

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	122048.00	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	10315.36	29057.36	29102.41	30530.91	30575.96			
三	营业收入	266261.28	18969.77	21417.39	25000.02	26306.42	27694.74	29057.36	23912.02	23912.02	25107.62	25107.62			
1	研发用房租金收入	218437.16	15220.28	17394.61	20547.38	21688.91	22773.35	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77	301989.77			
	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	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93	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	1131.08	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	405.17	405.17	425.43	425.43	425.43
	价格涨幅(次)				5.0%			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	1306.42	1306.42
	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%	14.5%	14.5%

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

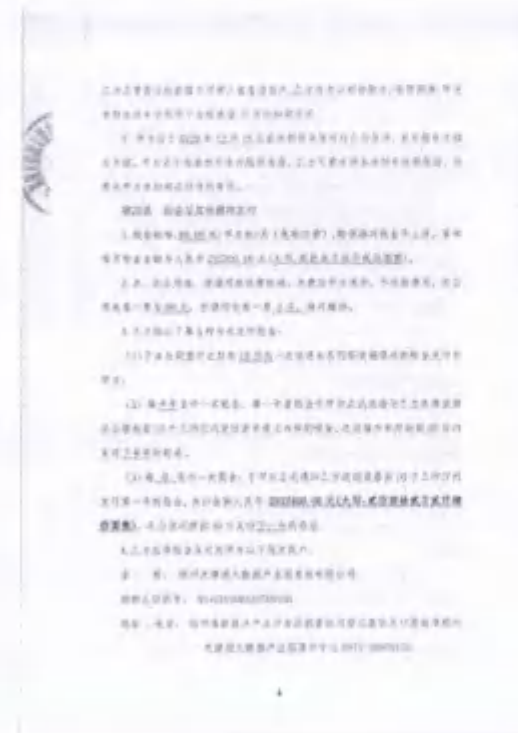
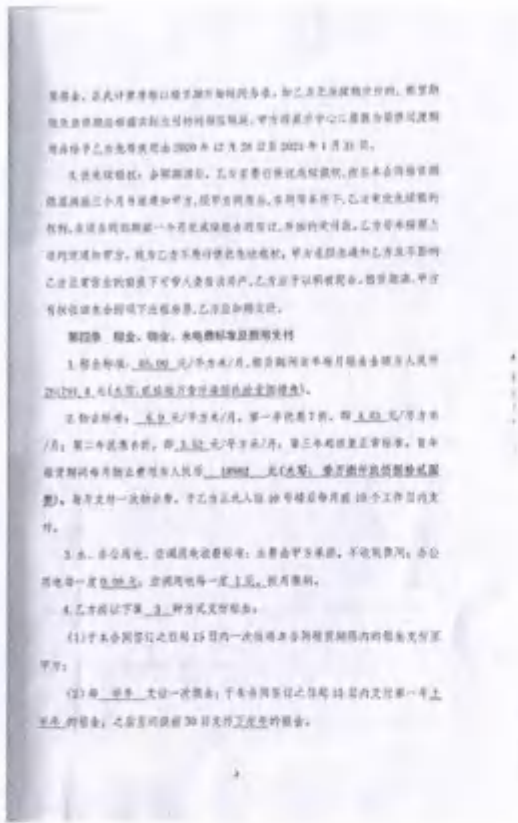
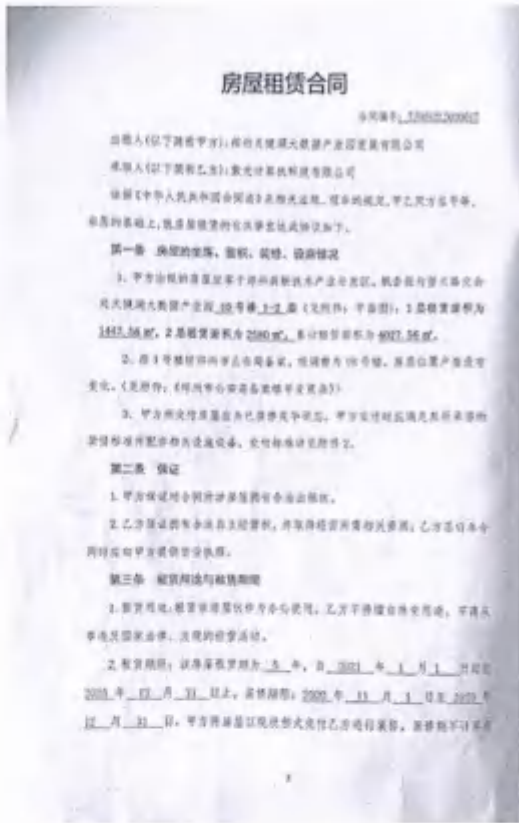
通过调研郑州地区办公用房和写字楼的租金和物业服务费价格：

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

间，3元/次。

基于谨慎性原则，本项目起始年停车费按4元/次、每五年增长1元计算，车位日周转次数按3次、年运营天数按330天、空置率按20%估算。

②地下车位停车费收入

地下月租车位停车及管理费按郑州市市场价格（楷林国际金融中心为500元/月，美盛中心固定车位每月租金900元、非固定车位每月700元）及相关规定计算。

基于谨慎性原则，本项目起始年停车费（含管理费）按350元/月、每两年增长5%计算（年涨幅低于2021年河南省CPI平均涨幅），空置率按30%估算。

（4）充电桩充电服务费收入

根据项目建设内容规划，本项目设置额定功率60kw的电动汽车充电桩632套。

参照特来电APP显示的郑州市充电桩充电服务费：约为0.6元/千瓦时。



基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费标准拟定为0.6元/千瓦时、运营期不考虑价格涨幅。运营期首年充电桩同时率按

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	670.14	700.14	730.14	760.14	
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	2223.17	2223.17	2223.17	
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	336.00	64.00	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	17525.18	17525.18	

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					
			0.00	40000.00	55800.00	56800.00	57800.00	58500.00	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	40000.00	15800.00	1000.00	1000.00	700.00																
3	本年应计债券利息	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	800.00	1916.00	2561.65	2607.15	2645.83																
3.2	经营期债券利息							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	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							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	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	58500.00	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	投资活动净现金流量	-10389.95	40000.00	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	408000.00	17716.00	3561.65	3345.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.1.1	项目资本金投入	10330.63	800.00	1916.00	2561.65	2645.83												
3.1.2	市场化融资	58500.00	400000.00	158000.00	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



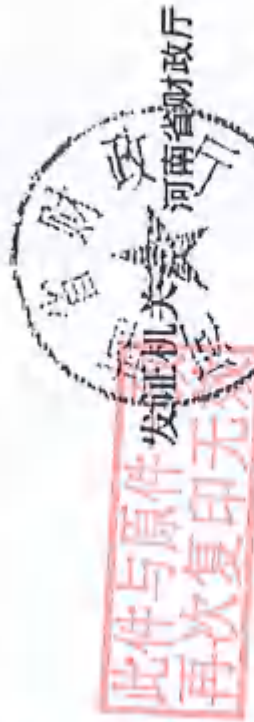
名称：河南弘立会计师事务所有限公司
 首席合伙人：赵玉兰
 主任会计师：赵玉兰
 经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

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

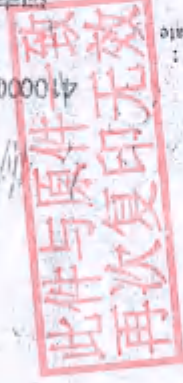
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



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



证书编号: 41000090058

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004年05月19日

Date of Issuance: 2004年05月19日



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



**延津县引黄调蓄（固头）工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091086 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年八月四日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	7
(一) 基本假设条件及依据	7
(二) 项目运营模式	8
(三) 项目运营收入分析	8
(四) 项目运营成本分析	8
(五) 净收益分析	13
(六) 现金流量分析	13
(七) 本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	16
七、使用限制	17

延津县引黄调蓄（固头）工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091086 号

我们接受委托，对延津县引黄调蓄（固头）工程（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解延津县引黄调蓄（固头）工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。延津县水利局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据延津县水利局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年8月4日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从延津县水利局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指延津县引黄调蓄（固头）工程

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

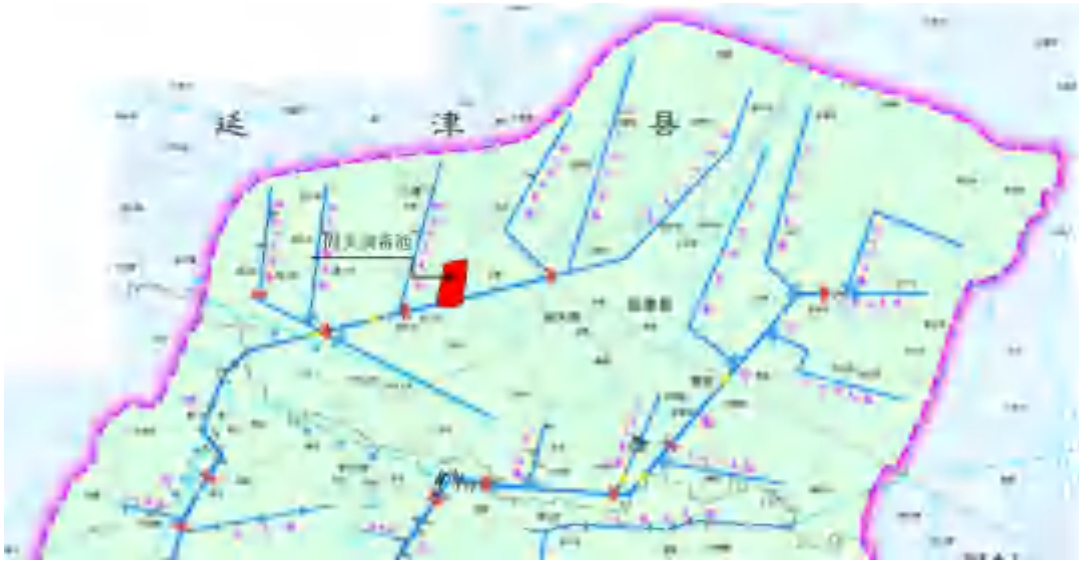
1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
7. 我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目位于延津县城西固头附近西环路东侧，供水范围为延津县祥符朱灌区下游延津县潭龙街道、文岩街道西北部，灌溉面积 4.62 万亩，在调蓄灌溉的同时并兼有改善城市生态环境作用。



2.项目参与主体

延津县水利局为本项目主管部门，延津县水利局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	延津县水利局
统一社会信用代码	11410726005554811M
住所	河南省新乡市延津县城关镇西街利民路 13 号
负责人	汪洪海
登记机关	延津县人民政府办公室

3.建设规模及内容

根据《延津县引黄调蓄（固头）工程可行性研究报告》以及延津

县发展和改革委员会《关于对延津县引黄调蓄（固头）工程可行性研究报告的批复》（延发改〔2021〕160号）、《关于对延津县引黄调蓄（固头）工程可行性研究报告调整的批复》（延发改〔2022〕43号）：延津县引黄调（固头）工程总库容 313 万 m³，灌溉兴利库容 256 万 m³，总占地面积 1,196.439 亩，水面面积 1,040 亩，主要建设内容包括调蓄池、新建进水闸 1 座、出水闸 3 座、提灌站 3 座。

（二）项目建设周期

本项目属于新建项目，项目计划建设期 2 年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本工程静态总投资 60,624.31 万元。其中工程部分静态总投资 32,137.07 万元，移民环境部分静态总投资 28,487.24 万元。

工程部分静态总投资 32,137.07 万元，其中建筑工程 24,477.41 万元，机电设备及安装工程 675.46 万元，金属结构及安装工程 174.04 万元，临时工程 1,116.82 万元，独立费用 2,771.79 万元，预备费 2,921.55 万元。

工程移民环境部分静态总投资 28,487.24 万元，其中征地移民工程 27,320.65 万元，环保 252.35 万元，水保 914.24 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计
一	工程部分投资	25,715.89	727.84	2,771.79	29,215.52
（一）	第一部分建筑工程	24,477.41			24,477.41
1	主体建筑工程	23,557.83			23,557.83
1.1	调蓄池工程	20,052.77			20,052.77
1.2	出水渠工程	367.43			367.43
1.3	建筑物工程	786.57			786.57

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计
1.4	灌片工程	2,351.06			2,351.06
2	交通工程	419.36			419.36
3	房屋建筑工程	385.62			385.62
4	供电工程	67.50			67.50
5	其他建筑工程	47.12			47.12
(二)	第二部分机电设备及安装	99.08	576.38		675.46
1	水力机械设备及安装	66.72	144.45		211.17
2	供电设备及安装	22.19	40.22		62.41
3	消防设施		1.44		1.44
4	管理工程	10.17	390.27		400.44
(三)	第三部分金属结构及安装	22.58	151.46		174.04
(四)	第四部分临时工程	1,116.82			1,116.82
1	施工交通工程	180.00			180.00
2	施工场外供电工程	48.00			48.00
3	施工房屋建筑工程	384.59			384.59
4	其他施工临时工程	504.23			504.23
(五)	第五部分独立费用			2,771.79	2,771.79
1	建设管理费			1,080.07	1,080.07
2	工程建设监理费			378.54	378.54
3	生产准备费			218.17	218.17
4	科研勘测设计费			976.01	976.01
5	其他			119.00	119.00
(六)	预备费				2,921.55
1	基本预备费				2,921.55
二	征迁水保生态环境部分投资				28,487.24
1	建设征地移民补偿投资				27,320.65
2	水土保持工程投资				914.24
3	环境保护工程投资				252.35
三	工程总投资				60,624.31

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	30,624.31	50.51%
专项债券资金	30,000.00	49.49%
合计	60,624.31	100.00%

除专项债券和财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计
财政预算资金	10,000.00	20,624.31	30,624.31
专项债券资金	1,000.00	29,000.00	30,000.00
合计	11,000.00	49,624.31	60,624.31

注：本项目建设期内债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，其中：2023 年已申请 1,000.00 万元，2024 年计划申请使用 29,000.00 万元，2024 年已申请 10,000.00 万元，本次申请使用 2,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金的 12%，第 7-10 年每年的还本日偿还本金的 16%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	29,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00		120.00	29,880.00	4.50%	1,350.00	1,470.00
第 5 年	29,880.00		3,600.00	26,280.00	4.50%	1,344.60	4,944.60
第 6 年	26,280.00		3,600.00	22,680.00	4.50%	1,182.60	4,782.60
第 7 年	22,680.00		3,640.00	19,040.00	4.50%	1,020.60	4,660.60
第 8 年	19,040.00		4,800.00	14,240.00	4.50%	856.80	5,656.80
第 9 年	14,240.00		4,800.00	9,440.00	4.50%	640.80	5,440.80
第 10 年	9,440.00		4,800.00	4,640.00	4.50%	424.80	5,224.80
第 11 年	4,640.00		4,640.00	0.00	4.50%	208.80	4,848.80
合计		30,000.00	30,000.00			9,774.00	39,774.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7.项目可行性研究报告。

（二）项目运营模式

项目运营期内，延津县水利局将清表土地交付至延津县自然资源部门，延津县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，延津县财政局根据延津县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

根据河南省水利厅作出的《河南省水利厅关于延津县引黄调蓄（固头）工程有关情况说明的函》：延津县引黄调蓄（固头）工程已纳入《河南省四水同治规划（2021-2035年）》（豫政办〔2021〕84号）中，已纳入省级行业主管部门相关规划的重大水利建设项目，可以使用与项目有关联的土地或土地指标出让收益作为偿债资金来源。

（1）数量

根据延津县人民政府以及延津县自然资源局出具的说明，本项目出让土地性质为居住用地，出让土地共计7块，合计约690.27亩，为本级政府拥有的土地，非已发行的土地储备、棚改专项债对应地块，也非已做抵押土地。

出让土地情况以及位置图如下：

序号	名称	四至范围	面积(亩)	规划性质
1	地块一	规划4号路东、固头引黄调蓄项目西、滨湖路南	约163.66	二类居住
2	地块二	规划4号路东、固头引黄调蓄项目西、滨湖路南	约99.32	二类居住
3	地块三	规划4号路东、固头引黄调蓄项目西、滨湖路南	约108.47	二类居住
4	地块四	规划4号路东、固头引黄调蓄项目南、民安路西	约124.64	二类居住
5	地块五	规划4号路东、固头引黄调蓄项目南、民安路西	约72.41	二类居住
6	地块六	规划4号路东、固头引黄调蓄项目南、民安路西	约66.89	二类居住
7	地块七	规划4号路东、固头引黄调蓄项目南、民安路西	约54.88	二类居住
合计			约690.27	



(2) 价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
2022年	4107262022B00022	新长南线北侧、民生路东侧、胜利路南侧	商住用地	78.70	8,656.61	110.00
2021年	4107262021B01415	新长南线南侧、西环路西侧	商住用地	71.37	7,351.37	103.00
2021年	4107262021B00595	平安大道与西安大道交叉口西北角	商住用地	13.35	1,601.71	120.00
2020年	4107262020B00481	西环路与3号路交叉口东南角	商住用地	81.44	9,772.41	120.00

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
2020年	4107262020B00472-1	平安大道北侧、规划10号路西侧	商住用地	71.18	10,306.49	144.80
2020年	4107262020B00469	永安大道北侧、民生路西侧	商住用地	5.38	591.59	110.00
2020年	4107262020B00133-1	永安大道北侧、民生路东侧	商住用地	1.42	163.43	115.00

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 115.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则，预测期内本项目土地出让价格暂不考虑增长。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-11 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)									合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
居住用地	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.69	76.69	76.69	690.27

(四) 项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，蒙阳市标准为 25.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民

类型	征收标准
	政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），荥阳市16.00元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

(3) 职工薪酬

本项目工勤人员30人负责项目日常运营，根据2021年河南统计年鉴，新乡市2018年人均工资为38,784.00元/年、2019年人均工资为41,373.00元/年、2020年人均工资为46,784.00元/年。基于谨慎性原则，本项目人均工资及福利费按5.00万元/年计算。

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%，考虑物价上涨因素，该项成本按照每年上涨2.10%的增长率进行测算

(4) 运营维护修理费

运营维护修理费主要包括项目日常维护和设备维修等费用，项目

考虑 30 年折旧摊销，残值 5%，运营期第一年运营维护修理费按折旧摊销的 10%计提，即 $60,624.31 \times 0.95 / 30 \times 10\% = 191.98$ 万元，基于谨慎性原则，该项费用按每年增加 2.10%进行测算。

（5）管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要包含项目运营过程中管理活动产生相关费用以及其他无法预计的费用，按每年项目收入的 1%进行估算。

(五) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期								
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一、出让收入	79,381.05	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,819.35	8,819.35	8,819.35
收储土地类型及面积（亩）	690.27	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.69	76.69	76.69
单价		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
二、成本合计	27,235.13	2,996.06	3,003.25	3,010.59	3,018.07	3,025.71	3,033.51	3,041.12	3,049.26	3,057.56
1.土地出让基金及费用	9,019.59	1,002.22	1,002.22	1,002.22	1,002.22	1,002.22	1,002.22	1,002.09	1,002.09	1,002.09
上解省财政费用	2,381.46	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.58	264.58	264.58
农业土地开发资金	345.15	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35	38.35
国有土地收益基金	1,587.63	176.41	176.41	176.41	176.41	176.41	176.41	176.39	176.39	176.39
保障性安居工程资金	2,381.46	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.58	264.58	264.58
土地开发费用	1,587.63	176.41	176.41	176.41	176.41	176.41	176.41	176.39	176.39	176.39
新增建设用地土地有偿使用费	736.26	81.81	81.81	81.81	81.81	81.81	81.81	81.80	81.80	81.80

项目	合计	计算期								
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
2.土地收益提取各类资金	14,072.34	1,563.66	1,563.66	1,563.66	1,563.66	1,563.66	1,563.66	1,563.46	1,563.46	1,563.46
教育资金	7,036.17	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.73	781.73	781.73
农田水利建设资金	7,036.17	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.83	781.73	781.73	781.73
3.职工薪酬	1,469.10	150.00	153.15	156.37	159.65	163.00	166.42	169.91	173.48	177.12
4.运营维护修理费	1,880.28	191.98	196.01	200.13	204.33	208.62	213.00	217.47	222.04	226.70
5.管理及其他费用	793.81	88.21	88.21	88.21	88.21	88.21	88.21	88.19	88.19	88.19
三、收益	52,145.92	5,824.44	5,817.25	5,809.91	5,802.43	5,794.79	5,786.99	5,778.23	5,770.09	5,761.79

(六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	79,381.05		8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,820.50	8,819.35	8,819.35	8,819.35
经营活动支出（不含税费）	27,235.13		2,996.06	3,003.25	3,010.59	3,018.07	3,025.71	3,033.51	3,041.12	3,049.26	3,057.56
经营活动产生的现金净额	52,145.92		5,824.44	5,817.25	5,809.91	5,802.43	5,794.79	5,786.99	5,778.23	5,770.09	5,761.79
二、投资活动产生的现金											

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
建设成本支出（不含建设期利息）	60,624.31	60,624.31									
投资活动产生的现金净额	-60,624.31	-60,624.31									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	30,624.31	30,624.31									
债券资金	30,000.00	30,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	30,000.00			120.00	3,600.00	3,600.00	3,640.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,640.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	8,379.00		1,350.00	1,350.00	1,344.60	1,182.60	1,020.60	856.80	640.80	424.80	208.80
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	22,245.31	60,624.31	-1,350.00	-1,470.00	-4,944.60	-4,782.60	-4,660.60	-5,656.80	-5,440.80	-5,224.80	-4,848.80
四、净现金流量	13,766.92		4,474.44	4,347.25	865.31	1,019.83	1,134.19	130.19	337.43	545.29	912.99
五、累计现金流量	13,766.92		4,474.44	8,821.69	9,687.00	10,706.83	11,841.02	11,971.21	12,308.64	12,853.93	13,766.92

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 52,145.92 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.31。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	5,824.44
第 4 年	120.00	1,350.00	1,470.00	5,817.25
第 5 年	3,600.00	1,344.60	4,944.60	5,809.91
第 6 年	3,600.00	1,182.60	4,782.60	5,802.43
第 7 年	3,640.00	1,020.60	4,660.60	5,794.79
第 8 年	4,800.00	856.80	5,656.80	5,786.99
第 9 年	4,800.00	640.80	5,440.80	5,778.23
第 10 年	4,800.00	424.80	5,224.80	5,770.09
第 11 年	4,640.00	208.80	4,848.80	5,761.79
合计	30,000.00	9,774.00	39,774.00	52,145.92
本息覆盖倍数	1.31			

注：本项目建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为延津县引黄调蓄（固头）工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年八月四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

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.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

**延津县 30 万亩高标准农田示范区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 1024 号



河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

二〇二二年十月二十八日

延津县 30 万亩高标准农田示范区项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1024 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对延津县 30 万亩高标准农田示范区项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合延津县 30 万亩高标准农田示范区项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

延津县 30 万亩高标准农田示范区项目拟申请政府专项债券资金 60,000.00 万元。其中，2023 年度已发行 20,000.00 万元，2024 年度计划发行 40,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限十年，每半年支付一次利息，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金的 12.00%，第 7-10 年每年的还本日偿还本金的 16.00%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起十年年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	40,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 3 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 4 年	60,000.00		2,400.00	57,600.00	4.50%	2,700.00	5,100.00
第 5 年	57,600.00		7,200.00	50,400.00	4.50%	2,592.00	9,792.00
第 6 年	50,400.00		7,200.00	43,200.00	4.50%	2,268.00	9,468.00
第 7 年	43,200.00		8,000.00	35,200.00	4.50%	1,944.00	9,944.00
第 8 年	35,200.00		9,600.00	25,600.00	4.50%	1,584.00	11,184.00
第 9 年	25,600.00		9,600.00	16,000.00	4.50%	1,152.00	10,752.00
第 10 年	16,000.00		9,600.00	6,400.00	4.50%	720.00	10,320.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 11 年	6,400.00		6,400.00		4.50%	288.00	6,688.00
合计		60,000.00	60,000.00			19,548.00	79,548.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

延津县 30 万亩高标准农田示范区项目预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据延津县农业农村局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为新增产能收益。

2、净现金流入

以延津县 30 万亩高标准农田示范区项目建成后以新增产能收益为基础，考虑其他费用和税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
项目净收益	99,222.06	11,171.40	10,909.04	10,641.17	10,367.69

续表

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目净收益	10,088.46	9,803.37	9,512.29	9,215.10	8,911.67	8,601.87

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为延津县 30 万亩高标准农田示范区项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，延津县 30 万亩高标准农田示范区项目本息覆盖倍数为 1.34。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
99,222.06	79,548.00	19,674.06	1.25

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，10 年期债券存续期运营收入合计为 236,643.80 万元、运营成本合计为 137,421.74 万元，偿债净收益合计为 99,222.06 万元。

本次评价的延津县 30 万亩高标准农田示范区项目预期收入对应的收益能够

合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供延津县 30 万亩高标准农田示范区项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为延津县 30 万亩高标准农田示范区项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月二十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

根据对目前耕地现状进行调研，通过调查，经过历年涉农资金的建设，目前，由于成井地质条件不同，多数机井成井深度 40m 左右，长期难以发挥正常灌溉功能，部分老井需要重新洗井并配套高标准的井堡等；许多沟壑并未衬砌或衬砌损坏，水源难以流动，排水困难。结合当地调查实际情况，部分沟道有淤积、甚至填平，需要进行清淤、疏挖；项目区交叉建筑物配套不足，同时，部分路沟交叉处建筑物损毁严重、少数交叉区域缺建筑物；原来投资项目年代较久，项目投资低，道路标准低，不能满足农业生产需要，部分道路路面损坏，需修缮；现有农田防护与生态保持工程不能满足现状农业生产需要，还有进一步提升的需求。

高标准农田建设示范项目进一步加大了科技投入力度，通过对农民开展农业科技培训，提高科技种田水平。大力推广应用农业节水、节肥、节能等新技术、新成果，引导群众改变传统的耕作栽培方式，实行标准化生产，发展无公害农业、有机农业、循环农业，减少污染，保护环境，同时，引导推进土地规模经营，发展农业优势特色产业，把项目区建设成为优质小麦、玉米等生产基地，促进农业区域化布局、专业化生产和产业化经营。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于四个片区实施，分别为：北部片区、中部片区、西南片区、黄淮农场试验区等。

其中：北部片区涉及北王庄、万户营、龙王庙、八里庄村、班干村、马村、小韩村等 23 个行政村；中部片区涉及小渭、集北、集南、朱庄、梨园等 27 个行政村；西南片区涉及石河村、石堤村、辛堤村、袁河村、鼻村、新丰堤村等 29 个行政村；黄淮农场试验区涉及东史固、西史固、沙庄、大佛村等 26 个行政村。

（二）建设规模及内容

根据延津县发展和改革委员会《关于对延津县 30 万亩高标准农田示范区项目可行性研究报告变更的批复》（延发改〔2022〕182 号）文件以及《延津县 30 万亩高标准农田示范区项目可行性研究报告》：项目主要涉及塔铺街道、潭龙街道、石婆固镇全域，魏邱乡、司寨乡、胙城乡、马庄乡部分村庄，共涉及 7 个乡（镇、街道）105 个行政村，涉及人口 13.29 万人，耕地面积 30.05 万亩。主要建设内容为：土地平整、土壤改良、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田输配电工程、农田防护与生态环境保护工程、智慧农业工程、宣传展示工程及综合信息管理与服务平台（包括综合信息服务中心、综合信息管理平台、“天空地一体化”综合信息监测网等）。

（三）项目建设期

本项目建设期 1 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 96,353.42 万元，其中：工程费用 84,612.25 万元，工程建设其他费用 4,581.48 万元，基本预备费 4,459.69 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	68,228.12	1,342.50	1,5041.63		84,612.25
1	北部片区	20,235.88		2825.78		23,061.66
2	中部片区	19,683.53	575.50	2464.50		22,723.53
3	西南片区	13,402.73		4137.80		17,540.53
4	黄淮农场试验区	14,905.98		1135.35		16,041.33
5	综合信息管理与服务平台		767.00	4478.20		5,245.20
二	工程建设其他费用				4,581.48	4,581.48
1	建设项目前期工作咨询费				49.61	49.61
2	项目建设管理费				881.82	881.82
3	工程勘察费				338.45	338.45
4	工程设计费				1,236.01	1,236.01
5	工程监理费				1,064.59	1,064.59

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
6	招标代理服务费				62.66	62.66
7	工程造价咨询服务费				186.82	186.82
8	工程保险费				253.84	253.84
9	场地准备及临时设施费				423.06	423.06
10	劳动安全卫生评审费				84.61	84.61
三	基本预备费					4,459.69
四	建设投资(一+二+三)					93,653.42

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2023年	2024年	合计	占比
财政预算资金	36,353.42		36,353.42	37.73%
专项债券资金	20,000.00	40,000.00	60,000.00	62.27%
合计	56,353.42	40,000.00	96,353.42	100.00%
占比	58.49%	41.51%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023年	2024年	合计
1.资本金	财政预算资金	36,353.42		36,353.42
2.债务资金	专项债券资金	20,000.00	40,000.00	60,000.00
	合计	56,353.42	40,000.00	96,353.42
	占比	58.49%	41.51%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得

用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

延津县农业农村局为本项目主管部门，延津县农业农村局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	延津县农业农村局
统一社会信用代码	11410726MB1655746Q
机构性质	机关
法定代表人	杨志刚
机构地址	河南省新乡市延津县建设路 249 号
赋码机关	中共延津县委机构编制委员会办公室

延津县农业农村局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

延津县 30 万亩高标准农田示范区项目预期收益主要为新增产能收益。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为延津县农业农村局，主管部门为延津县农业农村局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为延津县农业农村局，项目建设及运营单位均为延津县农业农村局。

关于项目债券资金使用，由延津县农业农村局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由延津县农业农村局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由延津县农业农村局根据运营情况及时向延津县财政局上缴项目运营收益，由延津县农业农村局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于新增产能收益。

（1）新增产能收益

①现状

延津县近年来，加强对农田设施的投资力度，100万亩农田中有65.5万为高标准农田。

根据对目前耕地现状进行调研，通过调查，经过历年涉农资金的建设，目前，由于成井地质条件不同，项目区成井深度普遍有30m、40m和50m等不同规格，而早期投资的项目建设标准低，多数机井成井深度40m左右，长期难以发挥正常灌溉功能，部分老井需要重新洗井并配套高标准的井堡等。

经现场调研和向延津水利局咨询，许多沟壑并未衬砌或衬砌损坏，水源难以流动，排水困难。结合当地调查实际情况，部分沟道有淤积、甚至填平，需要进行清淤、疏挖。

②改良内容

主要建设内容为：土地平整、土壤改良、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田输配电工程、农田防护与生态环境保护工程、智慧农业工程、宣传展示工程及综合信息管理与服务平台（包括综合信息服务中心、综合信息管理平台、“天空地一体化”综合信息监测网等）。

土壤改良施用土壤调理剂，有机肥，有机水溶肥以提高土地肥力；灌溉与排水工程建设深机井、改善现有机井、铺设管道、水泵，配备各类喷灌机等均为提升耕地产成效益工程，均为了提升耕地质量等级所做。

③数量：

通过高标准农田项目建设耕地面积 30.05 万亩，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。项目区现状耕地质量等级在 5-6 等之间，当地的地力等级可以提高一个等级。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	420.00	500.00	80.00
2	玉米	550.00	645.00	95.00
合计				175.00

项目实施前小麦生产能力为 420.00kg/亩，项目实施后为 500.00kg/亩；项目实施前玉米生产能力为 550.00kg/亩，项目实施后为 645.00kg/亩。项目实施后，将耕地质量提升一个等级，土地产能提升仅为改造后一年土地产能，则实施后粮食作物产能差额为 175.00kg/亩。

④价格：

经查询，河南省范围内同类型案例具体情况如下：

序号	竞得人	竞得批次	指标来源	竞得情况(kg)	竞得单价(元/100kg)	总价款(元)	已缴纳保证金额(元)
1	济源产城融合示范区管理委员会	2022117	邓州市	200,000.00	4,500.00	9,000,000.00	4,000,000.00
2	兰考县自然资源局	2022115	邓州市	181,400.00	5,000.00	9,070,000.00	3,628,000.00
3	荥阳市自然资源和规划局	2022100	邓州市	120,000.00	5,000.00	6,000,000.00	2,400,000.00
4	焦作市交通运输局	2022087	邓州市	569,200.00	4,500.00	25,614,000.00	11,384,000.00
5	焦作市交通运输局	2022086	邓州市	782,200.00	4,500.00	35,199,000.00	15,644,000.00

序号	竞得人	竞得批次	指标来源	竞得情况(kg)	竞得单价(元/100kg)	总价款(元)	已缴纳保证金额(元)
6	荥阳市自然资源和规划局	2022075	邓州市	72,052.00	5,000.00	3,602,600.00	1,441,040.00
7	伊川县人民政府	2022074	邓州市	136,400.00	5,000.00	6,820,000.00	2,728,000.00
8	汝阳县自然资源局	2022072	邓州市	2,100.00	5,000.00	105,000.00	42,000.00
9	伊滨经开区(示范区)管委会	2022062	邓州市	100,000.00	5,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00
10	项城市自然资源和规划局	2022054	邓州市	182,200.00	5,000.00	9,110,000.00	3,644,000.00
11	太康县自然资源局	2022053	邓州市	100,000.00	5,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00
12	清丰县自然资源局	2022047	邓州市	204,800.00	5,000.00	10,240,000.00	4,096,000.00
13	洛阳市瀍河回族区人民政府	2022041	邓州市	52,600.00	5,000.00	2,630,000.00	1,052,000.00
14	荥阳市自然资源和规划局	2022030	邓州市	78,300.00	4,500.00	3,915,000.00	1,566,000.00
15	洛阳市洛龙区人民政府	2022029	邓州市	13,000.00	5,000.00	650,000.00	260,000.00
16	洛阳市洛龙区人民政府	2022028	邓州市	600.00	5,000.00	30,000.00	12,000.00
17	荥阳市自然资源和规划局	2022030	邓州市	78,300.00	4,500.00	3,915,000.00	1,566,000.00
18	洛阳市洛龙区人民政府	2022029	邓州市	13,000.00	5,000.00	650,000.00	260,000.00
19	洛阳市洛龙区人民政府	2022028	邓州市	600.00	5,000.00	30,000.00	12,000.00
20	巩义市人民政府	2021114	邓州市	46,000.00	5,000.00	2,300,000.00	920,000.00
21	洛阳市自然资源和规划局孟津分局	2021110	邓州市	30,500.00	5,000.00	1,525,000.00	610,000.00
22	焦作市交通运输局	2021100	息县	1,640,173.35	5,000.00	82,008,667.50	32,803,467.00
23	伊滨经开区(示范区)管委会	2021046	邓州市	100,000.00	5,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00
24	伊滨经开区(示范区)管委会	2020041	邓州市	80,204.85	5,000.00	4,010,242.50	1,604,097.00
25	焦作市国土资源局高新技术产业开发区分局	2020038	邓州市	30,000.75	5,000.00	1,500,037.50	600,015.00
26	平均值				4,900.00		

参考以上交易单价，按照谨慎性原则，本项目新增产能单价按 0.45 万元/百公斤计算，收益为一年获取，按照 10 年进行平均分摊。则债券存续期主营业务

收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第2年	第3年	第4年	第5年
新增产能收益	236,643.80	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38
面积（亩）		30,050.00	30,050.00	30,050.00	30,050.00
增产量（百公斤/亩）		1.75	1.75	1.75	1.75
产能指标价格（万元/百公斤）		0.45	0.45	0.45	0.45
合计	236,643.80	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38

续表

项目	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
新增产能收益	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38
面积（亩）	30,050.00	30,050.00	30,050.00	30,050.00	30,050.00	30,050.00
增产量（百公斤/亩）	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
产能指标价格（万元/百公斤）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
合计	236,643.80	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括为其他费用和税费。

（1）工资及福利费

项目运营期，设计劳动定员 114 人，其中：管理人员 24 人，运营期第 1 年人均年工资按 6.00 万元计算；技术人员 90 人，运营期第 1 年人均年工资按 4.80 万元计算；根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%，考虑物价上涨因素，工资及福利费按照 2.10% 增长。

（2）修理费

项目运营期各年设施的维护修缮、更新更换等费用按固定资产原值的 5.00% 计提，且每年按照 2.10% 的增速

（3）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 30.00% 计取。

(4) 税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，下列项目免征增值税：农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及相关技术培训业务，家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治。

根据《财政部 税务总局关于支持小微企业融资有关税收政策的通知》（财税〔2017〕77号）、《财政部税务总局关于延续实施普惠金融有关税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 22 号），以“公司+农户”经营模式从事农、林、牧、渔业项目生产的企业，可以按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条的有关规定，享受减免企业所得税优惠政策。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
工资及福利费	6,335.93	576.00	588.10	600.45	613.06
修理费	52,993.95	4,817.67	4,918.84	5,022.14	5,127.60
其他费用	78,091.86	7,099.31	7,248.40	7,400.62	7,556.03
合计	137,421.74	12,492.98	12,755.34	13,023.21	13,296.69

续表

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
工资及福利费	625.93	639.07	652.49	666.19	680.18	694.46
修理费	5,235.28	5,345.22	5,457.47	5,572.08	5,689.09	5,808.56
其他费用	7,714.71	7,876.72	8,042.13	8,211.01	8,383.44	8,559.49
合计	13,575.92	13,861.01	14,152.09	14,449.28	14,752.71	15,062.51

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 99,222.06 万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 2 年	23,664.38	12,492.98	11,171.40
第 3 年	23,664.38	12,755.34	10,909.04
第 4 年	23,664.38	13,023.21	10,641.17
第 5 年	23,664.38	13,296.69	10,367.69
第 6 年	23,664.38	13,575.92	10,088.46
第 7 年	23,664.38	13,861.01	9,803.37
第 8 年	23,664.38	14,152.09	9,512.29
第 9 年	23,664.38	14,449.28	9,215.10
第 10 年	23,664.38	14,752.71	8,911.67
第 11 年	23,664.38	15,062.51	8,601.87
合计	236,643.80	137,421.74	99,222.06

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	236,643.80		23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38
2	经营活动支出（含税费）	137,421.74		12,492.98	12,755.34	13,023.21	13,296.69
	经营活动产生的现金净额	99,222.06		11,171.40	10,909.04	10,641.17	10,367.69
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	96,353.42	96,353.42				
	投资活动产生的现金净额	-96,353.42	-96,353.42				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	36,353.42	36,353.42				
2	债券资金	60,000.00	60,000.00				
3	偿还债券本金	60,000.00				2,400.00	7,200.00
4	支付债券利息	18,648.00		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,592.00
	融资活动产生的现金净额	17,705.42	96,353.42	-2,700.00	-2,700.00	-5,100.00	-9,792.00
四	净现金流量	20,574.06	-	8,471.40	8,209.04	5,541.17	575.69
五	累计现金流量	20,574.06	-	8,471.40	16,680.44	22,221.61	22,797.30

续表

序号	项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38	23,664.38
2	经营活动支出（含税费）	13,575.92	13,861.01	14,152.09	14,449.28	14,752.71	15,062.51
	经营活动产生的现金净额	10,088.46	9,803.37	9,512.29	9,215.10	8,911.67	8,601.87
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）						
	投资活动产生的现金净额						
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金						
2	债券资金						
3	偿还债券本金	7,200.00	8,000.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	6,400.00
4	支付债券利息	2,268.00	1,944.00	1,584.00	1,152.00	720.00	288.00
	融资活动产生的现金净额	-9,468.00	-9,944.00	-11,184.00	-10,752.00	-10,320.00	-6,688.00
四	净现金流量	620.46	-140.63	-1,671.71	-1,536.90	-1,408.33	1,913.87
五	累计现金流量	23,417.76	23,277.13	21,605.42	20,068.52	18,660.19	20,574.06

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 60,000.00 万元。其中，2023 年度已发行 20,000.00 万元，2024 年度计划发行 40,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		2,700.00	2,700.00	11171.4
第 3 年		2,700.00	2,700.00	10909.04
第 4 年	2,400.00	2,700.00	5,100.00	10641.17
第 5 年	7,200.00	2,592.00	9,792.00	10367.69
第 6 年	7,200.00	2,268.00	9,468.00	10088.46
第 7 年	8,000.00	1,944.00	9,944.00	9803.37
第 8 年	9,600.00	1,584.00	11,184.00	9512.29
第 9 年	9,600.00	1,152.00	10,752.00	9215.1
第 10 年	9,600.00	720.00	10,320.00	8911.67
第 11 年	6,400.00	288.00	6,688.00	8,601.87
合计	60,000.00	19,548.00	79,548.00	99,222.06
本息覆盖倍数	1.25			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称	河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
经营范围	<p>审查企业会计报表、出具审计报告、验资、验证、资产评估；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>		



登记机关

2019年12月19日

证书序号: 0009995

说明

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

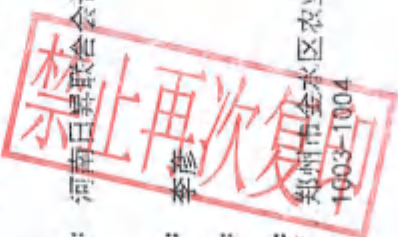
发证机关:  河南省财政厅
二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南巨峰联合会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 李彦
 主任会计师:
 经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 41010070
 批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号
 批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日



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



河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

证书编号: 410001140008
No. of Certificate

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

发证日期: 2008
Date of Issuance

姓名: 王伟东
Full name: 王伟东

性别: 男
Sex: 男

出生日期: 1973-01-27
Date of birth: 1973-01-27

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555
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.

2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



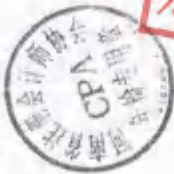


6

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月14日

禁止再次复印

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

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

河南(集团)会计师事务所
Henan (Group) Accounting Firm

年月日
Date

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

河南(集团)会计师事务所
Henan (Group) Accounting Firm

年月日
Date

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

河南(集团)会计师事务所
Henan (Group) Accounting Firm

年月日
Date

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年月日
Date

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

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

年月日
Date

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

年月日
Date

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

年月日
Date

年月日
Date

同意注册
Agree to be included in the register of CPAs

年月日
Date

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

注册证书号
No. of Certificate

110100753003

执业注册会计师
Registered member of CPA

发证日期
Date of issuance

2017

年月日
Date



姓名
Name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

1985-01-02

工作单位
Working unit

河南(集团)会计师事务所(普通合伙)河南分所

身份证号
Identity card No.

4101851985010229519



河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程
(武陟县片区)
项目收益与融资项目自求平衡
专项评价报告

和信咨字(2022)第091206号



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

二〇二二年八月二十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
四、应付债券本息情况	9
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式	10
(三) 项目运营收入分析	11
(四) 项目运营成本分析	13
(五) 净收益分析	15
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	19
(八) 敏感性分析	19
六、总体评价结果	20
七、使用限制	20

河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程

（武陟县片区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091206 号

我们接受委托，对河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。武陟县水利局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据武陟县水利局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 8 月 20 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从武陟县水利局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们有效的数据和事实；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于焦作市武陟县。

2.项目单位

武陟县水利局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	武陟县水利局
统一社会信用代码	11410823005707259E
住所	河南省武陟县红旗路 081 号
负责人	崔兆鑫
登记机关	武陟县事业单位登记管理局

武陟县水利局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据河南省水利勘测设计研究有限公司 2019 年 11 月出具的《河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程灌区工程（武陟片区）初步设计分解报告》、《河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程总干渠武陟片段（XZ71+817~XZ91+287）分解报告（工程部分）》、《河南省发展和改革委员会关于河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程可行性研究报告的批复》（豫发改农经〔2020〕103 号）、《焦作市西霞院灌区配套工程可行性研究报告》和《关于焦作市西霞院灌区配套工

程可行性研究报告的批复》（武发改行二〔2021〕50号），本项目主要建设内容如下：

工程建设范围涉及洛阳、焦作、新乡市的2市3县1区（吉利区、孟州市、温县、武陵县、卫辉市，延津县）。其中武陟县负责工程部分覆盖范围为大封、大虹桥、北郭3乡镇，涉及总干渠19.47公里，灌区耕地面积11.15万亩，总投资47,036.97万元。

河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程主要建设内容包括：（1）输水工程：新建总干渠1条，长114.24公里，新建各类建筑物240座。（2）灌区工程：新建和利用千支渠工程条，总长86.57公里，其中新建渠道10条，总长77.37公里，利用老河道1条，总长9.20公里，新建各类建筑物296座。（3）连接大功灌区工程：利用改造新建输水线路1条，总长155.80公里，其中利用段140.05公里，改造段14.50公里，新建段1.25公里，新建各类建筑物32座。本工程的工程等别为I等，工程规模为大（1）型。输水工程穿沁隧洞主体建筑物级别为I级，洪水标准同沁河河道标准；跨南水北调倒虹吸建筑物级别为1级，洪水标准同南水北调中线工程标准；渠首建筑物级别为2级，洪水标准为50年一遇；输水工程总干渠及其他主要建筑物级别为3级，洪水标准为30年一遇；湿区分千、支渠渠道按其输水流量确定为5级，洪水10年一遇；排灌合一的利用河道按灌溉面积和排水流量确定为4级，连通大功灌区工程新建渠道按输水流量确定为4级，洪水标准为20年一遇。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期为24个月。预计开工时间2022年8月，2024年7月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目投资额 47,036.97 万元，第一部分灌区骨干工程 19,942.27 万元，第二部分输水总干渠工程 19,321.37 万元，第三部分配套工程 7,773.32 万元。投资估算表明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购 置费	独立费 用	合计
第一部分： 灌区骨干工 程		6,881.52	28.41	897.82	19,942.27
一	建筑工程	6,452.65			6,452.65
1	主体建筑工程	6,225.16			6,225.16
1.1	三分干	3,712.43			3,712.43
1.2	三分干一支渠	1,060.17			1,060.17
1.3	三分干二支渠	1,452.56			1,452.56
2	房屋建筑工程	201.14			201.14
3	其他建筑工程	26.35			26.35
二	机电设备及安装 工程	2.89	7.08		9.97
三	金属结构设备及 安装工程	19.39	21.33		40.72
四	施工临时工程	406.59			406.59
五	独立费用			897.82	897.82
六	预备费				390.39
七	信息化工程投资				122.37
八	建设征地移民补 偿部分总投资				10,981.87
九	水土保持部分总 投资				322.88
十	环境保护部分总 投资				317.01
第二部分： 输水总干渠 工程		19,266.73	54.64		19,321.37
一	建筑工程	17,906.21			17,906.21
1	主体建筑工程	17,758.11			17,758.11

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购 置费	独立费 用	合计
1.1	渠道工程	10,248.10			10,248.10
1.1.1	渠道开挖与填筑	2,187.10			2,187.10
1.1.2	混凝土工程	6,036.64			6,036.64
1.1.3	渠坡防护工程	803.85			803.85
1.1.4	特殊土处理工程	22.50			22.50
1.1.5	其他	1,198.01			1,198.01
1.2	建筑物工程	7,510.01			7,510.01
1.2.1	济河渠倒虹 (2- 3.5m×3.5m)				1,268.81
1.2.2	架部跌水				194.23
1.2.3	大封镇分水闸 (1-1.6m×1.6m)				55.28
1.2.4	四区涝河倒虹吸 (2-3.0m×3.0m)				447.15
1.2.5	高西沟倒虹吸 (1-3.0m×3.0m)				305.45
1.2.6	高东沟倒虹吸 (1-3.0m×3.0m)				263.69
1.2.7	小浪底武陟五支 渠倒虹吸 (1- 1.8m×1.8m)				81.00
1.2.8	桥梁工程				4,583.45
1.2.9	沁南干渠倒虹吸 (1-3.0m×3.0m)				310.95
2	供电工程	52.50			52.50
3	其他建筑工程	95.60			95.60
二	机电设备及安装	15.38	41.37		56.75
1	水利机械设备	5.26	25.19		30.45
2	供电设备及安装	10.12	16.18		26.30
三	金属结构及安装	2.21	13.27		15.48
四	第四部分临时工 程	1,342.93			1,342.93
1	导流工程	40.66			40.66
2	施工交通工程	551.40			551.40
3	施工房屋建筑工 程	278.96			278.96

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购 置费	独立费 用	合计
4	其他施工临时工 程	471.91			471.91
第三部分： 配套工程		3,646.26	1,370.89	491.17	7,773.31
一	建筑工程	3306.39			3,306.39
1	进水前池	1.08			1.08
1.1	土方开挖	0.35			0.35
1.2	土方回填	0.73			0.73
2	引水管道	1381.68			1,381.68
2.1	管道	1014.47			1,014.47
2.2	土方开挖	84.72			84.72
2.3	土方回填(压实)	127.92			127.92
2.4	土方回填（松 方）	69.83			69.83
2.5	镇墩	3.74			3.74
2.6	阀门井	11.59			11.59
2.7	过路	69.4			69.40
3	泵站				80.17
4	输水管网				1,802.95
5	与原有机井连接				13.26
6	交叉管道拆除与 恢复				10.00
7	标识牌				17.25
二	机电设备及安装 工程	86.26	575.06		661.31
三	金属结构设备及 安装工程	119.37	795.83		915.20
四	施工临时工程	134.24			134.24
五	独立费用			491.17	491.17
六	基本预备费				550.83
七	建设征地移民补 偿投资				1,263.02
八	环境保护工程投 资静态投资				203.33
九	水土保持工程投 资静态投资				247.82

序号	工程或费用名称	建安工程 费	设备购 置费	独立费 用	合计
合计		29,794.51	1,453.94	1,388.99	47,036.95

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 47,036.97 万元，其中财政预算资金 7,036.97 万元；拟申请债券资金 40,000.00 万元。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	4,036.97	7,036.97	14.96%
专项债券资金	3,000.00	37,000.00	40,000.00	85.04%
合计	6,000.00	41,036.97	47,036.97	100.00%
占比	12.76%	87.24%	100.00%	

注：除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目拟通过债券融资 40,000.00 万元，其中：其中：第一年计划申请 3,000.00 万元，第二年计划申请 37,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12.00%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16.00%，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	37,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	40,000.00		360.00	39,640.00	4.50%	1,800.00	2,160.00
第 5 年	39,640.00		4,800.00	34,840.00	4.50%	1,783.80	6,583.80
第 6 年	34,840.00		4,800.00	30,040.00	4.50%	1,567.80	6,367.80
第 7 年	30,040.00		4,920.00	25,120.00	4.50%	1,351.80	6,271.80
第 8 年	25,120.00		6,400.00	18,720.00	4.50%	1,130.40	7,530.40
第 9 年	18,720.00		6,400.00	12,320.00	4.50%	842.40	7,242.40
第 10 年	12,320.00		6,400.00	5,920.00	4.50%	554.40	6,954.40
第 11 年	5,920.00		5,920.00		4.50%	266.40	6,186.40
合计		40,000.00	40,000.00			13,032.00	53,032.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设1年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为武陟县水利局，项目资产登记单位为武陟县水利局。项目建设单位为武陟县水利局，项目运营单位为武陟县水利局。

项目债券资金到位后，武陟县水利局根据项目施工进度向武陟县财政局申请资金使用，审批通过后，由武陟县财政局将对应金额的债券资金拨付至武陟县水利局，再由武陟县水利局支付至项目施工单位。

项目运营期内，武陟县水利局将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

根据《水利部国家发展改革委财政部河南省人民政府推进重大水利工程建设责任书》，河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程已列入国务院 172 项节水供水重大水利工程（简称“河南省重大水利工程项目”）。

武陟县人民政府对武陟县水利局出具《关于武陟县产业新城等地块出让收益作为河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）偿还拟申请使用专项债资金的批复》。

武陟县自然资源局出具《关于实施河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）偿债所需地块的情况说明》和《关于产业新城等地块拟规划用途情况说明》，计划未来 3 年内出让产业新城土地、木栾街道等区域合计 677.91 亩住宅土地出让收益作为债券还款资金来源。

（1）出让面积

根据《武陟县人民政府关于武陟县产业新城等地块出让收益作为河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程（武陟县片区）偿还拟申请使用专项债资金的批复》还让《武陟县自然资源局对武陟县 2022 年至 2025 年土地储备计划》，本项目作为偿债来源的具体土地地理位置、面积和土地用途规划如下：

本项目出让土地面积为产业新城区域 2 宗共计面积：224.62 亩。其中一宗四至范围：东邻大城村地、小岩村地；南邻大城村地；西邻覃怀大道；北邻大城村地、小岩村地，面积 102.71 亩。二宗四至范围：东邻大城村地、西水寨村地；南邻大城村地、西水寨村地；西邻覃怀大道；北邻大城村地，面积 121.91 亩。

木栾街道区域一宗四至范围：北邻远望路，东邻规划路，南邻武

陟县土地收购储备中心，西邻嘉应大道，面积：65.68 亩。

龙泉街道区域一宗四至范围：北邻小徐岗村地，东邻武陟县第一中学，南邻朝阳二路，西邻工业路，面积 90.48 亩。

龙源街道区域一宗四至范围：北邻二千排，东邻武陟县第一中学，南邻小徐岗村地，西邻工业路，面积 81.76 亩。

詹店区域 5 宗共计面积：215.37 亩。一宗四至范围：北邻何营东村地、马营村地，东邻何营东村地，南邻何营东村地、武陟县土地收购储备中心，西邻何营东村地、武陟县土地收购储备中心，面积 48.49 亩；二宗四至范围：东邻马营村地，南邻何营东村地，西邻何营东村地，面积 9.16 亩。三宗四至范围：北邻马营村地，东邻马营村地，南邻马营村地，西邻何营东村地，面积 89.12 亩；四宗四至范围：北邻马营村地，南邻何营东村地，西邻何营东村地，面积：0.15 亩。五宗四至范围：东邻何营东村村地，南邻何营东村村地，西邻人民胜利渠，北邻何营东村村地，面积：68.46 亩。

上述共计面积 677.91 亩土地，武陟县自然资源局拟规划以上土地为居住用地。

(2) 价格

参考中国土地市场网武陟县土地出让信息（查询网址 <https://www.landchina.com/resultNotice>），本项目出让价格参考武陟县用地成交价格，结合土地位置因素，本项目住宅用地按 171.00 万元/亩计算。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地计划于 2025 年出让完毕。具体参考依据如下：

位置	监管号	土地用途	面积 (亩)	单价
北贾村南、木栾大道东侧	4108232022B00205	城镇住宅-普通商品住房用地	12.34	98.62
广济路东侧、兴华路北侧	4108232021B00419	城镇住宅-普通商品住房用地	60.43	175.76

位置	监管号	土地用途	面积 (亩)	单价
木栾大道与朝阳一路交叉口东北角	4108232021B00331	城镇住宅-普通商品住房用地	60.67	245.59
沁河路东段南侧	4108232020B00197	城镇住宅-普通商品住房用地	16.76	200.00
朝阳二路南侧与河朔大道西侧交叉口西南角	4108232021B00327	城镇住宅-普通商品住房用地	19.14	176.07
山涛路与迎宾大道交叉口西南角	4108232021B00196	城镇住宅-普通商品住房用地	39.49	130.41
平均价				171.08

(四) 项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容，基本数据的确定及计算方式如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

本项目成本计算如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
出让收入	万元	115,922.39			29,453.04	49,641.30	36,828.05							
土地出让基金及费用	万元	12,625.35			3,174.96	5,351.21	4,099.18							
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,477.67			883.59	1,489.24	1,104.84							
农业土地开发资金	20元/平方米*30%	314.24			68.90	116.12	129.22							
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,318.45			589.06	992.83	736.56							
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,477.67			883.59	1,489.24	1,104.84							
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,318.45			589.06	992.83	736.56							
新增建设用地使用费	14元/m ²	718.87			160.76	270.95	287.16							
土地收益提取各类资金	万元	20,433.70			5,180.38	8,782.78	6,470.54							
教育资金	土地出让收益的10%	10,216.85			2,590.19	4,391.39	3,235.27							
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	10,216.85			2,590.19	4,391.39	3,235.27							

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、出让收入	万元	115,922.39			29,453.04	49,641.30	36,828.05							
收储土地类型及面积(亩)	居住	677.91			172.24	290.30	215.37							
单价(万元)					171.00	171.00	171.00							
二、成本合计		33,059.05			8,355.34	14,133.99	10,569.72							
1.土地出让基金及费用	万元	12,625.35			3,174.96	5,351.21	4,099.18							
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,477.67			883.59	1,489.24	1,104.84							
农业土地开发资金	20元/平方米*30%	314.24			68.90	116.12	129.22							
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,318.45			589.06	992.83	736.56							
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,477.67			883.59	1,489.24	1,104.84							
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,318.45			589.06	992.83	736.56							
新增建设用地使用费	14元/m ²	718.87			160.76	270.95	287.16							
2.土地收益提取各类资金	万元	20,433.70			5,180.38	8,782.78	6,470.54							

项目	单位/取费标准	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
教育资金	土地出让收益的 10%	10,216.85			2,590.19	4,391.39	3,235.27							
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,216.85			2,590.19	4,391.39	3,235.27							
三、土地出让净收益	万元	82,863.34			21,097.70	35,507.31	26,258.33							

（六）现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	115,922.39			29,453.04	49,641.30	36,828.05						
经营活动支出（含税费）	33,059.05			8,355.34	14,133.99	10,569.72						
经营活动产生的现金净额	82,863.34			21,097.70	35,507.31	26,258.33						
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出（含建设期利息）	50,036.97	9,000.00	41,036.97									
投资活动产生的现金净额	-50,036.97	-9,000.00	-41,036.97									

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
三、筹资活动产生的现金												
财政资金	7,036.97	3,000.00	4,036.97									
债券资金	43,000.00	6,000.00	37,000.00									
银行借款												
偿还债券本金	40,000.00				360.00	4,800.00	4,800.00	4,920.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	5,920.00
偿还银行借款本金												
支付运营期债券利息	11,097.00			1,800.00	1,800.00	1,783.80	1,567.80	1,351.80	1,130.40	842.40	554.40	266.40
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-1,060.03	9,000.00	41,036.97	-1,800.00	-2,160.00	-6,583.80	-6,367.80	-6,271.80	-7,530.40	-7,242.40	-6,954.40	-6,186.40
四、净现金流量	31,766.34			19,297.70	33,347.31	19,674.53	-6,367.80	-6,271.80	-7,530.40	-7,242.40	-6,954.40	-6,186.40
五、累计现金流量	31,766.34			19,297.70	52,645.01	72,319.54	65,951.74	59,679.94	52,149.54	44,907.14	37,952.74	31,766.34

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 82,863.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.56。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	21,097.70
第 4 年	360.00	1,800.00	2,160.00	35,507.31
第 5 年	4,800.00	1,783.80	6,583.80	26,258.33
第 6 年	4,800.00	1,567.80	6,367.80	
第 7 年	4,920.00	1,351.80	6,271.80	
第 8 年	6,400.00	1,130.40	7,530.40	
第 9 年	6,400.00	842.40	7,242.40	
第 10 年	6,400.00	554.40	6,954.40	
第 11 年	5,920.00	266.40	6,186.40	
合计	40,000.00	13,032.00	53,032.00	82,863.34
本息覆盖倍数	1.56			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由自有资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
债券本息合计	53,032.00	53,032.00	53,032.00	53,683.60
项目收益	82,863.34	77,067.22	81,210.39	82,863.34
覆盖倍数	1.56	1.45	1.53	1.54

六、总体评价结果

经测算，在河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 82,863.34 万元，应付债券本金及利息合计 53,032.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.56 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文,为河南省西霞院水利枢纽输水及灌区工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年八月二十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环第43层1303号

经营范围

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至3月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
年 月 日

证书编号: 110001629949

No. of Certificate

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 31 日

Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
年 月 日



中国注册会计师协会

刘方微

姓名: 刘方微
Full name: 刘方微
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1986-11-23
Date of birth: 1986-11-23
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 41032919861123406x
Identity card No.:



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010175

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019

Date of Issuance

2019年07月03日

2020年3月30日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

No. of Certificate

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



2021年6月30日

年 月 日

6

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

No. of Certificate

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



年 月 日

7



姓名 罗川

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1990-11-03

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit

通合伙)河南分所

身份证号码

411526199011032913

Identify card No.



5