28 年	1,316.29	422.44	893.85
第 29 年	1,316.29	426.54	889.75
第 30 年	1,355.24	434.21	921.03
第 31 年	1,355.24	438.44	916.80
合计	33,857.95	10,711.11	23,146.84

六、项目收益与融资平衡情况表

在本项目债券存续期，本项目运营收入总额为 33,857.95 万元，运营成本总额为 10,711.11 万元，项目净收益为 23,146.84 万元，对本期债券本息的覆盖倍数

为 1.26 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。项目收益与融资平衡测算如下表:

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
第 3 年	718.35	283.54	434.81	18,416.25	1.26
第 4 年	851.37	298.35	553.02		
第 5 年	984.42	308.28	676.14		
第 6 年	1,073.65	324.16	749.49		
第 7 年	1,073.65	327.12	746.53		
第 8 年	1,073.65	330.13	743.52		
第 9 年	1,105.32	336.03	769.29		
第 10 年	1,105.32	339.13	766.19		
第 11 年	1,105.32	342.27	763.05		
第 12 年	1,137.94	348.40	789.54		
第 13 年	1,137.94	351.63	786.31		
第 14 年	1,137.94	354.92	783.02		
第 15 年	1,171.53	361.27	810.26		
第 16 年	1,171.53	364.65	806.88		
第 17 年	1,171.53	368.08	803.45		
第 18 年	1,206.13	374.68	831.45		
第 19 年	1,206.13	378.22	827.91		
第 20 年	1,206.13	381.81	824.32		
第 21 年	1,241.77	388.66	853.11		
第 22 年	1,241.77	392.35	849.42		
第 23 年	1,241.77	396.10	845.67		
第 24 年	1,278.48	403.22	875.26		
第 25 年	1,278.48	407.08	871.40		
第 26 年	1,278.48	411.01	867.47		
第 27 年	1,316.29	418.39	897.90		
第 28 年	1,316.29	422.44	893.85		
第 29 年	1,316.29	426.54	889.75		
第 30 年	1,355.24	434.21	921.03		
第 31 年	1,355.24	438.44	916.80		
合计	33,857.95	10,711.11	23,146.84		

七、债券资金使用的合规性

根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）、《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）等相关政策要求，本项目所申请使用的债券资金将严格按

照本方案所披露的用途，严格规范使用债券资金，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。

八、总体评价结果

综上所述，安阳市文峰区文化综合中心项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二二年六月三十日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

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

与原件核对一致

登记机关

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月十三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

发证日期：2008 年 12 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2020年3月30日

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
4101035455912

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

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



姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 41302619810305452X

同原件校对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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



姓名 Full name 秦超国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-04-10
工作单位 Working unit 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410521197804109017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
河南华必信经纬
Name of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in
中天银河南分
Name of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 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
中天银河南分
Name of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 12 月 30

同意调入
Agree the holder to be transferred in
河南华必信经纬
Name of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 12 月 30

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

证书编号：No. of Certificate 410000390044
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2004 年 09 月 29 日

与原件核对一致

安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2022】1364号

我们接受委托，对安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于文明大道与盖津路交叉口东北。

2、项目建设周期

本项目建设期36个月。开工日期2022年7月，竣工日期2025年6月。

3、项目建设规模及内容

本项目规划总用地面积3.84公顷，其中医疗卫生用地面积约2.85公顷，城市道路用地0.76公顷，公园绿地0.23公顷。本项目总建筑面积约为66030平方米，其中地上建筑面积49030平方米，地下建筑面积17000平方米。建设内容主要包括疾病预防控制中心建筑面积为4100平方米,核酸检测用房建筑面积1000平方米，妇幼保健所建筑面积为2730平方米，应急周转中心建筑面积为31200平方米，附属配套用房建筑面积10000平方米以及室外配套工程等。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）估算范围及说明

本项目投资估算范围为建筑物的安装以及基础设施等附属工程费用；设备购置费，建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程其它费用；基本预备费等。

投资估算明细表如下：

序号	工程项目或费用名称	估算值（万元）			
		建安工程费	设备购置费	其他费	合计
一	建安工程费	32316			32316
1	地上建筑面积	24515			24515
2	地下建筑面积	5950			5950
3	室外配套	1851.43			1851.43
3.1	室外给排水	350.15			350.15
3.2	室外供配电	416.18			416.18
3.3	室外弱电	66.03			66.03
3.4	室外供暖	198.09			198.09
3.5	室外供气	132.06			132.06
3.6	室外道路及硬化	371.89			371.89

序号	工程项目或费用名称	估算值（万元）			
		建安工程费	设备购置费	其他费	合计
3.7	绿化	199.5			199.5
3.8	围墙及大门	67.53			67.53
3.9	化粪池	50			50
二	设备及工器具购置费		1700		1700
1	中央空调		1000		1000
2	电梯		700		700
三	工程建设其他费			5888	5888
1	征地补偿费			3456	3456
2	建设单位管理费			419.5	419.5
3	项目建议书及可行性研究报告编制费			10	10
4	工程设计费			589.44	589.44
5	工程监理费			395.99	395.99
6	工程量清单编制费			96.95	96.95
7	招标代理服务费			48.49	48.49
8	环境影响评价编制费			9	9
9	施工图审查费			29.47	29.47
10	地质勘探费			19.81	19.81
11	文物钻探费			20.52	20.52
12	城市基础设施配套费			792.36	792.36
四	基本预备费			1596	1596
五	静态总投资	32316	1700	7484	41500
六	建设期利息				4482
七	总投资				45982

本工程总投资为45,982.00万元。资金来源分为财政资金和专项债资金，其中：专项债券资金22,000.00万元，期限30年，占总投资的47.84%，剩余资金23,982.00万元，由财政资金筹措，占总投资的52.16%。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。

（2）资金筹措计划

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1	财政资金	7,000.00	7,000.00	7,000.00	2,982.00	23,982.00
2	专项债券资金	700.00	13,300.00	8,000.00		22,000.00
合计		7,700.00	20,300.00	15,000.00		45,982.00

5、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式，项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

债券资金申请单位为安阳市文峰区卫生健康委员会，项目资产登记单位为安阳市文峰区卫生健康委员会。

项目完工后由安阳市文峰区卫生健康委员会负责运营管理。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给安阳市文峰区卫生健康委员会。

为保证专项债券还本付息，该项目运营后债券存续期内的收入，在扣除运营成本支出后，由财政统筹进行还本付息。该项目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。

6、项目建设手续审批情况

2022年6月16日安阳市文峰区发展和改革委员会出具《关于安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（文发改审办〔2022〕62号），同意实施安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目。

二、安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额22,000.00万元，其中：2022年已申请使用政府专项债券资金700.00万元，2023年计划申请政府专项债券资金13,300.00万元，2024年计划申请政府专项债券资金8,000.00万元。本次申请使用专项债券资金7,000.00万元。假设票面利率4.50%，债券期限为30年，在债券存续期每半年付息一次，本金分期偿还，自第6年开始偿还本金，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还本金的2%，第21-25年每年偿还本金的5%，第26-30年每年偿还本金的10%。经测算债券存续期内本息合计45,017.50万元。自申请之日起还本付息情况如下:

金额单位：万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
第 1 年		700.00		700.00	31.50	31.50
第 2 年	700.00	13,300.00		14,000.00	630.00	630.00
第 3 年	14,000.00	8,000.00		22,000.00	990.00	990.00
第 4 年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第 5 年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第 6 年	22,000.00		7.00	21,993.00	990.00	997.00
第 7 年	21,930.00		140.00	21,853.00	989.69	1,129.69
第 8 年	21,790.00		220.00	21,633.00	983.39	1,203.39
第 9 年	21,570.00		220.00	21,413.00	973.49	1,193.49
第 10 年	21,350.00		220.00	21,193.00	963.59	1,183.59
第 11 年	21,130.00		227.00	20,966.00	953.69	1,180.69
第 12 年	20,840.00		360.00	20,606.00	943.47	1,303.47
第 13 年	20,480.00		440.00	20,166.00	927.27	1,367.27
第 14 年	20,040.00		440.00	19,726.00	907.47	1,347.47
第 15 年	19,600.00		440.00	19,286.00	887.67	1,327.67
第 16 年	19,160.00		440.00	18,846.00	867.87	1,307.87
第 17 年	18,720.00		440.00	18,406.00	848.07	1,288.07
第 18 年	18,280.00		440.00	17,966.00	828.27	1,268.27
第 19 年	17,840.00		440.00	17,526.00	808.47	1,248.47
第 20 年	17,400.00		440.00	17,086.00	788.67	1,228.67
第 21 年	16,960.00		461.00	16,625.00	768.87	1,229.87
第 22 年	16,310.00		860.00	15,765.00	748.13	1,608.13
第 23 年	15,450.00		1,100.00	14,665.00	709.43	1,809.43
第 24 年	14,350.00		1,100.00	13,565.00	659.93	1,759.93
第 25 年	13,250.00		1,100.00	12,465.00	610.43	1,710.43
第 26 年	12,150.00		1,135.00	11,330.00	560.93	1,695.93
第 27 年	10,700.00		1,800.00	9,530.00	509.85	2,309.85
第 28 年	8,900.00		2,200.00	7,330.00	428.85	2,628.85
第 29 年	6,700.00		2,200.00	5,130.00	329.85	2,529.85
第 30 年	4,500.00		2,200.00	2,930.00	230.85	2,430.85
第 31 年	2,300.00		2,130.00	800.00	131.85	2,261.85
第 32 年	800.00		800.00	-	36.00	836.00
合计		22,000.00	22,000.00		23,017.50	45,017.50

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入分为：康养护理费收入、停车场收入、充电桩收入、配套用房租赁收入。

1、康养护理费收入

该项目地处安阳市新东区核心地段，该区域为安阳市近几年发展的重点区域，项目周边全部为新建住宅小区以及安置房小区，周边区域人口增长较快，但是项目区域内各类配套设施还不够完善，其中养老康复机构作为基础配套设施还存在空白，该项目用地性质为医疗卫生用地，项目作为养老康复机构进行运营不仅符合项目用地性质要求，也符合项目周边区域发展的实际需要。

同时目前我区无养老中心，有2--3家私人养老院，管理混乱，相关设施不达标，人员配备不到位，有很大安全隐患。2019年--2021年，安阳市文峰区60岁以上老人分别为51300人、53580人、55860人，平均增长率为4%，截止2022年6月，全区老年人数65595人，上涨趋势明显，且增幅逐步加大。通过市场调研，项目周边全部为新建住宅小区以及安置房小区，周边区域人口增长较快，但是项目区域内各类配套设施还不够完善，其中养老康复机构作为基础配套设施还存在空白。由于人口老龄化严重，且独生子女照顾老人负担太重，社会与家庭矛盾日益突出，文峰区居民家庭对养老中心需求较强，尤其对资质较好、医养结合、软硬件标准高的养老中心有迫切需求。

本项目应急周转中心拟设置隔离病房400间，疫情发生时满足400人集中隔离的需要，平时将60间房间作为备用隔离点使用，其余340间房增加为每个房间2床的标准房间，平时可满足680人的养老需要。本项目共设置养老床位680张，其中自理老人220床，半自理老人220床，全护老人240床，运营期第一年年入住率60%，第二年年入住率70%，第三年及以后年入住率80%测算。

另通过查询养老信息网，安阳市可查询到的养老机构如下，收住对象范围较广，含自理、介护、专护老人，因提供服务不同，收费标准为大多在2800-6000元/人·月。查询各敬老院（养老院）具体收费情况如下表所示：

序号	养老院	床位	收住对象	收费标准
1	安阳市灯塔医院	50	自理/半护/全护/特护	4500元/月-6000元/月
2	宝莲寺镇敬老院	300	自理半自理/半失能不能自理/ 失能卧床特护	2500元/月-6000元/月
3	北关区朝霞敬老院	400	自理半自理/半失能不能自理/失能卧床	2800元/月-5000元/月

序号	养老院	床位	收住对象	收费标准
4	安阳市龙安区中奥伍福安养中心	500	自理/半护/全护/特护	2500 元/月-4500 元/月
5	安阳福宸祥养老服务有限公司	50	自理半自理/半失能不能自理/失能卧床特护认知障碍	3000 元/月-4800 元/月

依据《安阳市人民政府安阳市人民政府关于进一步推动养老服务业发展的意》（安政〔2014〕20 号）以及当地养老情况，暂定本项目自理老人护理收入 2000 元/床，半自理老人护理收入 3000 元/床，全护老人 4500 元/床，由于本项目建设选址位于安阳市中心区域建设标准以及护理标准相对较高，故本次测算较为谨慎，未来在一般养老机构收费标准上提高收费水平。

根据安阳市近三年的 CPI 增长情况，平均每年增长率为 0.9%。另根据中国人民银行发布的统计数据，2021 年我国真实通货膨胀率为 2.7%。保守估算本项目收费按 3 年上涨 1%计算。

经测算，康养护理费收入合计为 62,612.36 万元，其中自理护理收入 12,637.35 万元，半自理护理收入合计为 18,956.05 万元，全护护理收入合计为 31,018.96 万元。

（1）自理护理收入

自理护理收入 12,637.35 万元，测算明细表如下：

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	自理护理收入合计（万元）
第 4 年	220	2000.00	60.00%	316.80
第 5 年	220	2000.00	70.00%	369.60
第 6 年	220	2000.00	80.00%	422.40
第 7 年	220	2020.00	80.00%	426.62
第 8 年	220	2020.00	80.00%	426.62
第 9 年	220	2020.00	80.00%	426.62
第 10 年	220	2040.20	80.00%	430.89
第 11 年	220	2040.20	80.00%	430.89
第 12 年	220	2040.20	80.00%	430.89
第 13 年	220	2060.60	80.00%	435.20
第 14 年	220	2060.60	80.00%	435.20
第 15 年	220	2060.60	80.00%	435.20
第 16 年	220	2081.21	80.00%	439.55

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	自理护理收入合计（万元）
第 17 年	220	2081.21	80.00%	439.55
第 18 年	220	2081.21	80.00%	439.55
第 19 年	220	2102.02	80.00%	443.95
第 20 年	220	2102.02	80.00%	443.95
第 21 年	220	2102.02	80.00%	443.95
第 22 年	220	2123.04	80.00%	448.39
第 23 年	220	2123.04	80.00%	448.39
第 24 年	220	2123.04	80.00%	448.39
第 25 年	220	2144.27	80.00%	452.87
第 26 年	220	2144.27	80.00%	452.87
第 27 年	220	2144.27	80.00%	452.87
第 28 年	220	2165.71	80.00%	457.40
第 29 年	220	2165.71	80.00%	457.40
第 30 年	220	2165.71	80.00%	457.40
第 31 年	220	2187.37	80.00%	461.97
第 32 年	220	2187.37	80.00%	461.98
合计			12,637.35	

（2）半自理护理收入

半自理护理收入合计 18,956.05 万元，测算明细表如下：

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	半自理护理收入合计（万元）
第 4 年	220	3000.00	60.00%	475.20
第 5 年	220	3000.00	70.00%	554.40
第 6 年	220	3000.00	80.00%	633.60
第 7 年	220	3030.00	80.00%	639.94
第 8 年	220	3030.00	80.00%	639.94
第 9 年	220	3030.00	80.00%	639.94
第 10 年	220	3060.30	80.00%	646.34
第 11 年	220	3060.30	80.00%	646.34
第 12 年	220	3060.30	80.00%	646.34
第 13 年	220	3090.90	80.00%	652.80
第 14 年	220	3090.90	80.00%	652.80
第 15 年	220	3090.90	80.00%	652.80
第 16 年	220	3121.81	80.00%	659.33
第 17 年	220	3121.81	80.00%	659.33
第 18 年	220	3121.81	80.00%	659.33
第 19 年	220	3153.03	80.00%	665.92

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	半自理护理收入合计（万元）
第 20 年	220	3153.03	80.00%	665.92
第 21 年	220	3153.03	80.00%	665.92
第 22 年	220	3184.56	80.00%	672.58
第 23 年	220	3184.56	80.00%	672.58
第 24 年	220	3184.56	80.00%	672.58
第 25 年	220	3216.41	80.00%	679.30
第 26 年	220	3216.41	80.00%	679.30
第 27 年	220	3216.41	80.00%	679.30
第 28 年	220	3248.57	80.00%	686.10
第 29 年	220	3248.57	80.00%	686.10
第 30 年	220	3248.57	80.00%	686.10
第 31 年	220	3281.06	80.00%	692.96
第 32 年	220	3281.06	80.00%	693.00
合计				18,956.05

（3）全护护理收入

全护护理收入合计 31,018.96 万元，测算明细表如下：

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	全护护理收入合计（万元）
第 4 年	240	4500.00	60.00%	777.60
第 5 年	240	4500.00	70.00%	907.20
第 6 年	240	4500.00	80.00%	1,036.80
第 7 年	240	4545.00	80.00%	1,047.17
第 8 年	240	4545.00	80.00%	1,047.17
第 9 年	240	4545.00	80.00%	1,047.17
第 10 年	240	4590.45	80.00%	1,057.64
第 11 年	240	4590.45	80.00%	1,057.64
第 12 年	240	4590.45	80.00%	1,057.64
第 13 年	240	4636.35	80.00%	1,068.22
第 14 年	240	4636.35	80.00%	1,068.22
第 15 年	240	4636.35	80.00%	1,068.22
第 16 年	240	4682.72	80.00%	1,078.90
第 17 年	240	4682.72	80.00%	1,078.90
第 18 年	240	4682.72	80.00%	1,078.90
第 19 年	240	4729.55	80.00%	1,089.69
第 20 年	240	4729.55	80.00%	1,089.69
第 21 年	240	4729.55	80.00%	1,089.69

年度	床位数（床）	收费标准（元/床/月）	入住率	全护护理收入合计（万元）
第 22 年	240	4776.84	80.00%	1,100.58
第 23 年	240	4776.84	80.00%	1,100.58
第 24 年	240	4776.84	80.00%	1,100.58
第 25 年	240	4824.61	80.00%	1,111.59
第 26 年	240	4824.61	80.00%	1,111.59
第 27 年	240	4824.61	80.00%	1,111.59
第 28 年	240	4872.86	80.00%	1,122.71
第 29 年	240	4872.86	80.00%	1,122.71
第 30 年	240	4872.86	80.00%	1,122.71
第 31 年	240	4921.58	80.00%	1,133.93
第 32 年	240	4921.58	80.00%	1,133.96
合计			31,018.96	

2、停车场收入

根据《河南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021）》、《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）等要求，具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停车设施服务收费标准：计次：2-5 元/次；计时：2 元起价，每小时加收 1 元不等。

根据相关调研数据，项目周边区域的临时停车价格普遍在 10-20 元/天之间，相关数据如下：

地点	收费标准
安阳万达广场	停车收费标准为白天 6 元/次，夜间 11 元/次。早 7 点至晚 23 点执行白天收费标准，晚 23 点至次日早 7 点执行夜间收费标准。跨 23 点不超过 12 小时的按夜间收费，超过 12 小时的按白天、夜间相加收费。进入停车场时间不足 30 分钟离场的车辆免收停车费。
会展中心	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
义乌国际商贸城	白天 5 元/次，夜间 11 元/次
安阳高铁东站	白天 5 元/次，夜间 12 元/次
安阳火车站	白天 5 元/次，夜间 13 元/次

本项目机动车停车位共 440 个。结合项目实际情况考虑，运营负荷率第一年按 60.00%，第二年按 70.00%，第三年按 80.00%，第四年及以后按 90.00%。根据上述市场调研结果，基于谨慎性考虑，暂定本项目车位临时停车单价为 10 元/个/日（单次白天停车价格按照 4 元/次，周转率为 2 次，夜晚 2 元/次，周转率为

1次），天数按365日进行计算。根据安阳市近三年的CPI增长情况，平均每年增长率为0.9%。另根据中国人民银行发布的统计数据，2021年我国真实通货膨胀率为2.7%。保守估算本项目收费按3年上涨1%计算。

经测算，项目建成投入运营后停车费收入总额为4,282.22万元，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：万元

年度	车位数量（个）	临时停放比例	停车价格（元/个/日）	运营周期（日）	收入合计
第4年	440	60.00%	10.00	365	96.36
第5年	440	70.00%	10.00	365	112.42
第6年	440	80.00%	10.00	365	128.48
第7年	440	90.00%	10.10	365	145.99
第8年	440	90.00%	10.10	365	145.99
第9年	440	90.00%	10.10	365	145.99
第10年	440	90.00%	10.20	365	147.45
第11年	440	90.00%	10.20	365	147.45
第12年	440	90.00%	10.20	365	147.45
第13年	440	90.00%	10.30	365	148.92
第14年	440	90.00%	10.30	365	148.92
第15年	440	90.00%	10.30	365	148.92
第16年	440	90.00%	10.41	365	150.41
第17年	440	90.00%	10.41	365	150.41
第18年	440	90.00%	10.41	365	150.41
第19年	440	90.00%	10.51	365	151.91
第20年	440	90.00%	10.51	365	151.91
第21年	440	90.00%	10.51	365	151.91
第22年	440	90.00%	10.62	365	153.43
第23年	440	90.00%	10.62	365	153.43
第24年	440	90.00%	10.62	365	153.43
第25年	440	90.00%	10.72	365	154.97
第26年	440	90.00%	10.72	365	154.97
第27年	440	90.00%	10.72	365	154.97
第28年	440	90.00%	10.83	365	156.52
第29年	440	90.00%	10.83	365	156.52
第30年	440	90.00%	10.83	365	156.52
第31年	440	90.00%	10.94	365	158.08
第32年	440	90.00%	10.94	365	158.08
合计					4,282.22

3、充电桩收入

此次项目建成停车位中设充电车位50个。

负荷率：近两年，新能源汽车高速发展，普及度越来越广，充电桩已成为城市必备基础设施.，且本项目充电桩个数相对较少，需求较大，因此本项目在综合考虑各项因素的基础上，充电桩在运营期第一年负荷率为60%，第二年及以后年份负荷率70%。

运营时长：每日周转次数按2次计算、每年运营天数按365天测算。充电量按每个充电桩每次功率58.28千瓦时计算。

价格参考：①郑州市发展和改革委员会发布《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》：电动汽车充换电服务费按照充电的计量单位数（千瓦时）收取。社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65元/千瓦时，充换电设施经营企业可根据自身经营情况，在此参考标准基础上上浮10%。

②平顶山市发展和改革委员会关于《国网平顶山供电公司电动汽车充电服务费临时标准及有关问题的通知》（平发改价管[2018]521号）规定，国网平顶山供电公司充电服务费（快充）临时标准为0.65元/千瓦时（可下浮，下浮幅度不限）。

③洛阳市发展和改革委员会《关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，原则上不超过，即直流（即快充）0.80元/千瓦时，交流（即慢充）0.70元/千瓦时。

④商丘市发展和改革委员会《关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》，充电服务费标准：电动汽车充电服务费最高标准按照0.45元/千瓦时执行。且该充电服务费标准为最高限价，充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

结合《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快电动汽车充电基础设施建设若干政策的通知》（豫政办〔2020〕30号）“充电服务：电费通过市场竞争形成价格”的要求，本项目充电价格服务费定位为0.49元/千瓦时。根据安阳市近三年的CPI增长情况，平均每年增长率为0.9%。另根据中国人民银行发布的统计数据，2021年我国真实通货膨胀率为2.7%。保守估算本项目收费按3年

上涨 1%计算。

经测算，债券存续期内充电收入合计为 2,199.86 万元。

金额单位：万元

年度	充电桩数量(个)	每次充电功率（kw）	单价（元/KW）	单个充电桩每天周转率	负荷率	收入合计
第 4 年	50	58.28	0.49	2	60.00%	62.54
第 5 年	50	58.28	0.49	2	70.00%	72.96
第 6 年	50	58.28	0.49	2	70.00%	72.96
第 7 年	50	58.28	0.49	2	70.00%	73.69
第 8 年	50	58.28	0.49	2	70.00%	73.69
第 9 年	50	58.28	0.49	2	70.00%	73.69
第 10 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	74.43
第 11 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	74.43
第 12 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	74.43
第 13 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	75.17
第 14 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	75.17
第 15 年	50	58.28	0.50	2	70.00%	75.17
第 16 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	75.93
第 17 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	75.93
第 18 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	75.93
第 19 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	76.69
第 20 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	76.69
第 21 年	50	58.28	0.51	2	70.00%	76.69
第 22 年	50	58.28	0.52	2	70.00%	77.45
第 23 年	50	58.28	0.52	2	70.00%	77.45
第 24 年	50	58.28	0.52	2	70.00%	77.45
第 25 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	78.23
第 26 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	78.23
第 27 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	78.23
第 28 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	79.01
第 29 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	79.01
第 30 年	50	58.28	0.53	2	70.00%	79.01
第 31 年	50	58.86	0.53	2	70.00%	79.80
第 32 年	50	58.86	0.53	2	70.00%	79.80
合计					2,199.86	

4、配套用房出租收入

经查询，安阳市房产事务中心发布的《2020 年市区房屋租赁价格参考信息》，安阳市 2020 年商业用房租赁价格参考信息如下（节选）：

项目	位置	租金(元/㎡/月)
解放大道	彰德路至唐子巷	65-85
灯塔路	东风路至中华路	45-80
北大街	解放大道至文峰中路	80-100

应急周转中心附属配套用房建筑面积10000平方米，将租赁给安阳市灯塔医院使用，作为其在安阳市东区的业务用房，已签订意向合作协议。参照同一区域租赁价格，基于谨慎性原则，考虑未来发展，本项目配套用房租金按同一区域租赁价格的50.00%（即35元/㎡/月）为基准价。

根据安阳市近三年的CPI增长情况，平均每年增长率为0.9%。另根据中国人民银行发布的统计数据，2021年我国真实通货膨胀率为2.7%。保守估算本项目租金按3年上涨1%计算。参照项目市场调研数据，结合本项目实际情况，鉴于目前已签署相关意向租赁协议，出租率运营期按90.00%计算。经测算，项目建成投入运营以后，房屋租赁收入总额为10,962.02万元。房屋租赁明细如下：

金额单位：万元

年度	租赁面积（㎡）	出租比例	出租价格（元/㎡/月）	运营周期（月）	租赁收入合计
第4年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第5年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第6年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第7年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第8年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第9年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第10年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第11年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第12年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第13年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第14年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第15年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第16年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第17年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第18年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第19年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第20年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第21年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第22年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第23年	10000	90.00%	35.00	12	378.00

年度	租赁面积（㎡）	出租比例	出租价格（元/㎡/月）	运营周期（月）	租赁收入合计
第 24 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 25 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 26 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 27 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 28 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 29 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 30 年	10000	90.00%	35.00	12	378.00
第 31 年	10000	90.00%	35.00	12	378.01
第 32 年	10000	90.00%	35.00	12	378.01
合计					10,962.02

5、收入合计

经测算，项目建成投入运营后，运营期收入总额为 80,056.46 万元，其中康养护理收入为 62,612.36 万元，停车位收入合计为 4,282.22 万元，充电桩收入合计为 2,199.86 万元，配套用房租赁收入合计为 10,962.02 万元。

年度	康养护理收入	停车费收入	充电桩收入	房屋租赁收入	合计
第 4 年	1,569.60	96.36	62.54	378.00	2,106.50
第 5 年	1,831.20	112.42	72.96	378.00	2,394.58
第 6 年	2,092.80	128.48	72.96	378.00	2,672.24
第 7 年	2,113.73	145.99	73.69	378.00	2,711.41
第 8 年	2,113.73	145.99	73.69	378.00	2,711.41
第 9 年	2,113.73	145.99	73.69	378.00	2,711.41
第 10 年	2,134.87	147.45	74.43	378.00	2,734.75
第 11 年	2,134.87	147.45	74.43	378.00	2,734.75
第 12 年	2,134.87	147.45	74.43	378.00	2,734.75
第 13 年	2,156.22	148.92	75.17	378.00	2,758.31
第 14 年	2,156.22	148.92	75.17	378.00	2,758.31
第 15 年	2,156.22	148.92	75.17	378.00	2,758.31
第 16 年	2,177.78	150.41	75.93	378.00	2,782.12
第 17 年	2,177.78	150.41	75.93	378.00	2,782.12
第 18 年	2,177.78	150.41	75.93	378.00	2,782.12
第 19 年	2,199.56	151.91	76.69	378.00	2,806.16
第 20 年	2,199.56	151.91	76.69	378.00	2,806.16
第 21 年	2,199.56	151.91	76.69	378.00	2,806.16
第 22 年	2,221.55	153.43	77.45	378.00	2,830.43
第 23 年	2,221.55	153.43	77.45	378.00	2,830.43
第 24 年	2,221.55	153.43	77.45	378.00	2,830.43

第 25 年	2,243.76	154.97	78.23	378.00	2,854.96
第 26 年	2,243.76	154.97	78.23	378.00	2,854.96
第 27 年	2,243.76	154.97	78.23	378.00	2,854.96
第 28 年	2,266.21	156.52	79.01	378.00	2,879.74
第 29 年	2,266.21	156.52	79.01	378.00	2,879.74
第 30 年	2,266.21	156.52	79.01	378.00	2,879.74
第 31 年	2,288.86	158.08	79.80	378.01	2,904.75
第 32 年	2,288.86	158.08	79.80	378.01	2,904.75
合计	62,612.36	4,282.22	2,199.86	10,962.02	80,056.46

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目运营期成本主要包含职工薪酬、水费、电费、天然气费、管理费用及其他费用、税金及附加。

1、职工薪酬

根据《养老机构岗位设置及人员配备规范》医护人员配比要求：

类型	自理老年人	部分自理老年人	完全不能自理老年人
配比要求	1:15-1:20	1:8-1:12	1:3-1:5

该项目自理护理床位 220 张，配比医护人员 11 人；半自理护理床位 220 张，配比医护人员 19 人；全护护理床位 240 张，配比医护人员 48 人，根据《养老机构岗位设置及人员配备规范》应至少配备合计 78 人。

本项目拟定职工 110 人，其中，管理人员 10 人，专业技术人员 20 人，护工人员 80 人，职工成本参照 2021 年安阳全市城镇非私营单位服务业就业人员平均工资水平计算，管理人员工资标准 48,000.00 元/年，医护人员工资标准 54,000.00 元/年，护工工资标准 36,000.00 元/年。项目运营后每三年上调 1.00%进行预测。经测算，项目债券存续期内职工薪酬总额为 13,440.44 万元。

2、电费

根据河南省发展改革委员会发布的《关于合理调整电价结构的有关通知》（豫发改价管〔2017〕707 号），一般工商业的平均电价为 0.7 元/KW.h。结合本项目运营实际特点，基于谨慎性原则，本项目用电按照《河南省发展和改革委员会关于河南省居民生活用电试行阶梯电价的通知》豫发改价管〔2012〕808 号，

非居民用电价格0.86元/度计算,电量每年为120.52kw.h。增长率按照3年上调1%进行测算。经测算，项目债券存续期内，电费总额为3,155.21万元。

3、水费

根据《关于改革调整安阳市城区公共供水价格的通知》（安发改价格[2017]22号），非居民用水价格5.9元/立方米计算，年用水量为47085立方米，增长率按照3年上调1%进行测算。经测算，项目债券存续期内，水费总额为728.18万元。

4、天然气费

本项目年用气量29200立方米，用气价格按照《安阳市发展和改革委员会关于我市城区管道天然气居民用气备案销售价格调整的批复》（安发改物价[2021]137号）规定，每立方米为3.42元进行计算。增长率按照3年上调1%进行测算。经测算，项目债券存续期内，天然气费总额为302.07万元。

5、管理费用及其他费用

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，本项目管理费用及其他费用包含修理费、办公费、宣传费等，数额按照收入总额的9.00%计提。经测算，项目债券存续期内，管理费用及其他费用总额为7,205.12万元。

6、增值税及附加

本项目涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。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》（财政部、国家税务总局、海关总署联合发布）、《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《河南省地方教育附加征收使用管理办法》等计取。

本项目增值税税率按适用税率计算及缴纳，城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%。经测算，增值税及附加应缴纳金额为0万元。

7、成本费用合计

经测算，债券存续期内项目运营成本总额24,831.02万元。各年度支出明细如下表所示：

金额单位：万元

年度	职工薪酬	电费	水费	天然气费	管理费用及其他费用	合计
第 4 年	444.00	103.65	24.06	9.99	189.59	771.29
第 5 年	444.00	103.65	24.06	9.99	215.51	797.21
第 6 年	444.00	103.65	24.06	9.99	240.50	822.20
第 7 年	448.44	104.85	24.31	10.07	244.03	831.70
第 8 年	448.44	104.85	24.31	10.07	244.03	831.70
第 9 年	448.44	104.85	24.31	10.07	244.03	831.70
第 10 年	452.92	106.06	24.55	10.16	246.13	839.82
第 11 年	452.92	106.06	24.55	10.16	246.13	839.82
第 12 年	452.92	106.06	24.55	10.16	246.13	839.82
第 13 年	457.45	107.26	24.80	10.25	248.25	848.01
第 14 年	457.45	107.26	24.80	10.25	248.25	848.01
第 15 年	457.45	107.26	24.80	10.25	248.25	848.01
第 16 年	462.03	108.47	25.04	10.37	250.39	856.30
第 17 年	462.03	108.47	25.04	10.37	250.39	856.30
第 18 年	462.03	108.47	25.04	10.37	250.39	856.30
第 19 年	466.65	109.67	25.29	10.48	252.55	864.64
第 20 年	466.65	109.67	25.29	10.48	252.55	864.64
第 21 年	466.65	109.67	25.29	10.48	252.55	864.64
第 22 年	471.31	110.88	25.53	10.60	254.74	873.06
第 23 年	471.31	110.88	25.53	10.60	254.74	873.06
第 24 年	471.31	110.88	25.53	10.60	254.74	873.06
第 25 年	476.03	112.08	25.78	10.72	256.95	881.56
第 26 年	476.03	112.08	25.78	10.72	256.95	881.56
第 27 年	476.03	112.08	25.78	10.72	256.95	881.56
第 28 年	480.79	113.29	26.02	10.83	259.18	890.11
第 29 年	480.79	113.29	26.02	10.83	259.18	890.11
第 30 年	480.79	113.29	26.02	10.83	259.18	890.11
第 31 年	480.79	113.29	26.02	10.83	261.43	892.36
第 32 年	480.79	113.29	26.02	10.83	261.43	892.36
合计	13,440.44	3,155.21	728.18	302.07	7,205.12	24,831.02

五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，本项目运营收入总额为 80,056.44 万元，运营成本总额为 24,831.02 万元，项目净收益为 55,225.42 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：万元

年度	收入（现金流入）	成本（付现支出）	息税前收益（息税前现金净流入）
第 4 年	2,106.50	771.29	1,335.21
第 5 年	2,394.58	797.21	1,597.37

第 6 年	2,672.24	822.20	1,850.04
第 7 年	2,711.41	831.70	1,879.71
第 8 年	2,711.41	831.70	1,879.71
第 9 年	2,711.41	831.70	1,879.71
第 10 年	2,734.75	839.82	1,894.93
第 11 年	2,734.75	839.82	1,894.93
第 12 年	2,734.75	839.82	1,894.93
第 13 年	2,758.31	848.01	1,910.30
第 14 年	2,758.31	848.01	1,910.30
第 15 年	2,758.31	848.01	1,910.30
第 16 年	2,782.12	856.30	1,925.82
第 17 年	2,782.12	856.30	1,925.82
第 18 年	2,782.12	856.30	1,925.82
第 19 年	2,806.16	864.64	1,941.52
第 20 年	2,806.16	864.64	1,941.52
第 21 年	2,806.16	864.64	1,941.52
第 22 年	2,830.43	873.06	1,957.37
第 23 年	2,830.43	873.06	1,957.37
第 24 年	2,830.43	873.06	1,957.37
第 25 年	2,854.96	881.56	1,973.40
第 26 年	2,854.96	881.56	1,973.40
第 27 年	2,854.96	881.56	1,973.40
第 28 年	2,879.74	890.11	1,989.63
第 29 年	2,879.74	890.11	1,989.63
第 30 年	2,879.74	890.11	1,989.63
第 31 年	2,904.74	892.36	2,012.38
第 32 年	2,904.74	892.36	2,012.38
合计	80,056.44	24,831.02	55,225.42

六、安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
第 4 年	2,106.50	771.29	1,335.21		
第 5 年	2,394.58	797.21	1,597.37		
第 6 年	2,672.24	822.20	1,850.04		
第 7 年	2,711.41	831.70	1,879.71		
第 8 年	2,711.41	831.70	1,879.71		
第 9 年	2,711.41	831.70	1,879.71		
第 10 年	2,734.75	839.82	1,894.93		

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
第 11 年	2,734.75	839.82	1,894.93	45,017.50	1.23
第 12 年	2,734.75	839.82	1,894.93		
第 13 年	2,758.31	848.01	1,910.30		
第 14 年	2,758.31	848.01	1,910.30		
第 15 年	2,758.31	848.01	1,910.30		
第 16 年	2,782.12	856.30	1,925.82		
第 17 年	2,782.12	856.30	1,925.82		
第 18 年	2,782.12	856.30	1,925.82		
第 19 年	2,806.16	864.64	1,941.52		
第 20 年	2,806.16	864.64	1,941.52		
第 21 年	2,806.16	864.64	1,941.52		
第 22 年	2,830.43	873.06	1,957.37		
第 23 年	2,830.43	873.06	1,957.37		
第 24 年	2,830.43	873.06	1,957.37		
第 25 年	2,854.96	881.56	1,973.40		
第 26 年	2,854.96	881.56	1,973.40		
第 27 年	2,854.96	881.56	1,973.40		
第 28 年	2,879.74	890.11	1,989.63		
第 29 年	2,879.74	890.11	1,989.63		
第 30 年	2,879.74	890.11	1,989.63		
第 31 年	2,904.74	892.36	2,012.38		
第 32 年	2,904.74	892.36	2,012.38		
合计	80,056.44	24,831.02	55,225.42		

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 55,225.42 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。

七、债券资金使用的合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

八、总体评价结果

综上所述，安阳市文峰区公共卫生服务中心建设项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州　　二〇二二年六月三十日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

登记机关　与原件核对一致

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0014880

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：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月三日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001640066
No. of Certificate

批准协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2006 年 06 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.



姓　　名 Full name 朱越男
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-03-05
工作单位 Working Unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity Card No. 413026198103054521

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
今 加 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
今 加 日



姓名 秦冠国
Full name 男
性别 1978-04-10
出生日期 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Date of birth
工作单位 410521197804105017
Working unit
身份证号码
Identity card No

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日
今 加 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日
今 加 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

中天银河南分

河南恒新会计师事务所有限公司 410101116862982

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬

河南恒新会计师事务所有限公司 CPA 年检专用章

2021 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.

与原件核对一致

证书编号：410000390044
No. of Certificate

机存注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance

2016年3月30日

年 月 日
今 加 日

安阳市北关区体育公园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第077号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年八月二十日

安阳市北关区体育公园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第077号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对安阳市北关区体育公园建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。安阳经建投资集团有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供安阳市北关区体育公园建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在安阳经建投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安阳市北关区体育公园建设项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用专项债券资金4,200.00万元，已于2022年申请使用2,100.00万元，本次申请2,100.00万元，全部用于本项目的建设。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申报使用的债券票面利率4.50%进行测算，期限30年，在债券存续期每半年支付债券利息，30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。自使用之日起30年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		2,100.00		2,100.00	4.50%	94.50	94.50
第2年	2,100.00	2,100.00		4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第3年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第4年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第5年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.00	189.00
第6年	4,200.00		21.00	4,179.00	4.50%	189.00	210.00
第7年	4,179.00		42.00	4,137.00	4.50%	188.06	230.06
第8年	4,137.00		42.00	4,095.00	4.50%	186.17	228.17
第9年	4,095.00		42.00	4,053.00	4.50%	184.28	226.28
第10年	4,053.00		42.00	4,011.00	4.50%	182.39	224.39
第11年	4,011.00		63.00	3,948.00	4.50%	180.50	243.50
第12年	3,948.00		84.00	3,864.00	4.50%	177.66	261.66
第13年	3,864.00		84.00	3,780.00	4.50%	173.88	257.88
第14年	3,780.00		84.00	3,696.00	4.50%	170.10	254.10
第15年	3,696.00		84.00	3,612.00	4.50%	166.32	250.32
第16年	3,612.00		84.00	3,528.00	4.50%	162.54	246.54
第17年	3,528.00		84.00	3,444.00	4.50%	158.76	242.76
第18年	3,444.00		84.00	3,360.00	4.50%	154.98	238.98
第19年	3,360.00		84.00	3,276.00	4.50%	151.20	235.20
第20年	3,276.00		84.00	3,192.00	4.50%	147.42	231.42
第21年	3,192.00		147.00	3,045.00	4.50%	143.64	290.64
第22年	3,045.00		210.00	2,835.00	4.50%	137.03	347.03
第23年	2,835.00		210.00	2,625.00	4.50%	127.58	337.58
第24年	2,625.00		210.00	2,415.00	4.50%	118.13	328.13
第25年	2,415.00		210.00	2,205.00	4.50%	108.68	318.68
第26年	2,205.00		315.00	1,890.00	4.50%	99.23	414.23
第27年	1,890.00		420.00	1,470.00	4.50%	85.05	505.05
第28年	1,470.00		420.00	1,050.00	4.50%	66.15	486.15
第29年	1,050.00		420.00	630.00	4.50%	47.25	467.25
第30年	630.00		420.00	210.00	4.50%	28.35	448.35

第 31 年	210.00		210.00	0.00	4.50%	9.45	219.45
合计		**4,200.00**	**4,200.00**			**4,394.25**	**8,594.25**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的收益实现。预期项目收入主要为停车场收入，充电桩收入，出租收入，室外足球场租赁收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本等费用。

本次预测依据安阳经建投资集团有限公司提供的《安阳市北关区体育公园建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，在项目建成后可实现预期收入的基础上，考虑运营期间产生的相关收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	403.13	85.56	62.15	255.42
第 4 年	479.58	88.47	74.14	316.97
第 5 年	558.93	91.48	112.25	355.20
第 6 年	641.31	94.59	140.52	406.20
第 7 年	654.13	96.35	144.97	412.81
第 8 年	667.27	98.17	149.53	419.57
第 9 年	680.74	100.03	154.21	426.50
第 10 年	694.55	101.96	158.99	433.60
第 11 年	708.70	103.94	163.90	440.86
第 12 年	723.21	105.98	168.93	448.30
第 13 年	737.79	108.08	172.73	456.98
第 14 年	737.79	109.93	172.27	455.59
第 15 年	737.79	111.84	171.79	454.16
第 16 年	737.79	113.81	171.30	452.68
第 17 年	737.79	115.84	170.79	451.16
第 18 年	737.79	117.93	170.27	449.59
第 19 年	737.79	120.08	169.73	447.98

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 20 年	737.79	122.29	169.18	446.32
第 21 年	737.79	124.57	168.61	444.61
第 22 年	737.79	126.92	168.02	442.85
第 23 年	752.37	129.63	171.67	451.07
第 24 年	752.37	132.12	171.05	449.20
第 25 年	752.37	134.69	170.41	447.27
第 26 年	752.37	137.33	169.75	445.29
第 27 年	752.37	140.05	169.07	443.25
第 28 年	752.37	142.86	168.37	441.14
第 29 年	752.37	145.75	167.64	438.98
第 30 年	752.37	148.73	166.90	436.74
合计	**19,608.41**	**3,248.98**	**4,389.16**	**11,970.27**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益 11,970.27 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 8,594.25 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 1 年		94.50	94.50	
第 2 年		189.00	189.00	
第 3 年		189.00	189.00	255.42
第 4 年		189.00	189.00	316.97
第 5 年		189.00	189.00	355.20
第 6 年	21.00	189.00	210.00	406.20
第 7 年	42.00	188.06	230.06	412.81
第 8 年	42.00	186.17	228.17	419.57
第 9 年	42.00	184.28	226.28	426.50
第 10 年	42.00	182.39	224.39	433.60
第 11 年	63.00	180.50	243.50	440.86
第 12 年	84.00	177.66	261.66	448.30
第 13 年	84.00	173.88	257.88	456.98
第 14 年	84.00	170.10	254.10	455.59
第 15 年	84.00	166.32	250.32	454.16
第 16 年	84.00	162.54	246.54	452.68
第 17 年	84.00	158.76	242.76	451.16

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 18 年	84.00	154.98	238.98	449.59
第 19 年	84.00	151.20	235.20	447.98
第 20 年	84.00	147.42	231.42	446.32
第 21 年	147.00	143.64	290.64	444.61
第 22 年	210.00	137.03	347.03	442.85
第 23 年	210.00	127.58	337.58	451.07
第 24 年	210.00	118.13	328.13	449.20
第 25 年	210.00	108.68	318.68	447.27
第 26 年	315.00	99.23	414.23	445.29
第 27 年	420.00	85.05	505.05	443.25
第 28 年	420.00	66.15	486.15	441.14
第 29 年	420.00	47.25	467.25	438.98
第 30 年	420.00	28.35	448.35	436.74
第 31 年	210.00	9.45	219.45	
合计	**4,200.00**	**4,394.25**	**8,594.25**	**11,970.27**
本息覆盖倍数	**1.39**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车场收入、充电桩收入、出租收入等所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：安阳市北关区体育公园建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

二〇二一年八月二十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

安阳市北关区体育公园建设项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据安阳经建投资集团有限公司提供的《安阳市北关区体育公园建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，安阳市北关区体育公园建设项目建设期 2 年，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5.假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6.假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7.假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8.假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9.假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、安阳市北关区体育公园建设项目的基本情况

（一）主体资格

项目单位为安阳经建投资集团有限公司，持有安阳市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码 91410500563734948A，位于安阳市北关区永安东街北侧，营业期限自 2010 年 10 月 29 日至长期。经营范围：市政基础设施建设；建材、钢材、电缆、管道、苗木、市政建设配套物资销售；以自有资金对 商业、房地产、工业、文化、饮食、土地开发整理储备项目进行投资；绿化管理； 土地整理；国内各类广告的设计、制作、发布；物业管理服务；企业管理及咨询服务。

（二）项目概况

本项目总建筑面积约 19000 ㎡，其中地上建筑面积 14000 ㎡，地下建筑面积 5000 ㎡。地上建设内容包括游泳池、篮球馆、健身馆、儿童及老年人休闲娱乐区、其他休闲运动场所和配套的餐饮及管理用房等；地下建设内容包括停车场及各 类设备用房。同时配套建设室外运动场、足球场以及各类办公配套设施等。

该项目取得的批复手续情况如下：

2021 年 5 月 18 日安阳市自然资源和规划局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》用字第 410503202100017 号。

2021 年 7 月 6 日安阳市北关区人民政府出具《关于对北关区体育公园建设项目用地的批复》北政文〔2021〕102 号，同意将中华路与安漳大道交叉口西南 DB4-4-3-1 地块转为国有建设用地后的 1.482331 公顷土地划拨作为安阳市北关区体育公园建设项目用地，严格按照该地块控制性详细规划载明的规定性指标实施建设。

2021 年 7 月 19 日安阳市生态环境局北关分局出具《关于安阳市北关区体育公园建设项目建设项目环境影响评价的情况说明》，确认本项目不需要进行环境影响评价。

2021 年 7 月 26 日安阳市北关区发展和改革委员会出具《关于安阳市北关区体育公园建设项目可行性研究报告的批复》北发改审办〔2021〕74 号，原则同意实施本项目建设。

2021 年 8 月 17 日安阳市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》地字第 410503202100038 号，用地单位系安阳经建投资集团有限公司，土地用

途为公共管理与公共服务用地-体育用地（规划用途为体育场馆用地）。

（四）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为 8,507.00 万元，拟申请使用专项债券资金 4,200.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

（五）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期 2 年，在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内预期项目的净收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的停车场收入等和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于安阳经建投资集团有限公司提供的《安阳市北关区体育公园建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、停车场收入

本项目建成后，共建设停车位 150 个。本项目建成后停车场将全年向社会开放，假设开放天数为 360 天，每个停车位每天周转 3 次。项目周边停车场收费标准表如下所示：

地点	收费标准
安阳万达广场	停车收费标准为白天 6 元/次，夜间 11 元/次。早 7 点至晚 23 点 执行白天收费标准，晚 23 点至次日早 7 点执行夜间收费标准。跨 23 点不超过 12 小时的按夜间收费，超过 12 小时的按白天、夜间 相加收费。进入停车场时间不足 30 分钟离场的车辆免收停车费。
会展中心	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
义乌国际商贸城	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
安阳高铁东站	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
安阳火车站	白天 5 元/次，夜间 10 元/次

参考以上收费标准，最低停车收费标准为 5 元/次，基于谨慎考虑，假设本项目的停车场运营期第一年 停车平均收费标准为 4 元/车次，考虑到通货膨胀、物价上涨等因素，假设运营期内每 10 年上调一次收费标准，每次上调一次收费标准，每次上调 1 元；

2、充电桩收入

本项目建成后，共设计建设充电桩 30 个。假设本项目充电桩周转次数为满负荷运营 2 次/天，开放天数为 360 天。经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下所示：

车型	电池容量（kW·h）
Model3 2020 款后轮驱动版	76.8
比亚迪唐 EV	82.8
北汽新能源 EX5	61.8
蔚来 ES6 2020 款 490KM 运动版 70	70
平均电池容量	72.85

考虑到电动车充电前通常会有剩余电量，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%，即 58.28kW·h。充电服务费（每充一度电终端收费扣除电费的差额） 参照安阳华润燃气吴村充电站收费标准，吴村充电站收费标准具体如下：

时段	充电单价（元/度）	服务费（元/度）	实际费用（元/度）
00:00-08:00	0.33	0.7	1.03
08:00-12:00	0.95	0.7	1.65
12:00-18:00	0.62	0.7	1.32
18:00-22:00	0.95	0.7	1.65
22:00-24:00	0.62	0.7	1.32

吴村充电站服务费的平均收费标准为 0.7 元/度，基于谨慎考虑，假设本项目充电服务费收费标准为平均值的 70%，即 0.49 元/度，项目运营期内充电服务费不增长；

3、体育用房出租收入

本项目建成后，可供出租的房屋主要有游泳馆、篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆、健身馆、瑜伽馆、跆拳道馆、武术馆、弓箭馆以及餐饮和办公用房，具体如下所示：

场馆名称	建设面积（㎡）
游泳馆	3000
篮球馆	1000
羽毛球馆	1500
乒乓球馆	1800
健身馆	1300
瑜伽馆	1000

跆拳道馆	1000
武术馆	1000
弓箭馆	1000
餐饮	300
办公用房	680

（1）兴趣类场馆及餐饮区域预测

室内体育场馆中兴趣类场馆及餐饮区域将出租给特长类培训机构及餐饮经营者使用，本项目可供出租的健身馆、瑜伽馆、跆拳道馆、武术馆、弓箭馆和餐饮，建筑面积合计为5600平方米。在测算此部分出租收益时，以北关区及周边类似店铺租赁价格作为参考，以下为调查了解到的项目周边部分房屋租赁情况：

位置	租金（元/月）	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）
万意奥特莱斯广场	2,200.00	70.00	31.43
美丽华购物广场	3,000.00	65.00	46.15
嘉茂购物广场	2,000.00	48.00	41.67
北关区综合批零商场	5,000.00	130.00	38.46
沃尔玛购物广场	5,300.00	106.00	50.00
平均值			41.54

参考上述场馆租金收取标准为项目周边商铺租金平均值的80%，即本项目建成后租赁收费标准为398.80元/㎡/年；

（2）群众性、竞技性场馆租赁收入预测

本项目建成后，可供出租的室内体育馆中群众性、竞技性场馆（乒乓球馆、羽毛球馆、游泳馆和篮球馆），加上可供出租的办公用房（建筑面积480平方米），建筑面积合计7780㎡。项目周边办公用房租赁情况如下所示：

位置	租金（元/㎡/天）	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）
文峰汇凯旋广场	1.17	100.00	35.10
万达广场电商大厦	1.94	150.00	58.20
武夷西路	1.15	320.00	34.50
兴达-华城国际花园	1.20	273.00	36.00
平均值			40.95

本项目收费标准参照上述办平均值的80%，即393.12元/㎡/年；根据国家统计局公布的数据，2018 年-2020年我国CPI同比分别增长2. 10%、2.90%、2.50%，平均涨幅为2.50%，考虑到物价上涨等因素，本项目租金每年增涨2.50%，项目运营十年后不再增长；

4、室外足球场租赁收入

本项目建成后，共设置 2 个室外七人制足球场，在满足群众公益活动需求的同时，将向足球培训机构提供培训场地。假设足球培训班每节课可培训 20 人，计划周一至周五每天 1 节课，周末每天 2 节课，每周共计 9 节课（并非每人每周上 9 课时），全年可培训 52 周，则每年可培训 468 课时。据统计， 目前安阳市一些足球培训机构的收费标准如下表：

培训机构	收费标准	每课时平均收费
安阳鸿鹄足球	周一至周五 100 元/人/课时 ；周末 150 元/人/课时	122.22
安阳领跑足球俱乐部	130 元/人/课时（场）	130.00
安阳市少儿足球俱乐部	4180 元/学期（含 40 个课时）	104.50
安阳文峰区青少年足球青训营初级培训班	寒暑假班 20 天 2760 元/人（每天 一个课时）	138.00
平均值		**123.68**

本项目开班的足球培训班每课时收费标准为上述平均值的 70%，即 86.58 元/人课时。根据网易体育联合清华大学 2019 年全国青少年体育培训机构，足球培训机构场地租赁费占比为 20.9%。本项目按照其收入的 20%测算，则足球场租赁收入为 17.32 元/人课；

以上运营期第一年负荷率为 60%、第二年负荷率为 70%，第三年负荷率为 80%，第四年及以后年度负荷率为 90%，在遵循补偿成本、合理盈利的基础上各项收入预测如下：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	停车场收入	充电桩收入	出租收入	室外足球场租赁收入	合计
第 1 年					
第 2 年					
第 3 年	38.88	37.01	317.51	9.73	403.13
第 4 年	45.36	43.18	379.69	11.35	479.58
第 5 年	51.84	49.35	444.77	12.97	558.93
第 6 年	58.32	55.52	512.88	14.59	641.31
第 7 年	58.32	55.52	525.70	14.59	654.13
第 8 年	58.32	55.52	538.84	14.59	667.27

年度	停车场收入	充电桩收入	出租收入	室外足球场租赁收入	合计
第 9 年	58.32	55.52	552.31	14.59	680.74
第 10 年	58.32	55.52	566.12	14.59	694.55
第 11 年	58.32	55.52	580.27	14.59	708.70
第 12 年	58.32	55.52	594.78	14.59	723.21
第 13 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 14 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 15 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 16 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 17 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 18 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 19 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 20 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 21 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 22 年	72.90	55.52	594.78	14.59	737.79
第 23 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 24 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 25 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 26 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 27 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 28 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 29 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
第 30 年	87.48	55.52	594.78	14.59	752.37
合计	**1,973.16**	**1,517.54**	**15,718.91**	**398.80**	**19,608.41**

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括人员经费、燃料动力费、维修维护费、其他费用。

1.人员经费

据安阳市统计局公布：2020 年安阳市城镇非私营单位就业人员中，租赁和商业服务业年平均工资 44,092.00 元。本项目运营期需要运营维护人员 10 人，其中管理人员 3 人，年平均工资及福利按 60000 元/人/年测算，停车场管理人员 2 人，清洁工人员 5 人，年平均工资及福利均按 40000 元/人/年测算，所有员工人员经费年增长率按 3%计算；

2.燃料动力费

本项目燃料及动力费主要为耗水耗电量支出，本项目对外出租部分的水电费

由承租方承担，地下建筑绿化照明、道路及硬化照明和不可预见负荷年均用电量为 35 万千瓦时，年均总用水量为 4107 吨。根据河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》，工商业用电最低价为 0.58 元/度，最高价为 0.61 元/度，基于谨慎性考虑，本项目电价为 0.61 元/度，水费依据河南省发展和改革委员会文件-安发改价格[2017] 22 号文件，每吨按 4.00 元测算；

3.维修维护费

本项目维修维护费按照项目总投资的 0.1%计算；

4.其他费用

本项目其他费用按照本项目收入的 2%计算。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费	其他费用	合计
第 1 年					
第 2 年					
第 3 年	46.00	22.99	8.51	8.06	85.56
第 4 年	47.38	22.99	8.51	9.59	88.47
第 5 年	48.80	22.99	8.51	11.18	91.48
第 6 年	50.26	22.99	8.51	12.83	94.59
第 7 年	51.77	22.99	8.51	13.08	96.35
第 8 年	53.32	22.99	8.51	13.35	98.17
第 9 年	54.92	22.99	8.51	13.61	100.03
第 10 年	56.57	22.99	8.51	13.89	101.96
第 11 年	58.27	22.99	8.51	14.17	103.94
第 12 年	60.02	22.99	8.51	14.46	105.98
第 13 年	61.82	22.99	8.51	14.76	108.08
第 14 年	63.67	22.99	8.51	14.76	109.93
第 15 年	65.58	22.99	8.51	14.76	111.84
第 16 年	67.55	22.99	8.51	14.76	113.81
第 17 年	69.58	22.99	8.51	14.76	115.84
第 18 年	71.67	22.99	8.51	14.76	117.93
第 19 年	73.82	22.99	8.51	14.76	120.08
第 20 年	76.03	22.99	8.51	14.76	122.29
第 21 年	78.31	22.99	8.51	14.76	124.57

项目	人员经费	燃料动力费	维修维护费	其他费用	合计
第 22 年	80.66	22.99	8.51	14.76	126.92
第 23 年	83.08	22.99	8.51	15.05	129.63
第 24 年	85.57	22.99	8.51	15.05	132.12
第 25 年	88.14	22.99	8.51	15.05	134.69
第 26 年	90.78	22.99	8.51	15.05	137.33
第 27 年	93.50	22.99	8.51	15.05	140.05
第 28 年	96.31	22.99	8.51	15.05	142.86
第 29 年	99.20	22.99	8.51	15.05	145.75
第 30 年	102.18	22.99	8.51	15.05	148.73
合计	**1,974.76**	**643.72**	**238.28**	**392.22**	**3,248.98**

（三）相关税费

增值税按综合税率 6%进行计算，城建维护税、教育附加费及地方教育附加费税率分别为 5%、3%及 2%，房产税按照不含税出租收入的 12%计算，企业所得税按 25%计算。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	预期运营成本	预期相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	85.56	62.15	147.71
第 4 年	88.47	74.14	162.61
第 5 年	91.48	112.25	203.73
第 6 年	94.59	140.52	235.11
第 7 年	96.35	144.97	241.32
第 8 年	98.17	149.53	247.70
第 9 年	100.03	154.21	254.24
第 10 年	101.96	158.99	260.95
第 11 年	103.94	163.90	267.84
第 12 年	105.98	168.93	274.91
第 13 年	108.08	172.73	280.81
第 14 年	109.93	172.27	282.20
第 15 年	111.84	171.79	283.63
第 16 年	113.81	171.30	285.11
第 17 年	115.84	170.79	286.63
第 18 年	117.93	170.27	288.20

项目	预期运营成本	预期相关税费	合计
第 19 年	120.08	169.73	289.81
第 20 年	122.29	169.18	291.47
第 21 年	124.57	168.61	293.18
第 22 年	126.92	168.02	294.94
第 23 年	129.63	171.67	301.30
第 24 年	132.12	171.05	303.17
第 25 年	134.69	170.41	305.10
第 26 年	137.33	169.75	307.08
第 27 年	140.05	169.07	309.12
第 28 年	142.86	168.37	311.23
第 29 年	145.75	167.64	313.39
第 30 年	148.73	166.90	315.63
合计	**3,248.98**	**4,389.16**	**7,638.14**

（四）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	一、现金流入	项目活动现金流入	二、现金流出	2.1 项目活动现金流出	2.2 其他融资还本付息	三、现金净流量	四、期末项目累计现金结存额	五、债券本息	六、债券本息覆盖倍数
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	**403.13**	403.13	**147.71**	147.71		**255.42**	**255.42**		
第 4 年	**479.58**	479.58	**162.61**	162.61		**316.97**	**572.39**		
第 5 年	**558.93**	558.93	**203.73**	203.73		**355.20**	**927.59**		
第 6 年	**641.31**	641.31	**235.11**	235.11		**406.20**	**1,333.79**		
第 7 年	**654.13**	654.13	**241.32**	241.32		**412.81**	**1,746.60**		
第 8 年	**667.27**	667.27	**247.70**	247.70		**419.57**	**2,166.17**		
第 9 年	**680.74**	680.74	**254.24**	254.24		**426.50**	**2,592.67**		
第 10 年	**694.55**	694.55	**260.95**	260.95		**433.60**	**3,026.27**	**8,594.25**	**1.39**
第 11 年	**708.70**	708.70	**267.84**	267.84		**440.86**	**3,467.13**		
第 12 年	**723.21**	723.21	**274.91**	274.91		**448.30**	**3,915.43**		
第 13 年	**737.79**	737.79	**280.81**	280.81		**456.98**	**4,372.41**		
第 14 年	**737.79**	737.79	**282.20**	282.20		**455.59**	**4,828.00**		
第 15 年	**737.79**	737.79	**283.63**	283.63		**454.16**	**5,282.15**		
第 16 年	**737.79**	737.79	**285.11**	285.11		**452.68**	**5,734.83**		
第 17 年	**737.79**	737.79	**286.63**	286.63		**451.16**	**6,185.99**		
第 18 年	**737.79**	737.79	**288.20**	288.20		**449.59**	**6,635.58**		

年度	一、现金流入	项目活动现金流入	二、现金流出	2.1 项目活动现金流出	2.2 其他融资还本付息	三、现金净流量	四、期末项目累计现金结存额	五、债券本息	六、债券本息覆盖倍数
第 19 年	**737.79**	737.79	**289.81**	289.81		**447.98**	**7,083.55**		
第 20 年	**737.79**	737.79	**291.47**	291.47		**446.32**	**7,529.87**		
第 21 年	**737.79**	737.79	**293.18**	293.18		**444.61**	**7,974.48**		
第 22 年	**737.79**	737.79	**294.94**	294.94		**442.85**	**8,417.33**		
第 23 年	**752.37**	752.37	**301.30**	301.30		**451.07**	**8,868.40**		
第 24 年	**752.37**	752.37	**303.17**	303.17		**449.20**	**9,317.59**		
第 25 年	**752.37**	752.37	**305.10**	305.10		**447.27**	**9,764.87**		
第 26 年	**752.37**	752.37	**307.08**	307.08		**445.29**	**10,210.16**		
第 27 年	**752.37**	752.37	**309.12**	309.12		**443.25**	**10,653.41**		
第 28 年	**752.37**	752.37	**311.23**	311.23		**441.14**	**11,094.55**		
第 29 年	**752.37**	752.37	**313.39**	313.39		**438.98**	**11,533.53**		
第 30 年	**752.37**	752.37	**315.63**	315.63		**436.74**	**11,970.27**		
第 31 年									

五、综述

经上述测算，在安阳经建投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 11,970.27 万元，偿还债券本息为 8,594.25 万元，本息覆盖倍数为 1.39 倍。预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中安阳市北关区体育公园建设项目中停车场收入，参考安阳经建投资集团有限公司提供的《安阳市北关区体育公园建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的

环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

此件与原件核对无误复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年　八月　二十九

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 王宣稼

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-05-10

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate 410100090036

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2007 年/y 01 月/m 26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

1/1

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中喜（特普）河南分公司
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 /y 8 月 /m 27 日 /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 王先锋
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-01
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412325197812016010



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293484022708629346

证书编号：
No. of Certificate 410100090035

批准注册协会：
Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2007 月/m 11 日/d 26

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=460477841701293

年度检验登记
Annual Renewal Registration

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA

2019年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 2018 月 /m 8 日 /d 27

14

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

15

安阳龙泉花木市场项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2022】第0012号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

安阳龙泉花木市场项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2022】第 0012 号

我们接受安阳市龙安区文化广电体育旅游局的委托，对安阳龙泉花木市场项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。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安阳龙泉花木市场项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概括

根据安阳市龙安区发展和改革委员会出具的《关于安阳龙泉花木市场项目可行性研究报告的批复》（龙发审批[2020]33 号）文件内容及可行性研究报告内容，本项目建设规模及内容如下：

本项目总规划用地面积 201997.60 ㎡（约合 303.00 亩）。

1、地上建筑面积

规划区内总建筑面积约为 78770.0 ㎡，其中，厂房建筑面积 40047 ㎡，专家楼 3600 ㎡，科研楼 7800 ㎡，生活配套服务用房 5000 ㎡，苗木会展中心楼 5530 ㎡，日光温室 4154 ㎡，智能连栋温室 6264 ㎡，附属建筑 1157 ㎡，管理用房 3120 ㎡，综合服务中心 1558 ㎡，卫生间 540 ㎡。

2、水域面积

规划区内水域面积建设 9174.6 ㎡。挖方面积 11009.52m³，填方 2201.9m³，水底防渗 11500 ㎡。

3、绿化面积规划区内绿化种植面积 41739.3 ㎡。

4、种植区规划区种植区域的场地平整 51846.5 ㎡。

5、道路及铺装工程

规划区内铺装面积共计 56585.08 ㎡。其中，主路铺装 12288.00 ㎡，辅路铺装 33910.08 ㎡，地上小型停车车位铺装 7278 ㎡，广场铺装 3109.00 ㎡。

6、景观小品工程

本项目配套 97 个垃圾箱，194 套标识系统,194 套景观灯具，200 个座椅。

7、配套基础设施

本项目配套项目区内的雨污水管网、给水灌溉、照明及亮化工程。配套广播系统2处，监控系统2处，水井3座，污水处理站1座。

（二）项目建设周期

本项目建设周期24个月，开工日期2020年10月1日，预计完工日期2023年4月30日。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资35,398.70万元，其中工程建设费用19,640.35万元，其他费用12,395.48万元，预备费用2,562.87万元，建设期利息800.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资35,398.70万元，其中，财政资金安排18,898.70万元，拟申请专项债券资金16,500.00万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额16,500.00万元，2020年已使用1,000.00万元，2021年已使用3,500.00万元， 2022年计划使用8,500.00万元，2023年计划使用3,500.00万元。

对于2020年8月申请的债券资金1,000.00万元，发行利率3.99%;、2021年5月申请的债券资金3,000.00万元，发行利率3.86%；2021年8月申请使用的债券资金500.00万元，发行利率3.68%，债券期限均为30年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息；

对于2022年及之后计划使用的债券，按照债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，自第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。

自申请之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息金额	应付本息金额
第 1 年		1,000.00		1,000.00	39.90	39.90
第 2 年	1,000.00	3,500.00		4,500.00	174.10	174.10
第 3 年	4,500.00	8,500.00		13,000.00	556.60	556.60
第 4 年	13,000.00	3,500.00		16,500.00	714.10	714.10
第 5 年	16,500.00			16,500.00	714.10	714.10
第 6 年	16,500.00			16,500.00	714.10	714.10
第 7 年	16,500.00			16,500.00	714.10	714.10
第 8 年	16,500.00		85.00	16,415.00	714.10	799.10
第 9 年	16,415.00		120.00	16,295.00	710.28	830.28
第 10 年	16,295.00		120.00	16,175.00	704.88	824.88
第 11 年	16,175.00		120.00	16,055.00	699.48	819.48
第 12 年	16,055.00		120.00	15,935.00	694.08	814.08
第 13 年	15,935.00		205.00	15,730.00	688.68	893.68
第 14 年	15,730.00		240.00	15,490.00	679.45	919.45
第 15 年	15,490.00		240.00	15,250.00	668.65	908.65
第 16 年	15,250.00		240.00	15,010.00	657.85	897.85
第 17 年	15,010.00		240.00	14,770.00	647.05	887.05
第 18 年	14,770.00		240.00	14,530.00	636.25	876.25
第 19 年	14,530.00		240.00	14,290.00	625.45	865.45
第 20 年	14,290.00		240.00	14,050.00	614.65	854.65
第 21 年	14,050.00		240.00	13,810.00	603.85	843.85
第 22 年	13,810.00		240.00	13,570.00	593.05	833.05
第 23 年	13,570.00		495.00	13,075.00	582.25	1,077.25
第 24 年	13,075.00		600.00	12,475.00	559.98	1,159.98
第 25 年	12,475.00		600.00	11,875.00	532.98	1,132.98
第 26 年	11,875.00		600.00	11,275.00	505.98	1,105.98
第 27 年	11,275.00		600.00	10,675.00	478.98	1,078.98
第 28 年	10,675.00		1,025.00	9,650.00	451.98	1,476.98
第 29 年	9,650.00		1,200.00	8,450.00	405.85	1,605.85
第 30 年	8,450.00		2,200.00	6,250.00	351.85	2,551.85

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息金额	应付本息金额
第 31 年	6,250.00		4,700.00	1,550.00	257.95	4,957.95
第 32 年	1,550.00		1,200.00	350.00	69.75	1,269.75
第 33 年	350.00		350.00	-	15.75	365.75
合计		**16,500.00**	**16,500.00**		**17,778.00**	**34,278.00**

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期至 2023 年 4 月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

（二）项目收入

项目建成后主要收入为办公生活用房出租收入、厂房出租收入、物业管理费收入、门票收入、苗木产业出租收入、会展中心出租收入等。收入来源主要有以下几类：

①办公生活用房出租收入

周边城市办公用房出租费用一览表

序号	地段	地铺类型	租金（元/月）	建筑面积（㎡）	单价（元/㎡·月）
长葛市					
1	公务员小区内	临路门面	800	30	27
2	长葛市长社路东段	写字楼	10000	1100	10
3	长葛市葛天路	盛合丽晶写字楼	2460	82	30
4	市中心，黄金地段	宇龙商业广场	2500	130	20
5	新一峰南临	佳美文化广场写字楼	1500	52	30
许昌市					
1	许昌魏都	鼎鑫商务广场	1000	86	
2	许昌魏都	临街	9000	300	30
3	芙蓉湖	许昌 CBD 芙蓉湖元鼎国际	3000	133	22
4	东区高铁站	空港新城第一国际	3480	116	30
5	高铁东站对面	空港新城第一国际	3000	106	29
	安阳市				
1	安阳文峰区	国贸中心 A 座	6000	200	30
2	安阳文峰区	嘉宝广场	2818	87	32.4
3	安阳文峰区	东工路办公楼	900	20	45
4	安阳殷都区	熙城都会	2000	75	26.7

项目建成后预计可出租面积为 16,400.00 平方米，参考上述租赁情况，本项目租金按照 30 元/㎡·月计算；项目运营期第一年负荷率预计为 70%，第二年负荷率预计为 80%，第三年负荷率预计为 90%，第四年负荷率预计为 95%，之后保持 95%不变。

②厂房出租收入

项目建成后预计可出租面积为 40,047.00 平方米，参考上述租赁情况，本项目租金按照 24 元/㎡·月计算；项目运营期第一年负荷率预计为 70%，第二年负荷率预计为 80%，第三年负荷率预计为 90%，第四年负荷率预计为 95%，之后保持 95%不变。

③物业管理费收入

项目建成后，按出租面积 56,447.00 平方米计算物业费。参考《物业管理条例》、《郑州市物业服务收费管理办法》的收费标准，本项目每平方米每月物业费 0.5 元，年 12 个月，项目运营期第一年负荷率预计为

70%，第二年负荷率预计为 80%，第三年负荷率预计为 90%，第四年负荷率预计为 95%，之后保持 95%不变。

郑州市住宅小区物业服务收费政府指导价标准如下（建筑面积、平方米）

收费标准级别 服务项目	一级		二级		三级		四级		五级	
	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层
综合管理服务费	0.14	0.15	0.12	0.13	0.09	0.10	0.06	0.08	0.04	0.06
公共区域秩序维护服务费	0.23	0.51	0.19	0.43	0.16	0.36	0.12	0.29	0.08	0.23
共用部位、共用设施设备日常运行、养护、维修服务费	0.07	0.60	0.06	0.51	0.05	0.43	0.04	0.34	0.02	0.26
公共区域清洁服务	0.20	0.41	0.16	0.36	0.12	0.30	0.09	0.24	0.06	0.18
公共区域绿化养护服务费	0.06	0.06	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03	0.03	0.00	0.00
合计	0.70	1.73	0.58	1.48	0.46	1.23	0.34	0.98	0.20	0.73

④门票收入

本项目预计运行成熟时收取相关门票费用，参照了“相约久久— —景点大全”中的各景区价格，并结合项目实际情况进行定价。从网页显示信息找出鄢陵国际花木市场花博园、郑州市绿博园等收费价格，收集基础资料具体如下：

序号	类型	门票	游览电瓶车	休闲自行车
1	鄢陵国际花木市场花博园	40 元/人	10 元/人	40 元/量辆/小时
2	郑州市绿博园	20 元/人	/	/
3	天津武清绿博园	50 元/人	/	/
4	漳州花博园	10 元/人	/	/
5	湖南省森林植物园	20 元/人	/	/

本项目门票以就近地区为参考指标，考虑项目区周边发展规划为重要指引。预测项目至第 6 年开始收取门票，暂按 20 元/人计入，同时每天游览人次按 100 人计算，同时考虑季节因素，假设有效游览天数为 200 天。

⑤苗木产业出租收入

经调研，安阳市周边花卉市场有鄢陵花木市场、陈砦花木市场、高邑北方花卉、青州花卉、北方国际花卉，其租赁费用如下：

序号	市场名称	规模（亩）	交易额（亿元）	产值（万元/亩）	综合租赁费用（元/亩·年）
1	许昌鄢陵花木	2500	90	36.00	5500
2	郑州陈砦花卉	300	20	66.67	7000
3	河北高邑北方花卉	600	0.25	0.42	5000
4	山东青州花卉	300	18	60.00	7200
5	北方国际花卉	1500	15	10.00	5100

本项目为安阳市政府重点督促项目，并综上结合周边苗木市场产值情况及本项目辐射范围、未来统一化管理，加上前期政府与企业的有效带动，积极培育市场，本项目苗木产销方面将自增不减。因此，本项目苗木水域种植、苗木交易区、苗木储备缓冲区、地被交易区等的管理费用收取 5000 元/亩·年。智能温室管理费用收取 5500 元/亩·年；考虑此后的通货膨胀等因素，本项目运营期内价格每三年上浮 5%；出租率第一年至第四年分别为 70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，之后保持 95.00%不变。

⑥会展中心出租收入

据《2018 年中国展馆经济发展报告》统计，2018 年全国共有 11 个省或直辖市举办展览数量超过 100 个，河南省展览数量 118 个，展览面积约 409.4 万平方米，位居第 7 位。其中，郑州举办次数为 175 次，位居第 4 位。由上可知，河南省仅郑州展馆可保持 14.58 次/月。除郑州展会以外，通过“第一展会网”网站对信阳、三门峡等地的统计可知（如下图所示），目前各市至少可满足一年一次的大型展馆会议。因此，本项目建成后暂按每年举办 2 次大型花木展览活动计入。

最新展会信息 | 2020年展览计划 | 2021年展览计划 | 往年展会回顾

地区	展会名称	展会时间	所属行业
河南	2019第27届信阳茶文化节暨2019信阳茶业博览会	2019年4月28日	食品、饮料、酒
河南	2018第26届信阳茶文化节暨2018信阳茶业博览会	2018年4月28日	食品、饮料、酒
河南	2017年第29届中原畜牧业交易博览会（河南家禽交易会）	2017年9月18日	农、林、牧、渔
河南	2017第二十五届国际茶文化节暨信阳国际茶业博览会	2017年4月28日	食品、饮料、酒

信阳近年展馆统计图

最新展会信息 | 2020年展览计划 | 2021年展览计划 | 往年展会回顾

地区	展会名称	展会时间	所属行业
河南	2018第六届中国特色商品博览交易会暨茶业茶文化展区（三门	2018年5月25日	综合、跨行业类
河南	2016中西部（三门峡）铝工业与机械装备博览会	2016年6月3日	工业、机械、加工
河南	2016第四届中国特色商品博览交易会（三门峡）	2016年5月26日	综合、跨行业类
河南	2016豫陕晋首届春季家居建材博览会-三门峡站	2016年4月9日	建筑、装潢、五金
河南	首届中国·晋陕豫黄河金三角区域绿色节能建筑建材博览会	2015年6月12日	建筑、装潢、五金
河南	2015第四届中国 （三门峡）国际户外休闲产业博览会	2015年5月22日	影视、娱乐、体育

经过以上分析结合现状经验，从一般展馆内布置展位的经验可知，一般展馆建筑面积与摊位、吸引的观展周期人数的关系为“每 4 万平方米会展面积，每次会展可容纳 2000 展位参展商，观展周期人数约 2.8 万人”。因此，本项目会展中心可设摊位约计 277 个。

关于展馆的摊位收费标准，考虑到会展内容种类多样、地域经济差异化，本项目以著有“中国第一展”的广交会（是中国目前历史最长、层次最高、规模最大、商品种类最全、到会客商最多、成交效果最好的综合性国际贸易盛会）作为本项目价格参考来源之一，其价格较为平均且会展包含的种类齐全，具有代表性。

同时参照“万国企业网”近期对“广交会”会展及报价来看，目前各摊位的平均价钱在 4000 元左右，如下：



考虑到本项目地区经济发展及近年布展的类型，本项目中原文博会永久展馆、鹿台阁、博物馆群摊位收费分别取 1500 元/个·次；考虑市场通货膨胀因素，此项收费以每三年 5%上浮；出租率第一年至第四年分别为 70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，之后保持 95.00%不变。

（三）项目成本

该项目成本主要支出有工资福利费、燃料动力费、维修维护费、管理费用、其他费用、项目税费等。

工资福利费：项目运营需要投入一定的管理人员，根据项目规划，项目定员 13 人，其中管理人员 3 人，人均工资按 5000 元/月计算；环卫人员 10 人，人均工资按 3500 元/月。福利费按照工资总额的 14%计算。

燃料动力费：本项目燃料及动力费包含水费、电费（且年均成本用量不计入租赁面积的产耗，该部分费用由商户自行承担）。本项目水费 2.1 元/立方米，电费以 0.56 元计入。则年均燃料即动力费为 5.31 万元。

维修维护费：按照年折旧金额的 2.00%计提。

管理费用：各项管理费用按工资福利费的 5%考虑。

其他费用：包括办公费、差旅费以及办公消耗的水电费等，按照收入的 2.00%计提。

项目税费：主要包括增值税、城建税及附加税、房产税、所得税等，其中出租增值税税率 9%。考虑增值税进项税额对增值税的影响，本项目增值税按照收入的 6%计算，同时按照 12%计算税金及附加；同时考虑折旧摊销等非付现成本对所得税的影响，本项目暂不计算所得税。

增长率：根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，除税费、其他费用外的所有费用按照 3.00%的增长率进行预测，其他费用在达到满负荷时按照 3.00%比例增长。

项目收益预测具体如下所示：

具体项目收益预测情况如下

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期														
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入合计	**1,338.17**	**1,529.32**	**1,760.49**	**1,862.44**	**1,862.44**	**1,862.44**	**1,869.15**	**1,869.15**	**1,869.15**	**1,876.19**	**1,876.19**	**1,876.19**	**1,883.56**	**1,883.56**	**1,883.56**
1、办公生活用房出租	413.28	472.32	531.36	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88
①出租面积（平方米）	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00
②单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2、厂房出租收入	807.35	922.68	1,038.02	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69
①出租面积（平方米）	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00
②单价（元/㎡·月）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
③出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3、物业管理服务费	23.71	27.09	30.48	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17
①收取面积（平方米）	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00
②单价（元/㎡·月）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
③出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4、门票收入	-	-	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
①旅游人次（人）	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
②门票价格（元/人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
③有效天数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

项目	债券存续期														
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
4、苗木产业收费	35.66	40.75	45.84	50.81	50.81	50.81	53.36	53.36	53.36	56.03	56.03	56.03	58.82	58.82	58.82
水域种植/苗木交易等	32.04	36.61	41.19	45.65	45.65	45.65	47.94	47.94	47.94	50.34	50.34	50.34	52.85	52.85	52.85
①可出租亩数（亩）	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53
②单位收费（元/亩·年）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,789.00	5,789.00	5,789.00	6,078.00	6,078.00	6,078.00
智能温室	3.62	4.14	4.65	5.16	5.16	5.16	5.42	5.42	5.42	5.69	5.69	5.69	5.97	5.97	5.97
①可出租亩数（亩）	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40
②单位收费（元/亩·年）	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,775.00	5,775.00	5,775.00	6,064.00	6,064.00	6,064.00	6,367.00	6,367.00	6,367.00	6,685.00	6,685.00	6,685.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5、会展中心出租收入	58.17	66.48	74.79	82.89	82.89	82.89	87.05	87.05	87.05	91.42	91.42	91.42	96.00	96.00	96.00
①摊位数量（个）	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00
②摊位单价（元/个.次）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,654.00	1,654.00	1,654.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,824.00	1,824.00	1,824.00
③会展次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二、项目税费	**84.84**	**96.96**	**111.61**	**118.07**	**118.07**	**118.07**	**118.50**	**118.50**	**118.50**	**118.94**	**118.94**	**118.94**	**119.41**	**119.41**	**119.41**
1、增值税	75.75	86.57	99.65	105.42	105.42	105.42	105.80	105.80	105.80	106.20	106.20	106.20	106.62	106.62	106.62
2、城建税	5.30	6.06	6.98	7.38	7.38	7.38	7.41	7.41	7.41	7.43	7.43	7.43	7.46	7.46	7.46
3、教育费	2.27	2.60	2.99	3.16	3.16	3.16	3.17	3.17	3.17	3.19	3.19	3.19	3.20	3.20	3.20
4、教育费附加	1.52	1.73	1.99	2.11	2.11	2.11	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.13	2.13	2.13
三、支出合计	**137.52**	**144.67**	**152.71**	**158.28**	**163.02**	**167.91**	**172.95**	**178.14**	**183.48**	**188.99**	**194.67**	**200.50**	**206.53**	**212.73**	**219.10**
工资福利费	68.40	70.45	72.56	74.74	76.98	79.29	81.67	84.12	86.64	89.24	91.92	94.68	97.52	100.45	103.46

项目	债券存续期														
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
燃料动力	5.31	5.47	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02
维修维护费	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20	46.56	47.96	49.40	50.88
管理费用	3.42	3.52	3.63	3.74	3.85	3.96	4.08	4.21	4.33	4.46	4.60	4.73	4.88	5.02	5.17
其他费用	26.76	30.59	35.21	37.25	38.37	39.52	40.71	41.93	43.19	44.49	45.82	47.19	48.61	50.07	51.57
四、项目收益	**1,115.81**	**1,287.69**	**1,496.17**	**1,586.09**	**1,581.35**	**1,576.46**	**1,577.70**	**1,572.51**	**1,567.17**	**1,568.26**	**1,562.58**	**1,556.75**	**1,557.62**	**1,551.42**	**1,545.05**

（续）

项目	债券存续期													
	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
一、收入合计	**1,891.29**	**1,891.29**	**1,891.29**	**1,899.43**	**1,899.43**	**1,899.43**	**1,907.98**	**1,907.98**	**1,907.98**	**1,916.97**	**1,916.97**	**1,916.97**	**1,916.97**	**51,865.98**
1、办公生活用房出租	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88	15,438.96
①出租面积（平方米）	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	16,400.00	
②单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
③出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2、厂房出租收入	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	1,095.69	30,160.30
①出租面积（平方米）	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	40,047.00	
②单价（元/㎡·月）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
③出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3、 物业管理服务费	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	32.17	885.53
①收取面积（平方米）	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	56,447.00	

项目	债券存续期													
	第 19 年	**第 20 年**	**第 21 年**	**第 22 年**	**第 23 年**	**第 24 年**	**第 25 年**	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**	合计
	2038 年	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	
②单价（元/㎡·月）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
③出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
4、门票收入	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	1,040.00
①旅游人次（人）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
②门票价格（元/人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
③有效天数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
4、苗木产业收费	61.76	61.76	61.76	64.85	64.85	64.85	68.09	68.09	68.09	71.50	71.50	71.50	71.50	1,649.41
水域种植/苗木交易等	55.49	55.49	55.49	58.27	58.27	58.27	61.18	61.18	61.18	64.24	64.24	64.24	64.24	
①可出租亩数（亩）	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	91.53	
②单位收费（元/亩·年）	6,382.00	6,382.00	6,382.00	6,701.00	6,701.00	6,701.00	7,036.00	7,036.00	7,036.00	7,388.00	7,388.00	7,388.00	7,388.00	
智能温室	6.27	6.27	6.27	6.58	6.58	6.58	6.91	6.91	6.91	7.26	7.26	7.26	7.26	
①可出租亩数（亩）	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	
②单位收费（元/亩·年）	7,019.00	7,019.00	7,019.00	7,370.00	7,370.00	7,370.00	7,739.00	7,739.00	7,739.00	8,126.00	8,126.00	8,126.00	8,126.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
5、会展中心出租收入	100.79	100.79	100.79	105.84	105.84	105.84	111.15	111.15	111.15	116.73	116.73	116.73	116.73	2,691.78
①摊位数量（个）	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	
②摊位单价（元/个.次）	1,915.00	1,915.00	1,915.00	2,011.00	2,011.00	2,011.00	2,112.00	2,112.00	2,112.00	2,218.00	2,218.00	2,218.00	2,218.00	
③会展次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
二、项目税费	**119.89**	**119.89**	**119.89**	**120.42**	**120.42**	**120.42**	**120.96**	**120.96**	**120.96**	**121.54**	**121.54**	**121.54**	**121.54**	**3,288.14**
1、增值税	107.05	107.05	107.05	107.51	107.51	107.51	108.00	108.00	108.00	108.51	108.51	108.51	108.51	

项目	债券存续期													
	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
2、城建税	7.49	7.49	7.49	7.53	7.53	7.53	7.56	7.56	7.56	7.60	7.60	7.60	7.60	
3、教育费	3.21	3.21	3.21	3.23	3.23	3.23	3.24	3.24	3.24	3.26	3.26	3.26	3.26	
4、教育费附加	2.14	2.14	2.14	2.15	2.15	2.15	2.16	2.16	2.16	2.17	2.17	2.17	2.17	
三、项目成本	**225.68**	**231.32**	**237.10**	**243.04**	**249.11**	**255.35**	**261.72**	**268.26**	**274.98**	**281.86**	**288.92**	**296.14**	**303.55**	**6,098.23**
工资福利费	106.56	109.22	111.95	114.75	117.62	120.56	123.57	126.66	129.83	133.08	136.41	139.82	143.32	2,885.47
燃料动力	8.26	8.47	8.68	8.90	9.12	9.35	9.58	9.82	10.07	10.32	10.58	10.84	11.11	223.76
维修维护费	52.41	53.72	55.06	56.44	57.85	59.30	60.78	62.30	63.86	65.46	67.10	68.78	70.50	1,419.10
管理费用	5.33	5.46	5.60	5.74	5.88	6.03	6.18	6.33	6.49	6.65	6.82	6.99	7.17	144.27
其他费用	53.12	54.45	55.81	57.21	58.64	60.11	61.61	63.15	64.73	66.35	68.01	69.71	71.45	1,425.63
四、项目收益	**1,545.72**	**1,540.08**	**1,534.30**	**1,535.97**	**1,529.90**	**1,523.66**	**1,525.30**	**1,518.76**	**1,512.04**	**1,513.57**	**1,506.51**	**1,499.29**	**1,491.88**	**42,479.61**

（四）项目收益

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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为42,479.61万元。

金额单位：人民币万元

年度	债券存续期			
	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
第4年	1,338.17	137.52	84.84	1,115.81
第5年	1,529.32	144.67	96.96	1,287.69
第6年	1,760.49	152.71	111.61	1,496.17
第7年	1,862.44	158.28	118.07	1,586.09
第8年	1,862.44	163.02	118.07	1,581.35
第9年	1,862.44	167.91	118.07	1,576.46
第10年	1,869.15	172.95	118.50	1,577.70
第11年	1,869.15	178.14	118.50	1,572.51
第12年	1,869.15	183.48	118.50	1,567.17
第13年	1,876.19	188.99	118.94	1,568.26
第14年	1,876.19	194.67	118.94	1,562.58
第15年	1,876.19	200.50	118.94	1,556.75
第16年	1,883.56	206.53	119.41	1,557.62
第17年	1,883.56	212.73	119.41	1,551.42
第18年	1,883.56	219.10	119.41	1,545.05
第19年	1,891.29	225.68	119.89	1,545.72
第20年	1,891.29	231.32	119.89	1,540.08
第21年	1,891.29	237.10	119.89	1,534.30
第22年	1,899.43	243.04	120.42	1,535.97
第23年	1,899.43	249.11	120.42	1,529.90
第24年	1,899.43	255.35	120.42	1,523.66
第25年	1,907.98	261.72	120.96	1,525.30
第26年	1,907.98	268.26	120.96	1,518.76
第27年	1,907.98	274.98	120.96	1,512.04

年度	债券存续期			
	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
第 28 年	1,916.97	281.86	121.54	1,513.57
第 29 年	1,916.97	288.92	121.54	1,506.51
第 30 年	1,916.97	296.14	121.54	1,499.29
第 31 年	1,916.97	303.55	121.54	1,491.88
合计	**51,865.98**	**6,098.23**	**3,288.14**	**42,479.61**

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位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，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为 42,479.61 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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		39.90	39.90	-
第 2 年		174.10	174.10	-
第 3 年		556.60	556.60	-
第 4 年		714.10	714.10	1,115.81
第 5 年		714.10	714.10	1,287.69
第 6 年		714.10	714.10	1,496.17
第 7 年		714.10	714.10	1,586.09
第 8 年	85.00	714.10	799.10	1,581.35
第 9 年	120.00	710.28	830.28	1,576.46
第 10 年	120.00	704.88	824.88	1,577.70
第 11 年	120.00	699.48	819.48	1,572.51
第 12 年	120.00	694.08	814.08	1,567.17
第 13 年	205.00	688.68	893.68	1,568.26
第 14 年	240.00	679.45	919.45	1,562.58
第 15 年	240.00	668.65	908.65	1,556.75

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 16 年	240.00	657.85	897.85	1,557.62
第 17 年	240.00	647.05	887.05	1,551.42
第 18 年	240.00	636.25	876.25	1,545.05
第 19 年	240.00	625.45	865.45	1,545.72
第 20 年	240.00	614.65	854.65	1,540.08
第 21 年	240.00	603.85	843.85	1,534.30
第 22 年	240.00	593.05	833.05	1,535.97
第 23 年	495.00	582.25	1,077.25	1,529.90
第 24 年	600.00	559.98	1,159.98	1,523.66
第 25 年	600.00	532.98	1,132.98	1,525.30
第 26 年	600.00	505.98	1,105.98	1,518.76
第 27 年	600.00	478.98	1,078.98	1,512.04
第 28 年	1,025.00	451.98	1,476.98	1,513.57
第 29 年	1,200.00	405.85	1,605.85	1,506.51
第 30 年	2,200.00	351.85	2,551.85	1,499.29
第 31 年	4,700.00	257.95	4,957.95	1,491.88
第 32 年	1,200.00	69.75	1,269.75	-
第 33 年	350.00	15.75	365.75	
合计	**16,500.00**	**17,778.00**	**34,278.00**	**42,479.61**
本息覆盖倍数				**1.24**

五、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 42,479.61 万元，应付债券本金及利息合计 34,278.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为安阳龙泉花木市场项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

二〇二二年二月二十二日

中国注册会计师：

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 914101000967951693

（1—1）

名　　称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	非公司私营企业
营业场所	郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负 责 人	苏子轩
成立日期	2014年03月27日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登 记 机 关

2016年 11 月21 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5003300

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：110001620081
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2006 年 12 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注协会计师协会 CPA 年检专用章

2013 03 25

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 3 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 3 月 5 日
/y /m /d

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 孔建波

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-06-17

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410222197406175 01X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 月 日
/y /m /d

2014 03 23日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 03 30日

年 月 日
/y /m /d

7



姓名 Full name 张莎

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-12-01

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410725198712010820

中国注册会计师协会 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

证书编号：
No. of Certificate 110001620298

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of issuance 年 月 日
2018 y 05 m 18 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

2020年3月30日

年 月 日
y m d

滑县人民医院东院区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090071号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月十二日

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 13
五、经营现金流分析 14
（一）基本假设条件及依据 14
（二）项目运营方案 15
（三）项目运营收入分析 15
（四）项目运营成本分析 17
（五）净收益分析 19
（六）现金流量分析 21
（七）本息覆盖倍数 26
（八）敏感性分析 27
六、总体评价结果 27
七、使用限制 28

滑县人民医院东院区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090071 号

我们接受委托，对滑县人民医院东院区建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解滑县人民医院东院区建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。滑县人民医院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。我们的责任是根据滑县人民医院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滑县人民医院东院区建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 2 月 12 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滑县人民医院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”	指滑县人民医院东院区建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于滑县境内，地块北邻中州大道、东邻锦华路、西邻黄山路、南邻无名路规划为城市卫生医疗用地，总用地面积88,800.00平方米。土地来源为国有划拨。

2.项目参与主体

滑县卫生健康委员会为本项目主管部门，滑县人民医院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	滑县人民医院
统一社会信用代码	12410526417491597L
住所	河南滑县新区文明路南段
负责人	李凤垒
登记机关	滑县事业单位登记管理局

滑县人民医院无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据明科建设咨询有限公司出具的《滑县人民医院东院区建设项目可行性研究报告》以及滑县发展和改革委员会《关于滑县人民医院东院区建设项目可行性研究报告的批复》（滑发改〔2022〕22号）：项目主要建设内容包括：

滑县人民医院东院区规划总用地面积88800.00平方米，越133.20亩。项目总建筑面积120,483.00平方米，其中地上建筑面积113,663.00平方米，主要建设包括门诊楼11856㎡、急诊楼4560㎡、病房楼42150㎡、综合服务楼21784㎡、医技楼32020㎡、风雨廊500㎡、连廊783㎡等；地下建

筑面积 6,820.00 平方米，主要人防地下室（含地下停车为 227 个），相关配药设施包括道路广场 13311 ㎡，非机动车棚 10230 ㎡，室外活动广场 13320 ㎡，以及室外管网工程、充电桩、建筑设备、医疗设备等其他配套工程，项目绿地面积 33744 ㎡、容积率 1.28、建筑密度 10.68%、绿地率 38.00%。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 2 年，开工日期 2022 年 3 月，完工时间 2024 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 87241.66 万元，其中：工程费用为 73301.28 万元（其中：土建工程 48788.21 万元，信息化及智能化系统 8316.12 万元，室外工程 2740.75 万元，设备购置 13456.20 万元），工程建设其他费用为 9786.02 万元，基本预备费为 4154.36 万元。

项目投资估算表如下：

单位：人民币万元

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
	第一部分：工程费用	**42514.62**	**17138.24**	**13648.42**	**13940.38**	**73301.28**	**投资比例 84.02%**		
一	**土建工程**					**48788.21**			
（一）	**门诊楼**					**4528.99**			
1.1	建筑工程	2015.52				2015.52	㎡	11856.00	1700.00
1.2	装饰工程	1304.16				1304.16	㎡	11856.00	1100.00
1.3	给排水工程		189.70			189.70	㎡	11856.00	160.00
1.4	电气工程		237.12			237.12	㎡	11856.00	200.00
1.5	暖通工程		284.54			284.54	㎡	11856.00	240.00
1.6	桩基工程	355.68				355.68	㎡	11856.00	300.00
1.7	消防工程		142.27			142.27	㎡	11856.00	120.00
（二）	**急诊楼**					**1741.92**			
2.1	建筑工程	775.20				775.20	㎡	4560.00	1700.00
2.2	装饰工程	501.60				501.60	㎡	4560.00	1100.00
2.3	给排水工程		72.96			72.96	㎡	4560.00	160.00
2.4	电气工程		91.20			91.20	㎡	4560.00	200.00
2.5	暖通工程		109.44			109.44	㎡	4560.00	240.00
2.6	桩基工程	136.80				136.80	㎡	4560.00	300.00
2.7	消防工程		54.72			54.72	㎡	4560.00	120.00

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
（三）	**医技楼**					**13196.36**			
3.1	建筑工程	6085.70				6085.70	㎡	32030.00	1900.00
3.2	装饰工程	3042.85				3042.85	㎡	32030.00	950.00
3.3	给排水工程		512.48			512.48	㎡	32030.00	160.00
3.4	电气工程		704.66			704.66	㎡	32030.00	220.00
3.5	暖通工程		768.72			768.72	㎡	32030.00	240.00
3.6	桩基工程	1056.99				1056.99	㎡	32030.00	330.00
3.7	基坑支护	640.60				640.60	㎡	32030.00	200.00
3.8	消防工程		384.36			384.36	㎡	32030.00	120.00
（四）	**病房楼**					**16691.40**			
4.1	建筑工程	8008.50				8008.50	㎡	42150.00	1900.00
4.2	装饰工程	3582.75				3582.75	㎡	42150.00	850.00
4.3	给排水工程		674.40			674.40	㎡	42150.00	160.00
4.4	电气工程		843.00			843.00	㎡	42150.00	200.00
4.5	暖通工程		843.00			843.00	㎡	42150.00	200.00
4.6	基坑支护	843.00				843.00	㎡	42150.00	200.00
4.7	桩基工程	1390.95				1390.95	㎡	42150.00	330.00
4.8	消防工程		505.80			505.80	㎡	42150.00	120.00
（五）	**综合服务楼**					**8517.54**			

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
5.1	建筑工程	4138.96				4138.96	㎡	21784.00	1900.00
5.2	装饰工程	1742.72				1742.72	㎡	21784.00	800.00
5.3	给排水工程		348.54			348.54	㎡	21784.00	160.00
5.4	电气工程		435.68			435.68	㎡	21784.00	200.00
5.5	暖通工程		435.68			435.68	㎡	21784.00	200.00
5.6	基坑支护	435.68				435.68	㎡	21784.00	200.00
5.7	桩基工程	718.87				718.87	㎡	21784.00	330.00
5.8	消防工程		261.41			261.41	㎡	21784.00	120.00
（六）	**人防地下室**					**3628.24**			
6.1	建筑工程	2659.80				2659.80	㎡	6820.00	3900.00
6.2	装饰工程	375.10				375.10	㎡	6820.00	550.00
6.3	给排水工程		81.84			81.84	㎡	6820.00	120.00
6.4	电气工程		136.40			136.40	㎡	6820.00	200.00
6.5	暖通工程		163.68			163.68	㎡	6820.00	240.00
6.6	消防工程		75.02			75.02	㎡	6820.00	110.00
6.7	基坑支护	136.40				136.40	㎡	6820.00	200.00
（七）	**其他建筑**					**483.75**			
8.1	风雨廊	110.00				110.00	㎡	500.00	2200.00
8.2	连廊	195.75				195.75	㎡	783.00	2500.00

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
8.3	太平间	126.00				126.00	㎡	300.00	4200.00
8.4	污水处理站	52.00				52.00	㎡	200.00	2600.00
二	**信息化及智能化工程（含综合布线）**					**8316.12**			
1	门诊楼		877.34			877.34	㎡	11856.00	740.00
2	急诊楼		337.44			337.44	㎡	4560.00	740.00
3	医技楼		2370.22			2370.22	㎡	32030.00	740.00
4	病房楼		3119.10			3119.10	㎡	42150.00	740.00
5	综合服务楼		1612.02			1612.02	㎡	21784.00	740.00
三	**室外工程**					**2740.75**			
1	给水管网		26.00			26.00	m	400.00	650.00
2	排水管网		40.00			40.00	m	500.00	800.00
3	雨水管网		242.00			242.00	m	2200.00	1100.00
4	供电管网		120.00			120.00	m	800.00	1500.00
5	燃气管网		37.50			37.50	m	500.00	750.00
5	非机动车棚	301.79				301.79	㎡	10230.00	295.00
6	充电桩			26.00		26.00	套	50.00	5200.00
7	消防水池			54.72		54.72	m3	684.00	800.00
8	道路广场	425.95				425.95	㎡	13311.00	320.00
9	柴油发电机 800kw			72.00		72.00	个	3.00	240000.00

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
10	变电所配电设备			23.00		23.00	套	1.00	230000.00
11	室外活动场地	426.24				426.24	㎡	13320.00	320.00
12	绿化	809.86				809.86	㎡	33744.00	240.00
13	变电所	37.20				37.20	㎡	120.00	3100.00
14	围墙	82.00				82.00	m	1025.00	800.00
15	大门			16.50		16.50	个	3.00	55000.00
四	**设备购置**					**13456.20**			
1	电梯					**2846.20**			
1.1	病床梯			1155.00		1155.00	部	21.00	550000.00
1.2	客梯			1440.00		1440.00	部	36.00	400000.00
1.3	污物梯			60.00		60.00	部	2.00	300000.00
1.4	送餐梯			60.00		60.00	部	2.00	300000.00
1.5	扶梯			72.00		72.00	部	2.00	360000.00
2	1000kVA 变压器			35.20		35.20	个	4.00	88000.00
3	污水处理设备			24.00		24.00	套	2.00	120000.00
4	**医共体主体系统集成**					**1570.00**			
4.1	主机设备			320.00		320.00	台	1.00	3200000.00
4.2	存储与设备备份			240.00		240.00	套	1.00	2400000.00
4.3	网络及安全设备			160.00		160.00	套	1.00	1600000.00

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
4.4	医共体平台			450.00		450.00	套	1.00	4500000.00
4.5	应用集成系统			400.00		400.00	套	1.00	4000000.00
5	**医疗设备**					**9040.00**			
5.1	MR			3000.00		3000.00	台	3.00	10000000
5.2	CT			3500.00		3500.00	台	4.00	8750000
5.3	DSA			1500.00		1500.00	台	2.00	7500000
5.4	彩超			1040.00		1040.00	台	15.00	693333
	第二部分工程建设其他费用				**9786.02**	**9786.02**	投资比例 11.22%		
1	土地购置费				2664.00	2664.00	20 万元/亩		
2	建设单位管理费				726.41	726.41	财建[2016]504 号文		
3	工程设计费				2,099.44	2,099.44	计价格[2002]10 号文		
4	招投标代理服务费				62.20	62.20	发改收费【2011】534 号文		
5	工程监理费				872.29	872.29	豫建监协【2015】19 号		
6	工程保险费				219.90	219.90	工程费用 0.3%计取		
7	工程造价咨询服务费				219.90	219.90	豫发改收费〔2008〕2510 号文		
8	环境影响咨询费				87.96	87.96	发改收费【2011】534 号文		
9	前期工作咨询费				80.63	80.63	计价格〔1999〕1283 号		
10	临时场地准备费				733.01	733.01	工程费用 1%计取		
11	城市基础设施配套费				1,430.40	1,430.40	120 元/平方米		

序号	单位工程名称	估算价值				合计	单位	工程量	单位价值（元）
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其它费用				
12	高可靠性供电费				88.00	88.00	220 元/kVA		
13	桩基检测费				12.45	12.45	500/根		
14	地震安全性评价费				6.85	6.85	按基数计入		
15	特殊设备安全检测费				4.67	4.67	按基数计入		
16	市政管网接口费				100.00	100.00	协议价格		
17	地质勘察费				377.90	377.90	计价格[2002]10 号文		
	第三部分　预备费				**4154.36**	**4154.36**	投资比例 4.76%		
1	基本预备费　5%				4154.36	4154.36			
	工程项目总投资	**42514.62**	**17138.24**	**13648.42**	**13940.38**	**87241.66**			

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	财政预算资金	33,241.66	38.10%
	小计	33,241.66	38.10%
2.债务资金	专项债券资金	54,000.00	61.90%
	小计	54,000.00	61.90%
合计		87,241.66	100.00%

除专项债券及财政资金外，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38.10%，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	第一年	第二年	金额
1.资本金	财政预算资金	16,620.83	16,620.83	33,241.66
	小计	16,620.83	16,620.83	33,241.66
2.债务资金	专项债券资金	27,000.00	27,000.00	54,000.00
	小计	27,000.00	27,000.00	54,000.00
合计		43,620.83	43,620.83	87,241.66
占比		50.00%	50.00%	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 54,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 35,500.00 万元，本次申请使用 18,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00	27,000.00		54,000.00	4.50%	2,430.00	2,430.00
第 3 年	54,000.00			54,000.00	4.50%	2,430.00	2,430.00
第 4 年	54,000.00			54,000.00	4.50%	2,430.00	2,430.00
第 5 年	54,000.00			54,000.00	4.50%	2,430.00	2,430.00
第 6 年	54,000.00		270.00	53,730.00	4.50%	2,430.00	2,700.00
第 7 年	53,730.00		540.00	53,190.00	4.50%	2,417.85	2,957.85
第 8 年	53,190.00		540.00	52,650.00	4.50%	2,393.55	2,933.55
第 9 年	52,650.00		540.00	52,110.00	4.50%	2,369.25	2,909.25
第 10 年	52,110.00		540.00	51,570.00	4.50%	2,344.95	2,884.95
第 11 年	51,570.00		810.00	50,760.00	4.50%	2,320.65	3,130.65
第 12 年	50,760.00		1,080.00	49,680.00	4.50%	2,284.20	3,364.20

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 13 年	49,680.00		1,080.00	48,600.00	4.50%	2,235.60	3,315.60
第 14 年	48,600.00		1,080.00	47,520.00	4.50%	2,187.00	3,267.00
第 15 年	47,520.00		1,080.00	46,440.00	4.50%	2,138.40	3,218.40
第 16 年	46,440.00		1,080.00	45,360.00	4.50%	2,089.80	3,169.80
第 17 年	45,360.00		1,080.00	44,280.00	4.50%	2,041.20	3,121.20
第 18 年	44,280.00		1,080.00	43,200.00	4.50%	1,992.60	3,072.60
第 19 年	43,200.00		1,080.00	42,120.00	4.50%	1,944.00	3,024.00
第 20 年	42,120.00		1,080.00	41,040.00	4.50%	1,895.40	2,975.40
第 21 年	41,040.00		1,890.00	39,150.00	4.50%	1,846.80	3,736.80
第 22 年	39,150.00		2,700.00	36,450.00	4.50%	1,761.75	4,461.75
第 23 年	36,450.00		2,700.00	33,750.00	4.50%	1,640.25	4,340.25
第 24 年	33,750.00		2,700.00	31,050.00	4.50%	1,518.75	4,218.75
第 25 年	31,050.00		2,700.00	28,350.00	4.50%	1,397.25	4,097.25
第 26 年	28,350.00		4,050.00	24,300.00	4.50%	1,275.75	5,325.75
第 27 年	24,300.00		5,400.00	18,900.00	4.50%	1,093.50	6,493.50
第 28 年	18,900.00		5,400.00	13,500.00	4.50%	850.50	6,250.50
第 29 年	13,500.00		5,400.00	8,100.00	4.50%	607.50	6,007.50
第 30 年	8,100.00		5,400.00	2,700.00	4.50%	364.50	5,764.50
第 31 年	2,700.00		2,700.00		4.50%	121.50	2,821.50
合计		54,000.00	54,000.00			56,497.50	110,497.50

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 30 年，建设 2 年，2022 年 3 月开工，完工日期为 2024 年 2 月。项目建设期间，医院不受影响正常营业，故本项目运营期为债券存续期第 1 年至第 30 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为滑县卫生健康委员会，项目资产登记单位为滑县人民医院。滑县人民医院为滑县卫生健康委员会举办的事业单位，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，滑县人民医院根据项目施工进度向滑县卫生健康委员会、滑县财政局申请资金使用，审批通过后，由滑县财政局将对应金额的债券资金拨付至滑县人民医院，再由滑县人民医院支付至项目施工单位。

项目运营期内，滑县卫生健康委员会负责督促滑县人民医院将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以医院的住院及门诊收入作为债券还款资金来源。

根据滑县人民医院 2019 年-2021 年的财务数据明细如下：

项目	基础数据			平均值	平均增长率
	2019 年度	2020 年度	2021 年度		
一、收入合计	59,650.31	58,003.39	63,895.42	60,516.37	
1、门诊收入（万元）	17,310.33	17,839.05	20,556.26		
年门诊人次	793,343	780,098	1,133,142		
日均门诊人次	2,174	2,137	3,104	2,472	21.77%
人均收费（元/次）	218.19	228.68	181.41	209.43	-7.93%
2、住院收入（万元）	42,339.98	40,164.34	43,339.16		
实际占用总床日数	587,495	550,681	566,514		
平均每天使用床位	1,610	1,509	1,552	1,557	-1.70%
平均开放床位数	1500	1600	1600		
床位使用率	107.31%	94.30%	97.01%	100.00%	-4.62%
每床位日收费（元/日）	720.69	729.36	765.01	738.35	3.05%

根据院 2019 年-2021 年医院基础数据、近三年度基础数据平均值及平均增长率，以医院近三年度的平均值作为基础数据，按照基本假设条件及依据对未来医院的收益状况进行预测，如下表所示：

项目	基础数据	近三平均增长率	预测增长率	满负荷
日均门诊人次	2,472	21.77%	3.00%	3500
人均收费（元/次）	209.43	-7.93%	不予增长	
平均每天使用床位	1,557	-1.70%	1.50%	1,920
每床位日收费（元/日）	738.35	3.05%	2.50%	

（1）门诊收入

门诊收入的计算公式如下：

门诊收入=日均门诊人次×人均收费×365

日均门诊人次以 2,472 为基数进行预测，平均每年度增长率为 3%，增长至 3500 人次/日后保持不变。人均门诊费用收费标准以 209.43 为基数进行预测，根据近三年度历史数据的增长情况，预测期内，不予增长。

（2）住院收入

住院收入的计算公式如下：

住院收入=平均每天使用床位×每床位日收费×365

本项目建成后，新增床位数为 800 张，根据医院近三度床位平均使用

率为100%，增长率虽然为负增长，考虑到项目建成后医疗环境的改善，和未来就医需求的增加，医院未来30年内，平均每天使用床位按照1.5%缓慢增长，床位使用率达到80%后保持不变。考虑到通货膨胀和消费水平的提升，每床位日收费以738.35元为基数进行预测，平均每年度增长率为2.50%，每床位日收费增长至900元/床后保持不变。

（四）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含人员经费、卫生材料费、药品费及其它费用。

根据滑县人民医院2019年-2021年财务报表数据，得出2019年-2021年成本费用，具体情况如下：

项目	基础数据			平均值	成本收入占比
	2019年	2020年	2021年		
1.人员经费	18,962.46	19,316.43	20,662.57	19,647.15	32.47%
2.卫生材料费	11,729.98	11,393.12	12,260.42	11,794.51	19.49%
3.药品费	19,832.43	18,640.82	20,161.79	19,545.01	32.30%
4.其他费用	5,089.11	5,180.43	6,459.19	5,576.24	9.21%
收支比	93.23%	94.01%	93.19%	93.47%	

（1）人员经费、卫生材料费、药品费及其它费用

近三年度门诊与住院平均收入合计为60,516.37万元，根据近三年度的历史数据可知，成本与收入的占比维持在93.47%左右，预测期内，以各项费用近三年度的平均值与近三年平均收入的比例进行测算，各项费用占比如下：人员经费32.47%、卫生材料费19.49%、药品费32.30%、其他费用9.21%。

（2）税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2019〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，

因此本项目免征增值税；

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（3）其他融资还本付息

序号	债权人	还本方式	本金	利率	年利息	开始日	到期日
1	滑县人民医院医疗设备购置及建设项目（设备购置和房屋建设）	到期还本	2,000.00	3.28%	65.6	2019/8	2030/1/2
2	滑县人民医院县域医疗中心建设项目（医疗设备购置）	到期还本	12,100.00	3.38%	408.98	2020/2	2029/8/22
合计			14,100.00		474.58		

其他融资还本付息情况如下：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
本金							2,000.00	12,100.00
利息	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	408.98
合计	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	2,474.58	12,508.98

（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	第 11 年
一、项目收入											
1、门诊收入	19,462.12	20,043.08	20,646.97	21,266.15	21,900.62	22,558.02	23,238.35	23,933.97	24,652.53	25,394.02	26,158.44
每天门诊人次	2,546	2,622	2,701	2,782	2,865	2,951	3,040	3,131	3,225	3,322	3,422
人均收费	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43
2 住院收入	43,645.23	45,415.89	47,247.62	49,142.87	51,134.03	53,193.44	55,356.40	57,618.90	58,473.00	59,359.95	60,246.90
实际占用总床日数	576,700	585,460	594,220	602,980	612,105	621,230	630,720	640,210	649,700	659,555	669,410
每天使用床位	1,580	1,604	1,628	1,652	1,677	1,702	1,728	1,754	1,780	1,807	1,834
编制床位数	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
床位使用率	65.83%	66.83%	67.83%	68.83%	69.88%	70.92%	72.00%	73.08%	74.17%	75.29%	76.42%
每床日收费	756.81	775.73	795.12	815.00	835.38	856.26	877.67	900.00	900.00	900.00	900.00
收入合计	63,107.35	65,458.97	67,894.59	70,409.02	73,034.65	75,751.46	78,594.75	81,552.87	83,125.53	84,753.97	86,405.34
二、项目支出											
人员经费	20,488.33	21,251.81	22,042.55	22,858.88	23,711.32	24,593.35	25,516.45	26,476.83	26,987.40	27,516.09	28,052.22
卫生材料费	12,299.49	12,757.81	13,232.51	13,722.57	14,234.30	14,763.80	15,317.95	15,894.48	16,200.99	16,518.37	16,840.21
药品费用	20,381.82	21,141.32	21,927.96	22,740.05	23,588.05	24,465.50	25,383.80	26,339.18	26,847.10	27,373.04	27,906.39
其他费用	5,814.98	6,031.67	6,256.10	6,487.79	6,729.73	6,980.07	7,242.06	7,514.63	7,659.55	7,809.60	7,961.76
其他融资还本付息	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	2,474.58	12,508.98			
支出合计	59,459.20	61,657.19	63,933.70	66,283.87	68,737.98	71,277.30	75,934.84	88,734.10	77,695.04	79,217.10	80,760.58

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	第 11 年
三、项目收益	3,648.15	3,801.78	3,960.89	4,125.15	4,296.67	4,474.16	2,659.91	-7,181.23	5,430.49	5,536.87	5,644.76

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一、项目收入											
1、门诊收入	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68
每天门诊人次	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
人均收费	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43
2 住院收入	61,166.70	62,086.50	63,006.30	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00
实际占用总床日数	679,630	689,850	700,070	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800
每天使用床位	1,862	1,890	1,918	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920
编制床位数	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
床位使用率	77.58%	78.75%	79.92%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
每床日收费	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
收入合计	87,921.38	88,841.18	89,760.98	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68
二、项目支出											
人员经费	28,544.42	28,843.04	29,141.66	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99
卫生材料费	17,135.69	17,314.95	17,494.22	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03
药品费用	28,396.02	28,693.09	28,990.16	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38
其他费用	8,101.46	8,186.21	8,270.96	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02
其他融资还本付息											
支出合计	82,177.59	83,037.29	83,897.00	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
三、项目收益	5,743.79	5,803.89	5,863.98	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26

续表

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一、项目收入										
1、门诊收入	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	26,754.68	784,347.87
每天门诊人次	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	
人均收费	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	209.43	
2 住院收入	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	63,072.00	1,839,317.73
实际占用总床日数	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	700,800	
每天使用床位	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	
编制床位数	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
床位使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
每床日收费	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
收入合计	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	2,623,665.60
二、项目支出										
人员经费	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	29,162.99	851,795.18
卫生材料费	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	17,507.03	511,346.85
药品费用	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	29,011.38	847,366.94
其他费用	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	8,277.02	241,755.91
其他融资还本付息										17,831.04
支出合计	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	2,470,095.92

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
三、项目收益	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	153,569.68

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,623,665.60	63,107.35	65,458.97	67,894.59	70,409.02	73,034.65	75,751.46	78,594.75	81,552.87	83,125.53
经营活动支出（含税费）	2,470,095.92	59,459.20	61,657.19	63,933.70	66,283.87	68,737.98	71,277.30	75,934.84	88,734.10	77,695.04
经营活动产生的现金净额	153,569.68	3,648.15	3,801.78	3,960.89	4,125.15	4,296.67	4,474.16	2,659.91	-7,181.23	5,430.49
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	87,241.66	43,620.83	43,620.83							
投资活动产生的现金净额	-87,241.66	-43,620.83	-43,620.83							
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金	33,241.66	16,620.83	16,620.83							
自有资金结余	54,000.00	27,000.00	27,000.00							
银行借款										
偿还债券本金	54,000.00						270.00	540.00	540.00	540.00

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
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	56,497.50	1,215.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,417.85	2,393.55	2,369.25
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-23,255.84	42,405.83	41,190.83	-2,430.00	-2,430.00	-2,430.00	-2,700.00	-2,957.85	-2,933.55	-2,909.25
四、净现金流量	43,072.18	2,433.15	1,371.78	1,530.89	1,695.15	1,866.67	1,774.16	-297.94	-10,114.78	2,521.24
五、累计现金流量	40,025.42	2,433.15	3,804.93	5,335.82	7,030.97	8,897.64	10,671.80	10,373.86	259.08	2,780.32

续表

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	84,753.97	86,405.34	87,921.38	88,841.18	89,760.98	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68
经营活动支出（含税费）	79,217.10	80,760.58	82,177.59	83,037.29	83,897.00	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42
经营活动产生的现金净额	5,536.87	5,644.76	5,743.79	5,803.89	5,863.98	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、筹资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
自有资金结余											
银行借款											
偿还债券本金	540.00	810.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	2,344.95	2,320.65	2,284.20	2,235.60	2,187.00	2,138.40	2,089.80	2,041.20	1,992.60	1,944.00	1,895.40
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-2,884.95	-3,130.65	-3,364.20	-3,315.60	-3,267.00	-3,218.40	-3,169.80	-3,121.20	-3,072.60	-3,024.00	-2,975.40
四、净现金流量	2,651.92	2,514.11	2,379.59	2,488.29	2,596.98	2,649.86	2,698.46	2,747.06	2,795.66	2,844.26	2,892.86
五、累计现金流量	5,432.24	7,946.35	10,325.94	12,814.23	15,411.21	18,061.07	20,759.53	23,506.59	26,302.25	29,146.51	32,039.37

续表

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68	89,826.68
经营活动支出（含税费）	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42	83,958.42
经营活动产生的现金净额	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26	5,868.26
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、筹资活动产生的											

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
现金											
财政资金											
债券资金											
自有资金结余											
银行借款											
偿还债券本金	1,890.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	4,050.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	2,700.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	1,846.80	1,761.75	1,640.25	1,518.75	1,397.25	1,275.75	1,093.50	850.50	607.50	364.50	121.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-3,736.80	-4,461.75	-4,340.25	-4,218.75	-4,097.25	-5,325.75	-6,493.50	-6,250.50	-6,007.50	-5,764.50	-2,821.50
四、净现金流量	2,131.46	1,406.51	1,528.01	1,649.51	1,771.01	542.51	-625.24	-382.24	-139.24	103.76	3,046.76
五、累计现金流量	34,170.83	35,577.34	37,105.35	38,754.86	40,525.87	41,068.38	40,443.14	40,060.90	39,921.66	40,025.42	43,072.18

（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 153,569.68 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.39。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,215.00	1,215.00	3,648.15
第 2 年		2,430.00	2,430.00	3,801.78
第 3 年		2,430.00	2,430.00	3,960.89
第 4 年		2,430.00	2,430.00	4,125.15
第 5 年		2,430.00	2,430.00	4,296.67
第 6 年	270.00	2,430.00	2,700.00	4,474.16
第 7 年	540.00	2,417.85	2,957.85	2,659.91
第 8 年	540.00	2,393.55	2,933.55	-7,181.23
第 9 年	540.00	2,369.25	2,909.25	5,430.49
第 10 年	540.00	2,344.95	2,884.95	5,536.87
第 11 年	810.00	2,320.65	3,130.65	5,644.76
第 12 年	1,080.00	2,284.20	3,364.20	5,743.79
第 13 年	1,080.00	2,235.60	3,315.60	5,803.89
第 14 年	1,080.00	2,187.00	3,267.00	5,863.98
第 15 年	1,080.00	2,138.40	3,218.40	5,868.26
第 16 年	1,080.00	2,089.80	3,169.80	5,868.26
第 17 年	1,080.00	2,041.20	3,121.20	5,868.26
第 18 年	1,080.00	1,992.60	3,072.60	5,868.26
第 19 年	1,080.00	1,944.00	3,024.00	5,868.26
第 20 年	1,080.00	1,895.40	2,975.40	5,868.26
第 21 年	1,890.00	1,846.80	3,736.80	5,868.26
第 22 年	2,700.00	1,761.75	4,461.75	5,868.26
第 23 年	2,700.00	1,640.25	4,340.25	5,868.26
第 24 年	2,700.00	1,518.75	4,218.75	5,868.26

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	2,700.00	1,397.25	4,097.25	5,868.26
第 26 年	4,050.00	1,275.75	5,325.75	5,868.26
第 27 年	5,400.00	1,093.50	6,493.50	5,868.26
第 28 年	5,400.00	850.50	6,250.50	5,868.26
第 29 年	5,400.00	607.50	6,007.50	5,868.26
第 30 年	5,400.00	364.50	5,764.50	5,868.26
第 31 年	2,700.00	121.50	2,821.50	5,868.26
合计	54,000.00	56,497.50	110,497.50	153,569.68
本息覆盖倍数	1.39			

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

当项目收益、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	收益下降 5%	利率上升 5%
债券本金	27,000.00	27,000.00	27,000.00
债券本息合计	110,497.50	110,497.50	113,322.38
项目收益	153,569.68	145,891.20	153,569.68
覆盖倍数	1.39	1.32	1.36

六、总体评价结果

经测算，在滑县人民医院东院区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 153,569.68 万元，应付债券本金及利息合计 110,497.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为

1.39 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，为滑县人民医院东院区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 08 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-05-12

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410703198405123034

内黄县人民医院急危重症
医疗养老综合病房楼建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091988 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月二十五日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
（四）债券资金使用合规性 9
（五）项目主体及运作模式 9
四、应付债券本息情况 10
五、经营现金流分析 12
（一）基本假设条件及依据 14
（二）项目运营收入分析 15
（三）项目运营成本分析 16
（四）净收益分析 20
（五）现金流分析 21
（六）本息覆盖倍数 28
六、总体评价结果 29
七、使用限制 29

内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091988 号

我们接受委托，对内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。内黄县人民医院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。我们的责任是根据内黄县人民医院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内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，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 11 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从内黄县人民医院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”	指内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另作解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头作出的）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、信息和数据是内黄县人民医院提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于内黄县人民路西段路北（人民医院院内），内黄县城颛顼大道东侧，纬一路南侧，人民路北侧，新华街西侧；此地块为内黄县规划的医疗卫生用地。

2.项目参与主体

本项目主管部门为内黄县卫生健康委员会，债券资金申请单位为内黄县人民医院，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。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	内黄县人民医院
统一社会信用代码	1241052741752714X3
机构性质	事业单位
法定代表人	付保恩
机构地址	内黄县人民路西段北侧
赋码机关	内黄县事业单位登记管理局

内黄县人民医院具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依

法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模及内容

项目主要建设内容包括：新建设的内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼规划建筑面积为 75,948.00 ㎡，其中，地上建筑面积为 52,416.00 ㎡，地下建筑面积为 23,532.00 ㎡。拟建层数为地上 16 层、地下 2 层。急危重症医疗养老综合病房楼主要建设内容包括急危重症、医疗养老、康复大厅及康复病房、内科病房以及业务管理办公用房等构成以及室外配套道路广场、绿化、停车场、污水处理、垃圾收集等。

（二）项目建设周期

本工程计划施工总工期为 36 个月。计划开工时间 2023 年 1 月，竣工时间为 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 52,989.18 万元，其中工程费用 46,053.67 万元，工程建设其他费用 3,010.39 万元，预备费 3,925.12 万元。

总投资估算表：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	建安工程	设备购置费	其他费用	合计	建筑指标		
						单位	数量	技术指标
一	工程费用	37,429.67	8,624.00		46,053.67			
1	病房楼	24,776.81	6,974.00		31,750.81	m^2	52,416.00	6,057.00
1.1	土建工程	9,959.04			9,959.04	m^2	52,416.00	1,900.00
1.2	装饰装修工程	6,814.08			6,814.08	m^2	52,416.00	1,300.00
1.3	重点科室装修及净化	1,290.40	1,290.40		2,580.80	m^2	5,161.60	5,000.00
1.4	给排水消防系统	1,059.14	453.00		1,512.14	m^2	47,254.40	320.00
1.5	通风空调系统	1,689.99	909.00		2,598.99	m^2	47,254.40	550.00
1.6	强电系统	1,528.11	1,000.00		2,528.11	m^2	47,254.40	535.00
1.7	弱电及智能化系统	1,191.16	510.00		1,701.16	m^2	47,254.40	360.00
1.8	消防自动报警系统	281.66	120.00		401.66	m^2	47,254.40	85.00
1.9	动力工程	278.04	100.00		378.04	m^2	47,254.40	80.00
1.10	抗震支吊架系统	448.92			448.92	m^2	47,254.40	95.00
1.11	电梯		1,241.60		1,241.60	部	14	886,857.00
①	病人梯		894.00		894.00	部	10	894,000.00
②	医护梯		178.80		178.80	部	2	894,000.00

序号	工程及费用名称	建安工程	设备购置费	其他费用	合计	建筑指标		
						单位	数量	技术指标
③	污梯		168.80		168.80	部	2	844,000.00
1.12	标识标牌系统	236.27			236.27	m^2	47,254.40	50.00
1.13	物流传输系统		1,350.00		1,350.00	点	30	450,000.00
2	地下工程	11,756.62	850.00		12,606.62	m^2	23,532.00	5,357.00
2.1	基坑支护降水	520.00			520.00	m^2	6,500.00	800.00
2.2	土建工程	8,000.88			8,000.88	m^2	23,532.00	3,400.00
2.3	装饰装修工程	1,294.26			1,294.26	m^2	23,532.00	550.00
2.4	给排水消防系统	426.83	185.00		611.83	m^2	23,532.00	260.00
2.5	通风空调系统	578.62	245.00		823.62	m^2	23,532.00	350.00
2.6	强电系统	473.02	280.00		753.02	m^2	23,532.00	320.00
2.7	弱电系统	133.26	55.00		188.26	m^2	23,532.00	80.00
2.8	动力系统	82.66	35.00		117.66	m^2	23,532.00	50.00
2.9	消防自动报警系统	129.43	50.00		179.43	m^2	23,532.00	55.00
2.10	抗震支吊架系统	117.66			117.66	m^2	23,532.00	50.00
3	院区工程	896.24	800.00		1,696.24			
3.1	景观、绿化	319.55			319.55	m^2	9,130.00	350.00
3.2	道路广场	100.45			100.45	m^2	3,139.00	320.00
3.3	场区管线工程	318.99			318.99	m^2	12,269.00	260.00

序号	工程及费用名称	建安工程	设备购置费	其他费用	合计	建筑指标		
						单位	数量	技术指标
3.4	变配电设备		800.00		800.00			
3.5	夜景亮化系统	157.25			157.25	m^2	52,416.00	30.00
二	其他费用			3,010.39	3,010.39			
1	建设单位管理费			401.43	401.43			
2	施工监理服务费			452.51	452.51			
3	设计费			1,160.03	1,160.03			
4	施工图审查费			58.00	58.00			
5	工程造价咨询费			221.06	221.06			
6	地质勘探费			5.27	5.27			
7	城市基础设施配套费			288.60	288.60			
8	招标代理服务费			55.41	55.41			
9	前期工作咨询费			70.36	70.36			
10	环境评价报告费			10.00	10.00			
11	地震安全性评价费			11.39	11.39			
12	场地准备及临时设施费			138.16	138.16			
13	工程保险费			138.16	138.16			
三	预备费			3,925.12	3,925.12			
	基本预备费			3,925.12	3,925.12			

序号	工程及费用名称	建安工程	设备购置费	其他费用	合计	建筑指标		
						单位	数量	技术指标
四	建设投资	37,429.67	8,624.00	6,935.52	52,989.18	m^2	75,948.00	6,977.00

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2023 年 1-12 月	2024 年	2025 年 1-12 月	合计	占比
1	财政预算资金	3,000.00	3,000.00	3,989.18	9,989.18	18.85%
2	专项债券资金	43,000.00			43,000.00	81.15%
合计		443,000.00	3,000.00	3,989.18	52,989.18	100.00%
占比		86.81%	5.66%	7.53%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内黄县人民医院，主管部门为内黄县卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内黄县人民医院，项目建设及运营单位均为内黄县人民医院。

关于项目债券资金使用，由内黄县人民医院按照建设进度，向当

地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由内黄县人民医院负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由内黄县人民医院根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由内黄县人民医院负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

1.本项目计划申请使用债券资金总额 43,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 43,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		43,000.00		43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 2 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 3 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 4 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 5 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 6 年	43,000.00		430.00	42,570.00	4.50%	1,935.00	2,365.00
第 7 年	42,570.00		430.00	42,140.00	4.50%	1,915.65	2,345.65
第 8 年	42,140.00		430.00	41,710.00	4.50%	1,896.30	2,326.30
第 9 年	41,710.00		430.00	41,280.00	4.50%	1,876.95	2,306.95
第 10 年	41,280.00		430.00	40,850.00	4.50%	1,857.60	2,287.60
第 11 年	40,850.00		860.00	39,990.00	4.50%	1,838.25	2,698.25
第 12 年	39,990.00		860.00	39,130.00	4.50%	1,799.55	2,659.55
第 13 年	39,130.00		860.00	38,270.00	4.50%	1,760.85	2,620.85
第 14 年	38,270.00		860.00	37,410.00	4.50%	1,722.15	2,582.15
第 15 年	37,410.00		860.00	36,550.00	4.50%	1,683.45	2,543.45
第 16 年	36,550.00		860.00	35,690.00	4.50%	1,644.75	2,504.75
第 17 年	35,690.00		860.00	34,830.00	4.50%	1,606.05	2,466.05
第 18 年	34,830.00		860.00	33,970.00	4.50%	1,567.35	2,427.35
第 19 年	33,970.00		860.00	33,110.00	4.50%	1,528.65	2,388.65
第 20 年	33,110.00		860.00	32,250.00	4.50%	1,489.95	2,349.95
第 21 年	32,250.00		2,150.00	30,100.00	4.50%	1,451.25	3,601.25
第 22 年	30,100.00		2,150.00	27,950.00	4.50%	1,354.50	3,504.50
第 23 年	27,950.00		2,150.00	25,800.00	4.50%	1,257.75	3,407.75
第 24 年	25,800.00		2,150.00	23,650.00	4.50%	1,161.00	3,311.00
第 25 年	23,650.00		2,150.00	21,500.00	4.50%	1,064.25	3,214.25
第 26 年	21,500.00		4,300.00	17,200.00	4.50%	967.50	5,267.50
第 27 年	17,200.00		4,300.00	12,900.00	4.50%	774.00	5,074.00
第 28 年	12,900.00		4,300.00	8,600.00	4.50%	580.50	4,880.50
第 29 年	8,600.00		4,300.00	4,300.00	4.50%	387.00	4,687.00
第 30 年	4,300.00		4,300.00		4.50%	193.50	4,493.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
合计		43,000.00	43,000.00			44,988.75	87,988.75

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.其他融资还本付息

内黄县人民医院在《2022 年河南省专项债券六十九期（社会事业专项债）》（内黄县人民医院县域医疗中心能力提升项目），2022 年 10 月 28 日发行专项债 6,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.98%，付息日为每年的 4 月 29 日和 10 月 29 日。

在本项目债券存续期内，其他项目已使用债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		6,000.00		6,000.00	2.98%	178.80	178.80
第 2 年	6,000.00			6,000.00	2.98%	178.80	178.80
第 3 年	6,000.00			6,000.00	2.98%	178.80	178.80
第 4 年	6,000.00			6,000.00	2.98%	178.80	178.80
第 5 年	6,000.00			6,000.00	2.98%	178.80	178.80
第 6 年	6,000.00		300.00	5,700.00	2.98%	178.80	478.80
第 7 年	5,700.00		300.00	5,400.00	2.98%	169.86	469.86
第 8 年	5,400.00		300.00	5,100.00	2.98%	160.92	460.92
第 9 年	5,100.00		300.00	4,800.00	2.98%	151.98	451.98
第 10 年	4,800.00		300.00	4,500.00	2.98%	143.04	443.04
第 11 年	4,500.00		900.00	3,600.00	2.98%	134.10	1,034.10
第 12 年	3,600.00		900.00	2,700.00	2.98%	107.28	1,007.28
第 13 年	2,700.00		900.00	1,800.00	2.98%	80.46	980.46
第 14 年	1,800.00		900.00	900.00	2.98%	53.64	953.64
第 15 年	900.00		900.00		2.98%	26.82	926.82
合计		6,000.00	6,000.00			2,100.90	8,100.90

此外，内黄县人民医院于内黄县人民医院综合病房楼（妇儿综合

楼）中计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。其中：于《2020 年河南省专项债券八期（社会事业专项债）》已发行专项债 5,000.00 万元，发行利率为 3.38%，于《2022 年河南省专项债券四期（社会事业专项债）》已发行专项债 3,000.00 万元，发行利率为 3.06%。

《2020 年河南省专项债券八期（社会事业专项债）》已发行专项债 5,000.00 万元还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 3 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.38%	169.00	169.00
第 10 年	5,000.00		5,000.00		3.38%	169.00	5,169.00
合计			5,000.00			1,352.00	6,352.00

《2022 年河南省专项债券四期（社会事业专项债）》已发行专项债 3,000.00 万元还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	3.06%	91.80	91.80
第 2 年	3,000.00			3,000.00	3.06%	91.80	91.80
第 3 年	3,000.00			3,000.00	3.06%	91.80	91.80
第 4 年	3,000.00		360.00	2,640.00	3.06%	91.80	451.80
第 5 年	2,640.00		360.00	2,280.00	3.06%	80.78	440.78
第 6 年	2,280.00		360.00	1,920.00	3.06%	69.77	429.77
第 7 年	1,920.00		480.00	1,440.00	3.06%	58.75	538.75

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	1,440.00		480.00	960.00	3.06%	44.06	524.06
第 9 年	960.00		480.00	480.00	3.06%	29.38	509.38
第 10 年	480.00		480.00		3.06%	14.69	494.69
合计		3,000.00	3,000.00			664.63	3,664.63

内黄县人民医院于《2019 年河南省专项债券二十二期（社会事业专项债）》（2019 年安阳市内黄县人民医院医用设备购置项目）2019 年 8 月 22 日发行专项债 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.31%，付息日为每年的 8 月 23 日。债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	2,000.00			2,000.00	3.31%	66.20	66.20
第 5 年	2,000.00			2,000.00	3.31%	66.20	66.20
第 6 年	2,000.00			2,000.00	3.31%	66.20	66.20
第 7 年	2,000.00		2,000.00		3.31%	66.20	2,066.20
合计			2,000.00			264.80	2,264.80

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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 36 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	门诊楼	门诊收入	998,303.68	49.40%
2	病房楼	住院收入	1,022,707.34	50.60%
合计			**2,021,011.02**	**100.00%**

本项目收入主要来自于门诊收入以及住院收入。根据医院近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年平均增长率	预期增长率
	2019 年	2020 年	2021 年		
收入合计	23,758.98	24,419.37	26,972.31		
1.门诊收入（万元）（③*④）	7,195.93	7,006.93	9,153.77		
①天数	365	365	365		
②每天门诊人次	1,329	1,165	1,410	4.34%	4.20%
③每年门诊人次（①*②）	485,018	425,372	514,546		
④人均收费（元/人次）	148.36	164.72	177.90	9.51%	7.00%
2.住院收入（③*④）	16,563.04	17,412.43	17,818.53		
①天数	365	365	365		

项目	基础数据			近三年平均增长率	预期增长率
	2019 年	2020 年	2021 年		
②每天使用床位	689	607	627	-4.30%	0.00%
③实际占用床位数（①*②）	251,580	221,552	228,936		
④每床位日收费	658.36	785.93	778.32	9.20%	7.80%

（1）门诊收入

①门诊人均收费：

根据内黄县人民医院 2019 年至 2021 年的数据分析，每门诊人次平均收费的平均增长率 9.51%。根据合理性和谨慎性原则，假设未来期间 2021 年的人均收费为预测的基数，按照 7.00%的增长率增长，增长到 400.00 元/人次不再增长。

②平均每天门诊人次：

根据内黄县人民医院 2019 年至 2021 年的数据分析，每天门诊人次近三年增长率为 4.34%。根据合理性和谨慎性原则，假设未来期间 2021 年的人均收费为预测的基数，按照 4.20%的增长率增长，增长到 3,000 人次不再增长。

（2）住院收入

①平均每天使用床位数：

根据内黄县人民医院 2019 年至 2021 年的数据分析，平均每天使用床位数近三年增长率为-4.30%，近三年平均使用床位数 641 张，根据合理性和谨慎性原则，假设未来期间本项目预测期在使用床位 640 张的基础上不考虑增长。

②每床日平均收费：

根据内黄县人民医院 2019 年至 2021 年的数据分析，每床日平均

收费近三年增长率为 9.20%。根据合理性和谨慎性原则，假设未来期间 2021 年的人均收费为预测的基数，按照 7.80%的增长率增长，增长至 1,590.00 元/床/日不再增长。

（三）项目运营成本分析

本项目主要成本为运营成本和税费，运营成本包括人员费用、商品和服务费、其他费用和其他融资成本。根据医院近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

（1）运营成本

根据医院近三年各项支出的历史数据，预测其未来增长率，如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年占收入平均比例	预测期占比
	2019 年	2020 年	2021 年		
支出合计	21,478.72	22,946.72	25,595.24		
1.人员费用	6,930.89	7,717.75	9,174.06	31.70%	31.70%
2.商品和服务费	14,341.47	15,192.59	16,304.06	60.99%	60.99%
3.其它费用	206.36	36.37	117.12	0.48%	0.48%

基于以上数据分析，本项目各项预测假设如下：

①人员费用

内黄县人民医院 2019 年至 2021 年三年的人员费用占当期医疗收入的平均比重 31.70%。根据谨慎性原则，我们假设未来运营期间人员费用占当期医疗收入的比重为 31.70%。

②商品和服务费

内黄县人民医院 2019 年至 2021 年三年的商品和服务费占当期医疗收入的平均比重 60.99%。根据谨慎性原则，假设未来运营期间商品

和服务费占当期医疗收入的比重为60.99%。

③其他费用

内黄县人民医院其他费用包括管理费用、无法预计的费用等，2019年至2021年三年的其他费用占当期医疗收入的平均比重0.48%。根据谨慎性原则，假设未来运营期间其他费用占当期医疗收入的比重为0.48%。

④其他融资成本

项目运营期间，本单位需偿还银行贷款本金及利息共计998.81万元，具体内容统计如下：

序号	银行	借款期限	金额	余额	年利率	还本方式
1	建设银行	2012-2026年	3,000.00万元	912.00万元	4.90%	半年还一次本

（2）税费支出

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税；

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利

性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（四）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**营业收入**	**2,021,011.02**	**29,788.78**	**32,489.13**	**35,440.52**	**38,672.92**	**42,212.49**	**46,088.97**	**50,334.14**	**54,983.32**	**60,074.67**	**64,273.23**
1	门诊收入	998,303.68	10,189.04	11,360.71	12,664.05	14,119.92	15,744.44	17,556.37	19,576.03	21,826.14	24,331.30	27,130.83
	①天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天门诊人次		1469	1531	1595	1662	1732	1805	1881	1960	2042	2128
	③平均每年门诊人次		536,265	558,815	582,175	606,630	632,180	658,825	686,565	715,400	745,330	776,720
	④每门诊人次平均收费（元/人次）		190.00	203.30	217.53	232.76	249.05	266.48	285.13	305.09	326.45	349.30
2	住院收入	1,022,707.34	19,599.74	21,128.42	22,776.47	24,553.00	26,468.05	28,532.60	30,758.11	33,157.18	35,743.37	37,142.40
	①天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天使用床位		640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
	③平均每年占用床位		233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	④每床位日平均收费		839.03	904.47	975.02	1,051.07	1,133.05	1,221.43	1,316.70	1,419.40	1,530.11	1,590.00
二	**成本支出**	**1,884,051.56**	**28,020.64**	**30,525.29**	**33,275.21**	**36,259.59**	**39,330.96**	**42,942.82**	**46,898.21**	**51,230.02**	**55,973.83**	**59,885.78**
1	工资及福利费	640,659.01	9,443.02	10,299.03	11,234.62	12,259.29	13,381.33	14,610.17	15,955.89	17,429.67	19,043.63	20,374.57
2	商品和服务费	1,232,715.47	18,169.66	19,816.74	21,616.94	23,588.54	25,747.50	28,111.96	30,701.30	33,537.07	36,642.54	39,203.45
3	其他费用	9,677.28	142.64	155.57	169.70	185.18	202.13	220.69	241.02	263.28	287.66	307.76
4	其他融资成本	999.81	265.32	253.95	253.95	226.58						
三	**净收益**	**136,959.46**	**1,768.14**	**1,963.84**	**2,165.31**	**2,413.33**	**2,881.53**	**3,146.15**	**3,435.93**	**3,753.30**	**4,100.84**	**4,387.45**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**67,386.44**	**70,860.81**	**72,284.60**	**73,759.20**	**75,292.20**	**76,898.20**	**78,562.60**	**80,300.00**	**80,942.40**	**80,942.40**
1	门诊收入	30,244.04	33,718.41	35,142.20	36,616.80	38,149.80	39,755.80	41,420.20	43,157.60	43,800.00	43,800.00
	①天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天门诊人次	2217	2310	2407	2508	2613	2723	2837	2956	3000	3000
	③平均每年门诊人次	809,205	843,150	878,555	915,420	953,745	993,895	1,035,505	1,078,940	1,095,000	1,095,000
	④每门诊人次平均收费	373.75	399.91	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2	住院收入	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40
	①天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天使用床位	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
	③平均每年占用床位	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	④每床位日平均收费	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
二	**成本支出**	**62,786.47**	**66,023.68**	**67,350.28**	**68,724.21**	**70,152.56**	**71,648.93**	**73,199.72**	**74,818.52**	**75,417.07**	**75,417.07**
1	工资及福利费	21,361.45	22,462.83	22,914.17	23,381.61	23,867.57	24,376.67	24,904.29	25,455.04	25,658.68	25,658.68
2	卫生材料费	41,102.35	43,221.54	44,089.99	44,989.42	45,924.47	46,904.05	47,919.25	48,978.98	49,370.81	49,370.81
3	商品和服务费	322.67	339.31	346.12	353.18	360.52	368.21	376.18	384.50	387.58	387.58
4	其他融资成本										
四	**净收益**	**4,599.97**	**4,837.13**	**4,934.32**	**5,034.99**	**5,139.64**	**5,249.27**	**5,362.88**	**5,481.48**	**5,525.33**	**5,525.33**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**	**80,942.40**
1	门诊收入	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00	43,800.00
	①天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天门诊人次	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	③平均每年门诊人次	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000	1,095,000
	④每门诊人次平均收费	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2	住院收入	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40	37,142.40
	①天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	②平均每天使用床位	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
	③平均每年占用床位	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600	233,600

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	④每床位日平均收费	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
二	**成本支出**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**	**75,417.07**
1	工资及福利费	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68	25,658.68
2	卫生材料费	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81	49,370.81
3	商品和服务费	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58	387.58
4	其他融资成本										
四	**净收益**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**经营活动产生的现金**								
	经营活动现金流入	2,021,011.02	29,788.78	32,489.13	35,440.52	38,672.92	42,212.49	46,088.97	50,334.14
	经营活动现金流出	1,884,051.56	28,020.64	30,525.29	33,275.21	36,259.59	39,330.96	42,942.82	46,898.21
	经营活动产生的现金净额	**136,959.46**	**1,768.14**	**1,963.84**	**2,165.31**	**2,413.33**	**2,881.53**	**3,146.15**	**3,435.93**
二	**投资活动产生的现金**								

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	建设成本支出	52,989.18	46,000.00	3,000.00	3,989.18				
	投资活动产生的现金净额	**-52,989.18**	**-46,000.00**	**-3,000.00**	**-3,989.18**				
三	**筹资活动产生的现金**								
	财政资金	9,989.18	3,000.00	3,000.00	3,989.18				
	债券资金	43,000.00	43,000.00						
	银行借款								
	偿还债券本金	59,000.00					2,720.00	1,090.00	1,210.00
	偿还银行借款本金								
	支付运营期债券利息	42,585.28				2,440.80	2,429.78	2,418.77	2,379.46
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-48,596.10	46,000.00	3,000.00	3,989.18	-2,440.80	-5,149.78	-3,508.77	-3,589.46
四	**净现金流量**	**35,374.18**	**1,768.14**	**1,963.84**	**2,165.31**	**-27.47**	**-2,268.25**	**-362.62**	**-153.53**
五	**累计现金流量**	**35,374.18**	**1,768.14**	**3,731.98**	**5,897.29**	**5,869.82**	**3,601.57**	**3,238.95**	**3,085.42**

（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**经营活动产生的现金**								
	经营活动现金流入	54,983.32	60,074.67	64,273.23	67,386.44	70,860.81	72,284.60	73,759.20	75,292.20
	经营活动现金流出	51,230.02	55,973.83	59,885.78	62,786.47	66,023.68	67,350.28	68,724.21	70,152.56
	经营活动产生的现金净额	**3,753.30**	**4,100.84**	**4,387.45**	**4,599.97**	**4,837.13**	**4,934.32**	**5,034.99**	**5,139.64**

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
二	**投资活动产生的现金**								
	建设成本支出								
	投资活动产生的现金净额								
三	**筹资活动产生的现金**								
	财政资金								
	债券资金								
	银行借款								
	偿还债券本金	1,210.00	1,210.00	6,210.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00
	偿还银行借款本金								
	支付运营期债券利息	2,270.28	2,227.31	2,184.33	1,972.35	1,906.83	1,841.31	1,775.79	1,710.27
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-3,480.28	-3,437.31	-8,394.33	-3,732.35	-3,666.83	-3,601.31	-3,535.79	-3,470.27
四	**净现金流量**	**273.02**	**663.53**	**-4,006.88**	**867.62**	**1,170.30**	**1,333.01**	**1,499.20**	**1,669.37**
五	**累计现金流量**	**3,358.43**	**4,021.97**	**15.09**	**882.71**	**2,053.01**	**3,386.02**	**4,885.22**	**6,554.59**

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	**经营活动产生的现金**								
	经营活动现金流入	76,898.20	78,562.60	80,300.00	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40
	经营活动现金流出	71,648.93	73,199.72	74,818.52	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	经营活动产生的现金净额	**5,249.27**	**5,362.88**	**5,481.48**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**
二	**投资活动产生的现金**								
	建设成本支出								
	投资活动产生的现金净额								
三	**筹资活动产生的现金**								
	财政资金								
	债券资金								
	银行借款								
	偿还债券本金	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00
	偿还银行借款本金								
	支付运营期债券利息	1,644.75	1,606.05	1,567.35	1,528.65	1,489.95	1,451.25	1,354.50	1,257.75
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-2,504.75	-2,466.05	-2,427.35	-2,388.65	-2,349.95	-3,601.25	-3,504.50	-3,407.75
四	**净现金流量**	**2,744.52**	**2,896.83**	**3,054.13**	**3,136.68**	**3,175.38**	**1,924.08**	**2,020.83**	**2,117.58**
五	**累计现金流量**	**9,299.11**	**12,195.94**	**15,250.07**	**18,386.75**	**21,562.13**	**23,486.21**	**25,507.04**	**27,624.62**

（续）

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**经营活动产生的现金**							
	经营活动现金流入	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40	80,942.40

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	经营活动现金流出	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07	75,417.07
	经营活动产生的现金净额	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**	**5,525.33**
二	**二、投资活动产生的现金**							
	建设成本支出							
	投资活动产生的现金净额							
三	**三、筹资活动产生的现金**							
	财政资金							
	债券资金							
	银行借款							
	偿还债券本金	2,150.00	2,150.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00
	偿还银行借款本金							
	支付运营期债券利息	1,161.00	1,064.25	967.50	774.00	580.50	387.00	193.50
	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	-3,311.00	-3,214.25	-5,267.50	-5,074.00	-4,880.50	-4,687.00	-4,493.50
四	**净现金流量**	**2,214.33**	**2,311.08**	**257.83**	**451.33**	**644.83**	**838.33**	**1,031.83**
五	**累计现金流量**	**29,838.95**	**32,150.03**	**32,407.86**	**32,859.19**	**33,504.02**	**34,342.35**	**35,374.18**

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,935.00	1,935.00	1,768.14
第 2 年		1,935.00	1,935.00	1,963.84
第 3 年		1,935.00	1,935.00	2,165.31
第 4 年		1,935.00	1,935.00	2,413.33
第 5 年		1,935.00	1,935.00	2,881.53
第 6 年	430.00	1,935.00	2,365.00	3,146.15
第 7 年	430.00	1,915.65	2,345.65	3,435.93
第 8 年	430.00	1,896.30	2,326.30	3,753.30
第 9 年	430.00	1,876.95	2,306.95	4,100.84
第 10 年	430.00	1,857.60	2,287.60	4,387.45
第 11 年	860.00	1,838.25	2,698.25	4,599.97
第 12 年	860.00	1,799.55	2,659.55	4,837.13
第 13 年	860.00	1,760.85	2,620.85	4,934.32
第 14 年	860.00	1,722.15	2,582.15	5,034.99
第 15 年	860.00	1,683.45	2,543.45	5,139.64
第 16 年	860.00	1,644.75	2,504.75	5,249.27
第 17 年	860.00	1,606.05	2,466.05	5,362.88
第 18 年	860.00	1,567.35	2,427.35	5,481.48
第 19 年	860.00	1,528.65	2,388.65	5,525.33
第 20 年	860.00	1,489.95	2,349.95	5,525.33
第 21 年	2,150.00	1,451.25	3,601.25	5,525.33
第 22 年	2,150.00	1,354.50	3,504.50	5,525.33
第 23 年	2,150.00	1,257.75	3,407.75	5,525.33

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	2,150.00	1,161.00	3,311.00	5,525.33
第 25 年	2,150.00	1,064.25	3,214.25	5,525.33
第 26 年	4,300.00	967.50	5,267.50	5,525.33
第 27 年	4,300.00	774.00	5,074.00	5,525.33
第 28 年	4,300.00	580.50	4,880.50	5,525.33
第 29 年	4,300.00	387.00	4,687.00	5,525.33
第 30 年	4,300.00	193.50	4,493.50	5,525.33
小计	43,000.00	44,988.75	87,988.75	136,959.46
应付债券 1	6,000.00	2,100.90	8,100.90	
应付债券 2	5,000.00	1,352.00	6,352.00	
应付债券 3	3,000.00	664.63	3,664.63	
应付债券 4	2,000.00	264.80	2,264.80	
合计	59,000.00	49,371.08	108,371.08	136,959.46
本息覆盖倍数	1.26			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为内黄县人民医院急危重症医疗养老综合病房楼建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年/y 07 月/m 03 日/d
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：罗川
性别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1990-11-03
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：411526199011032913

林州市弘儒文化综合展示服务项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第1016号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明.....3
一、项目概述.....3
（一）项目背景.....3
（二）基本情况.....6
1. 项目主体.....6
2. 项目运营模式.....6
3. 项目性质.....7
4. 项目建设地址.....7
5. 项目建设内容及规模.....7
6. 项目建设期.....8
（三）项目概况.....8
1. 项目手续办理情况.....8
2. 项目主管部门责任.....8
3. 项目投资估算.....9
二、评估分析.....11
（一）项目事前绩效评估.....11
（二）资金充足性.....12
1. 资金来源.....12
2. 资本金安排.....13
3. 融资计划.....13
4. 应付本息情况.....13
5. 项目收益与融资平衡测算.....14
（三）资金稳定性.....25
三、总体评估.....26

林州市弘儒文化综合展示服务项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第1016号

我们接受委托作为林州市弘儒文化综合展示服务项目的审计机构，对林州市弘儒文化综合展示服务项目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》，林州市振林街道办事处对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有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。

本专项评价供林州市弘儒文化综合展示服务项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，林州市弘儒文化综合展示服务项目现金流入预测表公允的反映了林州市弘儒文化综合展示服务项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《林州市弘儒文化综合展示服务项目可行性研究报告》和《林州市弘儒文化综合展示服务项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《林州市弘儒文化综合展示服务项目可行性研究报告》和《林州市弘儒文化综合展示服务项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月二十七日

林州市弘儒文化综合展示服务项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

近年来，我国城镇随着经济社会的飞速发展和人民群众生活水平的日益提高，大众对精神生活提出了更高的要求。近年来，我国城镇随着经济社会的飞速发展和人民群众生活水平的日益提高，大众对精神生活提出了更高的要求。因此，有了各式各样的文化交流中心、广场、展示展览中心等。

文化综合展示服务中心的建设要像物质一样能存在于人们头脑之中，也就是说人们参观之后能形成和保留对其印象，而这些印象的形成取决于文化综合展示服务中心的活动、风格、形象。成功的文化综合展示服务中心应是革新和创意的地方，在设计和欣赏方面经常是超时代的，并且这些超时代理念被带入文化综合展示服务中心的建筑设计、内部装饰、甚至重要街道和空间的照明等方面。

文化综合展示服务中心应刺激新的理念，成为新产品和新机会能得以开拓、努力尝试的地方。因此，文化综合展示服务中心意义方面的特征体现在具有历史和发展意义、形象及知识性、环境意识等方面。

文化综合展示服务中心基本的前提是文化生产与消费活动的呈现，文化产业的核心内容是创意，而创意灵感的获得往往来自于与其他同行相互接触的刺激，在众多的活动中特别是多样化文化聚会地点的出现，通常能充分提供人们之间的相互交流以获取灵感。

本项目建设以“传统特色文化+多元服务”模式为框架，依托原有紫光斋文化综合展示服务中心，此区域文化底蕴深厚，文化氛围浓郁，利于开发特色文化产业。

文化综合展示服务中心使本地乡镇企业的产品从广播电视报刊上走

到人们的前面，亲切自然，真实可信。企业借助文化形式宣传经营理念和产品优势是投资少、见效快、易于被群众接受的方式。从文化综合展示服务中心活动来看，企业文化逐渐从不引人注意的角落走向众人瞩目的前台，成为受群众欢迎的热点。随着文化综合展示服务中心的日趋多元化、经常化，政府职能部门将逐渐退出，在没有行政干预的情况下，企业文化将更加生动活跃、丰富多彩，成为文化综合展示服务中心发展的核心，履行文化传播的社会责任。

文化旅游，是旅游产业的重要要素，既不是一种产品，又与旅游文化大不相同，所谓文化旅游，关键在文化，旅游只是形式。文化旅游之“文化”应解释为对旅游之效用及旅游之目的所作的定性，它的出现与游客需求的转变密切相关。因此，较为流行的定义是“那些以人文资源为主要内容的旅游活动，包括历史遗迹、建筑、民族艺术和民俗、宗教等方面，通过旅游实现感知、了解、体察人类文化具体内容之目的的行为过程”。还有说法认为文化旅游属于专项旅游的一种，是集政治、经济、教育、科技等于一体的大旅游活动，是以旅游经营者创造的观赏对象和休闲娱乐方式为消费内容，使旅游者获得富有文化内涵和深度参与体验的旅游活动的集合。

文化旅游产业，是文化旅游内容的产业化、商业化、规模化，是与文化旅游活动相关的产品生产与经营的产业化。文化旅游产业主要是由人文旅游资源所开发出来的旅游产业，是为满足人们的文化旅游消费需求而产生的一部分旅游产业。它不仅仅是“食、住、行、游、购、娱”各方面相关产业的结合，还联系着文化产业，内容更丰富，涉及面更广，其目的就是提高人们的旅游质量。

文化综合展示服务中心区，是市场经济条件下文化旅游建设的新形态和“文化旅游生产力”的重要组成部分，是在文化产业领域的一种积极探索，以文化为主题的都市体验式休闲消费区，具有完整的管理体系

和管辖区域。

林州市已经实现了从旅游过境地、观光目的地到度假、生活体验地的转变。明确提出，立足建设“世界人文山水城市”长远目标，奋力开启新时代富美林州、幸福家园新篇章。林州要建设三省交界区域中心城市，除经济硬实力外，更重要的是靠文化软实力，没有文化的城市是一座没有品味的城市，红旗渠精神、扁担精神、谷文昌精神等这些文化品牌转化为文化实力，必须要有像文化综合展示服务中心这样的平台建设做支撑。而且，当前林州市需要加快民生公益性事业的建设，高品质的文化综合展示服务中心正是广大群众追求美好生活的重要组成部分。

推动文化事业和文化产业发展，满足人民过上美好生活的新期待，必须提供丰富的精神食粮。林州市弘儒文化综合展示服务项目的建设，是为了加强和完善城市文化基础设施，是市政治、经济、文化协调和谐发展所进行的建设项目，肩负着改善全市人民文化生活条件和提升全市文化水准的双重功能和任务，对全面提升城市形象将起到重要作用，并且此项目尽快实施也是民心所向，项目的实施，可以为当地带来较多的社会就业机会，其中直接就业机会就包括项目建设期间施工人员、技术人员，项目运营期间的运营服务人员，间接就业机会包括项目建成后将带来当地的饮食、接待、服务等方面的就业岗位，有力促进当地经济的发展，解决当地剩余劳动力的转移。

文化综合展示服务中心建成后，将涵盖集书法、绘画、古玩、雕刻、戏曲、全民健身以及文化艺术交流为一体的多功能文化内容。是林州未来一处综合性文化活动场所。项目建成后将实现资源共享，中心将面向公众组织开展公益文化讲座、文化展览、文化活动等公益文化服务，为进一步推动林州文化旅游产业，振兴林州经济，提高人民群众业余文化生活水平贡献力量。这里环境舒适优雅，既可修身养性、也可以陶冶情操，是一个休闲学习的好去处。其他人群都可以来此查询资料，掌握知

识，学习技术，了解地方文化，为周围人群文化生活学习提供了方便。项目建成后将是人民群众提高生活情趣、寻求精神乐趣的一个新空间，也是提升城市文化品位的一个新亮点，必将得到区域居民的极大欢迎。

（二）基本情况

1.项目主体

林州市弘儒文化综合展示服务项目主管单位是林州市振林街道办事处。林州市振林街道办事处为债券资金申请单位和项目资产登记单位，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：

项目单位情况简介

统一社会信用代码	11410581747405903W
机　构　名　称	林州市振林街道办事处
机　构　性　质	机关
机　构　地　址	林州市人民街西一巷8号
负　　责　　人	索军亮

林州市振林街道办事处系依法设立并有效存续的机关单位，具备建设本项目的主体资格，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2.项目运营模式

本项目建设、运营单位为林州市振林街道办事处。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

待项目竣工后，运营单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中

提取足额的运营结余资金，交到地方政府的基金账户，然后由地方财政按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

3.项目的性质

林州市弘儒文化综合展示服务项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

4.项目建设地点

本项目建设地点位于林州市振林街道刘家街马家庄自然村南、天平大道与王相路交叉口东北角。

5.项目建设内容及规模

本项目总占地面积14500㎡（约22亩），根据《林州市城市总体规划（2012-2030）》，该地块为文化设施用地。总建筑面积19209㎡，主要建设内容为：

（1）新建6栋4层书法书画展示中心，占地面积约3918㎡，建筑面积约13629㎡，一层层高5m，二至四层层高4m，建筑主体高度17m。

（2）书法书画展示中心3#楼1层东南角设公共厕所102㎡，垃圾收集站120㎡。

（3）新建3层古玩根雕展示中心占地面积约1860㎡，建筑面积约5580㎡，建筑一层层高5m，二至三层层高4m，建筑主体高度13m。

（4）两栋古玩根雕展示中心之间拟建露天文化舞台一座，长10m，宽8m，台面高度0.9m，建筑面积80㎡。

（5）服务中心内新建道路宽度不低于4m的消防车道，占地面积约3842㎡。

（6）服务中心西南两侧新建机动车停车场面积约1200㎡，布置停车位77个；新建地下停车场8000㎡，层高3.9m，布置停车位131个，进出口布置在广场入口处；地上地下停车场共布置机动车停车位208个，设置充电桩80个；广场南侧新建非机动车停车场面积约600㎡，布置非机动车停车位520个；

（7）建筑周围及文化交流和健身广场内设置绿化带约3000㎡；

（8）建设配套电力、给排水、雨水排水、消防等基础设施。

文化综合展示服务中心建成后，将涵盖集书法、绘画、古玩、雕刻、戏曲、全民健身以及文化艺术交流为一体的多功能文化内容。是林州未来一处综合性文化活动场所。为进一步推动林州文化旅游产业，振兴林州经济，提高人民群众业余文化生活水平贡献力量。

6.项目建设期

本项目计划建设工期为24个月，自2023年1月至2024年12月，为加快建设进度，缩短工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉。

（三）项目概况

1.项目手续办理情况

根据林州市弘儒文化综合展示服务项目的前期筹备进展情况，该项目已经取得以下审批手续：

林州市发展和改革委员会《关于林州市弘儒文化综合展示服务项目可行性研究报告的批复》（林发改〔2022〕184号）。

2.主管部门责任

项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项

债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按实施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。

主管部门的责任主要体现在以下几个阶段：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求，根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理和使用，做好项目对应资产的管理等工作。对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3.项目投资估算

本项目投资估算范围为林州市弘儒文化综合展示服务项目。投资估算费用包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

本项目计划总投资13,347.00万元，其中：工程费用11,398.05万元，工程建设其他费用670.52万元，预备费603.43万元，建设期利息675.00万元。项目工程投资估算见下附表1：

表1：　　项目总投资估算表

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单价

一	工程费用	**8600.74**	**1749.71**	**947.6**	**100**	**11398.05**			
1	书法书画展示中心	4170.47	735.97			4906.44	㎡	13629	3600
2	古玩根雕展示中心	1707.48	301.32			2008.8	㎡	5580	3600
3	书法书画展示中心电梯		30	120		150	部	6	250000
4	古玩根雕展示中心扶梯		14.4	57.6		72	部	4	180000
5	地下停车场	2448	432			2880	㎡	8000	3600
6	地上停车场	38.4				38.4	㎡	1200	320
7	充电桩			720		720	个	80	90000
8	舞台	5.44	0.96			6.4	㎡	80	800
9	道路及硬化	122.94				122.944	㎡	3842	320
10	广场绿化	108				108	㎡	3000	360
11	展厅智能化系统				100	100	套	1	1000000
12	配套设施			50		50	项	1	500000
13	室外配套工程		**235.06**			**235.06**	㎡	**8642**	
13.1	给排水工程		56.17			56.17	㎡	8642	65
13.2	消防工程		62.22			62.22	㎡	8642	72
13.3	通信工程		30.25			30.25	㎡	8642	35
13.4	室外强电		86.42			86.42	㎡	8642	100
二	其他费用				**670.52**	**670.52**			
1	前期咨询费				20.52	20.52			
2	建设单位管理费				68.39	68.39			
3	城市配套基础设施建设费				192.09	192.09	㎡	19209	100
4	招标代理费				39.89	39.89			
5	工程勘察费				34.19	34.19			
6	设计费				79.79	79.79			
7	监理费				85.49	85.49			

8	环境影响评价费				17.10	17.10			
9	造价咨询费				74.09	74.09			
10	工程保险费				34.19	34.19			
11	人防易地建设费				23.05	23.05	㎡	1152.54	200
12	水土保持费				1.74	1.74	㎡	14500	1.2
	第一、二部分费用合计	**8600.74**	**1749.71**	**947.6**	**770.52**	**12068.57**			
三	预备费				**603.43**	**603.43**			
四	工程投资					**12672**			
五	建设期利息					**675.00**			
六	总投资					**13347.00**			

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种;根据财政局公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对林州市弘儒文化综合展示服务项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善；

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性；

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（二）资金充足性

1.资金来源

林州市弘儒文化综合展示服务项目总投资13,347.00万元，资金来

源为专项债券资金和财政配套资金。其中：计划申请使用债券资金总额10,000.00万元，占项目投资总额的74.92%;财政配套资金3,347.00万元，占项目投资总额的25.08%。

2.资本金安排

本项目计划使用财政配套资金3,347.00万元作为项目资本金，占总投资的25.08%。其中675.00万元用于支付建设期债券利息，而2,672.00万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息和发行费用由资本金支付。

3.融资计划

本项目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74.92%。专项债券拟在2023年申请使用5,000.00万元，2024年申请使用5,000.00万元，本次申请使用5,000.00万元，除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4.应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额10,000.00万元。债券期限为30年，债券利率按4.50%进行财务测算。从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。

债券存续期间各年应还本付息情况详见表2:

表2: **各年应还本付息情况表** 单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期还本	期末本金	应付利息	本息合计
第1年	0.00	5000.00		5000.00	225.00	225.00
第2年	5000.00	5000.00		10000.00	450.00	450.00
第3年	10000.00			10000.00	450.00	450.00
第4年	10000.00			10000.00	450.00	450.00
第5年	10000.00			10000.00	450.00	450.00
第6年	10000.00		50.00	9950.00	450.00	500.00
第7年	9950.00		100.00	9850.00	447.75	547.75
第8年	9850.00		100.00	9750.00	443.25	543.25
第9年	9750.00		100.00	9650.00	438.75	538.75
第10年	9650.00		100.00	9550.00	434.25	534.25

第 11 年	9550.00		150.00	9400.00	429.75	579.75
第 12 年	9400.00		200.00	9200.00	423.00	623.00
第 13 年	9200.00		200.00	9000.00	414.00	614.00
第 14 年	9000.00		200.00	8800.00	405.00	605.00
第 15 年	8800.00		200.00	8600.00	396.00	596.00
第 16 年	8600.00		200.00	8400.00	387.00	587.00
第 17 年	8400.00		200.00	8200.00	378.00	578.00
第 18 年	8200.00		200.00	8000.00	369.00	569.00
第 19 年	8000.00		200.00	7800.00	360.00	560.00
第 20 年	7800.00		200.00	7600.00	351.00	551.00
第 21 年	7600.00		350.00	7250.00	342.00	692.00
第 22 年	7250.00		500.00	6750.00	326.25	826.25
第 23 年	6750.00		500.00	6250.00	303.75	803.75
第 24 年	6250.00		500.00	5750.00	281.25	781.25
第 25 年	5750.00		500.00	5250.00	258.75	758.75
第 26 年	5250.00		750.00	4500.00	236.25	986.25
第 27 年	4500.00		1000.00	3500.00	202.50	1202.50
第 28 年	3500.00		1000.00	2500.00	157.50	1157.50
第 29 年	2500.00		1000.00	1500.00	112.50	1112.50
第 30 年	1500.00		1000.00	500.00	67.50	1067.50
第 31 年	500.00		500.00	0.00	22.50	522.50
合计	/	/	**10000.00**	/	**10462.50**	**20462.50**

5.项目收益与融资平衡测算

（1）收入来源

本项目收入来源主要为展示中心出租收入、停车场收入、充电桩服务费收入等。

（2）收入预测

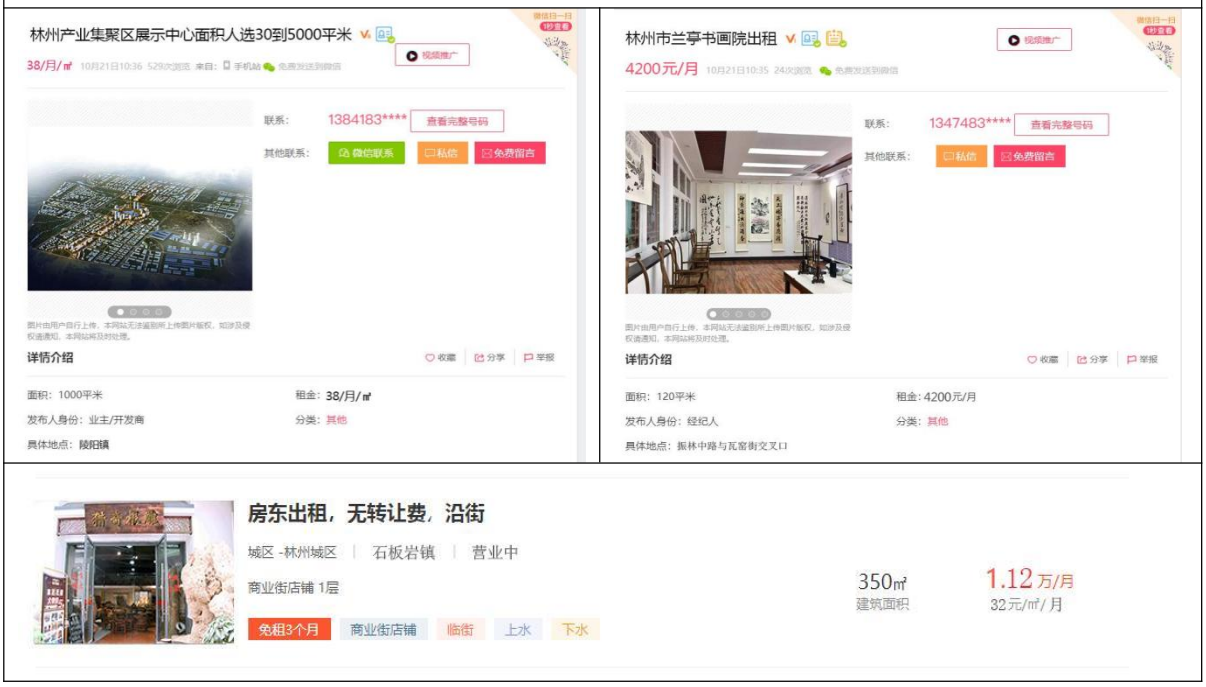
① 展示中心（含书法书画展示中心和古玩根雕展示中心）出租收入预测基础及假设条件

展示中心出租收入包含书法书画展示中心和古玩根雕展示中心，书法书画展示中心建筑面积为 13629 ㎡,古玩根雕展示中心建筑面积为 5580 ㎡，合计可出租建筑面积为 19209 ㎡。经查询，周边同类市场租赁价格收费情况如下：

项目周边商铺出租单价

序号	位置	建设地点	建筑面积（㎡）	月租金（元/㎡/月）
1	林州市兰亭书画院	振林中路与瓦窑街交叉口	1000	35
2	猎奇根雕商店	石板岩镇政府对面	120	32
3	林州产业集聚区展示中心	陵阳镇	350	38
平均值	/			35

案例图片如下：



考虑到该项目的地理位置，展示中心的租赁单价在债券存续期内按照35.00元/㎡/月测算。根据国家统计局公布的数据，2019年—2021年我国CPI同比分别增长2.90%、2.50%、0.9%，平均涨幅为2.10%。基于谨慎考虑，整个运营期内出租价格按照每三年增长5%。运营期第一年的出租率为75%，第二年的出租率为85%，第三年及以后为95%。

② 停车场收入预测基础及假设条件

本项目服务中心西南两侧新建机动车停车场面积约1200㎡，布置停车位77个；新建地下停车场8000㎡，布置停车位131个，进出口布置在广场入口处；地上地下停车场共布置机动车停车位208个，设置充电桩80个；因充电桩的位置既可以充电也可以停车，谨慎考虑，本次不再考虑充电桩位置的停车收费，故本次按照128个停车位计算停车位的

收费，收费参考周边同类市场价格，经查询，林州市周边停车场收费情况如下：

林州市周边停车场收费情况

位置	收费项目	计费单元	收费标准	备注
世纪城停车场	收费时间 5:00-22:00	小时	5.00 元	30 分钟内免费，不足 1 小时按照 1 小时
林州市国富商城	全天 24 小时	小时	5.00 元	30 分钟内免费，超出 2 小时，按照 2 元/小时
太行山春天大酒店	小型车及三轮摩托车	小时	5.00 元	12 小时内 15 元,24 小时内 30 元
	大中型车	小时	10.00 元	12 小时内 20 元,24 小时内 30 元
案例如下：				







根据《河南省关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》及安阳市发展和改革委员会《关于进一步规范我市停车服务收费管理的通知》中的规定，本项目停车收费标准参照安阳市收费标准并结合林州市的现状，假设本项目白天停车位收费标准为 5 元/次，日周转次数为 3 次，年开放天数为 365 天。基于谨慎考虑，整个运营期内收费价格按照每三年增长 5%，假设项目运营期第一年停车位的使用率为 75%，第二年为 85%，第三年及以后为 95%。

③ 充电桩服务费收入预测基础及假设条件

本项目共建设充电桩 80 个，经查询，林州市周边停车场充电桩服务费收费标准如下：

林州市周边停车场充电桩服务费收费标准

位置	建设地点	类别	服务费收费标准
特来电充电站	黄华镇 040 乡道	平段	0.75 元/千瓦时
		高峰	0.65 元/千瓦时
		低谷	0.94 元/千瓦时
林州新能源汽车充电站	鲁班大道与龙安路交叉口	平段	0.80 元/千瓦时
		高峰	0.80 元/千瓦时
		低谷	0.80 元/千瓦时
红旗渠太行大峡谷充电点	游客中心	/	0.85 元/千瓦时
案例如下：			



目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

市面上常见电动车型及电池容量

车型	电池容量（kW·h）
Model32020 款后轮驱动版	76.8
比亚迪唐 EV	82.8
北汽新能源 EX5	61.8
蔚来 ES62020 款 490KM 运动版	70
平均电池容量	72.85

考虑到电动车充电前通常会有剩余电量，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%（即 58.28kW·h）。

根据《安阳市发展和改革委员会关于制定安阳电动汽车充电服务费标准的通知》（安发改〔2018〕142号）收费价格标准，充电费用分为两部分，一是基本电费，基本电费标准根据国家电网收费标准变动实时进行调整，二是充电服务费，交流慢充充电服务费0.6元/千瓦时，直流快充充电服务费0.7元/千瓦时。基于谨慎考虑，结合林州市目前现有停车场充电桩的服务费收取情况，假设本项目机动车充电桩服务费收费标准为0.60元/kW·h。

假设本项目充电桩周转次数为2次/天，开放天数为365天。基于谨慎考虑，假设本项目投入运营后第一年充电桩的使用率为55%，第二年为65%，第三年及以后为75%。

（3）成本支出组成

本项目成本支出由外购燃料及动力费、工资福利费用、维修护理费、设备重置计提费用、管理费用等组成。

（4）成本支出预测

① 职工工资及福利

预计本项目运营期需要职工6人。

职工薪酬包括：职工工资、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费等。人员平均工资按3.6万元/人/年，福利费按工资的14%计取。根据国家统计局公布的数据，2019年－2021年我国CPI同比分别增长2.90%、2.50%、0.9%，平均涨幅为2.10%。考虑到物价上涨原因，自项目进入运营期开始，工资及福利费用按照每3年增长5%计算。

② 房产税

本项目房产税主要是包含展示中心和地下停车场的房产税，适用从租计征，按照租赁收入的12%计算。

③ 燃料动力费

本项目燃料及动力费用，根据能源消耗计量及同类项目实际情况，项目燃料及动力费用按照实际消耗量进行测算。运营期内，年耗电量1.22

万度，年耗水量216吨，按照电费0.56元/度，水费3元/吨计算。水电费价格参考近三年我国CPI平均涨幅每三年增长5%。

④ 维修费

本项目在运营期维修费用按年折旧摊销额的5%计算。

⑤ 设备重置费

本项目设备重置费用按照设备购置价格来计算，假设设备使用寿命为15年。

⑥ 管理费

管理费主要包括办公费、宣传费、培训费以及在运营过程中发生的不可预见费用，本项目的管理费用按照当年工资及福利费的15%进行测算。

⑦ 折旧费

本项目折旧费用按照固定资产原值来计算，假设固定资产使用寿命为50年，假设固定资产残值率为5%，按照直线法计提折旧。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算利润总额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

⑧ 财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，债券利息按照4.5%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净利润时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算利润总额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

⑨ 增值税及附加

1）固定资产租赁的增值税税率为9%，停车场收入的增值税税率为

9%，固定资产建设的增值税税率为9%；水费的增值税税率为9%，电费的增值税税率为13%，物业费的增值税税率为6%。

2）城市维护建设税按增值税的7%计取；

3）教育费附加按增值税的3%计取；

4）地方教育费附加按增值税的2%计取。

⑩ 企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

债券发行期各年营业收入预测表详见表3、各年经营成本测算表详见表4、现金流量预测表详见表5：

表3：　　各年营业收入测算表　　单位：万元

年度	展示中心出租收入	停车场收入	充电桩服务费收入	合计
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	605.08	52.56	112.32	769.96
第 4 年	685.76	59.57	132.74	878.07
第 5 年	766.44	66.58	153.16	986.18
第 6 年	804.76	69.90	153.16	1027.82
第 7 年	804.76	69.90	153.16	1027.82
第 8 年	804.76	69.90	153.16	1027.82
第 9 年	845.05	73.41	153.16	1071.62
第 10 年	845.05	73.41	153.16	1071.62
第 11 年	845.05	73.41	153.16	1071.62
第 12 年	887.32	77.10	153.16	1117.58
第 13 年	887.32	77.10	153.16	1117.58
第 14 年	887.32	77.10	153.16	1117.58
第 15 年	931.77	80.96	153.16	1165.89
第 16 年	931.77	80.96	153.16	1165.89
第 17 年	931.77	80.96	153.16	1165.89
第 18 年	978.41	85.00	153.16	1216.57
第 19 年	978.41	85.00	153.16	1216.57
第 20 年	978.41	85.00	153.16	1216.57
第 21 年	1027.25	89.26	153.16	1269.67
第 22 年	1027.25	89.26	153.16	1269.67
第 23 年	1027.25	89.26	153.16	1269.67
第 24 年	1078.71	93.74	153.16	1325.61
第 25 年	1078.71	93.74	153.16	1325.61
第 26 年	1078.71	93.74	153.16	1325.61
第 27 年	1132.58	98.44	153.16	1384.18
第 28 年	1132.58	98.44	153.16	1384.18
第 29 年	1132.58	98.44	153.16	1384.18
第 30 年	1189.29	103.37	153.16	1445.82
第 31 年	1189.29	103.37	153.16	1445.82
合计	**27493.41**	**2388.88**	**4380.38**	**34262.67**

表 4：　　各年经营成本测算表　　单位：万元

年度	工资及福利费	燃料及动力费	维修护理费	设备重置费	管理及其他费用	房产税	合计
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	24.62	0.74	11.68	63.17	3.69	70.50	174.40
第 4 年	24.62	0.74	19.47	63.17	3.69	79.90	191.59
第 5 年	24.62	0.74	19.47	63.17	3.69	89.30	200.99
第 6 年	25.86	0.74	19.47	63.17	3.88	93.77	206.89
第 7 年	25.86	0.74	19.47	63.17	3.88	93.77	206.89
第 8 年	25.86	0.74	19.47	63.17	3.88	93.77	206.89
第 9 年	27.15	0.74	19.47	63.17	4.07	98.46	213.06
第 10 年	27.15	0.74	19.47	63.17	4.07	98.46	213.06
第 11 年	27.15	0.74	19.47	63.17	4.07	98.46	213.06
第 12 年	28.51	0.74	19.47	63.17	4.28	103.39	219.56
第 13 年	28.51	0.74	19.47	63.17	4.28	103.39	219.56
第 14 年	28.51	0.74	19.47	63.17	4.28	103.39	219.56
第 15 年	29.93	0.74	19.47	63.17	4.49	108.57	226.37
第 16 年	29.93	0.74	19.47	63.17	4.49	108.57	226.37
第 17 年	29.93	0.74	19.47	63.17	4.49	108.57	226.37
第 18 年	31.43	0.74	19.47		4.71	114.00	170.35
第 19 年	31.43	0.74	19.47		4.71	114.00	170.35
第 20 年	31.43	0.74	19.47		4.71	114.00	170.35
第 21 年	33.00	0.74	19.47		4.95	119.69	177.85
第 22 年	33.00	0.74	19.47		4.95	119.69	177.85
第 23 年	33.00	0.74	19.47		4.95	119.69	177.85
第 24 年	34.65	0.74	19.47		5.20	125.69	185.75
第 25 年	34.65	0.74	19.47		5.20	125.69	185.75
第 26 年	34.65	0.74	19.47		5.20	125.69	185.75
第 27 年	36.38	0.74	19.47		5.46	131.97	194.02
第 28 年	36.38	0.74	19.47		5.46	131.97	194.02
第 29 年	36.38	0.74	19.47		5.46	131.97	194.02
第 30 年	38.20	0.74	19.47		5.73	138.58	202.72
第 31 年	38.20	0.74	19.47		5.73	138.58	202.72
合计	**890.99**	**21.46**	**556.84**	**947.55**	**133.65**	**3203.48**	**5753.97**

表 5：

各年现金流量测算表

单位：万元

年度	自筹资金流入	债券资金流入	营业收入	现金流入合计	建设期资金流出	经营成本	增值税及附加	债券本息	所得税	现金流出合计	现金净流入	期末项目累计现金结存额
第 1 年	1673.50	5000.00	0.00	6673.50	6448.50	0.00		225.00		6673.50	0.00	0.00
第 2 年	1673.50	5000.00	0.00	6673.50	6223.50	0.00		450.00		6673.50	0.00	0.00
第 3 年			769.96	769.96		174.40		450.00		624.40	145.56	145.56
第 4 年			878.07	878.07		191.59		450.00		641.59	236.48	382.04
第 5 年			986.18	986.18		200.99		450.00		650.99	335.19	717.23
第 6 年			1027.82	1027.82		206.89		500.00		706.89	320.93	1038.16
第 7 年			1027.82	1027.82		206.89		547.75		754.64	273.18	1311.34
第 8 年			1027.82	1027.82		206.89		543.25		750.14	277.68	1589.02
第 9 年			1071.62	1071.62		213.06		538.75	7.63	759.44	312.18	1901.20
第 10 年			1071.62	1071.62		213.06		534.25	8.75	756.06	315.56	2216.76
第 11 年			1071.62	1071.62		213.06		579.75	9.88	802.69	268.93	2485.69
第 12 年			1117.58	1117.58		219.56		623.00	21.43	863.99	253.59	2739.28
第 13 年			1117.58	1117.58		219.56		614.00	23.68	857.24	260.34	2999.62
第 14 年			1117.58	1117.58		219.56		605.00	25.93	850.49	267.09	3266.71
第 15 年			1165.89	1165.89		226.37	1.55	596.00	38.17	862.09	303.80	3570.51
第 16 年			1165.89	1165.89		226.37	103.07	587.00	15.04	931.48	234.41	3804.92
第 17 年			1165.89	1165.89		226.37	103.07	578.00	17.29	924.73	241.16	4046.08
第 18 年			1216.57	1216.57		170.35	115.88	569.00	43.01	898.24	318.33	4364.41
第 19 年			1216.57	1216.57		170.35	115.88	560.00	45.26	891.49	325.08	4689.49

（续表）

年度	自筹 资金流入	债券 资金流入	营业收入	现金流入 合计	建设期 资金流出	经营成本	增值税及 附加	债券本息	所得税	现金流出 合计	现金 净流入	期末项目累计 现金结存额
第 20 年			1216.57	1216.57		170.35	115.88	551.00	47.51	884.74	331.83	5021.32
第 21 年			1269.67	1269.67		177.85	120.78	692.00	59.94	1050.57	219.10	5240.42
第 22 年			1269.67	1269.67		177.85	120.78	826.25	63.87	1188.75	80.92	5321.34
第 23 年			1269.67	1269.67		177.85	120.78	803.75	69.50	1171.88	97.79	5419.13
第 24 年			1325.61	1325.61		185.75	125.93	781.25	85.85	1178.78	146.83	5565.96
第 25 年			1325.61	1325.61		185.75	125.93	758.75	91.47	1161.90	163.71	5729.67
第 26 年			1325.61	1325.61		185.75	125.93	986.25	97.10	1395.03	-69.42	5660.25
第 27 年			1384.18	1384.18		194.02	131.33	1202.50	116.76	1644.61	-260.43	5399.82
第 28 年			1384.18	1384.18		194.02	131.33	1157.50	128.01	1610.86	-226.68	5173.14
第 29 年			1384.18	1384.18		194.02	131.33	1112.50	139.26	1577.11	-192.93	4980.21
第 30 年			1445.82	1445.82		202.72	137.01	1067.50	162.32	1569.55	-123.73	4856.48
第 31 年			1445.82	1445.82		202.72	137.01	522.50	173.57	1035.80	410.02	5266.50
合计	**3347.00**	**10000.00**	**34262.67**	**47609.67**	**12672.00**	**5753.97**	**1963.47**	**20462.50**	**1491.23**	**42343.17**	**5266.50**	**5266.50**

本项目总投资13,347.00万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内可实现累计净现金结余5,266.50万元，项目经营现金收益25,054.00万元，其中需用经营收益支付的累计本息20,462.50万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表6所示：

表6：　　**项目收益与融资平衡测算表**　　单位：万元

项目名称	项目经营现金收益	经营收益偿还的融资本息	本息资金覆盖倍数
濮阳县农村供水保障工程	25054.00	20462.50	1.22

（三）资金稳定性

本项目专项债券以经营收入为还本付息基础，按照既定的收入及经营成本进行估算，本期项目专项债券存续期间有稳定的经营收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

债券存续期内资金留存情况详见表7：

表7：　　**项目期末累计现金结存**　　单位：万元

序号	年度	期末项目累计现金结存额
1	第1年	0.00
2	第2年	0.00
3	第3年	145.56
4	第4年	382.04
5	第5年	717.23
6	第6年	1038.16
7	第7年	1311.34
8	第8年	1589.02

9	第 9 年	1901.20
10	第 10 年	2216.76
11	第 11 年	2485.69
12	第 12 年	2739.28
13	第 13 年	2999.62
14	第 14 年	3266.71
15	第 15 年	3570.51
16	第 16 年	3804.92
17	第 17 年	4046.08
18	第 18 年	4364.41
19	第 19 年	4689.49
20	第 20 年	5021.32
21	第 21 年	5240.42
22	第 22 年	5321.34
23	第 23 年	5419.13
24	第 24 年	5565.96
25	第 25 年	5729.67
26	第 26 年	5660.25
27	第 27 年	5399.82
28	第 28 年	5173.14
29	第 29 年	4980.21
30	第 30 年	4856.48
31	第 31 年	5266.50
合计		**5266.50**

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡

情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足林州市弘儒文化综合展示服务项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码

91410100764858285L

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　张金刚

经营范围　审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2004年07月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

登记机关

2020年 12月 28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010038

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：张金刚

主任会计师：

经营场所：郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41000076

批准执业文号：豫财会[2004]57号

批准执业日期：2004年06月29日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关　河南省财政厅

二〇二一年　一月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-12-10

工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410108198512100048



河南惠文联合会计师事务所普通合伙 4101050240993

与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101065431070

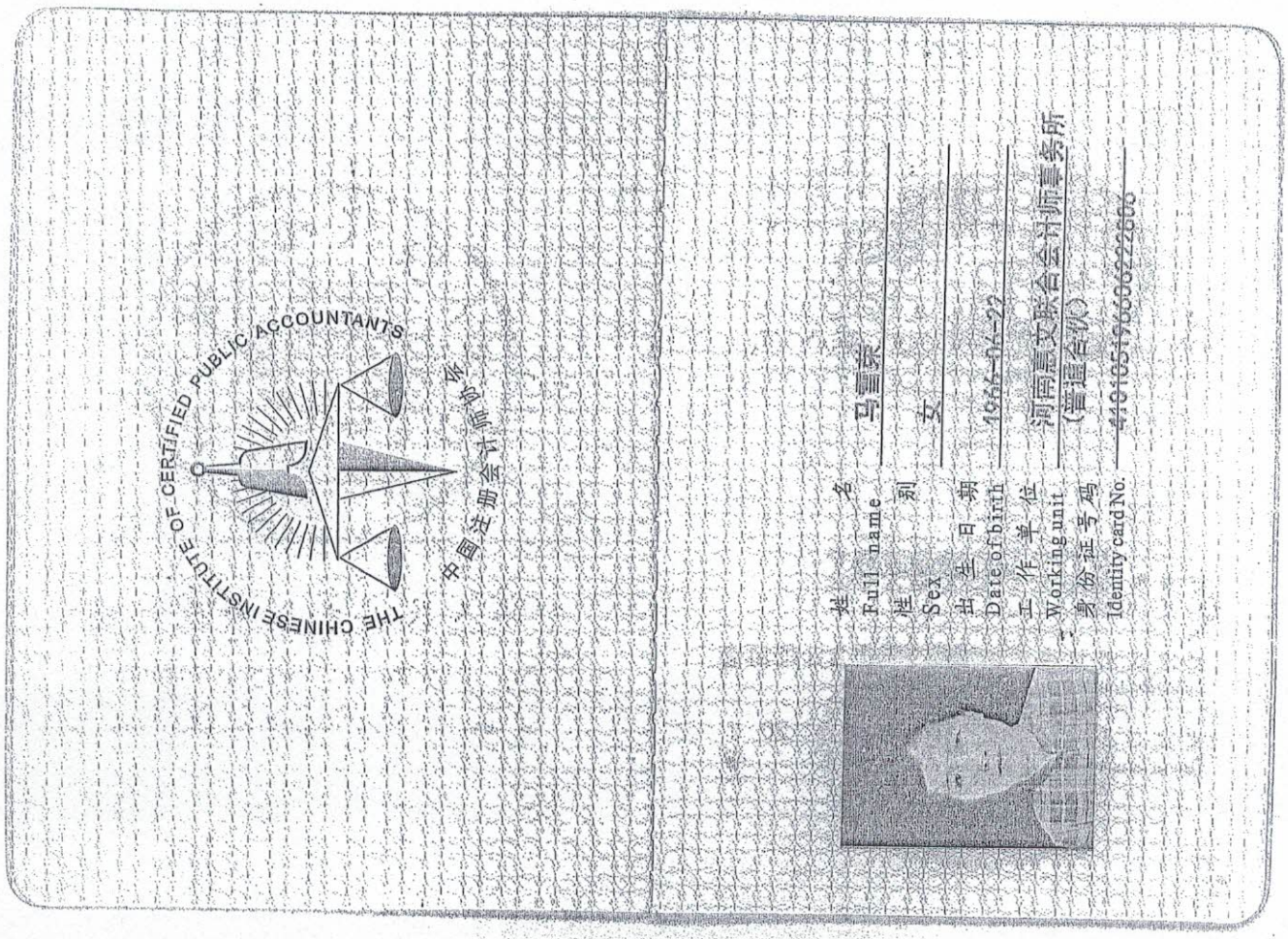
年 /y 月 /m 日 /d

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d



与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

鹤壁工程技术学院新校区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090533 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年四月二十七日

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 15
五、经营现金流分析 17
（一）基本假设条件及依据 17
（二）项目运营模式 17
（三）项目运营收入分析 18
（四）项目运营成本分析 25
（五）净收益分析 29
（六）现金流量分析 29
（七）本息覆盖倍数 38
六、总体评价结果 39
七、使用限制 39

鹤壁工程技术学院新校区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090533 号

我们接受委托，对鹤壁工程技术学院新校区项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解鹤壁工程技术学院新校区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁工程技术学院筹建处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据鹤壁工程技术学院筹建处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对鹤壁工程技术学院新校区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年4月27日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从鹤壁工程技术学院筹建处或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指鹤壁工程技术学院新校区项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于鹤壁东区八一路（钮庄社区）以南、微子大街以东、钜新路以西、淇水关东路北侧。

2.项目参与主体

鹤壁工程技术学院筹建处为主管部门，鹤壁工程技术学院筹建处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。

项目具体情况如下：

名称	鹤壁工程技术学院筹建处
统一社会信用代码	12410600MB1P23207K
住所	河南省鹤壁市淇滨区朝歌路 5 号拓新楼 410 室
负责人	孙斌
登记机关	鹤壁市事业单位登记管理局

3.建设规模与内容

根据《鹤壁工程技术学院新校区项目可行性研究报告》、鹤壁市

发展和改革委员会《关于鹤壁工程技术学院新校区项目可行性研究报告的批复》（鹤发改社会〔2022〕121号）：本报告包括的主要内容：鹤壁工程技术学院新校区规划用地面积1,126.0365亩，合75.0691公顷，总建筑面积447,500.00㎡。项目分两期建设，一期建设用地为497.8455亩，合33.1897公顷；二期建设用地为628.1910亩，合41.8794公顷。

项目总建筑面积447,500.00㎡，其中地上建筑面积412,500.00㎡，规划建设图书行政楼1栋，33,825.00㎡；公共教学楼2栋，44,250.00㎡；公共实验楼2栋，20,000.00㎡；院系办公实训组群9栋，87,925.00㎡；会堂1栋，4,050.00㎡；风雨操场1栋，4,000.00㎡；综合体育馆1栋，14,150.00㎡；师生活动中心1栋，4,875.00㎡；学生宿舍10栋，150,000.00㎡；食堂及附属2栋，24,375.00㎡；单身教师宿舍1栋，6,000.00㎡；其他附属用房1栋，1,000.00㎡；科研中心1栋，15,050.00㎡；产学研基地1栋，3,000.00㎡。地下建筑面积35,000.00㎡，其中人防面积24,750.00㎡，规划地下机动车位800个，地上机动车位400个，非机动车位12,000个。配套建设道路面积234,400.00㎡，绿化面积262,850.00㎡等。项目建成后预计招收学生15000人。

（二）项目建设周期

本项目建设期为2年，实施时间从2022年6月至2024年5月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资共计为299,664.77万元，其中工程费用为221,772.22万元，工程建设其他费用为63,622.80万元，预备费用为14,269.75万

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				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
一	工程费用	171,076.37		50,695.85		221,772.22
（一）	图书行政楼	12,166.13		4,539.61		16,705.74
1	土建工程	12,166.13				12,166.13
1.1	地上建筑结构工程	6,765.00				6,765.00
1.2	减隔震措施					507.38
1.3	室内装修工程	2,526.00				2,526.00
1.3.1	行政办公	540.00				540.00
1.3.2	图书馆	1,986.00				1,986.00
1.4	外立面及屋面装饰工程	2,367.75				2,367.75
2	安装工程			4,539.61		4,539.61
2.1	给排水工程			202.95		202.95
2.2	消防工程			507.38		507.38
2.3	通风工程			1,353.00		1,353.00
2.4	采暖工程			405.90		405.90
2.5	电气工程			1,014.75		1,014.75
2.6	弱电工程			845.63		845.63
2.7	电梯工程			210.00		210.00
（二）	公共教学楼	11,593.50		5,131.65		16,725.15
1	土建工程	11,593.50				11,593.50
1.1	地上建筑结构工程	7,743.75				7,743.75
1.2	室内装修工程	2,566.50				2,566.50
1.3	外立面及屋面装饰工程	1,283.25				1,283.25
2	安装工程			5,131.65		5,131.65
2.1	给排水工程			256.65		256.65
2.2	消防工程			486.75		486.75

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
2.3	通风工程			1,681.50		1,681.50
2.4	采暖工程			486.75		486.75
2.5	电气工程			1,283.25		1,283.25
2.6	弱电工程			840.75		840.75
2.7	电梯工程			96.00		96.00
（三）	公共实验楼	5,640.00		2,372.00		8,012.00
1	土建工程	5,640.00				5,640.00
1.1	地上建筑结构工程	3,900.00				3,900.00
1.3	室内装修工程	1,160.00				1,160.00
1.4	外立面及屋面装饰工程	580.00				580.00
2	安装工程			2,372.00		2,372.00
2.1	给排水工程			116.00		116.00
2.2	消防工程			220.00		220.00
2.3	通风工程			760.00		760.00
2.4	采暖工程			220.00		220.00
2.5	电气工程			580.00		580.00
2.6	弱电工程			380.00		380.00
2.7	电梯工程			96.00		96.00
（四）	院系办公实训组群（两个组团）	24,619.00		10,801.00		35,420.00
1	土建工程	24,619.00				24,619.00
1.1	地上建筑结构工程	16,705.75				16,705.75
1.2	室内装修工程	5,275.50				5,275.50
1.3	外立面及屋面装饰工程	2,637.75				2,637.75
2	安装工程			10,801.00		10,801.00
2.1	给排水工程			527.55		527.55
2.2	消防工程			1,055.10		1,055.10
2.3	通风工程			3,517.00		3,517.00
2.4	采暖工程			1,055.10		1,055.10
2.5	电气工程			2,637.75		2,637.75

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
2.6	弱电工程			1,758.50		1,758.50
2.7	电梯工程			250.00		250.00
（五）	会堂	2,478.60		667.75		3,146.35
1	土建工程	2,478.60				2,478.60
1.1	地上建筑结构工程	1,134.00				1,134.00
1.2	减隔震措施	48.60				48.60
1.3	室内装修工程	810.00				810.00
1.4	外立面及屋面装饰工程	486.00				486.00
2	安装工程			667.75		667.75
2.1	给排水工程			32.40		32.40
2.2	消防工程			81.00		81.00
2.3	通风工程			222.75		222.75
2.4	采暖工程			48.60		48.60
2.5	电气工程			141.75		141.75
2.6	弱电工程			101.25		101.25
2.7	电梯工程			40.00		40.00
（六）	风雨操场	2,028.00		540.00		2,568.00
1	土建工程	2,028.00				2,028.00
1.1	地上建筑结构工程	1,380.00				1,380.00
1.2	减隔震措施	48.00				48.00
1.3	室内装修工程	320.00				320.00
1.4	外立面及屋面装饰工程	280.00				280.00
2	安装工程			540.00		540.00
2.1	给排水工程			40.00		40.00
2.2	消防工程			72.00		72.00
2.3	通风工程			200.00		200.00
2.4	采暖工程			48.00		48.00
2.5	电气工程			100.00		100.00
2.6	弱电工程			80.00		80.00

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
（七）	综合体育馆	8,659.80		2,519.10		11,178.90
1	土建工程	8,659.80				8,659.80
1.1	地上建筑结构工程	5,518.50				5,518.50
1.2	减隔震措施					169.80
1.3	室内装修工程	1,273.50				1,273.50
1.4	外立面及屋面装饰工程	1,698.00				1,698.00
2	安装工程			2,519.10		2,519.10
2.1	给排水工程			169.80		169.80
2.2	消防工程			283.00		283.00
2.3	通风工程			778.25		778.25
2.4	采暖工程			169.80		169.80
2.5	电气工程			424.50		424.50
2.6	弱电工程			353.75		353.75
2.7	电梯工程			40.00		40.00
2.8	泳池水处理系统			300.00		300.00
2.8.1	循环水泵			95.00		95.00
2.8.2	过滤砂缸			76.00		76.00
2.8.3	石英砂			7.50		7.50
2.8.4	絮凝剂、PH 调整剂、消毒剂投药装置			15.20		15.20
2.8.5	泳池水质检测仪			11.40		11.40
2.8.6	臭氧处理装置			11.40		11.40
2.8.7	温控系统			76.00		76.00
2.8.8	均衡水箱			7.50		7.50
（八）	师生活动中心	2,057.26		648.88		2,706.14
1	土建工程	2,057.26				2,057.26
1.1	地上建筑结构工程	1,267.50				1,267.50
1.2	减隔震措施	58.50				58.50
1.3	室内装修工程	414.38				414.38
1.4	外立面及屋面装饰工程	316.88				316.88

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
2	安装工程			648.88		648.88
2.1	给排水工程			29.25		29.25
2.2	消防工程			78.00		78.00
2.3	通风工程			195.00		195.00
2.4	采暖工程			58.50		58.50
2.5	电气工程			146.25		146.25
2.6	弱电工程			121.88		121.88
2.7	电梯工程			20.00		20.00
（九）	学生宿舍	44,550.00		11,535.00		56,085.00
1	土建工程	44,550.00				44,550.00
1.1	地上建筑结构工程	29,250.00				29,250.00
1.2	室内装修工程	10,200.00				10,200.00
1.3	外立面及屋面装饰工程	5,100.00				5,100.00
2	安装工程			11,535.00		11,535.00
2.1	给排水工程			2,925.00		2,925.00
2.2	消防工程			435.00		435.00
2.3	通风工程			435.00		435.00
2.4	采暖工程			1,725.00		1,725.00
2.5	电气工程			3,600.00		3,600.00
2.6	弱电工程			2,175.00		2,175.00
2.7	电梯工程			240.00		240.00
（十）	食堂及附属	8,165.64		3,426.26		11,591.90
1	土建工程	8,165.64				8,165.64
1.1	地上建筑结构工程	5,240.63				5,240.63
1.3	室内装修工程	2,071.88				2,071.88
1.4	外立面及屋面装饰工程	853.13				853.13
2	安装工程			3,426.26		3,426.26
2.1	给排水工程			292.50		292.50
2.2	消防工程			438.75		438.75

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
2.3	通风工程			1,096.88		1,096.88
2.4	采暖工程			292.50		292.50
2.5	电气工程			609.38		609.38
2.6	弱电工程			487.50		487.50
2.7	电梯工程			160.00		160.00
2.8	燃气工程			48.75		48.75
（十一）	单身教师宿舍	1,980.00		493.00		2,473.00
1	土建工程	1,980.00				1,980.00
1.1	地上建筑结构工程	1,230.00				1,230.00
1.2	室内装修工程	540.00				540.00
1.3	外立面及屋面装饰工程	210.00				210.00
2	安装工程			493.00		493.00
2.1	给排水工程			120.00		120.00
2.2	消防工程			18.00		18.00
2.3	通风工程			18.00		18.00
2.4	采暖工程			72.00		72.00
2.5	电气工程			150.00		150.00
2.6	弱电工程			90.00		90.00
2.7	电梯工程			25.00		25.00
（十二）	其他附属用房	340.00		72.00		412.00
1	土建工程	340.00				340.00
1.1	地上建筑结构工程	250.00				250.00
1.2	室内装修工程	50.00				50.00
1.3	外立面及屋面装饰工程	40.00				40.00
2	安装工程			72.00		72.00
2.1	给排水工程			5.00		5.00
2.2	消防工程			15.00		15.00
2.3	通风工程			5.00		5.00
2.4	采暖工程			12.00		12.00

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
2.5	电气工程			20.00		20.00
2.6	弱电工程			15.00		15.00
（十三）	科研中心	6,020.00		2,331.85		8,351.85
1	土建工程	6,020.00				6,020.00
1.1	地上建筑结构工程	3,311.00				3,311.00
1.2	减隔震措施					225.75
1.3	室内装修工程	1,806.00				1,806.00
1.4	外立面及屋面装饰工程	677.25				677.25
2	安装工程			2,331.85		2,331.85
2.1	给排水工程			376.25		376.25
2.2	消防工程			225.75		225.75
2.3	通风工程			602.00		602.00
2.4	采暖工程			180.60		180.60
2.5	电气工程			376.25		376.25
2.6	弱电工程			301.00		301.00
2.7	电梯工程			270.00		270.00
（十四）	产学研基地	915.00		419.00		1,334.00
1	土建工程	915.00				915.00
1.1	地上建筑结构工程	630.00				630.00
1.2	室内装修工程	180.00				180.00
1.3	外立面及屋面装饰工程	105.00				105.00
2	安装工程			419.00		419.00
2.1	给排水工程			18.00		18.00
2.2	消防工程			45.00		45.00
2.3	通风工程			120.00		120.00
2.4	采暖工程			36.00		36.00
2.5	电气工程			90.00		90.00
2.6	弱电工程			60.00		60.00
2.7	电梯工程			50.00		50.00

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
（十六）	地下车库（含人防）	13,650.00		4,360.00		18,010.00
1	土建工程	13,650.00				13,650.00
1.1	基坑围护工程	1,050.00				1,050.00
1.2	地下建筑结构工程	11,550.00				11,550.00
1.4	室内装修工程	1,050.00				1,050.00
2	安装工程			2,380.00		2,380.00
2.1	给排水工程			210.00		210.00
2.2	消防工程			525.00		525.00
2.3	通风工程			525.00		525.00
2.4	电气工程			700.00		700.00
2.5	弱电工程			420.00		420.00
3	人防增量成本			1,980.00		1,980.00
（十七）	打桩工程			838.75		838.75
（十八）	室外公用工程及配套设施	26,213.44				26,213.44
1	道路、广场	5,977.20				5,977.20
2	绿化、景观	3,364.48				3,364.48
3	运动场地	1,532.00				1,532.00
4	水体	442.00				442.00
5	交通标识工程	179.00				179.00
6	室外安装工程	7,209.60				7,209.60
7	室外照明工程	1,229.53				1,229.53
7.1	体育场地照明	340.00				340.00
7.2	室外场地照明	889.53				889.53
8	雨水回收系统	200.00				200.00
9	充电桩工程	600.00				600.00
10	泛光照明工程	239.88				239.88
11	旗杆	10.00				10.00
12	围墙及大门	350.00				350.00
13	土方平衡	450.00				450.00
14	变配电工程	2,986.00				2,986.00

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
15	给水泵房工程	618.75				618.75
16	消防泵房工程	825.00				825.00
二	工程建设其他费用					63,622.80
1	耕地补偿费					23,271.24
2	拆迁安置					16,020.00
3	项目建设管理费					1,427.09
4	工程监理费					1,508.86
5	前期工作咨询费					243.23
6	工程勘察费					1,774.18
7	工程设计费					4,867.29
8	工程造价咨询费					887.09
9	环境影响评价费					22.65
10	招标代理费					80.29
11	场地准备及临时设施费					1,108.86
12	竣工图编制费					389.38
13	检验监测费					1,108.86
14	工程保险费					665.32
15	城市基础设施配套费					-
16	高可靠性供电费用					328.46
17	教育教学仪器设备购置费					
17.1	图书					2,000.00
17.2	教学科研仪器设备					4,000.00
17.3	课桌椅					90.00
17.4	住宿设施					1,200.00
17.5	舞台灯光机械音响费					
17.5.1	会堂					1,500.00
17.5.2	师生活动中心大报告厅					500.00
17.6	固定座椅费					
17.6.1	会堂					150.00

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计（万元）
17.6.2	综合体育馆					90.00
17.6.3	师生活动中心大报告厅					50.00
17.7	厨房设备费					300.00
17.8	餐桌椅					40.00
一、二部分费用合计						285,395.02
三	预备费用					14,269.75
四	建设投资	一、二、三部分费用之和				299,664.77

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

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

序号	类型	金额	占比
1	财政资金投入	99,664.77	33.26%
2	债券资金投入	200,000.00	66.74%
合计		299,664.77	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

序号	项目	2022 年 6-12 月	2023 年度	2024 年 1-5 月	合计
1	财政资金投入	20,000.00	20,000.00	59,664.77	99,664.77
2	债券资金投入	50,000.00	130,000.00	20,000.00	200,000.00
合计		70,000.00	150,000.00	79,664.77	299,664.77
投资比例		23.36%	50.06%	26.58%	100.00%

注：建设期内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情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 200,000.00 万元。其中：已于 2022年使用债券资金 50,000.00 万元，2023 年计划申请使用 130,000.00 万元，2024年计划申请使用 20,000.00 万元，本次申请使用50,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，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
2022 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
2023 年	50,000.00	130,000.00		180,000.00	4.50%	5,175.00	5,175.00
2024 年	180,000.00	20,000.00		200,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2025 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2026 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2027 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2028 年	200,000.00		500.00	199,500.00	4.50%	8,988.75	9,488.75
2029 年	199,500.00		1,800.00	197,700.00	4.50%	8,937.00	10,737.00
2030 年	197,700.00		2,000.00	195,700.00	4.50%	8,851.50	10,851.50
2031 年	195,700.00		2,000.00	193,700.00	4.50%	8,761.50	10,761.50
2032 年	193,700.00		2,000.00	191,700.00	4.50%	8,671.50	10,671.50
2033 年	191,700.00		2,500.00	189,200.00	4.50%	8,570.25	11,070.25
2034 年	189,200.00		3,800.00	185,400.00	4.50%	8,428.50	12,228.50
2035 年	185,400.00		4,000.00	181,400.00	4.50%	8,253.00	12,253.00
2036 年	181,400.00		4,000.00	177,400.00	4.50%	8,073.00	12,073.00
2037 年	177,400.00		4,000.00	173,400.00	4.50%	7,893.00	11,893.00
2038 年	173,400.00		4,000.00	169,400.00	4.50%	7,713.00	11,713.00
2039 年	169,400.00		4,000.00	165,400.00	4.50%	7,533.00	11,533.00
2040 年	165,400.00		4,000.00	161,400.00	4.50%	7,353.00	11,353.00
2041 年	161,400.00		4,000.00	157,400.00	4.50%	7,173.00	11,173.00
2042 年	157,400.00		4,000.00	153,400.00	4.50%	6,993.00	10,993.00
2043 年	153,400.00		5,500.00	147,900.00	4.50%	6,779.25	12,279.25
2044 年	147,900.00		9,400.00	138,500.00	4.50%	6,444.00	15,844.00
2045 年	138,500.00		10,000.00	128,500.00	4.50%	6,007.50	16,007.50
2046 年	128,500.00		10,000.00	118,500.00	4.50%	5,557.50	15,557.50
2047 年	118,500.00		10,000.00	108,500.00	4.50%	5,107.50	15,107.50
2048 年	108,500.00		12,500.00	96,000.00	4.50%	4,601.25	17,101.25
2049 年	96,000.00		19,000.00	77,000.00	4.50%	3,892.50	22,892.50
2050 年	77,000.00		20,000.00	57,000.00	4.50%	3,015.00	23,015.00
2051 年	57,000.00		20,000.00	37,000.00	4.50%	2,115.00	22,115.00
2052 年	37,000.00		20,000.00	17,000.00	4.50%	1,215.00	21,215.00
2053 年	17,000.00		15,000.00	2,000.00	4.50%	427.50	15,427.50
2054 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	45.00	2,045.00
合计		200,000.00	200,000.00			209,250.00	409,250.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本项目部分收入按照每三年上涨 5.00%进行计算，部分成本按照 2.50%的年增长率进行计算。

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 2022 年 6 月-2024 年 5 月，基于谨慎性原则，本项目从 2025 年开始计算收益，收益期 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为鹤壁工程技术学院筹建处，项目资产登记单位为鹤壁工程技术学院筹建处，鹤壁工程技术学院筹建处为依法设立的事业单位，负责项目的建设和运营。

项目资金到位后，鹤壁工程技术学院筹建处根据项目施工进度向鹤壁市财政局申请资金使用，审批通过后，由鹤壁市财政局将对应金

额的债券资金拨付至鹤壁工程技术学院筹建处，鹤壁工程技术学院筹建处把工程款支付至项目施工单位。

本项目申请专项债券还本付息资金来源为学费收入、住宿费收入、食堂及附属用房出租收入、产学研基地出租收入和科研中心出租收入等：本项目通过收取学费、住宿费获取收益。食堂及附属用房收入、产学研基地收入、科研中心收入根据周边同类型或相似建筑收入合理预测，补贴收入依据相关文件计算。收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的运营收益及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

2019 年，河南省高考各类考生报名人数共计为 108.30 万人，录取本科、专科新生共计 85.10 万人，高考录取率高达 78.57%。本科上线人数：（根据省招办公布的文理科二本批次线和一分一段表统计）文科上线 99577 人，理科上线 280520 人，共计上线 380097 人。本科一批录取 95061 人,本科二批录取 198608 人。本科批次共计录取约 308991 人(不含艺术类)。

2020 年，河南省高考报考人数为 115.80 万人，普通高考报考人数 85.7 万人。本科一批，理科录取 95500 人，文科录取 92033 人；本科二批，理科录取 140637 人（不计艺术体育），文科录取 62033 人（不计艺术体育）。另外艺术类体育类本科，理科大概录取 5000 人，文科

大概录取30000人左右。

2021年河南省高考报名人数是125.00万人，除去参加高职单招已录取的20.40万人，实际参加全国统考104.60万人。河南省教育主管部门正式对外公布了2021年高考全省报考人数，总共104.60万，其中普通考生共有79.07万人，对口招生考生6.98万人，专升本考生18.74万人。教育厅发布的数据显示，理科一本上线人数为116712，文科一本上线人数为22987。理科一本计划录取人数86132人，文科一本计划录取人数16863人。截至2021年9月，河南省共有156所高校，排名全国第3，落后于江苏省（167所）和广东省（160所）。其中，本科学校57所，专科学校99所。目前河南省还有5处地级市没有本科大学，分别是济源市、三门峡市、漯河市、濮阳市、鹤壁市。本项目的建设填补了鹤壁市本科教育的空白，建成后办学规模为15000人，生源充足。

本项目建成后办学规模为15000人，运营期四年内实现在校生规模15000人。项目收入主要为学费、住宿费、食堂及附属用房出租收入、科研中心出租收入、产学研基地出租收入和补贴收入。

项目运营期在校生人数变化情况表

运营期（年）	1	2	3	4
在校生最大规模（人）	15000			
计划招生（人）	3750	3750	3750	3750
在校生规模（人）	3750	7500	11250	15000
在校率	25.00%	50.00%	75.00%	100.00%

1.学费收入

现河南理工大学鹤壁工程技术学院为河南理工大学二级学院，是

鹤壁市政府与河南理工大学合作的项目。鹤壁工程技术学院新校区是新建项目，建成后暂定为"鹤壁工程技术学院"，是独立法人，与河南理工大学无合作关系。

A-河南省普通高校学费标准：

根据2020年6月12日河南省发展和改革委员会河南省财政厅河南省教育厅《关于调整公办普通高校学费标准的通知》（豫发改收费〔2020〕456号），为进一步完善公办高等教育成本分担机制，促进河南省高等教育事业高质量可持续发展，根据《高等学校收费管理暂行办法》、《政府制定价格行为规则》和《政府制定价格听证办法》等有关规定，经省政府同意，决定对河南省公办普通高校学费标准进行调整。按照“依法依规、合理分担、统筹兼顾、差别定价”的原则，适当调整河南省公办普通高校学费标准。调整后的学费标准如下：（一）本科学费标准。文科类4,400.00元/生/年，理工类5,000.00元/生/年，医学类5,500.00元/生/年，艺术类8,000.00元/生/年。（二）专科学费标准。文科类3,700.00元/生/年，理工类4,200.00元/生/年，医学类4,800.00元/生/年，艺术类6,000.00元/生/年。

本次学费标准调整范围仅限河南省公办普通高校本科和专科学费标准，不包括研究生（含博士）、民办高校、独立学院、中外合作办学学费标准。学费调整实行“老生老办法、新生新办法”。2020年秋季学年起，河南省省公办高校新招录的学生按照新标准规定执行，此前入学的在校学生仍执行原学费标准。

B-河南理工大学学费收费标准：

根据豫发改收费〔2020〕456号文件要求，河南理工大学2021年分专业学费标准如下：艺术类本科专业为每生每年（下同）8,000.00元；武术与民族传统体育本科专业8,000.00元；护理学、药学、临床医本科专业5,500.00元；中外合作办学本科专业18,000.00元；软件学院本科专业(网络工程、软件工程、数据科学与大数据技术）12,000.00元；文科类本科专业4,400.00元，其中会计学专业学费为4,800.00元；理工类本科专业5,000.00元，其中计算机科学与技术、物联网工程、机械设计制造及其自动化、车辆工程、电子信息工程、光电信息科学与工程、微电子科学与工程、通信工程、自动化、轨道交通信号与控制、电气工程及其自动化、机器人工程12个专业学费为5,500.00元；医学院专科专业4,800.00元。

C-鹤壁工程技术学院新校区学费标准：

本项目建成后，预计招收本科共计15000人，参考河南省普通高校学费标准，河南理工大学学费收费标准以及2021年河南理工大学鹤壁工程技术学院学费收费标准，本项目建成后鹤壁工程技术学院学科（专业）设置规划如下：

分区	二级学院	专业	备注
工学区	化学工程学院	能源化学工程	规划在校1500人，学费暂定5500元/生/年
		材料化学	
		化工安全工程	
		化学工程与工艺	
	计算机技术学院	计算机科学与技术	规划在校500人，学费暂定5500元/生/年
		新媒体技术（T）	
		软件工程	规划在校1000人，学费暂定12000元/生/年
		数据科学与大数据技术	

分区	二级学院	专业	备注
	电子信息工程学院	通信工程	规划在校 2500 人，学费暂定 5500 元/生/年
		电子信息工程	
		人工智能（T）	
		电子信息科学与技术	
	智能制造学院	机器人工程（T）	规划在校 4000 人，学费暂定 5500 元/生/年
		电气工程及其自动化	
		机械设计制造及其自动化	
		智能车辆工程（T）	
		智能制造工程(T)	
		新能源汽车工程（T）	
	建筑工程学院	土木工程	
		工程管理	
		建筑学	
		环境设计	
		智慧建筑与建造（T）	
	食品工程学院	食品科学与工程	
		食品安全与检测（T）	
		食品营养与健康（T）	
医学区	医学康养学院	护理学	规划在校 3000 人，学费暂定 5500 元/生/年
		医学检验技术	
		医学影像技术	
		康复治疗学	
人文社科区	商学院	会计学（K）	规划在校生 1000 人，学费暂定 4800 元/生/年
		工商管理（K）	
		物流管理	
		电子商务	
	人文教育学院	学前教育	规划在校生 400 人，学费暂定 4400 元/生/年
		艺术教育	规划在校生 700 人，学费暂定 8000 元/生/年
		网络与新媒体（T）	规划在校生 400 人，学费暂定 4400 元/生/年
	马克思主义学院		
	公共课教学部		

综合来看，在鹤壁工程技术学院满负荷状态下，人均收费标准约为 5,944.67 元/生/学年，为保守估计，本项目学费暂定为 5,500.00 元/生/学年。

2.住宿费收入

本项目建成后的学生宿舍可提供 15000 人住宿，参考 2021 河南理工大学现行住宿费收费标准和鹤壁职业技术学院住宿费收费标准。

鹤壁职业技术学院收费标准如下（详见鹤壁职业技术学院教务处，网站：**https://cw.hbzy.edu.cn/info/1106/5118.htm**）：

十	新建普通高等学生公寓住宿费			鹤发改收费[2014]219号
1	六人间	元/生/年	不超过950	
2	八人间	元/生/年	不超过750	

本项目宿舍均按标准四人间建设，基于谨慎性原则，本项目住宿费收费标准按照 800.00 元/生/学年，运营期不考虑增长。

3.食堂及附属用房出租

食堂及附属用房可供出租面积为 24,375.00 ㎡，结合项目招生情况，假设本项目运营期第一年出租率为 30.00%，以后年度按照 10.00%的年增长率进行计算，增长至 90.00%不再增长。

根据调研，项目周边商铺租赁价格如下：

序号	位置	类型	规模（㎡）	价格（元/㎡/月）
1	新东方鹤壁校区	商铺	1,100.00	32.10
2	鹤壁市淇滨区金元宝商务楼	商铺	360.00	30.00
3	鹤壁市淇滨区世纪广场燕莎购物中心	商铺	900.00	80.10
4	鹤壁市淇滨区世纪广场锦绣江南	商铺	80.00	31.20

序号	位置	类型	规模（㎡）	价格（元/㎡/月）
平均值				43.35

基于谨慎性原则，本项目运营期第一年出租价格暂按 25.00 元/㎡/月计算。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%、2.10%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，以后每三年按照 5.00%的增长率进行计算，增长至 34.00 元/㎡/月不在增长。

4.科研中心出租收入

科研中心可供出租面积为 15,050.00 ㎡，假设本项目运营期第一年出租率为 30.00%，以后年度按照 10.00%的年增长率进行计算，增长至 90.00%不再增长。

根据调研，项目周边办公楼租赁价格如下：

序号	位置	类型	价格（元/㎡/月）
1	鹤壁市淇滨区世纪广场燕莎广场	办公楼	30.00
2	鹤壁市淇滨区朝歌里国家 863 鹤壁科技创业园	办公楼	100.00
3	鹤壁市淇滨区帆旗大厦	办公楼	30.00
4	鹤壁市淇滨区与漓江路交叉口	办公楼	30.00
平均值			47.50

基于谨慎性原则，本项目运营期第一年出租价格暂按 25.00 元/㎡/月计算。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%、2.10%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，以后每三年按照 5.00%的增长率进行计算，增长至 34.00 元/㎡/月不在增长。

5.产学研基地出租收入

产学研基地可供出租面积为 3,000.00 ㎡，结合项目招生情况，假

设本项目运营期第一年出租率为30.00%，以后年度按照10.00%的年增长率进行计算，增长至90.00%不再增长。

根据调研，项目周边办公楼租赁价格如下：

序号	位置	类型	价格（元/㎡/天）
1	鹤壁市淇滨区世纪广场燕莎广场	办公楼	30.00
2	鹤壁市淇滨区朝歌里国家863鹤壁科技创业园	办公楼	100.00
3	鹤壁市淇滨区帆旗大厦	办公楼	30.00
4	鹤壁市淇滨区与漓江路交叉口	办公楼	30.00
平均值			47.50

基于谨慎性原则，本项目运营期第一年出租价格暂按25.00元/㎡/月计算。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%、2.10%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，以后每三年按照5.00%的增长率进行计算，增长至34.00元/㎡/月不在增长。

6.补贴收入

针对本次项目，鹤壁市人民政府已出具了相关文件，将对鹤壁工程技术学院新校区提供办学补贴，拨款金额为10,000.00万元/年。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为修理费、职工薪酬、燃料及动力费、办公费、其他费用、生均补助抵扣、税费：

1.修理费

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护的相关费用，按折旧费的15.00%计取，则第一年修理费为1,488.21万元。

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，该费用支出按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

2.职工薪酬

本项目劳动定员人数共计 1001 人，其中教师人数 834 人，后勤人数 240 人。工资薪酬包括工资、社保、医保、失业保险和福利基金费用，人均工资按照 81,576.00 元/人/年计算，考虑到前三年招生情况，前三年该费用支出分别按照满负荷的 25.00%，50.00%，75.00%计算，第四年及以后年度按照 100.00%计算。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，该费用支出按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

3.燃料及动力费

本项目能源消耗主要为用水和电等，根据鹤壁市水电费价格估算，电价按 0.56 元/kW·H，水价 3.55 元/吨。项目年用电量 2,859.18 万 kW·H，用水量 74.68 万吨。

则满负荷状态下燃料及动力费为 1,866.24 万元，考虑到前三年招生情况，前三年该费用支出分别按照满负荷的 25.00%，50.00%，75.00%计算，第四年及以后年度按照 100.00%计算。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑

到水电费上涨缓慢，该费用支出按照每三年上涨 2.50%进行计算。

4.办公费

本项目办公费主要为学校采购办公用品费用，项目满负荷状态下教职工 834 人，综合考虑本校区情况，假设满负荷状态下办公费为 400.00 万元/年，考虑到前三年招生情况，前三年该费用支出分别按照满负荷的 25.00%，50.00%，75.00%计算，第四年及以后年度按照 100.00%计算。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

5.其他费用

本项目其他费用主要为运营中产生管理费用和其他不可预知费用，按照收入的 10.00%计算。

6.生均补助抵扣

针对本次项目，鹤壁市人民政府已出具了相关文件，将对鹤壁工程技术学院新校区项目提供生均补助，拨款金额为 15,000.00 元/生/年。本项目用作抵扣成本，同时生均补助不得大于成本。

7.税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第八项规定：“从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值

税，本项目收入属于（财税〔2019〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。；企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**营业收入**	**607,721.42**	**12,744.33**	**15,234.10**	**17,723.88**	**20,244.20**	**20,376.56**	**20,508.93**	**20,687.12**	**20,687.12**	**20,687.12**
1	**学费收入**	**235,125.00**	**2,062.50**	**4,125.00**	**6,187.50**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**
	在校学生数量（人）		3750	7500	11250	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	学费（元/人/年）		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
2	**住宿费收入**	**34,200.00**	**300.00**	**600.00**	**900.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**
	在校学生数量（人）		3750	7500	11250	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	住宿费（元/人/年）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3	**食堂及附属用房出租收入**	**22,060.39**	**219.38**	**292.50**	**365.63**	**456.30**	**532.35**	**608.40**	**710.78**	**710.78**	**710.78**
	出租面积（平方米）		24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00
	出租价格（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00	27.00	27.00
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率		30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
4	**科研中心出租收入**	**13,620.91**	**135.45**	**180.60**	**225.75**	**281.74**	**328.69**	**375.65**	**438.86**	**438.86**	**438.86**
	出租面积（平方米）		15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出租价格（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00	27.00	27.00
	出租时间（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率		30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
5	**产学研基地出租收入**	**2,715.12**	**27.00**	**36.00**	**45.00**	**56.16**	**65.52**	**74.88**	**87.48**	**87.48**	**87.48**
	出租面积（平方米）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租价格（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00	27.00	27.00
	出租时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
6	**补贴收入**	**300,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**
二	**付现成本**										
1	修理费	65,337.25	1,488.21	1,525.42	1,563.56	1,602.65	1,642.72	1,683.79	1,725.88	1,769.03	1,813.26
2	职工薪酬	346,044.39	2,041.44	4,184.95	6,434.36	8,793.63	9,013.47	9,238.81	9,469.78	9,706.52	9,949.18
3	燃料动力费	79,087.43	466.56	956.45	1,470.54	2,009.74	2,059.99	2,111.49	2,164.28	2,218.39	2,273.85
3.1	电费	67,851.81	400.29	820.58	1,261.64	1,724.24	1,767.35	1,811.53	1,856.82	1,903.24	1,950.82
3.2	水费	11,235.63	66.28	135.87	208.90	285.50	292.64	299.96	307.46	315.15	323.03
4	办公费	16,951.53	100.00	205.00	315.19	430.76	441.53	452.57	463.88	475.48	487.37
5	其他费用	60,772.19	1,274.43	1,523.41	1,772.39	2,024.42	2,037.66	2,050.89	2,068.71	2,068.71	2,068.71
6	生均补贴	-641,250.00	-5,625.00	-11,250.00	-16,875.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
三	项目收益	591,636.25	12,744.33	15,234.10	17,723.88	20,244.20	20,376.56	20,508.93	20,687.12	20,687.12	20,687.12

（续表）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	营业收入	20,732.93	20,732.93	20,732.93	20,778.76	20,778.76	20,778.76	20,824.57	20,824.57	20,824.57	20,916.21	20,916.21
1	学费收入	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
	在校学生数量（人）	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	学费（元/人/年）	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
2	住宿费收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	在校学生数量（人）	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	住宿费（元/人/年）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3	食堂及附属用房出租收入	737.10	737.10	737.10	763.43	763.43	763.43	789.75	789.75	789.75	842.40	842.40
	出租面积（平方米）	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00
	出租价格（元/平方米/月）	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00	29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00
	出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	科研中心出租收入	455.11	455.11	455.11	471.37	471.37	471.37	487.62	487.62	487.62	520.13	520.13
	出租面积（平方米）	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00
	出租价格（元/平方米/	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00	29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	月）											
	出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**产学研基地出租收入**	**90.72**	**90.72**	**90.72**	**93.96**	**93.96**	**93.96**	**97.20**	**97.20**	**97.20**	**103.68**	**103.68**
	出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租价格（元/平方米/月）	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00	29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00
	出租时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	**补贴收入**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**
二	**付现成本**											
1	修理费	1,858.59	1,905.05	1,952.68	2,001.50	2,051.54	2,102.83	2,155.40	2,209.29	2,264.52	2,321.13	2,379.16
2	职工薪酬	10,197.91	10,452.86	10,714.18	10,982.03	11,256.58	11,537.99	11,826.44	12,122.10	12,425.15	12,735.78	13,054.17
3	燃料动力费	2,330.70	2,388.97	2,448.69	2,509.91	2,572.65	2,636.97	2,702.90	2,770.47	2,839.73	2,910.73	2,983.50
3.1	电费	1,999.59	2,049.58	2,100.82	2,153.34	2,207.17	2,262.35	2,318.91	2,376.88	2,436.30	2,497.21	2,559.64
3.2	水费	331.11	339.39	347.87	356.57	365.48	374.62	383.99	393.59	403.43	413.52	423.86
4	办公费	499.55	512.04	524.84	537.96	551.41	565.20	579.33	593.81	608.66	623.88	639.48
5	其他费用	2,073.29	2,073.29	2,073.29	2,077.88	2,077.88	2,077.88	2,082.46	2,082.46	2,082.46	2,091.62	2,091.62
6	生均补贴	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00
三	**项目收益**	**20,732.93**	**20,732.93**	**20,732.93**	**20,778.76**	**20,778.76**	**20,778.76**	**20,824.57**	**20,824.57**	**20,824.57**	**20,916.21**	**20,916.21**

（续表）

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	**营业收入**	**20,916.21**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**	**21,007.85**
1	**学费收入**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**	**8,250.00**
	在校学生数量（人）	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	学费（元/人/年）	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
2	**住宿费收入**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**
	在校学生数量（人）	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	住宿费（元/人/年）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3	**食堂及附属用房出租收入**	**842.40**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**	**895.05**
	出租面积（平方米）	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00	24,375.00
	出租价格（元/平方米/月）	32.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
	出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**科研中心出租收入**	**520.13**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**	**552.64**
	出租面积（平方米）	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00	15,050.00
	出租价格（元/平方米/月）	32.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
	出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**产学研基地出租收入**	**103.68**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**	**110.16**

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	出租面积（平方米）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租价格（元/平方米/月）	32.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
	出租时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	**补贴收入**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**
二	**付现成本**			**122.36**	**635.40**	**1,161.26**	**1,700.28**	**2,252.77**	**2,819.07**	**3,399.53**	**3,994.50**
1	修理费	2,438.64	2,499.61	2,562.10	2,626.15	2,691.80	2,759.10	2,828.08	2,898.78	2,971.25	3,045.53
2	职工薪酬	13,380.52	13,715.03	14,057.91	14,409.36	14,769.59	15,138.83	15,517.30	15,905.23	16,302.86	16,710.43
3	燃料动力费	3,058.09	3,134.54	3,212.90	3,293.22	3,375.55	3,459.94	3,546.44	3,635.11	3,725.99	3,819.14
3.1	电费	2,623.63	2,689.22	2,756.45	2,825.36	2,895.99	2,968.39	3,042.60	3,118.67	3,196.64	3,276.56
3.2	水费	434.46	445.32	456.45	467.86	479.56	491.55	503.84	516.44	529.35	542.58
4	办公费	655.47	671.86	688.66	705.88	723.53	741.62	760.16	779.16	798.64	818.61
5	其他费用	2,091.62	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79	2,100.79
6	生均补贴	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00	-22,500.00
三	**项目收益**	**20,916.21**	**21,007.85**	**20,885.49**	**20,372.45**	**19,846.59**	**19,307.57**	**18,755.08**	**18,188.78**	**17,608.32**	**17,013.35**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	607,721.42				12,744.3	15,234.1	17,723.8	20,244.2	20,376.56	20,508.93	20,687.12	20,687.12
经营活动支出（含税费）	8,691.14											
经营活动产生的现金净额	591,636.25				**12,744.3**	**15,234.1**	**17,723.8**	**20,244.2**	**20,376.56**	**20,508.93**	**20,687.12**	**20,687.12**
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出（含建设期利息）	299,664.77	70,000.00	150,000.00	79,664.77								
投资活动产生的现金净额	**-299,664.7**	**-70,000.0**	**-150,000.0**	**-79,664.7**								
三、融资活动产生的现金												
财政资金	99,664.77	20,000.00	20,000.00	59,664.77								
债券资金	200,000.00	50,000.00	130,000.00	20,000.00								
银行借款												
偿还债券本金	200,000.00							500.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	194,400.00				9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,988.75	8,937.00	8,851.50	8,761.50	8,671.50
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	**-94,735.23**	**70,000.00**	**150,000.00**	**79,664.77**	**-9,000.00**	**-9,000.00**	**-9,000.00**	**-9,488.75**	**-10,737.0**	**-10,851.5**	**-10,761.5**	**-10,671.5**
四、净现金流量	**197,236.25**				**3,744.33**	**6,234.10**	**8,723.88**	**10,755.4**	**9,639.56**	**9,657.43**	**9,925.62**	**10,015.62**
五、累计现金流量	**197,236.25**				**3,744.33**	**9,978.43**	**18,702.3**	**29,457.7**	**39,097.32**	**48,754.75**	**58,680.37**	**68,695.99**

（续表）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	20,687.12	20,732.93	20,732.93	20,732.93	20,778.76	20,778.76	20,778.76	20,824.57	20,824.57	20,824.57	20,916.21
经营活动支出（含税费）											
经营活动产生的现金净额	**20,687.12**	**20,732.93**	**20,732.93**	**20,732.93**	**20,778.76**	**20,778.76**	**20,778.76**	**20,824.57**	**20,824.57**	**20,824.57**	**20,916.21**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	2,500.00	3,800.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,500.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	8,570.25	8,428.50	8,253.00	8,073.00	7,893.00	7,713.00	7,533.00	7,353.00	7,173.00	6,993.00	6,779.25
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	**-11,070.25**	**-12,228.50**	**-12,253.00**	**-12,073.00**	**-11,893.00**	**-11,713.00**	**-11,533.00**	**-11,353.00**	**-11,173.00**	**-10,993.00**	**-12,279.25**
四、净现金流量	**9,616.87**	**8,504.43**	**8,479.93**	**8,659.93**	**8,885.76**	**9,065.76**	**9,245.76**	**9,471.57**	**9,651.57**	**9,831.57**	**8,636.96**
五、累计现金流量	**78,312.86**	**86,817.29**	**95,297.22**	**103,957.15**	**112,842.91**	**121,908.67**	**131,154.43**	**140,626.00**	**150,277.57**	**160,109.14**	**168,746.10**

（续表）

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	20,916.21	20,916.21	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85	21,007.85
经营活动支出（含税费）						122.36	635.40	1,161.26	1,700.28	2,252.77	2,819.07
经营活动产生的现金净额	**20,916.21**	**20,916.21**	**21,007.85**	**20,885.49**	**20,372.45**	**19,846.59**	**19,307.57**	**18,755.08**	**18,188.78**	**17,608.32**	**17,013.35**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	9,400.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	12,500.00	19,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	6,444.00	6,007.50	5,557.50	5,107.50	4,601.25	3,892.50	3,015.00	2,115.00	1,215.00	427.50	45.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	**-15,844.00**	**-16,007.50**	**-15,557.50**	**-15,107.50**	**-17,101.25**	**-22,892.50**	**-23,015.00**	**-22,115.00**	**-21,215.00**	**-15,427.50**	**-2,045.00**
四、净现金流量	**5,072.21**	**4,908.71**	**5,450.35**	**5,777.99**	**3,271.20**	**-3,045.91**	**-3,707.43**	**-3,359.92**	**-3,026.22**	**2,180.82**	**14,968.35**
五、累计现金流量	**173,818.31**	**178,727.02**	**184,177.37**	**189,955.36**	**193,226.56**	**190,180.65**	**186,473.22**	**183,113.30**	**180,087.08**	**182,267.90**	**197,236.25**

（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 591,636.25 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		1,125.00	1,125.00	
2023 年		5,175.00	5,175.00	
2024 年		8,550.00	8,550.00	
2025 年		9,000.00	9,000.00	12,744.33
2026 年		9,000.00	9,000.00	15,234.10
2027 年		9,000.00	9,000.00	17,723.88
2028 年	500.00	8,988.75	9,488.75	20,244.20
2029 年	1,800.00	8,937.00	10,737.00	20,376.56
2030 年	2,000.00	8,851.50	10,851.50	20,508.93
2031 年	2,000.00	8,761.50	10,761.50	20,687.12
2032 年	2,000.00	8,671.50	10,671.50	20,687.12
2033 年	2,500.00	8,570.25	11,070.25	20,687.12
2034 年	3,800.00	8,428.50	12,228.50	20,732.93
2035 年	4,000.00	8,253.00	12,253.00	20,732.93
2036 年	4,000.00	8,073.00	12,073.00	20,732.93
2037 年	4,000.00	7,893.00	11,893.00	20,778.76
2038 年	4,000.00	7,713.00	11,713.00	20,778.76
2039 年	4,000.00	7,533.00	11,533.00	20,778.76
2040 年	4,000.00	7,353.00	11,353.00	20,824.57
2041 年	4,000.00	7,173.00	11,173.00	20,824.57
2042 年	4,000.00	6,993.00	10,993.00	20,824.57
2043 年	5,500.00	6,779.25	12,279.25	20,916.21
2044 年	9,400.00	6,444.00	15,844.00	20,916.21

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2045 年	10,000.00	6,007.50	16,007.50	20,916.21
2046 年	10,000.00	5,557.50	15,557.50	21,007.85
2047 年	10,000.00	5,107.50	15,107.50	20,885.49
2048 年	12,500.00	4,601.25	17,101.25	20,372.45
2049 年	19,000.00	3,892.50	22,892.50	19,846.59
2050 年	20,000.00	3,015.00	23,015.00	19,307.57
2051 年	20,000.00	2,115.00	22,115.00	18,755.08
2052 年	20,000.00	1,215.00	21,215.00	18,188.78
2053 年	15,000.00	427.50	15,427.50	17,608.32
2054 年	2,000.00	45.00	2,045.00	17,013.35
合计	200,000.00	209,250.00	409,250.00	591,636.25
本息覆盖倍数	1.45			

注：本项目建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为鹤壁工程技术学院新校区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年四月二十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

淇滨区公共卫生体系建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090175号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月十八日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 6
五、项目收益情况 7
（一）基本假设条件及依据 7
（二）项目运营收入分析 8
（三）项目运营成本分析 8
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 13
六、总体评价结果 14
七、使用限制 14

淇滨区公共卫生体系建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090175 号

我们接受委托，对淇滨区公共卫生体系建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解淇滨区公共卫生体系建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。鹤壁市淇滨区卫生健康委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据鹤壁市淇滨区卫生健康委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对淇滨区公共卫生体系建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 2 月出具咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从鹤壁市淇滨区卫生健康委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指淇滨区公共卫生体系建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是鹤壁市淇滨区卫生健康委员会提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于鹤壁市淇滨区辖区内。

2.建设规模与内容

根据大成工程咨询有限公司2020年10月出具的《淇滨区公共卫生体系建设项目可行性研究报告》和鹤壁市淇滨区发展和改革委员会《关于对淇滨区公共卫生体系建设项目可行性研究报告的批复》（淇滨发改〔2020〕239号），本项目建设总建筑面积 15,100 ㎡，内容主要包括：①淇滨区疾病预防控制中心建设项目，用地面积4,598 ㎡。拟建6层高疾控中心楼一座。地上建筑面积6,900 ㎡，地下面积3,000 ㎡。其中拟建P2实验室1,000 ㎡，疫情物资储备仓库2,000 ㎡；②上峪乡卫生院新建项目；淇滨区上峪乡卫生院门诊病房楼3,000 ㎡；③建设10个卫生服务站；每个卫生服务站业务用房建筑面积为220 ㎡，合计建筑面积2,200 ㎡。

（二）项目建设周期

本项目建设期为36个月，预计2022年3月开工，预计完工日期2025年2月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目建设总投资12,000.00万元，其中建设工程费用为6,417.18万元，新增医疗设备2,500.00万元，建设期其他费用为593.59万元，工程预备费为761.23万元，其他费用1,728.00万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

编号	工程和费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	总投资
一	工程费用	4,816.39	1,592.79	8.00		6,417.18
1	卫生服务站工程	610.40	139.60			750.00
1.1	土建部分	506.00				506.00
1.2	装修装饰	92.40				92.40
1.3	室外管网	12.00	12.00			30.00
2	卫生院工程	1,016.00	434.00			1,450.00
2.1	土建部分	690.00				690.00
2.2	装修装饰	126.00				126.00
2.3	电梯		60.00			60.00
2.4	污水处理系统	200.00	200.00			400.00
3	疾控中心工程	3,189.99	1,019.19	8.00		4,217.18
3.1	土建部分	2,427.00				2,427.00
	地上部分	1,587.00				1,587.00
	地下部分	840.00				840.00
3.2	装修装饰	415.80				415.80
3.3	绿化	17.00				17.00

编号	工程和费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	总投资
3.4	道路	7.20				7.20
3.5	电梯		120.00			120.00
3.6	室外管网	22.99	22.99			45.98
3.7	污水处理系统	300.00	300.00			600.00
3.8	变压器		2.00	8.00		10.00
二	新增医疗设备			2,500.00		2,500.00
三	工程建设其他费用				593.59	593.59
1	建设管理费				211.77	211.77
2	前期工作费				22.46	22.46
3	场地准备及临时设施费				44.92	44.92
4	工程造价咨询服务费				38.50	38.50
5	工程勘察费				64.17	64.17
6	工程设计费				128.34	128.34
7	招标代理费				38.50	38.50
8	工程保险费				25.67	25.67
9	劳动安全卫生评审费				19.25	19.25
四	基本预备费				761.23	761.23
五	其他费用				1,728.00	1,728.00
总投资		4,816.39	1,592.79	2,508.00	3,082.82	12,000.00

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金4,000.00万元，财政资金安排8,000.00万元。

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	2022年3-12月	2023年	2024年	2025年1-2月	合计
财政投入	500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	8,000.00
债券投入	1,000.00	3,000.00			4,000.00
合计	1,500.00	5,500.00	2,500.00	2,500.00	12,000.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,000.00万元。其中，2022年度已使用1,000.00万元，计划2023年度申请3,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第1年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第2年	1,000.00	3,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第3年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第4年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第5年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第6年	4,000.00		10.00	3,990.00	4.50%	180.00	190.00
第7年	3,990.00		40.00	3,950.00	4.50%	179.55	219.55
第8年	3,950.00		40.00	3,910.00	4.50%	177.75	217.75
第9年	3,910.00		40.00	3,870.00	4.50%	175.95	215.95
第10年	3,870.00		40.00	3,830.00	4.50%	174.15	214.15
第11年	3,830.00		50.00	3,780.00	4.50%	172.35	222.35
第12年	3,780.00		80.00	3,700.00	4.50%	170.10	250.10
第13年	3,700.00		80.00	3,620.00	4.50%	166.50	246.50
第14年	3,620.00		80.00	3,540.00	4.50%	162.90	242.90
第15年	3,540.00		80.00	3,460.00	4.50%	159.30	239.30
第16年	3,460.00		80.00	3,380.00	4.50%	155.70	235.70
第17年	3,380.00		80.00	3,300.00	4.50%	152.10	232.10
第18年	3,300.00		80.00	3,220.00	4.50%	148.50	228.50
第19年	3,220.00		80.00	3,140.00	4.50%	144.90	224.90
第20年	3,140.00		80.00	3,060.00	4.50%	141.30	221.30

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 21 年	3,060.00		110.00	2,950.00	4.50%	137.70	247.70
第 22 年	2,950.00		200.00	2,750.00	4.50%	132.75	332.75
第 23 年	2,750.00		200.00	2,550.00	4.50%	123.75	323.75
第 24 年	2,550.00		200.00	2,350.00	4.50%	114.75	314.75
第 25 年	2,350.00		200.00	2,150.00	4.50%	105.75	305.75
第 26 年	2,150.00		250.00	1,900.00	4.50%	96.75	346.75
第 27 年	1,900.00		400.00	1,500.00	4.50%	85.50	485.50
第 28 年	1,500.00		400.00	1,100.00	4.50%	67.50	467.50
第 29 年	1,100.00		400.00	700.00	4.50%	49.50	449.50
第 30 年	700.00		400.00	300.00	4.50%	31.50	431.50
第 31 年	300.00		300.00	0.00	4.50%	13.50	313.50
合计		4,000.00	4,000.00			4,185.00	8,185.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦本项目债券存续期 30 年，建设期为 3 年，收益期 28 年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以医院的住院及门诊收入作为债券还款资金来源。

1、门诊收入

按标准社区卫生服务站的服务人口应为0.8万-1万，项目建设按0.8万服务人口计算，10个社区卫生服务站服务人口共计8万人；根据上峪乡卫生院统计，卫生院服务半径30余公里，辖17个行政村，16个自然村，全乡服务覆盖总人口9.10万人。本项目合计服务人口17.10万人。参考医院（高村镇中心卫生院）服务周边人口约为5万余人，年门诊人次约3.10万人，则本项目年门诊人次约10.60万人，基于谨慎性原则按照10万人/年计算。

项目建成后，产生一定的门诊收益，参考其他卫生院数据，人均门诊收费按照50元/人估算，以后每年增加2元，达到102元/人次后不再增加。

2、住院收入

项目建成后可产生床位收益，项目共设置床位数49张，床位负荷率在项目运营期第1年按照55%计算，以后每年增加10%，达到95%后不再增加；参考其他卫生院历史数据，按照每张床每天收益135元估算，以后每年上涨5元进行测算，达到265元后不再增加。

（三）项目运营成本分析

本项目的运营成本主要包含以下几项：

1、经营成本

主要包括病床医疗成本、门诊医疗成本，病床医疗成本按照每床55元/天，门诊医疗成本按照15元/人，年运营天数为365天进行估算。考虑物价上涨因素，价格每年上涨2.5%。

2、燃料及动力

满负荷状态下，项目年用水量约 1.78 万 m^3，社区卫生服务站及卫生院年用电量约 142.29 万 KWh。据调查鹤壁市非居民用水价格调整为 2.15 元/m^3，每度电电价为 0.86 元。考虑物价上涨因素，价格每年上涨2.5%。

3、工资及福利费

该项成本主要是项目建成后产生的人员工资及福利费用，按照新增44人进行估算，年均工资按照4.5万元。考虑物价上涨因素，每年上涨2.5%。

4、税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入免征各项税收。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营期									
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一、收入合计	**656.94**	**707.79**	**760.43**	**814.86**	**843.36**	**871.85**	**900.35**	**928.84**	**957.34**	**985.83**
1、门诊收入	500.00	520.00	540.00	560.00	580.00	600.00	620.00	640.00	660.00	680.00
①每年门诊人次	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
②人均收费	50.00	52.00	54.00	56.00	58.00	60.00	62.00	64.00	66.00	68.00
2、住院收入	156.94	187.79	220.43	254.86	263.36	271.85	280.35	288.84	297.34	305.83
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②编制床位	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
③床位负荷率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
④每床位日收费	135.00	140.00	145.00	150.00	155.00	160.00	165.00	170.00	175.00	180.00
二、支出合计	**538.14**	**558.52**	**573.67**	**592.12**	**597.45**	**602.91**	**611.74**	**617.48**	**623.36**	**632.70**
1、经营成本	213.94	229.37	239.45	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54
2、燃料及动力	126.20	126.20	126.20	129.36	129.36	129.36	132.59	132.59	132.59	135.90
3、工资及福利费	198.00	202.95	208.02	213.22	218.55	224.01	229.61	235.35	241.23	247.26
三、净收益	**118.80**	**149.27**	**186.76**	**222.74**	**245.91**	**268.94**	**288.61**	**311.36**	**333.98**	**353.13**

（续表）

项目	运营期								
	第 14 年	**第 15 年**	**第 16 年**	**第 17 年**	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**	**第 21 年**	**第 22 年**
一、收入合计	**1,014.33**	**1,042.82**	**1,071.32**	**1,099.82**	**1,128.31**	**1,156.81**	**1,185.30**	**1,213.80**	**1,242.29**
1、门诊收入	700.00	720.00	740.00	760.00	780.00	800.00	820.00	840.00	860.00
①每年门诊人次	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
②人均收费	70.00	72.00	74.00	76.00	78.00	80.00	82.00	84.00	86.00
2、住院收入	314.33	322.82	331.32	339.82	348.31	356.81	365.30	373.80	382.29
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②编制床位	49	49	49	49	49	49	49	49	49
③床位负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
④每床位日收费	185.00	190.00	195.00	200.00	205.00	210.00	215.00	220.00	225.00
二、支出合计	**638.88**	**645.22**	**655.11**	**661.77**	**668.59**	**679.06**	**686.23**	**693.58**	**704.68**
1、经营成本	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54
2、燃料及动力	135.90	135.90	139.30	139.30	139.30	142.78	142.78	142.78	146.35
3、工资及福利费	253.44	259.78	266.27	272.93	279.75	286.74	293.91	301.26	308.79
三、净收益	**375.45**	**397.60**	**416.21**	**438.05**	**459.72**	**477.75**	**499.07**	**520.22**	**537.61**

（续表）

项目	运营期									
	第 23 年	**第 24 年**	**第 25 年**	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**	合计
一、收入合计	**1,270.79**	**1,299.28**	**1,327.78**	**1,356.27**	**1,384.77**	**1,413.26**	**1,441.76**	**1,470.25**	**1,498.75**	**31,045.30**
1、门诊收入	880.00	900.00	920.00	940.00	960.00	980.00	1,000.00	1,020.00	1,040.00	**21,560.00**
①每年门诊人次	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
②人均收费	88.00	90.00	92.00	94.00	96.00	98.00	100.00	102.00	104.00	
2、住院收入	390.79	399.28	407.78	416.27	424.77	433.26	441.76	450.25	458.75	**9,485.30**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
②编制床位	49	49	49	49	49	49	49	49	49	
③床位负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
④每床位日收费	230.00	235.00	240.00	245.00	250.00	255.00	260.00	265.00	270.00	
二、支出合计	**712.40**	**720.31**	**732.08**	**740.39**	**748.91**	**761.39**	**770.34**	**779.52**	**788.93**	**18,735.48**
1、经营成本	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	249.54	**6,921.26**
2、燃料及动力	146.35	146.35	150.01	150.01	150.01	153.76	153.76	153.76	153.76	**3,922.51**
3、工资及福利费	316.51	324.42	332.53	340.84	349.36	358.09	367.04	376.22	385.63	**7,891.71**
三、净收益	**558.39**	**578.97**	**595.70**	**615.88**	**635.86**	**651.87**	**671.42**	**690.73**	**709.82**	**12,309.82**

（五）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		180.00	180.00	
第 3 年		180.00	180.00	
第 4 年		180.00	180.00	118.80
第 5 年		180.00	180.00	149.27
第 6 年	10.00	180.00	190.00	186.76
第 7 年	40.00	179.55	219.55	222.74
第 8 年	40.00	177.75	217.75	245.91
第 9 年	40.00	175.95	215.95	268.94
第 10 年	40.00	174.15	214.15	288.61
第 11 年	50.00	172.35	222.35	311.36
第 12 年	80.00	170.10	250.10	333.98
第 13 年	80.00	166.50	246.50	353.13
第 14 年	80.00	162.90	242.90	375.45
第 15 年	80.00	159.30	239.30	397.60
第 16 年	80.00	155.70	235.70	416.21
第 17 年	80.00	152.10	232.10	438.05
第 18 年	80.00	148.50	228.50	459.72
第 19 年	80.00	144.90	224.90	477.75
第 20 年	80.00	141.30	221.30	499.07
第 21 年	110.00	137.70	247.70	520.22
第 22 年	200.00	132.75	332.75	537.61
第 23 年	200.00	123.75	323.75	558.39
第 24 年	200.00	114.75	314.75	578.97

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	200.00	105.75	305.75	595.70
第 26 年	250.00	96.75	346.75	615.88
第 27 年	400.00	85.50	485.50	635.86
第 28 年	400.00	67.50	467.50	651.87
第 29 年	400.00	49.50	449.50	671.42
第 30 年	400.00	31.50	431.50	690.73
第 31 年	300.00	13.50	313.50	709.82
合计	4,000.00	4,185.00	8,185.00	12,309.82
本息覆盖倍数	1.50			

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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为淇滨区公共卫生体系建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年二月十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

辛村遗址文化传承项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091982 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月二十五日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 6
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营收入分析 9
（三）项目运营成本分析 13
（四）净收益分析 17
（五）现金流量表分析 21
（六）本息覆盖倍数 25
六、总体评价结果 26
七、使用限制 26

辛村遗址文化传承项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091982 号

我们接受委托，对辛村遗址文化传承项目（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，了解辛村遗址文化传承项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁市淇滨区文化和旅游局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据鹤壁市淇滨区文化和旅游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辛村遗址文化传承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 11 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从鹤壁市淇滨区文化和旅游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”	指辛村遗址文化传承项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于鹤壁市淇滨区金山办事处辛村遗址附近。项目建设地点示意图如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为鹤壁市淇滨区文化和旅游局。

本项目专项债券申请单位为鹤壁市淇滨区文化和旅游局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鹤壁市淇滨区文化和旅游局
统一社会信用代码	11410611MB1506003L
机构性质	机关单位

单位名称	鹤壁市淇滨区文化和旅游局
法定代表人	郭金花
机构地址	河南省鹤壁市淇滨区湘江路九州社区卫生服务中心办公楼五楼
赋码机关	淇滨区机关单位登记管理局

鹤壁市淇滨区文化和旅游局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容为建设文物保护展示大棚、数字化展示中心、配套建设游客管理服务中心、生态停车场、旅游厕所、供水供电、绿化工程、道路工程、门卫室等基础设施。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计 2023 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 4,964.89 万元，其中工程费用 4,082.50 万元，工程建设其他费用 495.97 万元，预备费 228.92 万元，建设期利息 157.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	3,090.54	419.23	572.73		4,082.50
1	文物保护展示大棚	1,265.74	140.64			1,406.37
2	智慧安防系统		96.00	224.00		320.00
3	门卫室	6.48	0.72			7.20

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4	数字化展示中心	384.53	64.09	192.26		640.88
5	游客管理服务中心	626.40	69.60			696.00
6	生态停车场	65.64				65.64
7	旅游厕所	10.08	1.68	5.04		16.80
8	大门	11.56				11.56
9	绿化工程	302.32				302.32
10	道路工程	114.30				114.30
11	给排水工程	96.00	16.00	48.00		160.00
12	电力工程	108.00	18.00	54.00		180.00
13	消防工程	75.00	12.50	37.50		125.00
14	垃圾桶			2.93		2.93
15	座椅			9.00		9.00
16	指示牌	12.50				12.50
17	广告	12.00				12.00
二	工程建设其他费用				495.97	495.97
1	建设单位管理费				73.48	73.48
2	前期工作咨询费				32.66	32.66
3	工程勘察费				61.24	61.24
4	设计费				93.90	93.90
5	招标代理服务费				26.54	26.54
6	环境影响评价费				10.21	10.21
7	工程监理费				81.65	81.65
8	造价咨询费				8.11	8.11
9	工程保险费				12.25	12.25
10	劳动安全卫生评审费				61.24	61.24
11	场地准备及临时设施费				34.70	34.70
三	基本预备费				228.92	228.92
四	建设期利息				157.50	157.50
五	项目总投资	3,090.54	419.23	572.73	882.39	4,964.89

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	合计	占比
财政预算资金	1,464.89	1,464.89	29.50%
专项债券资金	3,500.00	3,500.00	70.50%
合计	4,964.89	4,964.89	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为鹤壁市淇滨区文化和旅游局，主管部门为鹤壁市淇滨区文化和旅游局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁市淇滨区文化和旅游局，项目建设及运营单位均为鹤壁市淇滨区文化和旅游局。

关于项目债券资金使用，由鹤壁市淇滨区文化和旅游局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由鹤壁市淇滨区文化和旅游局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由鹤壁市淇滨区文化和旅游局根据运营情况及时向鹤壁市财政局上缴项目运营收益，由鹤壁市淇滨区文化和旅游局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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：2023年计划使用3,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
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

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 3 年	3,500.00			3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 4 年	3,500.00			3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 5 年	3,500.00			3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 6 年	3,500.00		35.00	3,465.00	4.50%	157.50	192.50
第 7 年	3,465.00		35.00	3,430.00	4.50%	155.93	190.93
第 8 年	3,430.00		35.00	3,395.00	4.50%	154.35	189.35
第 9 年	3,395.00		35.00	3,360.00	4.50%	152.78	187.78
第 10 年	3,360.00		35.00	3,325.00	4.50%	151.20	186.20
第 11 年	3,325.00		70.00	3,255.00	4.50%	149.63	219.63
第 12 年	3,255.00		70.00	3,185.00	4.50%	146.48	216.48
第 13 年	3,185.00		70.00	3,115.00	4.50%	143.33	213.33
第 14 年	3,115.00		70.00	3,045.00	4.50%	140.18	210.18
第 15 年	3,045.00		70.00	2,975.00	4.50%	137.03	207.03
第 16 年	2,975.00		70.00	2,905.00	4.50%	133.88	203.88
第 17 年	2,905.00		70.00	2,835.00	4.50%	130.73	200.73
第 18 年	2,835.00		70.00	2,765.00	4.50%	127.58	197.58
第 19 年	2,765.00		70.00	2,695.00	4.50%	124.43	194.43
第 20 年	2,695.00		70.00	2,625.00	4.50%	121.28	191.28
第 21 年	2,625.00		175.00	2,450.00	4.50%	118.13	293.13
第 22 年	2,450.00		175.00	2,275.00	4.50%	110.25	285.25
第 23 年	2,275.00		175.00	2,100.00	4.50%	102.38	277.38
第 24 年	2,100.00		175.00	1,925.00	4.50%	94.50	269.50
第 25 年	1,925.00		175.00	1,750.00	4.50%	86.63	261.63
第 26 年	1,750.00		350.00	1,400.00	4.50%	78.75	428.75
第 27 年	1,400.00		350.00	1,050.00	4.50%	63.00	413.00
第 28 年	1,050.00		350.00	700.00	4.50%	47.25	397.25
第 29 年	700.00		350.00	350.00	4.50%	31.50	381.50
第 30 年	350.00		350.00	0.00	4.50%	15.75	365.75
合计		3,500.00	3,500.00			3,661.88	7,161.88

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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	建设文物保护展示大棚、数字化展示中心	研学收入	15,880.52	87.23%
2	生态停车场	停车位收入	703.05	3.86%
3	建设游客管理服务中心	游客中心租赁收入	1,620.87	8.90%
合计			18,204.44	100.00%

本项目研学内容紧紧围绕辛村遗址考古发现的铸铜及制骨等。通过参加辛村遗址考古研学，让学生去历史现场，亲自揭开考古面纱，去挖掘真相，眼见为实，发现最真实的历史，做文明的守护人；让学生离开封闭的教室，亲身去体验、探究，让知识的学习不但只是关于书本、围绕网络，而是透过更多的人际互动、感官体验、实地考察来验证学习知识、丰富思维。

项目单位根据项目情况，分别制定了一天的考古研学计划和两天考古研学计划，一天的考古研学计划具体内容如下：

时间	内容
8:40~8:50	签到
9:00~9:30	开营仪式,出发前往辛村遗址现场
9:40~10:40	认知探索：我眼中的考古
10:50~11:50	专题课程：什么是考古
12:10~13:00	午餐
13:10~14:40	文物认知：辛村遗址专题导览
15:00~16:30	专题课程：考古发掘实践与体验
16:40~17:30	结营汇报

两天的考古研学计划具体内容如下：

时间	内容
Day1	
8:40~8:50	签到
9:00~9:50	前往辛村遗址
10:00~10:30	开营仪式
10:40~11:50	专题课程：什么是考古
12:00~14:20	午餐及午休
14:30~15:20	文物认知：制骨专题导览
15:30~16:00	观看文物修复纪录片
16:10~17:30	专题课程：小小文物修复师
17:40~18:00	课程总结答疑
18:10	晚餐
Day2	

8:40~9:30	趣味「实验考古」体验：万年河南，彩陶艺术
10:20~11:40	认知课程：“考古在中国”专题导览；专题课程：探秘古铜器修复室
11:50~12:40	午餐
14:20~15:30	专题课程：文物拓印实践与体验
15:40~16:30	结营汇报
16:30	返程

1. 研学收入

①研学人次及招生率

目前鹤壁市各级各类学校在校生共有 29.9685 万人，其中普通本专科在校学生数量 1.7328 万人，中等职业教育学校在校学生数量人 2.2357 万人，普通中学在校学生数量 11.00 万人，普通小学在校学生数量 15.00 万人。

基于合理和谨慎性原则，1 天期研学每年招生 35 期，每期 420 人，共 14,700 人/年；2 天期研学每年招生 35 期，每期 390 人，共 10,150 人/年。

本项目运营期第一年招生率按照 75.00%计算，此后逐年增长 5.00%，出于谨慎性等考虑，招生率达到 90.00%后不再增长。

②收费标准

本项目青少年研学主要针对鹤壁市及周边县区在校学生进行一日或两日研学。市场上主要根据训练营开营项目划分和收费定价。

一日研学收费具体情况如下表所示：

序号	研学地点	收费标准（元/人）	研学内容
1	鹤壁市博物馆	238.00	以爱国、敬业、诚信、友善为价值准则，一起庆祝建党百年、传承红色基因、弘扬延安精神，共筑中国梦。听党话、跟党走，做社会主义合格接班人，过个快乐又有收获的暑假。
2	浚县文庙	198.00	入泮池一正衣冠行拜师礼一点朱砂启智慧一击鼓明志一吟诵三字经一手工制作泥咕咕一开笔礼了解秦李庄皮影戏一观看皮影戏一亲自感受皮影戏，感受非物质文化遗产的魅力。
3	淇县大石岩村	208.00	让孩子体验一下“长征路”更好地传承红色精神

参考市场标准并结合当地实际情况，本项目单日研学收费为160.00元/人，考虑到通货膨胀等因素，价格每5年增长5.00%。

两日研学收费具体情况如下表所示：

序号	研学地点	收费标准（元/人）	研学内容
1	郑州市大河村考古遗址公园	458.00	体验**仰韶文化、龙山文化和夏、商时期文化。**
2	鹤壁市综合实践基地服务中心	588.00	在教师和学生共同组成的学习环境中，基于学生原有的概念，让学生主动提出问题、主动探究、主动学习的归纳式学习过程。

参考市场价并结合当地实际情况，本项目两日研学收费为260.00元/人，考虑到通货膨胀等因素，价格每5年增长5.00%。

2.停车位收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目共建设停车位86个。

②收费标准及负荷率

本项目停车场依据《鹤壁市停车管理暂行办法》及同类型停车服务收费。目前公共停车场收费标准为白天5.00元/次，晚上20.00元/次。参考以上，基于谨慎性原则，本项目收费标准5.00元/次测算，日周转率2次。考虑到运营实际，一年按300天测算。基于谨慎性原则，本项目停车位负荷率第一年按75.00%测算，此后每年增加10.00%，增加至95.00%不再增长。

3.游客中心租赁收入

①可供出租面积

根据项目可行性研究报告,游客中心共计2,900.00㎡,其中80.00%可对外出租。则可供出租面积为2,320.00㎡。

②租金及出租率

经互联网查询，租赁价格参考如下：



参考以上，基于谨慎性原则，本项目租金以 0.70 元/㎡/天进行测算，即 21.00 元/㎡/月进行测算，考虑物价等因素，租金每 5 年增长 5.00%。基于谨慎性原则，本项目出租率第一年为 75.00%，此后每年增加 10.00%，增加至 85.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目成本主要支出主要有以下几项：

1.燃料动力费

根据项目可行性研究报告，本项目燃料动力仅考虑园区职工、绿化、道路用水以及公共照明、办公用电等经营管理类用水用电消耗，其中：年用水量为 9.68 万吨，计算单价为 4.10 元/吨；年用电量为 23.40 万 kWh，计算单价为 0.60 元/kWh，运营期第一年按 53.73 万元进行测算，考虑物价上涨因素，燃料及动力费按照每年 2.10%的增长率增长。

2.研学成本

本项目研学成本主要为研学所发生的交通、保险、午餐、道具、材料包、住宿等，按研学收入的 15.00%粗略匡算，运营期内随研学收入的增长而增长。

3.工资及福利费

根据可行性研究报告，本项目劳动定员共 13 人，其中，管理人员

1 人，讲师 8 人，其他人员 4 人。根据河南统计年鉴，鹤壁市 2020 年人均工资为 57,515.00 元/年。本项目年均工资及福利费按照 6.00 万元测算。在运营期第一年年工资及福利费为 78.00 万元，考虑物价上涨因素，工资及福利费按照每年 2.10%的增长率增长。

3.其他费用

本项目其他费用包含广告宣传费及招商接待费用等以及其他运营过程中不可预见的费用，按年收入的 2.00%进行计提，运营期内该项费用随着收入的增长而增长。

4.运营维护及修理费

本项目的运营维护及修理费主要为项目设备的日常修理及维护，按项目年折旧的 5.00%计取。在运营期第一年运营维护及修理费为 8.27 万元，考虑物价上涨因素，该项费用按照每年 2.10%的增长率增长。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。研学收入销项税按 6.00%进行测算，进项税水费按 9.00%，电费、运营维护及修理费按 13.00%测算，研学成本、其他费用按 6.00%进行测算；附加税城市维护建设税按增值税的 7.00%进行测算、教育费附加和地方教育费附加分别按 3.00%和 2.00%进行测算。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。

本项目税费测算表如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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
1	增值税	295.29								
	销项税	1,090.78	28.34	30.57	32.33	33.87	33.87	35.46	35.46	35.46
	建设期进项税额（按负数列示）	-409.95	-409.95							
	运营期进项税额（按负数列示）	-385.52	-9.85	-10.24	-10.63	-11.02	-11.15	-11.52	-11.66	-11.80
2	附加税	35.43								
3	房产税	178.38	4.83	5.47	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74
	折旧	4,799.39	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50
	债券利息	3,504.38	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	155.93	154.35	152.78
	利润总额	722.71	-85.37	-59.93	-39.17	-20.79	-23.78	-4.11	-5.66	-7.28
3	所得税	247.11	-	-	-	-	-	-	-	-
4	税费合计	756.21	4.83	5.47	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74

续表

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
1	增值税										11.77
	销项税	35.46	35.46	37.13	37.13	37.13	37.13	37.13	38.89	38.89	38.89
	建设期进项税额（按负数列示）										
	运营期进项税额（按负数列示）	-11.94	-12.08	-12.48	-12.63	-12.79	-12.94	-13.10	-13.53	-13.70	-13.87

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
2	附加税							-	-	-	1.41
3	房产税	5.74	5.74	6.03	6.03	6.03	6.03	6.03	6.33	6.33	6.33
	折旧	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50
	债券利息	151.20	149.63	146.48	143.33	140.18	137.03	133.88	130.73	127.58	124.43
	利润总额	-8.95	-10.69	11.26	10.95	10.55	10.09	9.54	32.26	31.56	29.38
3	所得税	-	-	2.82	2.74	2.64	2.52	2.38	8.06	7.89	7.34
4	税费合计	5.74	5.74	8.85	8.77	8.67	8.55	8.41	14.39	14.22	26.85

续表

序号	项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税	24.85	24.67	26.05	25.86	25.67	25.48	25.28	26.73	26.52	26.31	26.10
	销项税	38.89	38.89	40.73	40.73	40.73	40.73	40.73	42.67	42.67	42.67	42.67
	建设期进项税额（按负数列示）											
	运营期进项税额（按负数列示）	-14.04	-14.22	-14.68	-14.87	-15.06	-15.25	-15.45	-15.94	-16.15	-16.36	-16.57
2	附加税	2.98	2.96	3.13	3.10	3.08	3.06	3.03	3.21	3.18	3.16	3.13
3	房产税	6.33	6.33	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.98	6.98	6.98	6.98
	折旧	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50	165.50
	债券利息	121.28	118.13	110.25	102.38	94.50	86.63	78.75	63.00	47.25	31.50	15.75
	利润总额	26.94	26.02	54.02	57.66	61.20	64.64	68.00	104.64	115.68	126.61	137.46
3	所得税	6.74	6.50	13.51	14.42	15.30	16.16	17.00	26.16	28.92	31.65	34.36

序号	项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
4	税费合计	40.90	40.46	49.34	50.03	50.70	51.35	51.96	63.08	65.60	68.10	70.57

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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**	**18,204.44**	**471.65**	**507.30**	**537.11**	**564.34**	**564.34**	**591.34**	**591.34**	**591.34**	**591.34**
1	研学收入	**15,880.52**	408.45	435.68	462.91	490.14	490.14	514.65	514.65	514.65	514.65
	1 天期研学人次（人/年）		10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150
	收费标准（元/人）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	2 天期研学人次（人/年）		14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700
	收费标准（元/人）		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	招生率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	**703.05**	19.35	21.93	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51
	停车位数量（个）		86	86	86	86	86	86	86	86	86
	收费标准（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（天）		300	300	300	300	300	300	300	300	300

序号	项目	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
3	游客中心租赁收入	**1,620.87**	43.85	49.69	49.69	49.69	49.69	52.18	52.18	52.18	52.18
	可供出租面积（㎡）		2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00
	租金（元/㎡/月）		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05
	出租率		75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
二	**成本支出**	**9,015.10**	**215.53**	**223.90**	**231.58**	**239.28**	**242.40**	**250.09**	**253.35**	**256.68**	**260.07**
1	燃料动力费	2,115.63	53.73	54.85	56.00	57.18	58.38	59.61	60.86	62.13	63.43
	水费	1,562.73	39.69	40.52	41.37	42.24	43.13	44.04	44.96	45.90	46.86
	电费	552.90	14.04	14.33	14.63	14.94	15.25	15.57	15.90	16.23	16.57
2	研学成本	2,382.12	61.27	65.35	69.44	73.52	73.52	77.20	77.20	77.20	77.20
3	工资及福利费	3,071.69	78.00	79.64	81.31	83.02	84.76	86.54	88.36	90.22	92.11
4	其他费用	364.08	9.43	10.15	10.74	11.29	11.29	11.83	11.83	11.83	11.83
5	运营维护及修理费	325.37	8.27	8.44	8.62	8.80	8.98	9.17	9.36	9.56	9.76
6	税费	756.21	4.83	5.47	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74	5.74
三	**净收益**	**9,189.34**	**256.12**	**283.40**	**305.53**	**325.06**	**321.94**	**341.25**	**337.99**	**334.66**	**331.27**

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**591.34**	**619.67**	**619.67**	**619.67**	**619.67**	**619.67**	**649.44**	**649.44**	**649.44**	**649.44**
1	研学收入	514.65	540.38	540.38	540.38	540.38	540.38	567.40	567.40	567.40	567.40
	1 天期研学人次（人/年）	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150
	收费标准（元/人）	168.00	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22	185.22	185.22

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	2 天期研学人次（人/年）	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700
	收费标准（元/人）	273.00	286.65	286.65	286.65	286.65	286.65	300.98	300.98	300.98	300.98
	招生率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51
	停车位数量（个）	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	收费标准（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（天）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3	游客中心租赁收入	52.18	54.78	54.78	54.78	54.78	54.78	57.53	57.53	57.53	57.53
	可供出租面积（㎡）	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00
	租金（元/㎡/月）	22.05	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	24.31
	出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
二	**成本支出**	**263.53**	**274.60**	**278.14**	**281.74**	**285.39**	**289.11**	**303.66**	**307.51**	**324.23**	**342.47**
1	燃料动力费	64.76	66.12	67.51	68.93	70.38	71.86	73.36	74.90	76.47	78.08
	水费	47.84	48.84	49.87	50.92	51.99	53.08	54.19	55.33	56.49	57.68
	电费	16.92	17.28	17.64	18.01	18.39	18.78	19.17	19.57	19.98	20.40
2	研学成本	77.20	81.06	81.06	81.06	81.06	81.06	85.11	85.11	85.11	85.11
3	工资及福利费	94.04	96.01	98.03	100.09	102.19	104.34	106.53	108.77	111.05	113.38
4	其他费用	11.83	12.39	12.39	12.39	12.39	12.39	12.99	12.99	12.99	12.99
5	运营维护及修理费	9.96	10.17	10.38	10.60	10.82	11.05	11.28	11.52	11.76	12.01

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
6	税费	5.74	8.85	8.77	8.67	8.55	8.41	14.39	14.22	26.85	40.90
三	**净收益**	**327.81**	**345.07**	**341.53**	**337.93**	**334.28**	**330.56**	**345.78**	**341.93**	**325.21**	**306.97**

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**649.44**	**680.69**	**680.69**	**680.69**	**680.69**	**680.69**	**713.50**	**713.50**	**713.50**	**713.50**
1	研学收入	567.40	595.77	595.77	595.77	595.77	595.77	625.55	625.55	625.55	625.55
	1 天期研学人次（人/年）	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150	10,150
	收费标准（元/人）	185.22	194.48	194.48	194.48	194.48	194.48	204.20	204.20	204.20	204.20
	2 天期研学人次（人/年）	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700	14,700
	收费标准（元/人）	300.98	316.03	316.03	316.03	316.03	316.03	331.83	331.83	331.83	331.83
	招生率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51	24.51
	停车位数量（个）	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	收费标准（元/个/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（天）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3	游客中心租赁收入	57.53	60.41	60.41	60.41	60.41	60.41	63.44	63.44	63.44	63.44
	可供出租面积（㎡）	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00	2,320.00
	租金（元/㎡/月）	24.31	25.53	25.53	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	26.81
	出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二	**成本支出**	**346.30**	**364.43**	**369.57**	**374.79**	**380.09**	**385.44**	**406.53**	**413.99**	**421.54**	**429.16**
1	燃料动力费	79.72	81.40	83.11	84.86	86.65	88.47	90.33	92.23	94.17	96.15
	水费	58.89	60.13	61.39	62.68	64.00	65.34	66.71	68.11	69.54	71.00
	电费	20.83	21.27	21.72	22.18	22.65	23.13	23.62	24.12	24.63	25.15
2	研学成本	85.11	89.37	89.37	89.37	89.37	89.37	93.83	93.83	93.83	93.83
3	工资及福利费	115.76	118.19	120.67	123.20	125.79	128.43	131.13	133.88	136.69	139.56
4	其他费用	12.99	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	14.27	14.27	14.27	14.27
5	运营维护及修理费	12.26	12.52	12.78	13.05	13.32	13.60	13.89	14.18	14.48	14.78
6	税费	40.46	49.34	50.03	50.70	51.35	51.96	63.08	65.60	68.10	70.57
三	**净收益**	**303.14**	**316.26**	**311.12**	**305.90**	**300.60**	**295.25**	**306.97**	**299.51**	**291.96**	**284.34**

（五）现金流量表分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	18,204.44		471.65	507.30	537.11	564.34	564.34	591.34	591.34
2	经营活动支出（含税费）	9,015.10		215.53	223.90	231.58	239.28	242.40	250.09	253.35

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	经营活动产生的现金净额	9,189.34		256.12	283.40	305.53	325.06	321.94	341.25	337.99
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出（含建设期利息）	4,964.89	4,964.89							
	投资活动产生的现金净额	-4,964.89	-4,964.89							
三	融资活动产生的现金									
1	财政预算资金	1,464.89	1,464.89							
2	债券资金	3,500.00	3,500.00							
3	财政垫资	-								
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	3,500.00						35.00	35.00	35.00
6	偿还银行借款本金	-								
7	支付债券利息	3,504.38		157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	155.93	154.35
8	支付银行借款利息	-								
	融资活动产生的现金净额	-2,039.49	4,964.89	-157.50	-157.50	-157.50	-157.50	-192.50	-190.93	-189.35
四	净现金流量	2,184.97	-	98.62	125.90	148.03	167.56	129.44	150.33	148.64
五	累计现金流量	2,184.97	-	98.62	224.52	372.55	540.11	669.55	819.88	968.52

续表

	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一	经营活动产生的现金											

	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
1	经营活动收入	591.34	591.34	591.34	619.67	619.67	619.67	619.67	619.67	649.44	649.44	649.44
2	经营活动支出（含税费）	256.68	260.07	263.53	274.60	278.14	281.74	285.39	289.11	303.66	307.51	324.23
	经营活动产生的现金净额	334.66	331.27	327.81	345.07	341.53	337.93	334.28	330.56	345.78	341.93	325.21
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政预算资金											
2	债券资金											
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	35.00	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付债券利息	152.78	151.20	149.63	146.48	143.33	140.18	137.03	133.88	130.73	127.58	124.43
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-187.78	-186.20	-219.63	-216.48	-213.33	-210.18	-207.03	-203.88	-200.73	-197.58	-194.43
四	净现金流量	146.89	145.07	108.19	128.60	128.21	127.76	127.26	126.69	145.06	144.36	130.79
五	累计现金流量	1,115.40	1,260.47	1,368.66	1,497.25	1,625.46	1,753.21	1,880.47	2,007.15	2,152.21	2,296.56	2,427.35

续表

	项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	649.44	649.44	680.69	680.69	680.69	680.69	680.69	713.50	713.50	713.50	713.50
2	经营活动支出（含税费）	342.47	346.30	364.43	369.57	374.79	380.09	385.44	406.53	413.99	421.54	429.16
	经营活动产生的现金净额	306.97	303.14	316.26	311.12	305.90	300.60	295.25	306.97	299.51	291.96	284.34
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政预算资金											
2	债券资金											
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	70.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付债券利息	121.28	118.13	110.25	102.38	94.50	86.63	78.75	63.00	47.25	31.50	15.75
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-191.28	-293.13	-285.25	-277.38	-269.50	-261.63	-428.75	-413.00	-397.25	-381.50	-365.75
四	净现金流量	115.70	10.02	31.01	33.75	36.40	38.98	-133.50	-106.03	-97.74	-89.54	-81.41
五	累计现金流量	2,543.04	2,553.06	2,584.07	2,617.81	2,654.21	2,693.19	2,559.69	2,453.66	2,355.92	2,266.38	2,184.97

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		157.50	157.50	
第 2 年		157.50	157.50	256.12
第 3 年		157.50	157.50	283.40
第 4 年		157.50	157.50	305.53
第 5 年		157.50	157.50	325.06
第 6 年	35.00	157.50	192.50	321.94
第 7 年	35.00	155.93	190.93	341.25
第 8 年	35.00	154.35	189.35	337.99
第 9 年	35.00	152.78	187.78	334.66
第 10 年	35.00	151.20	186.20	331.27
第 11 年	70.00	149.63	219.63	327.81
第 12 年	70.00	146.48	216.48	345.07
第 13 年	70.00	143.33	213.33	341.53
第 14 年	70.00	140.18	210.18	337.93
第 15 年	70.00	137.03	207.03	334.28
第 16 年	70.00	133.88	203.88	330.56
第 17 年	70.00	130.73	200.73	345.78
第 18 年	70.00	127.58	197.58	341.93
第 19 年	70.00	124.43	194.43	325.21
第 20 年	70.00	121.28	191.28	306.97
第 21 年	175.00	118.13	293.13	303.14
第 22 年	175.00	110.25	285.25	316.26
第 23 年	175.00	102.38	277.38	311.12
第 24 年	175.00	94.50	269.50	305.90

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	175.00	86.63	261.63	300.60
第 26 年	350.00	78.75	428.75	295.25
第 27 年	350.00	63.00	413.00	306.97
第 28 年	350.00	47.25	397.25	299.51
第 29 年	350.00	31.50	381.50	291.96
第 30 年	350.00	15.75	365.75	284.34
合计	3,500.00	3,661.88	7,161.88	9,189.34
本息覆盖倍数	1.28			

备注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为辛村遗址文化传承项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

淇县城乡一体化供水工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090213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 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 11
（一）基本假设条件及依据 11
（二）项目运营模式 11
（三）项目运营收入分析 12
（四）项目运营成本分析 14
（五）净收益分析 19
（六）现金流量分析 22
（七）本息覆盖倍数 28
（八）敏感性分析 29
六、总体评价结果 29
七、使用限制 30

淇县城乡一体化供水工程项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090213 号

我们接受委托，对淇县城乡一体化供水工程项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解淇县城乡一体化供水工程项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。淇县水利局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据淇县水利局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对淇县城乡一体化供水工程项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年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淇县水利局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指淇县城乡一体化供水工程项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于淇县庙口镇、西岗镇、高村镇、北阳镇及灵山街道、卫都街道、桥盟街道的部分区域和黄洞乡的部分行政村。

2.项目参与主体

淇县水利局为本项目主管部门，淇县水利局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	淇县水利局
统一社会信用代码	114106220057432258
住所	淇县朝歌路 18 号
负责人	路国际
登记机关	淇县人民政府

3.建设规模与内容

根据河南省水利勘测设计研究有限公司出具的《淇县城乡一体化供水工程项目初步设计》以及淇县发展和改革委员会《关于淇县城乡

一体化供水工程项目初步设计的批复》（淇发改〔2021〕155 号）：（1）输水管道工程，设计铺设 DN1000 涂塑复合钢管至拟建水厂进水构筑物；（2）净水厂工程，新建供水规模近期 5.0 万 m³/d，远期 10 万 m³/d 净水厂一座;（3）配水管网工程，新敷设长度约 217.00km 配水管网;（4）加压泵站工程，在地势较高及配水管网末端需要加压的位置设置集成加压泵站 9 座，其中 2 座加压泵站待带调蓄功能;（5）智慧水务系统，新建现代化机房及智慧调度中心。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，建设周期为 2 年，预计开工日期为 2022 年 6 月，预计完工时间 2024 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 56,433.73 万元，其中建筑工程 32,938.24 万元，设备工程 3,432.23 万元，安装工程 1,752.19 万元；工程建设其他费用 11,226.03 万元；预备费 4,934.87 万元，建设期利息 1,851.34 万元，铺底流动资金 298.83 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计
		建筑/市政工程	设备购置	安装工程	其他费用	
一	第一部分费用	32,938.24	3,432.23	1,752.19		38,122.66
（一）	净水厂工程	4,280.91	2,582.23	1,402.19		8,265.33
1	配水井	29.45	14.23	5.69		49.37
2	网格斜管沉淀池	434.64	355.00	150.00		939.64

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计
		建筑/市政工程	设备购置	安装工程	其他费用	
3	滤池及反冲洗泵房	850.87	380.00	110.00		1,340.87
4	清水池	620.00	45.00	6.75		671.75
5	吸水井	61.88	5.00	0.75		67.63
6	送水泵房	700.00	338.00	120.00		1,158.00
7	加氯加药间	85.17	150.00	45.00		280.17
8	配电间	71.30				71.30
9	排水池	150.00	30.00	7.50		187.50
10	排泥池	127.50	30.00	7.50		165.00
11	浓缩池	58.88	45.00	11.25		115.13
12	平衡池	16.20	5.00	0.75		21.95
13	脱水机房	104.68	250.00	100.00		454.68
14	厂区综合管线		100.00	260.00		360.00
15	厂区、变电所电气		420.00	230.00		650.00
16	自控安防		235.00	125.00		360.00
17	外电接入			200.00		200.00
18	综合楼（化验室、中控室、车库等)	438.75		20.00		458.75
19	维修车间	24.50				24.50
20	传达室及大门	7.20		2.00		9.20
21	围墙	93.50				93.50
22	绿化	135.15				135.15
23	厂区道路	171.25				171.25
24	厂区土方	100.00				100.00
25	化验设备		50.00			50.00
26	机修设备		40.00			40.00
27	交通工具		90.00			90.00
（二）	重要穿越	3,420.00				3,420.00
	穿越南水北调	100.00				100.00
高铁	穿京广铁路	900.00				900.00
	穿京广高铁	300.00				300.00
高速	穿 G4 高速	180.00				180.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计
		建筑/市政工程	设备购置	安装工程	其他费用	
	穿范辉高速	270.00				270.00
	穿 G107 国道	320.00				320.00
省道	穿 S305	160.00				160.00
	穿 S222	320.00				320.00
河流	穿城区段道路（工业路、泰山路、靳大线）					
		200.00				200.00
	穿折胫河	160.00				160.00
	穿思德河	160.00				160.00
	穿赵家渠	200.00				200.00
	穿朱小河	50.00				50.00
	魏庄河	100.00				100.00
（三）	加压泵站	258.00	850.00	350.00		1,458.00
（四）	管线	24,979.33				24,979.33
1	输水管线	190.00				190.00
2	PE 管线 DN100	1,661.16				1,661.16
3	PE 管线 DN150	3,472.66				3,472.66
4	PE 管线 DN200	4,157.01				4,157.01
5	球墨铸铁管 DN300	2,613.20				2,613.20
6	球墨铸铁管 DN400	6,119.83				6,119.83
7	球墨铸铁管 DN800	5,165.69				5,165.69
8	球墨铸铁管 DN1000	1,599.78				1,599.78
二	第二部分工程建设其它费用				11,226.03	11,226.03
1	建设用地费				887.00	887.00
2	临时用地费				1,079.40	1,079.40
3	建设单位管理费				604.14	604.14
4	建设项目前期工作咨询费				80.27	80.27
5	建设项目前期工作评审费				21.41	21.41

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计
		建筑/市政工程	设备购置	安装工程	其他费用	
6	工程勘察费				381.23	381.23
7	工程设计费				1,586.30	1,586.30
8	工程建设监理费				576.85	576.85
9	环境影响咨询服务费				18.75	18.75
10	劳动安全卫生评审费费				114.37	114.37
11	场地准备及临时设施费				571.84	571.84
12	工程保险费				171.55	171.55
13	生产准备费及开办费				238.98	238.98
14	联合试运转费				34.32	34.32
15	招标代理服务费				44.61	44.61
16	造价咨询				120.00	120.00
17	南水北调总干渠安全监测				150.00	150.00
18	智慧水务				2,150.00	2,150.00
19	水保				515.00	515.00
20	其他专题费				1,880.00	1,880.00
三	预备费用				4,934.87	4,934.87
四	建设期利息				1,851.34	1,851.34
五	铺底流动资金				298.83	298.83
六	建设工程总投资	32,938.24	3,432.23	1,752.19	18,311.07	56,433.73

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

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	39,433.73	69.88%
	专项债券资金	-	-
	小计	39,433.73	69.88%
2.债务资金	专项债券资金	17,000.00	30.12%
	银行贷款	-	-
	小计	17,000.00	30.12%
合计		56,433.73	100.00%

除专项债外，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 69.88%，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比例要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年度 6-12 月	2023 年度	2024 年 1-5 月	金额
1.资本金	自有资金				
	财政预算资金	15,000.00	12,000.00	12,433.73	39,433.73
	专项债券资金				
	小计	15,000.00	12,000.00	12,433.73	39,433.73
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00	6,000.00		17,000.00
	银行贷款				
	小计	11,000.00	6,000.00		17,000.00
合计		26,000.00	18,000.00	12,433.73	56,433.73
占比		46.07%	31.90%	22.03%	100.00%

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

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元。其中：2022 年已使用 11,000.00 万元，2023 年计划申请 6,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，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	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00

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	测算利率	应付利息	应付本息
第 2 年	11,000.00	6,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 3 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 5 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 6 年	17,000.00		110.00	16,890.00	4.50%	760.05	870.05
第 7 年	16,890.00		170.00	16,720.00	4.50%	752.40	922.40
第 8 年	16,720.00		170.00	16,550.00	4.50%	744.75	914.75
第 9 年	16,550.00		170.00	16,380.00	4.50%	737.10	907.10
第 10 年	16,380.00		170.00	16,210.00	4.50%	737.10	907.10
第 11 年	16,210.00		280.00	15,930.00	4.50%	729.45	1,009.45
第 12 年	15,930.00		340.00	15,590.00	4.50%	716.85	1,056.85
第 13 年	15,590.00		340.00	15,250.00	4.50%	701.55	1,041.55
第 14 年	15,250.00		340.00	14,910.00	4.50%	686.25	1,026.25
第 15 年	14,910.00		340.00	14,570.00	4.50%	670.95	1,010.95
第 16 年	14,570.00		340.00	14,230.00	4.50%	655.65	995.65
第 17 年	14,230.00		340.00	13,890.00	4.50%	640.35	980.35
第 18 年	13,890.00		340.00	13,550.00	4.50%	625.05	965.05
第 19 年	13,550.00		340.00	13,210.00	4.50%	609.75	949.75
第 20 年	13,210.00		340.00	12,870.00	4.50%	594.45	934.45
第 21 年	12,870.00		670.00	12,200.00	4.50%	579.15	1,249.15
第 22 年	12,200.00		850.00	11,350.00	4.50%	549.00	1,399.00
第 23 年	11,350.00		850.00	10,500.00	4.50%	510.75	1,360.75
第 24 年	10,500.00		850.00	9,650.00	4.50%	472.50	1,322.50
第 25 年	9,650.00		850.00	8,800.00	4.50%	434.25	1,284.25
第 26 年	8,800.00		1,400.00	7,400.00	4.50%	396.00	1,796.00
第 27 年	7,400.00		1,700.00	5,700.00	4.50%	333.00	2,033.00
第 28 年	5,700.00		1,700.00	4,000.00	4.50%	256.50	1,956.50
第 29 年	4,000.00		1,700.00	2,300.00	4.50%	180.00	1,880.00
第 30 年	2,300.00		1,700.00	600.00	4.50%	103.50	1,803.50
第 31 年	600.00		600.00		4.50%	27.00	627.00
合计		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、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%、2.1%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本费用按照 2.50%的平均增长率进行测算；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，预计 2024 年 5 月竣工，基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始计算收益，收益期 28 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为淇县水利局，项目资产登记单位为淇县水利局。淇县水利局为淇县人民政府依法设立的机关单位，负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后淇县水利局根据项目施工进度向淇县财政

局，审批通过后，由淇县财政局将对应金额的债券资金拨付至淇县水利局，淇县水利局支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为供水收入，本项目根据鹤壁市现行供水收费标准，收取居民用水、部分用于非居民用水和特行用水水费，收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

本项目运营收入为供水收入。

（1）价格

根据淇县发改委《关于城区供水价格改革暨调整的通知》（淇发改〔2005〕7号）以及淇县水利局提供的居民用水三档使用比例为10 m³以下占比50%，10-20m³则占比30%，20m³用水量以上20%，本项目主供水用于居民用水、部分用于非居民用水和特行用水，为方便计算，供水收费中不考虑污水费，只计取基本水费，基于谨慎性原则，本项目水费按照2.00元/m³进行测算。

（2）数量

本项目主要近期以推行供水水源地表化为主，以覆盖现有农村生活供水为目标，结合淇县的地形及供水的经济合理性，现状常住人口取现状集中供水工程覆盖人口21.95万人，根据上式计算，近期2025年设计服务人口取22.46万人，远期2035年设计服务人口取23.51万

人。

淇县供水目标区域总需水量为：

序号	项目	2025 年	2035 年
1	综合生活用水量（万 m^3/d）	1.80	2.35
2	公共建筑用水量（万 m^3/d）	0.18	0.24
3	饲养畜禽用水量（万 m^3/d）	2.3	2.5
4	企业用水量（万 m^3/d）	10.32	7.19
5	市政用水量（万 m^3/d）	0	0
6	管网漏失及未预见水量（万 m^3/d）	0.51	0.61
7	总需水量（万 m^3/d）（含企业）	15.11	12.89
8	总需水量（万 m^3/d）（不含企业）	4.79	5.70

由上表可知，淇县供水区近期 2025 年的总需水量达到 15.11 万 m^3/d，远期 2035 年的总需水量达到 12.89 万 m^3/d。考虑到企业用水有其用水特殊性，需根据企业各自的生产工艺确定用水水质，因项目区企业大部分具备净水设施，本工程考虑大部分企业供水采用原水供给，个别对用水水质要求较高的企业由新建水厂供给。本次水厂规模确定不再考虑企业用水。

根据《2018 年河南省城乡建设统计资料汇编》，淇县城区目前自建供水设施规模 3.3 万 m^3/d，根据压采工作安排，至 2035 年自备井需全面关停，此部分供水量需由新建淇县城乡一体化供水工程项目承担。因此淇县城乡一体化供水范围内近期 2025 年需水量为 5+3.3=8.3m^3/d，远期 2035 年需水量 10+3.3=13.3 万 m^3/d。

（3）需求分析

按照淇县政府的要求，通过新建供水基础设施，逐步关停规划区内的自备井，有序推进地下水压采工作，对于供水管网覆盖区域内严禁取用地下水，以涵养水源，改善地下水生态环境，地下水仅作为非常时期得备用水源。根据政府计划，至2025年全县浅层地下会压采量12.1万m³，达到现状超采量的100%，至2035年自备井实现全部关停。项目建成后供需平衡如下：

年限	自建供水设施	新建水厂	总规模	需水量	是否平衡
2025年	3.3	5	8.3	8.3	是
2035年		10	10	13.3	是

（4）负荷率

根据淇县供水区域总需求量以及供需平衡状况，目前淇县供水区域供水规模为3.3万m³/日，目前需水量8.3万m³/日，项目建成后，增加供水量10.00万m³/日，即每日可供水13.3万m³/日，考虑到25年达到地下水超采量会达到现状的100%，自备井会进行逐步关停，假设近期关停1.00万m³/日，则总需水量扣除剩余自备井水量后，达到总供水量的45.11%。

基于谨慎性原则，本项目新建水厂供水量负荷率按照运营期第1年40.00%，随后每年增长5.00%，直到增长到100.00%，供水天数按照每年360天计算。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为原水费、动力费、原材料费、职工薪酬、修理费、其他费用及税费：

（1）原水费

根据可行性研究报告，本项目原水费从水源地取得原始水的成本费，按照每吨 0.85 元收取。

（2）动力费

主要为项目的耗水量和耗电量，根据河南省《用电指标》进行取值，本项目按照用电负荷密度法进行项目区电力负荷预测。项目年耗电量为 571.00 万 kWh，依据河南省发改委转发《河南省电网销售表》，电费单价为 0.56 元/度。

（3）原材料费

原材料费指制水过程中耗用的各种耗材及药剂费用，本水厂需要食盐、PAC、PAM 等原材料，根据水厂工艺流程和药剂费用，估算正常运营年份年投入费用为 150.00 万元。

（4）职工薪酬

本项目定员 50 人，其中：技术人员 20 人，普通员工 25 人，管理人员 6 人，根据建安区年鉴及实际年工资及福利费用等按平均每人 6.5 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%、2.1%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，该成本费用按照 2.50%的平均增长率进行测算。

（5）修理费

本项目修理费以固定资产原值为基数计算，其费率依据《给水排水设计手册（第三版）》规定的年大修理基金提存率 0.8%计算，则正

常运营年份年修理费为433.00万元。

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%、2.1%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，该成本费用按照2.50%的平均增长率进行测算。

（6）其他费用

其他费用包括管理费用、取暖费、差旅费、研究试验费等。按收入的5%计算。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，建设期进项税按9%计算，运营期增值税进项税水费按13%，原水费、原材料费、动力费、修理费按13%测算，其他费用按6%测算；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

本项目税费情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
销项税	331.33	372.74	414.16	455.58	496.99	538.41
建设期进项（按负数列示）	-5,079.04					
运营期进项（按负数列示）	-220.41	-242.15	-263.99	-285.94	-308.00	-330.17
增值税						

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
附加税						
折旧	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12
债券利息	765.00	765.00	765.00	760.05	752.40	744.75
利润总额	-1,634.62	-1,482.61	-1,331.58	-1,176.61	-1,019.98	-864.42
所得税						

（续表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
销项税	579.82	621.24	662.65	704.07	745.49	786.90
建设期进项（按负数列示）						
运营期进项（按负数列示）	-352.47	-374.89	-397.43	-420.11	-442.93	-465.89
增值税						
附加税						
折旧	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12
债券利息	737.10	737.10	729.45	716.85	701.55	686.25
利润总额	-709.99	-564.35	-412.26	-256.46	-99.24	56.67
所得税						

（续表）

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
销项税	828.32	828.32	828.32	828.32	828.32	828.32
建设期进项（按负数列示）						
运营期进项（按负数列示）	-489.00	-490.23	-491.50	-492.80	-494.14	-495.50
增值税						
附加税						-
折旧	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12
债券利息	670.95	655.65	640.35	625.05	609.75	594.45
利润总额	211.22	207.32	202.95	198.09	192.72	186.83
所得税			50.74	49.52	48.18	46.71

（续表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
销项税	828.32	828.32	828.32	828.32	828.32	828.32
建设期进项（按负数列示）						
运营期进项（按负数列示）	-496.90	-498.34	-499.81	-501.32	-502.86	-504.45
增值税		204.10	328.51	327.00	325.46	323.87
附加税		20.41	32.85	32.70	32.55	32.39
折旧	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12
债券利息	579.15	549.00	510.75	472.50	434.25	396.00
利润总额	180.42	167.91	170.90	185.92	200.35	214.19
所得税	45.11	41.98	42.73	46.48	50.09	53.55

（续表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
销项税	828.32	828.32	828.32	828.32	828.32	20,790.80
建设期进项（按负数列示）						-5,079.04
运营期进项（按负数列示）	-506.07	-507.74	-509.44	-511.19	-512.99	-12,608.66
增值税	322.25	320.58	318.88	317.13	315.33	3,103.11
附加税	32.23	32.06	31.89	31.71	31.53	310.32
折旧	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	1,881.12	54,552.61
债券利息	333.00	256.50	180.00	103.50	27.00	16,498.35
利润总额	252.17	303.02	353.24	402.81	451.69	-5,413.67
所得税	63.04	75.76	88.31	100.70	112.92	915.82

（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	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**项目收入**	**2,880.00**	**3,240.00**	**3,600.00**	**3,960.00**	**4,320.00**	**4,680.00**	**5,040.00**	**5,400.00**
1	供水收入	2,880.00	3,240.00	3,600.00	3,960.00	4,320.00	4,680.00	5,040.00	5,400.00
	供水规模（万 m^3/日）	10	10	10	10	10	10	10	10
	供水价格（元/m^3）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天）	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
二	**项目成本**	**2,314.00**	**2,520.23**	**2,727.56**	**2,936.04**	**3,145.69**	**3,356.56**	**3,568.69**	**3,782.12**
1	原水费	1,224.00	1,377.00	1,530.00	1,683.00	1,836.00	1,989.00	2,142.00	2,295.00
2	动力费	128.00	147.60	168.10	189.54	211.94	235.34	259.78	285.29
3	原材料费	60.00	67.50	75.00	82.50	90.00	97.50	105.00	112.50
4	职工薪酬	325.00	333.13	341.46	350.00	358.75	367.72	376.91	386.33
5	修理费	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
6	其他费用	144.00	162.00	180.00	198.00	216.00	234.00	252.00	270.00
7	税费								

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
三	**项目收益**	**566.00**	**719.77**	**872.44**	**1,023.96**	**1,174.31**	**1,323.44**	**1,471.31**	**1,617.88**

（续表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	**项目收入**	**5,760.00**	**6,120.00**	**6,480.00**	**6,840.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**
1	供水收入	5,760.00	6,120.00	6,480.00	6,840.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
	供水规模（万 m^3/日）	10	10	10	10	10	10	10	10
	供水价格（元/m^3）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天）	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%
二	**项目成本**	**3,996.91**	**4,213.09**	**4,430.72**	**4,649.83**	**4,870.48**	**4,892.17**	**4,965.14**	**4,986.70**
1	原水费	2,448.00	2,601.00	2,754.00	2,907.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00
2	动力费	311.92	339.70	368.68	398.89	430.38	441.14	452.17	463.47
3	原材料费	120.00	127.50	135.00	142.50	150.00	150.00	150.00	150.00
4	职工薪酬	395.99	405.89	416.04	426.44	437.10	448.03	459.23	470.71
5	修理费	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
6	其他费用	288.00	306.00	324.00	342.00	360.00	360.00	360.00	360.00
7	税费							50.74	49.52
三	**项目收益**	**1,763.09**	**1,906.91**	**2,049.28**	**2,190.17**	**2,329.52**	**2,307.83**	**2,234.86**	**2,213.30**

（续表）

序号	项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一	**项目收入**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**
1	供水收入	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
	供水规模（万 m^3/日）	10	10	10	10	10	10	10
	供水价格（元/m^3）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天）	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二	**项目成本**	**5,008.72**	**5,031.19**	**5,054.12**	**5,300.65**	**5,464.03**	**5,492.54**	**5,521.55**
1	原水费	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00
2	动力费	475.06	486.94	499.11	511.59	524.38	537.49	550.93
3	原材料费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
4	职工薪酬	482.48	494.54	506.90	519.57	532.56	545.87	559.52
5	修理费	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00
6	其他费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
7	税费	48.18	46.71	45.11	266.49	404.09	406.18	408.10
三	**项目收益**	**2,191.28**	**2,168.81**	**2,145.88**	**1,899.35**	**1,735.97**	**1,707.46**	**1,678.45**

（续表）

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一	**项目收入**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**7,200.00**	**180,720.00**
1	供水收入	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	173,520.00
	供水规模（万 m^3/日）	10	10	10	10	10	10	
	供水价格（元/m^3）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	天数（天）	360	360	360	360	360	360	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
二	**项目成本**	**5,551.02**	**5,587.19**	**5,627.24**	**5,667.81**	**5,708.91**	**5,750.56**	**132,121.46**
1	原水费	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	3,060.00	76,806.00
2	动力费	564.70	578.82	593.29	608.12	623.32	638.90	12,024.59
3	原材料费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	3,765.00
4	职工薪酬	573.51	587.85	602.55	617.61	633.05	648.88	13,603.62
5	修理费	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	12,557.00
6	其他费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	9,036.00
7	税费	409.81	417.52	428.40	439.08	449.54	459.78	4,329.25
三	**项目收益**	**1,648.98**	**1,612.81**	**1,572.76**	**1,532.19**	**1,491.09**	**1,449.44**	**48,598.54**

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入									
经营活动支出（含税费）	180,720.00			2,880.00	3,240.00	3,600.00	3,960.00	4,320.00	4,680.00
经营活动产生的现金净额	132,121.46			2,314.00	2,520.23	2,727.56	2,936.04	3,145.69	3,356.56
二、投资活动产生的现金	48,598.54			566.00	719.77	872.44	1,023.96	1,174.31	1,323.44
建设成本支出（含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额	56,433.73	26,000.00	30,433.73						
三、融资活动产生的现金	-56,433.73	-26,000.00	-30,433.73						
财政资金									
债券资金	39,433.73	15,000.00	24,433.73						
自有资金	17,000.00	11,000.00	6,000.00						
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金	17,000.00						110.00	170.00	170.00
支付债券利息									
支付银行借款利息	16,498.35			765.00	765.00	765.00	760.05	752.40	744.75
融资活动产生的现金净额									
四、净现金流量	22,935.38	26,000.00	30,433.73	-765.00	-765.00	-765.00	-870.05	-922.40	-914.75
五、累计现金流量	15,100.19			-199.00	-45.23	107.44	153.91	251.91	408.69

（续表）

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,040.00	5,400.00	5,760.00	6,120.00	6,480.00	6,840.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出（含税费）	3,568.69	3,782.12	3,996.91	4,213.09	4,430.72	4,649.83	4,870.48	4,892.17	4,965.14
经营活动产生的现金净额	1,471.31	1,617.88	1,763.09	1,906.91	2,049.28	2,190.17	2,329.52	2,307.83	2,234.86
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
自有资金									
银行借款									
偿还债券本金	170.00	170.00	280.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	737.10	737.10	729.45	716.85	701.55	686.25	670.95	655.65	640.35
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-907.10	-907.10	-1,009.45	-1,056.85	-1,041.55	-1,026.25	-1,010.95	-995.65	-980.35
四、净现金流量	564.21	710.78	753.64	850.06	1,007.73	1,163.92	1,318.57	1,312.18	1,254.51

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
五、累计现金流量	1,241.93	1,952.71	2,706.35	3,556.41	4,564.14	5,728.06	7,046.63	8,358.81	9,613.32

（续表）

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出（含税费）	4,986.70	5,008.72	5,031.19	5,054.12	5,300.65	5,464.03	5,492.54	5,521.55
经营活动产生的现金净额	2,213.30	2,191.28	2,168.81	2,145.88	1,899.35	1,735.97	1,707.46	1,678.45
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
自有资金								
银行借款								
偿还债券本金	340.00	340.00	340.00	670.00	850.00	850.00	850.00	850.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	625.05	609.75	594.45	579.15	549.00	510.75	472.50	434.25
支付银行借款利息								

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
融资活动产生的现金净额	-965.05	-949.75	-934.45	-1,249.15	-1,399.00	-1,360.75	-1,322.50	-1,284.25
四、净现金流量	1,248.25	1,241.53	1,234.36	896.73	500.35	375.22	384.96	394.20
五、累计现金流量	10,861.57	12,103.10	13,337.46	14,234.19	14,734.54	15,109.76	15,494.72	15,888.92

（续表）

年度	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7200
经营活动支出（含税费）	5,551.02	5,587.19	5,627.24	5,667.81	5,708.91	5750.56
经营活动产生的现金净额	1,648.98	1,612.81	1,572.76	1,532.19	1,491.09	1,449.44
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
自有资金						
银行借款						
偿还债券本金	1,400.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	600.00
偿还银行借款本金						

年度	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
支付债券利息	396.00	333.00	256.50	180.00	103.50	27.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-1,796.00	-2,033.00	-1,956.50	-1,880.00	-1,803.50	-627.00
四、净现金流量	-147.02	-420.19	-383.74	-347.81	-312.41	822.44
五、累计现金流量	15,741.90	15,321.71	14,937.97	14,590.16	14,277.75	15,100.19

（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 48,598.54 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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		765.00	765.00	
第 3 年		765.00	765.00	566.00
第 4 年		765.00	765.00	719.77
第 5 年		765.00	765.00	872.44
第 6 年	110.00	760.05	870.05	1,023.96
第 7 年	170.00	752.40	922.40	1,174.31
第 8 年	170.00	744.75	914.75	1,323.44
第 9 年	170.00	737.10	907.10	1,471.31
第 10 年	170.00	737.10	907.10	1,617.88
第 11 年	280.00	729.45	1,009.45	1,763.09
第 12 年	340.00	716.85	1,056.85	1,906.91
第 13 年	340.00	701.55	1,041.55	2,049.28
第 14 年	340.00	686.25	1,026.25	2,190.17
第 15 年	340.00	670.95	1,010.95	2,329.52
第 16 年	340.00	655.65	995.65	2,307.83
第 17 年	340.00	640.35	980.35	2,234.86
第 18 年	340.00	625.05	965.05	2,213.30
第 19 年	340.00	609.75	949.75	2,191.28
第 20 年	340.00	594.45	934.45	2,168.81
第 21 年	670.00	579.15	1,249.15	2,145.88
第 22 年	850.00	549.00	1,399.00	1,899.35
第 23 年	850.00	510.75	1,360.75	1,735.97

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	850.00	472.50	1,322.50	1,707.46
第 25 年	850.00	434.25	1,284.25	1,678.45
第 26 年	1,400.00	396.00	1,796.00	1,648.98
第 27 年	1,700.00	333.00	2,033.00	1,612.81
第 28 年	1,700.00	256.50	1,956.50	1,572.76
第 29 年	1,700.00	180.00	1,880.00	1,532.19
第 30 年	1,700.00	103.50	1,803.50	1,491.09
第 31 年	600.00	27.00	627.00	1,449.44
合计	17,000.00	17,758.35	34,758.35	48,598.54
本息覆盖倍数	1.40			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
债券本息合计	34,758.35	34,758.35	34,758.35	35,646.27
项目收益	48,598.54	39,562.54	41,992.47	48,598.54
覆盖倍数	1.40	1.14	1.21	1.36

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对

地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为淇县城乡一体化供水工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

新乡高新区人才公寓项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090868号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年六月二十九日

目 录

专项评价报告 **1**
一、简称与定义 **2**
二、方法与限制 **2**
三、项目概况 **3**
（一）项目情况 **3**
（二）项目建设周期 **4**
（三）投资估算与资金筹措方式 **5**
四、应付债券本息情况 **11**
五、经营现金流分析 **12**
（一）基本假设条件及依据 **12**
（二）项目运营模式 **13**
（三）项目运营收入分析 **14**
（四）项目运营成本分析 **19**
（五）净收益分析 **23**
（六）现金流量分析 **28**
（七）本息覆盖倍数 **34**
六、总体评价结果 **35**
七、使用限制 **35**

新乡高新区人才公寓

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090868 号

我们接受委托，对新乡高新区人才公寓（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡高新区人才公寓收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事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高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡高新区人才公寓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 6 月 29 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高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局或有关部门获取的与咨
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区人才公寓

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于新乡市丰华街与柳青路交叉口西北角。

2.项目参与主体

新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局为本项目主管部门，新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事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。新乡高新投资发展有限公司为建设单位，负责项目的建设与运营。

项目单位具体情况如下：

名称	新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局
统一社会信用代码	11410700005512937W
住所	河南省新乡市高新区新飞大道1789号火炬园综合楼
负责人	张贺星
登记机关	新乡高新技术产业开发区管理委员会

项目建设单位具体情况如下：

名称	新乡高新投资发展有限公司
统一社会信用代码	9141070007268996X3
住所	新乡市高新区华兰大道470号管委会办公楼
负责人	李武平
登记机关	新乡市市场监督管理局高新区分局
经营范围	投资、投资咨询；资产管理；房屋租赁；汽车租赁（金融除外）；股权投资管理；土地开发与土地整理；对城市基础设施进行投资建设及运营；污水处理及再生利用、大气污染治理业务；花卉、苗木、建材、电子设备的销售；劳务服务和咨询服务；物业管理；室内外装饰装修设计、施工；设计、制作、代理、发布广告；园林绿化、养护。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

3.建设规模与内容

根据《新乡高新区人才公寓可行性研究报告》以及新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局《关于新乡高新区人才公寓可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕53号）：本项目占地面积66,664.39平方米，约合100.00亩，总建筑面积135,674.44平方米。其中新建地上建筑面积96,558.45平方米，地下建筑面积39,115.99平方米。

社区医院建筑面积12,210.00平方米；人才公寓建筑面积78,713.81平方米；商业建筑面积1,604.13平方米；幼儿园建筑面积2,287.99平方米，配套用房建筑面积1,742.52平方米以及配套基础设施等。地下车库及设备用房33,322.49平方米，人防工程5,793.5平方米。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设周期3年，预计开工日期2023年1月，预计完工时间2025年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 85,728.48 万元，其中工程费用 47,289.37 万元，工程建设其他费用 29,316.54 万元，预备费 5,072.57 万元，建设期利息 4,050.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位价值（元）
一	工程费用	36,969.55	8,590.10	1,729.72		47,289.37		135,674.44	
1	地上建筑	21,197.79	5,673.10	780.00		27,650.89		96,558.45	
1.1	公寓	18,022.98	4,641.63	600.00		23,264.61	㎡	78,713.81	
1.1.1	多层建筑	1,786.39	406.00			2,192.39		8,119.96	2,700.00
1.1.1.1	建筑工程	1,786.39				1,786.39	㎡	8,119.96	2,200.00
1.1.1.2	安装工程		406.00			406.00	㎡	8,119.96	500.00
1.1.2	高层建筑	16,236.59	4,235.63	600.00		21,072.22		70,593.85	2,900.00
1.2.2.1	建筑工程	16,236.59				16,236.59	㎡	70,593.85	2,300.00
1.2.2.2	安装工程		4,235.63			4,235.63	㎡	70,593.85	600.00
1.2.2.3	电梯			600.00		600.00	部	24	250,000.00
1.2	商业	401.03	96.25			497.28	㎡	1,604.13	3,100.00
1.2.1	建筑工程	401.03				401.03	㎡	1,604.13	2,500.00
1.2.2	安装工程		96.25			96.25	㎡	1,604.13	600.00
1.3	配套用房	370.29	65.34			435.63	㎡	1,742.52	2,500.00
1.4	幼儿园	572.00	137.28			709.28		2,287.99	3,100.00
1.4.1	建筑工程	572.00				572.00	㎡	2,287.99	2,500.00
1.4.2	安装工程		137.28			137.28	㎡	2,287.99	600.00
1.5	社区医院	1,831.50	732.60	180.00		2,744.10		12,210.00	2,100.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位价值（元）
1.5.1	装饰工程	1,831.50				1,831.50	㎡	12,210.00	1,500.00
1.5.2	安装工程		732.60			732.60	㎡	12,210.00	600.00
1.5.3	电梯			180.00		180.00	部	6	300,000.00
2	地下建筑（含人防工程）	14,081.76				14,081.76	㎡	39,115.99	3,600.00
3	总图工程	1,690.00	2,917.00	949.72		5,556.72			
3.1	给水工程		474.86			474.86	㎡	135,674.44	35.00
3.2	排水工程		407.02			407.02	㎡	135,674.44	30.00
3.3	供电工程		407.02	949.72		1,356.74	㎡	135,674.44	100.00
3.4	供热工程		678.37			678.37	㎡	135,674.44	50.00
3.5	供气工程		271.35			271.35	㎡	135,674.44	20.00
3.6	照明、亮化及智能化		678.37			678.37	㎡	135,674.44	50.00
3.7	道路及硬化	780.00				780.00	㎡	26,000.00	300.00
3.8	绿化及景观	750.00				750.00	㎡	25,000.00	300.00
3.9	大门	60.00				60.00	个	3	200,000.00
3.10	围墙	100.00				100.00	m	1,000.00	1,000.00
二	工程建设其它费用				29,316.54	29,316.54			
1	前期咨询费				10.00	10.00			
2	建设单位管理费	第一部分费用的 1%			472.89	472.89			

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位价值（元）
3	建设工程监理费	第一部分费用的1%，按市场价计入			472.89	472.89			
4	工程设计费（勘察设计）	按市场价估算			709.34	709.34			
5	招标代理服务费	第一部分费用的0.08%，按市场价计入			37.83	37.83			
6	施工图设计审查费				35.47	35.47			
7	造价工程咨询费	第一部分费用的0.6%			283.74	283.74			
8	城市基础设施配套费				1,158.70	1,158.70			
9	土地费用				26,000.00	26,000.00	亩	100.00	2600000.00
10	三通一平及临时设施费				135.67	135.67	㎡	135,674.44	10.00
三	工程预备费				5,072.57	5,072.57			
1	基本预备费				5,072.57	5,072.57			
四	建设投资	36,969.55	8,590.10	1,729.72	34,389.11	81,678.48			
五	建设期贷款利息				4,050.00	4,050.00			
六	建设总投资	36,969.55	8,590.10	1,729.72	38,439.11	85,728.48			

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

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	金额	占比
财政预算资金	42,728.48	49.84%
专项债券资金	43,000.00	50.16%
合计	85,728.48	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政预算资金	15,000.00	15,000.00	12,728.48	42,728.48
专项债券资金	15,000.00	15,000.00	13,000.00	43,000.00
合计	30,000.00	30,000.00	25,728.48	85,728.48

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。

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情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额43,000.00万元。2023年计划申请使用15,000.00万元，2024年计划申请使用15,000.00万元，2025年计划申请使用13,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%;第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，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		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	15,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第3年	30,000.00	13,000.00		43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第4年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第5年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第6年	43,000.00		150.00	42,850.00	4.50%	1,935.00	2,085.00
第7年	42,850.00		300.00	42,550.00	4.50%	1,928.25	2,228.25
第8年	42,550.00		430.00	42,120.00	4.50%	1,914.75	2,344.75
第9年	42,120.00		430.00	41,690.00	4.50%	1,895.40	2,325.40
第10年	41,690.00		430.00	41,260.00	4.50%	1,876.05	2,306.05
第11年	41,260.00		580.00	40,680.00	4.50%	1,856.70	2,436.70
第12年	40,680.00		730.00	39,950.00	4.50%	1,830.60	2,560.60
第13年	39,950.00		860.00	39,090.00	4.50%	1,797.75	2,657.75
第14年	39,090.00		860.00	38,230.00	4.50%	1,759.05	2,619.05
第15年	38,230.00		860.00	37,370.00	4.50%	1,720.35	2,580.35
第16年	37,370.00		860.00	36,510.00	4.50%	1,681.65	2,541.65
第17年	36,510.00		860.00	35,650.00	4.50%	1,642.95	2,502.95
第18年	35,650.00		860.00	34,790.00	4.50%	1,604.25	2,464.25

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 19 年	34,790.00		860.00	33,930.00	4.50%	1,565.55	2,425.55
第 20 年	33,930.00		860.00	33,070.00	4.50%	1,526.85	2,386.85
第 21 年	33,070.00		1,310.00	31,760.00	4.50%	1,488.15	2,798.15
第 22 年	31,760.00		1,760.00	30,000.00	4.50%	1,429.20	3,189.20
第 23 年	30,000.00		2,150.00	27,850.00	4.50%	1,350.00	3,500.00
第 24 年	27,850.00		2,150.00	25,700.00	4.50%	1,253.25	3,403.25
第 25 年	25,700.00		2,150.00	23,550.00	4.50%	1,156.50	3,306.50
第 26 年	23,550.00		2,900.00	20,650.00	4.50%	1,059.75	3,959.75
第 27 年	20,650.00		3,650.00	17,000.00	4.50%	929.25	4,579.25
第 28 年	17,000.00		4,300.00	12,700.00	4.50%	765.00	5,065.00
第 29 年	12,700.00		4,300.00	8,400.00	4.50%	571.50	4,871.50
第 30 年	8,400.00		4,300.00	4,100.00	4.50%	378.00	4,678.00
第 31 年	4,100.00		2,800.00	1,300.00	4.50%	184.50	2,984.50
第 32 年	1,300.00		1,300.00		4.50%	58.50	1,358.50
合计		43,000.00	43,000.00			44,988.75	87,988.75

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、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%、2.10%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本费用按照 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 30 年，建设期 3 年，运营周期 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局，项目资产登记单位为新乡高新投资发展有限公司。新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局为新乡高新技术产业开发区管理委员会依法设立的机关单位，新乡高新投资发展有限公司负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会财政局，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区管理委员会财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局，新乡高新技术产业开发区管理委员会组织和人事局支付至项目建设单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为公寓出租收入、公寓出售收入、商业出租收入、物业费收入、停车位出租收入和财政补贴收入，本项目参考高新区周边小区租金、商铺、物业费的价格标准收取相关收入，公寓出售根据政府文件以及新乡房价确定收入，停车费参考本

地停车位租金收取相关费用，补贴收入根据文件进行补贴，收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为公寓出租收入、公寓出售收入、商业出租收入、物业费收入、停车位出租收入和财政补贴收入。

（1）高新区基本情况

新乡高新区2010-2012年连续三年进入全省“十强”和“十快”产业集聚区，是河南省新型工业化产业示范基地、河南省产城联动发展示范产业集聚区、河南省数字化示范产业集聚区、河南省区域双创基地。

全区拥有各类企业2,989家，其中工业企业464家（规模以上工业企业87家）。在2017年全国147家国家高新区综合实力排名中，新乡高新区位居第79位，其中知识创造和技术创新能力排名第57位。

（2）政策背景

为进一步优化高新区人才发展环境，加大引进、培养和聚集高层次人才的力度，更好的为高新区发展提供人才智力保障，为高技术人才营造浓厚的创新创业氛围。高新区出台《新乡高新区引进高层次人才实施办法》（以下简称《办法》），旨在通过引进一批高层次人才，带动一批创新团队和新兴产业的良好态势；大力支持高层次人才（团

队）带尖端技术、带成果、带项目到高新区创新创业，进行科技研发、成果转化及产业化。《办法》对引进的高层次人才依据业绩与贡献不同，划分为第一、第二、第三层次。并根据引进人才层次及贡献给予500.00万元奖励，200.00万元、100.00万元、50.00万元的安家费的补助及发放生活津贴2.00万元、1.00万元、5,000.00元等的补贴。

《新乡高新区国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》提出：着力引进高端科技人才——大力推进华兰、高远等企业搭建院士和博士后工作站，为促进科技成果转化和高端人才发展提供平台。积极对接北京大学、清华大学、南京大学、清华大学天津高端装备研究院、北京理工大学、中国第一汽车集团技术中心等国内外知名高校和科研院所，集聚一批站在行业科技前沿、具有国际视野和能力的领军人才。建立高端人才服务中心，提升引进高层次人才方面的软实力，打造一流的专家交流和成果对接平台。加强高端人才服务体系建设——建立面向领军人才的跟踪服务和沟通反馈机制，强化高层次人才“一站式”服务和人才安居、生活保障等措施，及时解决引进人才及其家属的户籍、医疗、教育、住房和出入境等问题，优先办理有关手续，并在项目申报、科研条件保障等方面提供便利，吸引高端人才入驻新乡高新区。

（3）现状

当前，高新区人才工作正面临新的形势与挑战，特别是城区内居住成本高对人才吸引力和经济社会发展的不利影响日益凸显。

据调查，高新区近年引进的各类人才中以大学本科学历居多，而

专业性较强的专业技术人才以及研究生以上学历的人才相对较少。另外，近几年各行政、事业单位招考的一些人员（高新区引进人才的重要组成部分）大多存在无力买房、工资偏低的现象。这一现象影响了高新区人才引进和人才队伍建设工作的稳定性，就高新区目前来说，解决引进人才的住房保障问题已成了一项迫切的工程。实施人才公寓工程，努力解决人才住房的后顾之忧，对于吸引人才、留住人才扎根高新区、创业发展具有重大而深远的意义。

（4）项目收入

①公寓出租收入

本项目建设人才公寓，建筑面积为78,713.81㎡，其中55,099.67㎡为可出租面积。出租价格参照新乡市区住宅出租价格，考虑到本项目为人才公寓，以“服务人才”为宗旨，是高新区人才周转用房的场所，为了解决引进人才的住房保障问题，实施人才公寓工程，以保障引进人才能安心工作，出租价格要低于市场价格。基于谨慎性原则，本项目公寓租金按照24.00元/㎡/月，为市场价格的69.36%（参考郑州市政府《郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法》（郑政办〔2018〕49号），人才公寓租金原则上按照不高于同区域住房租赁市场租金的70%标准确定），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%，所以本项目运营期内租金每3年上涨5%，增长到35.00元/㎡/月不再增长。

新乡市是河南省的高素质人才资源培育基地，拥有高校9所，是

中西部地区拥有高校数量最多的非省会城市，每年有大量本专科毕业生，且高新区拥有各类企业2,989家，近年各类企业引进的各类人才中以大学本科学历居多；近几年各行政、事业单位招考的人员（高新区引进人才的重要组成部分）大多存在无力买房、工资偏低的现象，故对公共租赁住房具有较大的需求。而且新乡市人才公寓需要进行申请来分配资格，人才公寓、公租房等公共保障性租赁住房一直面临供不应求的局面，基于谨慎性原则，运营期第1年出租率按照65%，随后每年上涨10%，增长到95%后不再增长。

参考新乡市住宅出租如下：

序号	出租位置	出租单价（元/㎡/月）	出租价格（元/㎡/年）
1	宝龙城市广场公寓	35.00	420.00
2	伟业中央公园	35.00	420.00
3	万汇国际广场	36.00	432.00
4	诚城常青藤	34.00	408.00
5	松江帕提欧	33.00	396.00
6	均价	34.6	415.2

②公寓出售收入

根据关于推进落实牧野英才行动计划的实施方案（新人才〔2020〕3号）：政府统建租赁型人才公寓，可按照同区域商品房价格公开销售不超过总面积30%，故本项目公寓可销售面积为23,614.14㎡。参照同区域商品房价格，基于谨慎性原则，本项目公寓出售价格按5,800.00元/㎡，考虑到周边发展成熟、基础设施配套完善需要时间，项目运营期第4-8年，按照每年可销售面积的20%进行销售。

参考同地区商品房价格如下：

序号	名称	综合楼位置	出租价格（元/㎡）
1	嘉联橄榄城	红旗区清道路188号	8,069.00
2	金龙建业森林半岛	红旗区南环路与丰华路交叉口	8,060.00
3	开祥天下城	新乡市红旗区新飞大道635号	8,815.00
4	金禧园	新乡市红旗区新飞大道635号	8,497.00

③商业出租收入

本项目配套建设商业，包括社区医院、幼儿园、商业等，可出租面积共计16,102.12㎡。出租价格参照新乡市区商铺出租价格，基于谨慎性原则，本项目公寓租金按照45.00元/㎡/月，运营期内租金每五年上涨5%，增长到69.90元/㎡/月不再增长。

本项目所在位置周边有小学、初中、多个小区、景点等，周围居民较多、人流较大，本项目建成后会进一步提升周围居住人口，且完善周边基础设施,故运营期第1年出租率按照65%,随后每年上涨10%,增长到95%后不再增长。

参考同地区商铺出租价格如下：

序号	出租位置	出租单价（元/㎡/月）	出租价格（元/㎡/年）
1	宝龙靖业精致餐饮店铺	61.2	744.6
2	劳动中街与平原路交叉口临街商铺	75.00	912.5
3	绿都塞纳春天北门水果店空铺	88.5	1,076.75
4	万德隆时代广场正对面饮品店	68.7	835.85
5	大学城北市场一楼前段旺铺	111.00	1,350.5
6	均价	80.9	984.00

④物业费收入

本项目建成后，会对公寓进行整体的物业管理，提供各类相关的服务,以保证公共设施、公寓整洁、秩序等方面。物业服务面积94,815.93㎡，物业费参考周边小区的物业费，基于谨慎性原则，本项目物业费

按照 1.5 元/平方米/月，物业收费面积根据出租面积而变化，运营期内物业费不考虑增长。

⑤停车位出租收入

本项目建成后停车位 858 个。项目建成后，入住业主有着一定的停车位的需求。基于谨慎性原则，本项目停车费按照 280.00 元/个/月，每五年上涨 5%，上涨到 357.00 元/个/月后不再增长，运营期第一年停车场使用率按 65%计取，每年增长 10%，达到使用率 95%后保持稳定。

新乡市区停车位停车次数调查表如下：

序号	名称	综合楼位置	出租价格（元/个/月）
1	宝龙世家	红旗区新二街友谊路	280.00
2	东郡府苑-二期	牧野区新一街88号	300.00
3	润华翡翠城	红旗区人民中路	400.00

⑥补贴收入

根据《新乡高新区人才公寓运营补贴协议》，项目运营期（从债券存续期第 4 年至最后一笔债券偿还结束）共计 29 年，每年对项目进行 1,200.00 万/年的运营补贴资金，补贴期限 30 年，专项用于公寓建成后的日常运营。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为外购燃料及动力、工资及福利费、其他费用、修理费用和税费：

（1）外购燃料动力费

本项目燃料动力消耗主要为水和电，经估算，项目运营期用水量和用电量只考虑公共自用部分，工业、商业部分用水量和用电量费用

由租户自行承担。

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，项目运营用水为管理人员用水和绿化用水共0.8万吨，按每吨4.3元计算；项目运营年用电量40.53万度，按每度电0.61元计算。

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，该成本按照2.50%的平均增长率逐年递增。

（2）工资及福利费

项目按劳动人员30人，其中，物业管理人员30人，每人工资及福利标准为6.00万元/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，该成本按照2.50%的平均增长率逐年递增。

（3）其他费用

本项目其他费用主要为运营中不可预知的各种费用以及管理费，按照的除公寓出售收入外的总收入的1%计入。

（4）修理费用

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，按项目折旧摊销费用的15%计取。

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，该成本按照2.10%的平均增长率逐年递增。

（5）管理费用

本项目管理费用主要为运营中的各种管理相关的费用以，按照的除公寓出售收入外的总收入的1%计入。

（6）税费

本项目销项增值税税率13%、9%，6%，进项增值税税率6%、9%和13%，城市建设维护税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，土地增值税20%，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：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
销项税	10,681.89	454.53	482.70	510.86	550.68	550.68	280.58	293.04	293.04	293.04
建设期进项（按负数列示）	-7,715.56	-7,715.56								
运营期进项（按负数列示）	-1,299.06	-36.71	-37.87	-39.05	-40.39	-41.28	-42.21	-43.30	-44.26	-45.25
增值税	1,667.27									
附加税	200.07									
房产税	8,779.86	169.56	195.64	221.73	260.30	260.30	260.30	273.65	273.65	273.65
折旧	50,359.69	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54
土地增值税	1,280.90	256.18	256.18	256.18	256.18	256.18				
债券利息	41,028.75	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,928.25	1,914.75	1,895.40	1,876.05	1,856.70	1,830.60
利润总额	12,724.73	709.96	925.49	1,140.75	1,451.84	1,453.61	-695.13	-592.58	-585.85	-572.70
所得税	4,175.90	177.49	231.37	285.19	362.96	363.40				
合计	16,104.00	603.23	683.19	763.10	879.44	879.88	260.30	273.65	273.65	273.65

（续表）

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
销项税	305.68	307.14	307.14	320.58	320.58	320.58	336.28	336.28	336.28	350.90
建设期进项（按负数列示）										
运营期进项（按负数列示）	-46.40	-47.46	-48.52	-38.30	-39.13	-39.98	-41.03	-41.93	-42.85	-43.96

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
增值税										
附加税										
房产税	287.20	287.20	287.20	301.60	301.60	301.60	316.87	316.87	316.87	332.53
折旧	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54
土地增值税										
债券利息	1,797.75	1,759.05	1,720.35	1,681.65	1,642.95	1,604.25	1,565.55	1,526.85	1,488.15	1,429.20
利润总额	-456.18	-418.37	-393.61	-115.87	-88.05	-60.50	88.71	115.69	142.36	301.06
所得税							22.18	28.92	35.59	75.26
合计	287.20	287.20	287.20	301.60	301.60	301.60	339.05	345.79	352.46	407.79

（续表）

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
销项税	350.90	352.45	367.86	367.86	367.86	381.15	382.80	382.80	388.80	388.80
建设期进项（按负数列示）										
运营期进项（按负数列示）	-44.92	-45.92	-47.11	-48.14	-49.20	-50.44	-51.58	-52.73	-53.97	-55.17
增值税					6.79	330.71	331.22	330.07	334.83	333.63
附加税			-	-	0.82	39.69	39.75	39.61	40.18	40.04
房产税	332.53	332.53	349.05	349.05	349.05	363.29	363.29	363.29	369.73	369.73
折旧	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54	1,736.54
土地增值税										

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
债券利息	1,350.00	1,253.25	1,156.50	1,059.75	929.25	765.00	571.50	378.00	184.50	58.50
利润总额	367.63	464.98	666.68	749.84	865.60	1,078.63	1,271.84	1,450.47	1,674.02	1,784.40
所得税	91.91	116.25	166.67	187.46	216.40	269.66	317.96	362.62	418.51	446.10
合计	424.44	448.78	515.72	536.51	573.06	1,003.35	1,052.22	1,095.59	1,163.25	1,189.50

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	**营业收入**	**144,562.42**	**5,834.21**	**6,125.75**	**6,417.28**	**6,826.41**	**6,826.41**	**4,100.87**	**4,226.58**	**4,226.58**	**4,226.58**
1	公寓出租收入	53,268.62	1,031.47	1,190.15	1,348.84	1,582.90	1,582.90	1,582.90	1,664.56	1,664.56	1,664.56
	面积（㎡）		55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67
	价格（元/㎡/月）		24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.50	26.50	26.50
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公寓出售收入	13,696.20	2,739.24	2,739.24	2,739.24	2,739.24	2,739.24				
	面积（㎡）		23,614.14	23,614.14	23,614.14	23,614.14	23,614.14				
	价格（元/㎡）		5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00				
	出售比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%				

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
3	商业出租收入	29,408.41	565.18	652.14	739.09	868.26	868.26	868.26	912.31	912.31	912.31
	面积（㎡）		16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12
	价格（元/㎡/月）		45.00	45.00	45.00	47.30	47.30	47.30	49.70	49.70	49.70
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	物业费	4,599.64	110.93	128.00	145.07	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14
	面积（㎡）		94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93
	价格（元/㎡/月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月份		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车位出租收入	8,789.55	187.39	216.22	245.04	273.87	273.87	287.57	287.57	287.57	287.57
	数量（个）		858	858	858	858	858	858	858	858	858
	价格（元/个/月）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	294.00	294.00	294.00	294.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	财政补贴收入	34,800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	**成本支出**	**34,963.89**	**1,133.77**	**1,231.28**	**1,329.01**	**1,465.84**	**1,478.90**	**872.54**	**901.67**	**915.26**	**929.19**
1	燃料动力费	976.17	28.16	28.86	29.58	30.32	31.08	31.86	32.66	33.48	34.32
2	工资及福利费	6,238.92	180.00	184.50	189.11	193.84	198.69	203.66	208.75	213.97	219.32

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
3	修理费	9,027.46	260.48	266.99	273.66	280.50	287.51	294.70	302.07	309.62	317.36
4	管理费用	1,308.67	30.95	33.87	36.78	40.87	40.87	41.01	42.27	42.27	42.27
5	其他费用	1,308.67	30.95	33.87	36.78	40.87	40.87	41.01	42.27	42.27	42.27
6	税费	16,104.00	603.23	683.19	763.10	879.44	879.88	260.30	273.65	273.65	273.65
三	**净收益**	**109,598.53**	**4,700.44**	**4,894.47**	**5,088.27**	**5,360.57**	**5,347.51**	**3,228.33**	**3,324.91**	**3,311.32**	**3,297.39**

（续表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	**营业收入**	**4,354.13**	**4,368.80**	**4,368.80**	**4,504.47**	**4,504.47**	**4,504.47**	**4,662.92**	**4,662.92**	**4,662.92**	**4,810.38**
1	公寓出租收入	1,746.22	1,746.22	1,746.22	1,834.16	1,834.16	1,834.16	1,928.38	1,928.38	1,928.38	2,022.60
	面积（㎡）	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67
	价格（元/㎡/月）	27.80	27.80	27.80	29.20	29.20	29.20	30.70	30.70	30.70	32.20
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公寓出售收入										
	面积（㎡）										
	价格（元/㎡）										
	出售比例										
3	商业出租收入	958.20	958.20	958.20	1,005.93	1,005.93	1,005.93	1,055.49	1,055.49	1,055.49	1,108.73
	面积（㎡）	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格（元/㎡/月）	52.20	52.20	52.20	54.80	54.80	54.80	57.50	57.50	57.50	60.40
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	物业费	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14
	面积（㎡）	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93
	价格（元/㎡/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车位出租收入	287.57	302.24	302.24	302.24	302.24	302.24	316.91	316.91	316.91	316.91
	数量（个）	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
	价格（元/个/月）	294.00	309.00	309.00	309.00	309.00	309.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	**成本支出**	**959.55**	**974.48**	**989.48**	**860.29**	**872.00**	**884.00**	**936.94**	**956.30**	**975.91**	**1,047.44**
1	燃料动力费	35.18	36.06	36.96	28.16	28.86	29.58	30.32	31.08	31.86	32.66
2	工资及福利费	224.80	230.42	236.18	180.00	184.50	189.11	193.84	198.69	203.66	208.75
3	修理费	325.29	333.42	341.76	260.45	266.96	273.63	280.47	287.48	294.67	302.04
4	管理费用	43.54	43.69	43.69	45.04	45.04	45.04	46.63	46.63	46.63	48.10

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
5	其他费用	43.54	43.69	43.69	45.04	45.04	45.04	46.63	46.63	46.63	48.10
6	税费	287.20	287.20	287.20	301.60	301.60	301.60	339.05	345.79	352.46	407.79
三	**净收益**	**3,394.58**	**3,394.32**	**3,379.32**	**3,644.18**	**3,632.47**	**3,620.47**	**3,725.98**	**3,706.62**	**3,687.01**	**3,762.94**

（续表）

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	**营业收入**	**4,810.38**	**4,826.03**	**4,981.60**	**4,981.60**	**4,981.60**	**5,115.72**	**5,132.35**	**5,132.35**	**5,192.92**	**5,192.92**
1	公寓出租收入	2,022.60	2,022.60	2,123.10	2,123.10	2,123.10	2,198.48	2,198.48	2,198.48	2,198.48	2,198.48
	面积（㎡）	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67	55,099.67
	价格（元/㎡/月）	32.20	32.20	33.80	33.80	33.80	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公寓出售收入										
	面积（㎡）										
	价格（元/㎡）										
	出售比例										
3	商业出租收入	1,108.73	1,108.73	1,163.80	1,163.80	1,163.80	1,222.54	1,222.54	1,222.54	1,283.11	1,283.11
	面积（㎡）	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12	16,102.12
	价格（元/㎡/月）	60.40	60.40	63.40	63.40	63.40	66.60	66.60	66.60	69.90	69.90
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	物业费	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14	162.14
	面积（㎡）	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93	94,815.93
	价格（元/㎡/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车位出租收入	316.91	332.56	332.56	332.56	332.56	332.56	349.19	349.19	349.19	349.19
	数量（个）	858	858	858	858	858	858	858	858	858	858
	价格（元/个/月）	324.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	357.00	357.00	357.00	357.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	财政补贴收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	**成本支出**	**1,077.68**	**1,116.27**	**1,200.60**	**1,236.02**	**1,287.56**	**1,735.89**	**1,800.84**	**1,860.36**	**1,945.80**	**1,989.02**
1	燃料动力费	33.48	34.32	35.18	36.06	36.96	37.88	38.83	39.80	40.80	41.82
2	工资及福利费	213.97	219.32	224.80	230.42	236.18	242.08	248.13	254.33	260.69	267.21
3	修理费	309.59	317.33	325.26	333.39	341.72	350.26	359.02	368.00	377.20	386.63
4	管理费用	48.10	48.26	49.82	49.82	49.82	51.16	51.32	51.32	51.93	51.93
5	其他费用	48.10	48.26	49.82	49.82	49.82	51.16	51.32	51.32	51.93	51.93
6	税费	424.44	448.78	515.72	536.51	573.06	1,003.35	1,052.22	1,095.59	1,163.25	1,189.50

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
三	净收益	**3,732.70**	**3,709.76**	**3,781.00**	**3,745.58**	**3,694.04**	**3,379.83**	**3,331.51**	**3,271.99**	**3,247.12**	**3,203.90**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	144,562.42		5,834.21	6,125.75	6,417.28	6,826.41	6,826.41	4,100.87	4,226.58	4,226.58	4,226.58
经营活动支出（含税费）	34,963.89		1,133.77	1,231.28	1,329.01	1,465.84	1,478.90	872.54	901.67	915.26	929.19
经营活动产生的现金净额	109,598.53		4,700.44	4,894.47	5,088.27	5,360.57	5,347.51	3,228.33	3,324.91	3,311.32	3,297.39
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	85,728.48	85,728.48									
投资活动产生的现金净额	85,728.48	85,728.48									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	42,728.48	42,728.48									
债券资金	43,000.00	43,000.00									
偿还债券本金	43,000.00				150.00	300.00	430.00	430.00	430.00	580.00	730.00
偿还银行借款本金											

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
支付债券利息	41,028.75		1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,928.25	1,914.75	1,895.40	1,876.05	1,856.70	1,830.60
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,699.73	85,728.48	-1,935.00	-1,935.00	-2,085.00	-2,228.25	-2,344.75	-2,325.40	-2,306.05	-2,436.70	-2,560.60
四、净现金流量	25,569.78		2,765.44	2,959.47	3,003.27	3,132.32	3,002.76	902.93	1,018.86	874.62	736.79
五、累计现金流量	25,569.78		2,765.44	5,724.91	8,728.18	11,860.50	14,863.26	15,766.19	16,785.05	17,659.67	18,396.46

（续表）

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	4,354.13	4,368.80	4,368.80	4,504.47	4,504.47	4,504.47	4,662.92	4,662.92	4,662.92	4,810.38
经营活动支出（含税费）	959.55	974.48	989.48	860.29	872.00	884.00	936.94	956.30	975.91	1,047.44
经营活动产生的现金净额	3,394.58	3,394.32	3,379.32	3,644.18	3,632.47	3,620.47	3,725.98	3,706.62	3,687.01	3,762.94
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
偿还债券本金	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	1,310.00	1,760.00

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,797.75	1,759.05	1,720.35	1,681.65	1,642.95	1,604.25	1,565.55	1,526.85	1,488.15	1,429.20
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-2,657.75	-2,619.05	-2,580.35	-2,541.65	-2,502.95	-2,464.25	-2,425.55	-2,386.85	-2,798.15	-3,189.20
四、净现金流量	736.83	775.27	798.97	1,102.53	1,129.52	1,156.22	1,300.43	1,319.77	888.86	573.74
五、累计现金流量	19,133.29	19,908.56	20,707.53	21,810.06	22,939.58	24,095.80	25,396.23	26,716.00	27,604.86	28,178.60

（续表）

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	4,810.38	4,826.03	4,981.60	4,981.60	4,981.60	5,115.72	5,132.35	5,132.35	5,192.92	5,192.92
经营活动支出（含税费）	1,077.68	1,116.27	1,200.60	1,236.02	1,287.56	1,735.89	1,800.84	1,860.36	1,945.80	1,989.02
经营活动产生的现金净额	3,732.70	3,709.76	3,781.00	3,745.58	3,694.04	3,379.83	3,331.51	3,271.99	3,247.12	3,203.90
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
偿还债券本金	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,900.00	3,650.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	2,800.00	1,300.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,350.00	1,253.25	1,156.50	1,059.75	929.25	765.00	571.50	378.00	184.50	58.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-3,500.00	-3,403.25	-3,306.50	-3,959.75	-4,579.25	-5,065.00	-4,871.50	-4,678.00	-2,984.50	-1,358.50
四、净现金流量	232.70	306.51	474.50	-214.17	-885.21	-1,685.17	-1,539.99	-1,406.01	262.62	1,845.40
五、累计现金流量	28,411.30	28,717.81	29,192.31	28,978.14	28,092.93	26,407.76	24,867.77	23,461.76	23,724.38	25,569.78

（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 109,598.53 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.25 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		675.00	675.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,935.00	1,935.00	
第 4 年		1,935.00	1,935.00	4,700.44
第 5 年		1,935.00	1,935.00	4,894.47
第 6 年	150.00	1,935.00	2,085.00	5,088.27
第 7 年	300.00	1,928.25	2,228.25	5,360.57
第 8 年	430.00	1,914.75	2,344.75	5,347.51
第 9 年	430.00	1,895.40	2,325.40	3,228.33
第 10 年	430.00	1,876.05	2,306.05	3,324.91
第 11 年	580.00	1,856.70	2,436.70	3,311.32
第 12 年	730.00	1,830.60	2,560.60	3,297.39
第 13 年	860.00	1,797.75	2,657.75	3,394.58
第 14 年	860.00	1,759.05	2,619.05	3,394.32
第 15 年	860.00	1,720.35	2,580.35	3,379.32
第 16 年	860.00	1,681.65	2,541.65	3,644.18
第 17 年	860.00	1,642.95	2,502.95	3,632.47
第 18 年	860.00	1,604.25	2,464.25	3,620.47
第 19 年	860.00	1,565.55	2,425.55	3,725.98
第 20 年	860.00	1,526.85	2,386.85	3,706.62
第 21 年	1,310.00	1,488.15	2,798.15	3,687.01
第 22 年	1,760.00	1,429.20	3,189.20	3,762.94
第 23 年	2,150.00	1,350.00	3,500.00	3,732.70

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	2,150.00	1,253.25	3,403.25	3,709.76
第 25 年	2,150.00	1,156.50	3,306.50	3,781.00
第 26 年	2,900.00	1,059.75	3,959.75	3,745.58
第 27 年	3,650.00	929.25	4,579.25	3,694.04
第 28 年	4,300.00	765.00	5,065.00	3,379.83
第 29 年	4,300.00	571.50	4,871.50	3,331.51
第 30 年	4,300.00	378.00	4,678.00	3,271.99
第 31 年	2,800.00	184.50	2,984.50	3,247.12
第 32 年	1,300.00	58.50	1,358.50	3,203.90
合计	43,000.00	44,988.75	87,988.75	109,598.53
本息覆盖倍数	1.25			

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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为新乡高新区人才公寓项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年六月二十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091732 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十月三十一日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....10
（五）项目主体及运作模式.....10
四、应付债券本息情况.....11
五、经营现金流分析.....13
（一）基本假设条件及依据.....13
（二）项目运营收入分析.....14
（三）项目运营成本分析.....15
（四）净收益分析.....18
（五）现金流分析.....18
（六）本息覆盖倍数.....25
六、总体评价结果.....26
七、使用限制.....26

新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091732 号

我们接受委托，对新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡市红旗区人民医院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红旗区人民医院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 10 月 31 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红旗区人民医院或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于新乡市小店镇新东大道东侧，东敬路南侧，规划路北侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为新乡市红旗区卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为新乡市红旗区人民医院。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	新乡市红旗区人民医院
统一社会信用代码	124107024171393075
机构性质	事业单位
法定代表人	李万全
机构地址	河南省新乡市红旗区平原路 218 号
赋码机关	红旗区事业单位登记管理局

新乡市红旗区人民医院系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目主要为建设一座 800 ㎡的发热门诊，并配套购置安装医疗设备（抢救、检验检测）、通风设备、消毒设备；另为增强医院精准诊断能力，购置安装 CT 机、核磁共振机、DR-X 光机、电子胃镜、全数字彩超、麻醉呼吸机及配套等内容。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2023 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 5,083.29 万元，其中工程费用 4,643.24 万元，工程建设其他费用 69.42 万元，基本预备费 370.63 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额						主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值（元）
一	项目费用	168.00	72.80	4,402.44		4,643.24	91.34%			
1	发热门诊建设	168.00	72.80	1,022.44		1,263.24	24.85%			
1.1	建筑工程	168.00	72.80			240.80	4.74%	㎡	800.00	3,010.00
	土建装修工程	168.00				168.00	3.30%	㎡	800.00	2,100.00
	给排水工程		10.40			10.40	0.20%	㎡	800.00	130.00
	电气工程		32.00			32.00	0.63%	㎡	800.00	400.00
	暖通工程		24.00			24.00	0.47%	㎡	800.00	300.00
	消防工程		6.40			6.40	0.13%	㎡	800.00	80.00
1.2	设施设备			1,022.44		1,022.44	20.11%			
1.2.1	基础类设备配置			1.00		1.00	0.02%	套	1	10,000.00
1.2.2	抢救及生命支持类设备配置			32.89		32.89	0.65%			
	电子血压计			0.04		0.04	0.00%	台	1	380.00
	多导联心电分析系统			6.50		6.50	0.13%	台	1	65,000.00
	压缩式雾化器			0.05		0.05	0.00%	台	1	500.00
	心电监护仪			1.39		1.39	0.03%	台	1	13,900.00

序号	工程或费用名称	估算金额						主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值（元）
	脉搏血氧饱和度仪			0.03		0.03	0.00%	台	1	340.00
	不锈钢抢救车			0.12		0.12	0.00%	台	1	1,200.00
	电子体温计						0.00%	台	1	25.00
	双水平无创呼吸机			3.00		3.00	0.06%	台	1	30,000.00
	有创呼吸机			15.00		15.00	0.30%	台	1	150,000.00
	除颤监护仪			6.00		6.00	0.12%	台	1	60,000.00
	输液泵			0.43		0.43	0.01%	台	1	4,300.00
	注射泵			0.33		0.33	0.01%	台	1	3,300.00
1.2.3	检验类设备配置			236.05		236.05	4.64%			
	全自动生化分析仪			85.00		85.00	1.67%	台	1	850,000.00
	全自动血球计数仪			35.00		35.00	0.69%	台	1	350,000.00
	全自动尿液分析仪			3.00		3.00	0.06%	台	1	30,000.00
	全自动尿沉渣分析仪			16.00		16.00	0.31%	台	1	160,000.00
	全自动大便分析仪			20.00		20.00	0.39%	台	1	200,000.00
	生物安全柜			5.00		5.00	0.10%	台	1	50,000.00
	全自动血凝分析仪			24.00		24.00	0.47%	台	1	240,000.00
	血糖仪			0.05		0.05	0.00%	台	1	500.00
	新冠病毒核酸快速检测液			15.00		15.00	0.30%	台	1	150,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额						主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值（元）
	化学发光免疫分析仪			25.00		25.00	0.49%	台	1	250,000.00
	血气分析仪			8.00		8.00	0.16%	台	1	80,000.00
1.2.4	16 排 CT			270.00		270.00	5.31%	台	1	2,700,000.00
1.2.5	全自动化药房设备			20.00		20.00	0.39%	套	1	200,000.00
1.2.6	消毒隔离设备			80.00		80.00	1.57%	套	1	800,000.00
1.2.7	通风空调			0.50		0.50	0.01%	套	1	5,000.00
1.2.8	信息化设备			362.00		362.00	7.12%			
	后期管理系统			50.00		50.00	0.98%	套	1	500,000.00
	感染管理系统			90.00		90.00	1.77%	套	1	900,000.00
	监护系统			40.00		40.00	0.79%	套	1	400,000.00
	护理不良事件上报系统			12.00		12.00	0.24%	套	1	120,000.00
	电子签章系统			2.00		2.00	0.04%	套	1	20,000.00
	心电系统			27.00		27.00	0.53%	套	1	270,000.00
	传染病上报系统			20.00		20.00	0.39%	套	1	200,000.00
	探视系统			4.00		4.00	0.08%	套	1	40,000.00
	可视对讲系统			5.00		5.00	0.10%	套	1	50,000.00
	超融合（服务器、存储）			70.00		70.00	1.38%	套	1	700,000.00
	电脑			13.50		13.50	0.27%	台	30	4,500.00

序号	工程或费用名称	估算金额						主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值（元）
	打印机（多型号）			2.00		2.00	0.04%	台	20	1,000.00
	自助挂号、收费机			14.00		14.00	0.28%	台	2	70,000.00
	电视			0.50		0.50	0.01%	台	2	2,500.00
	交换机、网线布局			2.00		2.00	0.04%	套	1	20,000.00
	可连接互联网设备			10.00		10.00	0.20%	套	1	100,000.00
1.2.9	一体化污水处理设备			20.00		20.00	0.39%	套	1	200,000.00
2	医疗体检能力提升			3,380.00		3,380.00	66.49%			
2.1	62 排 CT			1,000.00		1,000.00	19.67%	套	1	10,000,000.00
2.2	1.4T 核磁共振			1,350.00		1,350.00	26.56%	套	1	13,500,000.00
2.3	DR-X 光机			150.00		150.00	2.95%	套	1	1,500,000.00
2.4	电子胃镜			180.00		180.00	3.54%	套	1	1,800,000.00
2.5	移动 C 型臂			200.00		200.00	3.93%	套	1	2,000,000.00
2.6	全数字彩超			200.00		200.00	3.93%	套	1	2,000,000.00
2.7	麻醉呼吸机及配套设备			300.00		300.00	5.90%	套	3	1,000,000.00
二	工程建设其它费用				69.42	69.42	1.37%			
1	项目建设管理费				15.00	15.00	0.30%	项目建设费（不含建设管理费本身）	295.21	5.08%
2	工程监理费				3.38	3.38	0.07%	建安费用	240.80	1.40%
3	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.16%	建安费用	240.80	3.32%

序号	工程或费用名称	估算金额						主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值（元）
4	设计费				10.00	10.00	0.20%	建安费用	240.80	4.15%
5	招标代理服务费				32.44	32.44	0.64%	工程费用	4,643.24	0.70%
6	工程造价咨询服务费				0.60	0.60	0.01%	建安费用	240.80	0.25%
三	基本预备费				370.63	370.63	7.29%	一+二	4,712.66	7.86%
四	项目总投资	168.00	72.80	4,402.44	440.05	5,083.29	100.00%	一+二+三+四		

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

本项目总投资 5,083.29 万元，其中，财政预算资金 1,083.29 万元，专项债券资金 4,000.00 万元。

表 3-2　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	1,083.29	1,083.29	21.31%
专项债券资金	4,000.00	4,000.00	78.69%
合计	5,083.29	5,083.29	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）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，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市红旗区人民医院，主管部门为新乡市红旗区卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市红旗区人民医院，项目建设及运营单位均为新乡市

红旗区人民医院。

关于项目债券资金使用，由新乡市红旗区人民医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由新乡市红旗区人民医院负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡市红旗区人民医院根据运营情况及时向新乡市红旗区财政局上缴项目运营收益，由新乡市红旗区人民医院负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 3 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 4 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 5 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 6 年	4,000.00		40.00	3,960.00	4.50%	180.00	220.00
第 7 年	3,960.00		40.00	3,920.00	4.50%	178.20	218.20
第 8 年	3,920.00		40.00	3,880.00	4.50%	176.40	216.40
第 9 年	3,880.00		40.00	3,840.00	4.50%	174.60	214.60
第 10 年	3,840.00		40.00	3,800.00	4.50%	172.80	212.80
第 11 年	3,800.00		80.00	3,720.00	4.50%	171.00	251.00
第 12 年	3,720.00		80.00	3,640.00	4.50%	167.40	247.40
第 13 年	3,640.00		80.00	3,560.00	4.50%	163.80	243.80
第 14 年	3,560.00		80.00	3,480.00	4.50%	160.20	240.20
第 15 年	3,480.00		80.00	3,400.00	4.50%	156.60	236.60
第 16 年	3,400.00		80.00	3,320.00	4.50%	153.00	233.00
第 17 年	3,320.00		80.00	3,240.00	4.50%	149.40	229.40
第 18 年	3,240.00		80.00	3,160.00	4.50%	145.80	225.80
第 19 年	3,160.00		80.00	3,080.00	4.50%	142.20	222.20
第 20 年	3,080.00		80.00	3,000.00	4.50%	138.60	218.60
第 21 年	3,000.00		200.00	2,800.00	4.50%	135.00	335.00
第 22 年	2,800.00		200.00	2,600.00	4.50%	126.00	326.00
第 23 年	2,600.00		200.00	2,400.00	4.50%	117.00	317.00
第 24 年	2,400.00		200.00	2,200.00	4.50%	108.00	308.00
第 25 年	2,200.00		200.00	2,000.00	4.50%	99.00	299.00
第 26 年	2,000.00		400.00	1,600.00	4.50%	90.00	490.00
第 27 年	1,600.00		400.00	1,200.00	4.50%	72.00	472.00
第 28 年	1,200.00		400.00	800.00	4.50%	54.00	454.00
第 29 年	800.00		400.00	400.00	4.50%	36.00	436.00
第 30 年	400.00		400.00		4.50%	18.00	418.00
合计		4,000.00	4,000.00			4,185.00	8,185.00

注：假设第一年的起始点为发行日，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。

新乡市红旗区人民医院于“新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目”中已申请使用专项债券资金 4,200.00 万元，其中：于 2020 年 1 月“2020 年河南省专项债券九期（社会事业专项债）”中已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.67%，每半年付息一次，到期一次性还本；于 2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十七期（社会事业专项债）”中已发行 2,200.00 万元，期限 30 年，利率 3.41%，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在本项目债券存续期内，本项目及“新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目”申请专项债券资金共计 8,200.00 万元，应付利息共计 7,278.08 万元，还本付息合计 15,478.08 万元。

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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设1年，建设期内不影响医院正常营业，收益期30年。

（二）项目运营收入分析

表5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	发热门诊及配套医疗设备	门诊收入	60,773.10	75.74%
2	发热门诊及配套医疗设备	住院收入	19,469.09	24.26%
合计			**80,242.19**	**100.00%**

根据新乡市红旗区人民医院近3年财务数据情况，预测其各项指标的增长率，明细如下：

项目	基础数据（2019年）	基础数据（2020年）	基础数据（2021年）	历史平均增长率	预测增长率
收入合计	1,416.37	1,307.00	1,371.69		
1.门诊收入	617.74	674.44	763.18		
①天/年	365	365	365		
②每天门诊人次（人/天）	248	237	279	6.64%	5.00%
③每年门诊人次（人/年）	90,664	86,361	102,006		
④人均收费（元/人/次）	68.14	78.10	74.82	5.21%	4.00%
2.住院收入	771.52	576.64	569.21		
①天/年	365	365	365		
②床位（床/天）	39	32	33	-7.41%	平均值
③年床位使用（床/年）	14,400	11,543	12,035		
④每床位出院费用（元/床/天）	535.78	499.55	472.96	-6.04%	1.00%

本项目收益来源为新乡市红旗区人民医院的经营收益，以医院近3年历史数据作为测算收入的基础。

1.门诊收入

近3年每天门诊人次平均增长率6.64%，考虑到项目建成后对医院的综合提升作用，门诊人次将大大提高，因此谨慎考虑预测期第1年以近3年数据的平均值即255人/天为基础计算，从第2年开始每年按

照5.00%的增长比例计算，增加到500人/天后不再增加；

近3年门诊人均收费平均增长率5.21%，预测期内第1年按近3年平均值即73.68元/人/次进行测算；考虑到项目建成后对医院的综合提升作用，后期随着医疗条件的改善，门诊人次将大大提高，从第2年开始每年按照4.00%的增长比例计算，增加到150.00元/人/次后不再增加。

2.住院收入

近3年每天使用床位平均增长率-7.41%，由于疫情等原因导致医院近3年住院人次较低，考虑到目前国内疫情已逐步得到控制且后期随着住院条件的改善，床位使用率将大大提高，因此预测期各年以近3年数据的平均值即35床/天为基础计算，之后年度均不再增加；

近3年每床位日收费平均增长率-6.04%，预测期内前3年按2021年床位日收费即472.96元/天/床进行测算，考虑到项目建成后对医院的综合提升作用，床位使用率将大大提高，因此预测期内从第4年开始每年按1.00%的上涨幅度进行测算，增加至每张床位527.65元/天/床不再增加。

（三）项目运营成本分析

本项目主要成本为经营成本（人员成本、商品及服务费、其他费用）、财政资金抵减成本。

根据新乡市红旗区人民医院近3年财务数据情况，预测其各项成本费用占收入比例，明细如下：

项目	基础数据（2019年）	基础数据（2020年）	基础数据（2021年）	历史占收入比	预测占收入比
支出合计	1,129.66	4.52	1,140.87		
1.人员成本	749.86	768.35	739.67	55.14%	56.00%
2.商品及服务费	572.06	492.63	538.94	39.16%	40.00%
3.其他费用	92.51	95.24	58.24	6.01%	9.00%

项目	基础数据（2019 年）	基础数据（2020 年）	基础数据（2021 年）	历史占收入比	预测占收入比
4.财政资金抵减成本	-284.77	-1,351.70	-195.98		

1.经营成本

预测期内各项费用按照近 3 年占收入的平均比例进行测算。

人员成本：近 3 年平均占收入比为 55.14%，预测期前 3 年人员经费按营业收入的 56.00%计算；考虑到物价上涨原因，从第 4 年开始，人员成本按每年 2.10%的上涨幅度计算。

商品及服务费：近 3 年平均占收入比为 39.16%，预测期内商品及服务费按营业收入的 40.00%进行测算。

其他费用：近 3 年平均占收入比为 6.01%，考虑到日常维护等其他支出情况，预测期内其他费用按营业收入的 7.00%进行测算。

2.设备重置费用

考虑到设备的更新换代，预测期内本项目设备重置费用考虑一次设备重置成本即 4,402.44 万元，在预测期第 15 年开始，按 5 年内完成设备重置计算，计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。

3.财政补助抵减成本

根据近 3 年财务报表数据，新乡市红旗区人民医院财政资金平均值为 610.82 万元，基于谨慎性原则，预测期内以每年补贴 400.00 万元进行成本抵减，预测期内暂不增长。

相关税费：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：

“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、收入合计	80,242.19	1,283.36	1,345.25	1,412.98	1,493.93	1,582.81	1,676.90	1,779.98	1,892.67	2,015.78	2,150.03
1.门诊收入（万元）	60,773.10	684.91	746.80	814.53	889.49	972.32	1,060.32	1,157.23	1,263.70	1,380.52	1,508.42
①天/年		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次（人/天）		255	267	280	294	309	324	340	357	375	394
③每年门诊人次（人/年）		92,953	97,455	102,200	107,310	112,785	118,260	124,100	130,305	136,875	143,810
④人均收费(元/人/次）		73.68	76.63	79.70	82.89	86.21	89.66	93.25	96.98	100.86	104.89
2.住院收入	19,469.09	598.45	598.45	598.45	604.44	610.49	616.58	622.75	628.97	635.26	641.61
①天/年		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②床位（床/天）		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
③年床位使用（床/年）		12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653
④每床位出院费用（元/床/天)		472.96	472.96	472.96	477.69	482.47	487.29	492.16	497.08	502.05	507.07
二、支出合计	61,334.88	921.86	985.61	1,055.37	1,110.04	1,168.78	1,230.32	1,296.46	1,367.49	1,443.78	1,525.70
1.人员成本	31,218.61	718.68	753.34	791.27	807.89	824.86	842.18	859.87	877.93	896.37	915.19
2.商品及服务费	32,096.87	513.34	538.10	565.19	597.57	633.12	670.76	711.99	757.07	806.31	860.01

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3.其他费用	5,616.96	89.84	94.17	98.91	104.58	110.80	117.38	124.60	132.49	141.10	150.50
4.设备重置费用	4,402.44										
5.财政资金抵减成本	-12,000.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
三、净收益	18,907.31	361.50	359.64	357.61	383.89	414.03	446.58	483.52	525.18	572.00	624.33

续表：

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、收入合计	2,296.49	2,455.81	2,629.18	2,817.53	2,996.72	3,089.79	3,186.70	3,287.44	3,392.19	3,405.15
1.门诊收入（万元）	1,648.46	1,801.30	1,968.13	2,149.88	2,329.07	2,422.14	2,519.05	2,619.79	2,724.54	2,737.50
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次（人/天）	414	435	457	480	500	500	500	500	500	500
③每年门诊人次（人/年）	151,110	158,775	166,805	175,200	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500
④人均收费(元/人/次）	109.09	113.45	117.99	122.71	127.62	132.72	138.03	143.55	149.29	150.00
2.住院收入	648.03	654.51	661.05	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②床位（床/天）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
③年床位使用（床/年）	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653
④每床位出院费用（元/床/天)	512.14	517.26	522.43	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65
二、支出合计	1,613.76	1,708.26	1,809.77	1,918.76	2,904.35	2,969.42	3,036.73	3,106.31	3,178.24	2,327.01
1.人员成本	934.41	954.03	974.06	994.52	1,015.40	1,036.72	1,058.49	1,080.72	1,103.42	1,126.59

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2.商品及服务费	918.60	982.32	1,051.67	1,127.01	1,198.69	1,235.92	1,274.68	1,314.98	1,356.88	1,362.06
3.其他费用	160.75	171.91	184.04	197.23	209.77	216.29	223.07	230.12	237.45	238.36
4.设备重置费用					880.49	880.49	880.49	880.49	880.49	
5.财政资金抵减成本	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
三、净收益	682.73	747.55	819.41	898.77	92.37	120.37	149.97	181.13	213.95	1,078.14

续表：

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、收入合计	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15
1.门诊收入（万元）	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次（人/天）	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
③每年门诊人次（人/年）	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500	182,500
④人均收费(元/人/次）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.住院收入	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65	667.65
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②床位（床/天）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
③年床位使用（床/年）	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653	12,653
④每床位出院费用（元/床/天)	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65	527.65
二、支出合计	2,350.67	2,374.83	2,399.49	2,424.67	2,450.38	2,476.63	2,503.43	2,530.79	2,558.73	2,587.25

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1.人员成本	1,150.25	1,174.41	1,199.07	1,224.25	1,249.96	1,276.21	1,303.01	1,330.37	1,358.31	1,386.83
2.商品及服务费	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06	1,362.06
3.其他费用	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36	238.36
4.设备重置费用										
5.财政资金抵减成本	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
三、净收益	1,054.48	1,030.32	1,005.66	980.48	954.77	928.52	901.72	874.36	846.42	817.90

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	80,242.19	1,283.36	1,345.25	1,412.98	1,493.93	1,582.81	1,676.90	1,779.98	1,892.67	2,015.78	2,150.03
经营活动支出（含税费）	61,334.88	921.86	985.61	1,055.37	1,110.04	1,168.78	1,230.32	1,296.46	1,367.49	1,443.78	1,525.70
经营活动产生的现金净额	18,907.31	361.50	359.64	357.61	383.89	414.03	446.58	483.52	525.18	572.00	624.33
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	5,083.29	5,083.29									
投资活动产生的现金净额	-5,083.29	-5,083.29									

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
三、融资活动产生的现金											
财政资金	1,083.29	1,083.29									
债券资金	4,000.00	4,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	8,200.00						40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
偿还银行借款											
支付债券利息	6,949.66		328.42	328.42	328.42	328.42	328.42	326.62	324.82	323.02	321.22
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-10,066.37	5,083.29	-328.42	-328.42	-328.42	-328.42	-368.42	-366.62	-364.82	-363.02	-361.22
四、净现金流量	3,757.65	361.50	31.22	29.19	55.47	85.61	78.16	116.90	160.36	208.98	263.11
五、累计现金流量	3,757.65	361.50	392.72	421.91	477.38	562.99	641.15	758.05	918.41	1,127.39	1,390.50

续表：

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,296.49	2,455.81	2,629.18	2,817.53	2,996.72	3,089.79	3,186.70	3,287.44	3,392.19	3,405.15
经营活动支出（含税费）	1,613.76	1,708.26	1,809.77	1,918.76	2,904.35	2,969.42	3,036.73	3,106.31	3,178.24	2,327.01
经营活动产生的现金净额	682.73	747.55	819.41	898.77	92.37	120.37	149.97	181.13	213.95	1,078.14
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	80.00	80.00	2,080.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
偿还银行借款										
支付债券利息	319.42	315.82	275.52	235.22	231.62	228.02	224.42	220.82	217.22	213.62
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-399.42	-395.82	-2,355.52	-315.22	-311.62	-308.02	-304.42	-300.82	-297.22	-293.62
四、净现金流量	283.31	351.73	-1,536.11	583.55	-219.25	-187.65	-154.45	-119.69	-83.27	784.52
五、累计现金流量	1,673.81	2,025.54	489.43	1,072.98	853.73	666.08	511.64	391.95	308.68	1,093.20

续表：

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15	3,405.15
经营活动支出（含税费）	2,350.67	2,374.83	2,399.49	2,424.67	2,450.38	2,476.63	2,503.43	2,530.79	2,558.73	2,587.25
经营活动产生的现金净额	1,054.48	1,030.32	1,005.66	980.48	954.77	928.52	901.72	874.36	846.42	817.90
二、投资活动产生的现金										

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	400.00	400.00	2,600.00	400.00
偿还银行借款										
支付债券利息	210.02	201.02	192.02	183.02	174.02	165.02	147.02	129.02	111.02	18.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-410.02	-401.02	-392.02	-383.02	-374.02	-565.02	-547.02	-529.02	-2,711.02	-418.00
四、净现金流量	644.46	629.30	613.64	597.46	580.75	363.50	354.70	345.34	-1,864.60	399.90
五、累计现金流量	1,737.66	2,366.96	2,980.60	3,578.06	4,158.81	4,522.31	4,877.01	5,222.35	3,357.75	3,757.65

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-4　还本付息计算表

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		328.42	328.42	361.50
第 2 年		328.42	328.42	359.64
第 3 年		328.42	328.42	357.61
第 4 年		328.42	328.42	383.89
第 5 年		328.42	328.42	414.03
第 6 年	40.00	328.42	368.42	446.58
第 7 年	40.00	326.62	366.62	483.52
第 8 年	40.00	324.82	364.82	525.18
第 9 年	40.00	323.02	363.02	572.00
第 10 年	40.00	321.22	361.22	624.33
第 11 年	80.00	319.42	399.42	682.73
第 12 年	80.00	315.82	395.82	747.55
第 13 年	2,080.00	275.52	2,355.52	819.41
第 14 年	80.00	235.22	315.22	898.77
第 15 年	80.00	231.62	311.62	92.37
第 16 年	80.00	228.02	308.02	120.37
第 17 年	80.00	224.42	304.42	149.97
第 18 年	80.00	220.82	300.82	181.13
第 19 年	80.00	217.22	297.22	213.95
第 20 年	80.00	213.62	293.62	1,078.14
第 21 年	200.00	210.02	410.02	1,054.48
第 22 年	200.00	201.02	401.02	1,030.32
第 23 年	200.00	192.02	392.02	1,005.66
第 24 年	200.00	183.02	383.02	980.48

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	200.00	174.02	374.02	954.77
第 26 年	400.00	165.02	565.02	928.52
第 27 年	400.00	147.02	547.02	901.72
第 28 年	400.00	129.02	529.02	874.36
第 29 年	2,600.00	111.02	2,711.02	846.42
第 30 年	400.00	18.00	418.00	817.90
合计	8,200.00	7,278.08	15,478.08	18,907.31
本息覆盖倍数	1.22			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为新乡市红旗区人民医院新址医疗能力提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月三十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

凤泉区人民医院综合楼项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090192号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月十九日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、项目收益情况 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 13
（六）现金流量表 17
（七）本息覆盖倍数 22
（八）敏感性分析 23
六、总体评价结果 23
七、使用限制 24

凤泉区人民医院综合楼项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090192 号

我们接受委托，对凤泉区人民医院综合楼项目（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，了解凤泉区人民医院综合楼项目收益与融资自求平衡情况而实施。新乡市凤泉区人民医院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凤泉区人民医院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凤泉区人民医院综合楼项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 2 月 19 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凤泉区人民医院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”	指凤泉区人民医院综合楼项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是新乡市凤泉区

人民医院提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

项目建设地点位于新乡市凤泉区和平大道与区府路东北角。

2.项目参与主体

新乡市凤泉区卫生健康委员会为本项目主管部门，新乡市凤泉区人民医院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	新乡市凤泉区人民医院
统一社会信用代码	12410704417175180B
住所	河南省新乡市凤泉区区府路西段
负责人	魏倩
登记机关	凤泉区事业单位登记管理局

新乡市凤泉区人民医院无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《凤泉区人民医院综合楼项目可行性研究报告》和凤发改〔2022〕8号《关于凤泉区人民医院综合楼项目可行性研究报告的批

复》，本项目建设规模及内容如下：项目规划用地面积约 20,954.16m²，规划建设一栋 12 层综合楼，两层地下室和室外配套设施。总建筑面积 27,548.70m²，其中，地上建筑面积 18,207.36m²，地下建筑面积 9,341.34m²。建设内容主要有综合楼一栋，其中 1~2 层为急救中心和病房门厅，3~10 层为病房区，11~12 层为业务管理用房；地下室，包含地下一层机动车库，地下一层非机动车库，地下二层机动车库和地下站房区，共设机动车停车位 216 个，非机动车停车位 165 个。项目建成后，可新提供床位 300 张。

（二）项目建设周期

本项目计划 24 个月建成交付使用。预计开工时间为 2022 年 6 月，竣工验收时间为 2024 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 26,821.59 万元，其中：工程费用 21,011.12 万元，其他费用 2,155.17 万元，预备费 1,853.30 万元，建设期利息 1,802.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程项目或费用名称	建筑工程	设备购置	设备安装	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	15,592.66	135.00	15.00		15,742.66
1.1	土建装饰（地上部分）	6,554.65				6,554.65
1.2	土建装饰（地下部分）	5,137.74				5,137.74

序号	工程项目或费用名称	建筑工程	设备购置	设备安装	其他费用	合计
1.3	给排水工程	440.78				440.78
1.4	消防报警工程	578.52				578.52
1.5	电气工程	1,239.69				1,239.69
1.6	暖通工程	682.78				682.78
1.7	弱电工程	655.46				655.46
1.8	动力系统	303.04				303.04
1.9	电梯工程		135.00	15.00		150.00
2	医疗设备		4,442.00			4,442.00
3	院区工程	826.46				826.46
	第一部分工程费用合计	16,419.12	4,577.00	15.00		21,011.12
二	第二部分其他费用					
1	建设单位管理费				250.11	250.11
2	工程监理费				333.43	333.43
3	前期工作咨询费				99.41	99.41
4	工程勘察费				132.55	132.55
5	工程设计费				476.91	476.91
6	招标代理服务费				85.61	85.61
7	工程造价咨询费				115.56	115.56
8	环境影响服务费				19.44	19.44
9	场地准备及临时设施费				248.54	248.54
10	工程保险费				63.03	63.03
11	城市基础设施配套费				330.58	330.58
	第二部分其他费用				2,155.17	2,155.17
三	预备费				1,853.30	1,853.30
四	建设投资	16,419.12	4,577.00	15.00	4,008.47	25,019.59
五	建设期利息				1,802.00	1,802.00
	建设投资合计	16,419.12	4,577.00	15.00	5,810.47	26,821.59

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

本项目总投资为26,821.59万元，资金来源为：自筹资金6,821.59万元，申请地方政府专项债资金20,000.00万元。本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	6,821.59	25.43%
	财政预算资金	-	-
	专项债券资金	-	-
	小计	6,821.59	25.43%
2.债务资金	专项债券资金	20,000.00	74.57%
	银行贷款	-	-
	小计	20,000.00	74.57%
合计		26,821.59	100.00%

除专项债券及自有资金外，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25.43%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

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6-12月	2023年	2024年1-5月	合计
1.资本金	自有资金	2,821.59	2,000.00	2,000.00	6,821.59

资金筹措	资金来源	2022 年 6-12 月	2023 年	2024 年 1-5 月	合计
	财政预算资金				
	专项债券资金	-	-		-
	小计	2,821.59	2,000.00	2,000.00	6,821.59
2.债务资金	专项债券资金	7,100.00	12,900.00		20,000.00
	银行贷款	-	-		-
	小计	7,100.00	12,900.00		20,000.00
合计		9,921.59	14,900.00	2,000.00	26,821.59
占比		36.99%	55.55%	7.46%	100.00%

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

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 20,000.00 万元。其中：2022 年度计划使用 7,100.00 万元，2023 年度计划使用 12,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。根据债券期

限及使用计划，本项目还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		7,100.00		7,100.00	4.50%	319.50	319.50
第 2 年	7,100.00	12,900.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00		71.00	19,929.00	4.50%	900.00	971.00
第 7 年	19,929.00		200.00	19,729.00	4.50%	896.81	1,096.81
第 8 年	19,729.00		200.00	19,529.00	4.50%	887.81	1,087.81
第 9 年	19,529.00		200.00	19,329.00	4.50%	878.81	1,078.81
第 10 年	19,329.00		200.00	19,129.00	4.50%	869.81	1,069.81
第 11 年	19,129.00		271.00	18,858.00	4.50%	860.81	1,131.81
第 12 年	18,858.00		400.00	18,458.00	4.50%	848.61	1,248.61
第 13 年	18,458.00		400.00	18,058.00	4.50%	830.61	1,230.61
第 14 年	18,058.00		400.00	17,658.00	4.50%	812.61	1,212.61
第 15 年	17,658.00		400.00	17,258.00	4.50%	794.61	1,194.61
第 16 年	17,258.00		400.00	16,858.00	4.50%	776.61	1,176.61
第 17 年	16,858.00		400.00	16,458.00	4.50%	758.61	1,158.61
第 18 年	16,458.00		400.00	16,058.00	4.50%	740.61	1,140.61
第 19 年	16,058.00		400.00	15,658.00	4.50%	722.61	1,122.61
第 20 年	15,658.00		400.00	15,258.00	4.50%	704.61	1,104.61
第 21 年	15,258.00		613.00	14,645.00	4.50%	686.61	1,299.61
第 22 年	14,645.00		1,000.00	13,645.00	4.50%	659.03	1,659.03
第 23 年	13,645.00		1,000.00	12,645.00	4.50%	614.03	1,614.03
第 24 年	12,645.00		1,000.00	11,645.00	4.50%	569.03	1,569.03
第 25 年	11,645.00		1,000.00	10,645.00	4.50%	524.03	1,524.03
第 26 年	10,645.00		1,355.00	9,290.00	4.50%	479.03	1,834.03
第 27 年	9,290.00		2,000.00	7,290.00	4.50%	418.05	2,418.05

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 28 年	7,290.00		2,000.00	5,290.00	4.50%	328.05	2,328.05
第 29 年	5,290.00		2,000.00	3,290.00	4.50%	238.05	2,238.05
第 30 年	3,290.00		2,000.00	1,290.00	4.50%	148.05	2,148.05
第 31 年	1,290.00		1,290.00	0.00	4.50%	58.05	1,348.05
合计		20,000.00	20,000.00			20,925.00	40,925.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.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%；

8.本项目债券存续期 30 年，建设 24 个月。项目建设期内不影响医院正常经营，收益期 31 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡市凤泉区人民医院，项目资产登记单位为新乡市凤泉区人民医院。新乡市凤泉区人民医院为新乡市凤泉区卫生健康委员会举办的事业单位，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡市凤泉区人民医院根据项目施工进度向新乡市凤泉区卫生健康委员会、凤泉区财政局申请资金使用。审批通过后，由凤泉区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡市凤泉区人民医院，再由新乡市凤泉区人民医院支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为门诊收入及住院收入、财政经费补贴，在患者就诊时，由新乡市凤泉区人民医院收取对应的费用，并归入专用账户。新乡市凤泉区卫生健康委员会负责督促新乡市凤泉区人民医院将项目运营产生的收益在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以医院的住院收入、门诊收入、财政经费补贴作为债券还款资金来源。

根据医院近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三平均增长率	预测增长率
	2019 年	2020 年	2021 年		
一、收入合计	**2,385.40**	**2,559.12**	**2,883.49**		
1、门诊收入（万元）（③*④）	**874.34**	**1,058.90**	**1,627.86**		

项目	基础数据			近三平均增长率	预测增长率
	2019 年	2020 年	2021 年		
①年/天	365	365	365		
②每天门诊人次	413	494	644	25.00%	6.00%
③每年门诊人次（①*②）	150,614	180,183	234,893		
④人均收费(元/人次）	58	59	69	9.58%	6.00%
2、住院收入（③*④）	**718.97**	**860.39**	**685.33**		
①年/天	365	365	365		
②每天使用床位	129	82	58	-32.62%	3.00%
③实际占用床位日（①*②）	47,146	30,049	21,342		
④每床位日收费(元/张)	152	286	321	49.95%	6.00%
3、财政经费补贴	792.08	639.83	570.31		

①门诊收入：

每天门诊人次参考近 3 年平均增长率 25.00%，基于谨慎性考虑，运营期内每年增长 6.00%，直至每天门诊人次增长至 968 人不再增长；门诊人均收费参考近 3 年平均增长率 9.58%，基于谨慎性考虑，运营期内每年增长 6.00%，直至门诊人均收费增长至 131.55 元/人次不再增长。

②住院收入：

每天使用床位受到 2020 年爆发的新型冠状病毒影响较大，近 3 年平均增长率为-32.62%。考虑到国内疫情逐步得到有效控制，基于谨慎性考虑，预测期内第 1 年按照近 3 年平均值计算，5 年内不考虑增长，随着项目的建成，医院可提供床位数增加 300 张和医院的不断发展，运营期第 6 年开始，每年增长 3.00%；每床位日收费参考近 3 年平均增长率 49.95%，基于谨慎性考虑，运营期内每年增长 6.00%，直至增长至 482.83 元/张不再增长。

③财政经费补贴

财政经费补贴参考近3年，基于谨慎性考虑，本项目财政经费补贴为每年500万元，运营期内不考虑增长。

（四）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含运营成本支出。其中运营成本支出主要包含人员费用、医疗费用、其他费用。

根据医院近三年各项支出的历史数据，预测其未来增长率，如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			占收入平均比例	预测占比
	2019年	2020年	2021年		
二、支出合计	**1,721.66**	**2,195.86**	**2,419.17**		
1.人员费用	664.79	781.53	894.04	29.90%	30.00%
2.医疗费用	615.16	821.58	994.15	31.05%	32.00%
3.其他费用	441.71	592.75	530.98	20.00%	20.00%

参考近3年的人员费用占收入平均比例为29.90%，基于谨慎性原则，预测在运营期内人员费用占收入比例为30.00%；参考近3年的医疗费用占收入平均比例为31.05%，基于谨慎性原则，预测在运营期内医疗费用占收入比例为32.00%；参考近3年的其他费用占收入平均比例为20.00%，预测在运营期内其他费用占收入比例为20.00%。

税费：

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入免征各项税收。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

金额单位：人民币万元

项目	运营期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、收入合计	**3,446.64**	**3,740.02**	**4,063.92**	**4,424.59**	**4,825.93**	**5,321.99**	**5,873.43**	**6,147.13**
1、门诊收入（万元）（③*④）	**1,828.64**	**2,054.95**	**2,307.74**	**2,593.03**	**2,914.49**	**3,275.80**	**3,681.59**	**3,902.42**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	682	723	766	812	861	913	968	968
③每年门诊人次（①*②）	248,930	263,895	279,590	296,380	314,265	333,245	353,320	353,320
④人均收费(元/人次）	73.46	77.87	82.54	87.49	92.74	98.30	104.20	110.45
2、住院收入（③*④）	1,118.00	1,185.07	1,256.18	1,331.56	1,411.44	1,546.19	1,691.84	1,744.71
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	90	90	90	90	90	93	96	99
③实际占用床位日（①*②）	32,846	32,846	32,846	32,846	32,846	33,945	35,040	36,135
④每床位日收费(元/张)	340.38	360.80	382.45	405.40	429.72	455.50	482.83	482.83
3、财政经费补贴	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
二、支出合计	**2,826.00**	**3,005.00**	**3,200.00**	**3,415.00**	**3,651.00**	**3,938.00**	**4,254.00**	**4,426.00**
其中：人员费用	1,034.00	1,060.00	1,087.00	1,114.00	1,142.00	1,171.00	1,200.00	1,230.00

项目	运营期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
医疗费用	1,103.00	1,197.00	1,300.00	1,416.00	1,544.00	1,703.00	1,879.00	1,967.00
其他费用	689.00	748.00	813.00	885.00	965.00	1,064.00	1,175.00	1,229.00
三、收益	**620.64**	**735.02**	**863.92**	**1,009.59**	**1,174.93**	**1,383.99**	**1,619.43**	**1,721.13**

（续表）

项目	运营期							
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、收入合计	**6,434.25**	**6,735.15**	**7,051.24**	**7,104.11**	**7,156.98**	**7,209.85**	**7,280.34**	**7,350.83**
1、门诊收入（万元）（③*④）	**4,136.67**	**4,384.70**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	968	968	968	968	968	968	968	968
③每年门诊人次（①*②）	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320
④人均收费(元/人次）	117.08	124.10	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55
2、住院收入（③*④）	1,797.58	1,850.45	1,903.32	1,956.19	2,009.06	2,061.93	2,132.42	2,202.91
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	102	105	108	111	114	117	121	125
③实际占用床位日（①*②）	37,230	38,325	39,420	40,515	41,610	42,705	44,165	45,625
④每床位日收费(元/张)	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83
3、财政经费补贴	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

项目	运营期							
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
二、支出合计	**4,607.00**	**4,795.00**	**4,991.00**	**5,052.00**	**5,113.00**	**5,176.00**	**5,249.00**	**5,322.00**
其中：人员费用	1,261.00	1,293.00	1,325.00	1,358.00	1,392.00	1,427.00	1,463.00	1,500.00
医疗费用	2,059.00	2,155.00	2,256.00	2,273.00	2,290.00	2,307.00	2,330.00	2,352.00
其他费用	1,287.00	1,347.00	1,410.00	1,421.00	1,431.00	1,442.00	1,456.00	1,470.00
三、收益	**1,827.25**	**1,940.15**	**2,060.24**	**2,052.11**	**2,043.98**	**2,033.85**	**2,031.34**	**2,028.83**

（续表）

项目	运营期							
	第 17 年	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**	**第 21 年**	**第 22 年**	**第 23 年**	**第 24 年**
一、收入合计	**7,421.33**	**7,491.82**	**7,562.31**	**7,632.80**	**7,703.30**	**7,773.79**	**7,844.28**	**7,932.40**
1、门诊收入（万元）（③*④）	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	968	968	968	968	968	968	968	968
③每年门诊人次（①*②）	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320
④人均收费(元/人次）	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55
2、住院收入（③*④）	2,273.41	2,343.90	2,414.39	2,484.88	2,555.38	2,625.87	2,696.36	2,784.48
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	129	133	137	141	145	149	153	158
③实际占用床位日（①*②）	47,085	48,545	50,005	51,465	52,925	54,385	55,845	57,670

项目	运营期							
	第 17 年	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**	**第 21 年**	**第 22 年**	**第 23 年**	**第 24 年**
④每床位日收费(元/张)	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83
3、财政经费补贴	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
二、支出合计	**5,397.00**	**5,471.00**	**5,547.00**	**5,624.00**	**5,702.00**	**5,781.00**	**5,860.00**	**5,950.00**
其中：人员费用	1,538.00	1,576.00	1,615.00	1,655.00	1,696.00	1,738.00	1,781.00	1,826.00
医疗费用	2,375.00	2,397.00	2,420.00	2,442.00	2,465.00	2,488.00	2,510.00	2,538.00
其他费用	1,484.00	1,498.00	1,512.00	1,527.00	1,541.00	1,555.00	1,569.00	1,586.00
三、收益	**2,024.33**	**2,020.82**	**2,015.31**	**2,008.80**	**2,001.30**	**1,992.79**	**1,984.28**	**1,982.40**

（续表）

项目	运营期							
	第 25 年	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**	合计
一、收入合计	**8,020.52**	**8,108.63**	**8,196.75**	**8,284.87**	**8,372.98**	**8,461.10**	**8,566.84**	**213,540.12**
1、门诊收入（万元）（③*④）	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**4,647.92**	**128,686.35**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	
②每天门诊人次	968	968	968	968	968	968	968	
③每年门诊人次（①*②）	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	353,320	
④人均收费(元/人次）	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	131.55	
2、住院收入（③*④）	2,872.60	2,960.71	3,048.83	3,136.95	3,225.06	3,313.18	3,418.92	**69,353.77**
①年/天	365	365	365	365	365	365	365	

项目	运营期							
	第 25 年	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**	合计
②每天使用床位	163	168	173	178	183	188	194	
③实际占用床位日（①*②）	59,495	61,320	63,145	64,970	66,795	68,620	70,810	
④每床位日收费(元/张)	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	482.83	
3、财政经费补贴	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	**15,500.00**
二、支出合计	**6,043.00**	**6,136.00**	**6,229.00**	**6,324.00**	**6,420.00**	**6,518.00**	**6,625.00**	**158,647.00**
其中：人员费用	1,872.00	1,919.00	1,967.00	2,016.00	2,066.00	2,118.00	2,171.00	47,611.00
医疗费用	2,567.00	2,595.00	2,623.00	2,651.00	2,679.00	2,708.00	2,741.00	68,330.00
其他费用	1,604.00	1,622.00	1,639.00	1,657.00	1,675.00	1,692.00	1,713.00	42,706.00
三、收益	**1,977.52**	**1,972.63**	**1,967.75**	**1,960.87**	**1,952.98**	**1,943.10**	**1,941.84**	**54,893.12**

（六）现金流量表

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	213,540.12	3,446.64	3,740.02	4,063.92	4,424.59	4,825.93	5,321.99	5,873.43	6,147.13
经营活动支出（含税费）	158,647.00	2,826.00	3,005.00	3,200.00	3,415.00	3,651.00	3,938.00	4,254.00	4,426.00
经营活动产生的现金净额	54,893.12	620.64	735.02	863.92	1,009.59	1,174.93	1,383.99	1,619.43	1,721.13

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
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	26,821.59	9,921.59	14,900.00	2,000.00					
投资活动产生的现金净额	-26,821.59	-9,921.59	-14,900.00	-2,000.00					
三、融资活动产生的现金									
自筹资金	6,821.59	2,821.59	2,000.00	2,000.00					
债券资金	20,000.00	7,100.00	12,900.00	-					
银行借款									
偿还债券本金	20,000.00						71.00	200.00	200.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	18,805.50				900.00	900.00	900.00	896.81	887.81
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-11,983.91	9,921.59	14,900.00	2,000.00	-900.00	-900.00	-971.00	-1,096.81	-1,087.81
四、净现金流量	16,087.62	620.64	735.02	863.92	109.59	274.93	412.99	522.63	633.33
五、累计现金流量	16,087.62	620.64	1,355.66	2,219.58	2,329.17	2,604.10	3,017.09	3,539.72	4,173.04

（续表）

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	6,434.25	6,735.15	7,051.24	7,104.11	7,156.98	7,209.85	7,280.34	7,350.83	7,421.33
经营活动支出（含税费）	4,607.00	4,795.00	4,991.00	5,052.00	5,113.00	5,176.00	5,249.00	5,322.00	5,397.00

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
经营活动产生的现金净额	1,827.25	1,940.15	2,060.24	2,052.11	2,043.98	2,033.85	2,031.34	2,028.83	2,024.33
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出 （含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
自筹资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	200.00	200.00	271.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	878.81	869.81	860.81	848.61	830.61	812.61	794.61	776.61	758.61
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,078.81	-1,069.81	-1,131.81	-1,248.61	-1,230.61	-1,212.61	-1,194.61	-1,176.61	-1,158.61
四、净现金流量	748.45	870.35	928.44	803.50	813.37	821.24	836.73	852.22	865.72
五、累计现金流量	4,921.49	5,791.83	6,720.27	7,523.77	8,337.14	9,158.38	9,995.11	10,847.33	11,713.05

（续表）

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一、经营活动产生的现金									

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
经营活动收入	7,491.82	7,562.31	7,632.80	7,703.30	7,773.79	7,844.28	7,932.40	8,020.52	8,108.63
经营活动支出（含税费）	5,471.00	5,547.00	5,624.00	5,702.00	5,781.00	5,860.00	5,950.00	6,043.00	6,136.00
经营活动产生的现金净额	2,020.82	2,015.31	2,008.80	2,001.30	1,992.79	1,984.28	1,982.40	1,977.52	1,972.63
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出 （含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
自筹资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	613.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,355.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	740.61	722.61	704.61	686.61	659.03	614.03	569.03	524.03	479.03
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,140.61	-1,122.61	-1,104.61	-1,299.61	-1,659.03	-1,614.03	-1,569.03	-1,524.03	-1,834.03
四、净现金流量	880.21	892.70	904.19	701.69	333.77	370.26	413.38	453.50	138.61
五、累计现金流量	12,593.26	13,485.96	14,390.15	15,091.84	15,425.60	15,795.86	16,209.23	16,662.73	16,801.33

（续表）

年度	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年

年度	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,196.75	8,284.87	8,372.98	8,461.10	8,566.84
经营活动支出（含税费）	6,229.00	6,324.00	6,420.00	6,518.00	6,625.00
经营活动产生的现金净额	1,967.75	1,960.87	1,952.98	1,943.10	1,941.84
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出 （含建设期利息）					
投资活动产生的现金净额					
三、融资活动产生的现金					
自筹资金					
债券资金					
银行借款					
偿还债券本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,290.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	418.05	328.05	238.05	148.05	58.05
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-2,418.05	-2,328.05	-2,238.05	-2,148.05	-1,348.05
四、净现金流量	-450.30	-367.18	-285.07	-204.95	593.79
五、累计现金流量	16,351.03	15,983.85	15,698.78	15,493.83	16,087.62

（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54,893.12万元；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	偿还本金	应付利息	应付本息合计	项目收益
第1年		319.50	319.50	620.64
第2年		900.00	900.00	735.02
第3年		900.00	900.00	863.92
第4年		900.00	900.00	1,009.59
第5年		900.00	900.00	1,174.93
第6年	71.00	900.00	971.00	1,383.99
第7年	200.00	896.81	1,096.81	1,619.43
第8年	200.00	887.81	1,087.81	1,721.13
第9年	200.00	878.81	1,078.81	1,827.25
第10年	200.00	869.81	1,069.81	1,940.15
第11年	271.00	860.81	1,131.81	2,060.24
第12年	400.00	848.61	1,248.61	2,052.11
第13年	400.00	830.61	1,230.61	2,043.98
第14年	400.00	812.61	1,212.61	2,033.85
第15年	400.00	794.61	1,194.61	2,031.34
第16年	400.00	776.61	1,176.61	2,028.83
第17年	400.00	758.61	1,158.61	2,024.33
第18年	400.00	740.61	1,140.61	2,020.82
第19年	400.00	722.61	1,122.61	2,015.31
第20年	400.00	704.61	1,104.61	2,008.80
第21年	613.00	686.61	1,299.61	2,001.30
第22年	1,000.00	659.03	1,659.03	1,992.79
第23年	1,000.00	614.03	1,614.03	1,984.28
第24年	1,000.00	569.03	1,569.03	1,982.40
第25年	1,000.00	524.03	1,524.03	1,977.52

年度	偿还本金	应付利息	应付本息合计	项目收益
第 26 年	1,355.00	479.03	1,834.03	1,972.63
第 27 年	2,000.00	418.05	2,418.05	1,967.75
第 28 年	2,000.00	328.05	2,328.05	1,960.87
第 29 年	2,000.00	238.05	2,238.05	1,952.98
第 30 年	2,000.00	148.05	2,148.05	1,943.10
第 31 年	1,290.00	58.05	1,348.05	1,941.84
合计	20,000.00	20,925.00	40,925.00	54,893.12
本息覆盖倍数	1.34			

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自筹资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收益、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	收益下降 5%	收益上升 5%	利率上升 5%
债券本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
债券本息合计	40,925.00	40,925.00	40,925.00	41,971.25
项目收益	54,893.12	52,148.46	57,637.78	54,893.12
覆盖倍数	1.34	1.27	1.41	1.31

六、总体评价结果

经测算，在凤泉区人民医院综合楼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 54,893.12 万元，应付债券本金及利息合计 40,925.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖

倍数为 1.34 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，为凤泉区人民医院综合楼项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

卫辉市群众文化综合体灾后重建项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0639 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月八日

卫辉市群众文化综合体灾后重建项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0639 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对卫辉市群众文化综合体灾后重建项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合卫辉市群众文化综合体灾后重建项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 23,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 13,000.00 万元，2024 年计划使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

自使用专项债券之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		13,000.00		13,000.00	585.00	585.00
第 2 年	13,000.00	10,000.00		23,000.00	810.00	810.00
第 3 年	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
第 4 年	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
第 5 年	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
第 6 年	23,000.00		130.00	22,870.00	1,035.00	1,165.00
第 7 年	22,870.00		230.00	22,640.00	1,029.15	1,259.15
第 8 年	22,640.00		230.00	22,410.00	1,018.80	1,248.80
第 9 年	22,410.00		230.00	22,180.00	1,008.45	1,238.45

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 10 年	22,180.00		230.00	21,950.00	998.10	1,228.10
第 11 年	21,950.00		360.00	21,590.00	987.75	1,347.75
第 12 年	21,590.00		460.00	21,130.00	971.55	1,431.55
第 13 年	21,130.00		460.00	20,670.00	950.85	1,410.85
第 14 年	20,670.00		460.00	20,210.00	930.15	1,390.15
第 15 年	20,210.00		460.00	19,750.00	909.45	1,369.45
第 16 年	19,750.00		460.00	19,290.00	888.75	1,348.75
第 17 年	19,290.00		460.00	18,830.00	868.05	1,328.05
第 18 年	18,830.00		460.00	18,370.00	847.35	1,307.35
第 19 年	18,370.00		460.00	17,910.00	826.65	1,286.65
第 20 年	17,910.00		460.00	17,450.00	805.95	1,265.95
第 21 年	17,450.00		850.00	16,600.00	785.25	1,635.25
第 22 年	16,600.00		1,150.00	15,450.00	747.00	1,897.00
第 23 年	15,450.00		1,150.00	14,300.00	695.25	1,845.25
第 24 年	14,300.00		1,150.00	13,150.00	643.50	1,793.50
第 25 年	13,150.00		1,150.00	12,000.00	591.75	1,741.75
第 26 年	12,000.00		1,800.00	10,200.00	540.00	2,340.00
第 27 年	10,200.00		2,300.00	7,900.00	459.00	2,759.00
第 28 年	7,900.00		2,300.00	5,600.00	355.50	2,655.50
第 29 年	5,600.00		2,300.00	3,300.00	252.00	2,552.00
第 30 年	3,300.00		2,300.00	1,000.00	148.50	2,448.50
第 31 年	1,000.00		1,000.00	-	45.00	1,045.00
合计		23,000.00	23,000.00		23,838.75	46,838.75

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

卫辉市群众文化综合体灾后重建项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据卫辉市政务服务和大数据管理局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要地下空间综合利用租赁收入、基础设施服务配套收入和财政补贴收入；在30年期债券存续期运营收入合计为75,037.24万元、运营成本合计为16,562.18万元，偿债净收益合计为58,475.06万元。

2、净现金流入

以卫辉市群众文化综合体灾后重建项目建成后以地上配套可出租部分收入、地下空间综合利用租赁收入、基础设施服务配套收入和财政补贴收入为基础，考虑燃料动力费、职工薪酬、修理费用、管理费用、运营费用、充电桩重置成本和税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	1,636.77	1,743.36	1,849.85	1,988.22	1,997.83

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
项目净收益	2,045.52	2,072.86	2,068.01	2,060.67	2,093.11

（续上表）

项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
项目净收益	2,108.72	2,129.91	2,161.87	2,153.73	2,145.42

（续上表）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
项目净收益	2,229.12	2,220.47	2,211.62	2,202.59	2,193.37

（续上表）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
项目净收益	2,154.96	2,174.35	2,164.54	2,154.53	2,144.31

（续上表）

项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
项目净收益	2,133.86	2,123.19	2,112.30	58,475.06

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为卫辉市群众文化综合体灾后重建项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，卫辉市群众文化综合体灾后重建项目本息覆盖倍数为 1.25。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
58,475.06	46,838.75	14,066.31	1.25

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的卫辉市群众文化综合体灾后重建项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供卫辉市群众文化综合体灾后重建项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为卫辉市群众文化综合体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）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年六月八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

公共文化服务是实现好、维护好、发展好人民群众基本文化权益的主要途径。2015 年，中办、国办印发了《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》，对完善公共文化服务制度、保障人民群众基本文化权益作了全面部署。经过近几年的努力，我国公共文化服务体系建设取得了重要成就。

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视公共文化服务体系建设，作出了一系列重要决策部署。2018 年 8 月 21 日，习近平总书记在全国宣传思想工作会议上指出，要推动公共文化服务标准化、均等化，坚持政府主导、社会参与、重心下移、共建共享，完善公共文化服务体系，提高基本公共文化服务的覆盖面和适用性。

2020 年 9 月 22 日，习近平总书记在教育文化卫生体育领域专家代表座谈会上强调，要推进城乡公共文化服务体系一体建设，要着力提升公共文化服务水平，让人民享有更加充实、更为丰富、更高质量的精神文化生活。

党的十九届五中全会明确指出，“十四五”时期经济社会发展要以推动高质量发展为主题，并对文化发展作出一系列重大安排和部署，强调要繁荣发展文化事业和文化产业，提高国家文化软实力，提升公共文化服务水平。全会还明确提出了要推进城乡公共文化服务体系一体建设、创新实施文化惠民工程、广泛开展群众性文化活动、推动公共数字文化建设等重要任务。

《“十四五”公共文化服务体系建设规划》强调，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深刻认识和把握公共文化服务体系建设在“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局中的地位和作用，立足新发展阶段、贯彻新发展理念，明确提出坚持正确导向、坚持以人民为中心、坚持改革创新、坚持系统推进作为基本原则，重点从推进城乡公共文化服务体系一体建设，建设以人为中心的图书馆，繁荣群众文艺，增强公共文化服务实效性，推动公共文化服务社会化发展和数字化、网络化、智能化建设，推进公共文化服务区域均衡发展。到“十四五”末，实现公共文化服务布局更加均衡、服务水平显著

提高、供给方式更加多元、数字化网络化智能化发展取得新突破。

2021 年 3 月 23 日，文化和旅游部、国家发展改革委、财政部三部委联合印发《关于推动公共文化服务高质量发展的意见》，《意见》强调：推动公共文化服务高质量发展，是进一步深化文化体制改革，发展社会主义先进文化的重要任务，也是让人民享有更加充实、更为丰富、更高质量的精神文化生活，保障人民群众基本文化权益，满足对美好生活新期待的必然要求。

2021 年 8 月 17 日，2021 年河南省公共文化服务工作推进会议召开，会议指出：当前，河南省公共文化服务面临着城乡发展不均衡、设施建设存在短板、设施管理和运行尚不规范、政府主体责任落实不够等主要问题。并安排重点部署下一步工作要突出顶层设计、突出问题导向、突出项目带动，把制度建设、基层公共文化服务效能提升、乡村文化振兴、数字化建设、社会力量参与、群众性系列文化活动作为主要抓手，开好“十四五”之局。会议为推动和完善河南省公共文化服务高质量发展，健全现代公共文化服务体系建设指明了方向、提出了要求。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于项目卫辉市中心城区比干大道以东、振兴路以南区域。

（二）建设规模及内容

根据《卫辉市群众文化综合体灾后重建项目可行性研究报告》以及卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市群众文化综合体灾后重建项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔〕号）：该项目以提升群众文化活动水平为目的，项目规划建设用地面积 73,422.60 ㎡（合约 110.13 亩），总建筑面积 106,061.57 ㎡，其中，地上建筑面积 72,988.07 ㎡，地下建筑面积 33,073.50 ㎡。其中：

地上建筑面积 72,988.07 ㎡，主要包括：公共服务区 11,084.42 ㎡、文化科技展览区 12,309.20 ㎡、青少年文化活动区 13,123.50 ㎡、群众文化活动区 10,471.98 ㎡、演艺区 8,723.07 ㎡、商业街区 13,000.00 ㎡等其他附属设施。

地下建筑面积 33,073.50 ㎡，共两层，一层建筑面积 8,500.00 ㎡，二层建筑面积 24,573.50 ㎡。各功能分区可以根据工作需要进行共享、互换。各功能区通过架空走廊互通连接，各功能分区可以根据工作需要进行共享、互换。地下主

要配套设有商业服务、附属设施用房和停车场。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期3年，预计开工日期2023年1月，预计完工时间2025年12月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资为45,000.00万元。其中：工程费用39,279.03万元，工程建设其他费用1,970.97万元，基本预备费2,062.50万元，建设期利息1,687.50万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计（万元）
一	工程费用	31,152.93	6,059.30	2,066.80		39,279.03
1	主体工程	20,311.41				20,311.41
1.1	地上建筑	12,043.03				12,043.03
1.2	地下建筑	8,268.38				8,268.38
2	装修工程	9,046.31				9,046.31
2.1	地上建筑	7,627.25				7,627.25
2.2	地下建筑	1,419.06				1,419.06
2.2.1	商业部分	731.00				731.00
2.2.2	车库及其附属用房	688.06				688.06
3	公用辅助工程	1,795.21	6,059.30			7,854.51
3.1	给排水工程		1,355.47			1,355.47
3.2	供电工程		2,847.75			2,847.75
3.3	消防工程		1,007.58			1,007.58
3.4	暖通空调系统		848.49			848.49
3.5	绿化	574.99				574.99
3.6	道路广场	1,220.22				1,220.22
4	主要设备设施			2,066.80		2,066.80
4.1	电梯			1,908.00		1,908.00
4.2	充电桩			40.00		40.00
4.3	广告投放设备			83.60		83.60
4.4	其他配套设施			35.20		35.20

序号	工程费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计（万元）
二	工程建设其他费用				1,970.97	1,970.97
1	建设管理费				354.30	354.30
2	前期工作咨询费				21.67	21.67
3	工程勘察费				282.81	282.81
4	工程设计费				587.71	587.71
5	环境影响咨询服务费				12.10	12.10
6	工程保险费				106.05	106.05
7	工程监理费				397.85	397.85
8	场地准备及临时设施费				176.76	176.76
9	造价咨询费				31.72	31.72
三	基本预备费				2,062.50	2,062.50
四	建设期利息				1,687.50	1,687.50
五	总投资	31,152.93	6,059.30	2,066.80	5,720.97	45,000.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

2、资金筹措方式

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	22,000.00	48.89%
专项债券资金	23,000.00	51.11%
合计	45,000.00	100.00%

除专项债券及财政自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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	2023 年度	2024 年度	2025 年度	金额
财政预算资金	3,000.00	4,000.00	15,000.00	22,000.00
专项债券资金	13,000.00	10,000.00		23,000.00

资金筹措	2023 年度	2024 年度	2025 年度	金额
合计	16,000.00	14,000.00	15,000.00	45,000.00

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。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

（五）项目单位基本情况

1、主管部门

卫辉市政务服务和大数据管理局为本项目主管部门。

2、项目单位

卫辉市政务服务和大数据管理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。

具体情况如下：

名称	卫辉市政务服务和大数据管理局
统一社会信用代码	114107817507081000
住所	卫辉市卫州路信合大厦
负责人	徐江深
登记机关	中共新乡市委办公室中共卫辉市委员会

卫辉市政务服务和大数据管理局，系依法设立并有效存续的机关单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

卫辉市群众文化综合体灾后重建项目预期收益来源主要为地上配套可出租部分收入、地下空间综合利用租赁收入、基础设施服务配套收入和财政补贴收

入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7、根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本增长标准按照 2.10%逐年递增。

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 3 年。项目运营期为债券存续期第 4 年至第 31 年。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目运营模式

本项目债券资金申请单位为卫辉市政务服务和大数据管理局，项目资产登记单位为卫辉市政务服务和大数据管理局。卫辉市政务服务和大数据管理局为卫辉市人民政府依法设立的机关单位，负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后卫辉市政务服务和大数据管理局根据项目施工进度向卫辉市财政局，审批通过后，由卫辉市财政局将对应金额的债券资金拨付至卫辉市政务服务和大数据管理局，卫辉市政务服务和大数据管理局支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为地上配套可出租部分收入、地下空间综合利用租赁收入、基础设施服务配套收入和财政补贴收入，本项目参考周边商铺、停车场、充电桩、广告位价格收取相关收入，补贴根据财政局出具的补贴文件确定，收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减

相关预算资金等措施偿债。

2、项目收入预测

项目收入主要为地上配套可出租部分收入、地下空间综合利用租赁收入、基础设施服务配套收入和财政补贴收入。

（1）地上配套可出租部分收入

该项目地上建筑面积 72,988.07 ㎡，项目建成后拟将部分面积作为商业配套进行出租，提供给社会组织用于配套经营性市民文化活动，如复合书店、城市文创店、手工创意店（如陶艺、绘画等）、青少儿培训机构（素质教育类培训）等使用，根据规划，本项目地上配套商业可出租面积 13,000.00 ㎡，剩余为其他场馆，如公共服务区，文化科技展览区、演艺区、青少年文化活动区等。

经市场调查，周边商业出租价格如下：

地点	物业类型	面积（㎡）	单价（元/㎡/天）
卫辉市人民路	华洋广场	42	2.77
卫辉市建设路	人民路	60	1.55
卫辉市健康路	卫辉医专	40	1.75
卫辉市马市街	公安局马市街派出所附近	30	1.11
卫辉市人民路	实验中学对面门面房	60	1.56
卫辉市友谊路民路	半岛城邦-西北门临街门面	132	1.23

项目周边交通条件便利，硬件设施齐全且环境优越，附近为成熟住宅区，节假日及平时有着较为可观的人流量，且所在区域内目前城市配套不足，生活、休闲等设施缺乏，本项目的建设能够弥补周围配套设施不足的情况，基于谨慎性原则，本项目地上商业出租单价按照 40.00 元/㎡/月进行计算，随后每三年上涨 5%，增长到 50.00 元/㎡/月不再增长，同时，运营期第一年出租率按照 60%，随后每年增长 10%，增长到 90%后不再增长。

（2）地下空间综合利用租赁收入

该项目地下建筑面积 33,073.50 ㎡，地下共两层，一层建筑面积 8,500.00 ㎡，二层建筑面积 24,573.50 ㎡。地下建筑 2 层，统筹考虑地下建设面积，分地下两层，兼顾停车需求和科技文化配套功能区需求，以提升群众文化活动水平为目的，项目建成后拟将商业区部分用于出租经营，提供给社会组织用于配套经营

性市民文化活动，如图书馆复合书店（融图书、咖啡、水吧等形态，为公众提供休憩、茶歇、阅读、互动空间）、青少儿培训机构（素质教育类培训）、个人健康管理（健身房、理疗等）及配套餐厅等使用。根据规划，地下配套商业区可出租面积 8,500.00 ㎡，剩余为物管和公共区域。

经市场调查，周边商业出租价格如下：

地点	物业类型	面积（㎡）	单价（元/㎡/天）
卫辉市人民路	华洋广场	42	2.77
卫辉市建设路	人民路	60	1.55
卫辉市健康路	卫辉医专	40	1.75
卫辉市马市街	公安局马市街派出所附近	30	1.11
卫辉市人民路	实验中学对面门面房	60	1.56
卫辉市友谊路民路	半岛城邦-西北门临街门面	132	1.23

该项目地处卫辉市中心区域，位于比干大道以东、振兴路以南、新浦路以西。



项目周边交通条件便利，硬件设施齐全且环境优越，附近为成熟住宅区，位于大禹湖公园附近，节假日及平时有着较为可观的人流量，且所在区域内目前城市配套不足，缺少娱乐休闲的场所设施，本项目的建设能够弥补周围配套设施不足的情况，故未来地下空间出租情况较为可观，但考虑到地下空间相较于地上商业在空间、便捷度、采光等存在劣势，基于谨慎性原则，本项目地下

商业出租单价按照 28.00 元/㎡/月进行计算。随后租金每三年上涨 5%，增长到 36.00 元/㎡/月后不再增长。同时，运营期第一年出租率按照 60%，随后每年增长 10%，增长到 90%后不再增长。

（3）基础设施服务配套收入

①停车场收费收入

项目共有地上停车位 100 个，项目周围临近公园、游园，且项目有青少年活动区、文化宫等，后续会有文化演出活动、青少年培训教育、科学技术宣讲等，停车位需求量较大，参考项目周边停车场收费标准，基于谨慎性原则，项目停车单价按照平均每日 5.00 元/次，每五年停车单价上涨 1.00 元/次，上涨到 8.00 元/次不再增长，平均日周转率按照 3 次计算，运营期内，周转率不考虑增长，运营期第一年负荷率按照 60%，每年上涨 10%，增长到 90%后不再增长，运营天数按照 300 天/年计算。

参考周边停车场收费标准如下：

序号	项目	收费标准
1	卫辉市人民医院	白天5元/车/次，夜间10元/车/次。
2	建业购物广场	20分钟内免费，20分钟至2个小时5元，超过2小时每小时加收1元，最高收费20元/车/次。

②充电桩充电服务费收入

本项目共设置 20 个机动车充电桩，考虑到卫辉市目前无充电桩，参考临近新乡其他县区的充电桩服务费价格：

新乡长垣奇瑞新能源充电站

电桩数： 快充：2个，慢充：0个
充电费： 00:00~24:00:1.0000
服务费： 00:00~24:00：0.6000元/小时
支付方式： 特来电APP
详细地址： 河南省新乡市长垣县新乡市长垣县长城大道与蒲西街交叉口向西60米路北

新乡新奥燃气北环充电站

电桩数： 快充：2个，慢充：0个
充电费： 00:00~24:00:0.8500
服务费： 00:00~24:00：0.6000元/小时
支付方式： 特来电APP
详细地址： 河南省新乡市牧野区北环路辅路北环路辅路

参考新乡其他县区充电桩服务费价格，基于谨慎性原则，本项目充电桩服务费按照 0.50 元/小时。由于充电汽车功率不一致，本次分析以充电桩为基准进行分析，交流充电桩一般是 16A@220V（3.5kW）、32A@220V（7kW），这两种规格较常见，面向一般私人乘用车；32A@380V（20kW），63A@380V（40kW），本项目为方便计算，按照 32A@220V（20kW）规格进行计算，假设每个充电柱充电时长 8 小时/天，运营天数按照 300 天/年计算，运营期第一年使用率按照 30%，每年增长 5%，增长到 65%后不再增长。

③广告投放收入

本项目区域内人口密度高，人流量大。每天正在周边活动和路过的人流量，以及活动中心内部的人流量较大，广告投放可以发挥较好的广告效应，估本项目在建筑物内部和外部均设置有广告投放点，均有可行性和一定的收益性。

广告投放数量：该项目有公共服务区、文物展览区、文化科技展览区、青少年文化活动区、工人文化宫、群众文化活动区、演艺区等建筑，按每层建筑每个角落设置 1 个广告机器，大约 160 台广告机，项目室外广告机按 85 台设置，合计投放 245 台，考虑项目公益性以及项目经营成本弥补，本项目按照 110 台（45%）进行经营性广告投放。

广告投放价格：项目室外广告机按 85 台设置，综合收费价格按照 6.00 元/小时，每五年收费价格增长 1.00 元/小时，增长到 9.00 元/小时后不再增长，每天设备播放时间按照 12 小时计算。

卫辉市广告牌收费标准情况如下：

序号	单位	广告牌类型	收费标准
1	豫商时代广场	电梯广告投放机	10-15元/小时
2	世纪华联时代广场	室外大中型广告位	49,000.00-75,000.00元/年
3	卫辉市鼎利置业有限公司	室外广告机	12元/小时
4	世纪华联时代广场	室外小型广告灯箱	1,300.00元/月
5	万隆购物广场	室外大中型广告位	45,000.00-60,000.00元/年
6	赛菲尔地下停车场	车库立柱广告位	12,000.00-15,000.00元/年
7	建业购物广场	电梯广告位	190-250元/周
8	建业购物广场	室外大型广告位	55,000.00-100,000.00元/年
9	建业购物广场	地下停车场大中型广告位	43,000.00-55,000.00元/年

广告不受限制时间，地点等因素制约，可全年进行投放，则广告位出租天数按照 365 天/年计算，考虑到本项目建成后，投入使用初期客流相对较小，广告投放较少，但随着场馆的不断完善，各个设施投入使用，基于谨慎性原则，运营期第 1 年负荷率按照 60%，随后每年上涨 10%，增长到 95%后不再增长。

（4）财政补贴收入

根据《卫辉市财政局关于对卫辉市群众文化综合体灾后重建项目财政补贴的决定》，项目运营期（从债券存续期第 4 年至最后一笔债券偿还结束）共计 28 年，每年拨付项目 1,300.00 万运营补贴资金，合计 3.64 亿，专项用于项目建成后债券资金的还本付息。

基于以上背景，则债券存续期营业收入情况如下表所示：

运营收入预测

单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
地上配套可出租部分收入	374.40	436.80	499.20	589.68	589.68
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00
时间（月）	12	12	12	12	12
地下空间综合利用租赁收入	171.36	199.92	228.48	266.22	266.22
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00
时间（月）	12	12	12	12	12
基础设施服务配套收入	214.85	250.66	286.46	322.27	339.13
停车场收费收入	27.00	31.50	36.00	40.50	40.50
收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%
地上停车位数量（个）	100	100	100	100	100
周转率	3	3	3	3	3
时间（天）	300	300	300	300	300
充电桩充电服务费收入	14.40	16.80	19.20	21.60	24.00

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
充电桩数量（个）	20	20	20	20	20
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
充电桩功率（千瓦）	20	20	20	20	20
充电时长（小时）	8	8	8	8	8
使用率	30%	35%	40%	45%	50%
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
广告投放收入	173.45	202.36	231.26	260.17	274.63
广告机数量（台）	110	110	110	110	110
收费价格（元/小时）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
播放时间（小时）	12	12	12	12	12
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%
出租天数	365	365	365	365	365
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
合计	2,060.61	2,187.38	2,314.14	2,478.17	2,495.03

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
地上配套可出租部分收入	589.68	617.76	617.76	617.76	645.84
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	42.00	44.00	44.00	44.00	46.00
时间（月）	12	12	12	12	12
地下空间综合利用租赁收入	266.22	275.40	275.40	275.40	293.76
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	29.00	30.00	30.00	30.00	32.00
时间（月）	12	12	12	12	12
基础设施服务配套收入	395.40	397.80	400.20	400.20	400.20
停车场收费收入	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
收费标准（元/次）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
地上停车位数量（个）	100	100	100	100	100

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
周转率	3	3	3	3	3
时间（天）	300	300	300	300	300
充电桩充电服务费收入	26.40	28.80	31.20	31.20	31.20
充电桩数量（个）	20	20	20	20	20
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
充电桩功率（千瓦）	20	20	20	20	20
充电时长（小时）	8	8	8	8	8
使用率	55%	60%	65%	65%	65%
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
广告投放收入	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40
广告机数量（台）	110	110	110	110	110
收费价格（元/小时）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
播放时间（小时）	12	12	2,551.30	2,590.96	2,593.36	2,593.36	2,63
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
出租天数	365	365	365	365	365
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
合计	2,551.30	2,590.96	2,593.36	2,593.36	2,639.80

（续上表）

项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
地上配套可出租部分收入	645.84	645.84	673.92	673.92	673.92
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
时间（月）	12	12	12	12	12
地下空间综合利用租赁收入	293.76	293.76	312.12	312.12	312.12
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00
时间（月）	12	12	12	12	12
基础设施服务配套收入	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07
停车场收费收入	56.70	56.70	56.70	56.70	56.70

项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
收费标准（元/次）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
地上停车位数量（个）	100	100	100	100	100
周转率	3	3	3	3	3
时间（天）	300	300	300	300	300
充电桩充电服务费收入	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
充电桩数量（个）	20	20	20	20	20
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
充电桩功率（千瓦）	20	20	20	20	20
充电时长（小时）	8	8	8	8	8
使用率	65%	65%	65%	65%	65%
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
广告投放收入	366.17	366.17	366.17	366.17	366.17
广告机数量（台）	110	110	110	110	110
收费价格（元/小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
播放时间（小时）	12	12	12	12	12
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
出租天数	365	365	365	365	365
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
合计	2,693.67	2,693.67	2,740.11	2,740.11	2,740.11

（续上表）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
地上配套可出租部分收入	702.00	702.00	702.00	702.00	673.92
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	50.00	50.00	50.00	50.00	48.00
时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12
地下空间综合利用租赁收入	330.48	330.48	330.48	330.48	312.12
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	90.00%
出租价格（元/㎡/天）	36.00	36.00	36.00	36.00	34.00

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12
基础设施服务配套收入	507.94	507.94	507.94	507.94	454.07
停车场收费收入	64.80	64.80	64.80	64.80	56.70
收费标准（元/次）	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00
负荷率	0.90	0.90	0.90	0.90	90.00%
地上停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100
周转率	3.00	3.00	3.00	3.00	3
时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300
充电桩充电服务费收入	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
充电桩数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
充电桩功率（千瓦）	20.00	20.00	20.00	20.00	20
充电时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8
使用率	0.65	0.65	0.65	0.65	65%
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
广告投放收入	411.94	411.94	411.94	411.94	366.17
广告机数量（台）	110.00	110.00	110.00	110.00	110
收费价格（元/小时）	9.00	9.00	9.00	9.00	8.00
播放时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12
负荷率	0.95	0.95	0.95	0.95	95%
出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
合计	2,840.42	2,840.42	2,840.42	2,840.42	2,840.42

（续上表）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
地上配套可出租部分收入	702.00	702.00	702.00	702.00	702.00
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
出租价格（元/㎡/天）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
地下空间综合利用租赁收入	330.48	330.48	330.48	330.48	330.48

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
出租价格（元/㎡/天）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
基础设施服务配套收入	507.94	507.94	507.94	507.94	507.94
停车场收费收入	64.80	64.80	64.80	64.80	64.80
收费标准（元/次）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
负荷率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
地上停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
周转率	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
充电桩充电服务费收入	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20
充电桩数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
充电桩功率（千瓦）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
充电时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
广告投放收入	411.94	411.94	411.94	411.94	411.94
广告机数量（台）	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
收费价格（元/小时）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
播放时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
合计	2,840.42	2,840.42	2,840.42	2,840.42	2,840.42

（续上表）

项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
地上配套可出租部分收入	702.00	702.00	702.00	18,018.00
出租面积	13,000.00	13,000.00	13,000.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	
出租价格（元/㎡/天）	50.00	50.00	50.00	

项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
时间（月）	12.00	12.00	12.00	
地下空间综合利用租赁收入	330.48	330.48	330.48	8,338.50
出租面积	8,500.00	8,500.00	8,500.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	
出租价格（元/㎡/天）	36.00	36.00	36.00	
时间（月）	12.00	12.00	12.00	
基础设施服务配套收入	507.94	507.94	507.94	12,280.74
停车场收费收入	64.80	64.80	64.80	1,544.40
收费标准（元/次）	8.00	8.00	8.00	
负荷率	0.90	0.90	0.90	
地上停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	
周转率	3.00	3.00	3.00	
时间（天）	300.00	300.00	300.00	
充电桩充电服务费收入	31.20	31.20	31.20	806.40
充电桩数量（个）	20.00	20.00	20.00	
服务费（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	
充电桩功率（千瓦）	20.00	20.00	20.00	
充电时长（小时）	8.00	8.00	8.00	
使用率	0.65	0.65	0.65	
使用时间（天）	300.00	300.00	300.00	
广告投放收入	411.94	411.94	411.94	9,929.94
广告机数量（台）	110.00	110.00	110.00	
收费价格（元/小时）	9.00	9.00	9.00	
播放时间（小时）	12.00	12.00	12.00	
负荷率	0.95	0.95	0.95	
出租天数	365.00	365.00	365.00	
财政补贴收入	1,300.00	1,300.00	1,300.00	36,400.00
合计	2,840.42	2,840.42	2,840.42	75,037.24

3、项目成本预测

（1）燃料动力费

本项目燃料动力消耗主要为水和电，经估算，项目运营期用水量和用电量只考虑公共自用部分，商业部分用水量和用电量费用由租户自行承担，项目运

营年用水量 6.45 万 m^3，项目运营年用电量 138.39 万千瓦时。

水、电单价均以卫辉市当地市场价格为基础进行测算，自来水按 3.0 元/m^3、电力按 0.9 元/千瓦时计算：

（2）工资及福利费

职工薪酬：本项目劳动定员为 20 人，其中：主管人员 1 人，工资及福利费按照 7,000.00 元/月，财务人员 1 人，工资及福利费每人按照 4,500.00 元/月，办公人员 4 人，工资及福利费每人按照 4,500.00 元/月，保洁人员 8 人、安保人员 6 人，工资及福利每人按照 3,500.00 元/月计取。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（3）修理费用

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，按项目摊销费的 3%计取。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（4）管理费用

本项目管理费用主要为用于运营中各项管理相关的费用，按照职工薪酬的 20%计入。

（5）运营费用

本项目运用费用主要为用于运营中的其他不可预知的费用，按照收入的 3%计取。

（6）充电桩重置成本

结合项目具体情况，本项目机动车充电桩考虑重置成本。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：

（一）房屋、建筑物，为 20 年；

（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；

（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年；

（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；

（五）电子设备，为 3 年。

参考上述规定，目前机动车充电桩使用寿命一般为 7-15 年，普遍使用 10 年后进行更换，本项目机动车充电桩使用年限按 10 年考虑，在计算期第 14 年、第 24 年考虑重置成本。经测算，本项目在运营期内机动车充电桩需重置 2 次，每次重置成本为 29.00 万元。

（7）税费

本项目销项增值税税率 9%，13%，进项增值税税率 6%、9%和 13%，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 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，本项目不产生增值税、所得税。

运营成本预测如下：

单位：万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
燃料动力费	143.90	146.93	150.01	153.16	156.37
水费	19.35	19.76	20.17	20.59	21.02
电费	124.55	127.17	129.84	132.57	135.35
职工薪酬	94.20	96.18	98.20	100.26	102.37
修理费用	45.00	45.95	46.91	47.90	48.91
管理费用	18.84	19.24	19.64	20.05	20.47
运营费用	61.82	65.62	69.42	74.35	74.85
充电桩重置成本					
税费	60.08	70.10	80.11	94.23	94.23
合计	423.84	444.02	464.29	489.95	497.20

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
燃料动力费	159.65	163.00	166.42	169.92	173.49
水费	21.46	21.91	22.37	22.84	23.32
电费	138.19	141.09	144.05	147.08	150.17
职工薪酬	104.52	106.71	108.95	111.24	113.58

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
修理费用	49.94	50.99	52.06	53.15	54.27
管理费用	20.90	21.34	21.79	22.25	22.72
运营费用	76.54	77.73	77.80	77.80	79.19
充电桩重置成本					
税费	94.23	98.33	98.33	98.33	103.44
合计	505.78	518.10	525.35	532.69	546.69

（续上表）

项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
燃料动力费	177.13	180.85	184.65	188.53	192.49
水费	23.81	24.31	24.82	25.34	25.87
电费	153.32	156.54	159.83	163.19	166.62
职工薪酬	115.97	118.41	120.90	123.44	126.03
修理费用	55.41	56.57	57.76	58.97	60.21
管理费用	23.19	23.68	24.18	24.69	25.21
运营费用	80.81	80.81	82.20	82.20	82.20
充电桩重置成本	29.00				
税费	103.44	103.44	108.55	108.55	108.55
合计	584.95	563.76	578.24	586.38	594.69

（续上表）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
燃料动力费	196.53	200.65	204.87	209.17	213.56
水费	26.41	26.96	27.53	28.11	28.70
电费	170.12	173.69	177.34	181.06	184.86
职工薪酬	128.68	131.38	134.14	136.96	139.84
修理费用	61.47	62.76	64.08	65.43	66.80
管理费用	25.74	26.28	26.83	27.39	27.97
运营费用	85.21	85.21	85.21	85.21	85.21
充电桩重置成本					
税费	113.67	113.67	113.67	113.67	113.67
合计	611.30	619.95	628.80	637.83	647.05

（续上表）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
燃料动力费	218.04	222.62	227.30	232.07	236.94
水费	29.30	29.92	30.55	31.19	31.84
电费	188.74	192.70	196.75	200.88	205.10
职工薪酬	142.78	145.78	148.84	151.97	155.16
修理费用	68.20	69.63	71.09	72.58	74.10
管理费用	28.56	29.16	29.77	30.39	31.03
运营费用	85.21	85.21	85.21	85.21	85.21
充电桩重置成本	29.00				
税费	113.67	113.67	113.67	113.67	113.67
合计	685.46	666.07	675.88	685.89	696.11

（续上表）

项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
燃料动力费	241.92	247.00	252.19	5,409.36
水费	32.51	33.19	33.89	727.04
电费	209.41	213.81	218.30	4,682.32
职工薪酬	158.42	161.75	165.15	3,541.81
修理费用	75.66	77.25	78.87	1,691.92
管理费用	31.68	32.35	33.03	708.37
运营费用	85.21	85.21	85.21	2,251.07
充电桩重置成本				58.00
税费	113.67	113.67	113.67	2,901.65
合计	706.56	717.23	728.12	16,562.18

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第 4 年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间现金净流入为 58,475.06 万元。

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	现金净流入
第 4 年	2,060.61	423.84	1,636.77
第 5 年	2,187.38	444.02	1,743.36
第 6 年	2,314.14	464.29	1,849.85
第 7 年	2,478.17	489.95	1,988.22

年度	项目收入	项目成本	现金净流入
第 8 年	2,495.03	497.20	1,997.83
第 9 年	2,551.30	505.78	2,045.52
第 10 年	2,590.96	518.10	2,072.86
第 11 年	2,593.36	525.35	2,068.01
第 12 年	2,593.36	532.69	2,060.67
第 13 年	2,639.80	546.69	2,093.11
第 14 年	2,693.67	584.95	2,108.72
第 15 年	2,693.67	563.76	2,129.91
第 16 年	2,740.11	578.24	2,161.87
第 17 年	2,740.11	586.38	2,153.73
第 18 年	2,740.11	594.69	2,145.42
第 19 年	2,840.42	611.30	2,229.12
第 20 年	2,840.42	619.95	2,220.47
第 21 年	2,840.42	628.80	2,211.62
第 22 年	2,840.42	637.83	2,202.59
第 23 年	2,840.42	647.05	2,193.37
第 24 年	2,840.42	685.46	2,154.96
第 25 年	2,840.42	666.07	2,174.35
第 26 年	2,840.42	675.88	2,164.54
第 27 年	2,840.42	685.89	2,154.53
第 28 年	2,840.42	696.11	2,144.31
第 29 年	2,840.42	706.56	2,133.86
第 30 年	2,840.42	717.23	2,123.19
第 31 年	2,840.42	728.12	2,112.30
合计	75,037.24	16,562.18	58,475.06

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 23,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 13,000.00 万元，2024 年计划使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		585.00	585.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		1,035.00	1,035.00	
第 4 年		1,035.00	1,035.00	1,636.77
第 5 年		1,035.00	1,035.00	1,743.36
第 6 年	130.00	1,035.00	1,165.00	1,849.85
第 7 年	230.00	1,029.15	1,259.15	1,988.22
第 8 年	230.00	1,018.80	1,248.80	1,997.83
第 9 年	230.00	1,008.45	1,238.45	2,045.52
第 10 年	230.00	998.10	1,228.10	2,072.86
第 11 年	360.00	987.75	1,347.75	2,068.01
第 12 年	460.00	971.55	1,431.55	2,060.67
第 13 年	460.00	950.85	1,410.85	2,093.11
第 14 年	460.00	930.15	1,390.15	2,108.72
第 15 年	460.00	909.45	1,369.45	2,129.91
第 16 年	460.00	888.75	1,348.75	2,161.87
第 17 年	460.00	868.05	1,328.05	2,153.73
第 18 年	460.00	847.35	1,307.35	2,145.42
第 19 年	460.00	826.65	1,286.65	2,229.12
第 20 年	460.00	805.95	1,265.95	2,220.47
第 21 年	850.00	785.25	1,635.25	2,211.62
第 22 年	1,150.00	747.00	1,897.00	2,202.59
第 23 年	1,150.00	695.25	1,845.25	2,193.37
第 24 年	1,150.00	643.50	1,793.50	2,154.96
第 25 年	1,150.00	591.75	1,741.75	2,174.35
第 26 年	1,800.00	540.00	2,340.00	2,164.54
第 27 年	2,300.00	459.00	2,759.00	2,154.53
第 28 年	2,300.00	355.50	2,655.50	2,144.31
第 29 年	2,300.00	252.00	2,552.00	2,133.86
第 30 年	2,300.00	148.50	2,448.50	2,123.19

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 31 年	1,000.00	45.00	1,045.00	2,112.30
合计	23,000.00	23,838.75	46,838.75	58,475.06
本息覆盖倍数	1.25			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

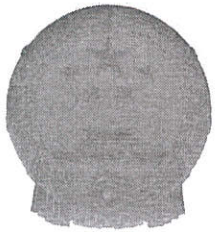
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕49号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月　七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
亚太河南分

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南旧昇

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年12月21日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Pull name 王庆慧
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846

漯河市西城区公办养老机构建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第180号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022年08月19日

漯河市西城区公办养老机构建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第180号

我们接受委托，对漯河市西城区公办养老机构建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施机构对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“漯河市西城区公办养老机构建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 6500.00 万元，其中：2022 年拟申请使用债券 3500 万元，债券期限为 30 年；2023 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 30 年。30 年期债券利息按半年支付；本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

债券利率按照 4.50%测算，以实际发行为准，利息按半年支付。建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

根据测算，本项目应付债券利息共 6800.65 万元，其中，计入建设期利息 303.75 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 6496.90 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

项目	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年债券还本付息	债券还本	债券付息	年末债券融资本金累计
2022 年	0.00	3500.00	78.75	0.00	78.75	3500.00
2023 年	3500.00	3000.00	225.00	0.00	225.00	6500.00
2024 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2025 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2026 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2027 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2028 年	6500.00	0.00	326.71	35.00	291.71	6465.00
2029 年	6465.00	0.00	354.46	65.00	289.46	6400.00
2030 年	6400.00	0.00	351.54	65.00	286.54	6335.00
2031 年	6335.00	0.00	348.61	65.00	283.61	6270.00
2032 年	6270.00	0.00	345.69	65.00	280.69	6205.00
2033 年	6205.00	0.00	376.98	100.00	276.98	6105.00

2034 年	6105.00	0.00	401.80	130.00	271.80	5975.00
2035 年	5975.00	0.00	395.95	130.00	265.95	5845.00
2036 年	5845.00	0.00	390.10	130.00	260.10	5715.00
2037 年	5715.00	0.00	384.25	130.00	254.25	5585.00
2038 年	5585.00	0.00	378.40	130.00	248.40	5455.00
2039 年	5455.00	0.00	372.55	130.00	242.55	5325.00
2040 年	5325.00	0.00	366.70	130.00	236.70	5195.00
2041 年	5195.00	0.00	360.85	130.00	230.85	5065.00
2042 年	5065.00	0.00	355.00	130.00	225.00	4935.00
2043 年	4935.00	0.00	451.79	235.00	216.79	4700.00
2044 年	4700.00	0.00	529.19	325.00	204.19	4375.00
2045 年	4375.00	0.00	514.56	325.00	189.56	4050.00
2046 年	4050.00	0.00	499.94	325.00	174.94	3725.00
2047 年	3725.00	0.00	485.31	325.00	160.31	3400.00
2048 年	3400.00	0.00	641.75	500.00	141.75	2900.00
2049 年	2900.00	0.00	765.88	650.00	115.88	2250.00
2050 年	2250.00	0.00	736.63	650.00	86.63	1600.00
2051 年	1600.00	0.00	707.38	650.00	57.38	950.00
2052 年	950.00	0.00	678.13	650.00	28.13	300.00
2053 年	300.00	0.00	306.75	300.00	6.75	0.00
合计		**6500.00**	**13300.65**	**6500.00**	**6800.65**	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关

政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2024 年至 2053 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 50049.56 万元，累计资金流出 46433.49 万元，累计现金结余 3616.07 万元。预计产生的经营性现金流入为 41049.56 万元，经营性现金流出为 24436.59 万元，经营性净现金流入总额为 16612.97 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源基于项目本身建设内容，具体收入来源包括养老服务收入。根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 41049.56 万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 16612.97 万元，预期需偿还的本息为 13300.65 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.25 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对项目收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，对项目收益波动进行敏感性分析。：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 郑州　　中国注册会计师：

2022 年 08 月 19 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

项目名称：漯河市西城区公办养老机构建设项目

（一）项目单位

1、主管部门

漯河市西城区阴阳赵镇人民政府为本项目主管部门。

2、项目业主

漯河市西城区阴阳赵镇人民政府为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	114111020057975l4C
机构名称	漯河市西城区阴阳赵镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	漯河市源汇区阴阳赵街
负责人	沈建超
赋码机关	中共漯河市源汇区委机构编制委员会办公室

漯河市西城区阴阳赵镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以漯河市西城区公办养老机构建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

项目所属领域：本项目为养老项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。具备发行专项债券的条件。

（三）项目地点

项目建设地点位于河南省漯河市西城区阴阳赵镇镇区西侧，G329 南侧。

（四）建设规模及内容

项目占地面积 9984.12 平方米，建筑面积为 17696.50 平方米，建筑密度 34.94%，容积率 1.77。项目建设五栋多层建筑，设置床位 400 张（其中：自理老人床位 120 个、需半照顾护理的老人床位 200 个、需全照顾护理的老人床位 80 个）。设置书画室、健身房、理发室、图书室等设施，房间内中央空调、有线电视、中心呼叫、中心供氧的生活设施。

（五）项目建设计划

本项目计划 2022 年 8 月开工，2023 年 7 月竣工。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得漯河市西城区管理委员会《关于漯河市西城区公办养老机构建设项目可行性研究报告的批复》（漯西管文〔2022〕31 号）。

本项目已取得漯河市西城区经济发展局《关于漯河市西城区公办养老机构建设项目节能说明》。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为漯河市西城区阴阳赵镇人民政府。

本项目债券资金申请单位为漯河市西城区阴阳赵镇人民政府，

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漯河市西城区阴阳赵镇人民政府。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

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

本项目建设后由项目业主负责运营，拟采用自主运营模式。

项目业主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、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA01-31-2016）》；

4、《河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）》；

5、《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》及其相关解释；

6、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

7、国家建设部发布的《房地产项目经济评价方法》建标(2000)205号；

8、漯河市建筑材料价格市场指导价（2022年3-4月）。

（二）估算范围

本项目建设投资估算范围为漯河市西城区公办养老机构建设项目工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（三）项目总投资

本项目总投资为9000.00万元，其中，工程费用7082.23万元，占78.69%；工程建设其他费1030.52万元，占11.45%；预备费487.90万元，占5.42%；铺底流动资金95.60万元，占1.06%；建设期债券利息303.75万元，占3.38%。

总投资估算表如下：

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	8600.65	95.56%
1	工程费用	7082.23	78.69%
2	工程建设其他费	1030.52	11.45%
3	预备费	487.90	5.42%
二	铺底流动资金	95.60	1.06%
1	铺底流动资金	95.60	1.06%
三	建设期利息	303.75	3.38%
1	建设期债券利息	303.75	3.38%
四	总投资	9000.00	100.00%

投资估算明细表如下：

投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	预备费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一部分工程费用	5220.03	833.50	1028.70	0.00	0.00	7082.23		17696.50		
1	1#楼	2361.74	337.63	0.00	0.00	0.00	2699.37	㎡	8316	3246	
1.1	土建工程	2120.58					2120.58	㎡	8316	2550	
1.2	安装工程	241.16	337.63	0.00	0.00	0.00	578.79	㎡	8316	696	
1.2.1	给排水工程		41.58				41.58	㎡	8316	50.00	
1.2.2	强电工程		120.58				120.58	㎡	8316	145.00	
1.2.3	弱电工程		41.58				41.58	㎡	8316	50.00	
1.2.4	消防工程		66.53				66.53	㎡	8316	80.00	
1.2.5	暖通工程		67.36				67.36	㎡	8316	81.00	
1.2.6	装修工程	241.16					241.16	㎡	8316	290.00	
2	2#楼	695.87	99.48	0.00	0.00	0.00	795.35	㎡	2450.25	3246	
2.1	土建工程	624.81					624.81	㎡	2450.25	2550	
2.2	安装工程	71.06	99.48	0.00	0.00	0.00	170.54	㎡	2450.25	696	
2.2.1	给排水工程		12.25				12.25	㎡	2450.25	50	
2.2.2	强电工程		35.53				35.53	㎡	2450.25	145	
2.2.3	弱电工程		12.25				12.25	㎡	2450.25	50	
2.2.4	消防工程		19.60				19.60	㎡	2450.25	80	
2.2.5	暖通工程		19.85				19.85	㎡	2450.25	81	

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	预备费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.2.6	装修工程	71.06					71.06	m²	2450.25	290	
3	3#楼	695.87	99.48	0.00	0.00	0.00	795.35	m²	2450.25	3246	
3.1	土建工程	624.81					624.81	m²	2450.25	2550	
3.2	安装工程	71.06	99.48	0.00	0.00	0.00	170.54	m²	2450.25	696	
3.2.1	给排水工程		12.25				12.25	m²	2450.25	50	
3.2.2	强电工程		35.53				35.53	m²	2450.25	145	
3.2.3	弱电工程		12.25				12.25	m²	2450.25	50	
3.2.4	消防工程		19.60				19.60	m²	2450.25	80	
3.2.5	暖通工程		19.85				19.85	m²	2450.25	81	
3.2.6	装修工程	71.06					71.06	m²	2450.25	290	
4	4#楼	636.16	90.94	0.00	0.00	0.00	727.10	m²	2240	3245.98	
4.1	土建工程	571.20					571.20	m²	2240	2550	
4.2	安装工程	64.96	90.94	0.00	0.00	0.00	155.90	m²	2240	695.98	
4.2.1	给排水工程		11.20				11.20	m²	2240	50.00	
4.2.2	强电工程		32.48				32.48	m²	2240	145.00	
4.2.3	弱电工程		11.20				11.20	m²	2240	50.00	
4.2.4	消防工程		17.92				17.92	m²	2240	80.00	
4.2.5	暖通工程		18.14				18.14	m²	2240	81.00	
4.2.6	装修工程	64.96					64.96	m²	2240	290.00	
5	5#楼	636.16	90.94	0.00	0.00	0.00	727.10	m²	2240	3245.98	
5.1	土建工程	571.20					571.20	m²	2240	2550	
5.2	安装工程	64.96	90.94	0.00	0.00	0.00	155.90	m²	2240	695.98	
5.2.1	给排水工程		11.20				11.20	m²	2240	50.00	
5.2.2	强电工程		32.48				32.48	m²	2240	145.00	
5.2.3	弱电工程		11.20				11.20	m²	2240	50.00	
5.2.4	消防工程		17.92				17.92	m²	2240	80.00	
5.2.5	暖通工程		18.14				18.14	m²	2240	81.00	
5.2.6	装修工程	64.96					64.96	m²	2240	290.00	
6	室外配套	194.23	115.03	0.00	0.00	0.00	309.26	m²			
6.1	道路及铺装工程	92.02					92.02		3539.3	260.00	
6.2	景观及绿化	63.71					63.71		5308.95	120.00	
6.3	室外配套管网		115.03				115.03		8848.25	130.00	
6.4	围墙	32.50					32.50		650	500.00	
6.5	大门	6.00					6.00		1	60000.00	
7	设备	0.00	0.00	825.70	0.00	0.00	825.70				
7.1	电梯			180.00			180.00	部	6	300000.00	
7.2	起居、厨卫设备			12.70			12.70	套	1	127000.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	预备费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
7.3	轮椅、担架设备			16.00			16.00	套	1	160000.00	
7.4	健身器材			18.00			18.00	套	1	180000.00	
7.5	理疗设备			142.00			142.00	套	1	1420000.00	
7.6	急救护理设备			135.00			135.00	套	1	1350000.00	
7.7	呼叫系统设备			65.00			65.00	套	1	650000.00	
7.8	变配电设备			135.00			135.00	套	1	1350000.00	
7.9	消防设备			26.00			26.00	套	1	260000.00	
7.10	供水加压设备			15.00			15.00	套	1	150000.00	
7.11	安防设备			65.00			65.00	套	1	650000.00	
7.12	弱电设备			16.00			16.00	套	1	160000.00	
8	信息网络平台			203.00			203.00	套	1	2030000	
	第一部分工程费用小计	5220.03	833.50	1028.70	0.00	0.00	7082.23				
二	**第二部分其它费用**	0.00	0.00	0.00	1030.52	0.00	1030.52				
1	土地费用				450.00		450.00	亩	15	300000	
2	前期工作费				14.16		14.16	第一部分工程费用	7082.23	0.20%	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283号）
3	项目建设管理费				70.82		70.82	第一部分工程费用	7082.23	1.00%	按财建[2016]504 号件规定计入
4	设计费				212.47		212.47	第一部分工程费用	7082.23	3.00%	《工程勘察设计费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号）
5	勘察费				35.41		35.41	第一部分工程费用	7082.23	0.50%	《工程勘察设计费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕11 号）
6	工程监理费				141.64		141.64	第一部分工程费用	7082.23	2.00%	河南省建设工程施工监理费计费规则（ 豫建监协〔2015〕19 号
7	工程保险费				14.16		14.16	第一部分工程费用	7082.23	0.20%	工程费用的 0.20%计取
8	招标代理服务费				16.29		16.29	第一部分工程费用	7082.23	0.23%	招标代理服务收费管理暂行办法《2002》1980
9	工程造价服务咨询费				7.08		7.08	第一部分工程费用	7082.23	0.10%	《河南工程造价咨询服务收费（暂行）标准（2008）》（豫发改收费〔2008〕2510）规定计入
10	劳动安全卫生评审费				7.08		7.08	第一部分工程费用	7082.23	0.10%	按工程费用的 0.10%计入
11	地震安全性评价费				10.00		10.00	项	1	100000	
12	可研和环评编制费用				16.00		16.00	项	1	160000	
13	场地准备和临时设施费				35.41		35.41	第一部分工程费用	7082.23	0.50%	按工程费用的 0.50%计入
三	第一、第二部分费用合计	5220.03	833.50	1028.70	1030.52	0.00	8112.75				
四	预备费					487.90	487.90	第一+第二部分工程费用	8112.75	6.01%	
五	建设投资	5220.03	833.50	1028.70	1030.52	487.90	8600.65				
六	建设期利息				303.75		303.75	专项债			
七	铺地流动资金				95.60		95.60				
八	项目总投资	5220.03	833.50	1028.70	1429.87	487.90	9000.00				

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为9000.00万元。

1、资本金来源

本项目资本金2500.00万元，占总投资的27.78%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券6500.00万元，占项目资金筹措总额的72.22%。

根据资金使用计划，本项目计划2022年申请使用专项债券3500.00万元，债券期限为30年；计划2023年申请使用专项债券3000.00万元，债券期限为30年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（五）资金使用计划

本项目2022年计划投资4578.75万元，2023年计划投资4421.25万元。

本项目资本金2500.00万元，其中303.75万元用于支付建设期债券利息，2100.65万元用于项目建设投资，95.60万元用于项目铺底流动资金。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年
一	**总投资**	9000.00	4578.75	4421.25
1	建设投资	8600.65	4500.00	4100.65
2	建设期债券利息	303.75	78.75	225.00
3	铺底流动资金	95.60	0.00	95.60
二	**资金筹措**	9000.00	4578.75	4421.25
1	发行债券	6500.00	3500.00	3000.00
2	资本金	2500.00	1078.75	1421.25
2.1	用于项目建设投资	2100.65	1000.00	1100.65
2.2	用于建设期债券利息	303.75	78.75	225.00
2.3	用于铺底流动资金	95.60	0.00	95.60

（六）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于养老领域，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

（七）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时，本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）提

出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

1、收入可行性分析

第七次全国人口普查结果公布：漯河市常住人口为2367490人，男性占比50.14%，女性占比49.86%，年龄结构中0-14岁占比20.34%，15-59岁占比58.64%，60岁以上占比21.03%，65岁以上占比16%。按照联合国的标准，65岁及以上人口占比超过7%就属于老龄化社会，达到14%就是深度老龄化社会。随着人口老龄化的快速发展，老年人生活照料、医疗康复、长期照料、精神文化等需求凸显，养老问题及养老服务问题日益严峻。加快推进养老服务工作已迫在眉睫，并且任务十分难繁重。

本项目设置床位400张，其中自理老人床位120个、需半照顾护理的老人床位200个、需全照顾护理的老人床位80个。

本项目收入来源基于项目本身建设内容，具体收入来源包括养老服务收入。预计总收入41049.56万元，全部为专项收入。

2、项目收入分析

本项目2023年7月竣工，2023年8月-12月为试运营期，保守测算，试运营期不考虑项目收入。2024年1月开始正式运营。

本项目运营期第1年床位空置率按25%进行测算，第2年床位空置率按20%进行测算，第3年床位空置率按15%进行测算，第4年及以后床位空置率按10%进行测算。

项目建成后可提供养老床400张，其中自理老人床位120个、需半照顾护理的老人床位200个、需全照顾护理的老人床位80个

同类型养老院收费标准如下：

同类型养老院收费标准一览表

序号	项目		参考项目			本项目估算价格
			漯河市召陵区龙江老年公寓	漯河万安老年公寓	漯河阳光老年公寓	
1	房间费（床位费）	自理老人	1800	1800	1700	1400
		半失能老人	2200	2200	2000	1400
		失能老人	2200	2200	2100	1400
2	护理费	自理老人	1400	1400	1500	600
		半失能老人	2700	2700	2900	1400
		失能老人	4000	3900	4000	2000
3	空调费	自理老人	480	480	480	
		半失能老人	480	480	480	
		失能老人	480	480	480	
4	其他	自理老人	100	100	100	0
		半失能老人	100	100	100	0
		失能老人	100	200	200	0
5（1+2+3+4）	收费合计	自理老人	3780	3780	3780	2000
		半失能老人	5480	5480	5480	2800
		失能老人	6780	6780	6780	3400

漯河万安老年公寓

万安老年公寓收费标准：

入住老人情况	房间费	护理费	空调费	其他	合计
自理老人	1800	1400	480	100	3780
半失能老人	2200	2700	480	100	5480
失能老人	2200	3900	480	200	6780

漯河阳光老年公寓

阳光老年公寓收费标准：

入住老人情况	房间费	护理费	空调费	其他	合计
自理老人	1700	1500	480	100	3780
半失能老人	2000	2900	480	100	5480
失能老人	2100	4000	480	200	6780

漯河市召陵区龙江老年公寓

龙江老年公寓收费标准：

入住老人情况	房间费	护理费	空调费	其他	合计
自理老人	1800	1400	480	100	3780
半失能老人	2200	2700	480	100	5480
失能老人	2200	4000	480	100	6780

根据上表显示同类型养老项目收费标准，基于谨慎性原则，本项目按以下收费标准进行测算：自理老人床位服务费每月 2000 元、需半照顾护理的老人床位服务费 2800 元、需全照顾护理的老人床位服务费 3400 元。项目建成后，实际执行的收费标准按程序确定。

养老服务费价格按每 4 年增长 5%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 1.05%，2021 年河南省 GDP 增长 6.3%，本项目涨幅远低于 2021 年河南省 GDP 涨幅的 80%。

本项目预计收入合计 41049.56 万元。具体估算如下表：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	总收入（万元）	41049.56	964.8	1029.12	1093.44	1215.65	1215.65	1215.65	1215.65	1276.43	1276.43	1276.43	1276.43	1340.25	1340.25	1340.25	1340.25
2	养老服务收入（万元）	41049.56	964.8	1029.12	1093.44	1215.65	1215.65	1215.65	1215.65	1276.43	1276.43	1276.43	1276.43	1340.25	1340.25	1340.25	1340.25
	空置率（%）		25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2.1	自理人员养老服务收入（万元）	9190.2	216	230.4	244.8	272.16	272.16	272.16	272.16	285.77	285.77	285.77	285.77	300.06	300.06	300.06	300.06
	数量（床）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	收费单价（元/月/床）		2000	2000	2000	2100	2100	2100	2100	2205	2205	2205	2205	2315.25	2315.25	2315.25	2315.25
	价格涨幅（%）					5.00%				5.00%				5.00%			
2.2	需半照顾护理养老服务收入（万元）	21443.79	504	537.6	571.2	635.04	635.04	635.04	635.04	666.79	666.79	666.79	666.79	700.13	700.13	700.13	700.13
	数量（床）		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	收费单价（元/月/床）		2800	2800	2800	2940	2940	2940	2940	3087	3087	3087	3087	3241.35	3241.35	3241.35	3241.35
	价格涨幅（%）					5.00%				5.00%				5.00%			
2.3	需全照顾护理养老服务收入（万元）	10415.57	244.8	261.12	277.44	308.45	308.45	308.45	308.45	323.87	323.87	323.87	323.87	340.06	340.06	340.06	340.06
	数量（床）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	收费单价（元/月/床）		3400	3400	3400	3570	3570	3570	3570	3748.5	3748.5	3748.5	3748.5	3935.93	3935.93	3935.93	3935.93
	价格涨幅（%）					5.00%				5.00%				5.00%			

（续表）

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	总收入（万元）	41049.56	1407.27	1407.27	1407.27	1407.27	1477.63	1477.63	1477.63	1477.63	1551.51	1551.51	1551.51	1551.51	1629.08	1629.08	1629.08
2	养老服务收入（万元）	41049.56	1407.27	1407.27	1407.27	1407.27	1477.63	1477.63	1477.63	1477.63	1551.51	1551.51	1551.51	1551.51	1629.08	1629.08	1629.08
	空置率（%）		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2.1	自理人员养老服务收入（万元）	9190.2	315.06	315.06	315.06	315.06	330.81	330.81	330.81	330.81	347.35	347.35	347.35	347.35	364.72	364.72	364.72
	数量（床）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	收费单价（元/月/床）		2431.01	2431.01	2431.01	2431.01	2552.56	2552.56	2552.56	2552.56	2680.19	2680.19	2680.19	2680.19	2814.2	2814.2	2814.2
	价格涨幅（%）		5.00%				5.00%				5.00%				5.00%		
2.2	需半照顾护理养老服务收入（万元）	21443.79	735.14	735.14	735.14	735.14	771.9	771.9	771.9	771.9	810.49	810.49	810.49	810.49	851.01	851.01	851.01
	数量（床）		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	收费单价（元/月/床）		3403.42	3403.42	3403.42	3403.42	3573.59	3573.59	3573.59	3573.59	3752.27	3752.27	3752.27	3752.27	3939.88	3939.88	3939.88
	价格涨幅（%）		5.00%				5.00%				5.00%				5.00%		
2.3	需全照顾护理养老服务收入（万元）	10415.57	357.07	357.07	357.07	357.07	374.92	374.92	374.92	374.92	393.67	393.67	393.67	393.67	413.35	413.35	413.35
	数量（床）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	收费单价（元/月/床）		4132.72	4132.72	4132.72	4132.72	4339.36	4339.36	4339.36	4339.36	4556.33	4556.33	4556.33	4556.33	4784.14	4784.14	4784.14
	价格涨幅（%）		5.00%				5.00%				5.00%				5.00%		

（二）项目预期成本

经估算，总成本费用为 39837.79 万元，其中总经营成本为24436.59 万元，折旧摊销费合计为 8904.30 万元，财务费用即利息支出合计为 6496.90 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	工资和福利费	13957.06	371.80	377.38	383.04	388.79	394.62	400.54	406.55	412.65	418.84	425.12	431.50	437.97	444.54	451.21	457.98
2	外购燃料动力费	2199.09	58.57	59.45	60.34	61.25	62.17	63.10	64.05	65.01	65.99	66.98	67.98	69.00	70.04	71.09	72.16
3	外购原辅材料	5746.96	135.07	144.08	153.08	170.19	170.19	170.19	170.19	178.70	178.70	178.70	178.70	187.64	187.64	187.64	187.64
4	修理费	891.46	23.74	24.10	24.46	24.83	25.20	25.58	25.96	26.35	26.75	27.15	27.56	27.97	28.39	28.82	29.25
5	其他管理费用	821.01	19.30	20.58	21.87	24.31	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	26.81
6	其他销售费用	821.01	19.30	20.58	21.87	24.31	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	26.81
7	经营成本(1+~+6)	24436.59	627.78	646.17	664.66	693.68	700.80	708.03	715.37	733.77	741.34	749.01	756.80	776.20	784.23	792.38	800.65
8	折旧摊销费	8904.30	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81
9	财务费用	6496.90	292.50	292.50	292.50	292.50	291.71	289.46	286.54	283.61	280.69	276.98	271.80	265.95	260.10	254.25	248.40
10	总成本费用(7+8+9)	39837.79	1217.09	1235.48	1253.97	1282.99	1289.32	1294.30	1298.72	1314.19	1318.84	1322.80	1325.41	1338.96	1341.14	1343.44	1345.86

（续表）

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	工资和福利费	13957.06	464.85	471.82	478.90	486.08	493.37	500.77	508.28	515.90	523.64	531.49	539.46	547.55	555.76	564.10	572.56
2	外购燃料动力费	2199.09	73.24	74.34	75.46	76.59	77.74	78.91	80.09	81.29	82.51	83.75	85.01	86.29	87.58	88.89	90.22
3	外购原辅材料	5746.96	197.02	197.02	197.02	197.02	206.87	206.87	206.87	206.87	217.21	217.21	217.21	217.21	228.07	228.07	228.07
4	修理费	891.46	29.69	30.14	30.59	31.05	31.52	31.99	32.47	32.96	33.45	33.95	34.46	34.98	35.50	36.03	36.57
5	其他管理费用	821.01	28.15	28.15	28.15	28.15	29.55	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03	31.03	31.03	32.58	32.58	32.58
6	其他销售费用	821.01	28.15	28.15	28.15	28.15	29.55	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03	31.03	31.03	32.58	32.58	32.58
7	经营成本(1+~+6)	24436.59	821.10	829.62	838.27	847.04	868.60	877.64	886.81	896.12	918.87	928.46	938.20	948.09	972.07	982.25	992.58
8	折旧摊销费	8904.30	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81	296.81
9	财务费用	6496.90	242.55	236.70	230.85	225.00	216.79	204.19	189.56	174.94	160.31	141.75	115.88	86.63	57.38	28.13	6.75
10	总成本费用(7+8+9)	39837.79	1360.46	1363.13	1365.93	1368.85	1382.20	1378.64	1373.18	1367.87	1375.99	1367.02	1350.89	1331.53	1326.26	1307.19	1296.14

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

（1）工资福利费

根据《河南省社会办养老服务机构管理暂行办法》（豫民〔2012〕1号），护理人员与服务对象的配备比例符合要求，服务对象生活能自理的，配备比例不低于1:10；需要半护理的，配备比例不低于1:5；需要全护理的，配备比例不低于1:3，本项目最少需要78人。本项目员工按87人测算，其中管理和技术人员8人，平均工资福利费按每人每年5万元进行测算；一般员工79人，平均工资福利费按每人每年4.2万元进行测算。工资福利费涨幅按每年1.5%（高于服务费涨幅）进行测算。

（2）修理费

运营期第1年修理费按折旧摊销费用的8.00%计算，修理费涨幅按每年1.5%（高于服务费涨幅）进行测算。

（3）外购燃料动力费

项目运营后，年消耗用水量4.53万吨/年，用水单价为2.0元/吨；年用电量61.89万度，电价为0.8元/度。外购燃料动力费涨幅按每年1.5%（高于服务费涨幅）进行测算。

（4）外购原材料费

项目运营过程中主要涉及的原辅材料有宿舍周转成本、餐饮周转成本及护理周转成本，原辅材料成本按收入的14%测算。

（5）其他销售费用

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的2%计算。

（6）其他管理费用

其他管理费用包括差旅费、印花税等。本项目其他管理费用按收入的2%计算。

2、折旧摊销

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按0.00%计，折旧摊销年限取30年。

3、财务费用

本项目债券融资本金6500.00万元，其中2022年拟申请使用债券3500 万元，债券期限为30年；2023年拟申请使用债券3000 万元，债券期限为30年。30年期债券利息按半年支付；本金从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。债券利率按照4.50%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共6800.65万元，其中，计入建设期利息303.75万元，计入经营期财务费用的债券利息共6496.90万元。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6465.00	6400.00	6335.00	6270.00	6205.00	6105.00	5975.00	5845.00	5715.00	5585.00
2	本年新增债券融资	6500.00	3500.00	3000.00															
3	应计债券利息	6800.65	78.75	225.00	292.50	292.50	292.50	292.50	291.71	289.46	286.54	283.61	280.69	276.98	271.80	265.95	260.10	254.25	248.40
3.1	建设期利息	303.75	78.75	225.00															
3.2	财务费用	6496.90			292.50	292.50	292.50	292.50	291.71	289.46	286.54	283.61	280.69	276.98	271.80	265.95	260.10	254.25	248.40
4	本年债券还本付息	13300.65	78.75	225.00	292.50	292.50	292.50	292.50	326.71	354.46	351.54	348.61	345.69	376.98	401.80	395.95	390.10	384.25	378.40
4.1	债券还本	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.00	65.00	65.00	65.00	65.00	100.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
4.2	债券付息	6800.65	78.75	225.00	292.50	292.50	292.50	292.50	291.71	289.46	286.54	283.61	280.69	276.98	271.80	265.95	260.10	254.25	248.40
5	年末债券融资本金累计		3500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6465.00	6400.00	6335.00	6270.00	6205.00	6105.00	5975.00	5845.00	5715.00	5585.00	5455.00

（续表）

序号	项目	合计	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	年初债券融资本金累计		5455.00	5325.00	5195.00	5065.00	4935.00	4700.00	4375.00	4050.00	3725.00	3400.00	2900.00	2250.00	1600.00	950.00	300.00
2	本年新增债券融资	6500.00															
3	应计债券利息	6800.65	242.55	236.70	230.85	225.00	216.79	204.19	189.56	174.94	160.31	141.75	115.88	86.63	57.38	28.13	6.75
3.1	建设期利息	303.75															
3.2	财务费用	6496.90	242.55	236.70	230.85	225.00	216.79	204.19	189.56	174.94	160.31	141.75	115.88	86.63	57.38	28.13	6.75
4	本年债券还本付息	13300.65	372.55	366.70	360.85	355.00	451.79	529.19	514.56	499.94	485.31	641.75	765.88	736.63	707.38	678.13	306.75
4.1	债券还本	6500.00	130.00	130.00	130.00	130.00	235.00	325.00	325.00	325.00	325.00	500.00	650.00	650.00	650.00	650.00	300.00
4.2	债券付息	6800.65	242.55	236.70	230.85	225.00	216.79	204.19	189.56	174.94	160.31	141.75	115.88	86.63	57.38	28.13	6.75
5	年末债券融资本金累计		5325.00	5195.00	5065.00	4935.00	4700.00	4375.00	4050.00	3725.00	3400.00	2900.00	2250.00	1600.00	950.00	300.00	0.00

（三）项目预期相关税费

本项目属于公益性或者非营利性项目，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，本项目免征增值税和企业所得税。

（四）项目预期损益

本项目预计可实现净利润 1211.77 万元。具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	营业收入	41049.56	964.80	1029.12	1093.44	1215.65	1215.65	1215.65	1215.65	1276.43	1276.43	1276.43	1276.43	1340.25	1340.25	1340.25	1340.25
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	39837.79	1217.09	1235.48	1253.97	1282.99	1289.32	1294.30	1298.72	1314.19	1318.84	1322.80	1325.41	1338.96	1341.14	1343.44	1345.86
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	1211.77	-252.29	-206.36	-160.53	-67.34	-73.67	-78.65	-83.07	-37.76	-42.41	-46.37	-48.98	1.29	-0.89	-3.19	-5.61
6	弥补以前年度亏损	0.00															
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00															
9	净利润	1211.77	-252.29	-206.36	-160.53	-67.34	-73.67	-78.65	-83.07	-37.76	-42.41	-46.37	-48.98	1.29	-0.89	-3.19	-5.61
10	息税折旧摊销前利润	16612.97	337.02	382.95	428.78	521.97	514.85	507.62	500.28	542.66	535.09	527.42	519.63	564.05	556.02	547.87	539.60

（续表）

序号	项目	合计	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	营业收入	41049.56	1407.27	1407.27	1407.27	1407.27	1477.63	1477.63	1477.63	1477.63	1551.51	1551.51	1551.51	1551.51	1629.08	1629.08	1629.08
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	39837.79	1360.46	1363.13	1365.93	1368.85	1382.20	1378.64	1373.18	1367.87	1375.99	1367.02	1350.89	1331.53	1326.26	1307.19	1296.14
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	1211.77	46.81	44.14	41.34	38.42	95.43	98.99	104.45	109.76	175.52	184.49	200.62	219.98	302.82	321.89	332.94
6	弥补以前年度亏损	0.00															
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00															
9	净利润	1211.77	46.81	44.14	41.34	38.42	95.43	98.99	104.45	109.76	175.52	184.49	200.62	219.98	302.82	321.89	332.94
10	息税折旧摊销前利润	16612.97	586.17	577.65	569.00	560.23	609.03	599.99	590.82	581.51	632.64	623.05	613.31	603.42	657.01	646.83	636.50

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为16612.97万元。本息覆盖倍数为1.25倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2024年	964.80	627.78	337.02
2025年	1029.12	646.17	382.95
2026年	1093.44	664.66	428.78
2027年	1215.65	693.68	521.97
2028年	1215.65	700.80	514.85
2029年	1215.65	708.03	507.62
2030年	1215.65	715.37	500.28
2031年	1276.43	733.77	542.66
2032年	1276.43	741.34	535.09
2033年	1276.43	749.01	527.42
2034年	1276.43	756.80	519.63
2035年	1340.25	776.20	564.05
2036年	1340.25	784.23	556.02
2037年	1340.25	792.38	547.87
2038年	1340.25	800.65	539.60
2039年	1407.27	821.10	586.17
2040年	1407.27	829.62	577.65
2041年	1407.27	838.27	569.00
2042年	1407.27	847.04	560.23
2043年	1477.63	868.60	609.03
2044年	1477.63	877.64	599.99
2045年	1477.63	886.81	590.82
2046年	1477.63	896.12	581.51
2047年	1551.51	918.87	632.64
2048年	1551.51	928.46	623.05
2049年	1551.51	938.20	613.31
2050年	1551.51	948.09	603.42
2051年	1629.08	972.07	657.01
2052年	1629.08	982.25	646.83
2053年	1629.08	992.58	636.50
合计	41049.56	24436.59	**16612.97**
本息合计	**13300.65**		
本息覆盖倍数	**1.25**		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

2022 年拟申请使用债券 3500 万元，债券期限为 30 年；2023 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 30 年。30 年期债券利息按半年支付；本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

项目	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年债券还本付息	债券还本	债券付息	年末债券融资本金累计
2022 年	0.00	3500.00	78.75	0.00	78.75	3500.00
2023 年	3500.00	3000.00	225.00	0.00	225.00	6500.00
2024 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2025 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2026 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2027 年	6500.00	0.00	292.50	0.00	292.50	6500.00
2028 年	6500.00	0.00	326.71	35.00	291.71	6465.00
2029 年	6465.00	0.00	354.46	65.00	289.46	6400.00
2030 年	6400.00	0.00	351.54	65.00	286.54	6335.00
2031 年	6335.00	0.00	348.61	65.00	283.61	6270.00
2032 年	6270.00	0.00	345.69	65.00	280.69	6205.00
2033 年	6205.00	0.00	376.98	100.00	276.98	6105.00
2034 年	6105.00	0.00	401.80	130.00	271.80	5975.00
2035 年	5975.00	0.00	395.95	130.00	265.95	5845.00
2036 年	5845.00	0.00	390.10	130.00	260.10	5715.00
2037 年	5715.00	0.00	384.25	130.00	254.25	5585.00
2038 年	5585.00	0.00	378.40	130.00	248.40	5455.00

2039 年	5455.00	0.00	372.55	130.00	242.55	5325.00
2040 年	5325.00	0.00	366.70	130.00	236.70	5195.00
2041 年	5195.00	0.00	360.85	130.00	230.85	5065.00
2042 年	5065.00	0.00	355.00	130.00	225.00	4935.00
2043 年	4935.00	0.00	451.79	235.00	216.79	4700.00
2044 年	4700.00	0.00	529.19	325.00	204.19	4375.00
2045 年	4375.00	0.00	514.56	325.00	189.56	4050.00
2046 年	4050.00	0.00	499.94	325.00	174.94	3725.00
2047 年	3725.00	0.00	485.31	325.00	160.31	3400.00
2048 年	3400.00	0.00	641.75	500.00	141.75	2900.00
2049 年	2900.00	0.00	765.88	650.00	115.88	2250.00
2050 年	2250.00	0.00	736.63	650.00	86.63	1600.00
2051 年	1600.00	0.00	707.38	650.00	57.38	950.00
2052 年	950.00	0.00	678.13	650.00	28.13	300.00
2053 年	300.00	0.00	306.75	300.00	6.75	0.00
合计		**6500.00**	**13300.65**	**6500.00**	**6800.65**	

2、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

单位：万元

敏感性分析	**敏感性变化比率**				
	-10%	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益（万元）	14951.67	15782.32	16612.97	17443.62	18274.27
债券还本付息额（万元）	13300.65	13300.65	13300.65	13300.65	13300.65
债券本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 50049.56 万元，累计资金流出 46433.49 万元，累计现金结余 3616.07 万元。本项目全部 6500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 3616.07 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	16612.97			337.02	382.95	428.78	521.97	514.85	507.62	500.28	542.66	535.09	527.42	519.63	564.05	556.02	547.87
1.1	现金流入	41049.56			964.80	1029.12	1093.44	1215.65	1215.65	1215.65	1215.65	1276.43	1276.43	1276.43	1276.43	1340.25	1340.25	1340.25
1.1.1	营业收入	41049.56			964.80	1029.12	1093.44	1215.65	1215.65	1215.65	1215.65	1276.43	1276.43	1276.43	1276.43	1340.25	1340.25	1340.25
1.1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00																
1.2	现金流出	24436.59			627.78	646.17	664.66	693.68	700.80	708.03	715.37	733.77	741.34	749.01	756.80	776.20	784.23	792.38
1.2.1	经营成本	24436.59			627.78	646.17	664.66	693.68	700.80	708.03	715.37	733.77	741.34	749.01	756.80	776.20	784.23	792.38
1.2.2	增值税进项税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00																
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-8696.25	-4500.00	-4196.25														
2.1	现金流入	0.00																
2.2	现金流出	8696.25	4500.00	4196.25														
2.2.1	建设投资	8600.65	4500.00	4100.65														
2.2.2	维持运营投资	0.00																

2.2.3	流动资金	95.60	0.00	95.60														
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-4300.65	4500.00	4196.25	-292.50	-292.50	-292.50	-292.50	-326.71	-354.46	-351.54	-348.61	-345.69	-376.98	-401.80	-395.95	-390.10	-384.25
3.1	现金流入	9000.00	4578.75	4421.25														
3.1.1	项目资本金投入	2500.00	1078.75	1421.25														
3.1.2	建设投资借款	0.00																
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	6500.00	3500.00	3000.00														
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	13300.65	78.75	225.00	292.50	292.50	292.50	292.50	326.71	354.46	351.54	348.61	345.69	376.98	401.80	395.95	390.10	384.25
3.2.1	债券利息支付	6800.65	78.75	225.00	292.50	292.50	292.50	292.50	291.71	289.46	286.54	283.61	280.69	276.98	271.80	265.95	260.10	254.25
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00														
3.2.3	偿还债务本金	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.00	65.00	65.00	65.00	65.00	100.00	130.00	130.00	130.00	130.00
3.2.4	应付利润	0.00																
3.2.5	其他流出	0.00																
4	净现金流量（1+2+3）	3616.07	0.00	0.00	44.52	90.45	136.28	229.47	188.14	153.16	148.74	194.05	189.40	150.44	117.83	168.10	165.92	163.62
5	累计盈余资金		0.00	0.00	44.52	134.97	271.25	500.72	688.86	842.02	990.76	1184.81	1374.21	1524.65	1642.48	1810.58	1976.50	2140.12

（续表）

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	16612.97	539.60	586.17	577.65	569.00	560.23	609.03	599.99	590.82	581.51	632.64	623.05	613.31	603.42	657.01	646.83	636.50
1.1	现金流入	41049.56	1340.25	1407.27	1407.27	1407.27	1407.27	1477.63	1477.63	1477.63	1477.63	1551.51	1551.51	1551.51	1551.51	1629.08	1629.08	1629.08
1.1.1	营业收入	41049.56	1340.25	1407.27	1407.27	1407.27	1407.27	1477.63	1477.63	1477.63	1477.63	1551.51	1551.51	1551.51	1551.51	1629.08	1629.08	1629.08
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00																
1.2	现金流出	24436.59	800.65	821.10	829.62	838.27	847.04	868.60	877.64	886.81	896.12	918.87	928.46	938.20	948.09	972.07	982.25	992.58
1.2.1	经营成本	24436.59	800.65	821.10	829.62	838.27	847.04	868.60	877.64	886.81	896.12	918.87	928.46	938.20	948.09	972.07	982.25	992.58
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00																
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-8696.25																
2.1	现金流入	0.00																
2.2	现金流出	8696.25																
2.2.1	建设投资	8600.65																
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	95.60																

2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-4300.65	-378.40	-372.55	-366.70	-360.85	-355.00	-451.79	-529.19	-514.56	-499.94	-485.31	-641.75	-765.88	-736.63	-707.38	-678.13	-306.75
3.1	现金流入	9000.00																
3.1.1	项目资本金投入	2500.00																
3.1.2	建设投资借款	0.00																
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	6500.00																
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	13300.65	378.40	372.55	366.70	360.85	355.00	451.79	529.19	514.56	499.94	485.31	641.75	765.88	736.63	707.38	678.13	306.75
3.2.1	债券利息支付	6800.65	248.40	242.55	236.70	230.85	225.00	216.79	204.19	189.56	174.94	160.31	141.75	115.88	86.63	57.38	28.13	6.75
3.2.2	债券发行费用	0.00																
3.2.3	偿还债务本金	6500.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	235.00	325.00	325.00	325.00	325.00	500.00	650.00	650.00	650.00	650.00	300.00
3.2.4	应付利润	0.00																
3.2.5	其他流出	0.00																
4	净现金流量（1+2+3）	3616.07	161.20	213.62	210.95	208.15	205.23	157.24	70.80	76.26	81.57	147.33	-18.70	-152.57	-133.21	-50.37	-31.30	329.75
5	累计盈余资金		2301.32	2514.94	2725.89	2934.04	3139.27	3296.51	3367.31	3443.57	3525.14	3672.47	3653.77	3501.20	3367.99	3317.62	3286.32	3616.07

（七）其他事项说明

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“漯河市西城区公办养老机构建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91410100764851745A

营业执照

(1—1)

(副 本)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

经营范围　审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

营业期限　2004年06月23日至2024年05月30日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

复印无效

与原件一致

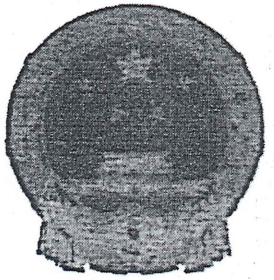
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 09 月 06 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

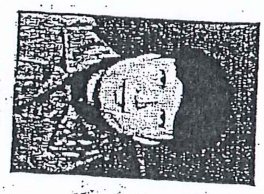
与原件一致

复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 倪莹
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1975-11-06
Date of birth

工作单位 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 410203751106152
Identity card No.

河南弘立会计师事务所有限公司 0105023230

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

与原件一致

复印无效

证书编号：410000090058
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

4

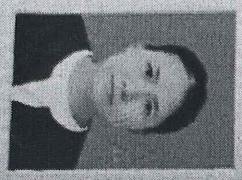
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检 4101050231

2021年6月30日
/y /m /d

7



姓名 Full name 孟敏

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1984-01-01

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410183198401011544

中国注册会计师协会 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

410105023823

复印无效

与原件一致

410000740016

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: Date of Issuance 2022 年/y 05 月/m 21 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

2022年7月1日

许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 063 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二二年四月十五日

许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第063号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心申报的许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目预计的相关收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目申报使用河南省专项

债券资金 3,200.00 万元，全部用于本项目的建设。

本次申请从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券的票面利率 4.50%进行测算，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,200.00		3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 2 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 3 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 4 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 5 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
第 6 年	3,200.00		32.00	3,168.00	4.50%	144.00	176.00
第 7 年	3,168.00		32.00	3,136.00	4.50%	142.56	174.56
第 8 年	3,136.00		32.00	3,104.00	4.50%	141.12	173.12
第 9 年	3,104.00		32.00	3,072.00	4.50%	139.68	171.68
第 10 年	3,072.00		32.00	3,040.00	4.50%	138.24	170.24
第 11 年	3,040.00		64.00	2,976.00	4.50%	136.80	200.80
第 12 年	2,976.00		64.00	2,912.00	4.50%	133.92	197.92
第 13 年	2,912.00		64.00	2,848.00	4.50%	131.04	195.04
第 14 年	2,848.00		64.00	2,784.00	4.50%	128.16	192.16
第 15 年	2,784.00		64.00	2,720.00	4.50%	125.28	189.28
第 16 年	2,720.00		64.00	2,656.00	4.50%	122.40	186.40
第 17 年	2,656.00		64.00	2,592.00	4.50%	119.52	183.52
第 18 年	2,592.00		64.00	2,528.00	4.50%	116.64	180.64
第 19 年	2,528.00		64.00	2,464.00	4.50%	113.76	177.76
第 20 年	2,464.00		64.00	2,400.00	4.50%	110.88	174.88
第 21 年	2,400.00		160.00	2,240.00	4.50%	108.00	268.00
第 22 年	2,240.00		160.00	2,080.00	4.50%	100.80	260.80
第 23 年	2,080.00		160.00	1,920.00	4.50%	93.60	253.60
第 24 年	1,920.00		160.00	1,760.00	4.50%	86.40	246.40
第 25 年	1,760.00		160.00	1,600.00	4.50%	79.20	239.20
第 26 年	1,600.00		320.00	1,280.00	4.50%	72.00	392.00
第 27 年	1,280.00		320.00	960.00	4.50%	57.60	377.60
第 28 年	960.00		320.00	640.00	4.50%	43.20	363.20
第 29 年	640.00		320.00	320.00	4.50%	28.80	348.80

年度	期初本金余额	本期申请金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 30 年	320.00		320.00	-	4.50%	14.40	334.40
合计		**3,200.00**	**3,200.00**			**3,348.00**	**6,548.00**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目建设期 1 年，现金流入以该项目在债券存续期内产生的预期项目收入实现。预测收入主要为保教费收入、服务性收入。与以上预测收入对应的支出包括工资福利费、教学成本、其他费用。教师工资由财政直接支付，不在本项目产生支出。

根据许昌市发展和改革委员会、许昌市教育局、许昌市财政局等三局委共同发布的《关于调整市直公办幼儿园保教费收费标准的通知》（许发改收费[2020]40 号）的要求，保教费收费标准为 2340 元/生/期（即 520 元/生/月）。

（二）项目收入与支出预测

根据《许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目可行性研究报告》本项目建设期 1 年。项目收入主要为保教费收入、服务性收入，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期项目收益
第 1 年			
第 2 年	278.96	82.63	196.33
第 3 年	318.82	83.83	234.99
第 4 年	378.59	85.62	292.97
第 5 年	378.59	87.73	290.86
第 6 年	378.59	87.73	290.86
第 7 年	378.59	87.73	290.86
第 8 年	378.59	89.90	288.69
第 9 年	378.59	89.90	288.69
第 10 年	378.59	89.90	288.69
第 11 年	378.59	92.14	286.45
第 12 年	378.59	92.14	286.45
第 13 年	378.59	92.14	286.45
第 14 年	378.59	94.44	284.15
第 15 年	378.59	94.44	284.15
第 16 年	378.59	94.44	284.15
第 17 年	378.59	96.81	281.78

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期项目收益
第 18 年	378.59	96.81	281.78
第 19 年	378.59	96.81	281.78
第 20 年	378.59	99.25	279.34
第 21 年	378.59	99.25	279.34
第 22 年	378.59	99.25	279.34
第 23 年	378.59	101.76	276.83
第 24 年	378.59	101.76	276.83
第 25 年	378.59	101.76	276.83
第 26 年	378.59	104.36	274.23
第 27 年	378.59	104.36	274.23
第 28 年	378.59	104.36	274.23
第 29 年	378.59	107.03	271.56
第 30 年	378.59	107.03	271.56
合计	**10,819.71**	**2,765.31**	**8,054.40**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期收益为 8,054.40 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 6,548.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 1 年		144.00	144.00	
第 2 年		144.00	144.00	196.33
第 3 年		144.00	144.00	234.99
第 4 年		144.00	144.00	292.97
第 5 年		144.00	144.00	290.86
第 6 年	32.00	144.00	176.00	290.86
第 7 年	32.00	142.56	174.56	290.86
第 8 年	32.00	141.12	173.12	288.69
第 9 年	32.00	139.68	171.68	288.69
第 10 年	32.00	138.24	170.24	288.69
第 11 年	64.00	136.80	200.80	286.45
第 12 年	64.00	133.92	197.92	286.45
第 13 年	64.00	131.04	195.04	286.45
第 14 年	64.00	128.16	192.16	284.15
第 15 年	64.00	125.28	189.28	284.15
第 16 年	64.00	122.40	186.40	284.15
第 17 年	64.00	119.52	183.52	281.78

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	相关收益
第 18 年	64.00	116.64	180.64	281.78
第 19 年	64.00	113.76	177.76	281.78
第 20 年	64.00	110.88	174.88	279.34
第 21 年	160.00	108.00	268.00	279.34
第 22 年	160.00	100.80	260.80	279.34
第 23 年	160.00	93.60	253.60	276.83
第 24 年	160.00	86.40	246.40	276.83
第 25 年	160.00	79.20	239.20	276.83
第 26 年	320.00	72.00	392.00	274.23
第 27 年	320.00	57.60	377.60	274.23
第 28 年	320.00	43.20	363.20	274.23
第 29 年	320.00	28.80	348.80	271.56
第 30 年	320.00	14.40	334.40	271.56
合计	**3,200.00**	**3,348.00**	**6,548.00**	**8,054.40**
本息覆盖倍数	**1.23**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

二〇二二年四月十五日

中国注册会计师：王富稼

中国注册会计师：王玉林

附件：

许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以该项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑学校招生规模、收费标准等因素测算项目实现的现金流入，以上所有预测均基于谨慎性原则。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目产生的收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目的基本情况

（一）主体资格

项目单位为许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心，持有《事业单位法人证书》，举办单位为许昌市城乡一体化示范区管理委员会，位于河南省许昌市示范区魏武大道中段，经费来源于财政补助，有效期自 2018 年 5 月 4 日至 2023 年 5 月 4 日，统一社会信用代码 12411000317271589N，宗旨和业务范围为示范区提供社会事务管理保障。教育、文化、民政、卫生、人口和计划生育、民政宗教、体育、人民武装等社会事业管理。

（二）项目情况

本项目建设地点位于许昌市城乡一体化示范区，魏文路以西，万通街以北，竹林路以东的规划 FD10-2 地块内。

项目建成后教学规模计划为三级六轨 18 个教学班，每班学生 30 人，共计

可容纳学生 540 人。项目总用地面积约 10507.69m² (合 15.76 亩)，总建筑面积 6830.00m²，容积率 0.65，绿地率 35%。项目拟建设一栋地上三层综合教学楼，包括幼儿活动用房、服务用房及附属用房；同时配套建设校园大门、围墙、绿地、室外管网及室外活动场地等配套工程。

该项目目前取得的批复手续如下：

2021 年 11 月 3 日许昌市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》豫（2021）许昌市不动产权第 0156757 号，权利人为许昌市新财建设有限公司，坐落于城乡一体化示范区万通街北侧、竹林路东侧，权利性质为出让、用途为教育用地。

经查询国家企业信用信息公示系统，许昌市新财建设有限公司系国有独资有限责任公司，唯一股东为许昌市城乡一体化示范区财政局，与项目单位均接受许昌市城乡一体化示范区管理委员会的管理。

2022 年 3 月 31 日，许昌市城乡一体化示范区发展改革局出具《关于许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》许示范发改〔2022〕15 号，原则同意许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目可行性研究报告的内容和建设方案，同意建设许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目，并对项目地址、建设内容和规模、总投资及资金来源等进行批复。

2022 年 4 月 13 日许昌市城乡一体化示范区建设环保局出具《关于许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目环评手续的情况说明》，确认本项目不需要编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。

（三）项目总投资

本项目总投资为 4770 万元，其中建安工程费为 3895.01 万元，工程建设其他费为 389.13 万元，预备费为 341.85 万元，建设期利息为 144 万元。

投资估算表

序号	工程项目或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		土建工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位指标(元)
一	建安工程费	1749.62	375	1770.4		3895.01			
（1）	建筑工程	1434.3	375	1704.09		3163.39			
1	综合教学楼	1434.3	25	1704.09		3163.39			
1.1	土建工程	1434.3				1434.3	㎡	6830	2100

序号	工程项目或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		土建工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位指标(元)
1.2	给排水工程（含消防水）			95.62		95.62	㎡	6830	140
1.3	电气工程（含消防电）			105.87		105.87	㎡	6830	155
1.4	通风空调			163.92		163.92	㎡	6830	240
1.5	暖通工程			68.3		68.3	㎡	6830	100
1.6	弱电工程			54.64		54.64	㎡	6830	80
1.7	火灾报警系统及联动			34.15		34.15	㎡	6830	50
1.8	内装饰工程			785.45		785.45	㎡	6830	1150
1.9	外装饰工程			396.14		396.14	㎡	6830	580
1.10	食梯		25			25	部	1	250000
（2）	办公及生活家具购置费		350			350	项	1	3500000
（3）	室外工程	315.32		66.31		381.63			
1	室外活动场地	82.08				82.08	㎡	2160	380
2	道路硬化	61.03				61.03	㎡	2393.34	255
3	绿化	102.98				102.98	㎡	3677.69	280
4	大门	40				40	项	1	400000
5	围墙	29.23				29.23	延米	370	790
6	室外给排水			22.5		22.5	m	592.06	380
7	室外电力工程			18.65		18.65	m	592.06	315
8	室外弱电工程			13.32		13.32	m	592.06	225
9	室外消防工程			11.84		11.84	m	592.06	200
	第一部分工程费用小计	1749.62	375	1770.4		3895.01			
二	工程建设其他费								
1	土地费				0	0	亩		暂不计入
2	建设单位管理费				38.95	38.95	不含建设单位管理费的动态总投资	1.00%	按照财建[2016]504 号文计算
3	前期工作咨询费				11.69	11.69	第一部分工程费用	0.30%	根据计价格〔1999〕1283 号计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
4	勘察费				13.63	13.63	第一部分工程费用	0.35%	按中设协字[2016]89 号文件的规定计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
5	设计费				108.67	108.67	第一部分工程费用	2.79%	按中设协字[2016]89 号文件的规定计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）考（发改价格〔2015〕299 号）
6	招标代理服务费				13.63	13.63	第一部分工程费用	0.35%	按《计价格〔2002〕1980 号》文件规定计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
7	环境影响评价咨询费				0.78	0.78	第一部分工程费用	0.02%	按国家计委、国家环保总局(计价格[2002]125 号)规定计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
8	场地准备及临时设施费				19.48	19.48	第一部分工程	0.50%	/

序号	工程项目或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		土建工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位指标(元)
							费用		
9	造价咨询费				19.48	19.48	第一部分工程费用	0.50%	根据豫发改收费[2008]2510 号计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
10	工程监理费				79.85	79.85	第一部分工程费用	2.05%	按发改价格【2007】670 号文件计算，并参考（发改价格〔2015〕299 号）
11	城市基础设施配套费				61.47	61.47	总建筑面积	90 元/㎡	
12	消防设施及电气安全检测服务费				1.02	1.02	总建筑面积	1.5	按豫计收费〔2003〕102 号文规定计入
13	人防易地建设费				20.49	20.49	地上总建筑面积的 4%	750 元/㎡	
	第二部分其他费用小计				389.13	389.13			
	第一二部分费用合计					4284.14			
三	预备费				341.85	341.85			
1	基本预备费				341.85	341.85	第一+二工程费用之和	8%	
2	价差预备费				0	0			
四	建设投资	1749.62	375	1770.4	730.98	4626			
五	流动资金				0	0			
六	建设期利息				144	144			
七	项目总投资					4770			

（四）资金筹措及投资计划

本项目估算总投资为 4,770.00 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 1,570.00 万元，全部来源于财政资金；拟申请地方政府专项债券资金 3,200 万元。

项目分年度投资计划为：2023 年度，项目申请使用专项债券资金 3,200 万元；本次申请使用1,000 万元。

（五）债券使用计划与合规性

项目共申请地方政府专项债券资金 3,200 万元，本次申请使用1,000 万元，本期申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（六）债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金3,200万元，本次申请使用1,000万元，申请的地方政府专项债券期限为30年。

（七）项目主体及运作模式

根据许昌市城乡一体化示范区发展改革委员员会核发《关于许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目可行性研究报告的批复》（许示范发改[2022]15号），本项目债券申请单位与主管部门为许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心，项目建设及运营单位均为许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心。

关于项目债券资金使用，由许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心按照建设进度，向许昌市城乡一体化示范区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心负责将项目产生的收益归集，并按照许昌市城乡一体化示范区财政局要求上缴。

关于债券本息偿付，由许昌市城乡一体化示范区社会事务管理中心负责组织准备需要到期支付的债券本息，并按照许昌市城乡一体化示范区财政局要求上缴，由许昌市城乡一体化示范区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。

四、资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的各项收入扣除对应的经营成本必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

五、项目收益及现金流入预测说明

本项目预计建设期1年。债券存续期内的收入支出预测如下：

（一）收入预测

本项目的营业收入主要包括幼儿的保教费和服务性收费。

1、保教费收入

项目建成后教学规模计划为18个教学班，每班学生30人，共计可容纳学生540人。运营期第一年按照70%、第二年按照80%、第三年及以后年度按照95%进行预测。

根据许昌市发展和改革委员会、许昌市教育局、许昌市财政局等三局委共同发布的《关于调整市直公办幼儿园保教费收费标准的通知》（许发改收费[2020]40号）的要求，保教费是指幼儿园为在园幼儿提供保育教育服务，向幼儿家长收取的费用（包括为幼儿提供必备的生活用品、冷暖设备、安全设施等）。保教费收费标准为2340元/生/期（即520元/生/月）。幼儿园为在园幼儿提供午休所发生的费用在保育费中列支，不得收取住宿费。

2、服务性收入

服务性收费主要包括：

（一）延时托管费。全日制幼儿园幼儿每天正常在园保教时间为9小时。幼儿园受家长委托，在周一至周五闭园后（仅限全日制幼儿园）对在园幼儿提供托管服务的，可收取延时托管费。具体标准按照许昌市人均最低日工资核定并报备。

（二）餐费（含营养餐点）。幼儿园收取的餐费只能用于支付与幼儿膳食有关的食物费用，不得用于支付其他间接费用。幼儿园应于次月10日前向家长公布餐费收支情况，学期末统一结算，多退少补。

（三）外出活动费。幼儿园可据实收取组织幼儿外出参观游玩所产生的费用。组织幼儿外出参观游玩应坚持家长自愿，收费前应公示。

经调查，许昌市实验幼儿园、许昌市第二实验幼儿园、许昌市政府幼儿园等城市公立幼儿园的收费标准，服务性收费均在1575—2250元/生/期（即350—500元/生/月）。本着科学保守的原则，本项目建成后按照1500元/生/期进行计算；服务性收费采用家长自愿的原则，本项目按照家长自愿收取率90%进行计算。

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	保教费收入	服务性收入	合计
第1年			
第2年	176.90	102.06	278.96
第3年	202.18	116.64	318.82
第4年	240.08	138.51	378.59
第5年	240.08	138.51	378.59
第6年	240.08	138.51	378.59
第7年	240.08	138.51	378.59
第8年	240.08	138.51	378.59

年度	保教费收入	服务性收入	合计
第 9 年	240.08	138.51	378.59
第 10 年	240.08	138.51	378.59
第 11 年	240.08	138.51	378.59
第 12 年	240.08	138.51	378.59
第 13 年	240.08	138.51	378.59
第 14 年	240.08	138.51	378.59
第 15 年	240.08	138.51	378.59
第 16 年	240.08	138.51	378.59
第 17 年	240.08	138.51	378.59
第 18 年	240.08	138.51	378.59
第 19 年	240.08	138.51	378.59
第 20 年	240.08	138.51	378.59
第 21 年	240.08	138.51	378.59
第 22 年	240.08	138.51	378.59
第 23 年	240.08	138.51	378.59
第 24 年	240.08	138.51	378.59
第 25 年	240.08	138.51	378.59
第 26 年	240.08	138.51	378.59
第 27 年	240.08	138.51	378.59
第 28 年	240.08	138.51	378.59
第 29 年	240.08	138.51	378.59
第 30 年	240.08	138.51	378.59
合计	6,861.24	3,958.47	10,819.71

（二）相关成本预测

预计每年运营支出包括工资福利费、教学成本、其他费用。教师工资由财政直接支付，不在本项目产生支出。

工资福利费：根据《幼儿园教职工配备标准（暂行）》的要求，本项目招生总人数为 540 人，项目按照 1：7 配备教职工，按照 1：9 配备保教人员，则本项目教职工总人数为 78 人，其中保教人员（含专职教师和保育员）人员配备为 60 人，其他职工（卫生保健人员、行政人员、教辅人员工勤人员）人员配备为 18 人。参考许昌市同类幼儿园教职工薪资待遇，本项目保教人员工资、福利及社保等支出由财政局解决，本项目不承担。其他职工工资、福利及社保等参考《许昌市人力资源和社会保障局关于调整许昌市最低工资标准的通知》（许人社〔2021〕8 号）文件，许昌市市区月最低工资标准为2000元，本项目按照2500元/月进行预测。本项费用按照每三年上涨3%进行考虑。

教学成本：参考同类幼儿园的经营情况进行分析，本项目按照每生每年300元进行计算。本项费用按照每三年上涨3%进行考虑；

其他费用：其他费用包括公务费、业务费、修缮费、冷暖费参考同类幼儿园的经营情况进行分析，该项费用按照当年营业收入的3%与当年折旧费的2%的相加之和进行计算；

相关成本预测如下：

债券存续期内支出预测表

金额单位：人民币万元

年度	工资福利费	教学成本	其他费用	合计
第1年				
第2年	54.00	16.20	12.43	82.63
第3年	54.00	16.20	13.63	83.83
第4年	54.00	16.20	15.42	85.62
第5年	55.62	16.69	15.42	87.73
第6年	55.62	16.69	15.42	87.73
第7年	55.62	16.69	15.42	87.73
第8年	57.29	17.19	15.42	89.90
第9年	57.29	17.19	15.42	89.90
第10年	57.29	17.19	15.42	89.90
第11年	59.01	17.71	15.42	92.14
第12年	59.01	17.71	15.42	92.14
第13年	59.01	17.71	15.42	92.14
第14年	60.78	18.24	15.42	94.44
第15年	60.78	18.24	15.42	94.44
第16年	60.78	18.24	15.42	94.44
第17年	62.60	18.79	15.42	96.81
第18年	62.60	18.79	15.42	96.81
第19年	62.60	18.79	15.42	96.81
第20年	64.48	19.35	15.42	99.25
第21年	64.48	19.35	15.42	99.25
第22年	64.48	19.35	15.42	99.25
第23年	66.41	19.93	15.42	101.76
第24年	66.41	19.93	15.42	101.76
第25年	66.41	19.93	15.42	101.76
第26年	68.41	20.53	15.42	104.36
第27年	68.41	20.53	15.42	104.36
第28年	68.41	20.53	15.42	104.36
第29年	70.46	21.15	15.42	107.03
第30年	70.46	21.15	15.42	107.03
合计	1,786.72	536.19	442.40	2,765.31

（三）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年份	现金流入 预期运营收入	现金流出 预期运营成本	预期项目收益	预期累计项目收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
第 1 年					6,548.00	1.23
第 2 年	278.96	82.63	196.33	196.33		
第 3 年	318.82	83.83	234.99	431.32		
第 4 年	378.59	85.62	292.97	724.29		
第 5 年	378.59	87.73	290.86	1,015.15		
第 6 年	378.59	87.73	290.86	1,306.01		
第 7 年	378.59	87.73	290.86	1,596.87		
第 8 年	378.59	89.90	288.69	1,885.56		
第 9 年	378.59	89.90	288.69	2,174.25		
第 10 年	378.59	89.90	288.69	2,462.94		
第 11 年	378.59	92.14	286.45	2,749.39		
第 12 年	378.59	92.14	286.45	3,035.84		
第 13 年	378.59	92.14	286.45	3,322.29		
第 14 年	378.59	94.44	284.15	3,606.44		
第 15 年	378.59	94.44	284.15	3,890.59		
第 16 年	378.59	94.44	284.15	4,174.74		
第 17 年	378.59	96.81	281.78	4,456.52		
第 18 年	378.59	96.81	281.78	4,738.30		
第 19 年	378.59	96.81	281.78	5,020.08		
第 20 年	378.59	99.25	279.34	5,299.42		
第 21 年	378.59	99.25	279.34	5,578.76		
第 22 年	378.59	99.25	279.34	5,858.10		
第 23 年	378.59	101.76	276.83	6,134.93		
第 24 年	378.59	101.76	276.83	6,411.76		
第 25 年	378.59	101.76	276.83	6,688.59		
第 26 年	378.59	104.36	274.23	6,962.82		
第 27 年	378.59	104.36	274.23	7,237.05		
第 28 年	378.59	104.36	274.23	7,511.28		
第 29 年	378.59	107.03	271.56	7,782.84		
第 30 年	378.59	107.03	271.56	8,054.40		

六、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 8,054.40 万元，

偿还债券本息为6,548.00万元，本息覆盖倍数为1.23倍。预期项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、风险提示

因保教费收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在保教费收入、服务性收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中本项目的相关预测参考《许昌市城乡一体化示范区万通街公立幼儿园建设项目可行性研究报告》的相关数据，可能因可行性研究报告存在一定的不确定性，使项目收益测算结果产生一定的变动风险。

八、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 03 月 05 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：　王宣稼

经营场所：　郑州市[illegible]路[illegible]号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：　110001684106

批准执业文号：　豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：　2012年08月06日

证书序号：5003321

说　明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：　河南省财政厅

二〇一[illegible]年　[illegible]月　二十四

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　王宣稼

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1963-05-10

工作单位 Working unit　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410105196305100530

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

证书编号：
No. of Certificate　410100090036

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2007 年/y　01 月/m　26 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=462475228494468635559619069125

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日

年/y　月/m　日/d

1/1

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年/y 月/m 日/d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年3月30日

年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

中喜（特普）河南分公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年/y 8 月/m 27 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

中喜（特普）河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年/y 8 月/m 27 日/d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年/y 月/m 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年/y 月/m 日/d

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　蔡永利

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1990-05-07

工作单位 Working unit　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　410728199005076023



证书编号：
No. of Certificate　110001680302

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　2021 年 /y　07 月 /m　26 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

许昌市建安区职教中心建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090700 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月二十五日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....5
四、应付债券本息情况.....9
五、经营现金流分析.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营模式.....11
（三）项目运营收入分析.....12
（四）项目运营成本分析.....16
（五）净收益分析.....20
（六）现金流量分析.....24
（七）本息覆盖倍数.....29
六、总体评价结果.....30
七、使用限制.....30

许昌市建安区职教中心建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090700 号

我们接受委托，对许昌市建安区职教中心建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解许昌市建安区职教中心建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。许昌市建安区教育体育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。我们的责任是根据许昌市建安区教育体育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许昌市建安区职教中心建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 5 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从许昌市建安区教育体育局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指许昌市建安区职教中心建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于许昌市建安区北航路以南，中航路以北，上航路以西，规划道路以东。

2.项目参与主体

许昌市建安区教育体育局为本项目主管部门，许昌市建安区教育体育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	许昌市建安区教育体育局
统一社会信用代码	1141102300576144XW
住所	许昌市建安区魏庄街
负责人	李铁
登记机关	许昌市建安区事业单位登记管理局

3.建设规模与内容

根据《许昌市建安区职教中心建设项目可行性研究报告》以及新

乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局《关于许昌市建安区职教中心建设项目可行性研究报告的批复》（建安发改审批〔2022〕21号）：本项目为许昌市建安区职教中心建设项目，本项目规划总用地面积约222.87亩，规划总建筑面积为178,746.00平方米。建设内容主要为中等职业学校，包括综合办公楼、教研室、教学实训楼、学生宿舍、职工宿舍、图书馆、心理咨询室、校园卫生室、餐厅、体育馆、招生就业大厅、其他辅助用房、篮球场、道路工程、集中绿地及地面停车场等。

项目建设内容明细表如下：

序号	项目	单位	面积
1	综合办公楼	m^2	5,000.00
2	教研室	m^2	7,000.00
3	教学实训楼	m^2	90,000.00
4	学生宿舍楼	m^2	21,000.00
5	教工宿舍	m^2	4,800.00
6	图书馆	m^2	6,400.00
7	心理咨询室	m^2	120.00
8	校园卫生室	m^2	436.00
9	餐厅	m^2	4,120.00
10	体育馆	m^2	28,000.00
11	招生就业大厅	m^2	3,000.00
12	地面停车场	m^2	1,750.00
13	地下停车场	m^2	4,750.00
14	其他辅助用房	m^2	4,120.00
15	电气工程	项	1
16	给排水工程	项	1
17	消防工程	项	1
18	围墙	m	1,800.00
19	大门	座	1

序号	项目	单位	面积
20	室外道路、运动场及地面硬化工程	m^2	58,198.00
21	集中绿地	m^2	50,796.00

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设周期 2 年，预计开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2024 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 79,355.63 万元，其中：工程费用 65,451.09 万元，工程建设其他费 4,360.04 万元，预备费约 4,781.69 万元，流动资金 2,962.81 万元，建设期利息 1,800.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值(万元)				
		建筑工程费	设备购置费	设备安装费用	其它费用	合计
一	工程费用	59,771.09	3,976.00	1,704.00		65,451.09
1	主体工程	56,031.15				56,031.15
1.1	综合办公楼	1,600.00				1,600.00
1.2	教研室	1,890.00				1,890.00
1.3	教学实训楼	27,000.00				27,000.00
1.4	学生宿舍楼	5,040.00				5,040.00
1.5	教工宿舍	1,152.00				1,152.00
1.6	图书馆	2,208.00				2,208.00
1.7	心理咨询室	28.80				28.80
1.8	校园卫生室	98.10				98.10
1.9	餐厅	1,133.00				1,133.00
1.10	体育馆	13,440.00				13,440.00
1.11	招生就业大厅	1,050.00				1,050.00

序号	项目	估算价值(万元)				
		建筑工程费	设备购置费	设备安装费用	其它费用	合计
1.12	地面停车场	61.25				61.25
1.13	地下停车场	1,330.00				1,330.00
2	辅助工程	3,739.94	3,976.00	1,704.00		9,419.94
2.1	其他辅助用房	597.40				597.40
2.2	电气工程		1,680.00	720.00		2,400.00
2.3	给排水工程		1,295.00	555.00		1,850.00
2.4	消防工程		1,001.00	429.00		1,430.00
2.5	围墙	135.00				135.00
2.6	大门	42.50				42.50
2.7	室外道路、运动场及地面硬化工程	1,745.94				1,745.94
2.8	集中绿地	1,219.10				1,219.10
二	工程建设其他费用				4,360.04	4,360.04
1	建设单位管理费				663.61	663.61
2	前期工作咨询费				105.00	105.00
3	勘查费				261.80	261.80
4	设计费				1,570.83	1,570.83
5	工程监理费				597.71	597.71
6	环评咨询费				42.50	42.50
7	招标代理服务费				58.28	58.28
8	场地准备及临时设施费				981.77	981.77
9	设计文件审查费				78.54	78.54
三	预备费				4,781.69	4,781.69
1	基本预备费				4,781.69	4,781.69
四	建设期利息				1,800.00	1,800.00
五	流动资金				2,962.81	2,962.81
六	建设投资合计	59,771.09	3,976.00	1,704.00	13,904.54	79,355.63

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

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

资金来源	资金筹措	金额	占比
财政资金	财政预算资金	54,355.63	68.50%
	专项债券资金	25,000.00	31.50%
合计		79,355.63	100.00%

除专项债券和财政预算资金外，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。

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	资金来源	2022 年 6-12 月	2023 年度	2024 年 1-5 月	金额
财政资金	财政预算资金	10,000.00	30,000.00	14,355.63	54,355.63
	专项债券资金	8,400.00	16,600.00		25,000.00
合计		8,400.00	16,600.00	14,355.63	79,355.63

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。

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情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 25,000.00 万元。已于 2022 年使用债券资金 8,400.00 万元，2023 年计划申请使用 16,600.00 万元，本次申请使用专项债券 16,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%;第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%;第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，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		8,400.00		8,400.00	4.50%	378.00	378.00
第 2 年	8,400.00	16,600.00		25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 3 年	25,000.00			25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 4 年	25,000.00			25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 5 年	25,000.00			25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 6 年	25,000.00		84.00	24,916.00	4.50%	1,125.00	1,209.00
第 7 年	24,916.00		250.00	24,666.00	4.50%	1,121.22	1,371.22
第 8 年	24,666.00		250.00	24,416.00	4.50%	1,109.97	1,359.97
第 9 年	24,416.00		250.00	24,166.00	4.50%	1,098.72	1,348.72
第 10 年	24,166.00		250.00	23,916.00	4.50%	1,087.47	1,337.47
第 11 年	23,916.00		334.00	23,582.00	4.50%	1,076.22	1,410.22
第 12 年	23,582.00		500.00	23,082.00	4.50%	1,061.19	1,561.19
第 13 年	23,082.00		500.00	22,582.00	4.50%	1,038.69	1,538.69
第 14 年	22,582.00		500.00	22,082.00	4.50%	1,016.19	1,516.19
第 15 年	22,082.00		500.00	21,582.00	4.50%	993.69	1,493.69
第 16 年	21,582.00		500.00	21,082.00	4.50%	971.19	1,471.19
第 17 年	21,082.00		500.00	20,582.00	4.50%	948.69	1,448.69
第 18 年	20,582.00		500.00	20,082.00	4.50%	926.19	1,426.19

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 19 年	20,082.00		500.00	19,582.00	4.50%	903.69	1,403.69
第 20 年	19,582.00		500.00	19,082.00	4.50%	881.19	1,381.19
第 21 年	19,082.00		752.00	18,330.00	4.50%	858.69	1,610.69
第 22 年	18,330.00		1,250.00	17,080.00	4.50%	824.85	2,074.85
第 23 年	17,080.00		1,250.00	15,830.00	4.50%	768.60	2,018.60
第 24 年	15,830.00		1,250.00	14,580.00	4.50%	712.35	1,962.35
第 25 年	14,580.00		1,250.00	13,330.00	4.50%	656.10	1,906.10
第 26 年	13,330.00		1,670.00	11,660.00	4.50%	599.85	2,269.85
第 27 年	11,660.00		2,500.00	9,160.00	4.50%	524.70	3,024.70
第 28 年	9,160.00		2,500.00	6,660.00	4.50%	412.20	2,912.20
第 29 年	6,660.00		2,500.00	4,160.00	4.50%	299.70	2,799.70
第 30 年	4,160.00		2,500.00	1,660.00	4.50%	187.20	2,687.20
第 31 年	1,660.00		1,660.00		4.50%	74.70	1,734.70
合计		25,000.00	25,000.00			26,156.25	51,156.25

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、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%、2.10%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本费用按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 2 年。项目债券分 2 年申请，则项目运营期为债券存续期第 3 年至第 31 年（即第 2 年发行债券的第 30 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为许昌市建安区教育体育局。许昌市建安区教育体育局为许昌市建安区人民政府依法设立的机关单位，许昌市建安区教育体育局负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后许昌市建安区教育体育局根据项目施工进度向许昌市建安区财政局申请资金，审批通过后，由许昌市建安区财政局将对应金额的债券资金拨付至许昌市建安区教育体育局，许昌市建安区教育体育局支付至项目建设单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为培训收入、学费收入、住宿费收入、公用经费补助，本项目根据《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于进一步明确职业技能提升行动资金使用的通知》（豫人社办〔2019〕92 号）、《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于印发<河南省全面推行企业新型学徒制实施办法（试行）>的通知》（豫人社办〔2019〕17 号）、《人力资源社会保障部财政部关于全面推行企业新型学徒制的意见》（人社部发〔2018〕66 号）、《中

等职业学校免学费补助资金管理办法》的通知（财科教〔2016〕36 号）等文件确定培训收入、学费收入、住宿费收入和公用经费补助根据文件进行补助，收入来源归入专用账户。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

许昌市建安区职教中心是以培养技术技能型人才为主的中职学校，通过新校区建设，能够有力推动许昌市城乡发展新格局，更好地服务于许昌市新兴产业发展和传统产业转型升级，为许昌市产业发展培养大量高素质技术技能人才、提供技术服务与支撑、开展技术技能培训，切实推进产学研结合和产教融合。

项目投入运营后，收入主要为培训收入、学费收入、住宿费收入、公用经费补助。

（1）培训收入

①培训背景

根据《河南省职业技能提升行动方案（2019-2021）》，方案目标任务为 3 年开展各类职业技能培训 1,000.00 万人次以上，其中补贴性职业技能培训 500.00 万人次以上。

许昌市配套出台了《许昌市贯彻落实“人人持证、技能河南”建设工作领导小组工作机制》《许昌市贯彻落实“人人持证、技能河南”建设工作周例会制度》等，以周调度、月通报、季讲评、半年督导、

全年总结，推动建设工作落实落细落到位。制定2022年工作方针《2022年许昌市高质量推进“人人持证、技能河南”建设工作方案》，今年许昌市“人人持证、技能河南”建设的目标任务是：完成职业技能培训12万人次以上,补贴性职业技能培训5.5万人次，新增技能人才9万人，新培养高技能人才3万人；新备案各类技能等级认定机构220家（用人单位评价机构200家、院校评价机构15家、社会评价和专项能力考核5家）以上；发放职业培训券5万张，累计有效使用1万张以上。

②培训专业

许昌市建安区职教中心建设项目建成后，生源主要为在校全日制的学生、生产企业在职职工、职业技能证书考试人员、下岗职工、农村转移就业劳动力、已脱贫劳动力以及残疾人等等，主要培训方向为：先进制造业技能（坚持以工业为重，结合许昌市“633”现代工业体系和4个千亿级产业集群发展，根据企业需求精准开展订单式、定岗式培训）、现代农业技能（围绕农业现代化做好特色优势产业培训，聚焦特色农业开展短、平、快的农业种植养殖和农产品深加工、电商销售等培训）、现代服务业技能（培养与先进制造业相融合、与现代农业相配套、与居民需求相适应的现代服务业技能人才，加大批零住餐、养老托育、医疗照护、网约配送、文化旅游等从业人员培训，推进服务业提质增效）以及高危行业安全技能（加大化工、煤矿、非煤矿山、金属冶炼等行业企业安全技能培训，严格执行从业人员安全技能培训合格后上岗和特种作业、特种设备作业人员持证上岗制度）。

③人数

根据《许昌市贯彻落实“人人持证、技能河南”建设工作方案》，到2025年，许昌市将完成60万人次职业技能培训、45万人（含新增高技能人才15万人）取得相应证书。全市持证人员（含企业经营管理人才、专业技术人才、技能人才、农村实用人才、社会工作人才）总量在130万人以上，占从业人员的60%以上。从2021年12月28日至2022年3月25日，许昌市共完成各类职业技能培训62,083人次，新增技能人才27,473人，新增高技能人才10,924人。

本项目建成后一次性可以培训3,000人，每年共开设培训课程4次，每次培训时间为3个月，则每年培训能力可达到12,000人。

考虑到许昌市对于职业技能培训的重视，培养人员来自于在校全日制的学生、生产企业在职职工、职业技能证书考试人员、下岗职工、农村转移就业劳动力、已脱贫劳动力以及残疾人等，而且截至2020年年底，许昌市技能人才总量为53.66万人，仅占从业人员的25.22%，未来培训空间巨大，基于谨慎性原则，本项目运营期第1年负荷率按照50%，随着许昌市大力发展职业技能培训与职业教育，负荷率每年上涨5%，增长到90%后不再增长。

④收费标准

根据《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于进一步明确职业技能提升行动资金使用的通知》（豫人社办〔2019〕92号）、《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于印发<河南省全面推行企业新型学徒制实施办法（试行）>的通知》（豫人社办〔2019〕

17 号）、《人力资源社会保障部财政部关于全面推行企业新型学徒制的意见》（人社部发〔2018〕66 号），职业技能提升培训补贴标准为初级 1,200.00 元/人，中级 1,600.00 元/人，高级 2,000.00 元/人，技师 4,000.00 元/人，高级技师 5,000.00 元/人，企业新型学徒中级 5,000.00 元/人，高级 6,000.00 元/人等。

本项目综合考虑，培训费暂按 3,200.00 元/人，运营期内收费标准不考虑增长。

（2）学费收入

①收费标准

根据财政部、教育部人力资源社会保障部关于印发《中等职业学校免学费补助资金管理办法》的通知（财科教〔2016〕36 号）规定，中等职业学校免学费补助资金由中央和地方财政共同承担，省级财政统筹落实，省和省以下各级财政根据各省（区、市）人民政府及其价格主管部门批准的公办中等职业学校学费标准予以补助。中央财政统一按每生每年平均 2,000.00 元测算标准和一定比例与地方财政分担。参考许昌市其他中等职业学校补助情况，本项目学校补贴标准为 2,000.00 元/生/年。

②招生人数

项目建成后，全日制学生规模为 2,000 人，假设运营期第一年招生 600 人，以后每年招生增加 700 人，最后稳定至 2,000 人。

（3）住宿费收入

项目建成后采用封闭式管理，全寄宿制学校，学生公寓住宿收费，

根据《关于我省普通中等专业学校（含中师）并轨生学费标准及有关问题的通知》（豫教财字[1998]61 号、豫价费字[1998]51 号）的规定，中专生（含中师）住宿费标准为 300.00 元/生/年。

（4）公用经费收入

根据《河南省人民政府关于印发河南省职业教育改革实施方案的通知》（豫政〔2019〕23 号）：将人员经费、公用经费和项目经费全部纳入生均拨款改革范围，足额落实生均经费标准，公办中等职业学校生均财政拨款水平可适当高于当地普通高中以及《河南省人民政府办公厅关于新时代推进普通高中育人方式改革的实施方案》（豫政办〔2019〕66 号）：完善经费保障机制，自 2020 年春季学期起，调整全省公办普通高中生均公用经费基准定额标准，省辖市市区和济源示范区普通高中每生每年不低于 1,200.00 元。

本项目为公办中等职业学校，生均财政拨款可适当高于当地普通高中，普通高中每生每年不低于 1,200.00 元，则本项目每年进行公用经费补助，按照学生人数进行 1,200.00 元/人/年。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为外购燃料及动力、工资及福利费、其他费用、修理费用和税费：

（1）外购燃料动力费

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，项目运营用水为教职人员和学生用水、绿化用水共 120,477.5 立方米，按每立方米 4.00 元计算；项目运营年用电量 1,238.71 万度，按每度电 0.6 元计算。考虑到

职业中专学制包含一、三、五年，项目运营期 4 年招满全日制学生，且培训人数考虑负荷率，基于谨慎性原则，水电费用根据培训人数负荷率进行预测。

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 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.1%的平均增长率逐年递增。

（2）工资及福利费

项目按劳动人员 250 人，均为学校教职职工以及培训人员，其中学校教职职工 150 人，由财政承担工资及福利，培训人员 100 人，由职教中心承担工资及福利，每人工资及福利标准为 4.20 万元/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 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.1%的平均增长率逐年递增。

（3）其他费用

本项目其他费用主要为运营中不可预知的各种费用以及管理费费，按照的收入的 3%计入。

（4）修理费用

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，按项目折旧摊销费的 4%计取。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。考虑物价上涨因素，该成本按照 2.1%的平均增长率逐年递增。

（5）税费

本项目销项增值税税率 9%，6%，进项增值税税率 6%、9%和 13%，城市建设维护税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，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。

根据财税〔2004〕36 号文之附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》符合下列条件的学历教育免征增值税：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定，对政府举办的高等、中等和初等学校（不含下属单位）举办进修班、培训班取得的收入，收入全部归学校所有的，免征营业税和企业所得税。对政府举办的职业学校设立的主要为在校学生提供实习场所、并由学校出资自办、由学校负责经营管理、经营收入归学校所有的企业，对其从事营业税暂行条例“服务业”税目规定的服务项目（广告业、桑拿、按摩、氧吧等除外）取得的收入，免征营业税和企业所得税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。对财产所有人将财产赠给学校所立的书据，免征印花税。国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地房屋权属用于教学、科研的，免征契税。

本项目为公办职业中专项目，不缴纳增值税、税金及附加、企业所得税等相关税费。

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**112,877.00**	**2,130.00**	**2,567.00**	**3,004.00**	**3,196.00**	**3,388.00**	**3,580.00**	**3,772.00**	**3,964.00**	**4,156.00**
1	培训收入	93,312.00	1,920.00	2,112.00	2,304.00	2,496.00	2,688.00	2,880.00	3,072.00	3,264.00	3,456.00
	收费标准（元/人）		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	年培训人数		12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	负荷率		50.00%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
2	学费收入	11,180.00	120.00	260.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	学生规模（人/年）		600	1,300	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	收费保准（元/人/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3	住宿费收入	1,677.00	18.00	39.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	学生规模（人/年）		600	1,300	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	收费标准（元/人/年）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	公用经费补助	6,708.00	72.00	156.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	学生规模（人/年）		600	1,300	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	补贴标准（元/人/年）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

序号	项目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
二	**付现成本**	**43,325.87**	**985.42**	**1,049.14**	**1,113.10**	**1,169.94**	**1,227.03**	**1,284.35**	**1,341.94**	**1,399.78**	**1,457.88**
1	外购燃料及动力	19,231.31	395.71	435.28	474.85	514.42	553.99	593.56	633.13	672.70	712.27
1.1	水费	1,170.99	24.10	26.51	28.91	31.32	33.73	36.14	38.55	40.96	43.37
1.2	电费	18,060.32	371.61	408.77	445.94	483.10	520.26	557.42	594.58	631.74	668.90
2	工资及福利费	16,541.06	420.00	428.82	437.83	447.02	456.41	465.99	475.78	485.77	495.97
3	其他费用	3,386.31	63.90	77.01	90.12	95.88	101.64	107.40	113.16	118.92	124.68
4	修理费用	4,167.19	105.81	108.03	110.30	112.62	114.99	117.40	119.87	122.39	124.96
三	**项目收益**	**69,551.13**	**1,144.58**	**1,517.86**	**1,890.90**	**2,026.06**	**2,160.97**	**2,295.65**	**2,430.06**	**2,564.22**	**2,698.12**

（续表）

序号	项目	运营期									
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**
1	培训收入	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00
	收费标准（元/人）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	年培训人数	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	学费收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

序号	项目	运营期									
		第 12 年	**第 13 年**	**第 14 年**	**第 15 年**	**第 16 年**	**第 17 年**	**第 18 年**	**第 19 年**	**第 20 年**	**第 21 年**
	收费保准（元/人/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3	住宿费收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	收费标准（元/人/年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	公用经费补助	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	补贴标准（元/人/年）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	**付现成本**	**1,470.92**	**1,484.23**	**1,497.83**	**1,511.71**	**1,525.88**	**1,540.35**	**1,555.12**	**1,570.20**	**1,585.60**	**1,601.32**
1	外购燃料及动力	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27
1.1	水费	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37
1.2	电费	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90
2	工资及福利费	506.39	517.02	527.88	538.97	550.29	561.85	573.65	585.70	598.00	610.56
3	其他费用	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68
4	修理费用	127.58	130.26	133.00	135.79	138.64	141.55	144.52	147.55	150.65	153.81
三	**项目收益**	**2,685.08**	**2,671.77**	**2,658.17**	**2,644.29**	**2,630.12**	**2,615.65**	**2,600.88**	**2,585.80**	**2,570.40**	**2,554.68**

（续表）

序号	项目	运营期									
		第 22 年	**第 23 年**	**第 24 年**	**第 25 年**	**第 26 年**	**第 27 年**	**第 28 年**	**第 29 年**	**第 30 年**	**第 31 年**

序号	项目	运营期									
		第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**营业收入**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**	**4,156.00**
1	培训收入	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00
	收费标准（元/人）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	年培训人数	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	学费收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	收费保准（元/人/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3	住宿费收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	收费标准（元/人/年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	公用经费补助	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	学生规模（人/年）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	补贴标准（元/人/年）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二	**付现成本**	**1,617.37**	**1,633.76**	**1,650.50**	**1,667.59**	**1,685.03**	**1,702.84**	**1,721.02**	**1,739.59**	**1,758.54**	**1,777.89**
1	外购燃料及动力	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27	712.27
1.1	水费	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37	43.37
1.2	电费	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90	668.90

序号	项目	运营期									
		第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
2	工资及福利费	623.38	636.47	649.84	663.49	677.42	691.65	706.17	721.00	736.14	751.60
3	其他费用	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68	124.68
4	修理费用	157.04	160.34	163.71	167.15	170.66	174.24	177.90	181.64	185.45	189.34
三	**项目收益**	**2,538.63**	**2,522.24**	**2,505.50**	**2,488.41**	**2,470.97**	**2,453.16**	**2,434.98**	**2,416.41**	**2,397.46**	**2,378.11**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	112,877.00			2,130.00	2,567.00	3,004.00	3,196.00	3,388.00	3,580.00
经营活动支出（含税费）	43,325.87			985.42	1,049.14	1,113.10	1,169.94	1,227.03	1,284.35
经营活动产生的现金净额	69,551.13			1,144.58	1,517.86	1,890.90	2,026.06	2,160.97	2,295.65
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	69,355.63	31,400.00	37,955.63						
投资活动产生的现金净额	-69,355.63	-31,400.00	-37,955.63						
三、融资活动产生的现金									

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
财政资金	44,355.63	23,000.00	21,355.63						
债券资金	25,000.00	8,400.00	16,600.00						
银行借款									
偿还债券本金	25,000.00						84.00	250.00	250.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	24,653.25			1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,121.22	1,109.97
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	19,702.38	31,400.00	37,955.63	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,209.00	-1,371.22	-1,359.97
四、净现金流量	19,897.88	-	-	19.58	392.86	765.90	817.06	789.75	935.68
五、累计现金流量	19,897.88	-	-	19.58	412.44	1,178.34	1,995.40	2,785.15	3,720.83

（续表）

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,772.00	3,964.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00
经营活动支出（含税费）	1,341.94	1,399.78	1,457.88	1,470.92	1,484.23	1,497.83	1,511.71	1,525.88	1,540.35
经营活动产生的现金净额	2,430.06	2,564.22	2,698.12	2,685.08	2,671.77	2,658.17	2,644.29	2,630.12	2,615.65
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	250.00	250.00	334.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1,098.72	1,087.47	1,076.22	1,061.19	1,038.69	1,016.19	993.69	971.19	948.69
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,348.72	-1,337.47	-1,410.22	-1,561.19	-1,538.69	-1,516.19	-1,493.69	-1,471.19	-1,448.69
四、净现金流量	1,081.34	1,226.75	1,287.90	1,123.89	1,133.08	1,141.98	1,150.60	1,158.93	1,166.96
五、累计现金流量	4,802.17	6,028.92	7,316.82	8,440.71	9,573.79	10,715.77	11,866.37	13,025.30	14,192.26

（续表）

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00
经营活动支出（含税费）	1,555.12	1,570.20	1,585.60	1,601.32	1,617.37	1,633.76	1,650.50	1,667.59
经营活动产生的现金净额	2,600.88	2,585.80	2,570.40	2,554.68	2,538.63	2,522.24	2,505.50	2,488.41
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	500.00	500.00	500.00	752.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	926.19	903.69	881.19	858.69	824.85	768.60	712.35	656.10
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,426.19	-1,403.69	-1,381.19	-1,610.69	-2,074.85	-2,018.60	-1,962.35	-1,906.10
四、净现金流量	1,174.69	1,182.11	1,189.21	943.99	463.78	503.64	543.15	582.31
五、累计现金流量	15,366.95	16,549.06	17,738.27	18,682.26	19,146.04	19,649.68	20,192.83	20,775.14

（续表）

年度	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00	4,156.00
经营活动支出（含税费）	1,685.03	1,702.84	1,721.02	1,739.59	1,758.54	1,777.89
经营活动产生的现金净额	2,470.97	2,453.16	2,434.98	2,416.41	2,397.46	2,378.11
二、投资活动产生的现金						

年度	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
建设成本支出（含建设期利息）						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
银行借款						
偿还债券本金	1,670.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	1,660.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	599.85	524.70	412.20	299.70	187.20	74.70
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-2,269.85	-3,024.70	-2,912.20	-2,799.70	-2,687.20	-1,734.70
四、净现金流量	201.12	-571.54	-477.22	-383.29	-289.74	643.41
五、累计现金流量	20,976.26	20,404.72	19,927.50	19,544.21	19,254.47	19,897.88

（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 69,551.13 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		378.00	378.00	
第 2 年		1,125.00	1,125.00	
第 3 年		1,125.00	1,125.00	1,144.58
第 4 年		1,125.00	1,125.00	1,517.86
第 5 年		1,125.00	1,125.00	1,890.90
第 6 年	84.00	1,125.00	1,209.00	2,026.06
第 7 年	250.00	1,121.22	1,371.22	2,160.97
第 8 年	250.00	1,109.97	1,359.97	2,295.65
第 9 年	250.00	1,098.72	1,348.72	2,430.06
第 10 年	250.00	1,087.47	1,337.47	2,564.22
第 11 年	334.00	1,076.22	1,410.22	2,698.12
第 12 年	500.00	1,061.19	1,561.19	2,685.08
第 13 年	500.00	1,038.69	1,538.69	2,671.77
第 14 年	500.00	1,016.19	1,516.19	2,658.17
第 15 年	500.00	993.69	1,493.69	2,644.29
第 16 年	500.00	971.19	1,471.19	2,630.12
第 17 年	500.00	948.69	1,448.69	2,615.65
第 18 年	500.00	926.19	1,426.19	2,600.88
第 19 年	500.00	903.69	1,403.69	2,585.80
第 20 年	500.00	881.19	1,381.19	2,570.40
第 21 年	752.00	858.69	1,610.69	2,554.68
第 22 年	1,250.00	824.85	2,074.85	2,538.63
第 23 年	1,250.00	768.60	2,018.60	2,522.24

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	1,250.00	712.35	1,962.35	2,505.50
第 25 年	1,250.00	656.10	1,906.10	2,488.41
第 26 年	1,670.00	599.85	2,269.85	2,470.97
第 27 年	2,500.00	524.70	3,024.70	2,453.16
第 28 年	2,500.00	412.20	2,912.20	2,434.98
第 29 年	2,500.00	299.70	2,799.70	2,416.41
第 30 年	2,500.00	187.20	2,687.20	2,397.46
第 31 年	1,660.00	74.70	1,734.70	2,378.11
合计	25,000.00	26,156.25	51,156.25	69,551.13
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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为许昌市建安区职教中心建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 082901 号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场 B 座

电话：0371-53691600　　传真：0371-53691600

目　录

摘要..... 1
正文..... 2
一、项目概况..... 2
二、审批情况..... 2
三、投资估算及建设资金情况..... 3
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况..... 5
五、项目收益预测编制说明..... 14
六、评价结论..... 14
七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章..... 15
附件目录..... 16

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 082901 号

摘要

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳市中医医院的委托，对濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 3.09 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2022〕第 082901 号

正文

河南省中评资产评估有限公司接受濮阳市中医医院的委托，对濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目地点位于濮阳市胜利东路 135 号，濮阳市中医医院院内。该项目总建筑面积约 30000 平方米，主要改造部分病房为科研用房，改造提升水电管线、照明系统、卫生洁具、空调系统、消防等设施设备，配套建设供水、供电、污水管网改造、路面修整等相关基础设施。

该项目建设期为 12 个月，计划于 2022 年 10 月开工，2023 年 9 月完工。

（二）项目主体及运作模式

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位及项目运营单位为濮阳市中医医院。濮阳市中医医院通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，濮阳市中医医院根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。该项目由濮阳市中医医院的事业收入上缴濮阳市财政局作为地方政府专项债还本付息来源。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。

二、审批情况

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目已获得相关部门的批准，项目手续办理情况具体如下：

（一）濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目可行性研究报告的批复》（濮发改社会〔2021〕336 号）。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据濮阳市工程咨询公司编制的《濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目可行性研究报告》，该项目计划投资总额为 6,292.00 万元，其中工程费用 5,427.80 万元，工程建设其他费用 345.45 万元，基本预备费用 518.75 万元。项目投资估算明细见下表：

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	建筑工程费（万元）	合计（万元）
一	**第一部分：工程费用**		**5,427.80**
1	建安工程费		
1.1	窗（断桥铝中空玻璃）	338.25	338.25
1.2	门（医用门，产地南京，1600 元/㎡)	702.00	702.00
1.3	吊顶（走廊铝方通，病房石膏板吊顶）	410.52	410.52
1.4	地面（其他塑胶地板）	427.99	427.99
1.5	地面（办公室地砖面层）	30.08	30.08
1.6	外墙(不拆原装饰层,直接干挂保温装饰一体板）	363.28	363.28
1.7	内墙（原墙面板铲除，乳胶漆）	41.13	41.13
1.8	内墙（原墙面板铲除，内墙砖）	45.38	45.38
1.9	内墙(原墙面板铲除,病房及走廊用喷塑金属板）	845.48	845.48
1.10	中央空调	881.25	881.25
1.11	强电	235.00	235.00
1.12	弱电	440.63	440.63
1.13	护士站	187.50	187.50
1.14	楼梯间	83.13	83.13
1.15	窗帘	37.05	37.05
1.16	电梯前厅	50.70	50.70
1.17	拆除部分	73.44	73.44
1.18	消防	235.00	235.00
二	**第二部分：工程建设其他费用**		**345.45**
1	建设单位管理费		39.00
2	施工监理费		93.46
3	前期工作咨询费		17.50
4	环境影响评价费		8.00
5	勘察费设计费		125.00
6	造价咨询服务费		28.56
7	施工图审查费		11.25
8	工程保险费		22.68

三	预备费		518.75
四	总投资		6,292.00

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目计划投资总额为6,292.00万元，项目资金筹措方式为地方财政拨款和拟申请使用专项债券资金，其中地方财政拨款1,292.00万元，占总投资的20.53%；拟申请使用专项债券资金5,000.00万元，占总投资的79.47%。濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目计划通过地方财政拨款1,292.00万元缴纳项目资本金，占项目计划投资总额的20.53%。本项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目拟于2022年度使用财政安排资金292.00万元,专项债券资金1,500.00万元;拟于2023年度使用财政安排资金1,000.00万元,专项债券资金3,500.00万元。

具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额		合计
			2022年度	2023年度	
（一）财政安排资金	1,292.00	20.53%	292.00	1,000.00	1,292.00
（二）地方政府专项债券	5,000.00	79.47%	1,500.00	3,500.00	5,000.00
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金					
（五）其他资金					
项目总投资	**6,292.00**	**100%**	**1,792.00**	**4,500.00**	**6,292.00**

3.债券资金使用合规性

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目的建设依据所在地区医疗事业发展的需要，有利于合理配置医疗资源和各种经营要素，促进人民身心健康。该项目拟申请使用专项债券资金5,000.00万元用于濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目的建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于PPP项目。不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

1.本项目拟申请使用专项债券资金应付本息情况

濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目拟申请使用专项债券资金 5,000.00 万元，拟申请债券期限为 30 年，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，从第 6 年开始还本，其中第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还 2%，第 21-25 年每年偿还 5%，第 26-30 年每年偿还 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券 5,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2022 年	1,500.00			1,500.00	4.50%		
2023 年	3,500.00	1,500.00		5,000.00	4.50%	67.50	67.50
2024 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2025 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2027 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2028 年		5,000.00	15.00	4,985.00	4.50%	225.00	240.00
2029 年		4,985.00	50.00	4,935.00	4.50%	224.33	274.33
2030 年		4,935.00	50.00	4,885.00	4.50%	222.08	272.08
2031 年		4,885.00	50.00	4,835.00	4.50%	219.83	269.83
2032 年		4,835.00	50.00	4,785.00	4.50%	217.58	267.58
2033 年		4,785.00	65.00	4,720.00	4.50%	215.33	280.33
2034 年		4,720.00	100.00	4,620.00	4.50%	212.40	312.40
2035 年		4,620.00	100.00	4,520.00	4.50%	207.90	307.90
2036 年		4,520.00	100.00	4,420.00	4.50%	203.40	303.40
2037 年		4,420.00	100.00	4,320.00	4.50%	198.90	298.90
2038 年		4,320.00	100.00	4,220.00	4.50%	194.40	294.40
2039 年		4,220.00	100.00	4,120.00	4.50%	189.90	289.90
2040 年		4,120.00	100.00	4,020.00	4.50%	185.40	285.40
2041 年		4,020.00	100.00	3,920.00	4.50%	180.90	280.90
2042 年		3,920.00	100.00	3,820.00	4.50%	176.40	276.40
2043 年		3,820.00	145.00	3,675.00	4.50%	171.90	316.90
2044 年		3,675.00	250.00	3,425.00	4.50%	165.38	415.38
2045 年		3,425.00	250.00	3,175.00	4.50%	154.13	404.13
2046 年		3,175.00	250.00	2,925.00	4.50%	142.88	392.88
2047 年		2,925.00	250.00	2,675.00	4.50%	131.63	381.63
2048 年		2,675.00	325.00	2,350.00	4.50%	120.38	445.38
2049 年		2,350.00	500.00	1,850.00	4.50%	105.75	605.75

2050 年		1,850.00	500.00	1,350.00	4.50%	83.25	583.25
2051 年		1,350.00	500.00	850.00	4.50%	60.75	560.75
2052 年		850.00	500.00	350.00	4.50%	38.25	538.25
2053 年		350.00	350.00		4.50%	15.75	365.75
合计	5,000.00		5,000.00			5,231.25	10,231.25

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2. 债券存续期项目单位其他专项债券项目应付本息情况

根据项目单位提供的债务还本付息明细表，债券存续期项目单位濮阳市中医医院其他专项债券项目共计 5 项，债务本金及利息共计 21,167.66 万元，债券存续期项目单位其他专项债券应付本息情况如下表：

债券存续期项目单位其他专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	专项债券金额	年利率	债券存续期应付本息合计
1	濮阳市中医医院治未病康复综合楼项目专项债	2,000.00	3.99%	4,314.20
		2,000.00	3.86%	3,872.10
		1,100.00	3.53%	2,041.63
2	濮阳市中医医院华龙区分院(濮阳市骨科医院）专项债	3,800.00	3.45%	6,979.18
		2,200.00	3.30%	1,760.55
3	合计	**11,100.00**		**21,167.66**

（二）项目可产生的净收益

项目医疗收入可产生的净收益主要为医院运营收入扣除运营成本后的余额。结合项目的建设期、医院的发展情况、濮阳市人口增长情况以及收费政策等，以预测期间的经济增长常态化为前提，各收入费用预测方法如下：

1. 运营收入

根据濮阳市中医医院 2019 年度、2020 年度及 2021 年度历史财务数据：

（1）日均门诊次数和开放床日预测方法：

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	平均值	平均年增长率
1	日均门诊次数（次）	1706	1731	2136	1858	12.43%
2	开放床日（日）	282457	342728	390537	338574	17.64%

项目建设期：项目建设期保守预测日均门诊次数按近三年平均数 1858 次计算，开放床日按近三年平均数 338574 日计算。

项目建成后：根据近三年日均门诊次数平均增长率，保守预测项目建成后日均门诊次数按 5%的增长率进行增长，保守预测项目建成后第五年及预测期以后年度日均门诊次数增长至 2259 人次后保持不变。结合近三年开放床日平均增长率，保守预测项目

建成后开放床日按 5%的增长率进行增长，考虑到床位满负荷运营状态下开放床日为469390 日，保守预测项目建成后第三年及预测期以后年度开放床日增长至 373278 日后保持不变。

（2）次均门诊费用和日均住院费用预测方法：

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	平均费用
1	次均门诊费用（元/次）	247.21	269.41	254.02	256.88
2	日均住院费用（元/日）	952.18	938.07	975.42	955.22

经查询我国 2019 年、2020 年及 2021 年全年居民消费价格指数(CPI)分别为 2.90%、2.50%及 0.90%，近三年平均全年居民消费价格指数（CPI）为 2.10%。保守预测 2022 年-2024 年次均门诊费用和日均住院费用分别以 2019 年-2021 年平均费用为基数进行测算，以后年度每三年递增 2.10%。

债券存续期内可形成运营收入 1,983,639.02 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	**运营收入**	**49,523.46**	**49,523.46**	**52,000.58**	**55,751.14**	**56,714.20**	**57,733.91**
1.1	门诊收入	17,182.19	17,182.19	18,042.22	19,346.08	20,309.14	21,328.85
1.1.1	日均门诊次数（次）	1858	1858	1951	2049	2151	2259
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	256.88	256.88	256.88	262.27	262.27	262.27
1.2	住院收入	32,341.27	32,341.27	33,958.36	36,405.06	36,405.06	36,405.06
1.2.1	开放床日（日）	338574	338,574	355503	373278	373278	373278
1.2.2	日均住院费用（元/日）	955.22	955.22	955.22	975.28	975.28	975.28

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**运营收入**	**58,946.47**	**58,946.47**	**58,946.47**	**60,184.03**	**60,184.03**	**60,184.03**
1.1	门诊收入	21,776.94	21,776.94	21,776.94	22,233.98	22,233.98	22,233.98
1.1.1	日均门诊次数（次）	2259	2259	2259	2259	2259	2259
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	267.78	267.78	267.78	273.40	273.40	273.40
1.2	住院收入	37,169.53	37,169.53	37,169.53	37,950.05	37,950.05	37,950.05
1.2.1	开放床日（日）	373278	373278	373278	373278	373278	373278
1.2.2	日均住院费用（元/日）	995.76	995.76	995.76	1,016.67	1,016.67	1,016.67

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	**运营收入**	**61,447.78**	**61,447.78**	**61,447.78**	**62,738.09**	**62,738.09**	**62,738.09**
1.1	门诊收入	22,700.78	22,700.78	22,700.78	23,177.34	23,177.34	23,177.34
1.1.1	日均门诊次数（次）	2259	2259	2259	2259	2259	2259
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	279.14	279.14	279.14	285.00	285.00	285.00
1.2	住院收入	38,747.00	38,747.00	38,747.00	39,560.75	39,560.75	39,560.75
1.2.1	开放床日（日）	373278	373278	373278	373278	373278	373278
1.2.2	日均住院费用（元/日）	1,038.02	1,038.02	1,038.02	1,059.82	1,059.82	1,059.82

（续上表）

序号	项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**运营收入**	**64,056.14**	**64,056.14**	**64,056.14**	**65,401.11**	**65,401.11**	**65,401.11**
1.1	门诊收入	23,664.47	23,664.47	23,664.47	24,161.36	24,161.36	24,161.36
1.1.1	日均门诊次数（次）	2259	2259	2259	2259	2259	2259
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	290.99	290.99	290.99	297.10	297.10	297.10
1.2	住院收入	40,391.67	40,391.67	40,391.67	41,239.75	41,239.75	41,239.75
1.2.1	开放床日（日）	373278	373278	373278	373278	373278	373278
1.2.2	日均住院费用（元/日）	1,082.08	1,082.08	1,082.08	1,104.80	1,104.80	1,104.80

（续上表）

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	**运营收入**	**66,774.58**	**66,774.58**	**66,774.58**	**68,176.91**	**68,176.91**	**68,176.91**
1.1	门诊收入	24,668.82	24,668.82	24,668.82	25,186.86	25,186.86	25,186.86
1.1.1	日均门诊次数（次）	2259	2259	2259	2259	2259	2259
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	303.34	303.34	303.34	309.71	309.71	309.71
1.2	住院收入	42,105.76	42,105.76	42,105.76	42,990.05	42,990.05	42,990.05
1.2.1	开放床日（日）	373278	373278	373278	373278	373278	373278
1.2.2	日均住院费用（元/日）	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,151.69	1,151.69	1,151.69

（续上表）

序号	项目名称	2052 年	2053 年	合计
1	**运营收入**	**69,608.47**	**69,608.47**	**1,983,639.02**
1.1	门诊收入	25,715.46	25,715.46	**727,533.24**
1.1.1	日均门诊次数（次）	2259	2259	
1.1.2	次均门诊费用（元/次）	316.21	316.21	
1.2	住院收入	43,893.01	43,893.01	**1,256,105.78**
1.2.1	开放床日（日）	373278	373278	
1.2.2	日均住院费用（元/日）	1,175.88	1,175.88	

2. 运营支出

根据项目实施单位提供的历年财务资料、其他市场化融资和《濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目可行性研究报告》，以及对濮阳市中医医院关键业务指标的分析，结合医疗机构相关政策文件，考虑综合医疗业务成本费用，估算债券存续期内的各项医疗运营成本占收入的比重如下：

预测年度各成本费用占当年收入比例表

金额单位：人民币万元

成本费用类型	2019 年	费用占收入比例	2020 年	费用占收入比例	2021 年	费用占收入比例	各成本费用占当年收入平均比例	预测年度各成本费用占当年收入比例
一、收入	**42,429.50**		**49,401.12**		**58,063.72**			
二、费用	**40,872.69**	**96.33%**	**45,764.51**	**92.64%**	**55,126.82**	**94.94%**	**94.84%**	**94.84%**
1.人员经费	13,669.35	32.22%	15,562.34	31.50%	18,203.24	31.35%	31.69%	31.69%

2.计提专用基金	126.23	0.30%	139.80	0.28%	172.30	0.30%	0.29%	0.29%
3.商品和服务支出	26,612.61	62.72%	29,259.81	59.23%	36,296.60	62.51%	61.49%	61.49%
4.经营费用及资产处置费用					172.39	0.30%	0.30%	0.30%
5.其他费用	464.50	1.09%	802.56	1.62%	282.29	0.4862%	1.07%	1.07%

具体各费用明细预测方法如下：

（1）人员经费：根据 2019 年度、2020 年度及 2021 年度历史财务数据，预测债券存续期人员经费按当年总收入的 31.69%的比例进行测算。

（2）计提专用基金：根据 2019 年度、2020 年度及 2021 年度历史财务数据，预测债券存续期计提专用基金按当年总收入的 0.29%的比例进行测算。

（3）商品和服务支出：根据 2019 年度、2020 年度及 2021 年度历史财务数据，预测债券存续期商品和服务支出按当年总收入的 61.49%的比例进行测算。

（4）经营费用及资产处置费用：根据 2021 年度历史财务数据，预测债券存续期经营费用及资产处置费用按当年总收入的 0.3%的比例进行测算。

（5）其他费用：根据 2019 年度、2020 年度及 2021 年度历史财务数据，预测债券存续期其他费用按当年总收入的 1.07%的比例进行测算。

（6）债券存续期其他市场化融资还本付息金额：

债券存续期项目单位其他市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

序号	存量融资贷款	本金	年利率	债券存续期应付本金利息合计	备注
1	中国建设银行濮阳分行	2,000.00	3.85%	2,464.00	本金循环使用每年仅还利息
		1,000.00	3.85%	1,222.82	本金循环使用每年仅还利息
		1,000.00	3.70%	1,036.90	本金循环使用每年仅还利息
2	中国邮政储蓄银行	770.00	3.70%	902.39	本金循环使用每年仅还利息
		230.00	3.80%	276.83	本金循环使用每年仅还利息
		720.00	3.80%	861.95	本金循环使用每年仅还利息
		2,000.00	海王信用证对方承担利息		
3	中原银行	1,000.00	海王信用证对方承担利息		

序号	存量融资贷款	本金	年利率	债券存续期应付本金利息合计	备注
	中原银行	2,000.00	海王信用证对方承担利息		
	中原银行	1,000.00	3.70%	1,160.68	本金循环使用每年仅还利息
4	工银金融租赁有限公司融资租赁	1,000.00		1,031.98	每季度还本金 250 万元及利息
其他市场化融资应付本息合计		12,720.00		9,086.81	

根据项目单位提供的债务还本付息明细表，债券存续期项目单位濮阳市中医医院其他需还本付息债务共计 11 项，其中流动资金贷款 7 项，因该医院为当地优质客户，经核实项目单位以往年度流动资金贷款到期续贷情况正常，故债券存续期内假设流动资金贷款循环使用，仅考虑每年支付利息支出。融资租赁 1 项每季度偿还本金 250.00 万元及利息，债券存续期应付本金利息合计 9,086.81 万元。

（7）税费：《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，医疗机构提供的医疗服务免征增值税；根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》(财税〔2000〕42 号)第一条第一款规定，对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。故医院医疗收入成本中未考虑税费支出。

债券存续期内运营支出共 1,886,542.46 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	**运营支出**	**47,310.47**	**47,639.60**	**49,721.23**	**53,017.62**	**53,930.94**	**54,897.99**
1.1	人员经费	15,693.83	15,693.83	16,478.82	17,667.36	17,972.55	18,295.70
1.2	计提专用基金	144.81	144.81	152.06	163.02	165.84	168.82
1.3	商品和服务支出	30,450.76	30,450.76	31,973.88	34,280.01	34,872.17	35,499.17
1.4	经营费用及资产处置费用	51.01	51.01	53.57	57.44	60.30	63.32
1.5	其他费用	529.16	529.16	555.63	595.70	605.99	616.89
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	440.90	770.03	507.27	254.09	254.09	254.09

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**运营支出**	**56,045.64**	**56,045.64**	**56,045.64**	**57,216.97**	**57,216.97**	**57,216.97**
1.1	人员经费	18,679.95	18,679.95	18,679.95	19,072.13	19,072.13	19,072.13

1.2	计提专用基金	172.37	172.37	172.37	175.99	175.99	175.99
1.3	商品和服务支出	36,244.74	36,244.74	36,244.74	37,005.68	37,005.68	37,005.68
1.4	经营费用及资产处置费用	64.65	64.65	64.65	66.01	66.01	66.01
1.5	其他费用	629.84	629.84	629.84	643.07	643.07	643.07
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	**运营支出**	**58,413.08**	**58,413.08**	**58,413.08**	**59,634.33**	**59,634.33**	**59,634.33**
1.1	人员经费	19,472.61	19,472.61	19,472.61	19,881.50	19,881.50	19,881.50
1.2	计提专用基金	179.68	179.68	179.68	183.46	183.46	183.46
1.3	商品和服务支出	37,782.73	37,782.73	37,782.73	38,576.11	38,576.11	38,576.11
1.4	经营费用及资产处置费用	67.40	67.40	67.40	68.81	68.81	68.81
1.5	其他费用	656.57	656.57	656.57	670.36	670.36	670.36
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09

（续上表）

序号	项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**运营支出**	**60,881.84**	**60,881.84**	**60,881.84**	**62,154.82**	**62,154.82**	**62,154.82**
1.1	人员经费	20,299.19	20,299.19	20,299.19	20,725.41	20,725.41	20,725.41
1.2	计提专用基金	187.31	187.31	187.31	191.24	191.24	191.24
1.3	商品和服务支出	39,386.55	39,386.55	39,386.55	40,213.54	40,213.54	40,213.54
1.4	经营费用及资产处置费用	70.26	70.26	70.26	71.73	71.73	71.73
1.5	其他费用	684.44	684.44	684.44	698.81	698.81	698.81
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09

（续上表）

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	**运营支出**	**63,454.79**	**63,454.79**	**63,454.79**	**64,782.06**	**64,782.06**	**64,782.06**
1.1	人员经费	21,160.66	21,160.66	21,160.66	21,605.05	21,605.05	21,605.05
1.2	计提专用基金	195.26	195.26	195.26	199.36	199.36	199.36
1.3	商品和服务支出	41,058.05	41,058.05	41,058.05	41,920.31	41,920.31	41,920.31
1.4	经营费用及资产处置费用	73.24	73.24	73.24	74.78	74.78	74.78
1.5	其他费用	713.49	713.49	713.49	728.47	728.47	728.47
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09	254.09

（续上表）

序号	项目名称	2052 年	2053 年	合计
1	**运营支出**	**66,137.01**	**66,137.01**	**1,886,542.46**
1.1	人员经费	22,058.71	22,058.71	**628,609.01**
1.2	计提专用基金	203.55	203.55	**5,800.47**
1.3	商品和服务支出	42,800.54	42,800.54	**1,219,690.96**
1.4	经营费用及资产处置费用	76.35	76.35	**2,159.99**
1.5	其他费用	743.77	743.77	**21,195.22**
1.6	其他存量市场化融资还本付息金额	254.09	254.09	**9,086.81**

3. 项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 97,096.56 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	运营收入	49,523.46	49,523.46	52,000.58	55,751.14	56,714.20	57,733.91
2	运营支出	47,310.47	47,639.60	49,721.23	53,017.62	53,930.94	54,897.99
3	**净收益**	**2,212.99**	**1,883.86**	**2,279.35**	**2,733.52**	**2,783.26**	**2,835.92**

（续上表）

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营收入	58,946.47	58,946.47	58,946.47	60,184.03	60,184.03	60,184.03
2	运营支出	56,045.64	56,045.64	56,045.64	57,216.97	57,216.97	57,216.97
3	**净收益**	**2,900.83**	**2,900.83**	**2,900.83**	**2,967.06**	**2,967.06**	**2,967.06**

（续上表）

序号	项目名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	运营收入	61,447.78	61,447.78	61,447.78	62,738.09	62,738.09	62,738.09
2	运营支出	58,413.08	58,413.08	58,413.08	59,634.33	59,634.33	59,634.33
3	**净收益**	**3,034.70**	**3,034.70**	**3,034.70**	**3,103.76**	**3,103.76**	**3,103.76**

（续上表）

序号	项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营收入	64,056.14	64,056.14	64,056.14	65,401.11	65,401.11	65,401.11
2	运营支出	60,881.84	60,881.84	60,881.84	62,154.82	62,154.82	62,154.82
3	**净收益**	**3,174.30**	**3,174.30**	**3,174.30**	**3,246.29**	**3,246.29**	**3,246.29**

（续上表）

序号	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	运营收入	66,774.58	66,774.58	66,774.58	68,176.91	68,176.91	68,176.91
2	运营支出	63,454.79	63,454.79	63,454.79	64,782.06	64,782.06	64,782.06
3	**净收益**	**3,319.79**	**3,319.79**	**3,319.79**	**3,394.85**	**3,394.85**	**3,394.85**

（续上表）

序号	项目名称	2052 年	2053 年	合计
1	运营收入	69,608.47	69,608.47	1,983,639.02
2	运营支出	66,137.01	66,137.01	1,886,542.46
3	**净收益**	**3,471.46**	**3,471.46**	**97,096.56**

根据上述测算，债券存续期该项目运营收入 1,983,639.02 万元，运营支出 1,886,542.46 万元，净收益 97,096.56 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 97,096.56 万元，项目实施单位专项债券项目应付本息合计 31,398.91 万元，项目产生净收益为应付债券本息和的 3.09 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2022 年				2,212.99
2023 年		67.50	67.50	1,883.86
2024 年		225.00	225.00	2,279.35
2025 年		225.00	225.00	2,733.52
2026 年		225.00	225.00	2,783.26
2027 年		225.00	225.00	2,835.92
2028 年	15.00	225.00	240.00	2,900.83
2029 年	50.00	224.33	274.33	2,900.83
2030 年	50.00	222.08	272.08	2,900.83
2031 年	50.00	219.83	269.83	2,967.06
2032 年	50.00	217.58	267.58	2,967.06
2033 年	65.00	215.33	280.33	2,967.06
2034 年	100.00	212.40	312.40	3,034.70
2035 年	100.00	207.90	307.90	3,034.70
2036 年	100.00	203.40	303.40	3,034.70
2037 年	100.00	198.90	298.90	3,103.76
2038 年	100.00	194.40	294.40	3,103.76
2039 年	100.00	189.90	289.90	3,103.76
2040 年	100.00	185.40	285.40	3,174.30
2041 年	100.00	180.90	280.90	3,174.30
2042 年	100.00	176.40	276.40	3,174.30
2043 年	145.00	171.90	316.90	3,246.29
2044 年	250.00	165.38	415.38	3,246.29
2045 年	250.00	154.13	404.13	3,246.29
2046 年	250.00	142.88	392.88	3,319.79
2047 年	250.00	131.63	381.63	3,319.79
2048 年	325.00	120.38	445.38	3,319.79
2049 年	500.00	105.75	605.75	3,394.85
2050 年	500.00	83.25	583.25	3,394.85
2051 年	500.00	60.75	560.75	3,394.85

2052 年	500.00	38.25	538.25	3,471.46
2053 年	350.00	15.75	365.75	3,471.46
合计	5,000.00	5,231.25	10,231.25	97,096.56
其他专项债券项目本息合计	21,167.66			
总专项债券项目本息合计	31,398.91			
项目收益本息覆盖率	3.09			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳市中医医院病房楼改造提升建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为3.09倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师： 

资产评估师： 

河南省中评资产评估有限公司

二〇二二年八月二十九日

附件目录

1.资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2.资产评估机构备案公告复印件；

3.资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码:91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码:914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:楚国恩；统一社会信用代码:9141010067805729 7F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型:有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

抄送：

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张聪聪

本人印鉴：资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2022-09-27

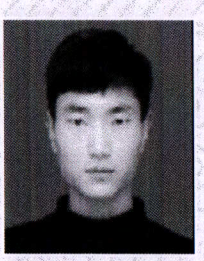
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：陈鑫

性别：男

登记编号：41210033

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2022-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈鑫

本人印鉴：资产评估师 陈鑫 41210033

打印日期：2022-09-27

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

本页由【试用版打印控件Lodop6.2.0.3】输出

（扫描二维码，查询评估师信息）

濮阳市光荣院建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090630 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月十五日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....1
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（三）投资估算与资金筹措方式.....3
四、应付债券本息情况.....6
五、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.....13
（六）现金流量分析.....17
（七）本息覆盖倍数.....22
六、总体评价结果.....23
七、使用限制.....23

濮阳市光荣院建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090630 号

我们接受委托，对濮阳市光荣院建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳市光荣院建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市退役军人事务局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市退役军人事务局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对濮阳市光荣院建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 5 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市退役军人事务局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市光荣院建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于茂名路路东，绿城路以南，苏北路以北。

2.建设规模与内容

根据河南省天隆工程管理咨询有限公司编制的《濮阳市光荣院建设项目可行性研究报告》以及濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳市光荣院建设项目可行性研究报告的批复》（濮发改社会〔2021〕314号），建设用地3,500.00㎡（约折合5.25亩），建筑面积8,500.00㎡。其中新增地上建筑面积7,000.00㎡，地下建筑面积1,500.00㎡；设置床位200张，床均建筑面积约35㎡；可供出租的功能用房可用于商业、办公、仓库。同时，完善服务用房，卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、行政办公用房、附属用房、配套建设消防等相关设施，完善院区道路、绿化、给排水、强弱电、电梯、暖通等公用配套设施。院区绿化率35%，容积率2.0，建筑密度33.33%。建筑四周留有消防安全通道，院区建筑外侧布置环形通道保障人车分流与消防安全。

同时，项目还将购置相关设备，完善配套信息化系统，完善院区公用配套工程，包括给排水、强弱电、电梯、暖通、建筑周边道路和绿化等，进而满足建筑业务功能正常使用需要。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期18个月，预计开工日期2022年7月，预计完工时间2023年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 3,297.00 万元，其中：工程建设费 1,647.50 万元，工程建设其他费用 187.45 万元，预备费 55.05 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	数量	单价（元/单位）	总价（万元）
一	**工程费用**			**2,901.00**
1	建设工程投资估算			2,901.00
二	**工程建设其他费用**			**250.94**
1	建设单位管理费	2,901.00	0.01	29.01
2	招标代理费	2,901.00	市场调节价	7.07
3	前期工程咨询费	2,901.00	市场调节价	4.38
4	工程监理费	2,901.00	市场调节价	60.65
5	环境影响评估咨询服务费	2,901.00	市场调节价	4.00
6	工程勘察费	2,901.00	15.00	4.35
7	工程设计费	2,901.00	市场调节价	82.43
8	工程造价咨询服务费	2,901.00	0.00	8.70
9	劳动安全卫生评价费	2,901.00	0.00	5.80
10	工程保险费	2,901.00	0.00	8.70
11	场地准备及临时设施费	2,901.00	0.01	14.50
12	地震安全性评价	7,000.00	0.50	0.35
13	城市基础设施配套费	7,000.00	30.00	21.00
三	**预备费**			**145.05**
1	基本预备费			145.05
2	涨价预备费			
四	**建设投资合计**			**3,297.00**

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	97.00	2.94%
2	专项债券资金	1,700.00	51.56%
3	中央预算资金	1,500.00	45.50%
合计		3,297.00	100.00%

除专项债券及财政资金外，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。

3.项目分年度投资计划

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

序号	资金来源	2022 年 7-12 月	2023 年 1-12 月	合计	占比
1	财政预算资金		97.00	97.00	2.94%
2	专项债券资金	1,000.00	700.00	1,700.00	51.56%
3	中央预算资金	1,500.00		1,500.00	45.50%
合计		2,500.00	797.00	3,297.00	100.00%
占比		75.83%	24.17%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额1,700.00万元。其中：2022年计划使用1,000.00万元；2023年计划使用700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%。，已兑付本金不再计息。本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第2年	1,000.00	700.00		1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第3年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第4年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第5年	1,700.00			1,700.00	4.50%	76.50	76.50
第6年	1,700.00		10.00	1,690.00	4.50%	76.50	86.50
第7年	1,690.00		17.00	1,673.00	4.50%	76.05	93.05
第8年	1,673.00		17.00	1,656.00	4.50%	75.29	92.29
第9年	1,656.00		17.00	1,639.00	4.50%	74.52	91.52
第10年	1,639.00		17.00	1,622.00	4.50%	73.76	90.76
第11年	1,622.00		27.00	1,595.00	4.50%	72.99	99.99
第12年	1,595.00		34.00	1,561.00	4.50%	71.78	105.78
第13年	1,561.00		34.00	1,527.00	4.50%	70.25	104.25
第14年	1,527.00		34.00	1,493.00	4.50%	68.72	102.72
第15年	1,493.00		34.00	1,459.00	4.50%	67.19	101.19
第16年	1,459.00		34.00	1,425.00	4.50%	65.66	99.66
第17年	1,425.00		34.00	1,391.00	4.50%	64.13	98.13
第18年	1,391.00		34.00	1,357.00	4.50%	62.60	96.60
第19年	1,357.00		34.00	1,323.00	4.50%	61.07	95.07
第20年	1,323.00		34.00	1,289.00	4.50%	59.54	93.54
第21年	1,289.00		64.00	1,225.00	4.50%	58.01	122.01
第22年	1,225.00		85.00	1,140.00	4.50%	55.13	140.13

年度	期初本金余额	本期增加	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 23 年	1,140.00		85.00	1,055.00	4.50%	51.30	136.30
第 24 年	1,055.00		85.00	970.00	4.50%	47.48	132.48
第 25 年	970.00		85.00	885.00	4.50%	43.65	128.65
第 26 年	885.00		135.00	750.00	4.50%	39.83	174.83
第 27 年	750.00		170.00	580.00	4.50%	33.75	203.75
第 28 年	580.00		170.00	410.00	4.50%	26.10	196.10
第 29 年	410.00		170.00	240.00	4.50%	18.45	188.45
第 30 年	240.00		170.00	70.00	4.50%	10.80	180.80
第 31 年	70.00		70.00	0.00	4.50%	3.15	73.15
合计		1,700.00	1,700.00			1,778.63	3,478.63

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设18个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期29年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市退役军人事务局，项目资产登记单位为濮阳市退役军人事务局，并负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，濮阳市退役军人事务局根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至濮阳市退役军人事务局，再由濮阳市退役军人事务局支付至项目施工单位。

项目运营期内，濮阳市退役军人事务局负责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。

本项目不存在应由项目单位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

项目投入运营后，其收入主要是床位收入和功能用房出租收入，其中床位收入包括自理床位收入、半自理床位收入、不能自理床位收入。

1.床位收入

（1）床位数量

本项目共设计床位200张。

考虑项目公益性，设计退役军人床位110张；

社会化运营床位为90张：自理床位15张、半自理床位25张、不能自理床位50张。

（2）床位价格

经调查，濮阳市华龙区现有 2 家养老服务机构价格：

名称	地理位置	床位数（张）	收费标准（元/月）	平均收费标准（元/月）
濮阳市华龙区惠民老年养护院	华龙区京开大道与戚邑街交叉口路西 100 米路北	50-100	2,500.00-5,600.00	4,050.00
濮阳广济益年养老院	濮阳市华龙区胜利路中医院西侧平安街 1 号	300-500	2,700.00-5,500.00	4,100.00
平均值				4,075.00

参考以上收费标准，本项目自理床位收费价格为 2,000.00 元/月；半自理床位收费价格为 2,500.00 元/月；不能自理床位收费价格为 3,500.00 元/月。考虑物价上涨因素，床位价格按每三年上涨 5%计算。自理床位收费价格增长至 2,500.00 元/月不再增长；半自理床位收费价格增长至 3,100.00 元/月不再增长；不能自理床位收费价格增长至 4,400.00 元/月不再增长。

（3）入住率

根据濮阳市第七次全国人口普查结果：濮阳市华龙区常住人口为 607,028 户，60 岁及以上常住人口占比为 14.13%，即共 85,773 人，其中 65 岁及以上人口为 9,195 人，占 60 岁及以上常住人口 10.72%。

濮阳华龙区养老院最多合计约 600 张床位，数量较少，无法满足当地养老需求。

基于以上因素且考虑到本项目为新建项目，运营期第一年入住率按 60%测算，之后每年增加 10%，增加至 90%不再增加。

2.功能用房出租收入

（1）数量

根据项目可行性研究报告，项目将建成入住服务用房 150.00 ㎡，生活用房 5,148.00 ㎡，卫生保健用房 500.00 ㎡，康复用房 260.00 ㎡，娱乐用房 300.00 ㎡，社会工作用房 450.00 ㎡，行政用房 390.00 ㎡，附

属用房 1,302.00 ㎡。合计共 8,500.00 ㎡。

将以上功能性用房除满足项目需求外的其他建筑面积以租赁方式承包给第三方公司进行运营，可供出租面积共计 1,450.00 平方米。

（2）价格

商业租赁价格参照濮阳市项目所在地周边商业用房招租价格：







参考以上商铺租赁信息，本项目功能用房出租价格为 30 元/㎡/月（每月按照 30 天计算，即每天每平米出租价格为 1 元），之后价格每 5 年上涨 5%，增长至 36.47 元/平方米/月；每年按照 12 个月计算。

（3）负荷率

参考养老机构床位收入的负荷率，本项目运营期第一年负荷率为60%，之后每年上涨10%，增长至90%后不再增长。

（四）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括外购燃料动力费、职工薪酬、维修费用、其他费用等，具体测算如下所示：

1.外购燃料动力费

外购燃料动力费用为院区所用水、电等能源价格均按照当地价格计算，年耗电量为60.53万kwh，年用水量2万吨。电单价为0.82元/kwh，水单价为3.95元/吨。考虑到物价上涨原因，水、电费用按每年增加2.10%进行测算。

2.职工薪酬

职工工资及福利预计本项目运营期需要运营维护人员23人。运营期内职工平均年收入按4万元/人/年计算。考虑到物价上涨原因，工资及福利费按每年增加2.10%进行测算。

3.维修费用

本项目维修费用按总投资的0.5%估算。考虑到固定资产的加速折旧，维修费用按每年增加5%进行测算。

4.其他费用

其他费用是指项目运营期内不可预见的付现成本，按每年营业收入的3%进行估算。

5.税费

财税〔2016〕36号附件3的规定：“下列项目免征增值税：一、养老机构提供的养老服务。养老机构，是指依照民政部《养老机构设立许可办法》（民政部令第48号）设立并依法办理登记的为老年人提

供集中居住和照料服务的各类养老机构；养老服务，是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第49号）的规定，为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。

（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	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、收入合计	**11,162.93**	**239.97**	**261.24**	**282.51**	**318.97**	**335.83**	**352.68**	**370.31**	**370.31**	**370.31**
1、养老收入	**9,611.12**	**208.65**	**224.70**	**240.75**	**269.64**	**286.50**	**303.35**	**318.51**	**318.51**	**318.51**
入住率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1 自理床位收入	**1,076.82**	**23.40**	**25.20**	**27.00**	**30.24**	**32.13**	**34.02**	**35.72**	**35.72**	**35.72**
数量		15	15	15	15	15	15	15	15	15
价格		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.2 半自理床位收入	**2,233.95**	**48.75**	**52.50**	**56.25**	**63.00**	**66.94**	**70.88**	**74.42**	**74.42**	**74.42**
数量		25	25	25	25	25	25	25	25	25
价格		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	2,625.00	2,756.25	2,756.25	2,756.25
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.3 不能自理床位收入	**6,300.35**	136.50	147.00	157.50	176.40	187.43	198.45	208.37	208.37	208.37
数量		50	50	50	50	50	50	50	50	50
价格		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,858.75	3,858.75	3,858.75
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
2、功能用房出租收入	**1,551.81**	31.32	36.54	41.76	49.33	49.33	49.33	51.80	51.80	51.80
面积		1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450
单价		30	30	30	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
负荷率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
二、支出合计	**6,616.88**	**161.82**	**165.66**	**169.60**	**173.78**	**177.87**	**182.05**	**186.33**	**190.55**	**194.88**
1.外购燃料动力费	**2,265.76**	57.53	58.74	59.97	61.23	62.52	63.83	65.17	66.54	67.94
水费	**311.25**	7.90	8.07	8.24	8.41	8.59	8.77	8.95	9.14	9.33
电费	**1,954.51**	49.63	50.67	51.73	52.82	53.93	55.06	56.22	57.40	58.61
2.职工薪酬	**3,622.94**	92.00	93.93	95.90	97.91	99.97	102.07	104.21	106.40	108.63
3.维修费用	**616.58**	9.89	10.38	10.90	11.45	12.02	12.62	13.25	13.91	14.61
4.其他	**111.60**	2.40	2.61	2.83	3.19	3.36	3.53	3.70	3.70	3.70
三、项目收益	**4,546.05**	**78.15**	**95.58**	**112.91**	**145.19**	**157.96**	**170.63**	**183.98**	**179.76**	**175.43**

续表：

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、收入合计	**388.83**	**388.83**	**388.83**	**408.27**	**408.27**	**408.31**	**418.99**	**419.03**	**419.07**	**419.11**
1、养老收入	**334.44**	**334.44**	**334.44**	**351.16**	**351.16**	**351.16**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**
入住率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1 自理床位收入	**37.51**	**37.51**	**37.51**	**39.38**	**39.38**	**39.38**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
价格	2,315.25	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.2 半自理床位收入	**78.14**	**78.14**	**78.14**	**82.05**	**82.05**	**82.05**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**
数量	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
价格	2,894.06	2,894.06	2,894.06	3,038.76	3,038.76	3,038.76	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.3 不能自理床位收入	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	237.60	237.60	237.60	237.60
数量	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
价格	4,051.69	4,051.69	4,051.69	4,254.27	4,254.27	4,254.27	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2、功能用房出租收入	54.39	54.39	54.39	57.11	57.11	57.15	57.19	57.23	57.27	57.31
面积	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450	1,451	1,452	1,453	1,454	1,455
单价	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二、支出合计	**199.51**	**204.07**	**208.74**	**213.73**	**218.65**	**223.70**	**228.98**	**234.30**	**239.75**	**245.35**
1.外购燃料动力费	69.37	70.83	72.31	73.83	75.38	76.97	78.58	80.23	81.91	83.63
水费	9.53	9.73	9.93	10.14	10.35	10.57	10.79	11.02	11.25	11.49

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
电费	59.84	61.10	62.38	63.69	65.03	66.40	67.79	69.21	70.66	72.14
2.职工薪酬	110.91	113.24	115.62	118.05	120.53	123.06	125.64	128.28	130.97	133.72
3.维修费用	15.34	16.11	16.92	17.77	18.66	19.59	20.57	21.60	22.68	23.81
4.其他	3.89	3.89	3.89	4.08	4.08	4.08	4.19	4.19	4.19	4.19
三、项目收益	**189.32**	**184.76**	**180.09**	**194.54**	**189.62**	**184.61**	**190.01**	**184.73**	**179.32**	**173.76**

续：

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、收入合计	**419.15**	**419.19**	**419.23**	**419.27**	**419.31**	**419.35**	**419.38**	**419.42**	**419.46**	**419.50**
1、养老收入	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**	**361.80**
入住率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1 自理床位收入	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**	**40.50**
数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
价格	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
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.2 半自理床位收入	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**	**83.70**
数量	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
价格	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.3 不能自理床位收入	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
数量	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
价格	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2、功能用房出租收入	57.35	57.39	57.43	57.47	57.51	57.55	57.58	57.62	57.66	57.70
面积	1,456	1,457	1,458	1,459	1,460	1,461	1,462	1,463	1,464	1,465
单价	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二、支出合计	**251.10**	**257.02**	**263.09**	**269.33**	**275.74**	**282.33**	**289.10**	**296.06**	**303.21**	**310.58**
1.外购燃料动力费	85.38	87.18	89.01	90.88	92.79	94.74	96.73	98.76	100.83	102.95
水费	11.73	11.98	12.23	12.49	12.75	13.02	13.29	13.57	13.85	14.14
电费	73.65	75.20	76.78	78.39	80.04	81.72	83.44	85.19	86.98	88.81
2.职工薪酬	136.53	139.40	142.33	145.32	148.37	151.49	154.67	157.92	161.24	164.63
3.维修费用	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	33.51	35.19	36.95	38.80
4.其他	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.20
三、项目收益	**168.05**	**162.17**	**156.14**	**149.94**	**143.57**	**137.02**	**130.28**	**123.36**	**116.25**	**108.92**

（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	建设期	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	11,162.93		239.97	261.24	282.51	318.97	335.83	352.68	370.31	370.31
经营活动支出（含税费）	6,616.88		161.82	165.66	169.60	173.78	177.87	182.05	186.33	190.55
经营活动产生的现金净额	4,546.05		78.15	95.58	112.91	145.19	157.96	170.63	183.98	179.76
二、投资活动产生的现金	-									
建设成本支出	3,297.00	3,297.00								
投资活动产生的现金净额	-3,297.00	-3,297.00								
三、融资活动产生的现金	-									
财政资金	97.00	97.00								
中央预算资金	1,500.00	1,500.00								
债券资金	1,700.00	1,700.00								
银行借款	-									
偿还债券本金	1,700.00					5.00	17.00	17.00	17.00	17.00
偿还银行借款本金	-									
支付债券利息	1,679.63		76.50	76.50	76.50	76.50	76.28	75.51	74.75	73.98
支付银行借款利息	-									
融资活动产生的现金净额	-3,398.23		-76.50	-76.50	-76.50	-93.28	-92.51	-91.75	-90.98	-95.22
四、净现金流量	1,147.82		1.65	19.08	36.41	51.92	65.45	78.89	93.00	84.55

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
五、累计现金流量	1,147.82		1.65	20.73	57.14	109.06	174.51	253.39	346.39	430.94

续表：

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	370.31	388.83	388.83	388.83	408.27	408.27	408.31	418.99	419.03	419.07
经营活动支出（含税费）	194.88	199.51	204.07	208.74	213.73	218.65	223.70	228.98	234.30	239.75
经营活动产生的现金净额	175.43	189.32	184.76	180.09	194.54	189.62	184.61	190.01	184.73	179.32
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
中央预算资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	22.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	73.22	72.23	70.70	69.17	67.64	66.11	64.58	63.05	61.52	59.99
支付银行借款利息										

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
融资活动产生的现金净额	-106.23	-104.70	-103.17	-101.64	-100.11	-100.11	-98.58	-97.05	-95.52	-93.99
四、净现金流量	69.21	84.63	81.60	78.46	94.44	89.52	86.04	92.97	89.22	85.34
五、累计现金流量	500.14	584.77	666.36	744.82	839.25	928.77	1,014.80	1,107.77	1,196.98	1,282.32

续表

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	419.11	419.15	419.19	419.23	419.27	419.31	419.35	419.38	419.42	419.46	419.50
经营活动支出（含税费）	245.35	251.10	257.02	263.09	269.33	275.74	282.33	289.10	296.06	303.21	310.58
经营活动产生的现金净额	173.76	168.05	162.17	156.14	149.94	143.57	137.02	130.28	123.36	116.25	108.92
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
中央预算资金											
债券资金											

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
银行借款											
偿还债券本金	49.00	85.00	85.00	85.00	85.00	110.00	170.00	170.00	170.00	170.00	120.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	58.46	56.25	52.43	48.60	44.78	40.95	36.00	28.35	20.70	13.05	5.40
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-107.46	-141.25	-137.43	-133.60	-129.78	-150.95	-206.00	-198.35	-190.70	-183.05	-125.40
四、净现金流量	66.31	26.80	24.74	22.54	20.17	-7.38	-68.98	-68.07	-67.34	-66.80	-16.48
五、累计现金流量	1,348.62	1,375.42	1,400.17	1,422.71	1,442.87	1,435.49	1,366.51	1,298.44	1,231.10	1,164.30	1,147.82

（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 4,546.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.31。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		45.00	45.00	
第 2 年		76.50	76.50	
第 3 年		76.50	76.50	78.15
第 4 年		76.50	76.50	95.58
第 5 年		76.50	76.50	112.91
第 6 年	10.00	76.50	86.50	145.19
第 7 年	17.00	76.05	93.05	157.96
第 8 年	17.00	75.29	92.29	170.63
第 9 年	17.00	74.52	91.52	183.98
第 10 年	17.00	73.76	90.76	179.76
第 11 年	27.00	72.99	99.99	175.43
第 12 年	34.00	71.78	105.78	189.32
第 13 年	34.00	70.25	104.25	184.76
第 14 年	34.00	68.72	102.72	180.09
第 15 年	34.00	67.19	101.19	194.54
第 16 年	34.00	65.66	99.66	189.62
第 17 年	34.00	64.13	98.13	184.61
第 18 年	34.00	62.60	96.60	190.01
第 19 年	34.00	61.07	95.07	184.73
第 20 年	34.00	59.54	93.54	179.32
第 21 年	64.00	58.01	122.01	173.76
第 22 年	85.00	55.13	140.13	168.05
第 23 年	85.00	51.30	136.30	162.17

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	85.00	47.48	132.48	156.14
第 25 年	85.00	43.65	128.65	149.94
第 26 年	135.00	39.83	174.83	143.57
第 27 年	170.00	33.75	203.75	137.02
第 28 年	170.00	26.10	196.10	130.28
第 29 年	170.00	18.45	188.45	123.36
第 30 年	170.00	10.80	180.80	116.25
第 31 年	70.00	3.15	73.15	108.92
合计	1,700.00	1,778.63	3,478.63	4,546.05
本息覆盖倍数	1.31			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 4,546.05 万元，应付债券本金及利息合计 3,478.63 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为濮阳市光荣院建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

濮阳市龙文化传承数字中心
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091824 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月十七日

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 4
（四）债券资金使用合规性 8
（五）项目主体及运作模式 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营收入分析 11
（三）项目运营成本分析 16
（四）净收益分析 21
（五）现金流分析 21
（六）本息覆盖倍数 29
六、总体评价结果 30
七、使用限制 30

濮阳市龙文化传承数字中心

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091824 号

我们接受委托，对濮阳市龙文化传承数字中心（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳市龙文化传承数字中心收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市档案馆的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市档案馆提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对濮阳市龙文化传承数字中心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11月17日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市档案馆或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市龙文化传承数字中心

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于本项目建设地点位于石化路229号濮阳市档案馆院内东侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为濮阳市档案馆。

本项目专项债券申请单位为濮阳市档案馆。

表3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	濮阳市档案馆
统一社会信用代码	12410900005627451M
机构性质	事业单位
法定代表人	范玉春
机构地址	河南省濮阳市华龙区石化路西段路南
赋码机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市档案馆系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

根据项目可行性研究报告及濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳市龙文化传承数字中心可行性研究报告的批复》（濮发改社会〔2022〕326号）文件，项目主要建设内容包括：新建龙文化传承数字中心建筑面积1,170.00㎡，地上三层，及相关基础配套设施；对原有业务用房（建筑面积3,600.00㎡）进行电力系统、网络布线系统改造，并配置软件开发、数字化资源建设、信息化建设、机房建设、库房建设软硬件设施。拆除现有变压器用房、车棚及2层平房共300.00㎡，作为新建龙文化传承数字中心的场地。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2023 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 5,859.00 万元，其中：工程费用为 5,190.29 万元，工程建设其他费用 337.24 万元，基本预备费 182.98 万元，建设期利息 148.50 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价（元）	合计
一	工程建设费用				5,190.29
1	龙文化传承中心				1,340.82
1.1	建筑装饰	㎡	1,170.00	2,800.00	327.60
1.2	给排水工程	㎡	1,170.00	100.00	11.70
1.3	强弱电工程	㎡	1,170.00	200.00	23.40
1.4	消防工程	㎡	1,170.00	100.00	11.70
1.5	采暖通风	㎡	1,170.00	300.00	35.10
1.6	陈列布展	㎡	1,170.00	2,850.00	333.45
1.7	专业灯光购置费	㎡	1,170.00	60.00	7.02
1.8	多媒体系统工程	㎡	1,170.00	5,000.00	585.00
1.9	太阳能系统	㎡	1,170.00	50.00	5.85
2	办公楼电力系统改造				520.00
3	办公楼网络布线				60.00
4	软件开发				363.00
5	数字化资源建设				1,200.00
6	信息化建设				1,167.13

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价（元）	合计
7	机房建设				218.14
8	库房建设				213.12
9	室外配套	㎡	1,170.00	240.00	28.08
10	设备购置费	项	1	800,000.00	80.00
二	工程建设其他费用				337.24
1	拆除工程	㎡	300.00	80.00	2.40
2	建设单位管理费				74.06
3	前期工程咨询费				12.75
4	环境影响咨询费				2.00
5	造价咨询费				25.95
6	施工监理费				62.28
7	工程勘察费				10.73
8	设计费				96.01
9	施工图审核费				4.80
10	消防、电气设施检测费				1.40
11	文物勘探费				0.20
12	测量放线费				2.50
13	避雷检测费	㎡	1,170.00	1.50	0.18
14	房产测绘费	㎡	1,170.00	1.36	0.16

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价（元）	合计
15	工程保险费				20.76
16	城市基础设施配套费				10.53
17	人防易地建设费				10.53
三	预备费				182.98
四	建设期利息				148.50
五	工程总投资				5,859.00

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

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	合计	占比
财政预算资金	2,559.00	2,559.00	43.68%
专项债券资金	3,300.00	3,300.00	56.32%
合计	5,859.00	5,859.00	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为濮阳市档案馆，主管部门为濮阳市档案馆。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为濮阳市档案馆，项目建设及运营单位均为濮阳市档案馆。

关于项目债券资金使用，由濮阳市档案馆按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由濮阳市档案馆负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由濮阳市档案馆根据运营情况及时向濮阳市财政局上缴项目运营收益，由濮阳市档案馆负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额3,300.00万元。其中：2023年计划使用3,300.00万元；本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		3,300.00		3,300.00	4.50%	148.50	148.50
第2年	3,300.00			3,300.00	4.50%	148.50	148.50
第3年	3,300.00			3,300.00	4.50%	148.50	148.50
第4年	3,300.00			3,300.00	4.50%	148.50	148.50
第5年	3,300.00			3,300.00	4.50%	148.50	148.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,300.00		33.00	3,267.00	4.50%	148.50	181.50
第 7 年	3,267.00		33.00	3,234.00	4.50%	147.02	180.02
第 8 年	3,234.00		33.00	3,201.00	4.50%	145.53	178.53
第 9 年	3,201.00		33.00	3,168.00	4.50%	144.05	177.05
第 10 年	3,168.00		33.00	3,135.00	4.50%	142.56	175.56
第 11 年	3,135.00		66.00	3,069.00	4.50%	141.08	207.08
第 12 年	3,069.00		66.00	3,003.00	4.50%	138.11	204.11
第 13 年	3,003.00		66.00	2,937.00	4.50%	135.14	201.14
第 14 年	2,937.00		66.00	2,871.00	4.50%	132.17	198.17
第 15 年	2,871.00		66.00	2,805.00	4.50%	129.20	195.20
第 16 年	2,805.00		66.00	2,739.00	4.50%	126.23	192.23
第 17 年	2,739.00		66.00	2,673.00	4.50%	123.26	189.26
第 18 年	2,673.00		66.00	2,607.00	4.50%	120.29	186.29
第 19 年	2,607.00		66.00	2,541.00	4.50%	117.32	183.32
第 20 年	2,541.00		66.00	2,475.00	4.50%	114.35	180.35
第 21 年	2,475.00		165.00	2,310.00	4.50%	111.38	276.38
第 22 年	2,310.00		165.00	2,145.00	4.50%	103.95	268.95
第 23 年	2,145.00		165.00	1,980.00	4.50%	96.53	261.53
第 24 年	1,980.00		165.00	1,815.00	4.50%	89.10	254.10
第 25 年	1,815.00		165.00	1,650.00	4.50%	81.68	246.68
第 26 年	1,650.00		330.00	1,320.00	4.50%	74.25	404.25
第 27 年	1,320.00		330.00	990.00	4.50%	59.40	389.40
第 28 年	990.00		330.00	660.00	4.50%	44.55	374.55
第 29 年	660.00		330.00	330.00	4.50%	29.70	359.70
第 30 年	330.00		330.00		4.50%	14.85	344.85
合计		3,300.00	3,300.00			3,452.63	6,752.63

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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 12 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	新建龙文化传承中心及改造业务用房	研学收入	13,630.32	52.63%
2		职工教育基地收入	12,266.69	47.37%
合计			**25,897.01**	**100.00%**

1.研学收入

（1）学生数量

本项目可供研学基地建筑面积 3,900.00 ㎡，可容纳学生 300 人/d 和职工 200 人/d。

2019 年 12 月，河南省教育厅等 10 部门印发了《关于推进中小学

生研学旅行的实施方案》（以下简称《方案》），要求各地将中小学开展研学旅行活动纳入学校教育教学计划，学校在正常上课时间灵活安排研学旅行时间，一般安排小学四到六年级、初中七到八年级、高中一到二年级（含中等职业学校），每学年安排一至两次研学旅行。

同时，研学旅行是中小学生实践教育的重要组成部分，旅行是课程开展形式，但研学旅行绝不等同于走马观花的旅游，其核心是依托于科学的课程设计和组织方式开展研究性学习。研学旅行作为实践教育的一种重要形式，扩大了学校教育的范围，将教育场所不再局限于小小的学校围墙之内，依托于广泛的社会资源，实现学校教育的延伸，同时让老师、学生走出校门、跳出教材，了解广阔真实的社会和各行各业。

本项目研学主要针对濮阳市及周边中小学生，主要研学内容有以下几个方面：

参观濮阳市档案馆，参观馆藏珍品展，现场听工作人员讲解关于馆藏珍品展的历史；

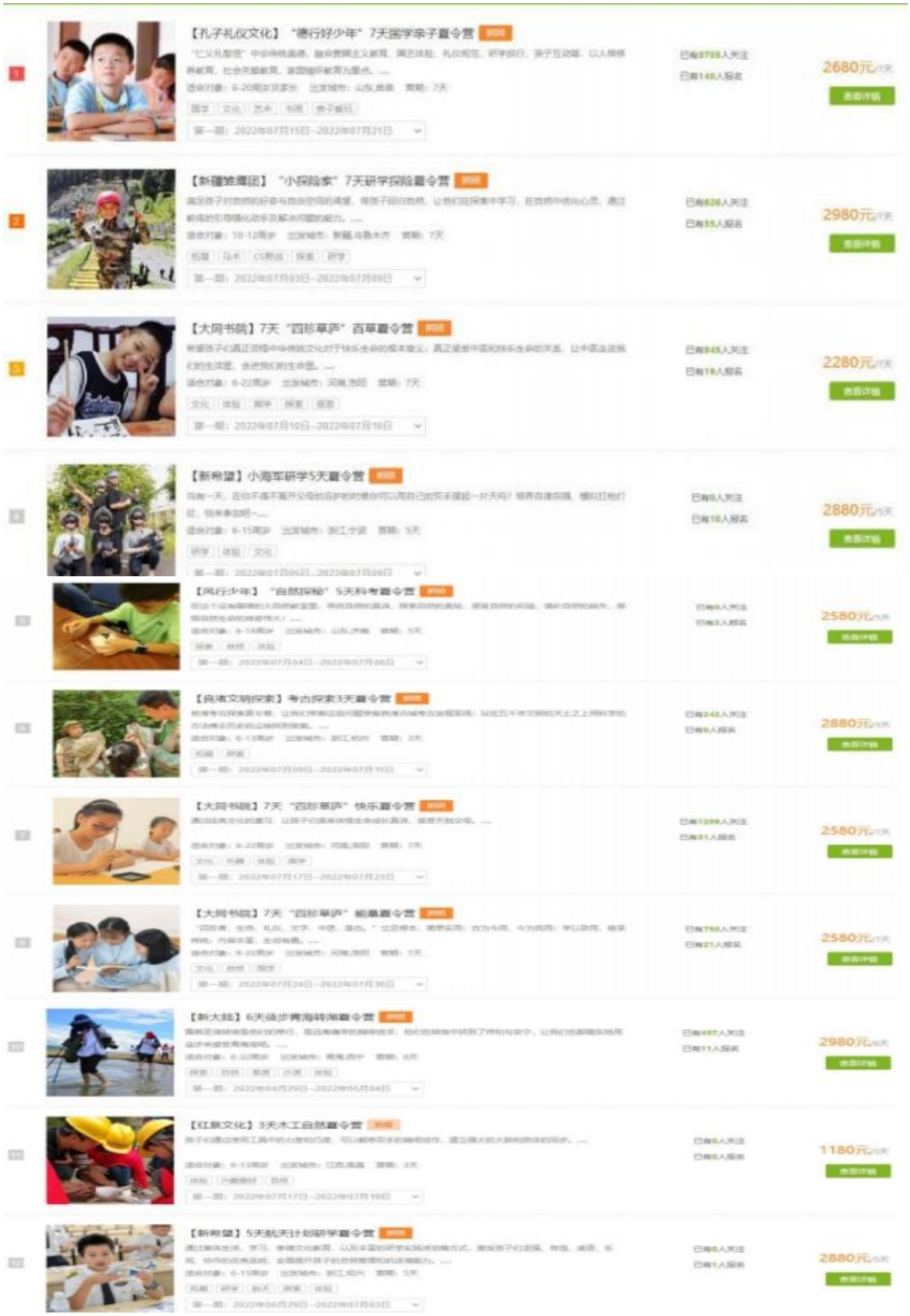
参观照片档案，照片档案包括 1983 年建市以来，濮阳市历届领导班子介绍及省领导来市指导工作等记录；

参观濮阳市档案资料，濮阳市档案馆现存清代档案有光绪年间江南实业学堂颁发的毕业凭照、聘书等。民国档案有豫北师管区司令部、安阳地区法院、河南省第三行政督察公署、河南省豫北道公署等进行政治、军事活动的材料，有伪满洲国发行的债券、储蓄票和储蓄证券。革命历史档案有中共冀鲁豫区党委、太行五地委及平原省濮阳地委的文件，由地方党委为建立抗日民族政权所制定的财税政策、土地政策、婚姻条例等。建国后档案有原安阳地区及濮阳市党政机关、群众团体、企事业单位档案，有朱德、陈毅在濮阳研究作战方案的照片，有江泽

民、李鹏、胡锦涛视察原安阳地区、濮阳市的照片，还有有“中华第一龙”之称的龙文化档案，有闻名国内外曾获多项国际大奖的市杂技团的艺术档案，有市创建全国卫生城市的全部档案。资料有《状元阁印孔子家语》、《汲古阁重订字汇》、《嘉靖开州志》等明代刊本十余种，有《奕理指归图》、《春秋大事表》、《钦定历代职官表》等清代刊本20多种，有《冀鲁豫三省黄河平面图》、《太行土地改革资料》、《党内文件汇刊》及所辖各县的旧志与新志，有《战友报》、《豫北人民》、《直南大众》等报刊。通过一天的参观学习体验，从历史、文学、艺术，多方面了解学习博大精深的档案文化。通过到濮阳市档案馆集体旅行的方式，让学生走出校园去认知社会，体验红色文化，感受红色旅游。培养实践能力。同时感受美丽濮阳的魅力，从而激发爱祖国、爱家乡的思想情感。本项目主要针对濮阳市学生群体及少数周边其他市县学生群里，濮阳市全市学生数量约为100万人，根据濮阳市示范性综合示范基地与濮阳市档案馆签订的研学教育书，濮阳市示范性综合示范基地负责组织研学教育学生参加学习，预计每年8万人次，本项目运营期内按研学人次8万人次考虑，且运营期内不考虑增长。

（2）价格

同类型项目研学价格参考如下：



本项目价格参考项目周边班家小镇研学项目收费价格，班家小镇研学项目主要内容为参观家文化馆、儒学文化馆和农耕展馆，了解圣

人孔子生平事迹，感受家文化的博大精深，体悟儒学文化精髓要义，领会做人做事基本规范。参观中华龙文化馆，溯源“中华第一龙”，传播龙的文化，弘扬中华美德，其研学价格为每名学生200.00元/次。

参考以上研学价格及班家小镇研学项目收费情况，同时参考濮阳市示范性综合示范基地与濮阳市档案馆签订的研学教育协议书，基于谨慎性原则，本项目研学收入收费按50.00元/人次测算。 考虑物价上涨因素，此后研学价格按每三年增长5%测算。

（3）负荷率

根据当地情况，基于谨慎性原则，项目运营期第一年的负荷率按75.00%测算，以后年度每年增加10.00%，增长至95.00%不再增长。

2.职工教育基地收入

（1）职工数量

职工教育基地收入主要针对濮阳市现有职工，在龙文化传承数字中心项目中建立职工教育基地，组织全市职工分批到基地参观接受教育，主要内容有了解档案馆历史，了解修裱的由来、了解制作档案修裱使用的工具、学习制作档案修裱的步骤、掌握档案修裱的制作方法；了解档案数字化扫描的起源、了解档案数字化扫描的原理、了解档案数字化扫描方法、体验档案数字化扫描的工作步骤。通过整理卷宗，了解组卷工作原理等，深入了解档案工作。濮阳市近年来企业肿就业人员不断增加,根据2021年濮阳市国民经济和社会发展统计公报,2021年全年新增就业人员6.63万人。根据濮阳市档案局职工培训方案以及濮阳市档案馆与濮阳市人社局签订的职工教育培训协议书，濮阳市人社局负责组织企业职工人员参加培训，每年培训职工人次6万人，本项目测算职工教育人次按6万人/年测算,且运营期内不考虑人数增长。

（2）价格

根据濮阳市档案馆职工培训方案及濮阳市档案馆与濮阳市人社局签订的职工教育培训协议书，职工教育培训收费价格为60.00元/人次。基于以上，本项目测算职工教育人次按60.00元/人次，此后考虑物价上涨因素，每三年增长5%。

（3）负荷率

根据当地情况，基于谨慎性原则，项目运营期第一年的负荷率按75.00%测算，以后年度每年增加10.00%，增长至95.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.研学成本

考虑到项目建成后，研学过程中会有教材费、工具费及教材费、场地费等，本项目研学成本按照营业收入的20.00%测算，在下面运营期内随着营业收入的增长而增长。

2.燃料及动力费

根据项目可行性研究报告，项目水电动力费主要包括：馆内基本用水用电、工作人员办公用电等，预计年用电量约80.42万kwh，用水量约7.06万吨，电价按0.60元/kwh，水价按3.60元/吨进行测算。

3.工资及福利费

根据可行性研究报告，濮阳市档案馆现有工作人员工资福利费均由财政全额负担，因此本项目测算时不考虑濮阳市档案馆现有工作人员工资福利费。项目建设完成后，拟定新增劳动定员25人，包含管理人员5人，研学讲课教师20人，人均工资暂按6.00万元/人/年进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目工资及福利费按每年增长2.10%进行测算。

4.修理维护费

本项目的修理费主要为项目日常修理及维护，按项目折旧与摊销的10.00%计取。考虑到未来物价上涨等因素，本项目固定资产修理费按每年增加2.10%进行测算。

5.其他费用

根据项目运营基本情况，本项目其他费用主要包括管理费及运营中不可预知的费用，出于谨慎性原则考虑，按每年项目收入的5.00%进行估算，随收入的增加而增加。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9.00%，电费、修理费按13.00%测算，其他费用按6.00%测算；销项税研学收入、职工教育基地收入按6.00%测算；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。项目税费测算具体如下：

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	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	第 11 年
销项税	1,465.84	32.26	36.57	40.87	42.91	42.91	42.91	45.06	45.06	45.06	47.31
建设期进项		483.77									
运营期进项	840.95	21.11	21.73	22.36	22.89	23.33	23.78	24.33	24.80	25.27	25.87
待抵扣进项税额		472.62	457.78	439.27	419.25	399.67	380.54	359.81	339.55	319.76	298.32
增值税	141.12										
附加税	16.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-										
折旧及摊销	8,495.84	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96
债券利息	3,304.13	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	147.02	145.53	144.05	142.56	141.08
利润总额	1,192.61	-187.36	-126.30	-65.34	-39.23	-44.63	-48.67	-19.77	-24.05	-28.43	1.71
企业所得税	445.23										
税费总额	603.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
销项税	47.31	47.31	49.68	49.68	49.68	52.16	52.16	52.16	54.77	54.77	54.77
建设期进项											

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
运营期进项	26.36	26.87	27.50	28.02	28.56	29.23	29.79	30.36	31.07	31.67	32.27
待抵扣进项税额	277.37	256.93	234.75	213.09	191.97	169.04	146.67	124.87	101.17	78.07	55.57
增值税											
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税											
折旧及摊销	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96
债券利息	138.11	135.14	132.17	129.20	126.23	123.26	120.29	117.32	114.35	111.38	103.95
利润总额	-1.44	-4.74	28.18	24.64	20.95	55.33	51.37	47.26	83.11	78.69	78.59
企业所得税			7.05	6.16	5.24	13.83	12.84	11.82	20.78	19.67	19.65
税费总额	-	-	7.05	6.16	5.24	13.83	12.84	11.82	20.78	19.67	19.65

续表

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
销项税	57.51	57.51	57.51	60.38	60.38	60.38	63.40	63.40
建设期进项								
运营期进项	33.03	33.67	34.31	35.12	35.79	36.48	37.33	38.05
待抵扣进项税额	31.09	7.25						
增值税			15.95	25.26	24.59	23.90	26.07	25.35
附加税	-	-	1.91	3.03	2.95	2.87	3.13	3.04
房产税								

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
折旧及摊销	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96	292.96
债券利息	96.53	89.10	81.68	74.25	59.40	44.55	29.70	14.85
利润总额	120.41	119.97	117.46	159.80	166.36	172.75	224.99	231.01
企业所得税	30.10	29.99	29.37	39.95	41.59	43.19	56.25	57.75
税费总额	30.10	29.99	47.23	68.24	69.13	69.96	85.45	86.14

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	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**	**25,897.01**	**570.00**	**646.00**	**722.00**	**758.10**	**758.10**	**758.10**	**796.05**	**796.05**	**796.05**
1	研学收入	13,630.32	300.00	340.00	380.00	399.00	399.00	399.00	418.99	418.99	418.99
	学生数量（人/年）		80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
	价格（元/人/次）		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	职工教育基地收入	12,266.69	270.00	306.00	342.00	359.10	359.10	359.10	377.06	377.06	377.06
	职工数量（人/年）		60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	价格（元/人/次）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**付现成本**	**17,039.18**	**395.47**	**419.78**	**444.20**	**458.77**	**464.42**	**470.19**	**485.55**	**491.57**	**497.71**
1	研学成本	5,179.43	114.00	129.20	144.40	151.62	151.62	151.62	159.21	159.21	159.21
2	外购燃料及动力	2,900.73	73.67	75.21	76.78	78.40	80.05	81.73	83.44	85.19	86.98
2.1	水费	1,000.74	25.42	25.95	26.49	27.05	27.62	28.20	28.79	29.39	30.01

序号	项目	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
2.2	电费	1,899.99	48.25	49.26	50.29	51.35	52.43	53.53	54.65	55.80	56.97
3	工资及福利费	5,907.01	150.00	153.15	156.37	159.65	163.00	166.42	169.91	173.48	177.12
4	修理费	1,153.89	29.30	29.92	30.55	31.19	31.84	32.51	33.19	33.89	34.60
5	其他费用	1,294.84	28.50	32.30	36.10	37.91	37.91	37.91	39.80	39.80	39.80
6	税费	603.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**项目收益**	**8,857.83**	**174.53**	**226.22**	**277.80**	**299.33**	**293.68**	**287.91**	**310.50**	**304.48**	**298.34**

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**835.88**	**835.88**	**835.88**	**877.63**	**877.63**	**877.63**	**921.54**	**921.54**	**921.54**	**967.62**
1	研学收入	439.96	439.96	439.96	461.93	461.93	461.93	485.03	485.03	485.03	509.28
	学生数量（人/年）	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
	价格（元/人/次）	57.89	57.89	57.89	60.78	60.78	60.78	63.82	63.82	63.82	67.01
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	职工教育基地收入	395.92	395.92	395.92	415.70	415.70	415.70	436.51	436.51	436.51	458.34
	职工数量（人/年）	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	价格（元/人/次）	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**付现成本**	**513.95**	**520.35**	**526.90**	**551.06**	**556.98**	**563.03**	**589.70**	**595.96**	**602.34**	**630.37**
1	研学成本	167.18	167.18	167.18	175.53	175.53	175.53	184.31	184.31	184.31	193.52

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2	外购燃料及动力	88.81	90.67	92.58	94.52	96.50	98.53	100.60	102.71	104.86	107.06
2.1	水费	30.64	31.28	31.94	32.61	33.29	33.99	34.70	35.43	36.17	36.93
2.2	电费	58.17	59.39	60.64	61.91	63.21	64.54	65.90	67.28	68.69	70.13
3	工资及福利费	180.84	184.64	188.52	192.48	196.52	200.65	204.86	209.16	213.55	218.03
4	修理费	35.33	36.07	36.83	37.60	38.39	39.20	40.02	40.86	41.72	42.60
5	其他费用	41.79	41.79	41.79	43.88	43.88	43.88	46.08	46.08	46.08	48.38
6	税费	-	-	-	7.05	6.16	5.24	13.83	12.84	11.82	20.78
三	**项目收益**	**321.93**	**315.53**	**308.98**	**326.57**	**320.65**	**314.60**	**331.84**	**325.58**	**319.20**	**337.25**

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**967.62**	**967.62**	**1,015.99**	**1,015.99**	**1,015.99**	**1,066.80**	**1,066.80**	**1,066.80**	**1,120.09**	**1,120.09**
1	研学收入	509.28	509.28	534.74	534.74	534.74	561.49	561.49	561.49	589.53	589.53
	学生数量（人/年）	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
	价格（元/人/次）	67.01	67.01	70.36	70.36	70.36	73.88	73.88	73.88	77.57	77.57
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	职工教育基地收入	458.34	458.34	481.25	481.25	481.25	505.31	505.31	505.31	530.56	530.56
	职工数量（人/年）	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	价格（元/人/次）	80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二	**付现成本**	**636.98**	**644.83**	**675.43**	**683.54**	**709.17**	**751.44**	**761.08**	**770.84**	**808.78**	**818.79**
1	研学成本	193.52	193.52	203.20	203.20	203.20	213.36	213.36	213.36	224.02	224.02
2	外购燃料及动力	109.31	111.60	113.95	116.35	118.79	121.28	123.83	126.43	129.09	131.81
2.1	水费	37.71	38.50	39.31	40.14	40.98	41.84	42.72	43.62	44.54	45.48
2.2	电费	71.60	73.10	74.64	76.21	77.81	79.44	81.11	82.81	84.55	86.33
3	工资及福利费	222.61	227.28	232.05	236.92	241.90	246.98	252.17	257.47	262.88	268.40
4	修理费	43.49	44.40	45.33	46.28	47.25	48.24	49.25	50.28	51.34	52.42
5	其他费用	48.38	48.38	50.80	50.80	50.80	53.34	53.34	53.34	56.00	56.00
6	税费	19.67	19.65	30.10	29.99	47.23	68.24	69.13	69.96	85.45	86.14
三	**项目收益**	**330.64**	**322.79**	**340.56**	**332.45**	**306.82**	**315.36**	**305.72**	**295.96**	**311.31**	**301.30**

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	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**											
	经营活动现金流入	25,897.01		570.00	646.00	722.00	758.10	758.10	758.10	796.05	796.05	796.05

序号	项目	合计	建设期	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
	经营活动现金流出	17,039.18		395.47	419.78	444.20	458.77	464.42	470.19	485.55	491.57	497.71
	经营活动产生的现金净额	8,857.83		174.53	226.22	277.80	299.33	293.68	287.91	310.50	304.48	298.34
二	**投资活动产生的现金**	-										
	建设成本支出	5,859.00	5,859.00									
	投资活动产生的现金净额	-5,859.00	-5,859.00	-	-							
三	**筹资活动产生的现金**	-										
	财政资金	2,559.00	2,559.00									
	债券资金	3,300.00	3,300.00		-							
	银行借款	-										
	偿还债券本金	3,300.00						33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
	偿还银行借款本金	-										
	支付运营期债券利息	3,304.13		148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	147.02	145.53	144.05	142.56
	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	-745.13	5,859.00	-148.50	-148.50	-148.50	-148.50	-181.50	-180.02	-178.53	-177.05	-175.56
四	**净现金流量**	2,253.71		26.03	77.72	129.30	150.83	112.18	107.90	131.97	127.44	122.78
五	**累计现金流量**	2,253.71		26.03	103.75	233.05	383.88	496.06	603.96	735.93	863.36	986.14

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**										
	经营活动现金流入	835.88	835.88	835.88	877.63	877.63	877.63	921.54	921.54	921.54	967.62
	经营活动现金流出	513.95	520.35	526.90	551.06	556.98	563.03	589.70	595.96	602.34	630.37
	经营活动产生的现金净额	321.93	315.53	308.98	326.57	320.65	314.60	331.84	325.58	319.20	337.25
二	**投资活动产生的现金**										
	建设成本支出										
	投资活动产生的现金净额										
三	**筹资活动产生的现金**										
	财政资金										
	债券资金										
	银行借款										
	偿还债券本金	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	偿还银行借款本金										
	支付运营期债券利息	141.08	138.11	135.14	132.17	129.20	126.23	123.26	120.29	117.32	114.35
	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-207.08	-204.11	-201.14	-198.17	-195.20	-192.23	-189.26	-186.29	-183.32	-180.35
四	**净现金流量**	114.86	111.43	107.85	128.41	125.46	122.38	142.59	139.30	135.89	156.91

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
五	累计现金流量	1,101.00	1,212.42	1,320.27	1,448.67	1,574.13	1,696.50	1,839.09	1,978.38	2,114.27	2,271.17

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的现金										
	经营活动现金流入	967.62	967.62	1,015.99	1,015.99	1,015.99	1,066.80	1,066.80	1,066.80	1,120.09	1,120.09
	经营活动现金流出	636.98	644.83	675.43	683.54	709.17	751.44	761.08	770.84	808.78	818.79
	经营活动产生的现金净额	330.64	322.79	340.56	332.45	306.82	315.36	305.72	295.96	311.31	301.30
二	投资活动产生的现金										
	建设成本支出										
	投资活动产生的现金净额										
三	筹资活动产生的现金										
	财政资金										
	债券资金										
	银行借款										
	偿还债券本金	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	偿还银行借款本金										
	支付运营期债券利息	111.38	103.95	96.53	89.10	81.68	74.25	59.40	44.55	29.70	14.85

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-276.38	-268.95	-261.53	-254.10	-246.68	-404.25	-389.40	-374.55	-359.70	-344.85
四	**净现金流量**	54.27	53.84	79.04	78.35	60.15	-88.89	-83.68	-78.59	-48.39	-43.55
五	**累计现金流量**	2,325.44	2,379.28	2,458.31	2,536.66	2,596.81	2,507.92	2,424.24	2,345.65	2,297.26	2,253.71

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		148.50	148.50	
第 2 年		148.50	148.50	174.53
第 3 年		148.50	148.50	226.22
第 4 年		148.50	148.50	277.80
第 5 年		148.50	148.50	299.33
第 6 年	33.00	148.50	181.50	293.68
第 7 年	33.00	147.02	180.02	287.91
第 8 年	33.00	145.53	178.53	310.50
第 9 年	33.00	144.05	177.05	304.48
第 10 年	33.00	142.56	175.56	298.34
第 11 年	66.00	141.08	207.08	321.93
第 12 年	66.00	138.11	204.11	315.53
第 13 年	66.00	135.14	201.14	308.98
第 14 年	66.00	132.17	198.17	326.57
第 15 年	66.00	129.20	195.20	320.65
第 16 年	66.00	126.23	192.23	314.60
第 17 年	66.00	123.26	189.26	331.84
第 18 年	66.00	120.29	186.29	325.58
第 19 年	66.00	117.32	183.32	319.20
第 20 年	66.00	114.35	180.35	337.25
第 21 年	165.00	111.38	276.38	330.64
第 22 年	165.00	103.95	268.95	322.79
第 23 年	165.00	96.53	261.53	340.56
第 24 年	165.00	89.10	254.10	332.45

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	165.00	81.68	246.68	306.82
第 26 年	330.00	74.25	404.25	315.36
第 27 年	330.00	59.40	389.40	305.72
第 28 年	330.00	44.55	374.55	295.96
第 29 年	330.00	29.70	359.70	311.31
第 30 年	330.00	14.85	344.85	301.30
合计	3,300.00	3,452.63	6,752.63	8,857.83
本息覆盖倍数	1.31			

注：本项目建设期利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为濮阳市龙文化传承数字中心收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090277号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月十七日

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 6
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营模式 9
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 13
（六）现金流量分析 16
（七）本息覆盖倍数 20
六、总体评价结果 21
七、使用限制 21

濮阳市中医医院华龙区分院
（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090277 号

我们接受委托，对濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市中医医院的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市中医医院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 3 月 17 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市中医医院或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于濮阳市华龙区东濮路西、苏北路南、市精神卫生中心东、青年路北。

2.项目参与主体

濮阳市卫生健康委员会为本项目主管部门，濮阳市中医医院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	濮阳市中医医院
统一社会信用代码	124109004175479922
住所	河南省濮阳市华龙区胜利东路 135 号
负责人	刘同坤
登记机关	濮阳市机构编制委员会

濮阳市中医医院系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目初步设计》以及濮阳市发展和改革委员会《关于濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目初步设计的批复》（濮发改投资〔2022〕69 号），项目主要建设内容包括：

新建建筑总面积 49,004.91m²，其中地上建筑面积 28,876.02m²，地下建筑面积 20,128.89m²。包括：医疗综合楼建筑面积 47,650.15m²，地上 27,521.26m²，地下 20,128.89m²；发热门诊楼地上建筑面积 1,171.55m²，液氧站及负压机房地上建筑面积 183.21m²。设置床位 360 张。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，项目计划建设周期 36 个月。开工日期为 2022 年 3 月，预计完工日期为 2025 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目概算核定为 23,327.63 万元。其中，建筑安装工程费用 20,894.19 万元，工程建设其他费用 1,322.1 万元，预备费 1,111.33 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币元

序号	工程名称	预算造价	定额直接费	其中：	单方造价
				人工费	
1	医疗综合楼车库、人防	70,522,811.56	42,622,398.67	9,199,982.83	3,524.61
1.1	医疗综合楼车库、人防-建筑装饰工程	57,077,788.07	31,225,177.72	7,406,076.79	2,852.65
1.2	医疗综合楼车库、人防-强电	5,488,761.09	4,821,851.94	384,711.51	274.32
1.3	医疗综合楼车库、人防-消防	2,149,889.83	1,687,242.28	584,171.06	107.45
1.4	医疗综合楼车库、人防-给排水	1,763,235.16	1,585,071.05	56,912.64	88.12
1.5	医疗综合楼车库、人防-自动报警火灾监控	1,042,917.5	824,770.24	267,015.52	52.12
1.6	医疗综合楼车库、人防-暖通工程	3,000,219.91	2,478,285.44	501,095.31	149.95
2	医疗综合楼	100,708,850.5	58,620,739.00	13,950,477.61	3,660.79
2.1	医疗综合楼-建筑装饰工程	75,504,081.04	37,528,391.80	10,089,067.64	2,744.59
2.2	医疗综合楼-给排水	2,726,336.82	2,419,712.93	148,139.54	99.10
2.3	医疗综合楼-电气	4,373,920.71	3,697,985.38	622,187.24	158.99
2.4	医疗综合楼-火灾报警	1,996,300.41	1,560,071.76	522,967.77	72.57
2.5	医疗综合楼-消防	3,699,668.19	2,941,042.54	907,748.00	134.48

序号	工程名称	预算造价	定额直接费	其中：	单方造价
				人工费	
2.6	医疗综合楼-信息化	4,078,170.17	3,546,377.76	404,616.47	148.24
2.7	医疗综合楼-暖通工程	8,330,373.16	6,927,156.83	1,255,750.9	302.81
3	发热门诊	5,662,575.99	3,508,059.07	817,173.49	4,833.41
3.1	发热门诊-建筑装饰	3,688,839.36	1,873,348.44	503,453.45	3,148.68
3.2	发热门诊-安装工程	556,077.82	460,200.93	93,987.08	474.65
3.3	发热门诊-暖通工程	1,417,658.81	1,174,509.7	219,732.96	1,210.07
4	液氧站	654,807.42	388,448.12	108,766.48	3,568.82
4.1	液氧站-建筑工程	591,612.4	332,989.93	101,307.59	3,224.40
4.2	液氧站-安装工程	22,900.04	19,012.45	6,637.11	124.81
4.3	液氧站-暖通工程	40,294.98	36,445.74	821.78	219.62
5	电梯	6,130,000.00	6,130,000.00		
5.1	电梯	6,130,000.00	6,130,000.00		
6	室外配套	5,968,601.17	5,968,601.17		
6.1	室外配套	5,968,601.17	5,968,601.17		
7	专业工程	19,294,298.86	19,150,654.67	46,089.63	
7.1	防护工程	1,812,336.60	1,812,336.6		
7.2	净化通风工程	12,381,000.00	12,381,000.00		
7.3	污水处理系统	1,500,000.00	1,500,000.00		
7.4	医疗气体	3,000,000.00	3,000,000.00		
7.5	会议室	600,962.26	457,318.07	46,089.63	
8	工程建设其他费用	24,334,316.68	24,334,316.68		
8.1	费用清单	24,334,316.68	24,334,316.68		
合计		233,276,262.18	160,723,217.38	24,122,490.04	

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	财政预算资金	327.63	1.40%

资金筹措	资金来源	金额	占比
2	专项债券资金	13,000.00	55.73%
3	中央预算内投资	10,000.00	42.87%
合计		23,327.63	100.00%

注：除专项债券、中央预算内资金及财政预算资金外，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。

2.项目分年度投资计划

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	金额
1	财政预算资金	100.00	200.00	27.63	327.63
2	专项债券资金	8,000.00	3,000.00	2,000.00	13,000.00
3	中央预算内投资	1,000.00	4,000.00	5,000.00	10,000.00
合计		9,100.00	7,200.00	7,027.63	23,327.63

注：项目建设期债券利息由财政资金、中央预算内资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元。其中：2022 年计划使用 8,000.00 万元，2023 年计划使用 3,000.00 万元，2024 年计

划使用 2,000.00 万元；2022 年已发行 6,000.00 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 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00	3,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00	2,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 6 年	13,000.00		80.00	12,920.00	4.50%	585.00	665.00
第 7 年	12,920.00		110.00	12,810.00	4.50%	581.40	691.40
第 8 年	12,810.00		130.00	12,680.00	4.50%	576.45	706.45
第 9 年	12,680.00		130.00	12,550.00	4.50%	570.60	700.60
第 10 年	12,550.00		130.00	12,420.00	4.50%	564.75	694.75
第 11 年	12,420.00		210.00	12,210.00	4.50%	558.90	768.90
第 12 年	12,210.00		240.00	11,970.00	4.50%	549.45	789.45
第 13 年	11,970.00		260.00	11,710.00	4.50%	538.65	798.65
第 14 年	11,710.00		260.00	11,450.00	4.50%	526.95	786.95
第 15 年	11,450.00		260.00	11,190.00	4.50%	515.25	775.25
第 16 年	11,190.00		260.00	10,930.00	4.50%	503.55	763.55
第 17 年	10,930.00		260.00	10,670.00	4.50%	491.85	751.85
第 18 年	10,670.00		260.00	10,410.00	4.50%	480.15	740.15
第 19 年	10,410.00		260.00	10,150.00	4.50%	468.45	728.45
第 20 年	10,150.00		260.00	9,890.00	4.50%	456.75	716.75
第 21 年	9,890.00		500.00	9,390.00	4.50%	445.05	945.05
第 22 年	9,390.00		590.00	8,800.00	4.50%	422.55	1,012.55

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 23 年	8,800.00		650.00	8,150.00	4.50%	396.00	1,046.00
第 24 年	8,150.00		650.00	7,500.00	4.50%	366.75	1,016.75
第 25 年	7,500.00		650.00	6,850.00	4.50%	337.50	987.50
第 26 年	6,850.00		1,050.00	5,800.00	4.50%	308.25	1,358.25
第 27 年	5,800.00		1,200.00	4,600.00	4.50%	261.00	1,461.00
第 28 年	4,600.00		1,300.00	3,300.00	4.50%	207.00	1,507.00
第 29 年	3,300.00		1,300.00	2,000.00	4.50%	148.50	1,448.50
第 30 年	2,000.00		1,300.00	700.00	4.50%	90.00	1,390.00
第 31 年	700.00		500.00	200.00	4.50%	31.50	531.50
第 32 年	200.00		200.00		4.50%	9.00	209.00
合计		13,000.00	13,000.00			13,601.25	26,601.25

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、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 2.10%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，分三年申请，建设 36 个月，项目建设期内不影响医院正常经营，收益期 32 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记单位均为濮阳市中医医院。濮阳市中医医院为濮阳市卫生健康委员会举办的事业单位，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，濮阳市中医医院根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至濮阳市中医医院，再由濮阳市中医医院支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为门诊收入及住院收入，在患者就诊时，由濮阳市中医医院收取对应的费用，并归入专用账户。濮阳市卫生健康委员会负责督促濮阳市中医医院将项目运营产生的收益在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

本项目不存在应由项目单位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

项目投入运营后，其收入主要包括门诊收入、住院收入。

根据濮阳市中医医院近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年平均增长率	预测增长率
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**		
一、收入合计	42,078.05	48,938.95	57,627.12		
1、门诊收入（万元）	15,182.94	16,788.80	19,533.34		

项目	基础数据			近三年平均增长率	预测增长率
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**		
①天/年	365	365	365		
②每天门诊人次	1,683	1,707	2,106	12.42%	2.00%
③每年门诊人次	614,201	623,152	768,850		
④人均收费（元/人次）	247.20	269.42	254.06	1.64%	1.00%
2、住院收入	26,895.11	32,150.15	38,093.77		
①天/年	365	365	365		
②每天使用床位	774	939	1,070	17.64%	2.00%
③实际占用床位日	282,457	342,728	390,537		
④每床位日收费	952.18	938.07	975.42	1.25%	1.00%

（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。）

1.门诊收入

近三年每天门诊人次平均增长率 12.42%，预测期内第一年以 2021 年每天门诊人次为基础，按照 2.00%的增长率进行测算，以后每年递增 2.00%，增加至 3,193 人次/天不再增加。

近三年门诊人均收费平均增长率 1.64%，考虑本项目建成后对医院的综合提升作用，预测期内第一年以 2019 年-2021 年人均收费的平均数据为基础进行测算，从第二年开始按每年递增 1.00%进行测算，增长至 300 元/人/次不再增长。

2.住院收入

近三年每天使用床位平均增长率 17.64%，预测期内第一年以 2019 年-2021 年每天占用床位数量的平均数据为基础计算，从第二年开始按照每年 2.00%的增长率进行测算，增加至近三年编制床位 1,200 床的 90%即 1,080 床/天后不再增加。

近三年每床位日收费平均增长率为 1.25%，预测期内第一年以 2019 年-2021 年每床位日收费的平均数据为基础计算，从第二年开始按每年

递增 1.00%进行测算，增长至 1,120.07 元/床/日不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为人员成本、医疗费用、其他费用以及其他年度融资还本付息。

根据濮阳市中医医院近三年各项支出的历史数据，预测其成本占收入的比重，如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年支出占收入比平均值	预测支出占收入比
	2019 年	2020 年	2021 年		
二、支出合计	40,746.46	45,624.71	54,782.13		
1、人员费用	13,669.35	15,562.34	18,203.24	31.91%	32.00%
2、商品及服务费	26,612.61	29,259.81	36,296.60	62.01%	63.00%
3、其它费用	464.50	802.56	282.29	1.04%	2.00%

（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。）

预测期内各项费用按照近 3 年占收入的平均比例进行测算。

1.人员费用的近三年支出占收入比的平均值为 31.91%，预测期内按营业收入的 32.00%进行测算。考虑到物价上涨原因，项目运营期第 4 年及以后年度每年按 2.10%的上涨幅度进行测算。

2.医疗费用的近三年支出占收入比的平均值为 62.01%，预测期内按营业收入 63.00%的进行测算。

3.其他费用的近三年支出占收入比的平均值为 1.04%，预测期内按营业收入的 2.00%进行测算。

4.其他年度融资还本付息

其他年度融资还本付息情况如下：

2020 年 8 月 30 日：2020 年河南省专项债券三十期（社会事业专项债）已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.99%，在债

券存续期内每半年付息，到期还本并支付最后一次利息；

2021 年 5 月 24 日：2021 年河南省专项债券二十期（社会事业专项债）已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.86%，在债券存续期内每半年付息，到期还本并支付最后一次利息；

2022 年 3 月 8 日：2022 年河南省社会事业专项债券（六期）——2022 年河南省政府专项债券（十五期）已发行专项债券 1,100 万元，期限 30 年，利率 3.53%，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入免征各项税收。

（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	第 11 年
一、收入合计	52,487.68	54,072.69	55,705.27	57,387.35	59,120.75	60,905.84	62,745.08	64,640.15	66,334.35	67,513.71	68,720.85
1、门诊收入（万元）	20,146.30	20,754.52	21,380.92	22,026.61	22,692.08	23,377.07	24,083.03	24,810.59	25,559.48	26,331.24	27,126.44
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天门诊人次	2,149	2,192	2,235	2,280	2,326	2,372	2,420	2,468	2,517	2,568	2,619
③每年门诊人次	784,228	799,912	815,910	832,229	848,873	865,849	883,165	900,827	918,844	937,221	955,964
④人均收费(元/人次）	256.89	259.46	262.05	264.67	267.32	269.99	272.69	275.42	278.17	280.95	283.76
2、住院收入（万元）	32,341.38	33,318.17	34,324.35	35,360.74	36,428.67	37,528.77	38,662.05	39,829.56	40,774.87	41,182.47	41,594.41
①天/年	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
②每天使用床位	928	946	965	984	1,004	1,024	1,045	1,066	1,080	1,080	1,080
③实际占用床位日	338,574	345,345	352,251	359,295	366,482	373,811	381,286	388,911	394,200	394,200	394,200
④每床位日收费	955.22	964.78	974.43	984.17	994.01	1,003.95	1,013.99	1,024.13	1,034.37	1,044.71	1,055.16
二、支出合计（万元）	51,108.83	52,645.83	54,229.83	55,698.18	57,206.39	58,768.62	60,361.66	62,000.07	63,517.03	64,706.70	65,934.28
1、人员费用	16,796.00	17,303.00	17,826.00	18,200.35	18,582.56	18,972.79	19,371.22	19,778.02	20,193.36	20,617.42	21,050.39
2、商品及服务费	33,067.00	34,066.00	35,094.00	36,154.00	37,246.00	38,371.00	39,529.00	40,723.00	41,791.00	42,534.00	43,294.00
3、其它费用	1,050.00	1,081.00	1,114.00	1,148.00	1,182.00	1,218.00	1,255.00	1,293.00	1,327.00	1,350.00	1,374.00

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	第 11 年
4、其他年度融资还本付息	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	206.83	206.44	206.05	205.67	205.28	215.89
三、收支结余（一-二）	1,378.85	1,426.86	1,475.44	1,689.17	1,914.36	2,137.22	2,383.42	2,640.08	2,817.32	2,807.01	2,786.57

续表：

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一、收入合计	69,956.17	71,220.76	72,513.92	73,837.78	75,399.08	76,869.20	77,729.90	78,607.21	79,501.44	80,413.04	80,629.79
1、门诊收入（万元）	27,945.88	28,790.25	29,659.26	30,554.62	31,563.32	32,474.11	33,213.84	33,970.18	34,743.44	35,534.08	35,629.86
①天/年	365	365	365	365	366	367	368	369	370	371	372
②每天门诊人次	2,671	2,725	2,779	2,835	2,892	2,950	3,009	3,069	3,130	3,193	3,193
③每年门诊人次	975,083	994,585	1,014,477	1,034,768	1,058,355	1,082,470	1,107,128	1,132,339	1,158,115	1,184,469	1,187,662
④人均收费(元/人次）	286.60	289.47	292.36	295.28	298.23	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2、住院收入（万元）	42,010.29	42,430.51	42,854.66	43,283.16	43,835.76	44,395.09	44,516.06	44,637.03	44,758.00	44,878.96	44,999.93
①天/年	365	365	365	365	366	367	368	369	370	371	372
②每天使用床位	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
③实际占用床位日	394,200	394,200	394,200	394,200	395,280	396,360	397,440	398,520	399,600	400,680	401,760
④每床位日收费	1,065.71	1,076.37	1,087.13	1,098.00	1,108.98	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07
二、支出合计（万元）	67,178.56	68,451.13	69,752.17	71,082.89	72,576.50	74,022.19	75,082.18	76,162.69	77,264.93	78,422.13	79,106.36
1、人员费用	21,492.45	21,943.79	22,404.61	22,875.11	23,355.49	23,845.96	24,346.73	24,858.01	25,380.03	25,913.01	26,457.18
2、商品及服务费	44,072.00	44,869.00	45,684.00	46,518.00	47,501.00	48,428.00	48,970.00	49,523.00	50,086.00	50,660.00	50,797.00
3、其它费用	1,399.00	1,424.00	1,450.00	1,477.00	1,508.00	1,537.00	1,555.00	1,572.00	1,590.00	1,608.00	1,613.00

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
4、其他年度融资还本付息	215.11	214.34	213.56	212.78	212.01	211.23	210.45	209.68	208.90	241.12	239.18
三、收支结余（一-二）	2,777.61	2,769.63	2,761.75	2,754.89	2,822.58	2,847.01	2,647.72	2,444.52	2,236.51	1,990.91	1,523.43

续表：

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	合计
一、收入合计	80,846.54	81,063.29	81,280.04	81,496.78	81,713.53	81,930.28	82,147.03	82,363.77	82,580.52	82,797.26	2,324,531.05
1、门诊收入（万元）	35,725.64	35,821.42	35,917.20	36,012.98	36,108.76	36,204.54	36,300.32	36,396.10	36,491.88	36,587.65	973,933.61
①天/年	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	
②每天门诊人次	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	3,193	
③每年门诊人次	1,190,855	1,194,047	1,197,240	1,200,433	1,203,625	1,206,818	1,210,011	1,213,203	1,216,396	1,219,588	
④人均收费(元/人次）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
2、住院收入（万元）	45,120.90	45,241.87	45,362.84	45,483.80	45,604.77	45,725.74	45,846.71	45,967.67	46,088.64	46,209.61	1,350,597.44
①天/年	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	
②每天使用床位	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	
③实际占用床位日	402,840	403,920	405,000	406,080	407,160	408,240	409,320	410,400	411,480	412,560	
④每床位日收费	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	1,120.07	
二、支出合计（万元）	79,800.02	80,506.35	81,224.59	82,009.99	82,750.86	83,504.42	86,231.03	86,931.24	85,576.86	86,386.74	2,290,201.23
1、人员费用	27,012.78	27,580.05	28,159.23	28,750.57	29,354.33	29,970.77	30,600.16	31,242.76	31,898.86	32,568.74	768,701.73
2、商品及服务费	50,933.00	51,070.00	51,206.00	51,343.00	51,480.00	51,616.00	51,753.00	51,889.00	52,026.00	52,162.00	1,464,455.00
3、其它费用	1,617.00	1,621.00	1,626.00	1,630.00	1,634.00	1,639.00	1,643.00	1,647.00	1,652.00	1,656.00	46,490.00

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	合计
4、其他年度融资还本付息	237.24	235.30	233.36	286.42	282.53	278.65	2,234.87	2,152.48			10,554.50
三、收支结余（一-二）	1,046.52	556.94	55.45	-513.21	-1,037.33	-1,574.14	-4,084.00	-4,567.47	-2,996.34	-3,589.48	34,329.82

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,324,531.05	52,487.68	54,072.69	55,705.27	57,387.35	59,120.75	60,905.84	62,745.08	64,640.15	66,334.35	67,513.71
经营活动支出（含税费）	2,290,201.23	51,108.83	52,645.83	54,229.83	55,698.18	57,206.39	58,768.62	60,361.66	62,000.07	63,517.03	64,706.70
经营活动产生的现金净额	34,329.82	1,378.85	1,426.86	1,475.44	1,689.17	1,914.36	2,137.22	2,383.42	2,640.08	2,817.32	2,807.01
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	23,327.63	9,100.00	7,200.00	7,027.63							
投资活动产生的现金净额	-23,327.63	-9,100.00	-7,200.00	-7,027.63							
三、融资活动产生的现金											
财政资金	327.63	100.00	200.00	27.63							
债券资金	13,000.00	8,000.00	3,000.00	2,000.00							
中央预算资金	10,000.00	1,000.00	4,000.00	5,000.00							
偿还债券本金	13,000.00						80.00	110.00	130.00	130.00	130.00

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
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	12,161.25				585.00	585.00	585.00	581.40	576.45	570.60	564.75
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,833.62	9,100.00	7,200.00	7,027.63	-585.00	-585.00	-665.00	-691.40	-706.45	-700.60	-694.75
四、净现金流量	9,168.57	1,378.85	1,426.86	1,475.44	1,104.17	1,329.36	1,472.22	1,692.02	1,933.63	2,116.72	2,112.26
五、累计现金流量	9,168.57	1,378.85	2,805.71	4,281.15	5,385.32	6,714.68	8,186.90	9,878.92	11,812.54	13,929.27	16,041.53

续表：

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	68,720.85	69,956.17	71,220.76	72,513.92	73,837.78	75,399.08	76,869.20	77,729.90	78,607.21	79,501.44	80,413.04
经营活动支出（含税费）	65,934.28	67,178.56	68,451.13	69,752.17	71,082.89	72,576.50	74,022.19	75,082.18	76,162.69	77,264.93	78,422.13
经营活动产生的现金净额	2,786.57	2,777.61	2,769.63	2,761.75	2,754.89	2,822.58	2,847.01	2,647.72	2,444.52	2,236.51	1,990.91
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
中央预算资金											

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
偿还债券本金	210.00	240.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	500.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	558.90	549.45	538.65	526.95	515.25	503.55	491.85	480.15	468.45	456.75	445.05
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-768.90	-789.45	-798.65	-786.95	-775.25	-763.55	-751.85	-740.15	-728.45	-716.75	-945.05
四、净现金流量	2,017.67	1,988.16	1,970.98	1,974.80	1,979.64	2,059.03	2,095.16	1,907.57	1,716.07	1,519.76	1,045.86
五、累计现金流量	18,059.20	20,047.36	22,018.35	23,993.15	25,972.79	28,031.82	30,126.98	32,034.55	33,750.62	35,270.39	36,316.24

续表：

年度	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	80,629.79	80,846.54	81,063.29	81,280.04	81,496.78	81,713.53	81,930.28	82,147.03	82,363.77	82,580.52	82,797.26
经营活动支出（含税费）	79,106.36	79,800.02	80,506.35	81,224.59	82,009.99	82,750.86	83,504.42	86,231.03	86,931.24	85,576.86	86,386.74
经营活动产生的现金净额	1,523.43	1,046.52	556.94	55.45	-513.21	-1,037.33	-1,574.14	-4,084.00	-4,567.47	-2,996.34	-3,589.48
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											

年度	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
中央预算资金											
偿还债券本金	590.00	650.00	650.00	650.00	1,050.00	1,200.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	500.00	200.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	422.55	396.00	366.75	337.50	308.25	261.00	207.00	148.50	90.00	31.50	9.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,012.55	-1,046.00	-1,016.75	-987.50	-1,358.25	-1,461.00	-1,507.00	-1,448.50	-1,390.00	-531.50	-209.00
四、净现金流量	510.88	0.52	-459.81	-932.05	-1,871.46	-2,498.33	-3,081.14	-5,532.50	-5,957.47	-3,527.84	-3,798.48
五、累计现金流量	36,827.12	36,827.64	36,367.83	35,435.79	33,564.33	31,066.00	27,984.86	22,452.37	16,494.89	12,967.05	9,168.57

（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 34,329.82 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。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		360.00	360.00	1,378.85
第 2 年		495.00	495.00	1,426.86
第 3 年		585.00	585.00	1,475.44
第 4 年		585.00	585.00	1,689.17
第 5 年		585.00	585.00	1,914.36
第 6 年	80.00	585.00	665.00	2,137.22
第 7 年	110.00	581.40	691.40	2,383.42
第 8 年	130.00	576.45	706.45	2,640.08
第 9 年	130.00	570.60	700.60	2,817.32
第 10 年	130.00	564.75	694.75	2,807.01
第 11 年	210.00	558.90	768.90	2,786.57
第 12 年	240.00	549.45	789.45	2,777.61
第 13 年	260.00	538.65	798.65	2,769.63
第 14 年	260.00	526.95	786.95	2,761.75
第 15 年	260.00	515.25	775.25	2,754.89
第 16 年	260.00	503.55	763.55	2,822.58
第 17 年	260.00	491.85	751.85	2,847.01
第 18 年	260.00	480.15	740.15	2,647.72
第 19 年	260.00	468.45	728.45	2,444.52
第 20 年	260.00	456.75	716.75	2,236.51
第 21 年	500.00	445.05	945.05	1,990.91
第 22 年	590.00	422.55	1,012.55	1,523.43
第 23 年	650.00	396.00	1,046.00	1,046.52

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	650.00	366.75	1,016.75	556.94
第 25 年	650.00	337.50	987.50	55.45
第 26 年	1,050.00	308.25	1,358.25	-513.21
第 27 年	1,200.00	261.00	1,461.00	-1,037.33
第 28 年	1,300.00	207.00	1,507.00	-1,574.14
第 29 年	1,300.00	148.50	1,448.50	-4,084.00
第 30 年	1,300.00	90.00	1,390.00	-4,567.47
第 31 年	500.00	31.50	531.50	-2,996.34
第 32 年	200.00	9.00	209.00	-3,589.48
合计	13,000.00	13,601.25	26,601.25	34,329.82
本息覆盖倍数	1.29			

注：本项目建设期债券利息由财政资金、中央预算内资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为濮阳市中医医院华龙区分院（华龙区中医医院、濮阳市骨科医院）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091034 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月三十日

目　录

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 5
（四）债券资金使用合规性 11
四、应付债券本息情况 11
五、项目收益情况 13
（一）基本假设条件及依据 13
（二）项目运营模式 14
（三）项目运营收入分析 14
（四）项目运营成本分析 18
（五）净收益分析 20
（六）现金流量分析 23
（七）本息覆盖倍数 28
六、总体评价结果 29
七、使用限制 29

濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091034 号

我们接受委托，对濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 7 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

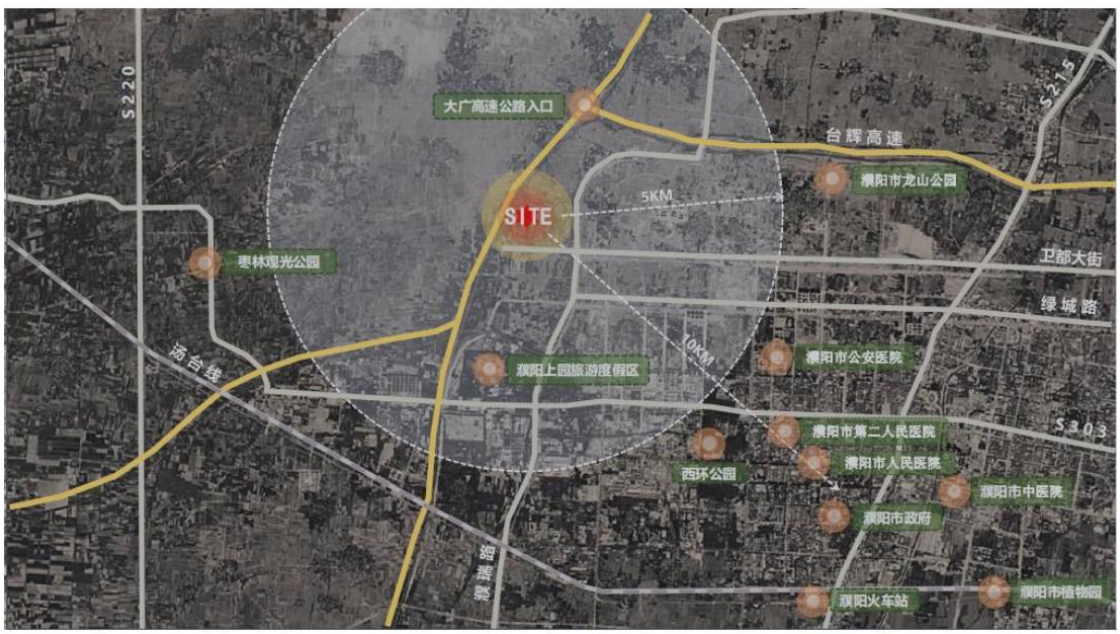
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区西片区，东邻七星路、西邻祥园路、南邻禅林路。内部依托濮瑞路、卫都大街、绿城路等城市主干道向东连接市中心区，外部依托大广高速、台辉高速辐射周边，为示范区及周边医疗缺乏地区提供高质量的医疗保健服务。具体位置如下：



2.项目参与主体

（1）主管部门

濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心为本项目主管部门。

（2）项目单位

濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心为债券资金申请单

位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心
统一社会信用代码	12410900MB0R85870J
住所	河南省濮阳市开州路西、卫都大街南交汇处
负责人	周记法
举办单位	濮阳市城乡一体化示范区管委会

濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心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.建设规模与内容

根据《濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目可行性研究报告》，主要建设内容和规模为：

（1）本项目计划占地 34.00 亩（约 22,668.17 ㎡），建筑面积约 51,804.18 ㎡。本项目拟建设一栋地下 1 层地上 9 层门诊病房楼，地下 1 层 16,072.93 ㎡，地上 9 层建筑面积为 34,266.03 ㎡（其中包含急诊部、门诊部、医技部、病房部、住院部）；一栋 1 层发热门诊，建筑面积 686.73 ㎡；一栋 1 层医用氧气罐储藏室，建筑面积为 32.37 ㎡；变电所建筑面积为 346.20 ㎡；出地面楼梯及风井建筑面积为 100.00 ㎡；非机动车库坡道建筑面积为 131.52 ㎡；机动车库坡道建筑面积为 168.94 ㎡。

（2）配套设施工程

室外广场、停车场、道路面积 7,053.97 ㎡；绿化 7,945.19 ㎡等配套设施、消防管网工程，与用地道路现有管网及设备对接，增加部分供应能力后，合并使用，以节约综合建设成本。

（3）设备购置

另拟购置各科室检测设备。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月。开工日期 2022 年 8 月，预计 2024 年 9

月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 18,997.36 万元，其中：工程建设费用 16,083.24 万元，工程建设其他费用 723.77 万元，预备费 840.35 万元，建设期利息 1,350.00 万元。

表 1　项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装及工器具购置费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
一	第一部分工程费用	10,493.50	2,589.74	3,000.00		16,083.24				
（一）	建筑工程	9,937.05	2,450.63			12,387.68				
1	1#门诊病房楼	9,725.02	2,401.25			12,126.28				
1.1	地上建筑	6,510.55	1,790.50			8,301.05			2,370.00	
1.1.1	土建工程	5,825.23				5,825.23	㎡	34,266.03	1,700.00	
1.2	室内外装饰	685.32				685.32	㎡	34,266.03	200.00	
1.3	水暖电工程		1,790.50			1,790.50				
1.3.1	给排水		274.13			274.13	㎡	34,266.03	80.00	
1.3.2	消防		205.60			205.60	㎡	34,266.03	60.00	
1.3.3	通风空调		274.13			274.13	㎡	34,266.03	80.00	
1.3.4	电气照明		205.60			205.60	㎡	34,266.03	60.00	
1.3.5	消防电气		239.86			239.86	㎡	34,266.03	70.00	
1.3.6	弱电通讯		205.60			205.60	㎡	34,266.03	60.00	
1.3.7	医用气体		205.60			205.60	㎡	34,266.03	60.00	
1.4	电梯		180.00			180.00	部	6.00	300,000.00	
2	地下建筑	3,214.48	610.75			3,825.23			2,380.00	
2.1	土建工程	2,893.03				2,893.03	㎡	16,072.39	1,800.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装及工器具购置费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
2.2	装饰装修工程	321.45				321.45	㎡	16,072.39	200.00	
2.3	水暖电工程		610.75			610.75				
2.3.1	给排水		128.58			128.58	㎡	16,072.39	80.00	
2.3.2	消防		128.58			128.58	㎡	16,072.39	80.00	
2.3.3	通风		128.58			128.58	㎡	16,072.39	80.00	
2.3.4	电气照明		128.58			128.58	㎡	16,072.39	80.00	
2.3.5	消防电气		96.43			96.43	㎡	16,072.39	60.00	
3	2#发热门诊楼	116.74	32.28			149.02			2,170.00	
3.1	土建工程	103.01				103.01	㎡	686.73	1,500.00	
3.2	室内外装饰	13.73				13.73	㎡	686.73	200.00	
3.3	水暖电工程		32.28			32.28				
3.3.1	给排水		5.49			5.49	㎡	686.73	80.00	
3.3.2	消防		4.81			4.81	㎡	686.73	70.00	
3.3.3	通风空调		6.18			6.18	㎡	686.73	90.00	
3.3.4	电气照明		5.49			5.49	㎡	686.73	80.00	
3.3.5	消防电气		4.81			4.81	㎡	686.73	70.00	
3.3.6	弱电通讯		5.49			5.49	㎡	686.73	80.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装及工器具购置费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
4	医用氧气管储存室	5.50	1.52			7.02			2,170.00	
4.1	土建工程	4.86				4.86	㎡	32.37	1,500.00	
4.2	室内外装饰	0.65				0.65	㎡	32.37	200.00	
4.3	水暖电工程		1.52			1.52				
4.3.1	给排水		0.26			0.26	㎡	32.37	80.00	
4.3.2	消防		0.23			0.23	㎡	32.37	70.00	
4.3.3	通风空调		0.29			0.29	㎡	32.37	90.00	
4.3.4	电气照明		0.26			0.26	㎡	32.37	80.00	
4.3.5	消防电气		0.23			0.23	㎡	32.37	70.00	
4.3.6	弱电通讯		0.26			0.26	㎡	32.37	80.00	
5	变配电用房	36.35	15.58			51.93	㎡	346.20	1,500.00	
6	出地面楼梯及风井	20.00				20.00	㎡	100.00	2,000.00	
7	非机动车库坡道	13.15				13.15	㎡	131.52	1,000.00	
8	机动车库坡道	20.27				20.27	㎡	168.94	1,200.00	
（二）	室外基础设施及配套	556.45	139.11			695.57	㎡			
1	绿化	127.12	31.78			158.90	㎡	7945.19	200.00	
2	停车场	80.19	20.05			100.24	㎡	2,506.00	400.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装及工器具购置费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
3	道路、广场及地面硬化	109.15	27.29			136.44	㎡	4,547.97	300.00	
4	室外基础设施	239.99	60.00			299.98	㎡	14999.16	200.00	
（三）	医疗设备购置费			3,000.00		3,000.00				
	医疗设备购置费			3,000.00		3,000.00	项	1	30,000,000.00	
	第一部分工程费用合计	10,493.50	2,589.74	3,000.00		16,083.24				
二	第二部分其他费用									
1	建设管理费				103.52	103.52	项目动态投资（不含项目建设管理费本身）	16,703.49	0.62%	财政部财建〔2016〕504 号文
2	项目前期咨询费				28.12	28.12	第一部分工程费用	16,083.24	0.17%	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文
3	工程勘察费				80.42	80.42	第一部分工程费用	16,083.24	0.50%	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文
4	工程设计费				190.31	190.31	第一部分工程费用	16,083.24	1.18%	中价协〔2013〕35 号
5	环境影响咨询服务费				14.02	14.02	第一部分工程费用	16,083.24	0.09%	国家计委计价格〔1999〕1283 号文、豫价房字〔1999〕337 号
6	工程监理费				178.71	178.71	第一部分工程费用	16,083.24	1.11%	国家计委计价格〔2002〕1980 号文及豫发改收费〔2015〕299 号文

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装及工器具购置费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
7	场地准备费及临时设施费				80.42	80.42	第一部分工程费用	16,083.24	0.50%	
8	劳动安全卫生评审费				48.25	48.25	第一部分工程费用	16,083.24	0.30%	建标〔2007〕164 号
	第二部分工程费用合计				723.77	723.77				
	第一、第二部分费用合计					16,807.01				
三	基本预备费				840.35	840.35	一+二部分工程费用	16,807.01	5%	
四	建设期利息					1,350.00		15,000.00	4.5%	
六	总投资（四+五）					18,997.36				

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

（1）资金筹措计划

项目所需资金由项目单位自筹解决，其中自筹来源为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式,拟申请债券资金15,000.00万元，财政投入3,997.36万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

（2）项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第1年	第2年	合计
1	财政投入	3,000.00	997.36	3,997.36
2	专项债券资金	15,000.00		15,000.00
合计		18,000.00	997.36	18,997.36

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额15,000.00万元，其中：计划2023年度申请15,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，

在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

表 3　债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 5 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00		150.00	14,850.00	4.50%	675.00	825.00
第 7 年	14,850.00		150.00	14,700.00	4.50%	668.25	818.25
第 8 年	14,700.00		150.00	14,550.00	4.50%	661.50	811.50
第 9 年	14,550.00		150.00	14,400.00	4.50%	654.75	804.75
第 10 年	14,400.00		150.00	14,250.00	4.50%	648.00	798.00
第 11 年	14,250.00		300.00	13,950.00	4.50%	641.25	941.25
第 12 年	13,950.00		300.00	13,650.00	4.50%	627.75	927.75
第 13 年	13,650.00		300.00	13,350.00	4.50%	614.25	914.25
第 14 年	13,350.00		300.00	13,050.00	4.50%	600.75	900.75
第 15 年	13,050.00		300.00	12,750.00	4.50%	587.25	887.25
第 16 年	12,750.00		300.00	12,450.00	4.50%	573.75	873.75
第 17 年	12,450.00		300.00	12,150.00	4.50%	560.25	860.25
第 18 年	12,150.00		300.00	11,850.00	4.50%	546.75	846.75
第 19 年	11,850.00		300.00	11,550.00	4.50%	533.25	833.25
第 20 年	11,550.00		300.00	11,250.00	4.50%	519.75	819.75
第 21 年	11,250.00		750.00	10,500.00	4.50%	506.25	1,256.25
第 22 年	10,500.00		750.00	9,750.00	4.50%	472.50	1,222.50
第 23 年	9,750.00		750.00	9,000.00	4.50%	438.75	1,188.75
第 24 年	9,000.00		750.00	8,250.00	4.50%	405.00	1,155.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 25 年	8,250.00		750.00	7,500.00	4.50%	371.25	1,121.25
第 26 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.50%	337.50	1,837.50
第 27 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.50%	270.00	1,770.00
第 28 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.50%	202.50	1,702.50
第 29 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.50%	135.00	1,635.00
第 30 年	1,500.00		1,500.00	0.00	4.50%	67.50	1,567.50
合计		15,000.00	15,000.00			15,693.75	30,693.75

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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，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，部分收入项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 24 个月，本项目测算数据基础为运营期第 1 年（即债券存续的第 3 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区七星医院。

项目债券资金到位后，濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中范区财政局申请资金使用，审批通过后，由濮阳市城乡一体化示范区财政局将对应金额的债券资金拨付至濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心，再由濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区社会事业服务中心督促濮阳市城乡一体化示范区七星医院将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的医疗收入作为债券还款资金来源。其中医疗收入分为门诊收入与住院收入。

1.医疗收入

濮阳市城乡一体化示范区七星医院为新建医院，自身无历史数据可参考，本医院建成后为二级综合医院，设置床位196张。

本项目测算时历史数据参考濮阳市与本医院等级相同，规模相似的濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院2019至2021年历史财务数据。

濮阳市妇幼保健院近三年历史数据如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年平均增长率
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**	
一、收入合计	22,376.59	16,402.09	19,755.94	
1.门诊收入（万元）	9,299.82	7,618.12	9,600.54	
①年/天	365	365	365	
②平均每天门诊人次	1,281	877	1,193	2.25%
③每年门诊人次	467,741	320,286	435,410	
④人均收费（元/人次）	198.82	237.85	220.49	6.17%
2.住院收入（万元）	13,076.77	8,783.97	10,155.40	
①年/天	365	365	365	
②平均每天使用床位	341	247	294	-4.27%
③每年实际占用床位日	124,314	90,054	107,478	-4.11%
④每床位日收费(元)	1,051.91	975.41	944.88	-5.20%
二、支出合计	20,728.69	16,108.92	18,185.19	
人员费用	9,802.66	8,637.75	9,181.02	
商品和服务费用	10,894.14	7,435.58	8,965.16	
其他费用	31.89	35.59	39.01	
三、支出占收入比重	92.64%	98.21%	92.05%	

濮阳市第五人民医院近三年历史数据如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年平均增长率
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**	
一、收入合计	5,975.73	4,759.73	6,287.57	
1.门诊收入（万元）	965.88	1,067.89	1,653.80	
①年/天	365	365	365	
②平均每天门诊人次	118	117	211	39.75%
③每年门诊人次	43,081	42,756	77,111	
④人均收费(元/人次)	224.20	249.76	214.47	-1.36%
2.住院收入（万元）	5,009.85	3,691.84	4,633.77	
①年/天	365	365	365	
②平均每天使用床位	232	170	211	-1.30%
③每年实际占用床位日	84,771	61,923	76,904	-1.38%

项目	基础数据			近三年平均增长率
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**	
④每床位日收费(元)	590.99	596.20	602.54	0.97%
二、支出合计	4,111.31	3,649.19	4,765.90	
人员费用	1,310.62	1,280.99	2,010.77	
商品和服务费用	2,282.98	1,683.09	2,044.96	
其他费用	517.71	685.11	710.17	
三、支出占收入比重	68.80%	76.67%	75.80%	

基于以上数据分析，本项目各项预测假设如下：

（1）平均每天门诊人次

参考濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年平均门诊人次历史数据如下所示：

项目	平均每天诊疗人次（人/天）			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
濮阳市第五人民医院	118	117	211	39.75%
濮阳市妇幼保健院	1,281	877	1,193	2.25%
平均值	700	497	702	21.00%

参考以上历史数据，濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年平均每天门诊人次分别为 700、497、702，平均增长率为 21.00%。

依据合理性和谨慎性原则，假设本项目运营期第 1 年平均每天门诊人次以 2021 年平均值为基础，每三年增长 5.00%，增长至平均每天门诊人次 1,090 人后不再增长。

（2）每门诊人次平均收费

参考濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年每门诊人次平均收费历史数据如下所示：

项目	每门诊人次平均收费（元/人）			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
濮阳市第五人民医院	224.20	249.76	214.47	-1.36%
濮阳市妇幼保健院	198.82	237.85	220.49	6.17%
平均值	211.51	243.81	217.48	2.40%

参考以上历史数据，濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年每门诊人次平均收费分别为 211.51、243.81、217.48，平均增长率为 2.40%。

依据合理性和谨慎性原则，假设运营期第 1 年门诊人次平均收费以 2021 年数据的平均值为基础，以后年度按照 2.10%的增长率增长，增长至每门诊人次平均收费 300.00 元后不再增长。

（3）平均每天占用床位数

参考濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年床位使用率历史数据如下所示：

项目	床位使用率			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
濮阳市第五人民医院	42.35%	30.94%	75.71%	58.88%
濮阳市妇幼保健院	85.15%	61.51%	71.20%	-6.00%
平均值	63.75%	46.22%	73.46%	26.44%

参考以上历史数据，濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年床位使用率分别为 63.75%、46.22%、73.46%，平均增长率为 26.44%。

本项目建成后共设置床位数 196 张，假设运营期第 1 年床位使用率按照 50.00%计算，以后每年增长 5.00%，增长至 75.00%时不再增长。

（4）每床日平均收费

参考濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年每床日平均收费历史数据如下所示：

项目	每床日平均收费（元/床/天）			平均增长率
	2019 年	2020 年	2021 年	
濮阳市第五人民医院	590.99	596.20	602.54	0.97%
濮阳市妇幼保健院	1,051.91	975.41	944.88	-5.20%
平均值	821.45	785.81	773.71	-2.94%

参考以上历史数据，濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年每床日平均收费分别为 821.45、785.81、773.71，平均增长率为

-2.94%。

依据合理性和谨慎性原则，假设运营期第 1 年每床日平均收费以 2021 年数据的平均值为基础，运营期间不考虑增长。

（四）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有人员费用、商品和服务费用、其他费用、设备更换维修费。

濮阳市妇幼保健院与濮阳市第五人民医院近三年的支出占收入比情况如下：

项目	濮阳第五人民医院	濮阳妇幼保健院	平均占比	预测占比
人员费用	26.94%	47.65%	37.29%	38.00%
商品和服务费用	35.36%	46.47%	40.91%	41.00%
其他费用	11.45%	0.19%	5.82%	6.00%

预测期内各项费用按照近 3 年占收入的平均比例进行测算。

1.人员费用

人员费用的近三年支出占收入比的平均值为 37.29%，预测期内按营业收入的 38.00%进行测算。

2.商品和服务费用

商品和服务费用的近三年支出占收入比的平均值为 40.91%，预测期内按营业收入 41.00%的进行测算。

3.其他费用

其他费用的近三年支出占收入比的平均值为 5.82%，预测期内按营业收入 6.00%的进行测算。

4.设备更换维修费

考虑到项目建设后在运营过程中会有设备的更换维修费用等，因此本项目运营期第 15-20 年连续五年考虑设备大修更换费用，按照当年营业收入的 5.00%测算。

5.税费

医院享受以下优惠政策

（1）增值税及附加税优惠政策：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税；

（2）企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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。

表 4　运营收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入（万元）	358,873.33	8,340.05	8,739.55	9,141.36	9,813.19	10,226.34	10,642.16	11,111.26	11,257.31
1.门诊收入（万元）	246,787.15	5,572.49	5,689.59	5,808.99	6,226.66	6,357.40	6,490.82	6,959.92	7,105.97
（1）年/天		365	365	365	365	365	365	365	365
（2）平均每天门诊人次（人次）		702	702	702	737	737	737	774	774
（3）每年门诊人次（人次）		256,230	256,230	256,230	269,005	269,005	269,005	282,510	282,510
（4）每门诊人次平均收费（元/人次）		217.48	222.05	226.71	231.47	236.33	241.29	246.36	251.53
2.住院收入（万元）	112,086.18	2,767.56	3,049.96	3,332.37	3,586.53	3,868.94	4,151.34	4,151.34	4,151.34
（1）年/天		365	365	365	365	365	365	365	365
（2）总床位数（张）		196	196	196	196	196	196	196	196
（3）床位使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%
（4）每天使用床位数（张）		98	108	118	127	137	147	147	147
（5）每年占用床位数（张）		35,770	39,420	43,070	46,355	50,005	53,655	53,655	53,655
（6）每床位日平均收费（元/张）		773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71
二、运营支出（万元）	309,241.08	7,089.04	7,428.62	7,770.16	8,341.21	8,692.39	9,045.84	9,444.58	9,568.72

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.人员费用（万元）	136,371.89	3,169.22	3,321.03	3,473.72	3,729.01	3,886.01	4,044.02	4,222.28	4,277.78
2.商品和服务费用（万元）	147,138.07	3,419.42	3,583.22	3,747.96	4,023.41	4,192.80	4,363.29	4,555.62	4,615.50
3.其他费用（万元）	21,532.39	500.40	524.37	548.48	588.79	613.58	638.53	666.68	675.44
4.设备更换维修费（万元）	4,198.73								
三、运营收益（万元）	49,632.25	1,251.01	1,310.93	1,371.20	1,471.98	1,533.95	1,596.32	1,666.68	1,688.59

（续）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、运营收入（万元）	11,406.48	11,931.99	12,095.50	12,262.27	12,850.23	13,032.89	13,219.30	13,875.92	13,973.49	13,973.49
1.门诊收入（万元）	7,255.14	7,780.65	7,944.16	8,110.93	8,698.89	8,881.55	9,067.96	9,724.58	9,822.15	9,822.15
（1）年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（2）平均每天门诊人次（人次）	774	813	813	813	854	854	854	897	897	897
（3）每年门诊人次（人次）	282,510	296,745	296,745	296,745	311,710	311,710	311,710	327,405	327,405	327,405
（4）每门诊人次平均收费（元/人次）	256.81	262.20	267.71	273.33	279.07	284.93	290.91	297.02	300.00	300.00
2.住院收入（万元）	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34
（1）年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（2）总床位数（张）	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196
（3）床位使用率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
（4）每天使用床位数（张）	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
（5）每年占用床位数（张）	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
（6）每床位日平均收费（元/张）	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71
二、运营支出（万元）	9,695.51	10,142.20	10,281.18	10,422.93	10,922.69	11,077.95	11,897.37	12,488.34	12,576.14	12,576.14
1.人员费用（万元）	4,334.46	4,534.16	4,596.29	4,659.66	4,883.09	4,952.50	5,023.33	5,272.85	5,309.93	5,309.93
2.商品和服务费用（万元）	4,676.66	4,892.12	4,959.16	5,027.53	5,268.59	5,343.48	5,419.91	5,689.13	5,729.13	5,729.13
3.其他费用（万元）	684.39	715.92	725.73	735.74	771.01	781.97	793.16	832.56	838.41	838.41
4.设备更换维修费（万元）							660.97	693.80	698.67	698.67
三、运营收益（万元）	1,710.97	1,789.79	1,814.32	1,839.34	1,927.54	1,954.94	1,321.93	1,387.58	1,397.35	1,397.35

（续）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、运营收入（万元）	14,466.24	14,466.24	14,466.24	14,980.89	14,980.89	14,980.89	15,517.44	15,517.44	15,517.44	16,086.84
1.门诊收入（万元）	10,314.90	10,314.90	10,314.90	10,829.55	10,829.55	10,829.55	11,366.10	11,366.10	11,366.10	11,935.50
（1）年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（2）平均每天门诊人次（人次）	942	942	942	989	989	989	1,038	1,038	1,038	1,090
（3）每年门诊人次（人次）	343,830	343,830	343,830	360,985	360,985	360,985	378,870	378,870	378,870	397,850
（4）每门诊人次平均收费（元/人次）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.住院收入（万元）	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34	4,151.34
（1）年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（2）总床位数（张）	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
（3）床位使用率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
（4）每天使用床位数（张）	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
（5）每年占用床位数（张）	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655	53,655
（6）每床位日平均收费（元/张）	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71	773.71
二、运营支出（万元）	13,019.61	13,019.61	12,296.30	12,733.75	12,733.75	12,733.75	13,189.83	13,189.83	13,189.83	13,673.81
1.人员费用（万元）	5,497.17	5,497.17	5,497.17	5,692.74	5,692.74	5,692.74	5,896.63	5,896.63	5,896.63	6,113.00
2.商品和服务费用（万元）	5,931.16	5,931.16	5,931.16	6,142.16	6,142.16	6,142.16	6,362.15	6,362.15	6,362.15	6,595.60
3.其他费用（万元）	867.97	867.97	867.97	898.85	898.85	898.85	931.05	931.05	931.05	965.21
4.设备更换维修费（万元）	723.31	723.31								
三、运营收益（万元）	1,446.63	1,446.63	2,169.94	2,247.14	2,247.14	2,247.14	2,327.61	2,327.61	2,327.61	2,413.03

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	358,873.33			8,340.05	8,739.55	9,141.36	9,813.19	10,226.34
经营活动支出（含税费）	309,241.08			7,089.04	7,428.62	7,770.16	8,341.21	8,692.39

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动产生的现金净额	49,632.25	-	-	1,251.01	1,310.93	1,371.20	1,471.98	1,533.95
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	18,997.36	18,000.00	997.36					
投资活动产生的现金净额	(18,997.36)	-18000.00	-997.36					
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	3,997.36	3,000.00	997.36					
债券资金	15,000.00	15,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	15,000.00	-	-	-	-	-	150.00	150.00
偿还银行借款本金	-							
支付运营期债券利息	14,343.75			675.00	675.00	675.00	675.00	668.25
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	(10,346.39)	18,000.00	997.36	-675.00	-675.00	-675.00	-825.00	-818.25
四、净现金流量	20,288.50	-	-	576.01	635.93	696.20	646.98	715.70
五、累计现金流量	20,288.50	-	-	576.01	1,211.94	1,908.14	2,555.12	3,270.82

（续）

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	10,642.16	11,111.26	11,257.31	11,406.48	11,931.99	12,095.50	12,262.27	12,850.23

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
经营活动支出（含税费）	9,045.84	9,444.58	9,568.72	9,695.51	10,142.20	10,281.18	10,422.93	10,922.69
经营活动产生的现金净额	1,596.32	1,666.68	1,688.59	1,710.97	1,789.79	1,814.32	1,839.34	1,927.54
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	150.00	150.00	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	661.50	654.75	648.00	641.25	627.75	614.25	600.75	587.25
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-811.50	-804.75	-798.00	-941.25	-927.75	-914.25	-900.75	-887.25
四、净现金流量	784.82	861.93	890.59	769.72	862.04	900.07	938.59	1,040.29
五、累计现金流量	4,055.64	4,917.57	5,808.16	6,577.88	7,439.92	8,339.99	9,278.58	10,318.87

（续）

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
经营活动收入	13,032.89	13,219.30	13,875.92	13,973.49	13,973.49	14,466.24	14,466.24	14,466.24
经营活动支出（含税费）	11,077.95	11,897.37	12,488.34	12,576.14	12,576.14	13,019.61	13,019.61	12,296.30
经营活动产生的现金净额	1,954.94	1,321.93	1,387.58	1,397.35	1,397.35	1,446.63	1,446.63	2,169.94
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	750.00	750.00	750.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	573.75	560.25	546.75	533.25	519.75	506.25	472.50	438.75
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-873.75	-860.25	-846.75	-833.25	-819.75	-1,256.25	-1,222.50	-1,188.75
四、净现金流量	1,081.19	461.68	540.83	564.10	577.60	190.38	224.13	981.19
五、累计现金流量	11,400.06	11,861.74	12,402.57	12,966.67	13,544.27	13,734.65	13,958.78	14,939.97

（续）

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	14,980.89	14,980.89	14,980.89	15,517.44	15,517.44	15,517.44	16,086.84
经营活动支出（含税费）	12,733.75	12,733.75	12,733.75	13,189.83	13,189.83	13,189.83	13,673.81
经营活动产生的现金净额	2,247.14	2,247.14	2,247.14	2,327.61	2,327.61	2,327.61	2,413.03
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
投资活动产生的现金净额							
三、筹资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	750.00	750.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	405.00	371.25	337.50	270.00	202.50	135.00	67.50
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-1,155.00	-1,121.25	-1,837.50	-1,770.00	-1,702.50	-1,635.00	-1,567.50
四、净现金流量	1,092.14	1,125.89	409.64	557.61	625.11	692.61	845.53
五、累计现金流量	16,032.11	17,158.00	17,567.64	18,125.25	18,750.36	19,442.97	20,288.50

（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 49,632.25 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.62 倍。

表 5　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	675.00	675.00	
第 2 年	-	675.00	675.00	
第 3 年	-	675.00	675.00	1,251.01
第 4 年	-	675.00	675.00	1,310.93
第 5 年	-	675.00	675.00	1,371.20
第 6 年	150.00	675.00	825.00	1,471.98
第 7 年	150.00	668.25	818.25	1,533.95
第 8 年	150.00	661.50	811.50	1,596.32
第 9 年	150.00	654.75	804.75	1,666.68
第 10 年	150.00	648.00	798.00	1,688.59
第 11 年	300.00	641.25	941.25	1,710.97
第 12 年	300.00	627.75	927.75	1,789.79
第 13 年	300.00	614.25	914.25	1,814.32
第 14 年	300.00	600.75	900.75	1,839.34
第 15 年	300.00	587.25	887.25	1,927.54
第 16 年	300.00	573.75	873.75	1,954.94
第 17 年	300.00	560.25	860.25	1,321.93
第 18 年	300.00	546.75	846.75	1,387.58
第 19 年	300.00	533.25	833.25	1,397.35
第 20 年	300.00	519.75	819.75	1,397.35
第 21 年	750.00	506.25	1,256.25	1,446.63
第 22 年	750.00	472.50	1,222.50	1,446.63

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 23 年	750.00	438.75	1,188.75	2,169.94
第 24 年	750.00	405.00	1,155.00	2,247.14
第 25 年	750.00	371.25	1,121.25	2,247.14
第 26 年	1,500.00	337.50	1,837.50	2,247.14
第 27 年	1,500.00	270.00	1,770.00	2,327.61
第 28 年	1,500.00	202.50	1,702.50	2,327.61
第 29 年	1,500.00	135.00	1,635.00	2,327.61
第 30 年	1,500.00	67.50	1,567.50	2,413.03
合计	15,000.00	15,693.75	30,693.75	49,632.25
本息覆盖倍数	1.62			

注：本项目建设期债券利息已在总投资中资本化，由财政资金支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为濮阳市城乡一体化示范区七星医院建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月三十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复件与原件一致
再次复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微

性别 Sex：女

出生日期 Date of birth：1985-11-23

工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：
No. of Certificate

370100010175

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2019 年/y 07 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 罗川

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-03

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 411526199011032913