

郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字（2024）第 278 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2024年 4 月

郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2024）第 278 号

郑州市郑东新区管理委员会：

我们接受委托，对郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

项目收益及融资本息平衡情况说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目的收入主要是入廊费和日常维护费。参考厦门市地下综合管廊有偿使用收费标准及其他同类项目收费标准，结合本项目特点，对入廊费和日常维护费作出预测，最终估算本项目的收入。

2、郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目的成本费用主要为燃料动力费、工资及福利费及维护修理费。其中燃料及动力费按照年耗水电量及水电单价计算；工资福利费采用定员定额测算；维护修理费按工程总投资中的安装工程费和设备工器具费的 0.8%的费率进行计算。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及融资本息平衡情况说明

（一）项目概况

1、项目实施单位

项目实施单位为郑州市郑东新区管理委员会。

2、总投资估算与资金筹措

本项目总投资为 9,497.66 万元。其中：工程直接费 8,281.23 万元，工程建设其他费 512.90 万元，预备费 703.53 万元。

本项目拟申请使用专项债券资金 2,500.00 万元，本次申请使用2024年专项债券资金 1000 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3、项目建设内容及规模

依据《郑州市综合管廊专项规划（2016-2030 年）》、《郑州市郑东新区白沙组团综合管廊专项规划（2016-2030 年）》，该管廊为干线型综合管廊。锦绣路综合管廊主要包含主管廊部分和电力支廊部分，主管廊全长约 520m，断面为三舱断面；电力支廊长度约 100m，为缆线管廊，断面为单舱形式。本次研究内容包含综合管廊工艺、主体结构、基坑支护及其相关的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识等附属工程，管廊规划纳入管线：10kv、110kv、220kv 电力管线、给水、再生水、通信、热力和燃气管线，同步建设配套附属设施包括通风系统、监控与报警系统、供配电系统、给排水系统、标识系统、疏散逃生系统、防雷接地系统、安全管理系统等，项目总投资 9,497.66 万元。

（1）管廊工程

根据入廊管线需求及施工工法确定管廊为多跨箱型框架按结构，综合管廊采用现浇钢筋混凝土箱形框架结构本工程综合管廊包括主线管廊和电力支廊，管廊内分电力舱、综合舱和燃气舱三个舱室，其净宽分别为 2.7m、7.3m 和 2.0m，净高前两者为 4.2m，燃气舱为 2.4m；断面总宽为 13.45m，总高为 5.55m。规划纳入综合管廊的市政管线包括给水、再生水、电力、通信、燃气、热力，电力支廊采用单舱断面形式。

（2）附属工程

综合管廊附属工程包括通风系统、监控与报警系统、供配电系统、给排水系统、标识系统、疏散逃生系统、防雷接地系统、安全管理系统。

消防系统设置自动灭火系统和干粉灭火器系统；通风系统包括管廊平时通风系统和事故后排烟系统；综合管廊的各舱室及房间内均采用 LED，并采用智能照明控制系统控制；综合管廊内设置有环境与设备监控系统、预警与报警系统、通信系统、安全防范系统及智能化管廊运维管理平台，利用智能化管廊运维平台将各系统有机组合，集成为统一

的管理平台。

（二）项目现金流收益预测

1、收入预测

本项目建成后主要收入来源为入廊费和日常维护费，本项目从债券存续期的第二年开始测算运营收入。

根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号），入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

针对入廊费，郑州市目前尚未制定关于入廊费收费标准的管理规定，本项目暂参照厦门市地下综合管廊有偿使用收费标准及郑州其他同类项目收费标准，暂定本项目收费如下：

（1）入廊费

序号	管线	规格	长度	入廊费标准（万元/公里）	入廊费（万元）
1	电力电缆	110kv	0.52	2,500	1,300.00
		220kv	0.52	2,500	1,300.00
		10kv	0.52	2,500	1,300.00
2	通信线缆		0.52	38.12	19.82
3	给水管线	DN300	0.52	121.16	63.00
		DN1000	0.52	215.50	112.06
4	天然气管线	DN300	0.52	668.86	347.81
5	热力管线	DN800*2	0.52	240	124.80
6	再生水管线	DN1200	0.52	215.5	112.06
7	合计				4,679.55

本项目入廊费共计 4,679.55 万元，假设在债券存续期的第二年开始分 9 年每年等额收取，则每年收取 519.95 万元。

（2）日常维护费

序号	管线	规格	长度	日常维护费标准 (万元/公里/年)	日常维护费 (万元/年)
1	电力电缆	110kv	0.52	1.82	0.95
		220kv	0.52	1.82	0.95
		10kv	0.52	1.82	0.95
2	通信线缆		0.52	2.4	1.25
3	给水管线	DN300	0.52	13.84	7.20
		DN1000	0.52	22.45	11.67
4	天然气管线	DN300	0.52	23.91	12.43
5	热力管线	DN800*2	0.52	5.014	2.61
6	再生水管线	DN1200	0.52	22.45	11.67
7	合计				49.68

本项目假设日常维护费按年收取，每年日常维护费为 49.68 万元。

收入详见表 1。

2、项目成本预测

郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目建成后成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、维护修理费及各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加）。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，本项目年用电量为 840,960kwh，单价按 0.60 元/度测算，年用水量为 2,263 吨，单价按 5.95 元/吨测算，运营期每年燃料及动力费为 51.81 万元。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数 3 人，工资按照每人每月 3,000 元计算。福利费按工资的 14% 计提，则运营期每年工资及福利费为 12.31 万元。

（3）维护修理费

本项目年修理费用按附属设施及支架固定资产原值的 1%计入，附属设施及支架固定资产原值为 1,725.80 万元，即运营期每年修理费为 17.26 万元。

（4）各项税金

本项目入廊费适用增值税税率 9%，日常维护费适用增值税税率 6%，城市维护建设税率适用 7%，教育费附加税率适用 3%，地方教育费附加税率适用 2%。本项目发债期内收入所产生的增值税销项税额小于工程项目和运营所产生的可抵扣进项税，故不需要缴纳增值税。

具体详见表 1。

表 1：债券存续期内项目收入成本明细情况（单位：万元）

序号	名称	合计	第一年	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
一	项目收入											
1.1	入廊费	4,679.55		519.95	519.95	519.95	519.95	519.95	519.95	519.95	519.95	519.95
1.2	日常维护费	447.12		49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68	49.68
1.3	合计	5,126.67		569.63	569.63	569.63	569.63	569.63	569.63	569.63	569.63	569.63
二	项目成本											
2.1	燃料及动力费	466.29		51.81	51.81	51.81	51.81	51.81	51.81	51.81	51.81	51.81
2.1.1	电费	454.14		50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46
2.1.2	水费	12.15		1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
2.2	工资及福利费	110.79		12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31
2.3	维护修理费	155.34		17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26	17.26
2.4	合计	732.42		81.38	81.38	81.38	81.38	81.38	81.38	81.38	81.38	81.38

（三）项目收益及融资平衡情况

1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请使用专项债券资金 2,500.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限 10 年，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 2：郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金利息
第 1 年		2,500.00		2,500.00	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00			2,500.00	112.5	112.5
第 3 年	2,500.00			2,500.00	112.5	112.5
第 4 年	2,500.00		300.00	2,200.00	99.00	399
第 5 年	2,200.00		300.00	1,900.00	85.50	385.5
第 6 年	1,900.00		300.00	1,600.00	72.00	372
第 7 年	1,600.00		400.00	1,200.00	54.00	454
第 8 年	1,200.00		400.00	800.00	36.00	436
第 9 年	800.00		400.00	400.00	18.00	418
第 10 年	400.00		400.00			400
合计		2,500.00	2,500.00		702.00	3,202.00

2、融资平衡情况

债券存续期内，郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目预计总收入 5,126.67 万元，总成本 732.42 万元，项目收益 4,394.25 万元，预期还本付息总额为3202万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 3：郑州市白沙园区锦绣路综合管廊项目收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益	债券本息	覆盖倍数
第 1 年					

第 2 年	569.63	81.38	488.25	3,202.00	1.37
第 3 年	569.63	81.38	488.25		
第 4 年	569.63	81.38	488.25		
第 5 年	569.63	81.38	488.25		
第 6 年	569.63	81.38	488.25		
第 7 年	569.63	81.38	488.25		
第 8 年	569.63	81.38	488.25		
第 9 年	569.63	81.38	488.25		
第 10 年	569.63	81.38	488.25		
合计	5,126.67	732.42	4,394.25		



营业执照

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



统一社会信用代码
9141010076623031X1

(副本) 1-1

名称 河南兴华会计师事务所有限公司 注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2004年09月10日

法定代表人 李尽贤 营业期限 长期

经营范围 审计(审查企业会计报表,出具审计报告;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)
住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号



登记机关

2020年02月11日

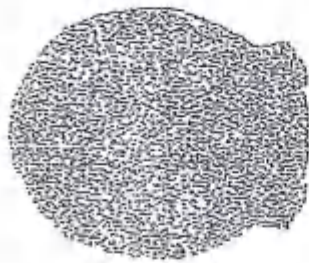
市场监管总局于2020年1月1日起在全国范围内推行
企业信用信息公示系统数据推送公示前置程序

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009945



说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区
街9号南1单元5层516-517号



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日

发证机关:

河南省财政厅

二〇一〇年六月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

余书印

姓名 Full name	余书印
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1967-11-14
工作单位 Working unit	河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	410102196711143035



410000790006

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA2009

08

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

发证日期:
Date of Issuance



姓名 Full Name 杨凤
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of Birth 1990-08-30
 工作单位 Working Unit 河南兴华会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410521199008301542

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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: 410000790001
 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

2020年3月30日

年 月 日
 /y /m /d

郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字（2024）第 277 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2024年4月

郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2024）第 277 号

郑州市郑东新区管理委员会：

我们接受委托，对郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

(本页无正文，为《郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

项目收益及融资本息平衡情况说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目的收入主要是入廊费和日常维护费。参考厦门市地下综合管廊有偿使用收费标准及其他同类项目收费标准，结合本项目特点，对入廊费和日常维护费作出预测，最终估算本项目的收入。

2、郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目的成本费用主要为燃料动力费、工资及福利费及维护修理费。其中燃料及动力费按照年耗水电量及水电单价计算；工资福利费采用定员定额测算；维护修理费按工程总投资中的安装工程费和设备工器具费的 0.8%的费率进行计算。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及融资本息平衡情况说明

（一）项目概况

1、项目实施单位

项目实施单位为郑州市郑东新区管理委员会。

2、总投资估算与资金筹措

本项目总投资为 21,405.23 万元。其中：工程直接费 18,763.57 万元，工程建设其他费 1,056.09 万元，预备费 1,585.57 万元。

本项目拟申请使用专项债券资金 5,700.00 万元，本次拟申请使用2024年专项债券资金 3000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

3、项目建设内容及规模

依据《郑州市综合管廊专项规划（2016-2030 年）》、《郑州市郑东新区白沙组团综合管廊专项规划（2016-2030 年）》，该管廊为干线型综合管廊。雁鸣路综合管廊主要包含主管廊部分和电力支廊部分，主管廊全长约 1180m，断面为三舱断面；电力支廊长度约 100m，为缆线管廊，断面为单舱形式。本次研究内容包含综合管廊工艺、主体结构、基坑支护及其相关的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识等附属工程，管廊规划纳入管线：10kv、110kv、220kv 电力管线、给水、再生水、通信、热力和燃气管线，同时建设配套附属设施包括通风系统、监控与报警系统、供配电系统、给排水系统、标识系统、疏散逃生系统、防雷接地系统、安全管理系统等，项目总投资 21,405.23 万元。

（1）管廊工程

根据入廊管线需求及施工工法确定管廊为多跨箱型框架按结构，本工程综合管廊包括主线管廊和电力支廊，本工程纳入综合管廊的市政管线有给水、再生水、热力、电力、通信，本次设计不含管线。本次设计雁鸣路综合管廊标准断面为三舱断面，分为高压电力舱、中低压电力舱和综合舱。其中高压电力舱净高 4.5m，净宽 2.7m，纳入 8 回 110KV 电缆、4 回 220KV 电缆；中低压电力舱净高 2.32m，净宽 2.0m，纳入 32 回 10KV 电缆；综合舱净高 4.5m，净宽 7.0m，纳入 DN800 热力回水管及供水管、DN1200 给水主管道、DN300 配水管道、DN600 再生水以及 7 层通信电缆桥架。

（2）附属工程

综合管廊附属工程包括通风系统、监控与报警系统、供配电系统、给排水系统、标识系统、疏散逃生系统、防雷接地系统、安全管理系统。

消防系统设置自动灭火系统和干粉灭火器系统；通风系统包括管廊平时通风系统和事故后排烟系统；综合管廊的各舱室及房间内均采用 LED，并采用智能照明控制系统

控制；综合管廊内设置有环境与设备监控系统、预警与报警系统、通信系统、安全防范系统及智能化管廊运维管理平台，利用智能化管廊运维平台将各系统有机组合，集成为统一的管理平台。

（二）项目现金流收益预测

1、收入预测

本项目建成后主要收入来源为入廊费和日常维护费，本项目从债券存续期的第三年开始测算运营收入。

根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号），入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

针对入廊费，郑州市目前尚未制定关于入廊费收费标准的管理规定，本项目暂参照厦门市地下综合管廊有偿使用收费标准及郑州其他同类项目收费标准，暂定本项目收费如下：

（1）入廊费

序号	管线	规格	长度	入廊费标准（万元/公里）	入廊费（万元）
1	电力电缆	110kv	1.18	2,500	2,950.00
		220kv	1.18	2,500	2,950.00
		10kv	1.18	2,500	2,950.00
2	通信线缆		1.18	38.12	44.98
3	给水管线	DN300	1.18	121.16	142.97
		DN1000	1.18	215.50	254.29
4	天然气管线	DN300	1.18	668.86	789.25
5	热力管线	DN800*2	1.18	240	283.20
6	再生水管线	DN1200	1.18	215.5	254.29
7	合计				10,618.98

本项目入廊费共计 10,618.98 万元，假设在债券存续期的第三年开始分 8 年每年等额收取，则每年收取 1,327.37 万元。

(2) 日常维护费

序号	管线	规格	长度	日常维护费标准 (万元/公里/年)	日常维护费 (万元/年)
1	电力电缆	110kv	1.18	1.82	2.15
		220kv	1.18	1.82	2.15
		10kv	1.18	1.82	2.15
2	通信线缆		1.18	2.4	2.83
3	给水管线	DN300	1.18	13.84	16.33
		DN1000	1.18	22.45	26.49
4	天然气管线	DN300	1.18	23.91	28.21
5	热力管线	DN800*2	1.18	5.014	5.92
6	再生水管线	DN1200	1.18	22.45	26.49
7	合计				112.72

本项目假设日常维护费按年收取，每年日常维护费为 112.72 万元。

收入详见表 1。

2、项目成本预测

郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目建成后成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、维护修理费及各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加）。

(1) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，本项目年用电量为 1,787,040kwh，单价按 0.60 元/度测算，年用水量为 4308 吨，单价按 5.95 元/吨测算，运营期每年燃料及动力费为 109.78 万元。

(2) 工资及福利费

项目所需职工人数 7 人，工资按照每人每月 3,000 元计算。福利费按工资的 14%计提，则运营期每年工资及福利费为 28.73 万元。

（3）维护修理费

本项目年修理费用按附属设施及支架固定资产原值的 1%计入，附属设施及支架固定资产原值为 4,484.00 万元，即运营期每年修理费为 44.84 万元。

（4）各项税金

本项目入廊费适用增值税税率 9%，日常维护费适用增值税税率 6%，城市维护建设税率适用 7%，教育费附加税率适用 3%，地方教育费附加税率适用 2%。本项目发债期内收入所产生的增值税销项税额小于工程项目和运营所产生的可抵扣进项税，故不需要缴纳增值税。

具体详见表 1。

表 1：债券存续期内项目收入成本明细情况（单位：万元）

序号	名称	合计	第一年	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
一	项目收入											
1.1	入廊费	10,618.96			1,327.37	1,327.37	1,327.37	1,327.37	1,327.37	1,327.37	1,327.37	1,327.37
1.2	日常维护费	901.76			112.72	112.72	112.72	112.72	112.72	112.72	112.72	112.72
1.3	合计	11,520.72			1,440.09	1,440.09	1,440.09	1,440.09	1,440.09	1,440.09	1,440.09	1,440.09
二	项目成本											
2.1	燃料及动力费	878.24			109.78	109.78	109.78	109.78	109.78	109.78	109.78	109.78
2.1.1	电费	857.76			107.22	107.22	107.22	107.22	107.22	107.22	107.22	107.22
2.1.2	水费	20.48			2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
2.2	工资及福利费	229.84			28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73
2.3	维护修理费	358.72			44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84	44.84
2.4	合计	1,466.80			183.35	183.35	183.35	183.35	183.35	183.35	183.35	183.35

（三）项目收益及融资平衡情况

1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请使用专项债券资金 5,700.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限 10 年，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 2：郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金利息
第 1 年		5,700.00		5,700.00	256.50	256.50
第 2 年				5,700.00	256.50	256.50
第 3 年	5,700.00			5,700.00	256.50	256.50
第 4 年	5,700.00		684.00	5,016.00	225.72	909.72
第 5 年	5,016.00		684.00	4,332.00	194.94	878.94
第 6 年	4,332.00		684.00	3,648.00	164.16	848.16
第 7 年	3,648.00		912.00	2,736.00	123.12	1035.12
第 8 年	2,736.00		912.00	1,824.00	82.08	994.08
第 9 年	1,824.00		912.00	912.00	41.04	953.04
第 10 年	912.00		912.00	0	0	912.00
合计		5,700.00	5,700.00		1,600.56	7,300.56

2、融资平衡情况

债券存续期内，郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目预计总收入 11,520.72 万元，总成本 1,466.80 万元，项目收益 10,053.92 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 3：郑州市白沙园区雁鸣路综合管廊项目收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益	债券本息	覆盖倍数
第 1 年				7,300.56	1.38
第 2 年					
第 3 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 4 年	1,440.09	183.35	1,256.74		

年度	项目收入	项目成本	项目收益	债券本息	覆盖倍数
第 5 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 6 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 7 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 8 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 9 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
第 10 年	1,440.09	183.35	1,256.74		
合计	11,520.72	1,466.80	10,053.92		



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。



统一社会信用代码
9141010076623031X1

名称 河南兴华会计师事务所有限公司
 注册资本 伍佰万圆整
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 成立日期 2004年09月10日
 法定代表人 李尽贤
 营业期限 长期

经营范围 审计(审查企业会计报表,出具审计报告;办理
 报告;验证企业资本,出具验资报告;办
 理企业合并、分立、清算事宜中的审计业
 务,出具有关的报告;法律、行政法规划
 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)

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑
 东)正光北街9号南1单元5层51
 6-517号



登记机关

2020年02月11日

国家企业信用信息公示系统网址:
http://www.gsxt.gov.cn

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: 0009945

说明

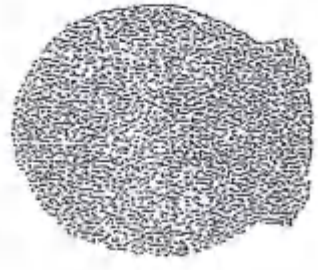
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇四年六月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区
街9号南1单元5层516-517号



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

余书印

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男
1967-11-14

河南兴华会计师事务所有限公司

410102196711143035



证书编号:
No. of Certificate

410000790006

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA

08

25

发证日期:
Date of Issuance

年 / 月 / 日

08

25

2020年3月30日

年 / 月 / 日



姓名 杨凤
 Full Name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1990-08-30
 Date of Birth
 工作单位 河南兴华会计师事务所有限
 Working Unit
 身份证号码 公司
 Identity card No. 410521199008301542

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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 410000790001

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

发证日期：
 Date of Issuance 2018 年 05 月 18 日

2020年3月30日

年 月 日
 /m /d

郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂
房及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡
专项债券财务评估报告

深乾源鉴字[2020]第036号

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

2024年6月19日



CNAF

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENQIANYUANACCOUNTINGFIRM

深乾源鉴字[2020]第 036 号

郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目（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 1.41 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目单位

（1）主管部门

郑州市新材料产业园区管理委员会。

（2）实施机构

郑州市新材料产业园区管理委员会为项目实施机构，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作

（3）项目业主

荥阳城市发展投资集团有限公司为本项目业主。

统一社会信用代码	91410182MA4066KT8M
机构名称	荥阳城市发展投资集团有限公司
机构性质	国有公司
机构地址	荥阳市建设管理局院内
负责人	刘胜勇
赋码机关	荥阳市市场监督管理局

荥阳城市发展投资集团有限公司系在中国境内依法成立且合法存续的国有公司，具备以郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目主体及运作模式

1. 项目主体

本项目主管部门为郑州市新材料产业园区管理委员会。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荥阳城市发展投资集团有限公司，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荥阳城市发展投资集团有限公司，为企业。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2. 项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”

的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3. 项目运作模式

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

（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

郑州新材料产业园位于国家郑州高新技术产业开发区内，本项目建设地点均在产业园区内。

标准化厂房及人才公寓建设分布在产业园两个地块：园区2号路以南、付2号路以北、1号路以东、3号路以西地块；科学大道南侧园区14号路南、13号路东、15号路以西、陇海铁路以北地块。

相配套的7条市政道路分别为：园区1号路，园区3号路、园区4号路、园区5号路、园区8号路、园区14号路、园区21号路。

（五）建设规模及内容

项目占地约 320.10 亩，总建筑面积 261406.2 m²，主要包括 22 栋标准化厂房，6 栋人才公寓及 7 条配套市政道路。其中，标准化厂房建筑面积 169406.2 m²，人才公寓建筑面积 92000 m²，配套市政道路总长 10.55km（园区 1 号路长 840 米，红线宽度 25 米；园区 3 号路长 1800 米，红线宽度 30 米；园区 4 号路 1500 米，红线宽度 40 米；园区 5 号路长 2200 米，红线宽度 30 米；园区 8 号路长 700 米，红线宽度 10 米；园区 14 号路长 2960 米，红线宽度 25 米；园区 21 号路长 550 米，红线宽度 10 米）。

（六）项目建设计划

根据工程的实际情况，本项目建设期 66 个月，从 2020 年 6 月至 2025 年 12 月。具体实施计划如下：

2020 年 6 月—2025 年 11 月，建设实施阶段。包括 5 个月的施工准备，做开工审批和其他开工前准备；60 个月的建设阶段，主要分土建施工和设备采购及安装两个部分。

2025 年 12 月，工程竣工验收。

（七）事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61 号的通知，结合项目绩效目标表、项

目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

项目总投资为 120988.00 万元，其中建设投资 115658.00 万元，占总投资比例 95.59%；铺底流动资金 1160.00 万元，占总投资比例 0.96%；建设期债券利息 4170.00 万元，占总投资比例为 3.45%。总投资估算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	总计	比例	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、建设投资总计	115658.00	95.59%	10318.80	6416.73	14643.98	23683.38	23683.38	36911.73
工程费用	89603.79	74.06%	8170.00	3800.00	12250.36	19500.00	19500.00	26383.43
工程建设其他费用	17100.86	14.13%	1350.00	2120.00	1260.00	2350.00	2350.00	7670.86
预备费	8953.35	7.40%	798.80	496.73	1133.62	1833.38	1833.38	2857.44
二、建设期利息	4170.00	3.45%	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20
三、铺底流动资金	1160.00	0.96%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1160.00
总投资	120988.00	100.00%	10318.80	6609.93	15087.18	24382.58	24688.58	39900.93

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为 120988.00 万元。

1. 资本金来源

本项目资本金 60988.00 万元，占比 50.41%。资本金来源于财政预算资金，本项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

2. 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 60000.00 万元，占项目资金筹措总额的 49.59%。根据资金使用计划，拟于 2020-2025 年分年度发行，其中 2020 年已经发行使用债券 6000.00 万元，2022 年已经发行使用债券 12500.00 万元，2023 年已经调入使用债券 300.00 万元，2024 年拟申请使用债券 15000.00 万元，2025 年拟申请使用债券 26200.00 万元。债券期限：10 年期，债券性质：收益与融资自求平衡专项债券。本次发行使用 4800.00 万元。除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（三）资金使用计划

本项目 2020 年投资规模为 10318.80 万元，2021 年投资规模为 6609.93 万元，2022 年投资规模为 15087.18 万元，2023 年投资规模为 24382.58 万元，2024 年投资规模为 24688.58 万元，2025 年投资规模为 39900.93 万元。

本项目资本金 60988.00 万元，其中 4170.00 万元用于支付建设期债券利息，1160.00 万元用于支付铺底流动资金，55658.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息由资本金支付。本项目建设期债券利息由资本金支付。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	建 设 期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	120988.00	10318.80	6609.93	15087.18	24382.58	24688.58	39900.93
1	建设投资	115658.00	10318.80	6416.73	14643.98	23683.38	23683.38	36911.73
2	建设期发债利息	4170.00	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20
3	铺底流动资金	1160.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1160.00
二	资金筹措	120988.00	10318.80	6609.93	15087.18	24382.58	24688.58	39900.93
1	发行债券	60000.00	6000.00	0.00	12500.00	300.00	15000.00	26200.00
2	资本金	60988.00	4318.80	6609.93	2587.18	24082.58	9688.58	13700.93
2.1	用于项目投资	55658.00	4318.80	6416.73	2143.98	23383.38	8683.38	10711.73
2.2	用于建设期利息	4170.00	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20
2.3	用于铺底流动资金	1160.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1160.00

（四）专项债券资金使用合规性

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

三、评估要素

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

（一）资金充足性

1. 项目收入

(1) 项目收入的分类

本项目收入主要是标准化厂房租售收入及人才公寓的出租收入。

(2) 项目收入的分类

本项目收入属于专项经营收入。

本项目预计 2025 年 12 月竣工验收，2026 年进入经营期。

(3) 项目收入预测

本项目经营期内总收入为 152234.80 万元，其中人才公寓出租收入为 38951.47 万元，占总收入比例为 25.59%；标准化厂房出租收入为 85132.08 万元，占总收入比例为 55.92%；标准化厂房出售收入为 28151.25 万元，占总收入比例为 18.49%。预计收入明细详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	营业收入（不含税）	152234.80	9720.25	10637.60	11601.24	12613.06	12991.42
1	出租收入	124083.55	9720.25	10637.60	11601.24	12613.06	12991.42
1.1	人才公寓出租收入	38951.47	2944.00	3221.84	3513.70	3820.17	3934.75
	出租面积		92000.00	92000.00	92000.00	92000.00	92000.00
	出租单价（元/平方米·年）		400.00	412.00	424.36	437.09	450.20
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	价格涨幅			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2	标准化厂房出租收入	85132.08	6776.25	7415.76	8087.54	8792.89	9056.67
	出租面积		169406.20	169406.20	169406.20	169406.20	169406.20
	出租单价（元/平方米·年）		500.00	515.00	530.45	546.36	562.75
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	价格涨幅			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

序号	项目	合计	运营期				
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
2	标准化厂房出售收入	28151.25					
	出售面积	33881.25					
	出售单价（元/平方米）						
	价格涨幅						

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	营业收入（不含税）	13381.16	13782.59	24246.36	24158.33	19102.79
1	出租收入	13381.16	13782.59	13404.36	12991.07	12960.80
1.1	人才公寓出租收入	4052.83	4174.40	4299.64	4428.65	4561.49
	出租面积	92000.00	92000.00	92000.00	92000.00	92000.00
	出租单价（元/平方米.年）	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格涨幅	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2	标准化厂房出租收入	9328.33	9608.19	9104.72	8562.42	8399.31
	出租面积	169406.20	169406.20	155853.70	142301.20	135524.95
	出租单价（元/平方米.年）	579.63	597.02	614.93	633.38	652.38
	价格涨幅	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	标准化厂房出售收入			10842.00	11167.26	6141.99
	出售面积			13552.50	13552.50	6776.25
	出售单价（元/平方米）			8000.00	8240.00	9064.00
	价格涨幅				3.00%	10.00%

收入预算说明：

①人才公寓出租收入

项目计划建设人才公寓，建筑面积为 92000 平方米，全部对外出租经营。具体包括青年公寓、专家公寓、企业高管公寓，青年旅社类、服务式公寓，并为住户提供物业服务。根据调研，园区现有近万人的住宿生活需

求，人才公寓建成后，将较大程度地满足产业园区科研技术人才、专家、企业高管、对外接待等生活基础需求。

人才公寓计划在经营期全部对外出租经营，预计经营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年为 90%，第四年为 95%，以后保持不变。

周边园区同类公寓出租情况调研如下：

园区名称	正弘高新数码港	大学科技园（东区）
人才公寓	420 元/平方米. 年	450 元/平方米. 年

参考周边同类型园区的公寓市场出租情况，经营期第一年项目人才公寓租赁价格按照 400 元/平方米. 年计算，第二年起按年上涨 3%，涨幅参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

②标准化厂房出租及出售收入

项目规划建设符合区域产业个性化需求的标准化厂房，使各入驻企业在满足产业园区总体产业布局的同时，满足不同产业的中小企业对标准化厂房的需求。总用地面积 320.10 亩，总建筑面积 169406.2 平方米；

标准化厂房计划前 7 年全部对外出租，从 2033 年开始出售其中面积的 20%，即 33881.25 平方米，出售计划如下：

项目名称	合计	2033 年	2034 年	2035 年
出售面积	33881.25	13552.50	13552.50	6776.25

2033 年至 2035 年除去出售面积以外部分仍然保持出租经营。

预计经营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年为 90%，第四年 95%，以后保持不变。

周边园区同类厂房出租出售情况调研如下：

园区名称	正弘高新数码港	大学科技园（东区）
标准化厂房出租价格	480 元/平方米. 年	550 元/平方米. 年
标准化厂房出售价格	8000 元/平方米	8500 元/平方米

参考周边同类型园区厂房出租出售情况，标准化厂房出租价格在经营期第一年按 500 元/平方米. 年计算，其后按年上涨 3%，参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

出售价格在 2033 年按 8000 元/平方米计算，其后每年上涨 3%，参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

经营期内总收入为 152234.80 万元，其中人才公寓出租收入为 38951.47 万元，占总收入比例为 25.59%；标准化厂房出租收入为 85132.08 万元，占总收入比例为 55.92%；标准化厂房出售收入为 28151.25 万元，占总收入比例为 18.49%。

2. 项目成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 61529.85 万元。其中经营成本为 7887.33 万元，折旧、摊销费用总计为 40233.00 万元，财务费用及利息支出合计为 13409.52 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营成本	7887.33	652.42	678.26	705.04	732.83	754.81
2	折旧摊销费	40233.00	4023.30	4023.30	4023.30	4023.30	4023.30
3	利息支出	13409.52	2323.20	2263.20	2167.20	1962.32	1684.56
4	合计	61529.85	6998.92	6964.76	6895.54	6718.45	6462.67

（续表一）

序号	项目	运营期
----	----	-----

		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	经营成本	777.46	800.79	925.32	944.92	915.48
2	折旧摊销费	4023.30	4023.30	4023.30	4023.30	4023.30
3	利息支出	1195.60	866.88	563.20	299.52	83.84
4	合计	5996.36	5690.97	5511.82	5267.74	5022.62

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 60000.00 万元。

拟于 2020-2025 年分年度发行，其中 2020 年已经发行使用 10 年期债券 6000.00 万元，发行利率为 3.22%，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

2022 年已经发行使用 10 年期债券 12500.00 万元，债券利率按照 4% 测算；从经营期第 1 年起开始还本，第 1、2、3 年每年偿还本金的 12%，每年还本 1500.00 万元，第 4、5、6、7 年每个偿还本金的 16%，每年还本 2000.00 万元。

2023 年调入 10 年期专项债券 300.00 万元，调出项目为荥阳市京城路街道办事处腾飞佳苑等四个老旧小区改造和大海寺社区 7 个社区（等 10 个老旧小区）改造配套基础设施改造项目，2021 年 9 月 17 日发行（2021 年河南省专项债券四十五期城乡发展专项债），最近付息日为 2023 年 9 月 22 日。债券利率按照 4% 测算，2031 年一次还本。

2024 年拟申请使用 10 年期债券 15000.00 万元，债券利率按照 4% 测算。从经营期第 3 年起开始还本，第 3、4、5 年每年偿还本金的 12%，每年还本 1800.00 万元，第 6、7、8、9 年每个偿还本金的 16%，每年还本 2400.00 万元。

2025年拟申请使用10年期债券26200.00万元，债券利率按照4%测算。从经营期第4年起开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，每年还本3144.00万元，第7、8、9、10年每个偿还本金的16%，每年还本4192.00万元。

本项目专项债券利息共计17579.52万元，其中计入建设期利息累计4170.00万元，计入经营期成本累计13409.52万元。本项目债券本息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期						经营期
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	年初债券融资本金		0.00	6000.00	6000.00	18500.00	18800.00	33800.00	60000.00
2	本年新增债券融资	60000.00	6000.00	0.00	12500.00	300.00	15000.00	26200.00	
3	本年应计债券利息	17579.52	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	2323.20
3.1	计入建设期债券利息	4170.00	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	
3.2	计入经营期债券利息	13409.52							2323.20
4	本年债券还本付息	77579.52	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	3823.20
4.1	债券还本	60000.00							1500.00
4.2	债券付息	17579.52	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	2323.20
5	年末债券融资本金		6000.00	6000.00	18500.00	18800.00	33800.00	60000.00	58500.00

(续表一)

序号	项目	经营期								
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	年初债券融资本金累	58500.00	57000.00	53700.00	46756.00	33812.00	25968.00	17376.00	10784.00	4192.00
2	本年新增债券融资									
3	本年应计债券利息	2263.20	2167.20	1962.32	1684.56	1195.60	866.88	563.20	299.52	83.84
3.1	计入建设期债券利息									
3.2	计入经营期债券利息	2263.20	2167.20	1962.32	1684.56	1195.60	866.88	563.20	299.52	83.84
4	本年债券还本付息	3763.20	5467.20	8906.32	14628.56	9039.60	9458.88	7155.20	6891.52	4275.84
4.1	债券还本	1500.00	3300.00	6944.00	12944.00	7844.00	8592.00	6592.00	6592.00	4192.00

4.2	债券付息	2263.20	2167.20	1962.32	1684.56	1195.60	866.88	563.20	299.52	83.84
5	年末债券融资本金累	57000.00	53700.00	46756.00	33812.00	25968.00	17376.00	10784.00	4192.00	0.00

(2) 经营成本

本项目经营成本包含外购动力费、人员工资及福利、修理费、其他销售费用等。经测算，本项目计算期内的经营成本为 7887.33 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	外购燃料动力费用	2098.62	183.06	188.55	194.21	200.04	206.04
2	人员工资及福利	1960.31	171.00	176.13	181.41	186.85	192.46
3	修理费	1325.88	115.66	119.13	122.70	126.38	130.17
4	其他销售费用	1522.34	97.20	106.38	116.01	126.13	129.91
5	其他管理费用	980.18	85.50	88.07	90.71	93.43	96.23
6	经营成本	7887.33	652.42	678.26	705.04	732.83	754.81

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	外购燃料动力费用	212.22	218.59	225.15	231.90	238.86
2	人员工资及福利	198.23	204.18	210.31	216.62	223.12
3	修理费	134.08	138.10	142.24	146.51	150.91
4	其他销售费用	133.81	137.83	242.46	241.58	191.03
5	其他管理费用	99.12	102.09	105.16	108.31	111.56
6	经营成本	777.46	800.79	925.32	944.92	915.48

测算说明：

1) 外购燃料动力费用

根据业主出具的《郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目标准化厂房外购燃料动力费用情况》（详见附件

件），本项目按年耗电量为 189.50 万千瓦时，耗水量为 4.90 万立方米。根据郑州市价格与发展改革委员会文件，同类项目电价为 0.86 元/千瓦时，水价为 4.1 元/立方米。本项目外购燃料动力费用按此价格计算。

考虑到物价上涨等因素，本项目外购燃料动力费用按年上涨 3%，涨参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

2) 工资及福利费

根据业主出具的《郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目标准化厂房建设项目定岗定编和薪酬》（详见附件），本项目人员编制为 25 人，人均年工资按 6 万元/年计算，福利费按照工资总额的 14% 计，年工资及福利总额为 171.00 万元。

考虑到物价上涨等因素，项目工资及福利总额按年增长 3%，参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

3) 维修费用

经营期第一年按建设投资的 1% 估算，其后按年增长 3%，参考依据为 2024 年政府工作报告中年度 CPI 涨幅目标（3%）。

4) 其他销售费用

包括在取得经营收入过程中发生的各项费用。本项目其他销售费用按照不含税收入的 1% 估算。

5) 其他管理费用

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。包括行政管理部门在经营管理中发生的，或者应当由单位统一负担的工会经费、待业保险费、劳动保险费、董事会费、聘请中介机构

费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、邮电费、绿化费、管理人工工资及福利费等。本项目按年工资及福利总额的 50% 计提。

(3) 折旧与摊销

本项目应计提折旧的固定资产原值为 110514.70 万元，残值率为 5%，计提折旧年限为 30 年。年折旧金额为 3499.63 万元。

应摊销的无形资产为 10473.30 万元，摊销年限为 20 年，年摊销额为 523.67 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	原值	残值率	折旧/摊销年限	合计	运营期				
						2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	折旧费	110,514.70	5%	30.00	34,996.30	3,499.63	3,499.63	3,499.63	3,499.63	3,499.63
2	摊销费	10,473.30		20.00	5,236.70	523.67	523.67	523.67	523.67	523.67
3	合计	120,988.00			40,233.00	4,023.30	4,023.30	4,023.30	4,023.30	4,023.30

(续表一)

序号	项目	原值	残值率	折旧/摊销年限	合计	运营期				
						2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	折旧费	110,514.70	5%	30.00	34,996.30	3,499.63	3,499.63	3,499.63	3,499.63	3,499.63
2	摊销费	10,473.30		20.00	5,236.70	523.67	523.67	523.67	523.67	523.67
3	合计	120,988.00			40,233.00	4,023.30	4,023.30	4,023.30	4,023.30	4,023.30

3. 相关税费

本项目预测相关税费为 48480.60 万元，其中增值税 13428.28 万元，相关税金及附加 16501.42 万元，所得税 18550.90 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期
----	----	----	-----

			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	增值税	13428.28	851.02	932.87	1018.86	1109.17	1142.44
1.1	销项税额	13701.12	874.82	957.38	1044.11	1135.18	1169.23
1.2	进项税额	272.84	23.80	24.51	25.25	26.01	26.79
2	税金及附加	16501.42	1268.55	1388.46	1514.42	1646.67	1696.06
2.1	城市维护建设税	939.97	59.57	65.30	71.32	77.64	79.97
2.2	教育费附加	402.86	25.53	27.99	30.57	33.28	34.27
2.3	地方教育附加	268.56	17.02	18.66	20.38	22.18	22.85
2.4	房产税	14890.03	1166.43	1276.51	1392.15	1513.57	1558.97
3	所得税	18550.90	363.20	571.10	797.82	1061.99	1208.17

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	税金及附加	1176.71	1212.01	2152.90	2144.10	1688.20
1.1	城市维护建设税	1204.30	1240.43	2182.17	2174.25	1719.25
1.2	教育费附加	27.59	28.42	29.27	30.15	31.05
1.3	地方教育附加费	1746.94	1799.35	1866.87	1816.22	1757.88
1.4	房产税	82.37	84.84	150.70	150.09	118.17
2	增值税	35.30	36.36	64.59	64.32	50.65
2.1	增值税销项税额	23.53	24.24	43.06	42.88	33.76
2.2	增值税进项税额	1605.74	1653.91	1608.52	1558.93	1555.30
3	所得税	1409.47	1573.07	4216.92	4268.59	3080.57

税金测算说明：

——增值税：销项税率为9%，进项税率按13%计算；

——城市建设维护税：增值税款的7%；

——教育费附加：增值税款的3%；

——地方教育费附加：增值税款的2%；

——房产税：应纳税收入的12%；

——所得税：应纳税额的25%。

4. 项目损益

本项目计算期内累计净利润 55652.63 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期				
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	营业收入	152234.80	9720.25	10637.60	11601.24	12613.06	12991.42
2	税金及附加	16501.42	1268.55	1388.46	1514.42	1646.67	1696.06
3	总成本费用	61529.85	6998.92	6964.76	6895.54	6718.45	6462.67
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	74203.53	1452.78	2284.38	3191.28	4247.94	4832.69
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	74203.53	1452.78	2284.38	3191.28	4247.94	4832.69
8	所得税	18550.90	363.20	571.10	797.82	1061.99	1208.17
9	净利润	55652.63	1089.58	1713.28	2393.46	3185.95	3624.52

(续表一)

序号	项目	经营期				
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入	13381.16	13782.59	24246.36	24158.33	19102.79
2	税金及附加	1746.94	1799.35	1866.87	1816.22	1757.88
3	总成本费用	5996.36	5690.97	5511.82	5267.74	5022.62
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	5637.86	6292.27	16867.67	17074.37	12322.29
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	5637.86	6292.27	16867.67	17074.37	12322.29
8	所得税	1409.47	1573.07	4216.92	4268.59	3080.57
9	净利润	4228.39	4719.20	12650.75	12805.78	9241.72

(二) 资金稳定性

1. 项目现金流量预测情况

本项目主要是标准化厂房租售收入及人才公寓的出租收入为基础，本

项目计算期内累计现金流入 286923.92 万元，累计现金流出 244738.29 万元，现金结余 42185.63 万元。现金流量预算情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期					运营期	
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	经营活动净现金流量	109295.15							7436.08
1.1	现金流入	165935.92							10595.07
1.1.1	营业收入	152234.80							9720.25
1.1.2	销项税额	13701.12							874.82
1.1.3	补贴收入	0.00							0.00
1.1.4	其他流入	0.00							0.00
1.2	现金流出	56640.77							3158.99
1.2.1	经营成本	7887.33							652.42
1.2.2	税金及附加	16501.42							1268.55
1.2.3	所得税	18550.90							363.20
1.2.4	进项税额	272.84							23.80
1.2.5	增值税	13428.28							851.02
1.2.6	其他流出	0.00							0.00
2	投资活动净现金流量	-116818.00	-10318.80	-6416.73	-14643.98	-23683.38	-23683.38	-38071.73	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	116818.00	10318.80	6416.73	14643.98	23683.38	23683.38	38071.73	0.00
2.2.1	建设投资	115658.00	10318.80	6416.73	14643.98	23683.38	23683.38	36911.73	
2.2.2	维持运营投资	0.00							
2.2.3	流动资金	1160.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1160.00	
2.2.4	其他流出	0.00							
3	筹资活动净现金流量	49708.48	10318.80	6416.73	14643.98	23683.38	23683.38	38071.73	-2323.20
3.1	现金流入	120988.00	10318.80	6609.93	15087.18	24382.58	24688.58	39900.93	
3.1.1	项目资本金投入	60988.00	4318.80	6609.93	2587.18	24082.58	9688.58	13700.93	
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	60000.00	6000.00	0.00	12500.00	300.00	15000.00	26200.00	

序号	项目	合计	建设期						运营期
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
3.1.5	短期借款	0.00							
3.1.6	其他流入	0.00							
3.2	现金流出	71279.52	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	2323.20
3.2.1	债券利息支付	17579.52	0.00	193.20	443.20	699.20	1005.20	1829.20	2323.20
3.2.2	长期借款利息支付	0.00							
3.2.3	偿还债务本金	53700.00							
3.2.4	应付利润(股利分配)	0.00							
3.2.5	其他流出	0.00							
4	净现金流量	42185.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5112.88
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5112.88

(续表一)

序号	项目	运营期								
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	经营活动净现金流量	7999.78	8583.96	9171.57	9332.38	9447.29	9609.38	17237.25	17128.60	13348.86
1.1	现金流入	11594.98	12645.35	13748.24	14160.65	14585.46	15023.02	26428.53	26332.58	20822.04
1.1.1	营业收入	10637.60	11601.24	12613.06	12991.42	13381.16	13782.59	24246.36	24158.33	19102.79
1.1.2	销项税额	957.38	1044.11	1135.18	1169.23	1204.30	1240.43	2182.17	2174.25	1719.25
1.1.3	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	3595.20	4061.39	4576.67	4828.27	5138.17	5413.64	9191.28	9203.98	7473.18
1.2.1	经营成本	678.26	705.04	732.83	754.81	777.46	800.79	925.32	944.92	915.48
1.2.2	税金及附加	1388.46	1514.42	1646.67	1696.06	1746.94	1799.35	1866.87	1816.22	1757.88
1.2.3	所得税	571.10	797.82	1061.99	1208.17	1409.47	1573.07	4216.92	4268.59	3080.57
1.2.4	进项税额	24.51	25.25	26.01	26.79	27.59	28.42	29.27	30.15	31.05
1.2.5	增值税	932.87	1018.86	1109.17	1142.44	1176.71	1212.01	2152.90	2144.10	1688.20
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
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期								
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2.2.1	建设投资									
2.2.2	维持运营投资									
2.2.3	流动资金									
2.2.4	其他流出									
3	筹资活动净现金流量	-2263.20	-2167.20	-8906.32	-14628.56	-9039.60	-9458.88	-7155.20	-6891.52	-4275.84
3.1	现金流入									
3.1.1	项目资本金投入									
3.1.2	建设投资借款									
3.1.3	流动资金借款									
3.1.4	债券									
3.1.5	短期借款									
3.1.6	其他流入									
3.2	现金流出	2263.20	2167.20	8906.32	14628.56	9039.60	9458.88	7155.20	6891.52	4275.84
3.2.1	债券利息支付	2263.20	2167.20	1962.32	1684.56	1195.60	866.88	563.20	299.52	83.84
3.2.2	长期借款利息支付									
3.2.3	偿还债务本金			6944.00	12944.00	7844.00	8592.00	6592.00	6592.00	4192.00
3.2.4	应付利润（股利分配）									
3.2.5	其他流出									
4	净现金流量	5736.58	6416.76	265.25	-5296.18	407.69	150.50	10082.05	10237.08	9073.02
5	累计盈余资金	10849.46	17266.22	17531.47	12235.29	12642.98	12793.48	22875.53	33112.61	42185.63

2. 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为109295.15万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为1.41倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2020年	0.00	0.00	0.00	0
2021年	0.00	193.20	193.20	0
2022年	0.00	443.20	443.20	0.00
2023年	0.00	699.20	699.20	0.00
2024年	0.00	1005.20	1005.20	0.00
2025年	0.00	1829.20	1829.20	0.00
2026年	1500.00	2323.20	3823.20	7436.08
2027年	1500.00	2263.20	3763.20	7999.78
2028年	3300.00	2167.20	5467.20	8583.96
2029年	6944.00	1962.32	8906.32	9171.57
2030年	12944.00	1684.56	14628.56	9332.38
2031年	7844.00	1195.60	9039.60	9447.29
2032年	8592.00	866.88	9458.88	9609.38
2033年	6592.00	563.20	7155.20	17237.25
2034年	6592.00	299.52	6891.52	17128.60
2035年	4192.00	83.84	4275.84	13348.86
合计	60000.00	17579.52	77579.52	109295.15
本息覆盖倍数	1.41			

（三）偿债能力分析（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，下面对项目收益进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

序号	项目	收益比预测下降 5%	收益比预测下降 3%	预测收益	收益比预测上升 3%	收益比预测上升 5%
1	经营活动净现金流量	103830.39	106016.30	109295.15	112574.00	118202.70
2	债券本息支付	77579.52	77579.52	77579.52	77579.52	77579.52
3	收益本息覆盖倍数	1.34	1.37	1.41	1.45	1.52

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.37 倍；当项目收益下降 5% 时，本息覆盖倍数为 1.34 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。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

本报告是基于“郑州市新材料产业园区电子信息产业园标准化厂房及配套基础设施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。

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年6月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2020年06月23日

主要经营场所

深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号
赛格广场5500B-A9



重要提示

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

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：刘衍淑
主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9
经营场所：

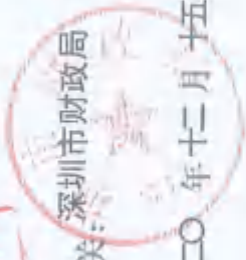
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470296
批准执业文号：深财会[2019]87号
批准执业日期：2019年8月7日

证书序号 0012517

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门重新核发。
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》。

财政部门一致
复印件无效



发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会



深圳市注册会计师协会

注册会计师任职资格检查详情

姓名: 刘衍淑
证书编号: 511803112731

任职年度检查年度	检查结果	日期
2021	年检通过	2021-12-31
2020	年检通过	2020-04-30

协会: 深圳市注册会计师协会
地址: 深圳市福田区福安路1001号
电话: 0755-26666666

年检历史查询

年检凭证

刘衍淑
会员编号 511803112731

2022年07月 年检通过

历年记录

2014年
2022-04-18 21:52:42

2021.8.17



此复印件与原件一致
再次复印无效



王晓艳

511803112730

深圳市注册会计师协会



Annual Membership
Annual Membership
2021-1-31
The Institute is a not-for-profit organization.
The Institute is a not-for-profit organization.

会员编号: 511803112730
姓名: 王晓艳
联系电话: 0755-26111111
电子邮箱: xiaoxiaoyan@szicpa.org.cn

2021.8.17



深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of Certified Public Accountants

注册会计师任职资格检查详情

姓名: 王晓艳
会员编号: 511803112730

任职资格检查年度	检查结果	日期
2021	合格通过	2021-12-31
2020	合格通过	2020-04-30

地址: 深圳市福田区...
电话: 0755-26111111
网址: www.szicpa.org.cn

工作经历查询

年检凭证

王晓艳
会员编号: 511803112730

2022年07月 合格通过

历年记录

2014年
2022-04-18 23:52:42

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社
区地质灾害避险搬迁项目
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【2023】ZX第00081号



目 录

一、项目的基本情况	3
二、债券应付本息情况	4
三、评估依据和假设	6
四、评估过程	7
五、评估分析	7
六、对投资者的保护措施	13
七、项目风险及控制措施	14
八、中介机构资质审核	18
九、总体评价结论	19

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目(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：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目资产登记单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目建设单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

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高庄街道办事处作为建设单位负责全过程监督管理工作，并将通过公开招标委托有经验的第三方负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务。平顶山市石龙区高庄街道办事处应根据项目建设进度向平顶山市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，平顶山市石龙区高庄街道办事处应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

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高庄街道办事处，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

4、项目建设地点及建设内容

1、建设规模

本项目规划用地面积 33266.83 平方米(约 49.9 亩)，总建筑面积 72726.00 平方米，其中：住宅建筑面积 59402.00 平方米、社区配套服务类用房，包括物业管理用房、社区卫生服务中心、儿童服务中

心、老年人日间照料中心等，面积约 1614.00 平方米；地下建筑面积 11010.00 平方米（其中地下人防面积 3760.00 平方米，地下车库面积 7250.00 平方米）、设置地下车位 340 个；小区公共设施用房包括公厕垃圾中转站 280 m²、变配电站 420 m²，总计面积约 700 平方米。新建安置房 512 套，可容纳人口 1638 人。同时为满足耕地复垦，本项目对 500 亩拆迁涉及土地进行土地整治。

2、建设内容

本项目初步规划建设 12 栋 11 层小高层住宅楼，社区配套服务类用房、人防地下室建设、小区公共设施用房等。

另外建设小区内道路及硬化、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、停车位等基础配套设施等。同时对拆迁涉及土地进行土地整治。

5、项目总投资及资金来源

本项目总投资 20342.00 万元，其中：工程费用 16972.27 万元，工程建设其他费用 1836.74 万元，预备费 1157.00 万元，建设期利息 376.00 万元。本项目总投资构成见下表：

表 1.1 项目总投资构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
—	工程费用	12921.07	3265.27	785.93		16972.27
1	安置住宅	10098.34	1134.01	618.63		11850.98
1.1	土建工程	10098.34				10098.34
1.2	安装工程		1071.61	57.03		1128.64
1.3	电梯购置		62.40	561.60		624.00
2	配套服务类用房	266.31	28.57	8.23		303.11
2.1	土建工程	266.31				266.31
2.2	安装工程		28.57	8.23		36.80
3	公厕、中转站	33.60	3.22	0.32		37.14
3.1	土建工程	33.60				33.60
3.2	安装工程		3.22	0.32		3.54
4	变配电站	63.00	11.00	24.00		98.00
4.1	土建工程	63.00				63.00
4.2	安装工程		11.00	24.00		35.00

5	地下建筑面积	1871.70	1955.02	79.71		3906.43
5.1	地下车库	1232.50	1277.09	0.00		2509.59
5.2	人防工程	639.20	677.93	79.71		1396.84
6	室外配套工程	398.12	133.46	55.04		586.61
7	土地整治	190.00				190.00
二	工程建设其他费用				1836.74	1836.74
1	建设管理费				186.65	186.65
2	监理费				279.26	279.26
3	前期咨询费				66.39	66.39
4	环境影响评价费				17.34	17.34
5	节能评估费				3.17	3.17
6	勘察费				58.43	58.43
7	设计费				438.73	438.73
8	造价咨询费				61.10	61.10
9	施工图文件审查费				24.86	24.86
10	招标代理服务费等				46.78	46.78
11	场地准备及临时设施费				64.75	64.75
12	城市基础设施配套费				589.28	589.28
三	预备费				1157.00	1157.00
四	建设期利息					376.00
五	项目总投资					20342.00

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 20342.00 万元，计划使用财政预算资金 13942.00 万元，占比 68.54%，计划申请专项债券资金 6400.00 万元，占比 31.46%。计划缴纳资本金规模 13942.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表 1.2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	6479.06	7462.94	13942.00	68.54%
2	债券资金	3000.00	3400.00	6400.00	31.46%
3	合计	9479.06	10862.94	20342.00	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，平顶山市石龙区高庄街道办事处计划缴纳资本金13942.00万元，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，平顶山市石龙区高庄街道办事处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，所申请债券不是用于货币化安置、补偿，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平顶山市石龙区高庄街道办事处，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

本项目实施单位拟就平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目计划申请使用债券资金6400.00万元。2024年计划使用3000.00万元，2025年计划使用3400.00万元，本次申请使用600.00万元。债券期限为10年，假设债券票面利率4.00%；按半年支付一次利息，从第4年开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。

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

本项目运营期内收入来源主要为补充耕地指标交易收入和车位销售收入，并作为专项债券还款资金来源。

(1) 补充耕地指标交易收入

平顶山市石龙区已被列入国家级独立工矿区改造搬迁试点，本项目为试点重要项目，项目实施后原搬迁范围内可复垦耕地 500 亩。

根据中共中央 国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》，“县（市、区）政府无法在本行政辖区内实现耕地占补平衡的，可在市域内相邻的县（市、区）调剂补充，仍无法实现耕地占补平衡的，可在省域内资源条件相似的地区调剂补充。”；根据中共河南省委河南省人民政府《关于进一步加强耕地保护的实施意见》，“对资源匮乏、无法做到耕地占补平衡的省辖市，可依法依规开展跨省辖市交易补充耕地指标。”近年来，由于严格的耕地保护制度和建设用地指标紧张，补充耕地指标跨省辖市交易越来越活跃，本项目补充耕地指标交易不仅符合政策导向，也有充分的市场需求。

本项目补充耕地指标交易价格结合石龙区近期成交案例确定，石龙区近期部分补充耕地指标交易成交价格如下。

表 5.1 石龙区耕地指标交易成交案例

批次	竞得人	竞得亩数	成交总金额(元)	成交单价(元/亩)	交易完成时间
2021003	许昌市城乡一体化示范区管理委员会	20	3560000	178000	2021年12月29日
2022001	林州市人民政府	50	8750000	175000	2022年3月30日
2022002	鹤壁市淇滨区人民政府	188,275	33889500	180000	2022年6月29日
20220603	平顶山市叶县	3,7125	660825	178000	2022年6月23日

上述成交案例平均价格为 177750.00 元/亩，本项目耕地指标交易价格 175000 元/亩计算。运营期前八年每年出让的耕地指标面积为 55 亩，运营期第九年出让的耕地指标面积为 60 亩。

(2) 车位销售收入

本项目共设置地下车位 340 个（含人防车位 90 个），其中的 250 个地下非人防车位将对外销售。本项目中，机动车销售受众人群为安置社区内的居民，并不直接参与市场竞争中的生产和销售，机动车车位定价保持普惠性原则，因此在受众人群和定价上具有很好的公益性，是具有一定收益的公益性项目，属于专项债支持领域；同时，在公益性项目中，车位购买价格等于多年租用价格贴现之后的“和”，车位的销售或出租并没有本质差别，均属于提供具有一定公益性产品所取得的经营收入。

根据前期市场调查，石龙区部分回迁安置小区车位销售价格和销售去化周期统计如下。

表 5.2 石龙区回迁安置小区停车位销售情况

序号	小区名称	优惠前车位售价(万元/个)	优惠后车位售价(万元/个)	销售去化周期(年)
1	观湖佳苑小区	5.5	5.32	3.6
2	同心和谐小区	5	4.91	4.8
3	龙祥苑小区	6	5.73	5.2
4	永基龙湖小区	5.8	5.49	2.9

根据前期市场调查，石龙区一般的商品房小区车位销售价格主流区间为 8-10 万元/个，考虑到本项目的公益属性，本项目车位销售价格参考石龙区回迁安置小区车位销售价格。经计算的上述回迁安置小

区车位优惠前平均售价为 5.58 万元/个，由于实际销售过程中经常会推出优惠活动，优惠后的实际平均售价为 5.36 万元/个，平均 4.13 年能够将车位销售完毕。

结合上述调查情况，本项目可售车位的优惠前销售价格定为 5.5 万元/个，优惠后的实际销售价格定为 5.3 万元/个。本项目可售车位的销售收入将按照 5.3 万元/个计算，销售周期保守按照 5 年考虑。

表 5.3 项目运营收入表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	补充耕地指标出让收入（万元）	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
	出让数量（亩）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.00	500.00
	出让价格（万元/亩）	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	-
2	车位销售总收入（万元）	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00					1325.00
	销售数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00					250.00
	优惠前销售单价（元/个）	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00					-
	优惠后销售单价（元/个）	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00					-
3	合计（万元）	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	10075.00

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

本项目建设期结束后，补充耕地指标收入可通过交易直接实现，可售车位将委托第三方进行销售，因此本项目经营成本主要是车位销售费用。结合石龙区及平顶山其他市区实际情况，本项目将按照 500 元/个的标准计算车位销售费用。

表 5.4 项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	销售费用（万元）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	12.50
1.1	单价（元/个）	500	500	500	500	500					-
1.2	数量（个）	50	50	50	50	50					250.00
2	经营成本合计	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	12.50

2、相关税费

增值税进项税：建设期工程费用和预备费适用税率按照 9%，工程建设其它费用适用税率按照 6%。本项目进项税额可用于当期销项

税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：本项目选择适用一般计税方法进行计税，根据《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2018年第42号）文件第三条规定，纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为6%。本项目车位销售将按照不动产销售收入适用9%的增值税税率。

增值税附加：城市维护建设税为7%，教育费附加为3%，地方教育附加为2%。

由于本项目运营期可抵扣进项税额大于运营期销项税，因此本项目债券存续期内不需要缴纳增值税及附加。

表 5.5 项目相关税费表

单位：万元

序号	年度	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	合计
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	54.48	54.48	54.48	59.43	-
1.2	可抵扣进项税额	1598.48	1522.12	1445.76	1369.39	1293.03	1216.67	1162.19	1107.71	1053.23	-
1.3	进项税额抵扣	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	54.48	54.48	54.48	59.43	-
1.4	留抵进项税额	1522.12	1445.76	1369.39	1293.03	1216.67	1162.19	1107.71	1053.23	993.79	-
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3、专项债券还本付息

本项目总投资 20342.00 万元，拟安排财政预算资金 13942.00 万元，计划申请使用债券资金总额 6400 万元。2024 年计划使用 3000.00 万元，2025 年计划使用 3400.00 万元，本次申请使用 600.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.00%；按半年支付一次利息，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、

10年每年偿还16%。

表 5.6 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	利率	应付利息	还本付息总计
第1年		3000.00		3000.00	4.00%	120.00	120.00
第2年	3000.00	3400.00		6400.00	4.00%	256.00	256.00
第3年	6400.00			6400.00	4.00%	256.00	256.00
第4年	6400.00		360.00	6040.00	4.00%	256.00	616.00
第5年	6040.00		768.00	5272.00	4.00%	241.60	1009.60
第6年	5272.00		768.00	4504.00	4.00%	210.88	978.88
第7年	4504.00		888.00	3616.00	4.00%	180.16	1068.16
第8年	3616.00		1024.00	2592.00	4.00%	144.64	1168.64
第9年	2592.00		1024.00	1568.00	4.00%	103.68	1127.68
第10年	1568.00		1024.00	544.00	4.00%	62.72	1086.72
第11年	544.00		544.00	0.00	4.00%	21.76	565.76
合计	-	6400.00	6400.00	-	-	1853.44	8253.44

（三）预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目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 10075.00 万元，偿还债券本息为 8253.44 万元，本息覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表 5.7 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
一	现金流入	9479.06	10862.94	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	30417.00
1	资本金投入	6479.06	7462.94										13942.00
2	债券净筹资	3000.00	3400.00										6400.00
3	补充其他指标利息收入			962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
4	其他销售收入			265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1525.00
二	现金流出	9479.06	10862.94	258.50	618.50	1012.10	981.38	1070.66	1168.64	1127.68	1086.72	565.76	28231.94
1	建设投资	9359.06	10606.94										19966.00
2	债券还本付息	120.00	256.00	256.00	616.00	1009.60	978.88	1068.16	1168.64	1127.68	1086.72	565.76	8253.44
3	运营成本			2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	当年现金净流量	0.00	0.00	969.00	609.00	215.40	246.12	156.84	-206.14	-165.18	-124.22	484.24	2185.06
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	969.00	1578.00	1793.40	2039.52	2196.36	1990.22	1825.04	1700.82	2185.06	-
五	现金平均偿债覆盖率												1.22

（四）结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息覆盖倍数均符

合要求，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。

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：施工过程中需要的材料、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本条件之一，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，导致付息资产（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

《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目财务评估报告》由北京政德会计师事务所(普通合伙)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，在平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国●北京

2023年3月28日



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路1号院1号楼5层504
 北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。
 《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。
 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 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
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人在执行注册会计师法规定的业务时提供的证明。
本证书如系伪造或涂改以上注册会计师法规定的业务时提供的证明无效。
本证书印信为有效证明。

This certificate serves as a trademark for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is subject to being sealed with an official seal by an Institute of Certified Public Accountants of the People's Republic of China.

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

姓名: 伏红
Full name: Fu Hong
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1973-04-12
Date of birth: 1973-04-12
工作单位: 扬州平航联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: Yangzhou Pinghang Joint Accountants Firm (General Partnership)
身份证号: 321002730412303
Identity card No. 321002730412303

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自受理之日起一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 32100240042
证书持有人: 伏红
发证日期: 2014-04-27

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自受理之日起一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 32100240042
证书持有人: 伏红
发证日期: 2014-04-27

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自受理之日起一年。
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

同意登记
Agree to enter in the registered book

注册会计师
伏红
32100240042
2014.04.27

同意人
Agree to enter in the registered book

注册会计师
伏红
32100240042
2014.04.27



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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-26



通过

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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社
区塌陷区搬迁安置建设项目
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【2023】ZX第00080号



目 录

一、项目的基本情况	3
二、债券应付本息情况	4
三、评估依据和假设	6
四、评估过程	7
五、评估分析	7
六、对投资者的保护措施	13
七、项目风险及控制措施	14
八、中介机构资质审核	18
九、总体评价结论	19

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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

平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目（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：平顶山石龙区高庄街道办事处。

项目资产登记单位：平顶山石龙区高庄街道办事处。

项目建设单位：平顶山石龙区高庄街道办事处。

项目运作模式：本项目作为政府投资项目由平顶山石龙区高庄街道办事处作为建设单位负责全过程监督管理工作，并将通过公开招标委托有经验的第三方负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务。平顶山石龙区高庄街道办事处应根据项目建设进度向平顶山市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，平顶山石龙区高庄街道办事处应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是平顶山石龙区高庄街道办事处，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设期为 24 个月，2024 年 7 月至 2026 年 7 月。

4、项目建设地点及建设内容

1、建设规模

本项目规划用地面积 35000 平方米（约 52.5 亩），总建筑面积 63044.52 平方米，其中：住宅建筑面积 49044.86 平方米、村部办公服务用房 1037.15 平方米、社区公共服务用房 2883.73 平方米、地下

建筑面积 10078.78 平方米（其中地下人防面积 3177.94 平方米，地下车库面积 6900.84 平方米）；项目共设置停车位 428 个，其中地下车位 293 个，地上停车位 135 个；绿化面积 12271 m²，绿地率 35.06%；容积率 1.50；道路及广场面积 16505.91 平方米；建筑基地面积 6223.09 平方米，建筑密度 17.78%；新建安置房 412 套，可容纳人口 1318 人。同时为满足耕地复垦，本项目对 430 亩拆迁涉及土地进行土地整治。

2、建设内容

本项目建设 9 栋 11 层住宅楼，1 栋 8 层住宅楼，配套建设村部办公用房、社区公共用房、地下停车库、人防车库等。

另外建设小区内道路及硬化、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、停车位等基础配套设施等。

5、项目总投资及资金来源

本项目总投资 18720.00 万元，其中：工程费用 16004.83 万元，工程建设其他费用 1858.11 万元，预备费 533.06 万元，建设期利息 324.00 万元。本项目总投资构成见下表：

表 1.1 项目总投资构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	12794.79	1566.19	1643.85		16004.83
1	安置住宅	9073.3	1122.73	1433.41		11629.43
1.1	土建工程	8337.63				8337.63
1.2	安装工程		969.13	51.01		1020.13
1.3	装饰工程	735.67				735.67
1.4	电梯购置		153.6	1382.4		1536
2	社区公共服务用房	576.75	52.48	19.61		648.84
2.1	土建工程	490.23				490.23
2.2	安装工程		52.48	19.61		72.09
2.3	装饰工程	86.51				86.51
3	物业管理用房	212.62	13.54	6.11		232.26
3.1	土建工程	171.13				171.13
3.2	安装工程		13.54	6.11		19.65

3.3	装饰工程	41.49				41.49
4	地下建筑面积	1975.8	182.79	113.13		2271.72
4.1	地下车库	1276.66	121.45	44.17		1442.28
4.2	人防建设	699.15	61.33	68.96		829.44
5	室外配套工程	669.66	194.65	71.6		935.91
6	土地整治	286.67				286.67
二	工程建设其他费用				1858.11	1858.11
1	土地费用				787.50	787.50
1	建设管理费				100.02	100.02
2	监理费				161.78	161.78
3	前期咨询费				43.12	43.12
4	环境影响评价费				10.20	10.20
5	节能评估费				2.76	2.76
6	勘察费				31.01	31.01
7	设计费				231.06	231.06
8	造价咨询费				32.01	32.01
9	施工图文件审查费				25.50	25.50
10	招标代理服务 费				35.90	35.90
11	场地准备及临时设施费				397.24	397.24
12	城市基础设施配套费				567.4	567.40
三	预备费				533.06	533.06
四	建设期利息					324.00
五	项目总 投资					18720.00

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 18720.00 万元，计划使用财政预算资金 13320.00 万元，占比 71.15%，计划申请专项债券资金 5400.00 万元，占比 28.85%。计划缴纳资本金规模 13320.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表 1.2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	6606.00	6714.00	13320.00	71.15%
2	债券资金	2700.00	2700.00	5400.00	28.85%
3	合计	9306.00	9414.00	18720.00	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，平顶山石龙区高庄街道办事处计划缴纳资本金13320.00万元，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，平顶山石龙区高庄街道办事处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，所申请债券不是用于货币化安置、补偿，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平顶山市石龙区高庄街道办事处，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

本项目实施单位拟就平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目计划申请使用债券资金5400.00万元。2024年计划使用2700.00万元，2025年计划使用2700.00万元，本次申请使用600.00万元。债券期限为10年，假设债券票面利率4.00%；按半年支付一次利息，从第4年开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。

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

本项目运营期内收入来源主要为补充耕地指标交易收入和车位销售收入，并作为专项债券还款资金来源。

(1) 补充耕地指标交易收入

平顶山市石龙区已被列入国家级独立工矿区改造搬迁试点，本项目为试点重要项目，项目实施后原搬迁范围内可复垦耕地 430 亩。

根据中共中央 国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》，“县（市、区）政府无法在本行政辖区内实现耕地占补平衡的，可在市域内相邻的县（市、区）调剂补充，仍无法实现耕地占补平衡的，可在省域内资源条件相似的地区调剂补充。”；根据中共河南省委河南省人民政府《关于进一步加强耕地保护的实施意见》，“对资源匮乏、无法做到耕地占补平衡的省辖市，可依法依规开展跨省辖市交易补充耕地指标。”近年来，由于严格的耕地保护制度和建设用地指标紧张，补充耕地指标跨省辖市交易越来越活跃，本项目补充耕地指标交易不仅符合政策导向，也有充分的市场需求。

本项目补充耕地指标交易价格结合石龙区近期成交案例确定，石龙区近期部分补充耕地指标交易成交价格如下。

表 5.1 石龙区耕地指标交易成交案例

批次	竞得人	竞得亩数	成交总金额(元)	成交单价(元/亩)	交易完成时间
2021003	许昌市城乡一体化示范区管理委员会	20	3560000	178000	2021年12月29日
2022001	林州市人民政府	50	8750000	175000	2022年3月30日
2022002	鹤壁市淇滨区人民政府	188,275	33889500	180000	2022年6月29日
20220603	平顶山市叶县	3,7125	660825	178000	2022年6月23日

上述成交案例平均价格为 177750.00 元/亩，本项目耕地指标交易价格 175000 元/亩计算。运营期前八年每年出让的耕地指标面积为 50 亩，运营期第九年出让的耕地指标面积为 30 亩。

(2) 车位销售收入

本项目共设置停车位 428 个，包括地下车位 293 个（含人防车位 90 个），地上停车位 135 个。本项目中的 203 个地下车位将对外销售。根据前期市场调查，石龙区部分回迁安置小区车位销售价格和销售去化周期统计如下。

表 5.2 石龙区回迁安置小区停车位销售情况

序号	小区名称	优惠前车位售价(万元/个)	优惠后车位售价(万元/个)	销售去化周期(年)
1	观湖佳苑小区	5.5	5.32	3.6
2	同心和谐小区	5	4.91	4.8
3	龙祥苑小区	6	5.73	5.2
4	永泰龙湖小区	5.8	5.49	2.9

根据前期市场调查，石龙区一般的商品房小区车位销售价格主流区间为 8-10 万元/个，考虑到本项目的公益属性，本项目车位销售价格参考石龙区回迁安置小区车位销售价格。经计算的上述回迁安置小区车位优惠前平均售价为 5.58 万元/个，由于实际销售过程中经常会推出优惠活动，优惠后的实际平均售价为 5.36 万元/个，平均 4.13 年能够将车位销售完毕。

结合上述调查情况，本项目可售车位的优惠前销售价格定为 5.5 万元/个，优惠后的实际销售价格定为 5.3 万元/个。本项目可售车位的销售收入将按照 5.3 万元/个计算，销售周期保守按照 5 年考虑。

表 5.3 项目运营收入表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	补充耕地指标出让收入(万元)	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	525.00	7525.00
	出让数量(亩)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	30.00	430.00
	出让价格(万元/亩)	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	-
2	车位销售净收入(万元)	227.90	212.00	212.00	212.00	212.00					1075.90
	销售数量(个)	43.00	40.00	40.00	40.00	40.00					203.00
	优惠价销售单价(个/元)	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00					-
	优惠价后销售单价(个/元)	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00					-
3	合计(万元)	1102.90	1087.00	1087.00	1087.00	1087.00	875.00	875.00	875.00	525.00	8600.90

(二) 现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

本项目建设期结束后，补充耕地指标收入可通过交易直接实现，可售车位将委托第三方进行销售，因此本项目经营成本主要是车位销售费用。结合石龙区及平顶山其他市区实际情况，本项目将按照 500 元/个的标准计算车位销售费用。

表 5.4 项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	销售费用(万元)	2.15	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.15
1.1	单价(元/个)	500	500	500	500	500					-
1.2	数量(个)	43	40	40	40	40					203.00
2	经营成本合计	2.15	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.15

2、相关税费

增值税进项税：建设期工程费用和预备费适用税率按照 9%，工程建设其它费用适用税率按照 6%。本项目进项税额可用于当期销项税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：本项目选择适用一般计税方法进行计税，根据《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》

(国家税务总局公告 2018 年第 42 号)文件第三条规定,纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标,按照销售无形资产缴纳增值税,税率为 6%。本项目委托河南省自然资源投资集团有限公司通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让新增粮食产能指标,按照销售无形资产缴纳增值税,税率为 6%。

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

由于本项目运营期可抵扣进项税额大于运营期销项税,因此本项目债券存续期内不需要缴纳增值税及附加。

表 5.5 项目相关税费表

单位:万元

序号	年度	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	合计
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	68.35	67.03	67.03	67.03	67.03	49.53	49.53	49.53	29.72	-
1.2	可抵扣进项税额	1470.82	1402.48	1335.44	1268.41	1201.38	1134.34	1084.82	1035.29	985.76	-
1.3	进项税额抵扣	68.35	67.03	67.03	67.03	67.03	49.53	49.53	49.53	29.72	-
1.4	留抵进项税额	1402.48	1335.44	1268.41	1201.38	1134.34	1084.82	1035.29	985.76	956.04	-
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3、专项债券还本付息

本项目总投资 18720.00 万元,拟安排财政预算资金 13320.00 万元,计划申请使用债券资金总额 5400 万元。2024 年计划使用 2700 万元,2025 年计划使用 2700.00,本次申请使用 600.00 万元。债券期限为 10 年,假设债券票面利率 4.00%;按半年支付一次利息,从第 4 年开始还本,第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%,第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。

表 5.6 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	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		2700.00		2700.00	4.00%	108.00	108.00
第2年	2700.00	2700.00		5400.00	4.00%	216.00	216.00
第3年	5400.00			5400.00	4.00%	216.00	216.00
第4年	5400.00		324.00	5076.00	4.00%	216.00	540.00
第5年	5076.00		648.00	4428.00	4.00%	203.04	851.04
第6年	4428.00		648.00	3780.00	4.00%	177.12	825.12
第7年	3780.00		756.00	3024.00	4.00%	151.20	907.20
第8年	3024.00		864.00	2160.00	4.00%	120.96	984.96
第9年	2160.00		864.00	1296.00	4.00%	86.40	950.40
第10年	1296.00		864.00	432.00	4.00%	51.84	915.84
第11年	432.00		432.00	0.00	4.00%	17.28	449.28
合计	-	5400.00	5400.00	-	-	1563.84	6963.84

(三) 预期收益融资平衡分析

经上述测算,在对平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目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 8590.75 万元,偿还债券本息为 6963.84 万元,本息覆盖倍数为 1.23,项目收益可以覆盖债券成本,保障程度较高。

表 5.7 债券存续期内项目收益融资平衡表

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
一	现金流量	9306.00	9414.00	1102.90	1087.00	1087.00	1087.00	1087.00	875.00	875.00	875.00	525.00	27320.90
1	资金流入	6606.00	6714.00										13320.00
2	债券资金流入	2700.00	2700.00										5400.00
3	拆迁补偿收入			875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	525.00	7525.00
4	车位销售收入			227.90	212.00	212.00	212.00	212.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1075.90
二	现金流出	9306.00	9414.00	216.00	540.00	851.04	825.12	907.20	984.96	950.40	915.84	449.28	25359.84
1	建设投资	9198.00	9198.00										18396.00
2	债券还本付息	108.00	216.00	216.00	540.00	851.04	825.12	907.20	984.96	950.40	915.84	449.28	6963.84
3	经营成本			2.15	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.15
三	当年现金净流入	0.00	0.00	886.90	547.00	235.96	261.88	179.80	-109.96	-75.40	-40.84	75.72	1961.06
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	886.90	1433.90	1669.86	1931.74	2111.54	2001.58	1926.18	1885.34	1961.06	-
五	综合平均偿债覆盖率	1.23											

(四) 结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求,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。

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：施工过程中需要的材料、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本条件之一，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，导致付息资产（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变革，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

《平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目财务评估报告》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，在平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益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《平顶山市石龙区独立工矿区宋坪社区塌陷区搬迁安置建设项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）



中国●北京

中国注册会计师：
中国注册会计师：仇凌 10042

中国注册会计师：
中国注册会计师：李焕霞
编号：140200810064

2023年3月29日



统一社会信用代码
911101078A0138P13E

营业执照

(副本)

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 公渡

经营范围

许可项目：代理记账，注册会计师业务（普通合伙）
的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动（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）
一般项目：税务服务，企业管理咨询，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）（不含许可
或专项审批项目）
和本项目产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
APP或小程序
即可查询
企业、个人、信用



成立日期 2019年03月31日
有效期至 2048年03月31日

登记机关 北京市海淀区市场监督管理局 区古城南街9号院1号楼305号



登记机关

2022年06月11日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

营业执照于2022年06月11日第06120212011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: 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。
《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。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
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



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(普通合伙)
11010329

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



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人在执行注册会计师法规定的业务时出具的证明。
本证书如系伪造或涂改以上注册会计师法规定的业务时出具的证明，其效力无效。
This certificate serves as a trademark for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is subject to being sealed with an official seal by an Institute of Certified Public Accountants of the People's Republic of China.



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



姓名: 仇凌
Full name: 仇凌
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-04-12
Date of birth: 1973-04-12
工作单位: 扬州平航联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: 扬州平航联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号: 321002730412303
Identity card No. 321002730412303



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自签发之日起一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 32100248942
发证机关: 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014-04-27

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自签发之日起一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





证书编号: 32100248942
发证机关: 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014-04-27

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自签发之日起一年。
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

同意登记
Agree to enter in the registered book



注册会计师
Agree to enter in the registered book

同意登记
Agree to enter in the registered book



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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-26



通过

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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

平顶山石龙区开发区化工产业园配
套基础设施项目
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 00538 号



目 录

一、项目的基本情况	3
二、债券应付本息情况	4
三、评估依据和假设	6
四、评估过程	6
五、评估分析	7
六、对投资者的保护措施	16
七、项目风险及控制措施	17
八、中介机构资质审核	22
九、总体评价结论	22

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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

平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目（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：平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司

项目资产登记单位：平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司

项目建设单位：平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司

项目承办单位：平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司，是由平顶山市石龙区控股的本级国有企业。

本项目资产登记单位为平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，该公司为国有全资子公司，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，作为本项目承办单位合法合规。

项目运作模式及资金拨付：本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司。项目运营期内，平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司将项目运营产生的收益上缴财政指定账户，以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。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。

本项目的债券资金申请单位是平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司，是平顶山市石龙区控股的国有公司，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设周期计划安排为 2 年。

4、项目建设地点及建设内容

该项目位于平顶山市开发区化工功能区兴龙路以西。

平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目占地面积 10000.58 平方米，约 15 亩，共建设公共管廊 5.3 公里；危险化学品车辆专用停车场，包含基本设施、配套公共设施、安全防护设施、环境保护设施、消防设施等；化工区封闭门禁，设置智能化门禁出入口两处，建立门禁系统和视频监控系统。

5、项目总投资及资金来源

本项目总投资 27910.00 万元，其中：工程费用 23468.85 万元，工程建设其他费用 1623.76 万元，预备费 2007.40 万元，建设期利息 810.00 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 27910.00 万元，计划使用财政预算资金 15910.00 万元，占比 57%，计划申请专项债券资金 12000.00 万元，占比 43%。计划缴纳资本金规模 15910.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表 1.1 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	7820.00	8090.00	15910.00	57.00%
2	债券资金	6000.00	6000.00	12000.00	43.00%
	合计	13820.00	14090.00	27910.00	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,平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司计划缴纳资本金15910万元,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,平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司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平顶山市石龙区产业发展建设投资有限公司,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

本项目实施单位拟就平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目计划申请使用债券资金12000.00万元,2024年计划使用6000.00万元,2025年计划使用6000.00万元,本次申请使用500.00万元。债券期限为10年,假设债券票面利率4.50%;按半年支付一次利息,从第4年开始还本,第4、5、6年每年偿还本金的12%,第7、8、9、10年每年偿还本金的16%。

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

本项目债券募集资金投资项目的收益通过管廊收入（包括入廊费、日常维护费）和危化品停车位收入实现。

(1) 管廊收入

1) 收入可行性分析

随着近几年我国综合管廊工程的快速发展，综合管廊建设已进入高质量发展阶段，未来综合管廊将向着标准化、智慧化、绿色化、集约化方向发展。相比郑州、洛阳、许昌等城市广泛采用 PPP 等模式推动城市地下综合管廊建设，平顶山市综合管廊建设起步较晚，2017 年平顶山市下达城市地下综合管廊建设任务的通知、编制了平顶山市地下综合管廊规划、并成立了由市分管领导负责的联席会议制度，推动全市综合管廊建设。根据相关要求，平顶山市地下综合管廊工程与新城开发 and 老城区改造建设同步，结合地下空间开发利用、城区道

路综合提升改造，给水管道、高压电缆、电信管线、燃气管道、热力管道等工程的实施建设干线、支线综合管廊和缆线管廊。

本项目深入贯彻落实习近平总书记在二十大报告中提出的“坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”的重要指示。项目建设基于构建多层次网络化现代新型城镇化综合管廊体系的政策支持，落实《关于推进全省城市地下综合管廊建设的实施意见》文件要求，统筹石龙区各类市政管线规划、建设和管理，解决反复开挖路面、架空线网密集、管线事故频发等问题，保障城市安全、完善城市功能、美化城市景观、促进工业城市集约高效和转型发展，本项目建成后，将打造平顶山市综合管廊工程样板，形成良好的示范效应。

2) 管线入廊费确定方法

入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。如：综合管廊运营单位将管线全部铺设完成后，向相关单位分期收取管线租赁费，铺设费用涵盖其中；综合管廊运营单位采用一次性出售已建成的管线，同时划分清楚廊内管线维护管理责任。入廊费通常可实行市场调节价或参照地方政府指导价。

市场调节价通常包括三种方式：

①直埋成本法：参照直埋管成本（直埋费单价结合必要利润率）进行测算；

②空间比例法：将纳入管廊的管线在管廊中所占的空间比例作为成本分摊比例进行测算；

③按建设成本一定比例进行测算。

3) 日常维护费确定方法

运营期间对管廊进行维护，收取日常维护费，维护内容包含环境与设备监测、安全防范、日常巡检、设备检修等工作。通常采用分期收取的方式。日常维护费定价标准通常可按成本费用结合合理利润进行测算。根据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号），日常维护费考虑以下因素：

①城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本；

②城市地下综合管廊运营单位正常管理支出；

③城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定；

④各入廊管线占用管廊空间的比例；

⑤各入廊管线对管廊附属设施的使用强度。

4) 本项目收费标准确定

河南省人民政府办公厅《关于推进全省城市地下综合管廊建设的实施意见》（豫政办〔2016〕39号）第四条：“切实加强运营管理(二)实行有偿使用。城市地下综合管廊实行有偿使用，入廊管线单位要向城市地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费。具体收费标准要统筹考虑建设、运营的成本和合理收益，由城市地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定。入廊费主要根据综合管廊本体及附属设施建设成本，以及各入廊管线单独敷设和更新改造成本确定。日常维护费主要根据综合管廊本体及附属设施维修、更新等维护成本，以及管线占用综合管廊空间比例、对附属设施使用强度等因素合理确定。公益性文化企业的有线电视网入廊，

有关收费标准可适当给予优惠。建设费和日常维护费不能满足城市地下综合管廊建设运营单位正常运营和合理收益的，可给予必要的财政补贴。

综上所述，国家和河南省里文件均规定城市地下综合管廊实行有偿使用，入廊管线单位要向城市地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费。目前河南省内尚无统一的入廊费和日常维护费收费标准。

2016年郑州市物价局发布《关于暂定城市综合管廊收费标准的通知》（郑价审〔2016〕2号），明确了郑州市管廊入廊费和日常运营维护费的收费标准。近年，随着《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61号）和《国家发展改革委 住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）等政策文件的出台，明确综合管廊的有偿使用制度，城市地下综合管廊各入廊管线单位应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用，城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。

本项目管廊未来预期收入主要为入廊费和日常运营维护费。参照《郑州市物价局关于暂定城市综合管廊收费标准的通知》（郑价审〔2016〕2号）中管廊入廊费和日常运营维护费的收费标准，以及厦门、吉林等城市地下综合管廊的部分有偿使用收费标准，鉴于各地市入廊管线的规格、材质、全寿命周期的更新次数等均不相同，导致收费标准差距较大，上述标准仅具有参考价值。综合考虑平顶山市经济发展水平，结合本项目建设标准高、建设投资大的实际情况，假设本项目入廊费及日常运营维护费分9年收取，本项目入廊管线及收费标

准如下。

表 5.1 本项目入廊管线及收费标准

序号	管线	入廊费标准 (元/年/米)	日常维护费 (元/年/米)
1	给水管线	335.50	22.45
2	热力管线	360.00	5.01
3	电力线路	2500.00	1.82
4	天然气管线	668.86	23.91

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%。考虑到通货膨胀等因素，本项目入廊费和日常维护费按照每三年上浮 5%进行计算。

(2) 危化品停车位收入

针对危化品停车位收费标准，平顶山市目前尚未制定相关的管理规定，本项目暂参照杭州湾上虞经济技术开发区危化品运输综合服务中心(停车场)收费标准的通知及黄岩江口芦村港危化品停车场收费标准计算本项目收费费用。

杭州湾上虞经济技术开发区危化品运输综合服务中心(停车场)收费标准：

停车场收费标准：空载车辆停放 1 小时内免费，超过 1 小时不足 2 小时收 10 元/辆·次，以后每 2 小时按 10 元/辆·次收取，24 小时内最高不得超过 80 元/辆·次；重载车辆停放 1 小时内免费，超过 1 小时不足 2 小时收 15 元/辆·次，以后每 2 小时按 15 元/辆·次收取，24 小时内最高不得超过 160 元/辆·次。连续停放时间超过 24 小时的，超出部分按上述计时收费标准重新计算（免费停放时间 1 小时不再重复计算）。实际停车尾数时间不超过 15 分钟的，不计停车尾数时间；实际停车尾数时间超过 15 分钟的，停车尾数时间按一个计费单位计收。

黄岩江口芦村港危化品停车场试行收费标准：

危化品货车停放 30 分钟内免费，30 分钟至 1 小时（含）10 元，1 小时后按 4 元/小时加收，一个计费周期（24 小时）最高收费 50 元，超过 24 小时按以上标准累计收取。

本项目共设置车位 200 个，出于谨慎考虑，车辆按次收费，每车每次平均 25 元，每天周转 3 次考虑。使用率按照第一年 70%，以后每年增长 10%，增至 90%后停止增长。

表 5.2 债券存续期内项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	天然气	1905.62	1905.62	1905.62	2000.90	2000.90	2000.90	2100.94	2100.94	2100.94	18022.35
1.1	燃气管线	177.82	177.82	177.82	186.71	186.71	186.71	196.04	196.04	196.04	
	收费标准（元/年/米）	335.50	335.50	335.50	352.28	352.28	352.28	369.89	369.89	369.89	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
1.2	热力管线	190.80	190.80	190.80	200.34	200.34	200.34	210.36	210.36	210.36	
	收费标准（元/年/米）	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
1.3	电力管线	1272.00	1272.00	1272.00	1335.60	1335.60	1335.60	1402.38	1402.38	1402.38	
	收费标准（元/年/米）	2400.00	2400.00	2400.00	2520.00	2520.00	2520.00	2646.00	2646.00	2646.00	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
1.4	天然气管道	265.00	265.00	265.00	278.25	278.25	278.25	292.16	292.16	292.16	
	收费标准（元/年/米）	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
2	污水处理费	28.19	28.19	28.19	29.60	29.60	29.60	31.08	31.08	31.08	266.61
2.1	污水管线	11.90	11.90	11.90	12.49	12.49	12.49	13.12	13.12	13.12	
	收费标准（元/年/米）	22.45	22.45	22.45	23.57	23.57	23.57	24.75	24.75	24.75	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
2.2	热力管线	2.66	2.66	2.66	2.79	2.79	2.79	2.93	2.93	2.93	
	收费标准（元/年/米）	5.01	5.01	5.01	5.26	5.26	5.26	5.52	5.52	5.52	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
2.3	电力管线	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.06	1.06	1.06	
	收费标准（元/年/米）	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01	2.01	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
2.4	天然气管道	12.67	12.67	12.67	13.31	13.31	13.31	13.97	13.97	13.97	
	收费标准（元/年/米）	23.91	23.91	23.91	25.11	25.11	25.11	26.36	26.36	26.36	
	长度（公里）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	
3	危化品停车场收入	383.25	438.00	492.75	492.75	492.75	492.75	492.75	492.75	492.75	4270.50
	毛利率	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	300.00%	
	使用率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
	收入水平（元/辆/次）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
4	合计	2317.06	2371.61	2426.56	2523.25	2523.25	2523.25	2624.77	2624.77	2624.77	22559.49

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

本项目主要成本费用包括工资福利费、外购燃料及动力费、修理费用和管理费用。

（1）工资福利费

项目运营期拟定员 15 人，其中管理人员 5 人，人均工资按 4.5 万元/年计算，技术人员 10 人，人均工资按 4 万元/年，福利费按照工资总额的 14%计，工资每三年递增 5%。

(2) 外购燃料及动力费

本项目运营期的燃料及动力消耗主要是水、电。项目用水量为 5.66 万 m³/年，用电量为 42.45 万 kWh/年。水价按照每吨 3.40 元测算。参考《河南省发展和改革委员会关于转发〈国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知〉的通知》（豫发改价管〔2021〕873 号）文件，本项目的电费按照 0.62 元/kWh 计算。

(3) 修理费用

本项目修理费用主要为房屋及相关设备的维护费，按工程费用的 0.5%估算，考虑到通货膨胀因素，修理费用按每 3 年增长 5%测算。

(4) 管理费用

其他费用主要包含办公费用、业务招待费及技术引入等费用，按照年度工资福利费、外购燃料及动力费和修理费用之和的 5%计算。

表 5.3 债券存续期内项目经营成本表

单位：万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	工资及福利费	71.25	71.25	71.25	74.81	74.81	74.81	78.55	78.55	78.55	673.85
1.1	管理人员工资	22.50	22.50	22.50	23.63	23.63	23.63	24.81	24.81	24.81	
	定员人数(人)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	人均工资(万元/年)	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	
1.2	技术人员工资	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	
	定员人数(人)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	人均工资(万元/年)	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	
1.3	福利费	8.75	8.75	8.75	9.19	9.19	9.19	9.65	9.65	9.65	
2	外购材料及动力费	45.56	45.56	45.56	45.56	45.56	45.56	45.56	45.56	45.56	410.07
2.1	水费	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	19.24	
	单价(元/m ³)	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	
	数量(万m ³ /年)	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	
2.2	电费	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32	
	单价(元/KWh)	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	
	数量(万KWh)	42.45	42.45	42.45	42.45	42.45	42.45	42.45	42.45	42.45	
3	修理费用	117.34	117.34	117.34	123.21	123.21	123.21	129.37	129.37	129.37	1109.78
4	管理费用	11.71	11.71	11.71	12.18	12.18	12.18	12.67	12.67	12.67	109.68
5	合计	245.87	245.87	245.87	255.77	255.77	255.77	266.16	266.16	266.16	2303.40

2、相关税费

增值税进项税：建设期工程费用和预备费适用税率按照 9%，工程建设其它费用适用税率按照 6%。运营期水费适用税率 9%，电费和原材料适用税率 13%。本项目进项税额可用于当期销项税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：本项目选择适用一般计税方法进行计税，入廊费、危化品停车位收入适用税率为 9%，日常维护费适用税率为 6%。

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

由于本项目债券存续期内的可抵扣进项税大于销项税，因此债券存续期内本项目税金及附加为 0。

表 5.4 项目相关税费表

单位：万元

序号	年度	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	合计
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	190.58	195.11	199.63	207.57	207.57	207.57	215.92	215.92	215.92	-
1.2	可抵扣进项税额	2200.07	2014.10	1823.62	1628.61	1425.65	1222.69	1019.74	808.44	597.14	-
1.3	进项税额抵扣	190.58	195.11	199.63	207.57	207.57	207.57	215.92	215.92	215.92	-
1.4	留抵进项税额	2009.49	1819.00	1623.99	1421.03	1218.08	1015.12	803.82	592.52	381.22	-
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3、专项债券还本付息

本项目总投资 27910.00 万元，拟安排财政预算资金 15910.00 万元，计划申请使用债券资金总额 12000.00 万元。2024 年计划使用 6000.00 万元，2025 年计划使用 6000.00 万元，本次申请使用 500.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.50%；按半年支付一次利息，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还本金的 16%。

表 5.5 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	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		6000.00		6000.00	4.50%	270.00	270.00
第 2 年	6000.00	6000.00		12000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12000.00			12000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12000.00		720.00	11280.00	4.50%	540.00	1260.00
第 5 年	11280.00		1440.00	9840.00	4.50%	507.60	1947.60
第 6 年	9840.00		1440.00	8400.00	4.50%	442.80	1882.80
第 7 年	8400.00		1680.00	6720.00	4.50%	378.00	2058.00
第 8 年	6720.00		1920.00	4800.00	4.50%	302.40	2222.40
第 9 年	4800.00		1920.00	2880.00	4.50%	216.00	2136.00
第 10 年	2880.00		1920.00	960.00	4.50%	129.60	2049.60
第 11 年	960.00		960.00	0.00	4.50%	43.20	1003.20
合计	-	12000.00	-	-	-	3909.60	15909.60

(三) 预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目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 20256.09 万元，偿还债券本息为 15909.60 万元，本息覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表 5.6 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
一	项目收入	13820.00	14090.00	2317.06	2371.81	2426.56	2523.25	2523.25	2523.25	2624.77	2624.77	2624.77	50469.49
1	专项债	7820.00	8090.00										15910.00
2	债券资金	6000.00	6000.00										12000.00
3	经营收入			2317.06	2371.81	2426.56	2523.25	2523.25	2523.25	2624.77	2624.77	2624.77	22559.49
二	项目支出	13820.00	14090.00	785.87	1505.87	2199.47	2138.57	2315.77	2478.17	2402.16	2315.76	1269.36	45313.00
1	建设投资	13550.00	13550.00										27100.00
2	经营成本			245.87	245.87	245.87	255.77	255.77	255.77	266.16	266.16	266.16	2303.40
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
4	债券还本付息	270.00	540.00	540.00	1260.00	1947.60	1882.80	2058.00	2222.40	2136.00	2049.60	1003.20	15909.60
三	当年项目净收入	0.00	0.00	1531.19	865.94	233.09	384.68	209.48	45.08	222.61	309.01	1355.41	5156.49
四	期末累计项目净收入	0.00	0.00	1531.19	2397.13	2630.22	3014.90	3224.38	3269.46	3492.07	3801.08	5156.49	28516.92
五	偿债覆盖率						1.27						

(四) 结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息覆盖倍数均符合要求，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。

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本条件之一，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，导致付息资产（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变革，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

《平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目财务评估报告》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，在平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施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《平顶山石龙区开发区化工产业园配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页)



中国●北京

中国注册会计师: 
伊凌
32100340042

中国注册会计师: 
李焕霞
140200810064

2022年11月29日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91110107MA01J6P45E



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
实际控制人 仇波

经营范围 代理记账；代理记账业务备案；代理记账批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营；具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准；财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；企业信用评级服务；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03月31日
有效期至 2019年03月31日

北京市东城区南锣鼓巷1号楼5层504



登记机关

2022年06月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：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路1号院1号楼5层504
 北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。
 《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。
 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 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





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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-26



通过

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

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

西平县高标准粮田建设提升项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

西平县高标准粮田建设提升项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0479 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县高标准粮田建设提升项目的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《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）、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）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合西平县高标准粮田建设提升项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

西平县高标准粮田建设提升项目拟申请专项债券资金 21,000.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每半年支付一次利息，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还本金的 16%。自使用专项债券资金之日起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		21,000.00		21,000.00	840.00	840.00
第二年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
第三年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
第四年	21,000.00		2,520.00	18,480.00	840.00	3,360.00
第五年	18,480.00		2,520.00	15,960.00	739.20	3,259.20
第六年	15,960.00		2,520.00	13,440.00	638.40	3,158.40
第七年	13,440.00		3,360.00	10,080.00	537.60	3,897.60

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第八年	10,080.00		3,360.00	6,720.00	403.20	3,763.20
第九年	6,720.00		3,360.00	3,360.00	268.80	3,628.80
第十年	3,360.00		3,360.00		134.40	3,494.40
合计		21,000.00	21,000.00		6,081.60	27,081.60

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目建成后运营收入主要为补充耕地指标交易收入、产能指标交易收入。在 10 年债券存续期间补充耕地指标出让收入 5,250.00 万元、产能指标交易收入 37,800.00 万元。

2、净现金流入

以西平县高标准粮田建设提升项目运营后补充耕地指标交易收入、产能指标交易收入为基础，考虑项目运营后的各项成本，按照保守性原则，可用于资金平衡净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	3,768.00	3,750.06	3,731.67	3,712.82	3,693.50

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
项目净收益	3,673.70	3,653.40	3,632.60	3,611.28	33,227.03

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为西平县高标准粮田建设提升项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由西平县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，西平县高标准粮田建设提升项目本息覆盖倍数为 1.23。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
33,227.03	27,081.60	6,145.43	1.23

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西平县高标准粮田建设提升项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次评价结论仅供西平县高标准粮田建设提升项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

（本页无正文，仅为《西平县高标准粮田建设提升项目专项评价报告》之签字盖章页）

上会会计师事务所（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：



二〇二三年四月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目社会效益

本项目的实施，将为当地进行田、土、水、路、林、电、技、管综合治理提供和积累经验；该项目能够为高产农田建设打下良好基础，并为今后实现规模经营、机械化作业的现代化农业经营方式，将极大的增加粮食产量并减少农业生产成本，为其他地区农业规模化生产经营提供一个显著的示范作用，同时也是国家保证粮食安全的重大举措，使广大人民群众对土地整理工作能够理解和支持，从而促进高标准农田建设工作的全面、长久、深入、顺利发展。通过项目开发，项目区基础条件得到彻底改善，农民种粮积极性更高了，农产品会向优质高效发展，种粮效益必将大幅提升。另外，项目通过节水灌溉的新技术推广，可节省劳动力，有更多时间发展养殖等副业，增加农民收入。

项目建成后，不仅使项目区的农业得到快速发展，而且对周边地区，甚至全省的农业生产、农田建设和现代农业发展都将起到较强的示范、带动作用，同时对西平县农村经济发展和社会主义新农村建设也具有重要借鉴意义。

二、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于柏苑街道办事处、人和乡、武岗社区、河沿张村。

2、建设范围规模

本项目规划建设高标准农田示范区总面积 7 万亩。

3、建设内容

本项目对西平县共计 7 万亩耕地进行土壤改良，主要进行深耕深翻，施有机肥和土壤调理剂。

(1) 灌溉工程：更新改造机井 339 眼；新打 50m 机井 55 眼、80m 机井 55 眼、100m 机井 143 眼；机井配套设备 592 套（含水泵 11kw、井房、控制器、变频器、流量计等）；水肥一体化设备 253 套；自动移动式卷盘式喷灌设备 180 台；移动式喷灌 12,000 亩；微喷带灌溉 4,760 亩；伸缩式喷灌 240 亩。

(2) 排水工程：沟渠开挖疏浚 250.61km；沟渠衬砌 80km；钢筋混凝土圆管涵 202 座（长 6m，直径 1 米）。

(3) 田间道路：6m 宽混凝土道路 35.37km、4m 宽混凝土道路 119.37km。

(4) 生产桥 69 座，其中：8m×5m 桥 12 座，6m×5m 桥 57 座，均为现浇钢筋混凝土桥。

(5) 农田输配电：低压地理电缆 101.2km

(6) 种植树木：120cm 红叶石楠球 60,000 株。

(7) 农田信息化：(1) 信息化管理中心：1 项生产管理设施（包含 2 层 600m² 的综合管理中心、服务中心、调度平台、灌溉试验设备等）、生产环境检测设施场地 800m²（包括气象环境及科技观测等站点）、生产设备储存场地 1,200m²（管材、维修设备存储设施，单层简易房舍）；(2) 智慧农业管理平台 1 项。

(8) 其他工程：5 座公示牌。

4、总投资及资金来源

(1) 投资估算

本项目估算总投资为 31,905.27 万元，其中：工程费为 27,898.98 万元，工程建设其他费为 1,686.99 万元，预备费为 1,479.30 万元，建设期利息为 840.00 万元。

序号	工程名称	数量	单位	单价(元)	合计(万元)	备注
一	工程费用				27898.98	
1	土壤改良	70000	亩	352.5	2467.50	
1.1	深耕深翻	70000	亩	90	630.00	
1.2	土壤调理剂	175000	kg	45	787.50	每亩 2.5kg
1.3	有机肥	4200000	kg	2.5	1050.00	每亩 60kg
2	灌溉工程				7060.70	
2.1	更新改造机井	339	眼	20000	678.00	
2.2	新打 50m 机井	55	眼	15000	82.50	
2.3	新打 80m 机井	55	眼	24000	132.00	
2.4	新打 100m 机井	143	眼	30000	429.00	
2.5	机井配套	592	套	36000	2131.20	水泵 11kw, 井房, 控制器, 变频器, 流量计等
2.6	水肥一体化设备	253	套	12000	303.60	
2.7	自动移动式卷盘式喷灌设备	180	台	55000	990.00	53000 亩
2.8	移动式喷灌	12000	亩	1500	1800.00	
2.9	微喷带灌溉	4760	亩	1000	476.00	
2.10	伸缩式喷灌	240	亩	1600	38.40	
3	排水工程				1022.42	
3.1	沟渠开挖疏浚	250.61	km	20000	501.22	
3.2	沟渠衬砌	80	km	50000	400.00	
3.3	钢筋混凝土圆管涵	202	座	6000	121.20	6m 长, 直径 1 米
4	田间道路	154.74	km		13794.00	
4.1	6m 宽混凝土道路	35.37	km	1200000	4244.40	
4.2	4 米宽混凝土道路	119.37	km	800000	9549.60	
5	农田输配电				283.36	
5.1	低压地埋电缆	101.2	km	28000	283.36	
6	生产桥	69	座		1110.00	
6.1	8m*5m 桥	12	座	222000	266.40	现浇混凝土桥

序号	工程名称	数量	单位	单价(元)	合计(万元)	备注
6.1	6m*5m 桥	57	座	148000	843.60	现浇混凝土桥
7	种植树木	60000	株		900.00	
7.1	120cm 红叶石楠球	60000	株	150	900.00	
8	农田信息化				1256.00	
8.1	信息化管理中心				1176.00	
8.1.1	生产管理设施含综合管理中心 2 层 600m ²	1	项	10000000	1000.00	服务中心、调度平台、灌溉试验设备等
8.1.2	生产环境检测设施场地	800	m ²	1000	80.00	气象环境及科技观测等站点
8.1.3	生产设备储存场地	1200	m ²	800	96.00	管材、维修设备存储设施, 单层简易房舍
8.2	智慧农业管理平台	1	项	800000	80.00	
9	其他工程				5.00	
9.1	公示牌	5	座	10000	5.00	
二	工程其他费用				1686.99	
1	建设单位管理费	27898.98	万元		318.99	财建〔2016〕504 号文
2	工程监理费	27898.98	万元	插入法	331.35	计价格〔2007〕670 号文发改收费〔2015〕299 号文
3	勘察费	27898.98	万元		0.00	建标〔2007〕164 号文发改收费〔2015〕299 号文
4	设计费	27898.98	万元	插入法	485.90	计价格〔2002〕10 号文发改收费〔2015〕299 号文
6	招标代理费	27898.98	万元		39.50	豫发改收费〔2011〕627 号文
7	工程造价咨询费	27898.98	万元		96.88	豫价协〔2022〕6 号文
8	前期咨询费	27898.98	万元	插入法	39.23	计价格〔1999〕1283 号文发改收费〔2015〕299 号文
9	环境影响评价费	27898.98	万元	插入法	12.46	豫发改收费〔2011〕627 号文发改收费〔2015〕299 号文
10	场地准备及临时设施费	27898.98	万元	1.00%	278.99	建标〔2007〕164 号文
11	工程保险费	27898.98	万元	0.30%	83.70	建标〔2007〕164 号文
三	工程预备费	29585.97	万元	5%	1479.30	
四	建设期利息			4.00%	840.00	
五	工程总投资				31905.27	

（2）资金筹措方式

① 项目资金来源

本项目总投资 31,905.27 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 21,000.00 万元，占项目总投资的 65.82%；项目资本金 10,905.27 万元，占项目总投资的 34.18%，由西平县财政安排，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	10,905.27	34.18%
债券资金	21,000.00	65.82%
其它资金	-	-
合计	31,905.27	100.00%

② 项目资金使用计划

本项目总投资 31,905.27 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	第一年
一	总投资	31,905.27	31,905.27
二	资金筹措	31,905.27	31,905.27
1	发行债券	21,000.00	21,000.00
2	配套资金	10,905.27	10,905.27

5、建设期

根据《西平县高标准粮田建设提升项目可行性研究报告》项目建设期为 12 个月，本项目拟在 2023 年 5 月开工，2024 年 5 月竣工验收投入使用。

6、专项债券使用方向合规性

本项目建设不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

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、项目单位基本情况

机构名称：西平县农业农村局

注册地址：河南省西平县西平大道西段

负责人：刘卫松

统一社会信用代码：114128240059671140

西平县农业农村局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以西平县高标准粮田建设提升项目申请专项债券资金的主体资格。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目运营后主要收益为补充耕地指标交易收入、产能指标交易收入。

（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、债券申报主体为西平县农业农村局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以西平县高标准粮田建设提升项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目由西平县农业农村局公开招标确定施工单位，根据进度由西平县农业农村局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由西平县财政局拨付项目建设资金。西平县农业农村局与西平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。

本项目由西平县农业农村局统筹规划编制严格组织实施做好项目设计加强组织实施严格竣工验收，在项目验收后由西平县农业农村局将项目建设规模、投资规模、立项竣工以及新增耕地面积、质量等内容提交西平县自然资源局，由其按照补充耕地指标备案要求，报自然资源部备案。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，西平县农业农村局、西平县自然资源局、西平县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、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，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

本项目的收入来源为补充耕地指标交易收入、产能指标交易收入。

（1）补充耕地指标出让收入

根据河南省农业厅、河南省自然资源厅、河南省财政厅《关于印发河南省加强高标准农田新增耕地建设工作的实施意见》的通知（豫农文〔2021〕149号），高标准农田新增耕地指标，以县域内占补平衡为主，富余的新增耕地指标可用于跨省辖市、省直管县（市）交易，结合目前西平县存量指标以及本项目实际情况，本项目实施后能够产生可以用于挂牌交易的补充耕地指标为 1,050.00 亩。

根据查询，高标准农田新增耕地平均产出率全国口径 1.00%-5.00%，江西省高标准农田建设项目设计新增耕地率不低于 1.50%，内蒙古高标准农田建设项目设计新增耕地率不低于 1.50%，重庆市高标准农田项目新增耕地率不低于 5.00%。

结合全国平均产出情况，谨慎考虑，本项目新增耕地产出率按 1.50% 计取，则本项目建设高标准农田 70,000.00 亩，新增耕地数量指标 1,050.00 亩。

根据河南省国土资源厅关于印发《河南省补充耕地指标交易暂行办法》及《河南省补充耕地指标交易暂行细则》的通知（豫国土资发〔2018〕108 号）第九条补充耕地指标交易的价格采取底价和限价相结合的方式进行交易，整体控制在 5 万元/亩-15 万元/亩之间，同是结合河南省自然资源厅交易结果公示成交项目案例，出让价格按照 5 万元/亩进行交易；同时结合指标交易出让程序，本项目实施后产生的补充耕地指标在债券存续期内第 2 至 10 年平均出让。补充耕地指标交易案例如下：

批次	指标来源	竞得情况（亩数）	起拍价（元/亩）	竞得单价（元/亩）
2022081	夏邑县	891.00	50,000.00	70,000.00
2022082	汝州市	400.00	50,000.00	70,000.00
2022083	汝州市	1,253.00	50,000.00	70,000.00
2022077	南阳市宛城区	36.00	50,000.00	50,000.00
2022078	三门峡市陕州区	500.00	50,000.00	65,000.00
2022079	三门峡市陕州区	470.00	50,000.00	65,000.00
2022071	鲁山县	1,125.00	50,000.00	65,000.00
2022068	汝州市	94.00	50,000.00	67,000.00
2022069	汝州市	20.00	50,000.00	64,000.0
2022070	汝州市	341.00	50,000.00	64,000.0
2022063	汝州市	173.00	50,000.00	67,000.00
2022064	汝州市	1,214.00	50,000.00	67,000.00
2022065	汝州市	296.00	50,000.00	67,000.00
2022060	南阳市宛城区	55.00	50,000.00	50,000.00
2022061	唐河县	1,000.00	50,000.00	70,000.00
2022027	夏邑县	803.00	50,000.00	70,000.00
2022031	汝州市	130.00	50,000.00	70,000.00
2022032	汝州市	39.00	50,000.00	70,000.00
2022034	唐河县	3,000.00	50,000.00	70,000.00
2022035	唐河县	305.00	50,000.00	70,000.00
2022036	唐河县	1,050.00	50,000.00	70,000.00
2022018	夏邑县	210.00	50,000.00	70,000.00

2022019	汝州市	988.00	50,000.00	70,000.00
2022020	南召县	140.00	50,000.00	70,000.00
2022021	汝州市	1,505.00	50,000.00	70,000.00
2022022	汝州市	1,287.00	50,000.00	70,000.00
2022023	汝州市	618.00	50,000.00	70,000.00
2022024	汝州市	237.00	50,000.00	70,000.00
2022025	汝州市	457.00	50,000.00	70,000.00
2022026	汝州市	1,343.00	50,000.00	70,000.00
2022014	息县	232.00	50,000.00	70,000.00
2022015	息县	4,198.5	50,000.00	70,000.00
2022016	息县	631.00	50,000.00	70,000.00
2022017	桐柏县	1,000.00	50,000.00	70,000.00
2022011	息县	2,779.00	50,000.00	70,000.00
2022012	息县	1,997.00	50,000.00	70,000.00

2、新增产能收益

河南省人民政府办公厅《关于印发河南省高标准农田示范区建设实施方案的通知》指导思想为坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实省第十一次党代会精神，锚定“两个确保”，以提高农业灌溉效率、提升耕地地力、改善农田生态为核心，坚持“省主导、市统筹、县实施”原则，按照“六化”（建设标准化、装备现代化、应用智能化、经营规模化、管理规范化的要求，创新建管机制，拓宽筹融资渠道，集中连片建设一批高标准农田示范区，持续提升农业综合生产能力，助推全省农业现代化发展。

本项目主要建设土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保护工程、农田输配电工程等工程项目建设，项目建设符合河南省人民政府办公厅《关于印发河南省高标准农田示范区建设实施方案的通知》关于提升耕地地力相关要求，提升项目区灌溉保证率、排水条件得到提高，同时通过培肥地力，土壤养分状况也有显著改善，带动了全区耕地质量等级的提高。本项目建设高标准农田7万亩，项目建设完成后耕地质量等级由5等提升到4等。

耕地地力等级划分说明

根据耕地基础地力不同所构成的生产能力，将全国耕地分为十个地力等级。其粮食单产水平为大于900kg/亩至小于100kg/亩，级差100kg/亩。采用当地典型的粮食种植制度的近期正常年份全年粮食产量水平计算，如下表：

地力等级	相当产量 (kg/亩)
一等	>900
二等	801-900
三等	701-800
四等	601-700
五等	501-600
六等	401-500
七等	301-400
八等	201-300
九等	101-200
十等	<100

项目实施前后粮食作物产能变动情况如下：

序号	粮食作物	实施前 (kg/亩)	实施后 (kg/亩)	差额 (kg/亩)
1	小麦	520.00	600.00	80.00
2	玉米	550.00	635.00	85.00
3	合计	1,070.00	1,235.00	165.00

如上图所示：本项目实施前小麦生产能力为 520.00kg/亩，项目实施后为 600.00kg/亩；项目实施前玉米生产能力为 550.00kg/亩，项目实施后为 635.00kg/亩。本项目实施后粮食作物产能差额为 165.00kg/亩/年；经查询截止 2020 年全省累计建成高标准农田面积 6,830 万亩，累计新增粮食综合生产能力 109.50 亿公斤，平均每亩增产 160.32 公斤。出于谨慎性原则，本项目实施后按照亩均增产 120.00 公斤。

结合河南省自然资源厅交易结果公示成交项目案例，出让价格按照 0.45 万元/百公斤进行交易；同时结合指标交易出让程序，本项目实施后产生的补充耕地指标在债券存续期内第 2 至 10 年平均出让。补充耕地指标交易案例如下：

批次	指标来源	竞得情况 (公斤)	起拍价 (元/百公斤)	竞得单价 (元/百公斤)
2022100	邓州市	120,000.00	2,000.00	5,000.00
2022095	邓州市	21,400.00	2,000.00	5,000.00
2022096	邓州市	25,100.00	2,000.00	5,000.00
2022086	邓州市	782,200.00	2,000.00	4,500.00

2022087	邓州市	569,200.00	2,000.00	4,500.00
2022075	邓州市	72,052.00	2,000.00	5,000.00
2022072	邓州市	2,100.00	2,000.00	5,000.00
2022073	邓州市	86,000.00	2,000.00	5,000.00
2022074	邓州市	136,400.00	2,000.00	5,000.00
2022062	邓州市	100,000.00	2,000.00	5,000.00
2022028	邓州市	600.00	2,000.00	5,000.00

综上所述，在债券存续期内可以实现运营收入 43,050.00 万元

运营收入预测表

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
补充耕地指标交易亩数	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
单价（万元/亩）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1、补充耕地指标交易收入（万元）	583.33	583.33	583.33	583.33	583.33
产能指标	9,333.33	9,333.33	9,333.33	9,333.33	9,333.33
交易价格（万元/百公斤）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
2、产能指标交易收入（万元）	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
运营收入合计（万元）	4,783.33	4,783.33	4,783.33	4,783.33	4,783.33

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
补充耕地指标交易亩数	116.67	116.67	116.67	116.67	1,050.00
单价（万元/亩）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1、补充耕地指标交易收入（万元）	583.33	583.33	583.33	583.33	5,250.00
产能指标	9,333.33	9,333.33	9,333.33	9,333.33	84,000.00
交易价格（万元/百公斤）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
2、产能指标交易收入（万元）	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	37,800.00
运营收入合计（万元）	4,783.33	4,783.33	4,783.33	4,783.33	43,050.00

2、运营成本的测算

本项目运营成本主要为指标交易过程中产生的不可预见支出以及相关税费。

(1) 其他费用

本项目由建设单位负责项目建设、资金筹集，建成后负责项目运营，相关交易由出让方委托河南省自然资源投资集团有限公司公开交易，不产生相关成本。但考虑到项目运营过程中可能产生一些不可预见的支出，本项目其他费用按照各年营业收入的 15% 计取，出于谨慎性原则以后每年按照 2.50% 递增。

(2) 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、地方教育附加。税率根据《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》、《中华人民共和国土地管理法》及国务院土地行政主管部门《耕地占补平衡考核办法》、《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》的有关要求计取，本项目委托河南省自然资源投资集团有限公司通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让新增粮食产能指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为 6%；城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加税率分别为 5%、3%、2%。

运营收入预测表

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
其他费用	717.50	735.44	753.83	772.68	792.00
增值税	270.75	270.75	270.75	270.75	270.75
附加税	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08
运营成本合计（万元）	1,015.33	1,033.27	1,051.66	1,070.51	1,089.83

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
其他费用	811.80	832.10	852.90	874.22	7,142.47
增值税	270.75	270.75	270.75	270.75	2,436.75
附加税	27.08	27.08	27.08	27.08	243.72
运营成本合计（万元）	1,109.63	1,129.93	1,150.73	1,172.05	9,822.94

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本的预测，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	4,783.33	1,015.33	3,768.00
第三年	4,783.33	1,033.27	3,750.06
第四年	4,783.33	1,051.66	3,731.67
第五年	4,783.33	1,070.51	3,712.82
第六年	4,783.33	1,089.83	3,693.50
第七年	4,783.33	1,109.63	3,673.70
第八年	4,783.33	1,129.93	3,653.40
第九年	4,783.33	1,150.73	3,632.60
第十年	4,783.33	1,172.05	3,611.28
合计	43,050.00	9,822.94	33,227.03

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用专项债券总额 21,000.00 万元，期限十年，假设债券票面利率 4.00%，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	-	840.00	840.00	-
第二年	-	840.00	840.00	3,768.00
第三年	-	840.00	840.00	3,750.06
第四年	2,520.00	840.00	3,360.00	3,731.67
第五年	2,520.00	739.20	3,259.20	3,712.82
第六年	2,520.00	638.40	3,158.40	3,693.50
第七年	3,360.00	537.60	3,897.60	3,673.70
第八年	3,360.00	403.20	3,763.20	3,653.40
第九年	3,360.00	268.80	3,628.80	3,632.60
第十年	3,360.00	134.40	3,494.40	3,611.28
合计	21,000.00	6,081.60	27,081.60	33,227.03
本息覆盖倍数	1.23			

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 1.23，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 914101003979364397

(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



证书序号：5003296



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》。

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

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 王冰雁
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1974-04-20
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 417201197404200254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 41000130010
 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: 1995 年 03 月 24 日
 Date of issuance

年 月 日
 Year Month Day



姓名: 张大成
 性别: 男
 出生日期: 1979-05-01
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号: A123254187905010000



<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/AccountantCard/AccountantCard.aspx>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000110000
 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: 2024年1月10日
 Date of Issuance

<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/AccountantCard/AccountantCard.aspx>

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卞永军

会员编号 410000130010

最近年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过

2013年

2013-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张大龙

会员编号 410000110030

最近年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过

郑州天健湖智联网产业园
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 037 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2024 年 01 月 26 日

郑州天健湖智联网产业园
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 037 号

我们接受委托，对郑州天健湖智联网产业园（以下简称“本项目”或“本工程”）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“郑州天健湖智联网产业园”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，本项目收益对组合融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

(一) 专项债券预计应付本息情况

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 70000.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2027 年开始分年还本，2027 年至 2029 年每年偿还本金 12%，2030 年至 2033 年每年偿还本金 16%。

2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 45000.00 万元，将于 2028 年开始分年还本，2028 年至 2030 年每年偿还本金 12%，2031 年至 2034 年每年偿还本金 16%。

2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 20000.00 万元，将于 2029 年开始分年还本，2029 年至 2031 年每年偿还本金 12%，2032 年至 2035 年每年偿还本金 16%。

利率按 4.0% 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。

根据测算，本项目专项债券利息共计 20272.00 万元，其中建设期利息累计 3600.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 16672.00 万元，全部计入经营期成本。

项目预计应付本息情况表（专项债券）

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	5000.00	100.00		100.00	5000.00
2024 年	5000.00	45000.00	1100.00		1100.00	50000.00
2025 年	50000.00	20000.00	2400.00		2400.00	70000.00
2026 年	70000.00		2800.00		2800.00	70000.00
2027 年	70000.00		2788.00	600.00	3388.00	69400.00
2028 年	69400.00		2656.00	6000.00	8656.00	63400.00
2029 年	63400.00		2368.00	8400.00	10768.00	55000.00

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
2030年	55000.00		2038.00	8600.00	10628.00	46400.00
2031年	46400.00		1848.00	10400.00	12248.00	36000.00
2032年	36000.00		1216.00	11200.00	12416.00	24800.00
2033年	24800.00		768.00	11200.00	11968.00	13600.00
2034年	13600.00		336.00	10400.00	10736.00	3200.00
2035年	3200.00		64.00	3200.00	3264.00	0.00
合计		70000.00	20272.00	70000.00	90272.00	

(二) 市场化融资偿债计划

本项目2021年完成银团贷款合同的签订，2021年提款40000.00万元，2022年计划提款15800.00万元，2023年计划提款1000.00万元，2024年计划提款1000.00万元，2025年计划提款700.00万元。

本项目市场化融资期限：118个月（10年期，与债券期限保持一致）。

本项目贷款利率：4.55%（根据银团贷款合同，按5年期LPR降低10个BP计算）。

利息支付周期：半年。

本金偿还方式：本金偿还宽限期为五年，第六年起每年偿还本金两次，每次偿还本金的10%。

根据测算，本项目应付市场化融资利息共20920.58万元，其中建设期利息10530.63万元，计入经营期财务费用的利息共10389.95万元。融资利率和还款方式以最终借贷合同约定为准。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。

项目预计应付本息情况表（市场化融资）

单位：万元

年份	期初市场化融资本金累计	本年新增市场化融资金额	市场化融资利息支付	市场化融资本金偿还	市场化融资本息支付	期末市场化融资本金余额
2021年	0.00	40000.00	800.00		800.00	40000.00
2022年	40000.00	15800.00	1916.00		1916.00	55800.00
2023年	55800.00	1000.00	2561.65		2561.65	56800.00

年份	期初市场化融资本金累计	本年新增市场化融资金额	市场化融资利息支付	市场化融资本金偿还	市场化融资本息支付	期末市场化融资本金余额
2024年	56800.00	1000.00	2607.15		2607.15	57800.00
2025年	57800.00	700.00	2645.83		2645.83	58500.00
2026年	58500.00		2661.75		2661.75	58500.00
2027年	58500.00		2479.75	8000.00	10479.75	50500.00
2028年	50500.00		2043.86	11160.00	13203.86	39340.00
2029年	39340.00		1531.53	11360.00	12891.53	27980.00
2030年	27980.00		1010.10	11560.00	12570.10	16420.00
2031年	16420.00		480.94	11700.00	12180.94	4720.00
2032年	-4720.00		130.59	3700.00	3830.59	1020.00
2033年	1020.00		34.13	540.00	574.13	480.00
2034年	480.00		14.11	340.00	354.11	140.00
2035年	140.00		3.19	140.00	143.19	0.00
合计		58500.00	20920.57	58500.00	79420.57	

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 2026 年至 2035 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553168.00万元,累计现金流出501582.72万元,现金结余51585.28万元。预计产生的经营性现金流入为289238.38万元,经营性现金流出为82091.15万元,经营性净现金流入总额为207147.23万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于研发用房租收入、生产厂房租金收入、物业服务费收入、停车费收入、以及充电桩充电服务费收入,全部为专项收入。根据测算,债券存续期项目总收入为266261.28万元。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组合融资本息的收益为207147.23万元,预期需偿还的本息为169692.58万元,项目收益对全部融资本息覆盖倍数为1.22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:

当整体项目收益下降5%时,本息覆盖倍数为1.16倍;当项目收益下降10%时,本息覆盖倍数为1.10倍。

当专项债券对应的项目收益下降5%时,本息覆盖倍数为1.16倍;当项目收益下降10%时,本息覆盖倍数为1.10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1.16倍;当项目收益下降10%时,本息覆盖倍数为1.10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和市场化融资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



中国 郑州



2024年01月26日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

郑州高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

2、项目业主

郑州天健湖大数据产业园发展有限公司为本项目业主。

统一社会信用代码	91410100MA45TKNY6H
机构名称	郑州天健湖大数据产业园发展有限公司
机构性质	有限责任公司
机构地址	郑州高新技术产业开发区枫香街 173 号 2 号楼
法定代表人	李涛
赋码机关	郑州市高新技术产业开发区市场监督管理局

郑州天健湖大数据产业园发展有限公司由郑州国投置业有限公司和郑州高新城建设发展有限公司分别出资 51%和 49%成立，郑州投资控股有限公司拥有郑州国投置业有限公司 100%股权；郑州高新投资控股集团有限公司拥有郑州高新城建设发展有限公司 100%股权；郑州市中融创产业投资有限公司拥有郑州投资控股有限公司 100%股权；郑州国家高新技术产业开发区管理委员会拥有郑州高新投资控股集团有限公司 100%股权。

郑州天健湖大数据产业园发展有限公司为本级国有企业，是市场化运作的独立企业法人，不承担政府融资职能，不承担政府隐性债务

化解任务，符合组合使用专项债券和市场化融资的项目业主要求。

项目业主不存在市场化转型尚未完成、隐性债务等不适宜作为债券资金申请单位的情况，符合《河南省财政厅关于做好 2022 年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(豫财债(2022)3 号)要求。

(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) 项目地点

项目建设地点位于郑州市高新区枫香街以南，杜兰街以北，红杉路以东，雪兰路以西。

(四) 建设内容和规模

郑州天健湖智联网产业园将以数据处理、数据应用、数据安全等三类智联网产业为核心产业建设目标，并构建涉及人工智能、云计算、软件、物联网、网络安全等相关产业的全产业链生态系统。

本项目规划用地面积 112135.177 m² (合 168.12 亩)，规划总建筑面积 471282.6 m²，计容建筑面积 334577.13 m²，地上建筑面积 312924.34 m² (其中研发用房面积 301989.77 m²、厂房面积 2309.22 m²、物业用房和架空层等面积 8625.35 m²)，地下建筑面积 158358.26 m²，建筑密度 35.09%，容积率 2.75，绿地率 20.03%，机动车停车位 4212 个 (其中地上车位 548 个、地下车位 3664 个，额定功率 60kw 的充电桩 632 套)，非机动车停车位 7813 个。具体建设内容与规模如下所示：

项目建设内容与规模一览表

郑州天健湖大数据产业园（北区）项目总经济技术指标				
项目	计量单位	数值	规范要求	备注
建设用地面积	m ²	112135.177		
总建筑面积	m ²	471282.60		
计容建筑面积	m ²	307932.62		
其中				
地上建筑面积	m ²	312924.34		
研发用房建筑面积	m ²	301989.77		
厂房建筑面积	m ²	2309.22		
开闭所建筑面积	m ²	348.86		本次复核范围内的开闭所位于4#楼一层局部(建筑面积263.59m ²)
物业管理建筑面积	m ²	1471.59	总建筑面积≤2万m ² 的应≥80m ² , 2万m ² <总建筑面积≤20万m ² 的应按照4%的比例配置, 20万m ² <总建筑面积≤30万m ² 的应按照3%的比例配置, >30万m ² 的应按照2%的比例配置	本次复核范围内的物业管理位于4#楼一层、二层局部(建筑面积971.62m ²)
消防控制室建筑面积	m ²	124.10		本次复核范围内的消防控制室位于1#楼一层局部(建筑面积36.88m ²)
水箱间建筑面积	m ²	94.17		位于4#楼机房层
架空层建筑面积	m ²	4991.72		
地下建筑出地面建筑面积	m ²	1594.91		
地下建筑面积	m ²	158358.26		
机动车车库建筑面积	m ²	129417.17		
非机动车车库建筑面积	m ²	24442.60		
通信综合接入机房建筑面积	m ²	249.62		本次复核范围内的通信综合接入机房建筑面积63.35m ²
消防控制室建筑面积	m ²	151.53		
变电室建筑面积	m ²	2992.62		本次复核范围内的变电室建筑面积1122.96m ²
热交换站建筑面积	m ²	202.17		
雨污水提升泵站建筑面积	m ²	99.00		本次复核范围内的雨污水提升泵站建筑面积61.77m ²
二次供水加压泵站建筑面积	m ²	282.24		
消防水泵房建筑面积	m ²	262.31		
消防水池建筑面积	m ²	229.00		
建筑基底面积	m ²	39350.17		
绿地面积	m ²	22457.81		
容积率		2.75	1.6<R<3.0	
建筑密度		35.09%	>30%且<40%	
绿地率		20.03%	>20%且<30%	
机动车停车位	个	4212		
其中				
地上	个	548		其中无障碍车位11辆
地下	个	3664		其中充电车位632辆, 无障碍车位73辆
非机动车停车位	个	7813		
其中				
地上	个	1991		
地下	个	5822		含1240个充电车位

（五）项目建设计划

本期项目实施周期为 36 个月（含前期工作），计划 2021 年 1 月开始至 2023 年 12 月竣工验收，共分六个阶段：

1、前期工作：办理工程前期手续，项目审批，可研编制及报批、环境影响评价编制与报批，准备设计资料等。

2、方案及施工图设计：项目建筑方案招标、施工图设计，工程施工及监理招标等。

3、施工准备：标准设备采购，非标准设备设计与制造，落实协作关系及场区平整。

4、主体工程：厂房、会展中心等建设，配套建构物建设施工等。

5、装饰工程：绿化工程，以及对配套建设的建筑进行装修。

6、竣工验收：交工验收，交付使用。

因 2021 年-2022 年新冠疫情影响，本项目计划实施周期延长 18 个月，计划竣工验收时间延期至 2025 年 7 月。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已取得项目建议书批复，批复机关为郑州高新技术产业开发区管委会（郑开管文〔2020〕88 号）。

本项目已取得项目可行性研究报告批复，批复机关为郑州高新技术产业开发区管委会（郑开管文〔2020〕89 号）。

本项目已取得建设用地规划许可证（郑规地字第 410100201919042 号）。

本项目已取得建设工程规划许可证（郑规建字第 410100202119032 号）。

本项目已完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202041010000100000265）。

本项目已取得不动产权证书（豫 2020 郑州市不动产权第 0010029 号）。

（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高新技术产业开发区管理委员会。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天健湖大数据产业园发展有限公司，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天健湖大数据产业园发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

- 1、河南省建筑工程定额及配套文件；
- 2、类似工程的技术经济指标及厂家报价；
- 3、设备按国内现行价格及安装、运杂费率综合确定；
- 4、该项目设计方案图纸、设备清单、地质资料、地形图等相关资料；
- 5、工程建设项目其他费用按照国家及当地行政主管部门相关收费标准执行。

（二）投资估算范围

本投资估算包括以下内容：

1、工程费用

工程费用包含土建工程、安装工程和设备工程。

2、工程建设其他费用

工程其他费包含土地相关费用、可研报告编制、勘察设计、监理、检验监测、城建配套等费用。

3、预备费

本项目只计取基本预备费，用于项目实施过程中发生的变更及难以预料的支出。

4、建设期利息

本项目使用专项债券资金和市场化融资，产生的建设期利息应计入固定资产投资。

专项债年利率按 4%估算，市场化融资年利率为 4.55%（根据银团贷款合同，按 5 年期 LPR 降低 10 个 BP 计算）。

（三）投资估算

本项目总投资为 263929.62 万元。

其中：建设投资 248798.99 万元，占总投资比例 94.27%；建设期债券利息为 3600.00 万元，占总投资比例为 1.36%；建设期市场化融资利息为 10530.63 万元，占总投资比例为 3.99%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	248798.99	94.27%
1	工程建设费	157593.14	59.71%

序号	名称	投资金额(万元)	投资比例
1.1	地上建筑	103787.85	39.32%
1.2	地下建筑	45459.94	17.22%
1.3	室外总图及配套工程	8345.35	3.16%
2	工程建设其他费用	74576.17	28.26%
2.1	土地费用	40766.96	15.45%
2.2	与工程建设相关的其他费用	33809.21	12.81%
3	预备费	16629.68	6.30%
二	建设期利息	14130.63	5.35%
4	建设期债券利息	3600.00	1.36%
5	建设期市场化融资利息	10530.63	3.99%
三	铺底流动资金	1000.00	0.38%

项目总投资估算明细表如下:

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标(元/单位)			备注
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计	单位	数量	建筑单价	
一	工程费用	137320.82	12831.05	7441.27		157593.14				
1	地上建筑	99384.69	8416.86	1187.41		108988.96	m ²	338683		
1.1	厂房	681.22	46.18	6.93		734.33	m ²	2309	2950	
1.2	研发用房	96948.91	8216.01	657.28		105822.20	m ²	328640	2950	
1.3	物业管理用房	444.02	30.10	4.52		478.64	m ²	1505	2950	
1.4	地上设备用房	201.56	13.67	502.05		717.27	m ²	683	2950	开闭所,消防控制,水箱间等
1.5	架空层及地下建筑出地面	1108.98	110.90	16.63		1236.51	m ²	5545	2000	
2	地下建筑	36200.66	3059.46	934.41		40194.53	m ²	144803		
2.1	机动车库	28030.36	2242.43	336.36		30609.15	m ²	112121	2500	
2.2	非机动车用房	7213.49	721.35	86.56		8021.40	m ²	28854	2500	
2.3	地下设备用房	956.82	95.68	511.48		1563.98	m ²	3827	2500	变电室,消防控制,热交换站,厨污水泵站,加压泵房,消防泵房,消防水池等
3	室外总图及配套工程	1735.47	1354.73	5319.46		8409.66				
3.1	道路广场	1286.22				1286.22	m ²	49470	260	
3.2	绿化景观	449.25				449.25	m ²	22462	200	
3.3	室外给排水及消防		1354.73			1354.73				
3.4	供配电			4303.41		4303.41		483486	100	
3.5	智能化系统			1016.05		1016.05	m ²	338683	30	
二	工程建设其他费				74576.17	74576.17				
1	土地相关费用				40766.96	40766.96				含契税
2	前期咨询费				252.52	252.52				
3	环境影响评价及评审费				24.46	24.46				

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标(元/单位)			备注
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计	单位	数量	建筑单价	
4	建设单位管理费				1641.12	1641.12				
5	工程勘察费				787.97	787.97		0.5%		计价格[2002]10
6	工程设计费				3578.32	3578.32				计价格[2002]10
7	场地准备及临时设施费				4727.79	4727.79		3.0%		
8	工程建设监理费				2201.29	2201.29				发改价格[2007]670
9	工程造价咨询费				1119.75	1119.75				全过程造价控制
10	工程招标费				146.42	146.42				
11	检验检测费				3151.86	3151.86		2.0%		含第三方检测费、材料检验试验费等
12	劳动安全评价费				78.80	78.80		0.05%		工程费 0.05%
13	城市基础设施配套费				8219.25	8219.25	m ²	483486	170	
14	生产准备及开办费				4727.79	4727.79		3%		工程费用的 3%
15	地方政府收取其他规费				3151.86	3151.86		2%		工程费用的 2%
三	预备费				16629.68	16629.68				
1	基本预备费				16629.68	16629.68				工程费用与其他费用(减土地相关费用)之和的 8.7%
建设投资(一+二+三)		137320.82	12831.05	7441.27	91205.85	248798.99				

(四) 资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 263929.62 万元。

1、资本金来源

本项目资本金 135429.62 万元，占比 51.31%。资本金来源于项目业主自有资金，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 70000.00 万元，占项目资金筹措总额的 26.52%。根据资金使用计划，本项目计划 2023 年发行专项债券 5000.00 万元，债券期限为 10 年期；2024 年

发行专项债券 45000.00 万元，债券期限为 10 年期；2025 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 10 年期。

计划使用市场化融资 58500.00 万元，占项目资金筹措总额的 22.17%。本项目 2021 年完成银团贷款合同的签订，贷款期限为 10 年（与专项债券期限保持一致），本项目 2021 年提款 40000.00 万元，2022 年计划提款 15800.00 万元，2023 年计划提款 1000.00 万元，2024 年计划提款 1000.00 万元，2025 年计划提款 700.00 万元。

本项目市场化融资已完成银团贷款合同的签订（合同编码：建郑金银团[2021]001 号），牵头行和代理行为中国建设银行股份有限公司郑州金水支行，贷款人为中国建设银行股份有限公司郑州金水支行和上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行。

（五）资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 100000.00 万元，2022 年计划投资 18100.00 万元，2023 年计划投资 36000.00 万元，2024 年计划投资 66000.00 万元，2025 年计划投资 43829.62 万元。

本项目建设期债券利息和发行费用全部由资本金支付。

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	建设期				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	263929.62	100000.00	18100.00	36000.00	66000.00	43829.62
1	建设投资	248798.99	99200.00	16184.00	33338.35	62292.85	37783.79
2	建设期发债利息	3600.00	0.00	0.00	100.00	1100.00	2400.00
3	市场化融资利息	10530.63	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83
4	铺底流动资金	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00

二	资金筹措	263929.62	100000.00	18100.00	36000.00	66000.00	43829.62
1	发行债券	70000.00	0.00	0.00	5000.00	45000.00	20000.00
2	市场化融资	58500.00	40000.00	15800.00	1000.00	1000.00	700.00
3	资本金	135429.62	60000.00	2300.00	30000.00	20000.00	23129.62
3.1	用于项目投资	121298.99	59200.00	384.00	27338.35	16292.85	18083.79
3.2	用于建设期债券利息	3600.00	0.00	0.00	100.00	1100.00	2400.00
3.3	用于建设期贷款利息	10530.63	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83

（六）专项债券资金使用合规性

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

（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、项目运营方案

项目建成后，郑州天健湖大数据产业园发展有限公司将作为运营主体，负责项目资产的对外租赁运营以及园区物业管理工作，运营团队拟定员数量为 60 人，主要负责园区招商与资产管理、园区物业管理。

2、收入可行性分析

根据项目建设内容规划，本项目新建研发用房 301989.77 平方米、生产厂房 2309.22 平方米、机动车地面停车位 548 个、地下停车位 3664 个、电动汽车充电桩 632 套，拟全部对外租赁经营并取得租金收入；同时园区物业管理可以收入物业管理费用。

根据项目建设进度计划，本项目将于 2025 年 7 月底前完成竣工验收并投入使用，计划于谨慎性原则，本项目收入自 2026 年开始计算。

因此，本项目收入主要来源于研发用房租金收入、生产厂房租金收入、物业服务费收入、停车费收入、以及充电桩充电服务费收入，全部为专项收入。

根据测算，债券存续期项目总收入为 266261.28 万元。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期												
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年			
一	用于专项债部分	142486.59	8460.52	9552.16	11150.01	11732.66	12312.41	12351.85	18742.00	18771.05	19692.44	19721.49			
二	用于市场化融资部分	123774.69	10509.25	11865.23	13850.01	14573.76	15293.89	15342.89	10315.36	10331.36	10838.47	10854.47			
三	营业收入	266261.28	18969.77	21417.39	25000.02	26306.42	27694.74	29057.36	29057.36	29102.41	30530.91	30575.96			
1	研发用房租金收入	218437.16	15220.28	17394.61	20547.38	21688.91	22773.35	22773.35	23912.02	23912.02	25107.62	25107.62			
	可出租总面积(平方米)		301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77			
	每平方米租金单价(元/月)		60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93			
	租赁价格涨幅(%)				5.0%			5.0%			5.0%				
	空置率(%)		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%			
2	生产厂房租金收入	1085.70	75.65	86.46	102.13	107.80	113.19	113.19	118.85	118.85	124.79	124.79			
	可出租总面积(平方米)		2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22	2309.22			
	每平方米租金单价(元/月)		39.00	39.00	40.95	40.95	43.00	43.00	45.15	45.15	47.40	47.40			
	租赁价格涨幅(%)				5.0%			5.0%			5.0%				
	空置率(%)		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%			
3	物业费收入	21843.72	1522.03	1739.46	2054.74	2168.89	2277.34	2277.34	2391.20	2391.20	2510.76	2510.76			
	出租总面积(平方米)		211392.84	241591.82	271790.79	286890.28	286890.28	286890.28	286890.28	286890.28	286890.28	286890.28			
	月收费标准(元/平米)		6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29			
	租赁价格涨幅(%)				5.0%			5.0%			5.0%				
4	停车费收入	13857.70	1250.83	1250.83	1304.69	1304.69	1404.64	1404.64	1464.02	1464.02	1526.37	1526.37			
4.1	地面车位租金收入	1953.10	173.61	173.61	173.61	173.61	217.01	217.01	217.01	217.01	217.01	217.01			

序号	项目	合计	运营期											
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年		
	停车位总数(个)		548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	单次收费(元/次)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数(次)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年运营天数(天)		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	空置率(%)		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
4.2	地下停车位租金收入	11904.60	1077.22	1077.22	1131.08	1131.08	1187.63	1187.63	1187.63	1187.63	1247.01	1247.01	1309.36	1309.36
	停车位总数(个)		3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00	3664.00
	月租金(元)		350.00	350.00	367.50	367.50	385.88	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	425.43	425.43
	价格涨幅(次)				5.0%				5.0%				5.0%	
	空置率(%)		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
5	充电桩充电服务费收入	11037.00	900.98	946.03	991.08	1036.13	1081.18	1126.22	1171.27	1216.32	1261.37	1306.42	1351.47	1396.42
	充电桩总数(个)		632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
	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
	日运营时长(小时)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	年运营天数(天)		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	收费单价(元/千瓦时)		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	同时率(%)		10.0%	10.5%	11.0%	11.5%	12.0%	12.5%	13.0%	13.5%	14.0%	14.5%	15.0%	15.5%

3、关于收入估算的说明

(1) 研发用房租金收入和物业服务费收入

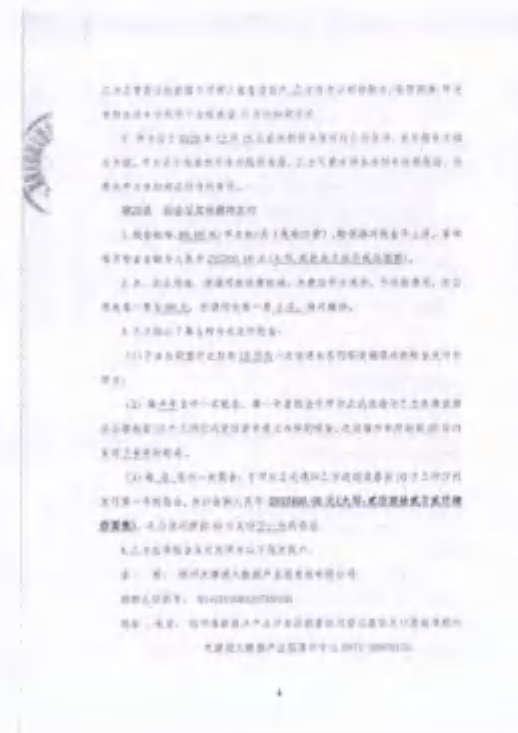
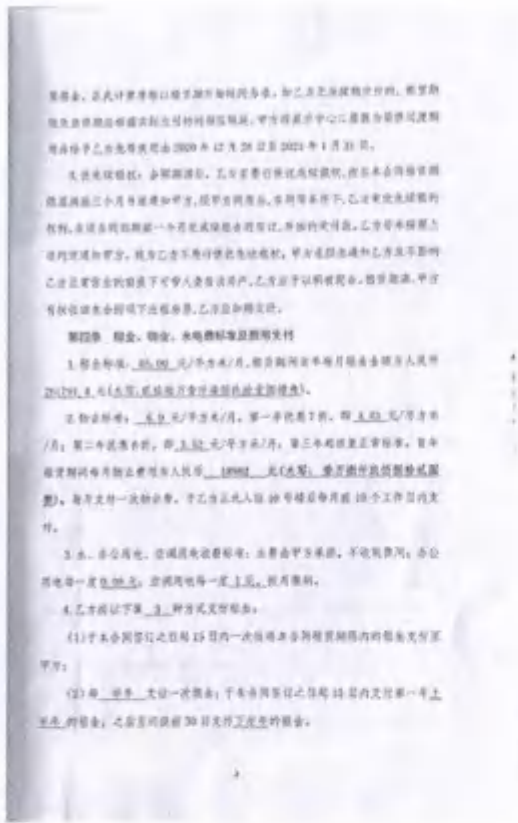
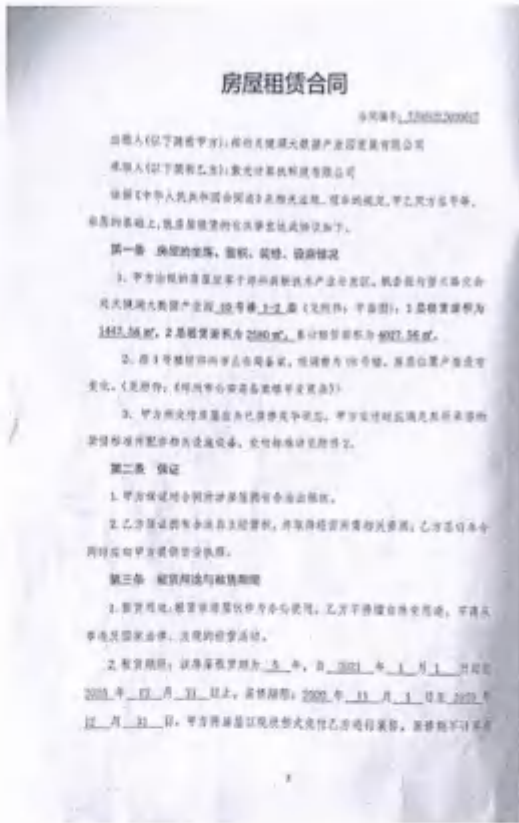
通过调研郑州地区办公用房和写字楼的租金和物业服务费价格：

同类物业租金价格与物业费调查表

序号	项目名称	位置	租金	物业费
1	大学科技园西区	郑州市长春路8号	60-75元·平方米/月	6元·平方米/月
2	绿地原盛国际	郑州市金水东路和东风东路交叉口	75-80元·平方米/月	8.2元·平方米/月
3	正商航海广场	郑州市二七区航海路与祥云路交汇处	65元·平方米/月	6.5元·平方米/月

①租金收入

考虑本项目定位、科创属性、服务标准等因素，以及天健湖大数据产业园已建成研发用房的租赁协议（其中紫光计算机科技有限公司租赁单价为65元/平方米·月、物业费标准为6.9元/平方·月；河南解放号网络科技有限公司租赁单价为80元/平方米·月，免收物业费），基于谨慎性原则，本项目研发用房起始年的月租金按60元/平米计算，租金价格按每两年增长5%计算（年涨幅低于2021年河南省CPI平均涨幅），运营期首年空置率按30%、第二年空置率按20%、第三年空置率按10%、第四年起空置率按5%计算。



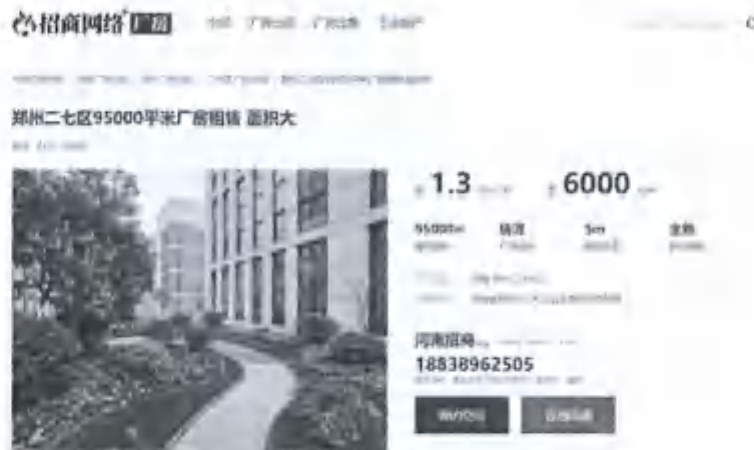
②物业服务费收入

基于谨慎性原则，本项目起始年物业费标准按每月 6 元/平方

米、每两年增长 5%计算（年涨幅低于 2021 年河南省 CPI 平均涨幅），物业服务费按已出租面积计算。

（2）生产厂房租金收入

参照河南厂房招商网发布的郑州地区厂房租金：



基于谨慎性原则，本项目生产厂房起始年的月租金按 39 元/平方米计算，租金价格按每两年增长 5%计算（年涨幅低于 2021 年河南省 CPI 平均涨幅），运营期首年空置率按 30%、第二年空置率按 20%、第三年空置率按 10%、第四年起空置率按 5%计算。

（3）停车费收入

本项目地面车位按临停收费、地下车位按包月收费。

①地面车位停车费收入

参照《郑州市市区机动车停放服务收费管理办法（征求意见稿）》：

一类区域道路外地下公共停车位收费：白天，首小时 4 元，第二小时、第三小时每小时 1 元，第四小时起每小时 2 元。夜间，10 元/次。

二类区域道路外地下公共停车位收费：白天，首小时 4 元，第二小时起每小时 1 元。夜间：5 元/次。

三类区域道路外地下公共停车位收费：白天，4 元/次。 夜

10%、此后按每年增加 0.5 个百分点计算，日工作时长按 12 小时、年运营天数按 330 天计算。

本项目不计算充电电费收入（相应成本中也不列支，做抵扣处理）。

4、项目收入分账管理

本项目总收入 266261.28 万元，拟按用于专项债和用于市场化融资实行分账管理。其中：

用于专项债融资的收入为前六年营业收入的 44.60%和后四年营业收入的 64.50%。该部分收入合计 142486.59 万元，将纳入政府性基金预算管理，用于偿还专项债本息以及对应比例的项目运营成本。

用于市场化融资的收入为前六年营业收入的 55.40%和后四年营业收入的 35.50%，该部分收入合计 123774.69 万元，将归集市场化融资监管账户，用于偿还市场化融资的本息以及对应比例的项目运营成本。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 198974.47 万元。其中总经营成本为 19564.26 万元，折旧费为 111581.30 万元，摊销费为 40766.96 万元，财务费用即利息支出合计为 27061.95 万元（其中专项债利息支出 16672.00 万元、市场化融资利息支出 10389.95 万元）。

项目成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年			
1	外购原辅材料费	2184.37	152.20	173.95	205.47	216.89	227.73	227.73	239.12	239.12	239.12	239.12	251.08	251.08	
2	外购燃料动力费	2662.60	189.70	214.17	250.00	263.06	276.06	276.06	290.57	290.57	291.02	291.02	305.31	305.76	
3	工资和福利费	5175.24	451.44	464.98	478.93	493.30	508.10	508.10	523.34	523.34	555.21	555.21	571.87	589.03	
4	修理费	3699.30	334.74	334.74	351.48	351.48	369.05	369.05	387.50	387.50	387.50	387.50	406.88	406.88	
6	其他管理费用	517.51	45.14	46.50	47.89	49.33	50.81	52.33	53.90	55.52	57.19	58.90	61.52	64.00	
7	其他销售费用	5325.24	379.40	428.35	500.00	526.13	552.13	581.15	610.62	640.14	670.66	701.18	731.70	762.22	
8	经营成本	19564.26	1552.62	1662.69	1833.77	1900.19	1983.88	2091.28	2110.42	2202.95	2223.17	2243.39	2263.61	2283.83	
9	折旧费	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	11158.13	
10	摊销费	40766.96	4076.70	4076.70	4076.70	4076.70	4076.70	4076.70	4076.69	4076.69	4076.69	4076.69	4076.69	4076.69	
11	专项债务利息支出	16672.00	2800.00	2788.00	2656.00	2368.00	2028.00	1648.00	1216.00	768.00	316.00	164.00	64.00	64.00	
12	市场化融资利息支出	10389.95	2661.75	2479.75	2043.86	1531.53	1010.10	480.94	130.59	34.13	14.11	3.19	3.19	3.19	
13	总成本费用合计	198974.47	22249.20	22165.27	21768.46	21034.55	20256.81	19367.06	18672.69	18147.37	17787.88	17525.18	17273.49	17021.80	

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

（1）工资福利费

根据河南省统计局数据，河南省 2020 非私营单位员工平均工资为 70239 元/年。

根据可行性研究报告测算，本项目员工定员总数为 60 人，人均工资福利费拟按每人每年 75240 元进行测算。工资福利费涨幅按每年 3%（高于收入涨幅）进行测算。

（2）外购原辅材料费用

本项目以资产租赁经营为主，外购原辅材料主要用于物业服务过程。

基于谨慎性原则，本项目外购原辅材料费用拟按物业服务费收入的 10%估算。

（3）外购燃料动力费用

本项目以资产租赁经营为主，出租部分的燃料动力费由承租或使用单位自行缴纳。

基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按营业收入的 1%估算。

（4）修理费

运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的 3%计算，修理费涨幅按每两年增长 5%（与收入涨幅同步）进行测算。

（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。

2、折旧及摊销

本项目固定资产原值 223162.66 万元，期末不计残值，按 20 年计提折旧，年折旧费用为 11158.13 万元。

本项目土地费用 40766.96 万元，分 10 年摊销，年摊销费用为 4076.70 万元。

3、财务费用

(1) 专项债券

本项目债券融资本金 70000.00 万元，2023 年拟申请使用债券 5000.00 万元，债券期限为 10 年；2024 年拟申请使用债券 45000.00 万元，债券期限为 10 年；2025 年拟申请使用债券 20000.00 万元，债券期限为 10 年。债券利率按照 4.0% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 4 年开始还本，第 4-6 年每年偿还本金的 12%，第 7-10 年每年偿还本金的 16%。

本项目专项债券利息共计 20272.00 万元，其中建设期利息累计 3600.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 16672.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表-专项债券

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			
			0	5000	50000	70000	70000	70000	69400	63400	55000	46400	36000	24800	13600	3200		
1	年初债券融资本金累计																	
2	本年新增债券融资	70000	45000	20000														
3	本年应计债券利息	20272	1100	2400	2800	2788	2656	2368	2028	1648	1216	768	336	64				
3.1	建设期债券利息	3600	1100	2400														
3.2	经营期债券利息	16672			2800	2788	2656	2368	2028	1648	1216	768	336	64				
4	本年债券还本付息	90272	100	2400	2800	3388	8656	10768	10628	12048	12416	11968	10736	3264				
4.1	应计债券还本	70000				600	6000	8400	8600	10400	11200	11200	10400	3200				
4.2	应计债券付息	20272	100	2400	2800	2788	2656	2368	2028	1648	1216	768	336	64				
5	年末债券融资本金累计		5000	70000	70000	69400	63400	55000	46400	36000	24800	13600	3200	0				

（2）市场化融资

本项目 2021 年完成银团贷款合同的签订，2021 年提款 40000.00 万元，2022 年计划提款 15800.00 万元，2023 年计划提款 1000.00 万元，2024 年计划提款 1000.00 万元，2025 年计划提款 700.00 万元。本项目贷款利率：4.55%（根据银团贷款合同，按 5 年期 LPR 降低 10 个 BP 计算）。本金偿还宽限期为五年，第六年起每年偿还本金两次，每次偿还本金的 10%。

本项目应付市场化融资利息共 20920.58 万元，其中建设期利息 10530.63 万元，计入经营期财务费用的利息共 10389.95 万元。

本项目市场化融资本息情况详见下表：

财务费用估算表-市场化融资

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
1	年初债券融资本金累计		0.00	40000.00	55800.00	56800.00	57800.00	58500.00	58500.00	50500.00	39340.00	27980.00	16420.00	4720.00	1020.00	480.00	140.00
2	本年新增债券融资	58500.00	40000.00	15800.00	1000.00	1000.00	700.00										
3	本年应计债券利息	20920.58	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83	2661.75	2479.75	2043.86	1531.53	1010.10	480.94	130.59	34.13	14.11	3.19
3.1	建设期债券利息	10530.63	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83										
3.2	经营期债券利息	10389.95						2661.75	2479.75	2043.86	1531.53	1010.10	480.94	130.59	34.13	14.11	3.19
4	本年债券还本付息	79420.58	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83	2661.75	10479.75	13203.86	12891.53	12570.10	12180.94	3830.59	574.13	354.11	143.19
4.1	应计债券还本	58500.00							8000.00	11160.00	11360.00	11560.00	11700.00	3700.00	540.00	340.00	140.00
4.2	应计债券付息	20920.58	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83	2661.75	2479.75	2043.86	1531.53	1010.10	480.94	130.59	34.13	14.11	3.19
5	年末债券融资本金累计		40000.00	55800.00	56800.00	57800.00	58500.00	58500.00	50500.00	39340.00	27980.00	16420.00	4720.00	1020.00	480.00	140.00	0.00

（三）项目预期相关税金

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：租金收入和停车费收入的增值税销项税率按 9%，物业服务费收入和充电桩充电服务费收入的增值税销项税率按 6%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税：增值税款的 7%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租计征，按租金收入的 12%；

——所得税：25%。

项目预期相关税金估算情况如下表：

项目预期相关税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年			
1	税金及附加	30304.11	2143.75	2429.95	2851.58	3001.96	3151.94	3152.66	3310.14	3310.41	3475.72	3476.00			
1.1	城市维护建设税	1477.47	104.40	118.39	138.78	146.20	153.44	153.86	161.46	161.62	169.58	169.74			
1.2	教育费附加	633.21	44.74	50.74	59.48	62.66	65.76	65.94	69.20	69.26	72.68	72.75			
1.3	地方教育附加费	422.14	29.83	33.83	39.65	41.77	43.84	43.96	46.13	46.18	48.45	48.50			
1.4	房产税	27771.29	1964.78	2226.99	2613.67	2751.33	2888.90	2888.90	3033.35	3033.35	3185.01	3185.01			
2	增值税	21106.53	1491.44	1691.30	1982.50	2088.53	2191.96	2198.03	2306.50	2308.81	2422.58	2424.88			
2.1	增值税销项税额	22977.10	1634.59	1847.00	2158.63	2271.43	2383.81	2390.42	2508.29	2510.99	2634.62	2637.32			
2.2	增值税进项税额	1870.57	143.15	155.70	176.13	182.90	191.85	192.39	201.79	202.18	212.04	212.44			
3	所得税	9245.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	855.36	1768.63	1911.16	2316.83	2393.70			

(四) 项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 27737.02 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	运营期										
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
1	营业收入	266261.28	18969.77	21417.39	25000.02	26306.42	27606.30	27694.74	29057.36	29102.41	30530.91	30575.96	
2	税金及附加	30304.11	2143.75	2429.95	2851.58	3001.96	3151.94	3152.66	3310.14	3310.41	3475.72	3476.00	
3	总成本费用	198974.47	22249.20	22165.27	21768.46	21034.55	20256.81	19367.06	18672.69	18147.37	17787.88	17525.18	
4	补贴收入	0.00											
5	利润总额	36982.70	-5423.18	-3177.83	379.98	2269.91	4197.55	5175.02	7074.53	7644.63	9267.31	9574.78	
6	弥补以前年度亏损	8601.01			379.98	2269.91	4197.55	1753.57					
7	应纳税所得额	36982.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3421.45	7074.53	7644.63	9267.31	9574.78	
8	所得税	9245.68	0.00	0.00	0.00	0.00	855.36	1768.63	1911.16	2316.83	2393.70		
9	净利润	27737.02	-5423.18	-3177.83	379.98	2269.91	4197.55	4319.66	5305.90	5733.47	6950.48	7181.08	
10	息税前利润	64044.65	38.57	2089.92	5079.84	6169.44	7235.65	7303.96	8421.12	8446.76	9617.42	9641.97	
11	息税折旧摊销前利润	216392.91	15273.40	17324.75	20314.67	21404.27	22470.48	22538.79	23655.94	23681.58	24852.24	24876.79	

（五）项目预期收益

本项目总收入为 266261.28 万元，总支出为 59114.05 万元（其中经营成本 19564.26 万元、税金及附加为 30304.11 万元、所得税为 9245.68 万元），可用于平衡项目组合融资本息的总收益为 207147.23 万元，对项目组合融资的本息覆盖倍数为 1.22 倍。

项目预期收益如下表：

项目预期收益表

单位：万元

年度	预期收入	预期成本				预期收益
		经营成本	税金及附加	所得税	小计	
2026 年	18969.77	1552.62	2143.75	0.00	3696.37	15273.40
2027 年	21417.39	1662.69	2429.95	0.00	4092.64	17324.75
2028 年	25000.02	1833.77	2851.58	0.00	4685.35	20314.67
2029 年	26306.42	1900.19	3001.96	0.00	4902.15	21404.27
2030 年	27606.30	1983.88	3151.94	0.00	5135.82	22470.48
2031 年	27694.74	2003.29	3152.66	855.36	6011.31	21683.43
2032 年	29057.36	2091.28	3310.14	1768.63	7170.05	21887.31
2033 年	29102.41	2110.42	3310.41	1911.16	7331.99	21770.42
2034 年	30530.91	2202.95	3475.72	2316.83	7995.50	22535.41
2035 年	30575.96	2223.17	3476.00	2393.70	8092.87	22483.09
合计	266261.28	19564.26	30304.11	9245.68	59114.05	207147.23
组合融资本息合计		169692.58				
本息覆盖倍数		1.22				

（六）资金测算平衡分析

1、专项债券偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2027 年开始分年还本，2027 年至 2029 年每年偿还本金 12%，2030 年至 2033 年每年偿还本金 16%。

2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 45000.00 万元，将于

2028年开始分年还本，2028年至2030年每年偿还本金12%，2031年至2034年每年偿还本金16%。

2025年计划申请使用10年期专项债券20000.00万元，将于2029年开始分年还本，2029年至2031年每年偿还本金12%，2032年至2035年每年偿还本金16%。

利率按4.0%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：

专项债券偿债计划表

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	5000.00	100.00		100.00	5000.00
2024年	5000.00	45000.00	1100.00		1100.00	50000.00
2025年	50000.00	20000.00	2400.00		2400.00	70000.00
2026年	70000.00		2800.00		2800.00	70000.00
2027年	70000.00		2788.00	600.00	3388.00	69400.00
2028年	69400.00		2656.00	6000.00	8656.00	63400.00
2029年	63400.00		2368.00	8400.00	10768.00	55000.00
2030年	55000.00		2028.00	8600.00	10628.00	46400.00
2031年	46400.00		1648.00	10400.00	12048.00	36000.00
2032年	36000.00		1216.00	11200.00	12416.00	24800.00
2033年	24800.00		768.00	11200.00	11968.00	13600.00
2034年	13600.00		336.00	10400.00	10736.00	3200.00
2035年	3200.00		64.00	3200.00	3264.00	0.00
合计		70000.00	20272.00	70000.00	90272.00	

2、市场化融资偿债计划

本项目2021年完成银团贷款合同的签订，2021年提款40000.00万元，2022年计划提款15800.00万元，2023年计划提款

1000.00 万元，2024 年计划提款 1000.00 万元，2025 年计划提款 700.00 万元。

本项目市场化融资期限：118 月（10 年期，与债券期限保持一致）。

本项目贷款利率：4.55%（根据银团贷款合同，按 5 年期 LPR 降低 10 个 BP 计算）。

利息支付周期：半年。

本金偿还方式：本金偿还宽限期为五年，第六年起每年偿还本金两次，每次偿还本金的 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：

市场化融资偿债计划表

单位：万元

年份	期初市场化融资本金累计	本年新增市场化融资金额	市场化融资利息支付	市场化融资本金偿还	市场化融资本息支付	期末市场化融资本金余额
2021 年	0.00	40000.00	800.00		800.00	40000.00
2022 年	40000.00	15800.00	1916.00		1916.00	55800.00
2023 年	55800.00	1000.00	2561.65		2561.65	56800.00
2024 年	56800.00	1000.00	2607.15		2607.15	57800.00
2025 年	57800.00	700.00	2645.83		2645.83	58500.00
2026 年	58500.00		2661.75		2661.75	58500.00
2027 年	58500.00		2479.75	8000.00	10479.75	50500.00
2028 年	50500.00		2043.86	11160.00	13203.86	39340.00
2029 年	39340.00		1531.53	11360.00	12891.53	27980.00
2030 年	27980.00		1010.10	11560.00	12570.10	16420.00
2031 年	16420.00		480.94	11700.00	12180.94	4720.00
2032 年	4720.00		130.59	3700.00	3830.59	1020.00
2033 年	1020.00		34.13	540.00	574.13	480.00
2034 年	480.00		14.11	340.00	354.11	140.00
2035 年	140.00		3.19	140.00	143.19	0.00
合计		58500.00	20920.57	58500.00	79420.57	

3、敏感性分析（偿债能力分析）

依据当前的市场状况及数据，对项目收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对项目收益波动进行敏感性分析。

项目偿债能力分析表

单位：万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
组合融资	项目总收益	186432.51	196789.87	207147.23	217504.59	227861.95
	组合融资还本付息额	169692.58	169692.58	169692.58	169692.58	169692.58
	本息覆盖倍数(倍)	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
专项债券	用于专项债的项目收益	99030.83	104532.55	110034.26	115535.97	121037.69
	债券还本付息额	90272.00	90272.00	90272.00	90272.00	90272.00
	本息覆盖倍数(倍)	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
市场化融资	用于市场化融资的项目收益	87401.67	92257.32	97112.97	101968.62	106824.27
	市场化融资还本付息额	79420.58	79420.58	79420.58	79420.58	79420.58
	本息覆盖倍数(倍)	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35

当整体项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍。

当专项债券对应的项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 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 1.16 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

4、组合资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 553168.00 万元，累计现金流出 501582.72 万元，现金结余 51585.28 万元。

本项目全部 70000.00 万元专项债和 58500.00 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 51585.28 万元的累计现金结余。具体资金测算平衡情况详见下表：

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	
			2.2	现金流出	40000.00	158000.00	10000.00	10000.00	700.00	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	-40000.00	158000.00	10000.00	10000.00	700.00	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	0.00																
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	-10389.95	158000.00	10000.00	10000.00	700.00	-2661.75	-10479.75	-13203.86	-12891.53	-12570.10	-12180.94	-3830.59	-574.13	-354.11	-143.19		
3.1	现金流入	69030.63	17716.00	3561.65	3607.15	3345.83	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	10330.63	800.00	1916.00	2607.15	2645.83												
3.1.2	市场化融资	58500.00	158000.00	10000.00	10000.00	700.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00														
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	79420.58	800.00	1916.00	2561.65	2645.83	2661.75	10479.75	13203.86	12891.53	12570.10	12180.94	3830.59	574.13	354.11	143.19		
3.2.1	债务利息支付	0.00																
3.2.2	偿还债券本金	0.00																
3.2.3	贷款利息支付	20920.58	800.00	1916.00	2561.65	2645.83	2661.75	2479.75	2043.86	1531.53	1010.10	480.94	130.59	34.13	14.11	3.19		
3.2.4	偿还贷款本金	58500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00	11160.00	11360.00	11560.00	11700.00	3700.00	540.00	340.00	140.00		
4	净现金流量	28223.02	0.00	0.00	0.00	0.00	5799.70	-881.84	-1949.54	-1033.58	-121.45	-188.31	3939.40	7154.37	7645.96	7838.31		
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	5799.70	4917.86	2968.32	1934.74	1813.29	1644.98	5584.38	12738.75	20384.71	28223.02		

（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。

若市场化融资方案不能落实，市场化融资资金无法按时到位时，郑州高新技术产业开发区管理委员会将督促项目单位通过自有资金等业主自筹资金方式或其他有效方式保障项目顺利建设。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“郑州天健湖智联网产业园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。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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)

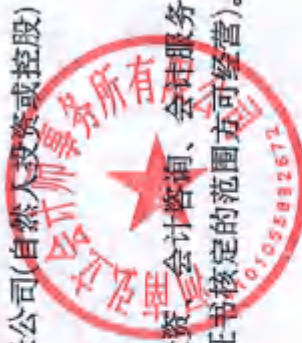
法定代表人 赵玉兰

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)。

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

住所 郑州市金水区经三路32号A座803



2023 年 07 月 05 日



会计师事务所 执业证书



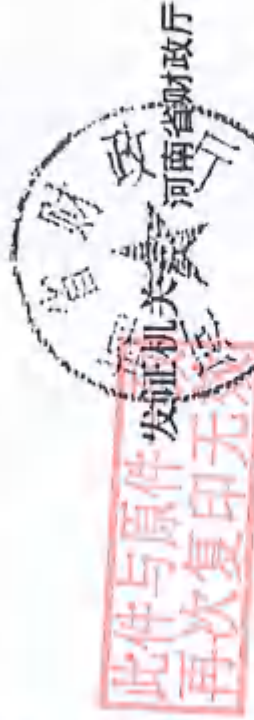
名称：河南弘立会计师事务所有限公司
 首席合伙人：赵玉兰
 主任会计师：赵玉兰
 经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

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》。



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.



年 月 日
y m d

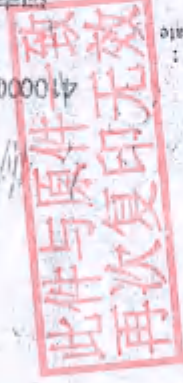


姓名 Full name 校燕
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-1-06
工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410203197811061525



发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance: 2004/05/19
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Henan Provincial Institute of CPAs

证书编号: 41000090058
No. of Certificate: 41000090058





姓名 孟健
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1984-01-01
 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 410183198401011544
 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.



孟健 410000740016

2023年7月
 日/月/年

2022年05月21日
 日/月/年

发证日期:
 Date of Issuance

证书编号:
 No. of Certificate

410000740016

批准注册编号:
 Authorized Institute of CPAs

河南弘立会计师事务所



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

校莹

会员编号 410000090058

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

2014年

2014-03-03



通过

通过

年检历史查询

孟敏

会员编号 410000740016

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

