

郑州市二七区马寨产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

郑州市二七区马寨产业园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0718 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对郑州市二七区马寨产业园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郑州市二七区马寨产业园项目的具体情况，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

本项目拟申请政府专项债券 300,000.00 万元，债券规模和期限安排如下：

年限	发债金额（万元）	利率	发债期限	还本付息情况
2020 年	39,000.00	3.45%	15 年	每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息
2021 年	1,790.00	4.50%	30 年	每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息
2021 年	7,256.00	4.50%	5 年	每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息
2022 年	15,954.00	4.50%	5 年	每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息
2022 年	21,600.00	3.28%	15 年	每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

2022 年	20,000.00	3.21%	15 年	每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。
2022 年	21,900.00	4.50%	15 年	每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。
2025 年	172,500.00	4.50%	15 年	每半年支付一次利息，第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

还本付息情况如下所示：

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	-	39,000.00	-	39,000.00	1,345.50	1,345.50
第二年	39,000.00	9,046.00	-	48,046.00	1,752.57	1,752.57
第三年	48,046.00	79,454.00	-	127,500.00	4,806.48	4,806.48
第四年	127,500.00	-	-	127,500.00	4,806.48	4,806.48
第五年	127,500.00	-	-	127,500.00	4,806.48	4,806.48
第六年	127,500.00	172,500.00	7,256.00	292,744.00	12,568.98	19,824.98
第七年	292,744.00	-	15,954.00	276,790.00	12,242.46	28,196.46
第八年	276,790.00	-	3,175.00	273,615.00	11,492.43	14,667.43
第九年	273,615.00	-	3,175.00	270,440.00	11,407.74	14,582.74
第十年	270,440.00	-	3,175.00	267,265.00	11,290.93	14,465.93
第十一年	267,265.00	-	11,800.00	255,465.00	11,174.14	22,974.14
第十二年	255,465.00	-	11,800.00	243,665.00	10,669.21	22,469.21
第十三年	243,665.00	-	18,150.00	225,515.00	10,164.29	28,314.29
第十四年	225,515.00	-	18,150.00	207,365.00	9,425.77	27,575.77
第十五年	207,365.00	-	57,150.00	150,215.00	8,687.25	65,837.25
第十六年	150,215.00	-	35,400.00	114,815.00	6,603.22	42,003.22
第十七年	114,815.00	-	35,400.00	79,415.00	5,088.45	40,488.45
第十八年	79,415.00	-	25,875.00	53,540.00	3,573.68	29,448.68
第十九年	53,540.00	-	25,875.00	27,665.00	2,409.30	28,284.30
第二十年	27,665.00	-	25,875.00	1,790.00	1,244.93	27,119.93
第二十一年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十二年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十三年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十四年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十五年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十六年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十七年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十八年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第二十九年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55

第三十年	1,790.00	-	-	1,790.00	80.55	80.55
第三十一年	1,790.00	-	1,790.00	-	80.55	1,870.55
合计	-	300,000.00	300,000.00	-	146,446.34	446,446.34

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州市二七区马寨产业园项目预计在债券存续期第七年开始运营并能够实现现金流入。

根据郑州马寨产业集聚区管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入；在 30 年期债券存续期租赁收入合计为 1,300,888.04 万元、运营成本合计为 327,636.60 万元。

2、净现金流入

以郑州市二七区马寨产业园项目建成后对外租赁收入为基础，考虑动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税金等，净现金流入为 973,251.44 万元。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市二七区马寨产业园项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由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，郑州市二七区马寨产业园项目本息覆盖倍数为 2.18。

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
973,251.44	446,446.34	526,805.10	2.18

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郑州市二七区马寨产业园项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑州市二七区马寨产业园项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

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：李永军



中国注册会计师：魏红



二〇二二年十月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

为深化中原经济区发展规划，培育引领中原经济区发展的核心增长极，郑州市编制了《郑州都市区空间发展战略规划》。确定郑州都市区总体定位为“中原城市群的中心城市，全国区域性中心城市，全国重要的现代物流中心，区域性金融中心和现代服务业中心，先进制造业和高新技术产业基地”；战略格局为“一主、一城、三区、四组团，一带、两翼、三轴”。“一主”即主城区，为都市区现代综合服务中心，功能定位为“国家级商贸中心，区域性金融服务中心、高新技术产业基地”。

随着人口和车辆的迅猛增长，郑州市区的交通压力也在持续增大。交通拥堵问题已成为郑州市城市管理的头号难题。为此，郑州市政府根据省委和省政府的相关指示，发起并组织实施“畅通郑州”工程，把解决城市交通拥堵问题作为工作重点去推动。“畅通郑州”工程把完善城市路网、提升路网承载能力作为最重要的工作之一进行部署。马寨镇作为郑州市中心城区的有机组成部分与发展建设的重要空间载体，将义不容辞地在郑州都市区的发展乃至中原经济区建设中担当重任。

郑州马寨镇位于郑州市区西南 6km 处，隶属郑州市二七区，西和荥阳市相临，南与新密市搭界，北和中原区接壤，东与二七侯寨乡尖岗水库隔岸相望。常住人口 5.7 万人。是一个以食品加工和装备制造为主，集商贸、休闲观光、科研教育为一体的省级重点产业集聚区，是二七区“四大经济板块”和“三大功能区”发展规划的重要板块，是郑州都市区建设规划中西南生态文化组团的重要组成部分。

1993 年，二七区设立马寨经济开发区，对马寨乡镇企业实施真正意义上的园区化管理。1996 年 5 月，马寨经济开发区被科技部评为国家级星火技术密集区。1998 年 6 月，马寨经济开发区更名为马寨工业苑区，2007 年 6 月，正式更名为郑州马寨（食品）产业集聚区。集聚区总体规划面积 11.8k m²，建成区面积 5.7k m²。

2010 年，马寨产业集聚区成为郑州市产业优势明显、规模效益良好的五强产业集聚区之一。十二五期间，马寨产业集聚区以康师傅、天方、花花牛、东方食品机械等国际国内知名的食品加工、食品机械制造企业为龙头，引进相关联产业 110 余家，形成了食品制造、食品机械、食品包装、食品化工、物流等较为完善的食品产业链条。现已入驻企业 298 家，其中规模企业 69 家，建立国家、省、市各级企业工程（技术）中心 19 家，企业拥有自主知识产权的专利技术共计 360 多项。

马寨产业集聚区先后被评为郑州市“可持续发展示范区”、跨越式重点产业园区、民营科技园区、知识产权优势区域、特色品牌工业聚集区。2006 年被列入河南省“十一五”规划重点建设的产业园区，2007 年被省中小企业局批准为河南省重点食品产业集群，2008 年被列入全省第一批加工贸易产业梯度转移重点承接地，2009 年被列入省级产业集聚区，同年被认定为河南省民营科技园区，2010 年被评为郑州市五强产业集聚区。2015 年马寨产业集聚区保持一星级产业集聚区标准。

随着郑州都市区建设的全面推进，产城融合的要求更加突出。航海路、郑少连接线的开通，陇海西路的西延等工程使马寨产业集聚区的交通优势日益明显，潜在的生态资源将成为不可替代的优势。努力打造郑州市西南生态型产业新城，把马寨建设成为郑州都市区重要的经济增长新区。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于郑州马寨产业区内。

（二）建设规模及内容

项目建设内容包含：园区厂房仓储用房、孵化中心以及园区配套道路、环境整治与生态文化建设、配套基础设施等园区基础设施建设。园区建设用房的用地面积为 1,162.71 亩，净用地面积为 883.95 亩，总建筑面积为 1,583,724.99 m²，其中：厂房仓储用房的 1,266,979.99 m²，孵化中心面积为 316,745.00 m²。园区配套基础设施建设：园区配套道路长度约 43,136.69m,面积约 1,375,678.97 m²（包含：东方路（公安路～郑少高速南辅道）、明晖路（飞翔路—郑少高速北辅道）、明晖路（安宁路—公安路）、丰功路（郑少高速南辅道—萍湖路）、郑少高速北辅道（公

安路—绕城高速辅道)、梦想路(飞翔路—郑少高速北辅道)、康佳路(郑少高速南辅道—萍湖路)、景中路(南四环—萍湖路)、明晖路(郑少高速南辅道—萍湖路)、萍湖路(丰功路—绕城高速辅道)、曙光路(绕城高速辅道—郑少高速南辅道)、椰风路(郑少高速辅道—萍湖路)、郑少高速南辅道路(绕城高速辅道—萍湖路)、滨河路(绕城高速辅道—康佳路)、椰风路(萍湖路—郑少高速南辅道)、程炉路(马寨西界—明晖路)、安宁路(马寨西界—学院路、明晖路—康佳路)、羽翼路(公安路—郑少高速北辅道)、飞翔路(希望路—东方路)、希望路(富贵路—郑少高速北辅道)、飞翔路(绕城高速辅道—梦想路)、曙光路(工业路—同兴街)、文艺路(同兴街—光明路)、先锋路(同兴街—光明路)、东方路(工业路—马寨北界)、宜居东路(景西一路—景东路)、宜居西路(思源路—景西二路)、景东二路(林荫南路—萍湖路)、林荫南路(康佳路—宜华环路)、宜华环路(椰风路—椰风路)、景西一路(郑少高速南辅道—萍湖路)、景东路(郑少高速辅道—萍湖路)、景西二路(郑少高速辅道—萍湖路)、思源路(景西二路—南四环)、飞翔路(希望路—明晖路)、温馨街(通用路—东方路)、林荫北路、水磨路(曙光路—萍湖路)、公安西路(绕城高速辅道—东方路)、智明路等 40 条道路), 园区基础设施 22,692 m² 以及环境整治、生态文化建设等园区配套设施。

(三) 项目建设期

根据《郑州市二七区马寨产业园项目可行性研究报告》，本项目建设期为 6 年，本项目已于 2020 年 6 月开工，根据项目实际情况及现阶段进度，预计在 2026 年 6 月完工。

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 669,677.81 万元。其中：工程费用 554,963.19 万元，工程建设其他费用 46,590.34 万元，预备费 48,124.28 万元，建设期利息 20,000.00 万元。

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	395125.88	159837.31			554963.19
(一)	园区建设用房	266065.80	104525.85			370591.65
1.1	厂房仓储建设	195114.92	76018.80			271133.72
1.2	配套孵化中心	70950.88	28507.05			99457.93
(二)	园区配套基础设施建设	129060.08	55311.46			184371.54
1	配套道路工程	122515.08	52506.46			175021.54
2	环境整治工程	1785.00	765.00			2550.00
3	基础设施建设	4165.00	1785.00			5950.00
4	生态文化建设	595.00	255.00			850.00
	工程费用合计	395125.88	159837.31			554963.19
二	工程建设其他费用				46590.34	46590.34
1	建设单位管理费				2759.85	2759.85
2	工程前期咨询费				212.37	212.37
3	工程设计费				11753.81	11753.81
4	工程勘察费				5549.63	5549.63
5	工程监理费				6395.82	6395.82
6	工程招标代理服务费				104.45	104.45
7	施工图审查费				587.69	587.69
8	工程造价咨询费				1942.37	1942.37

9	环境影响咨询费				80.50	80.50
10	工程保险费				3329.78	3329.78
11	场地准备及临时设施费				11099.26	11099.26
12	劳动安全卫生评价费				2774.82	2774.82
五	预备费				48124.28	48124.28
六	建设期融资利息				20000.00	20000.00
七	工程投资	395125.88	159837.31		114714.63	669677.81

2、资金筹措方式

项目总投资为 669,677.81 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 300,000.00 万元，项目资本金 369,677.81 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 55.20%，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	369,677.81	55.20%
债券资金	300,000.00	44.80%
其它资金		
合计	669,677.81	100.00%

3、债券资金使用的合规性

本项目建设属于市政和产业园区基础设施范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

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

（五）项目单位基本情况

机构名称：郑州马寨产业集聚区管理委员会

机构地址：河南省郑州市二七区东方路 6 号

机构性质：机关

负责人：王波

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑州市二七区马寨产业园项目预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目收益及现金流入预测

1、郑州市二七区马寨产业园项目收入预测

项目建成后，收入来源于厂房、仓储用房出租收入、孵化中心出租收入。通过对项目周边产业园出租价格调查如下：

序号	名称	地址	租金价格
1	美创国际科技产业园	航空港区新港九路与航兴路交汇处	独栋办公出租租金 60-80 元/平/月
2	北软慧谷	高新区长椿路与冬青街交叉口东南角	不直接出租，业主对外出租的毛坯 65 元/平方/月，简装 75 元/平方/月
3	河南省外包产业园	中州大道与杨金路交汇处	独栋办公，租金 84 元/平/月，写字楼租金 60 元/平/月

考虑到本项目的区位因素，根据中国统计局公布的通货膨胀率数据，中国 2016 年、2017 年、2018 年的通货膨胀率分别为 3.00%、3.61%、3.13%，三年平均通货膨胀率 3.25%，本次预测租金单价按照每两年 3%的比例递增，租金价格按照以下价格进行测算，其中厂房、仓储用房租金增长到 30.00 元/m²/月后不再增长，孵化中心租金增长到 38.00 元/m²/月后不再增加。

序号	项目	价格	备注
1	厂房、仓储用房	24.00 元/m ² /月	考虑通货膨胀因素，每年上涨 3%
2	孵化中心	30.00 元/m ² /月	考虑通货膨胀因素，每年上涨 3%

考虑到入驻企业逐渐形成规模，本项目建成后运营期第 1-4 年出租率分别为 70%、80%、90%、95%，以后各年均按照 95%的出租率测算，则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

单位：m²、元/m²/月、万元

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
出租面积	886,885.99	1,013,583.99	1,140,281.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99
出租单价	24.00	24.00	24.72	24.72	25.46	25.46
厂房、仓储用房收入	25,542.32	29,191.22	33,825.32	35,704.51	36,773.33	36,773.33
出租面积	221,721.50	253,396.00	285,070.50	300,907.75	300,907.75	300,907.75
出租单价	30.00	30.00	30.90	30.90	31.83	31.83
孵化中心收入	7,981.97	9,122.26	10,570.41	11,157.66	11,493.47	11,493.47
小计	33,524.29	38,313.48	44,395.73	46,862.17	48,266.80	48,266.80

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
出租面积	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99
出租单价	26.22	26.22	27.01	27.01	27.82	27.82
厂房、仓储用房收入	37,871.05	37,871.05	39,012.09	39,012.09	40,182.02	40,182.02
出租面积	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75
出租单价	32.78	32.78	33.76	33.76	34.77	34.77
孵化中心收入	11,836.51	11,836.51	12,190.37	12,190.37	12,555.07	12,555.07
小计	49,707.56	49,707.56	51,202.46	51,202.46	52,737.09	52,737.09

(续上表)

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年
出租面积	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99
出租单价	28.65	28.65	29.51	29.51	30.00	30.00
厂房、仓储用房收入	41,380.83	41,380.83	42,622.98	42,622.98	43,330.72	43,330.72
出租面积	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75
出租单价	35.81	35.81	36.88	36.88	37.99	37.99
孵化中心收入	12,930.61	12,930.61	13,316.97	13,316.97	13,717.78	13,717.78
小计	54,311.44	54,311.44	55,939.95	55,939.95	57,048.50	57,048.50

(续上表)

项目	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年
出租面积	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99	1,203,630.99
出租单价	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

厂房、仓储用房收入	43,330.72	43,330.72	43,330.72	43,330.72	43,330.72
出租面积	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75	300,907.75
出租单价	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
孵化中心收入	13,721.39	13,721.39	13,721.39	13,721.39	13,721.39
小计	57,052.11	57,052.11	57,052.11	57,052.11	57,052.11

(续上表)

项目	第三十年	第三十一年	合计
出租面积	1,203,630.99	1,203,630.99	
出租单价	30.00	30.00	
厂房、仓储用房收入	43,330.72	43,330.72	989,924.45
出租面积	300,907.75	300,907.75	
出租单价	38.00	38.00	
孵化中心收入	13,721.39	13,721.39	310,963.59
小计	57,052.11	57,052.11	1,300,888.04

2、运营成本

本项目运营成本主要包括：动力费、工资及福利费、修理费、管理费用、税费。

(1) 动力费：动力消耗按现行价格进行估算。电费 0.56 元/度，水费 4.5 元/吨，动力为公共部分的水电费用，项目年耗水量为 7.85 万吨/年，年水费为 35.33 万元/年；耗电量为 159.86 万度，年电费为 89.52 万元/年。动力消耗为 131.09 万元。考虑通货膨胀因素，以后每 5 年按照 5%的比例递增。

(2) 工资及福利费：本项目劳动定员 100 人，以工资标准人均 6 万元/年计。考虑通货膨胀因素，以后每 5 年按照 5%的比例递增。

(3) 修理费用：按照固定资产投资额的 0.5%计算。考虑通货膨胀因素，以后每 5 年按照 5%的比例递增。

(4) 管理费用：按照职工工资的 60%计算。

(5) 本项目主营业务收入为不动产租赁收入，按照适用增值税税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额 107,412.73 万元，本项目工程建设投资为 554,963.19 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，建设期增值税进项税额为 45,822.65 万元，其他建设投资为 46,590.34 万元，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，建设期增值税进项税额为 2,637.19 万元，在债券存续期内需缴纳

增值税 58,952.89 万元；城市建设维护税、教育费附加按照应纳增值税额的 7%、5%计提，在债券存续期需缴纳城市维护建设税 4,126.69 万元，需缴纳教育费附加 2,947.66 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 143,217.08 万元；企业所得税税率为 25%，结合本项目固定资产折旧、债券利息，债券存续期内需缴纳企业所得税 78,996.43 万元。

运营成本预测

单位：万元

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
动力费	131.09	131.09	131.09	131.09	131.09
工资及福利费	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
修理费	334.84	334.84	334.84	334.84	334.84
管理费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
税费	3,690.75	4,218.00	4,887.60	5,159.14	5,313.78
其中：房产税	3,690.75	4,218.00	4,887.60	5,159.14	5,313.78
合计	5,116.68	5,643.93	6,313.53	6,585.07	6,739.71

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年
动力费	137.64	137.64	137.64	137.64	137.64
工资及福利费	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
修理费	351.58	351.58	351.58	351.58	351.58
管理费用	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
税费	5,313.78	6,896.14	7,020.38	7,611.12	7,793.96
其中：房产税	5,313.78	5,472.39	5,472.39	5,636.97	5,636.97
企业所得税		1,284.23	1,410.46	1,838.41	2,023.04
合计	6,811.00	8,253.84	8,380.07	8,972.60	9,157.23

(续上表)

项目	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年
动力费	144.52	144.52	144.52	144.52	144.52	151.75
工资及福利费	661.50	661.50	661.50	661.50	661.50	694.58
修理费	369.16	369.16	369.16	369.16	369.16	387.62
管理费用	396.90	396.90	396.90	396.90	396.90	416.75
税费	8,436.78	9,145.67	13,184.21	15,404.33	16,347.82	16,613.08
其中：增值税			2,834.78	4,484.43	4,618.89	4,618.89

教育费附加			141.74	224.22	230.94	230.94
城市维护建设税			198.43	313.91	323.32	323.32
房产税	5,805.92	5,805.92	5,979.24	5,979.24	6,158.53	6,158.53
企业所得税	2,498.70	3,019.71	3,716.16	4,094.85	4,714.64	4,986.08
合计	9,876.70	10,397.71	14,442.43	16,668.73	17,618.40	17,968.46

(续上表)

项目	第二十三 年	第二十四 年	第二十五 年	第二十六 年	第二十七 年	第二十八 年
动力费	151.75	151.75	151.75	151.75	159.34	159.34
工资及福利费	694.58	694.58	694.58	694.58	729.31	729.31
修理费	387.62	387.62	387.62	387.62	407.00	407.00
管理费用	416.75	416.75	416.75	416.75	437.59	437.59
税费	17,061.80	17,062.20	17,064.67	17,065.67	17,046.04	17,047.05
其中：增值税	4,710.43	4,710.43	4,710.72	4,710.72	4,710.72	4,710.72
教育费附加	235.52	235.52	235.54	235.54	235.54	235.54
城市维护建设税	329.73	329.73	329.75	329.75	329.75	329.75
房产税	6,280.57	6,280.57	6,280.97	6,280.97	6,280.97	6,280.97
企业所得税	5,500.91	5,500.91	5,501.64	5,501.64	5,481.01	5,481.01
合计	18,707.86	18,707.86	18,709.32	18,709.32	18,771.23	18,771.23

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	合计
动力费	159.34	159.34	159.34	3,621.70
工资及福利费	729.31	729.31	729.31	16,576.95
修理费	407.00	407.00	407.00	9,251.00
管理费用	437.59	437.59	437.59	9,946.20
税费	17,048.06	17,050.07	17,052.09	288,240.75
其中：增值税	4,710.72	4,710.72	4,710.72	58,952.89
教育费附加	235.54	235.54	235.54	2,947.66
城市维护建设税	329.75	329.75	329.75	4,126.69
房产税	6,280.97	6,280.97	6,280.97	143,217.08
企业所得税	5,481.01	5,481.01	5,481.01	78,996.43
合计	18,771.23	18,771.23	18,771.23	327,636.60

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

七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 973,251.44 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第七年	33,524.29	5,116.68	28,407.61
第八年	38,313.48	5,643.93	32,669.55
第九年	44,395.73	6,313.53	38,082.20
第十年	46,862.17	6,585.07	40,277.10
第十一年	48,266.80	6,739.71	41,527.09
第十二年	48,266.80	6,811.00	41,455.80
第十三年	49,707.56	8,253.84	41,453.72
第十四年	49,707.56	8,380.07	41,327.49
第十五年	51,202.46	8,972.60	42,229.86
第十六年	51,202.46	9,157.23	42,045.23
第十七年	52,737.09	9,876.70	42,860.39
第十八年	52,737.09	10,397.71	42,339.38
第十九年	54,311.44	14,442.43	39,869.01
第二十年	54,311.44	16,668.73	37,642.71
第二十一年	55,939.95	17,618.40	38,321.55
第二十二年	55,939.95	17,968.46	37,971.49
第二十三年	57,048.50	18,707.86	38,340.64
第二十四年	57,048.50	18,707.86	38,340.64
第二十五年	57,052.11	18,709.32	38,342.79
第二十六年	57,052.11	18,709.32	38,342.79
第二十七年	57,052.11	18,771.23	38,280.88
第二十八年	57,052.11	18,771.23	38,280.88
第二十九年	57,052.11	18,771.23	38,280.88
第三十年	57,052.11	18,771.23	38,280.88
第三十一年	57,052.11	18,771.23	38,280.88
合计	1,300,888.04	327,636.60	973,251.44

（四）现金流覆盖还本付息的测算

项目拟申请政府专项债券 300,000.00 万元，还本付息情况如下所示：

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		1,345.50	1,345.50	
第二年		1,752.57	1,752.57	
第三年		4,806.48	4,806.48	
第四年		4,806.48	4,806.48	
第五年		4,806.48	4,806.48	
第六年	7,256.00	12,568.98	19,824.98	
第七年	15,954.00	12,242.46	28,196.46	28,407.61
第八年	3,175.00	11,492.43	14,667.43	32,669.55
第九年	3,175.00	11,407.74	14,582.74	38,082.20
第十年	3,175.00	11,290.93	14,465.93	40,277.10
第十一年	11,800.00	11,174.14	22,974.14	41,527.09
第十二年	11,800.00	10,669.21	22,469.21	41,455.80
第十三年	18,150.00	10,164.29	28,314.29	41,453.72
第十四年	18,150.00	9,425.77	27,575.77	41,327.49
第十五年	57,150.00	8,687.25	65,837.25	42,229.86
第十六年	35,400.00	6,603.22	42,003.22	42,045.23
第十七年	35,400.00	5,088.45	40,488.45	42,860.39
第十八年	25,875.00	3,573.68	29,448.68	42,339.38
第十九年	25,875.00	2,409.30	28,284.30	39,869.01
第二十年	25,875.00	1,244.93	27,119.93	37,642.71
第二十一年		80.55	80.55	38,321.55
第二十二年		80.55	80.55	37,971.49
第二十三年		80.55	80.55	38,340.64
第二十四年		80.55	80.55	38,340.64
第二十五年		80.55	80.55	38,342.79
第二十六年		80.55	80.55	38,342.79
第二十七年		80.55	80.55	38,280.88
第二十八年		80.55	80.55	38,280.88
第二十九年		80.55	80.55	38,280.88
第三十年		80.55	80.55	38,280.88
第三十一年	1,790.00	80.55	1,870.55	38,280.88
合计	300,000.00	146,446.34	446,446.34	973,251.44

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
本息覆盖倍数	2.18			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 2.18，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



2014年06月06日



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: 3100000084101

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: 王永强
 Full name: 王
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码: 412924197404204254
 Identity card No.: 412924197404204254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000190010
 No. of Certificate: 410000190010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 / 03 / 24

年 月 日
 Year / Month / Day

证书编号:
No. of Certificate

410000130020

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2001 年 03 月 30 日

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

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.



姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

410000130020

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

和信咨字（2025）第 090543 号

和信咨字（2025）第 090543 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年七月二日

目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	7
（五）项目主体及运作模式	7
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
（一）基本假设条件及依据	9
（二）项目运营收入分析	10
（三）项目运营成本分析	12
（四）净收益分析	16
（五）现金流分析	20
（六）本息覆盖倍数	24
六、总体评价结果	24
七、使用限制.....	25

开封市祥符区都市食品产业园项目二期

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090543 号

我们接受委托，对开封市祥符区都市食品产业园项目二期（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市祥符区都市食品产业园项目二期收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对开封市祥符区都市食品产业园项目二期偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 7 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市祥符区都市食品产业园项目二期

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

项目建设地址位于镇中路以东、新睿街以西、东越路以北、规划路以南。

2.项目参与主体

本项目主管部门为开封市祥符区财政局。

本项目专项债券申请单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司		
法定代表人	窦国超	成立日期	2021 年 11 月 30 日
注册资本	伍亿圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410212MA9KHGQ03X		
注册地址	河南省开封市祥符区黄龙园区经一路与王白路北交汇处		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；水利相关咨询服务；水污染治理；工程管理服务；水资源管理；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；市政设施管理；土地整治服务；停车场服务；道路货物运输站经营；农业机械服务；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农产品智能物流装备销售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；物业管理；热力生产和供应（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）		
公司类型	有限责任公司（国有控股）		
股东及持股比例	经股权穿透，开封市祥符区财政局 100%控股		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目

申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目建设用地面积 26,666.00 m²（约合 40.00 亩），本项目总建筑面积为 49,350.00 m²，其中新建办公楼 8,250.00 m²、修建标准化厂房 14,400.00 m²，改造办公楼 2,700.00 m²，厂房 24,000.00 m²。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月。开工日期为 2025 年 7 月，预计完工日期为 2027 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 13,707.83 万元，其中：工程费用 11,403.74 万元，工程建设其他费用 1,175.90 万元，基本预备费 570.19 万元，建设期利息 558.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价
一	第一部分工程费用	8,639.49	2,764.25			11,403.74			
1	主体工程	7,363.20	1,840.80			9,204.00			
1.1	厂房	4,723.20	1,180.80			5,904.00	m²	14,400.00	4,100.00
1.2	综合楼	2,640.00	660.00			3,300.00	m²	8,250.00	4,000.00
2	改造工程	1,027.20	256.80			1,284.00			
2.1	改造厂房	768.00	192.00			960.00	m²	24,000.00	400.00
2.2	改造办公楼	259.20	64.80			324.00	m²	2,700.00	1,200.00
3	配套设施	249.09	666.65			915.74			
3.1	厂区绿化	53.34	-			53.34	m²	2,667.00	200.00
3.2	厂区道路	195.75	-			195.75	m²	6,525.00	300.00
3.3	室外管网	-	666.65			666.65	m²	26,666.00	250.00
二	第二部分工程费用				1,175.90	1,175.90			
1	土地费用				80.00	80.00	用地面积（亩）	4.00	200,000.00
2	建设项目前期工作咨询费				68.42	68.42	第一部分费用	11,403.74	
3	项目建设管理费				156.84	156.84			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价
4	工程勘察费				108.34	108.34			
5	工程设计费				319.30	319.30			
6	工程监理费				178.01	178.01			
7	招标代理服务费				26.25	26.25			
8	工程造价咨询服务费				160.79	160.79			
9	环境影响评价费				9.52	9.52			
10	工程保险费				22.81	22.81			
三	基本预备费				570.19	570.19			
四	建设期利息					558.00			
五	项目总投资（一+二+三+四）					13,707.83			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
资本金	财政预算资金	2,507.83	5,000.00	7,507.83	54.77%
	小计	2,507.83	5,000.00	7,507.83	54.77%
建设资金	专项债券资金	4,000.00	2,200.00	6,200.00	45.23%
	小计	4,000.00	2,200.00	6,200.00	45.23%
合计		6,507.83	7,200.00	13,707.83	100.00%
占比		47.48%	52.52%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司，主管部门为开封市祥符区财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司，项目建设及运营单位均为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司。

关于项目债券资金使用，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司根据运营情况及时向祥符区财政局上缴项目运营收益，由财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 6,200.00 万元。其中：2025 年计划使用 4,000.00 万元，2026 年计划使用 2,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	4,000.00	-	4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	2,200.00	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 3 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 5 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 6 年	6,200.00	-	200.00	6,000.00	4.50%	279.00	479.00
第 7 年	6,000.00	-	310.00	5,690.00	4.50%	270.00	580.00
第 8 年	5,690.00	-	310.00	5,380.00	4.50%	256.05	566.05
第 9 年	5,380.00	-	310.00	5,070.00	4.50%	242.10	552.10
第 10 年	5,070.00	-	310.00	4,760.00	4.50%	228.15	538.15
第 11 年	4,760.00	-	710.00	4,050.00	4.50%	214.20	924.20
第 12 年	4,050.00	-	930.00	3,120.00	4.50%	182.25	1,112.25
第 13 年	3,120.00	-	930.00	2,190.00	4.50%	140.40	1,070.40
第 14 年	2,190.00	-	930.00	1,260.00	4.50%	98.55	1,028.55
第 15 年	1,260.00	-	930.00	330.00	4.50%	56.70	986.70
第 16 年	330.00		330.00	-	4.50%	14.85	344.85
合计		6,200.00	6,200.00			3,278.25	9,478.25

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第

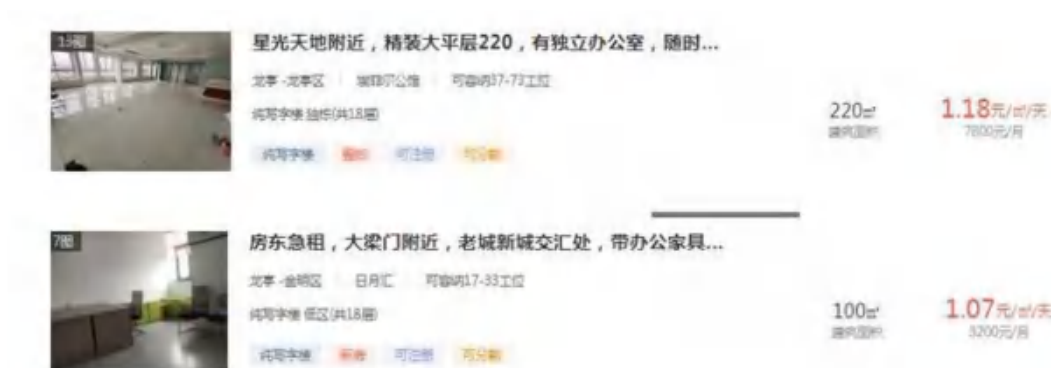
2 年），收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

本项目主要收入为办公楼租赁收入、厂房租赁收入、物业管理收入、机动车停车位租赁收入。

（1）办公楼租赁收入

本项目建设办公楼 10,950.00 平方米，经过查询，项目附近办公楼租赁单价如下：



综上所述，本项目办公楼出租价格每月按 32.00 元/平方米进行测算。考虑居民消费价格上涨因素，增长率按每 3 年增长 5.00%进行测算。根据本项目的产业特征，需要办公人员与厂房同步入住，参考同类其他厂房办公、仓库出租率在 70%~90%之间。因此，本项目运营期第 1 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00%进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

（2）厂房租赁收入

本项目建设企业厂房 38,400.00 平方米，经过查询，项目附近工业园区企业厂房租赁单价如下：



综上所述,本项目厂房出租价格每月按 25.00 元/平方米进行测算。考虑居民消费价格上涨因素,增长率按每 3 年增长 5.00%进行测算。根据本项目的产业特征,需要办公人员与厂房同步入住,参考同类其他厂房办公、仓库出租率在 70%~90%之间。因此,本项目运营期第 1 年出租率按 70.00%进行测算,运营期第 2 年出租率按 80.00%进行测算,运营期第 3 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

(3) 物业管理收入

本项目办公楼、厂房共 49,350.00 平方米。项目建设的配电、供排水、消防、绿化等配套设施,可向入驻企业提供配套设施服务,可产生物业管理服务收入。

中国物业管理协会发布的《2021 产业园区物业管理发展报告》,2020 年产业园区物业收费平均水平 2.66 (元/m²/月),同时经查询,工业园区收取物业费标准如下:

序号	名称	地址	价格
1	青天伟业智能仪表科技园	开封市祥符区王白路 1 号	1 元/m²/月
2	祥符区电子商务产业园	开封市祥符区黄龙园区科教大道 19 号	1.2 元/m²/月
3	祥符区中小企业孵化园	开封市祥符区王白路经一路	1 元/m²/月
4	开封农副产品物流园	开封市祥符区兴隆乡 327 省道北	1.2 元/m²/月
5	黄龙产业集聚区	开封市祥符区深圳大道与科技大道交叉口西北 150 米	1.5 元/m²/月

综上所述，本项目物业费价格每月按 1.00 元/平方米进行测算。本项目运营期第 1 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00%进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

（4）机动车停车位租赁收入

根据《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530 号）《河南省政府制定价格行为实施细则》（豫发改价调〔2018〕540 号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》（豫政办〔2019〕36 号），停车位停车收费为 2 小时（含 2 小时）内每车次收费 5 元。之后每超过 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计费；每车次每天（24 小时）最高收费 10 元；超过 24 小时按前述标准重新计费。

本项目共设计地上停车位 100 个，停车位内布置产业园区内，收费标准暂按 5.00 元/次考虑，每天周转率为 3 次/天，运营期第一年使用率为 50.00%，第二年 60.00%，第三年及以后为 70.00%。全年按照 330 天进行测算。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

园区投入运营后，入驻企业的水电由企业自行缴纳，本项目主要涉及公共区域道路照明等用电、用水。本项目用电量为 82.57 万度，参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电电费变压器容量在 315KVA 的电价为 0.80 元。本项目用水量为 25.36 万吨，水费为 3.00 元/吨。

（2）工资及福利费

本项目建成后，与项目经营相关的人员配备为 21 人，其中管理人员 2 人，技术服务人员 4 人，后勤人员 15 人。管理人员人均年工资额 4.60 万元，技术服务人员人均年工资额 3.80 万元，后勤人员人均年工资额 3.60 万元。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.50%，工资在项目运营后按照每年 2.50% 的增长率进行测算；福利费按工资的 14.00% 进行计算。

（3）修理费

运营期第一年的修理费按照固定资产折旧费的 10.00% 进行估算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.50%，修理费用在项目运营后按照每年 2.50% 的增长率进行测算。

（4）其他费用

本项目的其他管理费用为支付给人员的其他费用，按当年收入的 2.00% 进行估算。

（5）税费

根据财政部、税务总局公布的《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)及税法有关规定，建筑业增值税税率为 9%、不动产租赁服务增值税为 9%、物业管理收入增值税税率为 6%；另外计缴纳城建税、教育附加和地方教育附加（分别为增值税×5%、3%、2%），房产税 12%。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	增值税	907.15	-	-	-	-	-	-	109.72
	销项税	1,836.11	95.28	109.00	122.73	128.57	128.57	128.57	134.70
	建设期进项	928.96	95.28	109.00	122.73	128.57	128.57	128.57	24.98
	运营期进项	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
2	附加税	108.85	-	-	-	-	-	-	13.16
3	房产税	1,715.31	88.78	101.46	114.14	119.85	119.85	119.85	125.83
4	所得税	2,239.48	61.06	94.04	126.82	141.11	141.71	143.55	158.69
5	税费合计	4,970.79	149.84	195.50	240.96	260.96	261.56	263.40	407.40

(续)

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1	增值税	109.21	108.70	114.45	113.93	113.30	119.24	118.60
	销项税	134.70	134.70	141.15	141.15	141.15	147.92	147.92
	建设期进项	25.49	26.00	26.70	27.22	27.85	28.68	29.32
	运营期进项	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
2	附加税	13.11	13.04	13.73	13.67	13.60	14.31	14.23
3	房产税	125.83	125.83	132.13	132.13	132.13	138.75	138.75
4	所得税	160.44	162.16	185.71	194.37	202.76	229.36	237.70
5	税费合计	408.59	409.73	446.02	454.10	461.79	501.66	509.28

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	营业收入	22,466.37	1,166.94	1,335.06	1,503.18	1,573.94	1,573.94	1,573.94	1,648.14
1	办公楼租赁收入	5,686.80	294.34	336.38	378.43	397.35	397.35	397.35	417.22
	面积	-	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	价格	-	32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	厂房租赁收入	15,580.89	806.40	921.60	1,036.80	1,088.64	1,088.64	1,088.64	1,142.97
	面积	-	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00
	价格	-	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业管理收入	728.43	41.45	47.38	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30
	面积	-	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00
	价格	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	机动车停车位租赁收入	470.25	24.75	29.70	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	数量	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数	-	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	负荷率	-	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	成本支出	9,474.50	393.21	462.40	532.19	560.10	567.27	575.73	728.17
1	燃料及动力费	2,063.36	99.50	116.66	134.54	137.86	141.18	144.48	148.03
①	水费	1,111.33	53.26	62.49	72.12	73.95	75.78	77.60	79.66
	用水量	355.04	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36
	单价	49.70	3.00	3.08	3.16	3.24	3.32	3.40	3.49
②	电费	952.03	46.24	54.17	62.42	63.91	65.40	66.88	68.37
	用电量	1,155.98	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
	单价	13.08	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92
2	工资及福利费	1,476.41	89.38	91.61	93.90	96.25	98.66	101.12	103.65
①	管理人员	152.08	9.20	9.44	9.68	9.92	10.16	10.42	10.68
	数量	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年薪	-	4.60	4.72	4.84	4.96	5.08	5.21	5.34
②	技术服务人员	251.72	15.20	15.60	16.00	16.40	16.80	17.24	17.68
	数量	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	年薪	-	3.80	3.90	4.00	4.10	4.20	4.31	4.42
③	后勤人员	891.15	54.00	55.35	56.70	58.05	59.55	61.05	62.55
	数量	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年薪	-	3.60	3.69	3.78	3.87	3.97	4.07	4.17
④	福利费	181.29	10.98	11.25	11.53	11.81	12.11	12.42	12.73
3	修理费	514.64	31.15	31.93	32.73	33.55	34.39	35.25	36.13
4	其他费用	449.30	23.34	26.70	30.06	31.48	31.48	31.48	32.96
5	税费	4,970.79	149.84	195.50	240.96	260.96	261.56	263.40	407.40
三	净收益	12,991.87	773.73	872.66	970.99	1,013.84	1,006.67	998.21	919.97

(续)

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一	营业收入	1,648.14	1,648.14	1,726.19	1,726.19	1,726.19	1,808.19	1,808.19
1	办公楼租赁收入	417.22	417.22	438.04	438.04	438.04	459.91	459.91
	面积	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	价格	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04	38.89	38.89
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	厂房租赁收入	1,142.97	1,142.97	1,200.20	1,200.20	1,200.20	1,260.33	1,260.33
	面积	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00
	价格	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业管理收入	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30
	面积	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00
	价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	机动车停车位租赁收入	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65
	数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	成本支出	736.38	744.64	789.72	805.09	821.15	871.13	887.32
1	燃料及动力费	151.56	155.10	158.65	162.18	166.69	171.21	175.72
①	水费	81.71	83.76	85.82	87.87	90.15	92.44	94.72
	用水量	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36
	单价	3.58	3.67	3.76	3.85	3.95	4.05	4.15
②	电费	69.85	71.34	72.83	74.31	76.54	78.77	81.00
	用电量	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
	单价	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
2	工资及福利费	106.24	108.89	111.62	114.41	117.27	120.20	123.21
①	管理人员	10.94	11.22	11.50	11.78	12.08	12.38	12.68
	数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年薪	5.47	5.61	5.75	5.89	6.04	6.19	6.34
②	技术服务人员	18.12	18.56	19.04	19.52	20.00	20.52	21.04
	数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年薪	4.53	4.64	4.76	4.88	5.00	5.13	5.26
③	后勤人员	64.05	65.70	67.35	69.00	70.80	72.60	74.40
	数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年薪	4.27	4.38	4.49	4.60	4.72	4.84	4.96
④	福利费	13.04	13.37	13.70	14.04	14.40	14.77	15.14
3	修理费	37.03	37.96	38.91	39.88	40.88	41.90	42.95
4	其他费用	32.96	32.96	34.52	34.52	34.52	36.16	36.16
5	税费	408.59	409.73	446.02	454.10	461.79	501.66	509.28
三	净收益	911.76	903.50	936.47	921.10	905.04	937.06	920.87

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	22,466.37	-	-	1,166.94	1,335.06	1,503.18	1,573.94	1,573.94
2	经营活动现金流出	9,474.50	-	-	393.21	462.40	532.19	560.10	567.27
	经营活动产生的现金净额	12,991.87	-	-	773.73	872.66	970.99	1,013.84	1,006.67
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	13,707.83	6,507.83	7,200.00	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-13,707.83	-6,507.83	-7,200.00	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	7,507.83	2,507.83	5,000.00	-	-	-	-	-
2	债券资金	6,200.00	4,000.00	2,200.00	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	6,200.00	-	-	-	-	-	200.00	310.00
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	2,819.25	-	-	279.00	279.00	279.00	279.00	270.00
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
	筹资活动产生的现金净额	4,688.58	6,507.83	7,200.00	-279.00	-279.00	-279.00	-479.00	-580.00
四	净现金流量	3,972.62	-	-	494.73	593.66	691.99	534.84	426.67

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
五	累计现金流量	3,972.62	-	-	494.73	1,088.39	1,780.38	2,315.22	2,741.89

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	1,573.94	1,648.14	1,648.14	1,648.14	1,726.19	1,726.19	1,726.19	1,808.19	1,808.19
2	经营活动现金流出	575.73	728.17	736.38	744.64	789.72	805.09	821.15	871.13	887.32
	经营活动产生的现金净额	998.21	919.97	911.76	903.50	936.47	921.10	905.04	937.06	920.87
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	310.00	310.00	310.00	710.00	930.00	930.00	930.00	930.00	330.00
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	256.05	242.10	228.15	214.20	182.25	140.40	98.55	56.70	14.85
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	筹资活动产生的现金净额	-566.05	-552.10	-538.15	-924.20	-1,112.25	-1,070.40	-1,028.55	-986.70	-344.85
四	净现金流量	432.16	367.87	373.61	-20.70	-175.78	-149.30	-123.51	-49.64	576.02
五	累计现金流量	3,174.05	3,541.92	3,915.53	3,894.83	3,719.05	3,569.75	3,446.24	3,396.60	3,972.62

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	180.00	180.00	
第 2 年	-	279.00	279.00	
第 3 年	-	279.00	279.00	773.73
第 4 年	-	279.00	279.00	872.66
第 5 年	-	279.00	279.00	970.99
第 6 年	200.00	279.00	479.00	1,013.84
第 7 年	310.00	270.00	580.00	1,006.67
第 8 年	310.00	256.05	566.05	998.21
第 9 年	310.00	242.10	552.10	919.97
第 10 年	310.00	228.15	538.15	911.76
第 11 年	710.00	214.20	924.20	903.50
第 12 年	930.00	182.25	1,112.25	936.47
第 13 年	930.00	140.40	1,070.40	921.10
第 14 年	930.00	98.55	1,028.55	905.04
第 15 年	930.00	56.70	986.70	937.06
第 16 年	330.00	14.85	344.85	920.87
合计	6,200.00	3,278.25	9,478.25	12,991.87
本息覆盖倍数	1.37			

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

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对

地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为开封市祥符区都市食品产业园项目二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月二日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H

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、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

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（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）

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

本附件仅供收益与融资自求平衡专项
评价报告使用 复印无效



登记机关

2024年12月1日



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。

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
地址: 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



本附件仅供收益与融资需求平衡专项
评价报告使用 复印无效

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

110001609949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

日
月
年

本附件仅供收益与融资自我评价报告使用 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.



2021年6月30日



中国注册会计师

刘方微

姓名
Full name

女

性别
Sex

1985-11-23

出生日期
Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

工作单位
Working unit

41032919851123408x

身份证号码
Identity card No.



年 月 日

7

4

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



高雨杰 110102050522

证书编号: 110102050522
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: 2023 年 09 月 21 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

本附件仅供收益与融资需求平衡专项
评价报告使用 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.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred (out)

事务所
CPAs

中兴财光华会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所

事务所
CPAs

2024 年 1 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred (in)

事务所
CPAs

中兴财光华会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所

事务所
CPAs

2024 年 1 月 4 日



中国注册会计师协会

姓名
Full name

高雨杰

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1993-10-07

工作单位
Working unit

中兴财光华会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

410224199310070346



**洛宁县城區洛浦西路等電力入地改造項目
收益與融資自求平衡
專項評價報告**

和信咨字（2023）第 091501 號



和信會計師事務所（特殊普通合夥）河南分所

二〇二三年十月二十五日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	16
（五）项目主体及运作模式	17
四、应付债券本息情况	17
五、经营现金流分析	18
（一）基本假设条件及依据	18
（二）项目运营收入分析	19
（三）项目运营成本分析	27
（四）净收益分析	32
（五）现金流分析	32
（六）本息覆盖倍数	37
六、总体评价结果	37
七、使用限制	38

洛宁县城洛浦西路等电力入地改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091501 号

我们接受委托，对洛宁县城洛浦西路等电力入地改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛宁县城洛浦西路等电力入地改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳鑫城实业有限责任公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳鑫城实业有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 10 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛阳鑫城实业有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指洛宁县城区洛浦西路等电力入地改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于洛宁县城區。

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛宁县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为洛阳鑫城实业有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳鑫城实业有限公司		
法定代表人	卫玉龙	成立日期	2019-5-22
注册资本	4,000.00 万元人民币	营业期限	2019-05-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91410328MA46THMQ7R		
注册地址	洛阳市洛宁县兴宁中路（财政局院内）		
经营范围	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；公共事业管理服务；会议及展览服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；污水处理及其再生利用；家用电器销售；管道运输设备销售（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）。		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	洛宁县财政局 96.36%； 中国农发重点建设基金有限公司 3.64%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕

的融资平台公司，系依法设立并有效存续的非国资全资持股企业，非国资部分为农业开发基金，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本次拟实施电力入地路段涉及洛浦西路（民族路-京宁路）、长虹路（凤翼路-富宁大道）、广宁路（规划路-西关一路）、凤翼路（民族路-兴宁东路）、永宁大道（同心路-长虹路）等 5 个路段，主要建设内容有电力入地、电缆敷设、检查井、箱变及相关配套设施。其中，新建电力排管 4,747.00m、电力拉管 476.00m、电缆敷设 151,695.44m。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 10 个月，预计开工日期 2025 年 12 月，预计完工时间 2026 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 12,356.34 万元，其中工程建设费用 10,431.68 万元，工程建设其他费用 993.41 万元，工程预备费 571.25 万元，建设期利息 360.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额			经济技术指标			
		建安工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	占总投资比例 (%)
一	工程费用	10,431.68		10,431.68				84.42
1	洛浦西路（民族路-江宁路）	2,670.06		2,670.06				21.61
2	长虹路（凤翼路-富宁大道）	913.44		913.44				7.39
3	广宁路（规划路-西关一路）	581.94		581.94				4.71
4	凤翼路（民族路-兴宁东路）	3,859.59		3,859.59				31.24
5	永宁大道（同心路-长虹路）	2,406.65		2,406.65				19.48
二	工程建设其他费用		993.41	993.41				8.04
1	建设单位管理费		144.32	144.32				1.17
2	工程监理费		226.15	226.15				1.83
3	建设项目的咨询费		60.85	60.85				0.49
4	工程勘察费		83.45	83.45				0.68
5	工程设计费		316.11	316.11				2.56
6	环境影响咨询及验收费		3.98	3.98				0.03
7	场地准备以及临时设施费		52.16	52.16				0.42
8	工程保险费		31.30	31.30				0.25

序号	工程和费用名称	估算金额			经济技术指标			
		建安工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	占总投资比例 (%)
9	招标代理服务费		30.77	30.77				0.25
10	工程造价咨询服务费		31.30	31.30				0.25
11	施工图设计审查费		13.04	13.04				0.11
三	工程预备费 (5%)		571.25	571.25				4.62
四	建设期利息		360.00	360.00				2.91
五	建设期总投资	10,431.68	1,925.66	12,356.35				

工程费用估算分析表

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
	工程费用					10,431.68
一	洛浦西路 (民族路-京宁路)					2,670.06
(一)	电力埋管					1,280.18
1	电力排管	3*4MPP160/12管+1*7孔梅花管 (7孔梅花管外采用PEΦ110护套管)	m	2,347.00	2,450.00	575.02
2	电力排管	1*4MPP160管, MPP150/12	m	275.00	1,100.00	30.25
3	电力拉管	3*4MPP160/12管+1*7孔梅花管 (7孔梅花管外采用PEΦ110护套管), 拉管施工	m	409.00	2,350.00	96.12
4	电力拉管	2*3MPP160/12管, 拉管施工	m	67.00	1,300.00	8.71
5	直通井	直通井, 07SD101-8-31, Φ800井口, 含井周回填、加固、	座	29	21,000.00	60.90

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
		土方、接地装置				
6	三通井	三通井, 07SD101-8-45, Φ800井口, 含井周回填、加固、 土方、接地装置	座	3	19,000.00	5.70
7	四通井	四通井, 07SD101-8-62, Φ800井口, 含井周回填、加固、 土方、接地装置	座	4	22,000.00	8.80
8	手孔井	手孔井, 07SD101-8-120, 含井周回填、土方、接地装置	座	5	4,500.00	2.25
9	箱式变压器	630KVA箱式变压器, 含基础、接地、调试等	座	4	270,000.00	108.00
10	箱式变压器	800KVA箱式变压器, 含基础、接地、调试等	座	6	320,000.00	192.00
11	箱式变压器	1000KVA箱式变压器, 含基础、接地、调试等	座	1	390,000.00	39.00
12	箱式变压器	1250KVA箱式变压器, 含基础、接地、调试等	座	2	440,000.00	88.00
13	接地装置	接地装置, 14D504	组	65	2,000.00	13.00
14	接地母线	接地母线, -50*5热镀锌扁钢	m	5,244.00	100.00	52.44
(二)	电缆敷设					1,206.51
1	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm ²	m	1,000.00	2,000.00	200.00
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*400	m	6,823.50	505.00	344.59
3	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*240	m	495.91	375.00	18.60
4	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*150	m	279.77	275.00	7.69
5	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*120	m	3,072.42	250.00	76.81
6	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*95	m	371.68	220.00	8.18
7	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*70	m	90.90	190.00	1.73

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
8	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*400	m	6,003.44	355.00	213.12
9	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*300	m	121.20	305.00	3.70
10	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*240	m	1,717.00	265.00	45.50
11	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*120	m	1,576.61	145.00	22.86
12	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*95	m	1,982.63	115.00	22.80
13	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*70	m	181.80	90.00	1.64
14	高压环网柜	二进四出	台	5	180,000.00	90.00
15	高压分支箱	一进四出	台	8	120,000.00	96.00
16	低压分接箱	一进六出	台	41	13,000.00	53.30
(三)	顶管					183.37
1	低压电缆拉管	MPP管管径180mm	m	4,000.00	320.00	128.00
2	电缆保护管	钢管150mm	m	1,582.00	350.00	55.37
二	长虹路（凤翼路-富宁大道）					913.44
(一)	电力埋管					365.78
1	电力排管	12MPP160/12管	m	111.00	2,350.00	26.09
2	电力排管	4MPP160/12管	m	30.00	1,100.00	3.30
3	电力排管	6MPP160/12管	m	1,105.00	1,550.00	171.28
4	电力排管	8MPP160/12管	m	205.00	2,000.00	41.00
5	直通井	直通井，07SD101-8-31，Φ800井口，含井周回填、加固、土方、接地装置	座	29	21,000.00	60.90

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
6	四通井	四通井, 07SD101-8-62, Φ800井口, 含井周回填、加固、土方、接地装置	座	5	22,000.00	11.00
7	箱式变压器	100KVA箱式变压器, 含基础、接地、调试等	座	1	160,000.00	16.00
8	接地装置	接地装置, 14D504	组	36	2,000.00	7.20
9	接地母线	接地母线, -50*5热镀锌扁钢	m	2,902.00	100.00	29.02
(二)	电缆敷设					547.66
1	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm ²	m	70.70	430.00	3.04
2	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm ²	m	1,075.65	250.00	26.89
3	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm ²	m	1,686.70	355.00	59.88
4	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm ²	m	5,474.20	265.00	145.07
5	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm ²	m	303.00	145.00	4.39
6	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤240mm ²	个	73	1,520.00	11.10
7	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤120mm ²	个	8	1,250.00	1.00
8	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤400mm ²	个	22	1,520.00	3.34
9	户外热缩式电缆终端头10kv	≤400mm ²	个	4	1,200.00	0.48
10	户外热缩式电缆终端头10kv	≤120mm ²	个	14	980.00	1.37
11	低压分接箱	落地式, 一进六出 (进线630A)	台	4	14,500.00	5.80
12	低压分接箱	落地式, 一进六出 (进线400A)	台	1	13,000.00	1.30
13	高压分接箱	一进四出 (进线400A)	台	2	120,000.00	24.00
14	环网柜	二进四出	台	2	180,000.00	36.00

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
15	箱变	SCB10-800kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	7	320,000.00	224.00
三	广宁路（规划路-西关一路）					581.94
(一)	电力埋管					238.53
1	电力排管	12MPP160/12管+PVC七孔梅花管	m	643.00	2,450.00	157.54
2	电力排管	8MPP160/12管+PVC七孔梅花管	m	31.00	2,100.00	6.51
3	直通井	直通井，07SD101-8-31，Φ800井口，含井周回填、加固、土方、接地装置	座	16	21,000.00	33.60
4	三通井	三通井，07SD101-8-45，Φ800井口，含井周回填、加固、土方、接地装置	座	2	19,000.00	3.80
5	四通井	四通井，07SD101-8-62，Φ800井口，含井周回填、加固、土方、接地装置	座	2	22,000.00	4.40
6	箱式变压器	100KVA箱式变压器，含基础、接地、调试等	座	1	160,000.00	16.00
7	接地装置	接地装置，14D504	组	16	2,000.00	3.20
8	接地母线	接地母线，-50*5热镀锌扁钢	m	1,348.00	100.00	13.48
(二)	电缆敷设					343.42
1	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm²	m	50.00	430.00	2.15
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm²	m	3,808.00	250.00	95.20
3	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm²	m	1,607.50	355.00	57.07
4	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm²	m	964.50	265.00	25.56
5	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm²	m	1,286.00	145.00	18.65
6	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤240mm²	个	52	1,520.00	7.90

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
7	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤120mm²	个	8	1,250.00	1.00
8	户内冷缩式电缆终端头10kv	≤400mm²	个	18	1,520.00	2.74
9	户外热缩式电缆终端头10kv	≤400mm²	个	4	1,200.00	0.48
10	户外热缩式电缆终端头10kv	≤120mm²	个	12	980.00	1.18
11	低压分接箱	落地式，一进六出（进线630A）	台	2	14,500.00	2.90
12	低压分接箱	落地式，一进六出（进线400A）	台	2	13,000.00	2.60
13	高压分接箱	一进四出（进线400A）	台	1	120,000.00	12.00
14	环网柜	二进四出	台	1	180,000.00	18.00
15	箱变	SCB10-800kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	3	320,000.00	96.00
四	凤翼路（民族路-兴宁东路）					3,859.59
1	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm²	m	2,030.10	2,000.00	406.02
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*400	m	12,801.75	505.00	646.49
3	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*300	m	4,545.00	430.00	195.44
4	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*150	m	924.15	275.00	25.41
5	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*120	m	5,413.60	250.00	135.34
6	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*70	m	424.20	190.00	8.06
7	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*50	m	464.60	165.00	7.67
8	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*400	m	6,782.15	355.00	240.77
9	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*240	m	8,675.90	265.00	229.91

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
10	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*120	m	1,252.40	145.00	18.16
11	箱式变压器	SCB10-800kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	12	320,000.00	384.00
12	箱式变压器	SCB10-630kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	9	270,000.00	243.00
13	箱式变压器	SCB10-200kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	2	180,000.00	36.00
14	箱式变压器	SCB10-1250kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	2	440,000.00	88.00
15	箱式变压器	SCB10-1000kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	3	390,000.00	117.00
16	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm ²	m	1,169.58	2,000.00	233.92
17	高压环网柜	二进四出	台	12	180,000.00	216.00
18	高压分支箱	一进四出	台	11	120,000.00	132.00
19	低压分接箱	一进六出	台	115	13,000.00	149.50
20	低压电缆拉管	MPP管管径180mm	m	8,800.00	320.00	281.60
21	电缆保护管	钢管150mm	m	1,866.00	350.00	65.31
五	永宁大道（同心路-长虹路）					2,406.65
1	集束导线	4×120	m	16,288.00	60.00	97.73
2	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*240mm ²	m	2,540.15	375.00	95.26
3	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*70mm ²	m	4,676.30	190.00	88.85
4	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm ²	m	5,262.10	430.00	226.27
5	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*150mm ²	m	202.00	275.00	5.56
6	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm ²	m	3,918.80	250.00	97.97

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
7	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm ²	m	5,433.80	355.00	192.90
8	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*300mm ²	m	252.50	305.00	7.70
9	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm ²	m	8,191.10	265.00	217.06
10	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm ²	m	3,282.50	145.00	47.60
11	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*400mm ²	m	873.65	505.00	44.12
12	热缩式电缆中间接头	400.00mm ²	个	26	1,850.00	4.81
13	热缩式电缆中间接头	截面≤70.00mm ²	个	15	1,380.00	2.07
14	热缩式电缆中间接头	截面≤120.00mm ²	个	23	1,380.00	3.17
15	热缩式电缆中间接头	截面≤240.00mm ²	个	34	1,850.00	6.29
16	户内冷缩式电缆终端头	截面≤400.00mm ²	个	89	1,480.00	13.17
17	户内冷缩式电缆终端头	截面≤240.00mm ²	个	156	1,480.00	23.09
18	户内冷缩式电缆终端头	截面≤120.00mm ²	个	146	1,200.00	17.52
19	户内冷缩式电缆终端头10kv	截面≤400.00mm ²	个	82	1,520.00	12.46
20	户内冷缩式电缆终端头10kv	截面≤240.00mm ²	个	39	1,520.00	5.93
21	户内冷缩式电缆终端头10kv	截面≤120.00mm ²	个	37	1,250.00	4.63
22	户内冷缩式电缆终端头10kv	截面≤70.00mm ²	个	55	1,250.00	6.88
23	户内冷缩式电缆终端头10kv	截面≤240.00mm ²	个	2	1,520.00	0.30
24	户外热缩式电缆终端头10kv	截面≤120.00mm ²	个	4	980.00	0.39
25	户外热缩式电缆终端头10kv	截面≤240.00mm ²	个	6	1,200.00	0.72

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
26	户外热缩式电缆终端头10kv	截面≤70.00mm ²	个	9	980.00	0.88
27	户外热缩式电缆终端头10kv	截面≤400.00mm ²	个	19	1,200.00	2.28
28	低压分接箱	一进四出（进线630A）	台	5	13,500.00	6.75
29	低压分接箱	一进四出（进线800A）	台	1	15,500.00	1.55
30	低压分接箱	壁挂式，一进六出（进线400A）	台	2	8,200.00	1.64
31	低压分接箱	壁挂式，一进六出（进线630A）	台	4	9,500.00	3.80
32	低压分接箱	壁挂式，一进六出（进线800A）	台	7	10,500.00	7.35
33	低压分接箱	壁挂式，一进四出（进线500A）	台	3	7,000.00	2.10
34	低压分接箱	壁挂式，一进四出（进线400A）	台	9	5,800.00	5.22
35	低压分接箱	壁挂式，一进六出（进线400A）	台	2	8,200.00	1.64
36	低压分接箱	壁挂式，一进六出（进线630A）	台	20	9,500.00	19.00
37	高压电缆分支箱（落地）	一进六出	台	18	150,000.00	270.00
38	隔离开关	1250A，20KA,手动双柱立开式，不接地	组	72	2,500.00	18.00
39	环网柜	二进四出	台	6	180,000.00	108.00
40	箱变	SCB10-1250kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	1	440,000.00	44.00
41	箱变	SCB10-50kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	1	120,000.00	12.00
42	箱变	SCB10-400kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	1	220,000.00	22.00
43	箱变	SCB10-630kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	14	270,000.00	378.00
44	箱变	SCB10-100kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	2	160,000.00	32.00

序号	单位工程	项目特征	单位	工程量	单位造价 (元)	估算价值 (万元)
45	箱变	SCB10-800kva10kv/0.4kvD.Yn11	台	7	320,000.00	224.00
46	柱上断路器	630A, 20KA, 真空, 无隔离闸刀, 户外	组	16	15,000.00	24.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致，建设期利息不足部分由财政配套资金支付。

2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	合计	占比
资本金	财政预算资金	4,356.34	4,356.34	35.26%
	小计	4,356.34	4,356.34	35.26%
建设资金	专项债券资金	8,000.00	8,000.00	64.74%
	小计	8,000.00	8,000.00	64.74%
合计		12,356.34	12,356.34	100.00%
占比		100.00%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.26%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳鑫城实业有限公司，主管部门为洛宁县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳鑫城实业有限公司，项目建设及运营单位均为洛宁县智城数字科技有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳鑫城实业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳鑫城实业有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳鑫城实业有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 8,000.00 万元；本次申请使用 1,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 4 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 5 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 6 年	8,000.00		400.00	7,600.00	4.50%	360.00	760.00
第 7 年	7,600.00		400.00	7,200.00	4.50%	342.00	742.00
第 8 年	7,200.00		400.00	6,800.00	4.50%	324.00	724.00
第 9 年	6,800.00		400.00	6,400.00	4.50%	306.00	706.00
第 10 年	6,400.00		400.00	6,000.00	4.50%	288.00	688.00
第 11 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 12 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 13 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00
第 14 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 15 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		8,000.00	8,000.00			4,230.00	12,230.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格上涨幅度分别为 0.90%、2.00%、0.20%，三年平均涨幅为 1.03%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 1.10% 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 15 年，建设期 10 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），项目收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	电缆敷设	电缆出租收入	18,086.42	96.52%
2	电力埋管	管线出租收入	652.60	3.48%
合计			18,739.02	100.00%

A.洛宁县电缆现状

近日，大河报记者来到嘉仓街铁道家园小区探访，在入口处就看到各种线缆在空中纵横交错，缠绕在一起，织成蛛网，有的线缆直接缠绕在人行道上的电线杆上，一头从上方悬垂下来，还有的线缆直接缠绕在旁边的树枝上。

“这种情况持续差不多有半年了，这么多的线缆缠绕在一起，也不知道都是什么线，有没有通电，存在安全隐患。”该小区一名居民说，一些线缆接头裸露在外，过往行人都纷纷绕行。



电缆杂乱有诸多危害：

首先，电缆杂乱会增加电线的损坏风险，导致电线短路、漏电等安全隐患。

其次，电缆杂乱会影响电气设备的散热效果，容易导致设备过热、

损坏甚至发生火灾。

此外，电缆杂乱还会阻碍日常工作和维护，增加设备故障的排查难度，给维修带来困难。同时，电缆杂乱还会影响信号传输，导致通信质量下降，影响数据传输和设备的正常运行。

保持电缆整洁有序，对于安全和设备性能的维护都非常重要，本项目的建设能够增强城市供电的可靠性。

B.洛阳市电力需求预测

根据洛阳市《建设中原经济区副中心城市战略纲要》（2015~2020年），洛阳城市定位为中原经济区重要增长极、中原经济区文化示范区，中原经济区最佳宜居地、中原经济区开放创新城。

根据《河南电网“十三五”滚动规划》及近期洛阳经济发展情况，预计2020年洛阳供电区最大负荷为7100MW，2025年最大负荷为8240MW，“十三五”期间增长3.70%，“十四五”期间增长率3.00%。洛阳供电区电力需求预测见下表：

洛阳供电区电力需求预测(单位:MW)

年份	2017	2018	2019	2020	2025	十三五	十四五
洛阳	6,218.00	6,606.00	6,910.00	7,210.00	8,240.00	3.70%	3.00%
市区 (不含吉利区)	1,976.00	2,121.00	2,250.00	2,380.00	2,900.00	5.10%	4.00%
吉利区	187.00	210.00	230.00	330.00	400.00	12.90%	3.90%
偃师市	407.00	454.00	500.00	580.00	680.00	8.40%	2.30%
孟津县	266.00	326.00	360.00	390.00	450.00	10.80%	2.90%
新安县	246.00	243.00	265.00	290.00	385.00	2.90%	5.80%
伊川县	335.00	358.00	380.00	405.00	480.00	5.60%	3.50%
嵩县	172.00	163.00	180.00	200.00	295.00	6.20%	6.10%
汝阳县	224.00	231.00	250.00	270.00	370.00	6.60%	5.30%
栾川县	198.00	213.00	230.00	250.00	325.00	3.80%	3.70%

年份	2017	2018	2019	2020	2025	十三五	十四五
洛宁县	143.00	137.00	150.00	165.00	250.00	6.80%	7.80%
宜阳县	225.00	287.00	315.00	340.00	400.00	5.30%	2.20%
新电集团	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		
伊电集团	1,050.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00		
同时率	0.97	0.97	0.96	0.94	0.91		

近年来，随着洛宁县的快速发展，尤其是人民群众生活水平的提高，人均用电量大幅上升，用电需求呈逐年快速上升的态势，电力供应日益紧缺，项目周边有大量住宅区及企事业单位，本工程的建设对洛阳市的经济发展、完善地区电网结构方面，发挥十分突出而显著的作用，对区域的经济快速发展起着重要的推动作用。

除此之外，本工程位于洛宁县，随着县城规模的不断扩大、人口密集程度日趋增加，县城分布了大量的住宅小区及企事业单位，用电量较大，电网是发电送出通道和提供社会用电的基本载体，电力稳定供应是经济社会发展的基础，本工程的建设为整个区域的电网完善提供条件，确保电力线路通道的顺畅、安全，维护正常用电秩序，确保人民群众生命财产安全。

基于对洛宁县电缆杂乱现状以及洛宁县电力需求预测分析，提出了本项目的建设。

1. 电缆租赁收入

(1) 电缆长度

本项目拟出租电缆总长度 15.17 千米，包括电力电缆、高压电缆、低压电缆等，本项目所涉及的 5 个路段中，电缆长度具体如下：

序号	项目	建设内容	单位	电缆长度
	工程费用			
一	洛浦西路（民族路-京			

序号	项目	建设内容	单位	电缆长度
	宁路)			
1	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm ²	m	1,000.00
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*400	m	6,823.50
3	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*240	m	495.91
4	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*150	m	279.77
5	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*120	m	3,072.42
6	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*95	m	371.68
7	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*70	m	90.90
8	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*400	m	6,003.44
9	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*300	m	121.20
10	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*240	m	1,717.00
11	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*120	m	1,576.61
12	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*95	m	1,982.63
13	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*70	m	181.80
	顶管			
1	低压电缆拉管	MPP管管径180.00mm	m	4,000.00
2	电缆保护管	钢管150.00mm	m	1,582.00
合计			m	29,298.86
二	长虹路（凤翼路-富宁大道）			
1	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm ²	m	70.70
2	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm ²	m	1,075.65
3	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm ²	m	1,686.70
4	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm ²	m	5,474.20
5	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm ²	m	303.00
合计			m	8,610.25
三	广宁路（规划路-西关一路）			
1	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm ²	m	50.00
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm ²	m	3,808.00
3	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm ²	m	1,607.50
4	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm ²	m	964.50
5	低压电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm ²	m	1,286.00
合计			m	7,716.00

序号	项目	建设内容	单位	电缆长度
四	凤翼路（民族路-兴宁东路）			
1	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm ²	m	2,030.10
2	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*400	m	12,801.75
3	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*300	m	4,545.00
4	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*150	m	924.15
5	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*120	m	5,413.60
6	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*70	m	424.20
7	高压电缆	ZR-YJLV22-8.7/15KV-3*50	m	464.60
8	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*400	m	6,782.15
9	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*240	m	8,675.90
10	低压电缆	ZR-YJLV22-0.6/1KV-4*120	m	1,252.40
16	电力电缆	ZR-YJV22-8.7/15kV-3×400mm ²	m	1,169.58
20	低压电缆拉管	MPP管管径180.00mm	m	8,800.00
21	电缆保护管	钢管150.00mm	m	1,866.00
合计			m	55,149.43
五	永宁大道（同心路-长虹路）			
1	集束导线	4×120	m	16,288.00
2	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*240mm ²	m	2,540.15
3	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*70mm ²	m	4,676.30
4	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*300mm ²	m	5,262.10
5	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*150mm ²	m	202.00
6	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*120mm ²	m	3,918.80
7	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*400mm ²	m	5,433.80
8	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*300mm ²	m	252.50
9	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*240mm ²	m	8,191.10
10	电力电缆	ZR-YJLV22-1kv-4*120mm ²	m	3,282.50
11	电力电缆	ZR-YJLV22-8.7/10kv-3*400mm ²	m	873.65
合计			m	50,920.90
共计			m	151,695.44

（2）收费标准

同类型运营案例：

序号	项目名称	项目编号	中标价格 (元)	网址
1	济南市历下区裸光纤线路租用项目二次招标	SDGP370102000202302000995	481,000.00	https://www.ggzy.gov.cn/information/html/b/370000/0202/202310/15/0037a41a4a89e992498d80f199c17ce8a98f.shtml
2	恒力石化 PTA 项目 10 千伏临时应急保安电源租赁项目	ZDYCHZ2022-02	11,720,000.00	https://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202206/t20220621_18116041.htm
3	隧道局 2024 年 6 月电缆、配电箱租赁	ZJYGJ-DGGS-2024080	616,680.00	https://ctbpsp.com/#/bulletinDetail?uid=ca369fca-1790-4e87-8488-d9948ee2a13a&inpvalue=%E7%94%B5%E7%BC%86%E7%A7%9F%E8%B5%81&dataSource=1&tenderAgency=

济南市历下区人民政府办公室（本级）济南市历下区裸光纤线路租用项目 二次招标中标公告

发布时间：2023-10-15 11:37

信息来源：山东省公共资源交易中心(山东省政府采购中心)

[原文链接地址](#)

济南市历下区人民政府办公室（本级）济南市历下区裸光纤线路租用项目 二次招标中标公告

一、项目编号：	SDGP370102000202302000995					
二、项目名称：	济南市历下区裸光纤线路租用项目 二次招标					
三、分标名称：	A包 济南市历下区青泥洼桥线路租用项目					
四、采购预算编号：	2023CGF002E0121					
五、中标情况						
中标结果						
序号	供应商名称	中标价（总价（元））	中标人地址	其他报价（元）		
1	中国联合网络通信集团有限公司济南市分公司	481000	济南市市中区经二路21395号			
六、主要标的信息						
企业名称	名称	品牌	产地	规格要求	数量/单位	单价（元）/优惠率
七、评标委员会成员（名单） 来源采购人（名单）：		刘树明、潘正华、杨峰、张磊、王康宝				
八、代理服务收费标准及金额：						
标准：						

恒力石化PTA项目10kV临时应急保安电源租赁项目结果公告

2022年06月21日 15:06 来源：中国政府采购网 【打印】 【显示公告概要】

- 一、项目编号：ZDYCHZ2022-02
- 二、项目名称：恒力石化PTA项目10kV临时应急保安电源租赁项目
- 三、采购结果
- 合同包1(恒力石化PTA项目10kV临时应急保安电源租赁项目):

供应商名称	供应商地址	中标（成交）金额
惠州市惠城电力实业有限公司	惠州市麦地麦兴路21-7号	11,720,000.00元

四、主要标的信息

分项报价表



采购编号：ZDYCHZ2022-02
项目名称：恒力石化PTA项目10kV临时应急保安电源租赁项目
包号：1
投标人名称：惠州市惠城电力实业有限公司

货币及单位：人民币/元

品目号	序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务期限	服务标准	单价	数量	总价
I-1	1	恒力石化PTA项目10kV临时应急保安电源租赁项目	1、根据恒力石化（惠州）有限公司250万吨PTA-1项目的用电需求，现需从110kV变电站至10kV变电站的电力线路，并负责在石化大道南侧市政电缆沟内，沿石化大道南侧市政电缆沟敷设，敷设长度约1.5公里，敷设方式为直埋敷设。本项目采用租赁形式，由中标人建设三回10kV电力线路，为恒力石化（惠州）有限公司年“250万吨PTA-1”项目的用电需求，提供临时应急保安电源租赁服务。服务期自项目结束后电缆的产权归中标人所有。2、在使用期间，中标人需对三回10kV电缆进行日常巡检，并配备专业的运维人员负责日常巡检，巡检周期为每周一次，最长不超过2个月。3、服务地点：采购人指定地点。	1、服务期限：自合同签订之日起30日内完成所有电力线路的敷设、安装、调试及验收工作。2、服务标准：符合国家及行业标准，并符合恒力石化（惠州）有限公司的要求。3、验收标准：按照国家及行业标准，并符合恒力石化（惠州）有限公司的要求。4、验收文件：中标人需提供验收报告、验收单、验收照片等文件。5、验收时间：自项目结束后30日内完成验收。6、验收地点：采购人指定地点。7、验收人员：采购人指定人员。8、验收费用：中标人承担。9、验收合格：中标人需提供验收合格证明。10、验收不合格：中标人需在3个工作日内完成整改，直至验收合格为止。11、验收合格后的服务：中标人需提供后续的日常巡检、维护、抢修等服务。12、服务费用：中标人需提供详细的服务费用清单，包括材料费、人工费、管理费、利润等。13、付款方式：中标人需提供详细的付款方式，包括预付款、进度款、尾款等。14、违约责任：中标人需承担违约责任，包括违约金、赔偿损失等。15、争议解决：中标人需承担争议解决费用，包括诉讼费、律师费等。16、其他事项：中标人需遵守相关法律法规，并承担相应的法律责任。	施工期：自合同签订之日起30日内完成所有电力线路的敷设、安装、调试及验收工作。验收期：验收文件和响应函经并正式交付使用后的合格情况有要求时，由采购人指定人员验收，验收合格后方可投入使用。验收不合格，中标人需在3个工作日内完成整改，直至验收合格为止。验收合格后的服务：中标人需提供后续的日常巡检、维护、抢修等服务。服务期限：自项目结束后30日内完成验收。验收地点：采购人指定地点。验收人员：采购人指定人员。验收费用：中标人承担。验收合格：中标人需提供验收合格证明。验收不合格：中标人需在3个工作日内完成整改，直至验收合格为止。验收合格后的服务：中标人需提供后续的日常巡检、维护、抢修等服务。服务费用：中标人需提供详细的服务费用清单，包括材料费、人工费、管理费、利润等。付款方式：中标人需提供详细的付款方式，包括预付款、进度款、尾款等。违约责任：中标人需承担违约责任，包括违约金、赔偿损失等。争议解决：中标人需承担争议解决费用，包括诉讼费、律师费等。其他事项：中标人需遵守相关法律法规，并承担相应的法律责任。	11,720,000.00	1.00 (项)	11,720,000.00	





隧道局2024年6月电缆、配电箱租赁中标通知书

接收时间: 2024年7月13日 发布单位: 中国招标投标公共服务平台 来源渠道: 中国招标投标公共服务平台

招标公告编号: ZJYGJ-DGGS-2024080

中标通知书

广州鸿盛经贸有限公司:

你方于2024年6月18日所递交的中交隧道工程局有限公司(招标编号: ZJYGJ-DGGS-2024080, 物资名称: 电缆、配电箱租赁)投标文件已被我方接受, 被确定为中标人。

中标价: 616,680.00元(大写金额: 陆拾壹万陆仟陆佰捌拾元整)。

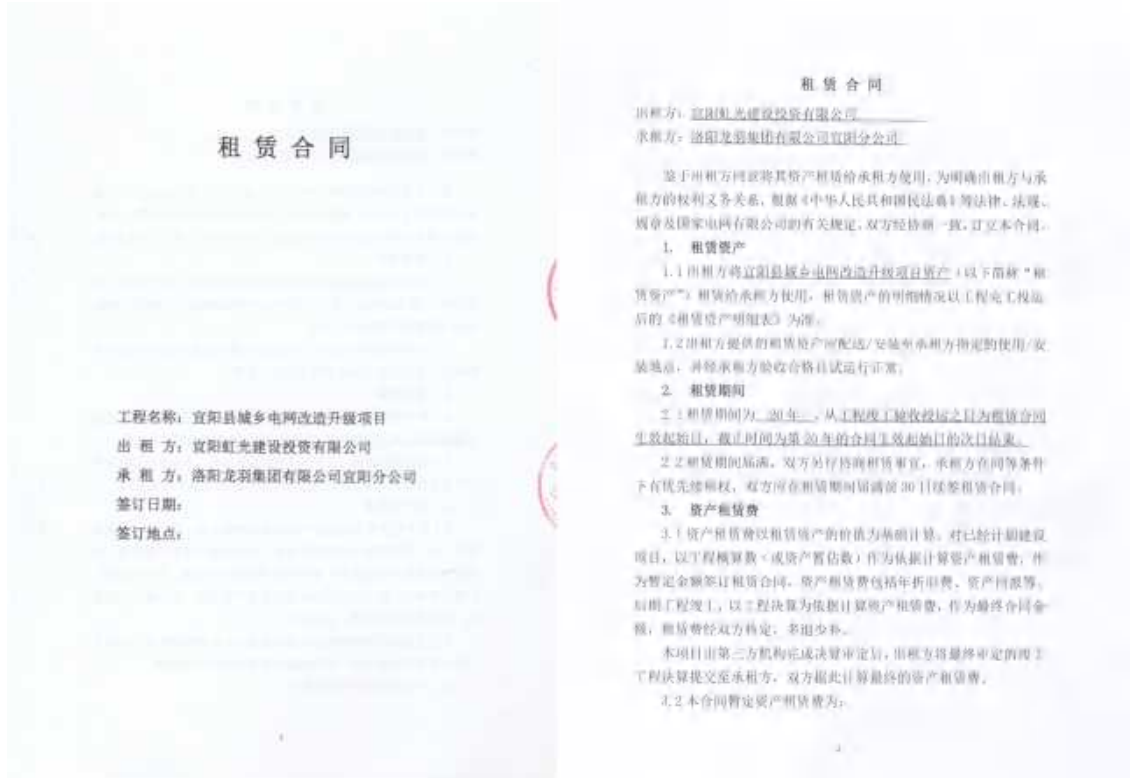
请你方在接到本通知书后的30日内到我公司所属珠海兴业快线项目与买方签订合同, 在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第7.6款规定向我方提交履约保证金。

特此通知。

(项目联系人: 谭寅, 联系电话: 18350023309)

招标人: 中交隧道工程局有限公司
生产运营中心
2024年7月14日

根据周边县区同类型案例: 洛阳市龙羽集团有限公司宜阳分公司与宜阳虹光建设投资有限公司签订的租赁合同:



110KV电力线路租赁费每年30元/米,35KV电力线路租赁费每年20元/米,10KV电力线路租赁费每年15元/米,10KV电力管线路租赁费每年5元/米。考虑到物价指数增长情况,以后每五年根据市场价格调整租赁单价。

以上单价均含税价,税率3%。若国家执行新增值税政策,合同租金税率与国家法律法规及税务机关规定的税率不一致时,对于尚未完成结算且未开票且增值税发票的部分,按照国家法律法规及税务机关规定的增值税税率调整含税价格,价格调整以下含税价格为基准。

5.3 双方约定,承租方按照下述方式支付资产租赁费:

从出租日起每整一年(以双方签订年限为止),作为一个租赁周期,租金每个租赁周期支付一次。出租方于每个租赁周期内的(即1月1日)前向承租方提交本期租金的合账增额租金使用发票,承租方收到该发票之后的15个工作日内将租金款项通过电汇方式足额汇入出租方账户。

5.4 在租赁期间,因国家有关法律、法规、政策调整等原因,导致资产租赁费变化时,出租方应书面通知之日起30日内(含本数)书面通知承租方具体调整情况,并提示新的资产租赁费标准。承租方在10个工作日内予以确认后,从法律、法规、政策调整之日起按照新标准结算资产租赁费,调整前的资产租赁费按照标准执行。

5.5 承租方应当按租第5.3款、第5.4款、第5.5款的约定,按时将资产租赁费足额汇入出租方以下账户:

户名: 贵阳红丰建设投资有限公司
开户行: 中国农业银行贵阳支行
账号: 62-11101010000188

4. 租赁资产所有权

4.1 租赁资产的所有权属于出租方,承租方不得对租赁资产进行销售、转让、抵押或采取其他任何妨碍租赁资产所有权的行为。

4.2 承租方应遵守出租方资产管理的有关规定履行资产管理义务,遵守出租方有关设备资产管理、资产管理清理资产管理制度的规定,并按出租方提供的固定资产卡片、定期核对、维护、修理。

注:有关条款上指国家电网有限公司相关规定办理。

5.1 租赁期间租赁资产在租赁、使用过程中发生非人为损坏和损耗,包括运行维护费、修理费、折旧费和其他损耗等均由出租方承担。

6. 租赁资产的毁损、灭失

6.1 租赁期间,因不可抗力及自然损耗,致使租赁资产部分或全部毁损、灭失的,出租方、承租方、灭失的风险由出租方承担。

6.2 租赁期间,因承租人的过错,致使租赁资产部分毁损或全部毁损、灭失的,出租方可选择要求承租方按照出租前清理后下列方式之一进行处理,相关费用由承租方承担:

(1) 承租租赁资产是设备设施等之全部正常使用状态;

(2) 将受损与租赁资产内可修复、更换的部件或配件,经鉴定正常使用;

(3) 当租赁资产灭失或损毁至无法修复的程度时,承租方可按照租赁资产的净值赔偿出租方。

7. 违约责任

承租方应严格按照本合同、本履行或不完全履行合同约定的,出租方有权要求承租方承担违约责任,赔偿损失(违约金)等违约责任。

7.1 承租方不按时按期缴纳资产租赁费的,应承担违约责任,按延迟1日支付相当于逾期缴纳资产租赁费数额5%的违约金。

7.2 承租方违反其他合同义务,经通知后在指定期限内的不改正的,出租方有权采取下列措施:

(1) 要求承租方及时支付资产租赁费和其他费用的全部; (2) 解除合同。

(3) 解除本合同,致使造成无法挽回的损失,并要求承租方赔偿出租方的损失。

7.3 承租方违反合同约定交付的违约金用于违约金造成的损失,并相应为部分违约金进行赔偿。

5.3 由固定资产购置、技术改造等出租方投资形成的资产所有权属于出租方,其计天下年度租赁资产的总额。

5.4 在租赁期间,出租方如将租赁资产所有权转让给第三方,不必征求承租方同意,但有责任将租赁资产所有权转移的日期以书面方式通知承租方。

6. 租赁资产的使用、维护和保养

5.1 承租方负责租赁资产的运行和管理,运行管理范围为本次建设项目建设实施的线路及设备。

5.2 承租方应按照出租方在技术规范以及施工规范和设备检修、维护规程与应急抢修处理,运行管理工作规范和标准,负责租赁资产的日常运行维护、检修、事故检修和技术改造工作,及时上报租赁资产的运行检修情况、大修技改总结、事故及抢修报告等,确保租赁资产的安全,完整和处于完好运行状态。以上工作发生的费用由出租方进行支付。

5.3 承租方每年,应当于(即1月1日)前向出租方提供上一年的租赁资产技术改造和零星固定资产购置项目计划,出租方对审定后的项目计划,应按项目实施时间支付有关费用,并监督项目实施和使用情况。

承租方负责按照出租方下达计划是进行实施技术改造工程,并保证工程质量和,项目资金专款专用。技术改造项目实施后,承租方应提出租用要求编制工程决算、资产清单等有关资料,并呈报出租方审批项目完成后,承租方应按出租方要求提供资产清单等相关资料。

5.4 当租赁资产出现重大事故时,承租方应及时通知出租方,出租方应配合承租方进行事故调查,同时承租方应及时通知出租方,出租方应配合承租方进行事故调查工作,事故处理费用由出租方承担。

5.5 当租赁资产发生紧急情况时,承租方应及时通知出租方,出租方应配合承租方进行事故调查,同时承租方应及时通知出租方,出租方应配合承租方进行事故调查工作,事故处理费用由出租方承担。

5.6 在租赁期间,承租方是租赁资产的安全和技术考核的责任。

8. 合同变更、解除

8.1 经双方协商达成一致时,可以变更或解除本合同。

8.2 合同履行期间,如果国家法律与合同约定发生较大变化时,则本合同履行时,受影响的一方可以提出变更或解除本合同。

9. 不可抗力

9.1 本合同中不可抗力是指不能预见、不能避免及不能克服的客观情况,包括但不限于自然灾害,战争,武装冲突,社会动乱,暴乱或按照本条的定义构成不可抗力的其他事件。

9.2 任何一方由于不可抗力而影响本合同义务履行时,可根据不可抗力的影响程度和范围延期或免除履行部分或全部合同义务,但是受不可抗力影响的一方应尽量减小不可抗力引起的延误或其他不利影响,并在不可抗力影响消除后,立即通知对方。任何一方不得因不可抗力而延期的延误而要求调整合同价格。

9.3 收到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后2周内(含本数),取得有关部门(关于发生不可抗力事件的证明文件,并以传真等书面形式提交对方确认。否则,无权以不可抗力为由要求解除或免除合同责任。

9.4 如果不可抗力事件的影响已达120天,任何一方有权终止本合同,如果双方预计不可抗力事件的影响将超过120天以上(含本数)时,双方应协商解除本合同。由于合同终止所引起的后续问题由双方友好协商解决。

10. 争议解决

10.1 因合同及合同有关事项发生的争议,双方应本着诚实信用原则,通过友好协商解决,经协商仍无法达成一致时,按以下第(二)种方式处理:

(1) 仲裁:提交()仲裁委员会,按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

(2) 诉讼：向 承租方 所在地人民法院提起诉讼。

10.2 在争议解决期间，合同中未涉及争议部分的条款仍需履行。

11. 通知

双方应以书面或传真形式将本合同履行相关事宜通知对方。

11.1 出租方通讯地址：宜阳县李筑大道政务大厦西附楼；
邮编：471600；电话：0379-68818059；传真： 。

11.2 承租方通讯地址：河南省洛阳市宜阳县香鹿山镇未来大道与创业路西界杨砦院内；
邮编：471600；电话：0379-68950207；传真： 。

12. 合同生效

本合同自双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖公章或合同专用章之日起生效。合同签订日期以及双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

13. 合同附件

本合同附件有：经双方审定的租赁资产明细表；
本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14. 份数

本合同一式 肆 份，出租方执 贰 份，承租方执 贰 份，具有同等效力。

15. 特别约定

本特别约定是合同各方经协商后对合同其他条款的修改或补充，如有不一致，以特别约定为准。

(以下无正文)

根据洛宁县鑫城实业有限公司与国网河南省电力公司洛宁县供电公司（以下简称县供电公司）签订的租赁协议：

甲方将位于城区范围内共 5 个路段洛宁县城区洛浦西路等电力入地改造项目（主要为电缆，总长度 15.17 千米）租赁给乙方。租赁期限为 20 年，自项目建成经双方验收认可并交付乙方开始。项目强电线缆按照 95.00 元/米/年，租金每半年结算一次，于每年 6 月 30 日和 12 月 31 日前由乙方转给甲方指定账户，正式协议待项目完工后，再具体协商签订。

洛宁县城区洛浦西路电线电缆的管理经营需特种人员进行管理维护，而洛宁县住房和城乡建设局现无关于强电线电缆的经营权利和能力，管理及维护人员无法保证，无法妥善处理强电线电缆的使用和收益。因此

为使项目建成后能够得到高效利用，产生良好的经济效益、社会效益，项目拟将资产租赁给县供电公司，由县供电公司对项目资产进行管理和运营，并通过支付租金方式向住建局提供收益。

本项目电缆收费金额按照每年每米 95.00 元支付，运营期内暂不考虑增长。

地下管网意向租赁协议

甲方（委托方）：洛阳鑫城实业有限公司

乙方（受托方）：国网河南省电力公司洛宁县供电公司

甲乙双方根据《民法典》、《电力法》等法律法规，本着平等互利的原则，为实现共创效益、共谋发展，经友好协商就甲方委托乙方运营管理本项目事宜达成以下协议：

一、管理范围

本项目建成运营后，乙方国网河南省电力公司洛宁县供电公司使用项目所建的电力管道和电缆，电力管道租用费按 100 元/年/m；电缆租用费按 95 元/年/m 收。

正式协议待项目完工后，再具体协商和签定。

项目地址：洛浦西路（民族路-京宁路）、长虹路（凤翼路-富宁大道）、广宁路（规划路-西关一路）3 条路段电力埋管和电缆敷设，凤翼路（民族路-兴宁东路）、永宁大道（同心路-长虹路）2 条路段电缆敷设。

二、租赁期限

项目租赁期 30 年。

三、本协议一式两份，经双方法定代表人或委托人签字后生效。



2023 年 9 月 5 日

本次提出的洛宁县城区洛浦西路等电力入地改造项目符合国家及省、市政策，项目实施后能有效改善民生，构建和谐社区，同时提高城市形象。基于谨慎性考虑，项目运营期第一年负荷率为 70.00%，之后每

年增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长。。

2.管线租赁收入

(1) 管道长度

本项目拟出租管道总长度 5223m，其中：新建电力排管 4,747.00m、电力拉管 476.00m。项目按照 0.52 万米计算。电力排管是用于电力系统中的管道系统，用于安装和保护电力电缆、线缆和导线，其主要功能包括电力线路的布线、隔离和保护。电力排管通常由金属或塑料材料制成，具有良好的耐压、耐热性能，以确保电力系统的安全运行。

电力拉管是指将电力线缆或电线从一处点拉到另一处点的管道系统。用于保护电力线缆或电线，防止其受到损坏或外界环境的干扰，电力拉管可以灵活布置，便于维护和更换。

本项目所涉及的管道长度具体如下：

序号	项目	建设内容	单位	道路长度	根数 (根)	管道计算 长度
一	洛浦西路（民族路-京宁路）					
1	电力排管	3*4MPP160/12管	m	2,347.00	12	28,164.00
2	电力排管	1*4MPP160管， MPP150/12	m	275.00	4	1,100.00
3	电力拉管	3*4MPP160/12管	m	409.00	12	4,908.00
4	电力拉管	2*3MPP160/12管	m	67.00	6	402.00
二	长虹路（凤翼路-富宁大道）					
1	电力排管	12MPP160/12管	m	111.00	12	1,332.00
2	电力排管	4MPP160/12管	m	30.00	4	120.00
3	电力排管	6MPP160/12管	m	1,105.00	6	6,630.00
4	电力排管	8MPP160/12管	m	205.00	8	1,640.00
三	广宁路（规划路-西关一路）					
1	电力排管	12MPP160/12管	m	643.00	12	7,716.00
2	电力排管	8MPP160/12管	m	31.00	8	248.00

序号	项目	建设内容	单位	道路长度	根数 (根)	管道计算 长度
合计						52,260.00

(2) 收费标准

参考温县人民政府关于规范地下综合管网有偿使用收费标准的通知：电力管网租赁使用费标准：按照单回路每米每年不高于 180 元收取，双回路每米每年不高于 340 元收取。

规范地下综合管网有偿使用收费标准

一、收费标准

(一) 热力管网租赁使用费标准：DN600及以下按照每米每年不高于280元收取。

(二) 通信管网租赁使用费标准：按照每米每年每孔不高于12元收取。

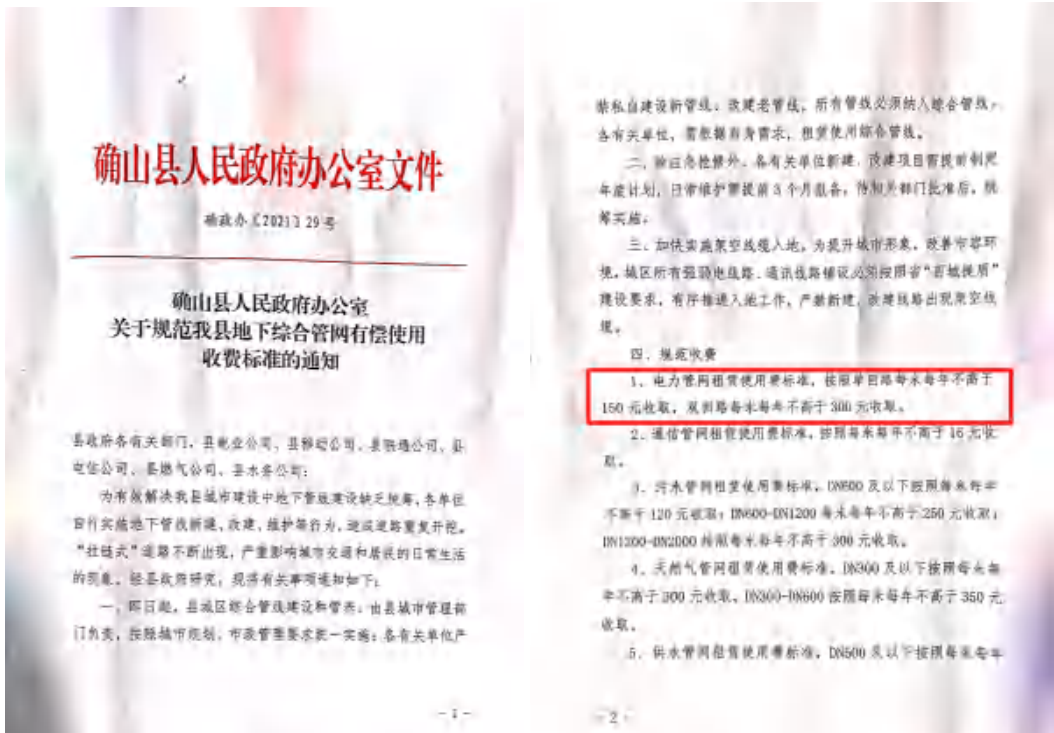
(三) 污水管网租赁使用费标准：DN600及以下按照每米每年不高于200元收取；DN600-DN1200每米每年不高于280元收取；DN1200-DN2000按照每米每年不高于320元收取。

(四) 天然气管网租赁使用费标准：DN300及以下按照每米每年不高于320元收取，DN300-DN600按照每米每年不高于370元收取。

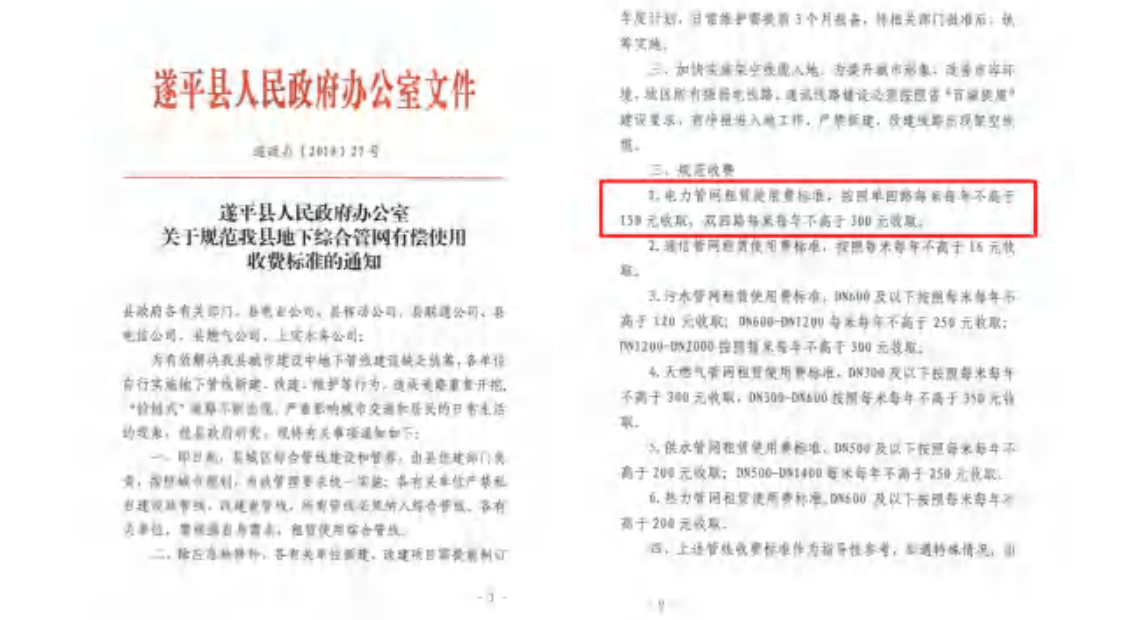
(五) 供水管网租赁使用费标准：DN500及以下按照每米每年不高于180元收取；DN500-DN1400每米每年不高于230元收取。

(六) 电力管网租赁使用费标准：按照单回路每米每年不高于180元收取，双回路每米每年不高于340元收取。

参考确山县人民政府办公室关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知：电力管网租赁使用费标准：按照单回路每米每年不高于 150 元收取，双回路每米每年不高于 300 元收取。



参考遂平县人民政府关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知：电力管网租赁使用费标准：按照单回路每米每年不高于150元收取，双回路每米每年不高于300元收取。



根据洛宁县鑫城实业有限公司与国网河南省电力公司洛宁县供电公司（以下简称县供电公司）签订的租赁协议：

项目建成运营后，国网河南省电力公司洛宁县供电公司使用项目所建的电力管道和电缆，电力管道租用费按 100.00 元/年/m；电缆租用费按 95.00 元/年/m 收取。

考虑本项目的实际情况，本项目管线出租收费金额按照每年每米 100.00 元收取，运营期内暂不考虑增长。

洛宁县根据国家相关文件要求，结合县城城市总体规划情况，统筹谋划电力入地项目，依托道路新建、改扩建项目，实施沿线电力杆线入地，与道路工程同步实施、同步建设，本项目建成后能够美化城市环境，还能减少停电事故的发生，对城市健康发展具有重要的意义。

基于谨慎性考虑，项目运营期第一年负荷率为 70.00%，之后每年增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要有外购燃料动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、税费等。基本数据的确定及计算方式如下：

1.外购燃料动力费

本项目用电主要为人员和道路照明所用，用水主要为工作人员消耗。本项目年用电 3.48 万度，年用水 0.09 万吨。根据 95598 停电查询网和洛阳市发展和改革委员会《关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》（洛发改〔2020〕5 号）文知，依据谨慎性预测，本项目电费收费标准为 0.67 元/度，水费收费标准为 4.40 元/吨。

基于谨慎性原则，考虑物价上涨因素，水费电费价格增长标准按照 1.10%的增长率每年递增。

序号	用水项目	用水定额	日最高用水量 (t)	需求系数	日平均用水量 (t)	使用天数 (d)	年平均用水量 (万 t)
----	------	------	------------	------	------------	----------	--------------

	名称	数值	单位	数值	单位					
1	职工用水	30	人	90	L/人.d	2.70	1.00	2.70	365	0.09
3	未预见用水量					0.13	1.00	0.13	365	0.00
4	水损失					0.07	1.00	0.07	365	0.00
5	合计					2.90		2.90		0.09

序号	名称	建筑面积		用电指标		需要系数	天数(天)	日平均用电(h)	年用电量(万 KWh)
		数量	单位	用电指标	单位				
1	照明用电		m ²	3	W/m ²	0.6	365	12	2.42
2	服务人员		m ²	30	W/m ²	0.75	365	12	0.99
3	线路损耗	线路损耗的系数取 2.00%估算							0.07
4	合计								3.48

2.工资及福利费

本项目劳动定员 30 人，其中：管理人员 4 人、技术人员 12 人、维护及后勤人员 14 人。工资标准按照 5.00 万元/人/年计算，则运营期第一年工资及福利费为 150.00 万元。考虑物价上涨因素，工资及福利费增长标准按照 1.10%的平均增长率逐年递增。

3.修理费用

本项目修理费按年折旧额的 3.00%计算，年折旧额为 745.12 万元，则第一年修理费为 22.35 万元。考虑物价上涨因素，修理费用增长标准按照 1.10%的平均增长率逐年递增。

4.其他费用

本项目其他费用主要包括其他营业费用和其他人员费用，分别按照营业收入的 1.00%计取。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、税金及附加、房产税及企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《河南

省地方教育费附加征收使用管理办法》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。销项税：电缆出租收入以及管线出租收入按 9.00% 计算。进项税：本项目形成的进项税主要为建设期工程费用以及运营期的水电费、修理费用和其他费用等。工程费用按 9.00% 计算，工程建设其他费用按 6.00% 计算，电费按 13.00% 计算，水费按 9.00% 计算，修理费用按 13.00% 计算，其他费用按 6.00% 计算。税金及附加：城市维护建设税按 5.00% 计算，教育费附加按 3.00% 计算，地方教育费附加按 2.00% 计算。企业所得税按扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00% 计算。测算明细如下。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
销项税	1,547.23	86.30	92.47	98.63	104.79	110.96	117.12
进项税-项目投资	998.46	998.46					
进项税-运营成本	57.23	3.68	3.76	3.84	3.92	4.00	4.08
留抵税		-915.84	-827.13	-732.34	-631.47	-524.51	-411.47
增值税	491.54						
附加税	49.15						
折旧摊销	10,431.68	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12
债券利息	3,870.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00
利润总额	1,637.44	-243.95	-171.97	-100.00	-28.04	43.89	133.79
所得税	545.36					10.97	33.45
税费合计	1,086.05					10.97	33.45

(续表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12	117.12
进项税-项目投资								
进项税-运营成本	4.11	4.15	4.19	4.22	4.26	4.30	4.34	4.38
留抵税	-298.46	-185.49	-72.56					

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
增值税				40.34	112.86	112.82	112.78	112.74
附加税				4.03	11.29	11.28	11.28	11.27
折旧摊销	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12	745.12
债券利息	324.00	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
利润总额	149.78	165.73	181.67	197.58	249.47	301.33	353.17	404.99
所得税	37.45	41.43	45.42	49.40	62.37	75.33	88.29	101.25
税费合计	37.45	41.43	45.42	93.77	186.52	199.43	212.35	225.26

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、营业收入	18,739.02	1,045.21	1,119.86	1,194.52	1,269.18	1,343.84	1,418.49
1.电缆出租收入	18,086.42	1,008.81	1,080.86	1,152.92	1,224.98	1,297.04	1,369.09
线缆长度（千米）		15.17	15.17	15.17	15.17	15.17	15.17
价格（元/米/年）		95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%
2.管线出租收入	652.60	36.40	39.00	41.60	44.20	46.80	49.40
管道长度（千米）		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
价格（元/米/年）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%
二、运营成本	3,901.19	185.53	188.22	190.93	193.65	206.97	232.21
1.外购燃料动力费	41.78	2.73	2.77	2.81	2.85	2.88	2.93
1.1 电费	35.81	2.33	2.37	2.40	2.44	2.47	2.51
用电量（万度）		3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48
单价（元/度）		0.67	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1.2 水费	5.97	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.42
用水量（吨）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/吨）		4.40	4.45	4.50	4.55	4.60	4.65
2.工资及福利费	2,256.98	150.00	151.65	153.32	155.01	156.72	158.44
3.修理费用	336.34	22.35	22.60	22.85	23.10	23.35	23.61
4.其他费用	187.35	10.45	11.20	11.95	12.69	13.44	14.18
5.税费	1,078.74					10.58	33.05
三、净收益	14,837.83	859.68	931.64	1,003.59	1,075.53	1,136.87	1,186.28

（续表）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、营业收入	1,418.49	1,418.49	1,418.49	1,418.49	1,418.49	1,418.49	1,418.49	1,418.49
1.电缆出租收入	1,369.09	1,369.09	1,369.09	1,369.09	1,369.09	1,369.09	1,369.09	1,369.09
线缆长度（万米）	15.17	15.17	15.17	15.17	15.17	15.17	15.17	15.17
价格（元/米/年）	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.管线出租收入	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40
管道长度（万米）	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
价格（元/米/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
二、运营成本	238.24	244.29	250.35	298.57	395.43	410.50	425.60	440.70
1.外购燃料动力费	2.96	3.01	3.04	3.08	3.12	3.16	3.20	3.24
1.1 电费	2.54	2.58	2.61	2.64	2.68	2.71	2.75	2.78
用电量（万度）	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48
单价（元/度）	0.73	0.74	0.75	0.76	0.77	0.78	0.79	0.80
1.2 水费	0.42	0.43	0.43	0.44	0.44	0.45	0.45	0.46
用水量（吨）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/吨）	4.70	4.75	4.80	4.85	4.90	4.95	5.00	5.06
2.工资及福利费	160.18	161.94	163.72	165.52	167.34	169.18	171.04	172.92
3.修理费用	23.87	24.13	24.40	24.67	24.94	25.21	25.49	25.77
4.其他费用	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18
5.税费	37.05	41.03	45.01	91.12	185.85	198.77	211.69	224.59
三、净收益	1,180.25	1,174.20	1,168.14	1,119.92	1,023.06	1,007.99	992.89	977.79

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	18,739.02		1045.21	1119.86	1194.52	1269.18	1343.84	1418.49
经营活动现金流出	3,901.19		185.53	188.22	190.93	193.65	206.97	232.21
经营活动产生的现金净额	14,837.83		859.68	931.64	1,003.59	1,075.53	1,136.87	1,186.28
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	12,356.34	12,356.34						
投资活动产生的现金净额	-12,356.34	-12,356.34						
三、融资活动产生的现金								
财政预算资金	4,356.34	4,356.34						
债券资金	8,000.00	8,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	8,000.00						400.00	400.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	3,870.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	486.34	12,356.34	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-760.00	-742.00
四、净现金流量	2,967.83		499.68	571.64	643.59	715.53	376.87	444.28
五、累计现金流量	2,967.83		499.68	1,071.32	1,714.91	2,430.44	2,807.31	3,251.59

（续表）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1418.49	1418.49	1418.49	1418.49	1418.49	1418.49	1418.49	1418.49
经营活动现金流出	238.24	244.29	250.35	298.57	395.43	410.50	425.60	440.70
经营活动产生的现金净额	1,180.25	1,174.20	1,168.14	1,119.92	1,023.06	1,007.99	992.89	977.79
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政预算资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	324.00	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-724.00	-706.00	-688.00	-1,470.00	-1,416.00	-1,362.00	-1,308.00	-1,254.00
四、净现金流量	456.25	468.20	480.14	-350.08	-392.94	-354.01	-315.11	-276.21
五、累计现金流量	3,707.84	4,176.04	4,656.18	4,306.10	3,913.16	3,559.15	3,244.04	2,967.83

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		360.00	360.00	859.68
第 3 年		360.00	360.00	931.64
第 4 年		360.00	360.00	1,003.59
第 5 年		360.00	360.00	1,075.53
第 6 年	400.00	360.00	760.00	1,136.87
第 7 年	400.00	342.00	742.00	1,186.28
第 8 年	400.00	324.00	724.00	1,180.25
第 9 年	400.00	306.00	706.00	1,174.20
第 10 年	400.00	288.00	688.00	1,168.14
第 11 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,119.92
第 12 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,023.06
第 13 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,007.99
第 14 年	1,200.00	108.00	1,308.00	992.89
第 15 年	1,200.00	54.00	1,254.00	977.79
合计	8,000.00	4,230.00	12,230.00	14,837.83
本息覆盖倍数	1.21			

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

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部

对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为洛宁县城洛浦西路等电力入地改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二三年十月二十五日



营业执照

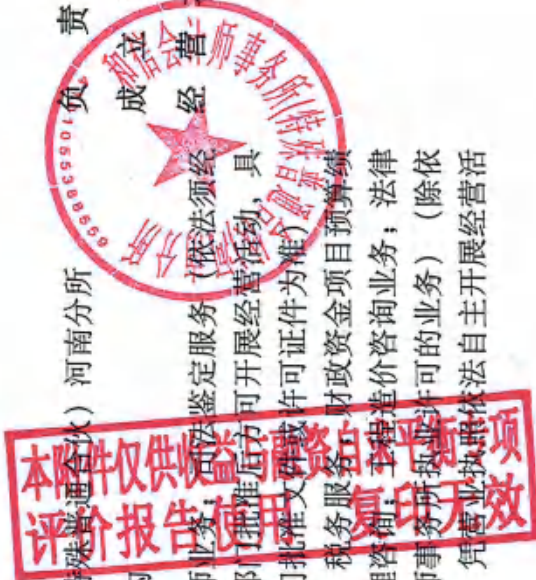
统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 普通合伙分支机构
经营范围 许可项目：注册会计师业务；一般项目：财务咨询；企业管理咨询；评价服务；企业管理咨询；法律咨询服务；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负责人 冯宏志
成立日期 2015年11月05日
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



登记机关

2024年12月17日



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

分所执业证编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供（郑东）
评价使用
与融资自求平衡专项
复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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》。



2025年6月30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.



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

2020年3月30日

日 月 年

2021年6月30日

日 月 年

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日 月 年

6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日 月 年

7



中国注册会计师协会

姓名

刘方微

Full name

女

Sex

1985-11-23

Date of birth

和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

41032919851123408x

Identity card No.



2020年3月30日

日 月 年

2021年6月30日

日 月 年

4



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-19

通过

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.





年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

通过

2024-06-19

2023年

通过

2023-07-20

2022年

通过

2022-09-20

**获嘉县综合物流园建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091552 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十月二十日



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	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	11
（五）项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	14
（一）基本假设条件及依据	14
（二）项目运营收入分析	15
（三）项目运营成本分析	21
（四）净收益分析	25
（五）现金流分析	29
（六）本息覆盖倍数	32
六、总体评价结果	32
七、使用限制	33

获嘉县综合物流园建设项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091552 号

我们接受委托，对获嘉县综合物流园建设项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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，了解获嘉县综合物流园建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。河南同盟国资集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据河南同盟国资集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对获嘉县综合物流园建设项目

（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 10 月 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河南同盟国资集团有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指获嘉县综合物流园建设项目（一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于获嘉县获武公路与锦华路西北角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为获嘉县交通运输局。

本项目专项债券申请单位河南同盟国资集团有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	河南同盟国资集团有限公司		
法定代表人	王新悦	成立日期	2011-01-05

名称	河南同盟国资集团有限公司		
注册资本	20,000 万人民币	营业期限	2011-01-05 至 2031-01-04
统一社会信用代码	91410724567290977T		
注册地址	河南省新乡市获嘉县凤翔路 8 号产学研中心院内综合楼		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土石方工程施工；园林绿化工程施工；对外承包工程；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；文化场馆管理服务；城市公园管理；游览景区管理；电力设施器材销售；建筑材料销售；林业产品销售；智能农业管理；农业机械销售；污水处理及其再生利用；农村生活垃圾经营性服务；充电桩销售；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	获嘉县国有资产事务服务中心，持股比例 100%		

河南同盟国资集团有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目为获嘉县综合物流园一期项目，占地 61,033.71 m²（合 91.55 亩），总建筑面积 41,851.84 m²，其中地上建筑面积 38,264.30 m²，地下建筑面积 3,587.54 m²。地上建筑包括综合服务中心 11,920.40 m²，仓库 10,272.23 m²，分拣中心 8,667.62 m²，流通加工中心 4,333.81 m²，综合机房 126.38 m²，公厕 194.36 m²，门卫室 36.00 m²，风雨棚 2,713.50 m²。

地下建筑包括地下人防工程（平时车库）765.29 m²，地下设备用房及车库 2,822.25 m²。同时对建设园区进行道路硬化、场地铺装、绿化、大门、围墙以及水、电等配套管网铺设。

（二）项目建设周期

本项目一期计划建设周期 18 个月，预计开工日期 2025 年 9 月，预计完工时间 2027 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目总投资 14,121.02 万元，其中：建设单位自有资金 8,621.02 万元，专项债券资金 5,500.00 万元。

1.投资估算

本项目估算总投资 14,121.02 万元，其中：工程费用为 11,183.29 万元，工程建设其他费用 1,945.03 万元，基本预备费 787.70 元，建设期利息为 205.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价（元）
—	工程费用	7,988.67	808.50	2,386.12		11,183.29			
1	主体工程	7,148.54		1,447.63		8,596.17			
1.1	综合服务中心	2,980.10		655.62		3,635.72			
	土建工程	2,145.67				2,145.67	m²	11,920.40	1,800.00
	装修装饰工程	834.43				834.43	m²	11,920.40	700.00
	安装工程			655.62		655.62	m²	11,920.40	550.00
1.2	仓库	1,438.11		308.17		1,746.28			
	土建工程	1,232.67				1,232.67	m²	10,272.23	1,200.00
	装修装饰工程	205.44				205.44	m²	10,272.23	200.00
	安装工程			308.17		308.17	m²	10,272.23	300.00
1.3	分拣中心	1,083.45		216.69		1,300.14			
	土建工程	866.76				866.76	m²	8,667.62	1,000.00
	装修装饰工程	216.69				216.69	m²	8,667.62	250.00
	安装工程			216.69		216.69	m²	8,667.62	250.00
1.4	流通加工中心	541.73		108.35		650.07			

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价（元）
	土建工程	433.38				433.38	m²	4,333.81	1,000.00
	装修装饰工程	108.35				108.35	m²	4,333.81	250.00
	安装工程			108.35		108.35	m²	4,333.81	250.00
1.5	综合机房	15.17				15.17	m²	126.38	1,200.00
1.6	公厕	15.55				15.55	m²	194.36	800.00
1.7	门卫室	2.52				2.52	m²	36.00	700.00
1.8	风雨棚	108.54				108.54	m²	2,713.50	400.00
1.9	地下建筑	963.37		158.81		1,122.18			
1.9.1	地下人防建筑	229.59		45.92		275.50			
	土建工程	198.98				198.98	m²	765.29	2,600.00
	装修装饰工程	30.61				30.61	m²	765.29	400.00
	安装工程			45.92		45.92	m²	765.29	600.00
1.9.2	设备间及车库	733.79		112.89		846.68			
	土建工程	649.12				649.12	m²	2,822.25	2,300.00
	装修装饰工程	84.67				84.67	m²	2,822.25	300.00
	安装工程			112.89		112.89	m²	2,822.25	400.00
2	室外工程	840.13		938.49		1,778.62			
2.1	道路、广场、停车场	725.99				725.99	m²	20,742.51	350.00

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价（元）
2.2	配套基础设施工程			863.62		863.62			
	给水工程			75.76		75.76	m²	30,302.32	25.00
	排水工程			45.45		45.45	m²	30,302.32	15.00
	强电工程			333.33		333.33	m²	30,302.32	110.00
	弱电工程			121.21		121.21	m²	30,302.32	40.00
	燃气工程			75.76		75.76	m²	30,302.32	25.00
	消防工程			212.12		212.12	m²	30,302.32	70.00
2.3	绿化			74.88		74.88	m²	5,348.28	140.00
2.4	围墙	84.14				84.14	m	1,202.02	700.00
2.5	大门	30.00				30.00	个	3	100,000.00
3	设备		808.50			808.50			
3.1	电梯（客梯）		75.00			75.00	部	3	250,000.00
3.2	电梯（货梯）		108.00			108.00	部	6	180,000.00
3.3	仓储设备		432.00			432.00	套	720	6,000.00
3.4	变配电设备		96.00			96.00			
	变配电设备（800kVA）		80.00			80.00	套	4	200,000.00
	变配电设备（500kVA）		16.00			16.00	套	1	160,000.00
3.5	充电桩		97.50			97.50			

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其它费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价（元）
	快充		73.50			73.50	套	21	35,000.00
	慢充		24.00			24.00	套	20	12,000.00
二	工程建设其他费用				1,945.03	1,945.03			
1	土地费				1,233.49	1,233.49			
2	场地平整费				61.03	61.03			
3	建设单位管理费				123.02	123.02			
4	工程监理费				111.83	111.83			
5	工程设计费				167.41	167.41			
6	工程勘察费				97.65	97.65			
7	招投标及代理费				31.13	31.13			
8	前期工程咨询费用				15.00	15.00			
9	环境影响评估费				8.00	8.00			
10	节能报告编制费				7.00	7.00			
11	工程造价咨询费				55.92	55.92			
12	工程保险费				33.55	33.55			
三	基本预备费	479.32	48.51	143.17	116.70	787.70			
四	建设期利息				205.00	205.00			
五	固定资产投资	8,467.98	857.01	2,529.29	2,266.75	14,121.02			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	自有资金	4,300.00	4,321.02	8,621.02	61.05%
	小计	4,300.00	4,321.02	8,621.02	61.05%
建设资金	专项债券资金	5,500.00		5,500.00	38.95%
	小计	5,500.00		5,500.00	38.95%
合计		9,800.00	4,321.02	14,121.02	100.00%
占比		69.40%	30.60%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 61.05%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改

造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为河南同盟国资集团有限公司，主管部门为获嘉县交通运输局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为河南同盟国资集团有限公司，项目建设及运营单位均为河南同盟国资集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由河南同盟国资集团有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由河南同盟国资集团有限公司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，由河南同盟国资集团有限公司根据运营情况及时向获嘉县财政局上缴项目运营收益，由河南同盟国资集团有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 5,500.00 万元。其中：2025 年计划使用 5,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 2 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 3 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 4 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 5 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 6 年	5,500.00		275.00	5,225.00	4.50%	247.50	522.50
第 7 年	5,225.00		275.00	4,950.00	4.50%	235.13	510.13
第 8 年	4,950.00		275.00	4,675.00	4.50%	222.75	497.75
第 9 年	4,675.00		275.00	4,400.00	4.50%	210.38	485.38
第 10 年	4,400.00		275.00	4,125.00	4.50%	198.00	473.00
第 11 年	4,125.00		825.00	3,300.00	4.50%	185.63	1,010.63
第 12 年	3,300.00		825.00	2,475.00	4.50%	148.50	973.50
第 13 年	2,475.00		825.00	1,650.00	4.50%	111.38	936.38
第 14 年	1,650.00		825.00	825.00	4.50%	74.25	899.25
第 15 年	825.00		825.00		4.50%	37.13	862.13
合计		5,500.00	5,500.00			2,908.15	8,408.15

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入支出项目价格增长标准按照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15年，建设18个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期13年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	仓库、分拣、加工中心	出租收入	7,855.22	53.23%
2	综合服务中心	出租收入	4,201.93	28.47%
3	充电桩	充电桩收入	1,197.49	8.11%
4	停车场	停车费	964.33	6.53%
5	物业	管理收入	539.96	3.66%
合计			14,758.93	100.00%

1. 仓库、分拣、加工中心出租收入

近年来，获嘉县持续加快路网结构优化提升，正在借助区位优势优势和物流产业基础，主动分担郑州大都市区物流功能，着力打造百亿级现代物流产业集群，建设辐射全省、连接全国的多式联运内陆物流港和国家骨干冷链物流基地。目前获嘉县有 8 家快递公司和 22 家物流公司，随着互联网的便利及受疫情影响，快件数量与日俱增，但是这些公司缺乏统一的中转站，为快递的集散运输带来了不便，降低了快件运输效率。

①数量

本项目建设仓库 10,272.23 m²，分拣中心 8,667.62 m²，流通加工中心 4,333.81 m²，合计 23,273.66 m²。

②价格

获嘉县辖区内周边市、县厂房、仓库出租价格，如下表所示：

序号	地点/园区	租金（元/m ² /月）
----	-------	-------------------------

序号	地点/园区	租金（元/m ² /月）
1	获嘉县产业集聚区南片区厂房	22.50
2	获嘉县产业集聚区北片区厂房	23.50
3	获嘉县产业集聚区化工园区厂房	25.00
	均价	23.67

本次租赁仓储用房单价参照周边地区类似厂房的出租价格，结合市场行情，目前参考区域平均价格为 23.67 元/m²/月。综合考虑项目的区位条件和特点，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租价格按照 22.00 元/m²/月，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 5%，增长至债券存续期第 12 年不再增加。

③出租率

运营期第一至第三年出租率分别为 65%、75%、85%，进入运营第四年后达最大运营负荷 95%。

2.综合服务中心出租收入

①数量

综合服务中心出租面积按照建筑面积计算，用于出租的面积为 11,920.40 m²。

②价格

获嘉县辖区内周边市、县办公楼出租价格，如下表所示：

序号	地点/园区	租金（元/m ² /月）
1	获嘉县产业集聚区南片区厂房	30.00
2	获嘉县产业集聚区北片区厂房	31.50
3	获嘉县产业集聚区化工园区厂房	32.00
	均价	31.17

本次租赁办公楼单价参照周边地区类似产业园内办公楼的出租价

格，结合市场行情，目前参考区域平均价格为 31.17 元/m²/月。综合考虑项目的区位条件和特点，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租价格按照 25.00 元/m²/月，运营期内不再考虑价格的增长。

③出租率

目前多数从事物流服务的企业只能简单地提供运输和仓储服务，而在流通加工、物流信息服务、库存管理、物流成本控制等增值服务方面，尤其在物流方案设计以及全程物流服务等更高层次的服务方面还没有全面展开。另外，物流企业经营管理水平较低，多数企业缺乏必要的服务规范和内部管理规程，经营管理粗放，很难提供规范化的物流服务。

基于谨慎性原则，运营期第一至第三年出租率分别为 65%、75%、85%，进入运营第四年后达最大运营负荷 95%。

3.充电桩收入

①数量

项目建设双枪快充充电桩 21 个，共 42 个，功率为 120kw，单枪充电功率 60kw；受车况及天气影响，项目平均每车充满电需要 1.50-3.00 小时，每天充电时长暂按 3 小时进行测算。

项目建设单枪慢充充电桩 20 个，功率为 7kw；受车况及天气影响，项目平均每车充满电需要 5-7 小时，每天充电时长暂按 12 小时进行测算。

②价格

获嘉县辖区内周边市、县充电桩收费价格，如下表所示：

序号	充电站	收费价格（元/kwh）
1	河南省新乡市红旗区振中路充换电站北院停车场充电站	0.80
2	京港澳高速原阳服务区（澳门方向）快充站	0.80
3	富达广场东站充电站	0.60
4	新奥燃气北环充电站	0.60

综合考虑项目的区位条件和特点，基于谨慎性考虑，运营期第一年收费价格按照 0.60 元/kwh，运营期内不再考虑价格的增长。

③使用率

根据调查显示（网址：<https://xl.16888.com/city-2022-10-11-160-0-0-0-6-1.html>），仅 2022 年 10 月新乡市新能源汽车上牌数量为 1,195 辆，新能源汽车是未来的发展方向。基于谨慎性原则，本项目运营期第一使用率为 30%，之后每年增长 5%，增长至 50%不再增长。

4.停车场收入

停车场功能对园区的运营速度、内部交通组织和城市静态交通等具有较大的影响。停车场设施与园区内仓储、加工、包装、批发及商贸设施的联系十分紧密，是园区必不可少的组成部分；同时，停车场设施是货运车辆停放、维修保养的专用场地，是联系货物包装、分拣、加工、装卸、配送的纽带。

①数量

本项目一期新建货车停车位 13 个，小汽车停车位 190 个。

②价格

根据《河南省定价目录》、《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改收费〔2017〕549号）有关规定，结合成本监审情况，停车费收入标准如下：机动车停车前30分钟免费，4小时以内（含免费时段）5.00元，以后每小时加收1.00元（不足1小时的按1小时计费），全天24小时为一个收费周期，最高收费20.00元。停车超过一个收费周期的，按每小时1.00元加收，累计不得超过20.00元/天。停车超过一个月的，可由双方协商适当减免停车费用。

本项目平均每辆小汽车停车时间暂按4小时估计，即5.00元/次。每天周转2次，即10.00元/个/天，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每3年上涨5%，增长至债券存续期第12年不再增加。

由于货车停车位占地较大，收费会相应增加。参考新乡市朝阳停车场：中型车辆8.00元/次，大型车辆10.00元/次。本项目货车车位保守按照7.50元/次，每天周转2次，即15.00元/个/天计算，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每3年上涨5%，增长至债券存续期第12年不再增加。

③出租率

近年来，获嘉县持续加快路网结构优化提升，正在借助区位优势 and 物流产业基础，主动分担郑州大都市区物流功能，着力打造百亿级现代物流产业集群，建设辐射全省、连接全国的多式联运内陆物流港和国家骨干冷链物流基地。目前获嘉县有8家快递公司和22家物流公司，随着互联网的便利及受疫情影响，快件数量与日俱增，该项

目建成后，快递公司拥有了统一的中转站，提高了快件运输效率。运营期第一至第三年出租率分别为 65%、75%、85%，进入运营第四年后达最大运营负荷 95%。

5. 物业管理收入

① 数量

本项目根据当年出租的建筑面积进行收取物业费，合计 35,194.06 m²。

② 价格

获嘉县辖区内周边市、县物业费价格，如下表所示：

序号	地点/园区	物业费（元/m ² /月）
1	获嘉县产业集聚区南片区厂房	1.00
2	获嘉县产业集聚区北片区厂房	1.00
3	获嘉县产业集聚区化工园区厂房	1.00
均价		1.00

本次物业费单价参照周边地区类似产业园内物业费单价，结合市场行情，目前参考区域平均价格为 1.00 元/m²/月。综合考虑项目的区位条件和特点，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租价格按照 1.00 元/m²/月，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 5%，增长至债券存续期第 12 年不再增加。

③ 出租率

运营期第一至第三年出租率分别 65%、75%、85%，进入运营第四年后达最大运营负荷 95%。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.外购燃料及动力

本项目建筑均为出租，仅计算工作人员、道路广场、停车场和绿化面积用水、用电费用。本项目能源消耗主要是水和电，根据测算，本项目一期年用水量 0.46 万 m³、综合水费按 3.75 元/m³；年用电量 7.86 万度、综合电价按 0.6125 元/度。考虑物价上涨因素，本费用每年上涨 2.10%。

2.工资福利费

本项目一期负责基地运营的劳动定员按照 22 人计算，项目管理人员配备 4 人，技术人员配备 6 人，其他人员配备 12 人（其中保洁人员配备 8 人，保安人员配备 4 人）；管理人员和技术人员每人工资按 6.00 万元/年计取，其他人员每人工资按 4.00 万元/年计取，则工资福利费为 108.00 万元。考虑物价上涨因素，本项目工资及福利费每年上涨 2.10%。

（3）固定资产修理费

根据项目可行性研究报告，修理费主要为固定资产的维护费用，按照折旧费的 4%计取，项目运营期第一年为 37.66 万元。考虑物价上涨因素，本项目固定资产修理费每年上涨 2.10%。

（4）设备重置成本

考虑设备的使用寿命，在债券存续期第 9 年考虑 500.00 万元的设备重置成本。

（5）其他费用

其他费用主要包括管理费用、日常的办公消耗及项目各项非经营支出等，按照经营收入的 2%测算，经营期内随收入的增加而增加。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，本项目增值税考虑建设期进项税额，运营期销项税额仓库、分拣、加工中心出租收入、综合服务中心收入和停车场收入按 9%测算，充电桩收入按 13%测算，物业管理收入按 6%测算。进项税电费和修理费按 13%测算，水费按 9%测算，其他费用按 6%测算，附加税税率按 10%测算，房产税税率按 12%测算，所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。税费明细表如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	增值税							
1.1	销项税额	1,243.47	64.66	74.69	84.73	97.59	98.73	98.73
1.2	建设期进项税额	1,165.96	1,165.96					
1.3	运营期进项税额	148.51	5.90	6.14	6.38	6.67	6.79	6.90
	待抵扣进项税额		1,107.20	1,038.65	960.30	869.38	777.44	685.61
2	附加税							
3	房产税	1,327.40	69.56	80.26	90.96	104.88	104.88	104.88
	折旧及摊销	12,238.20	941.40	941.40	941.40	941.40	941.40	941.40
	债券利息	2,413.15	247.50	247.50	247.50	247.50	235.13	222.75
	利润总额	-5,358.14	-716.60	-623.74	-530.92	-410.11	-392.38	-383.36
4	企业所得税							
5	税费合计	1,327.40	69.56	80.26	90.96	104.88	104.88	104.88

续表

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税							
1.1	销项税额	101.70	101.70	101.70	104.81	104.81	104.81	104.81

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1.2	建设期进项税额							
1.3	运营期进项税额	64.59	7.18	7.30	7.47	7.60	7.73	7.86
	待抵扣进项税额	648.50	553.98	459.58	362.24	265.03	167.95	71.00
2	附加税							
3	房产税	108.26	108.26	108.26	111.80	111.80	111.80	111.80
	折旧及摊销	941.40	941.40	941.40	941.40	941.40	941.40	941.40
	债券利息	210.38	198.00	185.63	148.50	111.38	74.25	37.13
	利润总额	-787.37	-336.01	-327.21	-262.64	-229.24	-195.90	-162.66
4	企业所得税							
5	税费合计	108.26	108.26	108.26	111.80	111.80	111.80	111.80

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	14,758.93	768.18	887.12	1,006.08	1,159.79	1,169.77	1,169.77
	时间（月）		12	12	12	12	12	12
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%
1	仓库、分拣、加工中心出租收入	7,855.22	399.38	460.82	522.26	612.89	612.89	612.89
	出租面积（m ² ）		23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66
	租金（元/m ² /月）		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10
2	综合服务中心出租收入	4,201.93	232.45	268.21	303.97	339.73	339.73	339.73
	出租面积（m ² ）		11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40
	租金（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	充电桩收入	1,197.49	59.88	69.85	79.84	89.81	99.79	99.79
	价格（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	时间（天）		360	360	360	360	360	360
	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	50%
3.1	双枪快充	979.79	48.99	57.15	65.32	73.48	81.65	81.65

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	数量（个）		42	42	42	42	42	42
	功率（千瓦时）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每日充电时长（h）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.2	单枪慢充	217.70	10.89	12.70	14.52	16.33	18.14	18.14
	数量（个）		20	20	20	20	20	20
	功率（千瓦时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	每日充电时长（h）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	停车场收入	964.33	49.02	56.57	64.11	75.23	75.23	75.23
	时间（天）		360	360	360	360	360	360
4.1	货车停车收入	89.73	4.56	5.27	5.97	7.00	7.00	7.00
	数量（个）		13	13	13	13	13	13
	价格（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75
4.2	小汽车停车	874.60	44.46	51.30	58.14	68.23	68.23	68.23
	数量（个）		190	190	190	190	190	190
	价格（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50
5	物业管理收入	539.96	27.45	31.67	35.90	42.13	42.13	42.13
	出租面积（m²）		35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06
	租金（元/m²/月）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05
二	成本支出	4,370.72	237.12	253.40	269.75	290.08	293.68	297.15

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	外购燃料及动力	96.66	6.54	6.68	6.82	6.97	7.12	7.27
1.1	一期水费	25.62	1.73	1.77	1.81	1.85	1.89	1.93
1.2	一期电费	71.04	4.81	4.91	5.01	5.12	5.23	5.34
2	工资福利费	1,595.23	108.00	110.27	112.59	114.95	117.36	119.82
3	修理费	556.22	37.66	38.45	39.26	40.08	40.92	41.78
4	设备重置成本	500.00						
5	其他费用	295.21	15.36	17.74	20.12	23.20	23.40	23.40
6	税费	1,327.40	69.56	80.26	90.96	104.88	104.88	104.88
三	净收益	10,388.21	531.06	633.72	736.33	869.71	876.09	872.62

续表

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	1,206.34	1,206.34	1,206.34	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	仓库、分拣、加工中心出租收入	643.67	643.67	643.67	675.77	675.77	675.77	675.77
	出租面积（m ² ）	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66	23,273.66
	租金（元/m ² /月）	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	25.47
2	综合服务中心出租收入	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73	339.73
	出租面积（m ² ）	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40	11,920.40

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	租金（元/m²/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	充电桩收入	99.79	99.79	99.79	99.79	99.79	99.79	99.79
	价格（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	时间（天）	360	360	360	360	360	360	360
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
3.1	双枪快充	81.65	81.65	81.65	81.65	81.65	81.65	81.65
	数量（个）	42	42	42	42	42	42	42
	功率（千瓦时）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每日充电时长（h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.2	单枪慢充	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14
	数量（个）	20	20	20	20	20	20	20
	功率（千瓦时）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	每日充电时长（h）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	停车场收入	79.02	79.02	79.02	82.97	82.97	82.97	82.97
	时间（天）	360	360	360	360	360	360	360
4.1	货车停车收入	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	7.72
	数量（个）	13	13	13	13	13	13	13
	价格（元/个/天）	16.54	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	17.37
4.2	小汽车停车	71.67	71.67	71.67	75.25	75.25	75.25	75.25

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	数量（个）	190	190	190	190	190	190	190
	价格（元/个/天）	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58
5	物业管理收入	44.13	44.13	44.13	46.54	46.54	46.54	46.54
	出租面积（m ² ）	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06	35,194.06
	租金（元/m ² /月）	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.16
二	成本支出	804.81	308.43	312.12	320.20	324.04	327.96	331.98
1	外购燃料及动力	7.42	7.57	7.73	7.89	8.05	8.21	8.39
1.1	一期水费	1.97	2.01	2.05	2.09	2.13	2.17	2.22
1.2	一期电费	5.45	5.56	5.68	5.80	5.92	6.04	6.17
2	工资福利费	122.34	124.91	127.53	130.21	132.94	135.73	138.58
3	修理费	42.66	43.56	44.47	45.40	46.35	47.32	48.31
4	设备重置成本	500.00						
5	其他费用	24.13	24.13	24.13	24.90	24.90	24.90	24.90
6	税费	108.26	108.26	108.26	111.80	111.80	111.80	111.80
三	净收益	401.53	897.91	894.22	924.60	920.76	916.84	912.82

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动现金流入	14,758.93		768.18	887.12	1,006.08	1,159.79	1,169.77
2	经营活动现金流出（含税费）	4,370.72		237.12	253.40	269.75	290.08	293.68
	经营活动产生的现金净额	10,388.21		531.06	633.72	736.33	869.71	876.09
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	14,121.02	14,121.02					
	投资活动产生的现金净额	-14,121.02	-14,121.02					
三	融资活动产生的现金							
1	自有资金	8,621.02	8,621.02					
2	债券资金	5,500.00	5,500.00					
3	偿还债券本金	5,500.00					275.00	275.00
4	支付债券利息	2,413.15		247.50	247.50	247.50	247.50	235.13
	融资活动产生的现金净额	6,207.87	14,121.02	-247.50	-247.50	-247.50	-522.50	-510.13
四	净现金流量	2,475.06		283.56	386.22	488.83	347.21	365.96
五	累计现金流量	2,475.06		283.56	669.78	1,158.61	1,505.82	1,871.78

续表

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	经营活动现金流入	1,169.77	1,206.34	1,206.34	1,206.34	1,244.80	1,244.80	1,244.80	1,244.80
2	经营活动现金流出（含税费）	297.15	804.81	308.43	312.12	320.20	324.04	327.96	331.98
	经营活动产生的现金净额	872.62	401.53	897.91	894.22	924.60	920.76	916.84	912.82
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	自有资金								
2	债券资金								
3	偿还债券本金	275.00	275.00	275.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
4	支付债券利息	222.75	210.38	198.00	185.63	148.50	111.38	74.25	37.13
	融资活动产生的现金净额	-497.75	-485.38	-473.00	-1,010.63	-973.50	-936.38	-899.25	-862.13
四	净现金流量	374.87	-83.85	424.91	-116.41	-48.90	-15.62	17.59	50.69
五	累计现金流量	2,246.65	2,162.80	2,587.71	2,471.30	2,422.40	2,406.78	2,424.37	2,475.06

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		247.50	247.50	
第 2 年		247.50	247.50	
第 3 年		247.50	247.50	531.06
第 4 年		247.50	247.50	633.72
第 5 年		247.50	247.50	736.33
第 6 年	275.00	247.50	522.50	869.71
第 7 年	275.00	235.13	510.13	876.09
第 8 年	275.00	222.75	497.75	872.62
第 9 年	275.00	210.38	485.38	401.53
第 10 年	275.00	198.00	473.00	897.91
第 11 年	825.00	185.63	1,010.63	894.22
第 12 年	825.00	148.50	973.50	924.60
第 13 年	825.00	111.38	936.38	920.76
第 14 年	825.00	74.25	899.25	916.84
第 15 年	825.00	37.13	862.13	912.82
合计	5,500.00	2,908.15	8,408.15	10,388.21
本息覆盖倍数	1.24			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由自有资金进行支付。

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，为获嘉县综合物流园建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



日期：二〇二二年十月二十日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

日

月

年

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



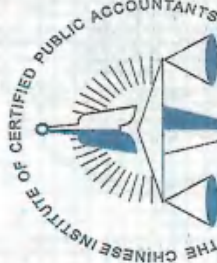
年 月 日

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.



2021年6月30日



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.

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

2021年6月30日

日



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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

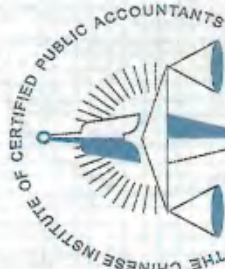
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

**辉县市绿色食品工业园区（一期）基础设施
建设项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090175 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二日

辉县市绿色食品工业园区（一期）基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090175 号

我们接受辉县市产业集聚区管理委员会办公室委托，对辉县市绿色食品工业园区（一期）基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

本项目位于辉县市冀屯镇亮马台村西，卫柿线路南。

根据辉县市发展和改革委员会《关于辉县市绿色食品工业园区（一期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（辉发改〔2020〕23号）文件，本项目规划面积 530.53 亩。主要包括：辉县市绿色食品工业园区配套基础设施（含企业园区内园区路道，标准化工业厂房，园区供电、供排水、供暖线路，生活服务配套及研发配套用房等），总建筑面积 140,729.00 平方米。

（二）收益来源

本项目收益来源为项目建成后的租金收入及物业费收入。

（三）建设周期

本项目预计开工日期 2023 年 1 月，预计结束日期 2026 年 12 月。

（四）总投资及资金筹措

本项目总估算投资 18,802.00 万元。拟申请专项债券资金 13,000.00 万元，其余 5,802.00 万元由财政统筹安排。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元，其中：2023 年 1 月已发行 5,900.00 万元，2025 年拟申请 4,100.00 万元，2026 年拟申请 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	应付利息	应付本息
第 1 年		5,900.00		265.50	265.50
第 2 年	5,900.00			265.50	265.50
第 3 年	5,900.00	4,100.00		450.00	450.00
第 4 年	10,000.00	3,000.00		585.00	585.00
第 5 年	13,000.00			585.00	585.00
第 6 年	13,000.00		295.00	585.00	880.00
第 7 年	12,705.00		295.00	571.73	866.73
第 8 年	12,410.00		500.00	558.45	1,058.45
第 9 年	11,910.00		650.00	535.95	1,185.95
第 10 年	11,260.00		650.00	506.70	1,156.70
第 11 年	10,610.00		1,240.00	477.45	1,717.45
第 12 年	9,370.00		1,240.00	421.65	1,661.65
第 13 年	8,130.00		1,650.00	365.85	2,015.85
第 14 年	6,480.00		1,950.00	291.60	2,241.60
第 15 年	4,530.00		1,950.00	203.85	2,153.85
第 16 年	2,580.00		1,065.00	116.10	1,181.10
第 17 年	1,515.00		1,065.00	68.18	1,133.18
第 18 年	450.00		450.00	20.25	470.25
合计		13,000.00	13,000.00	6,873.76	9,873.76

(二) 现金流入

本项目现金流入为租金收入及物业费收入。

参考新乡其他产业园出租价格及物业费，如下：

园区	租金价格		物业费价格
	研发用房	厂房及仓库	
辉县市产业集聚区城西园	24 元/m ² ·月	15 元/m ² ·月	0.8 元/m ² ·月
辉县市产业集聚区洪洲园	18 元/m ² ·月	12 元/m ² ·月	0.8 元/m ² ·月
新乡高新区过滤产业园	30 元/m ² ·月	13.5 元/m ² ·月	1.5 元/m ² ·月

1、研发用房和生活服务配套用房租金收入

研发用房和生活服务配套用房 72,385.91 m²对外出售、租赁，运营期第一至第五年负荷率分别 65%、70%、75%、85%、95%，进入运营第六年后

达最大运营负荷 98%。项目以租赁方式获得运营收入，租金运营期前三年为 24 元/m²·月，后每三年上涨 5%，达到 29.17 元/m²·月后不再增长。

2、工业厂房、仓库、堆场等租金收入

工业厂房、仓库、堆场等工业建筑 48,000 m²对外出售、租赁，运营期第一至第五年负荷率分别 65%、70%、75%、85%、95%，进入运营第六年后达最大运营负荷 98%。项目以租赁方式获得运营收入，租金运营期前三年为 15.00 元/m²·月，后每三年上涨 5%，达到 18.24 元/m²·月后不再增长。

3、物业费收入

包括但不限于项目建设范围内的研发用房、办公楼、综合楼以及公共区域的物业管理与养护；公共秩序维护；消防安全管理；应急服务；绿化养护、保洁；房屋维修与保养服务；设施设备运营与保养服务；园区内的安保工作等。研发及配套服务用房物业费按 0.80 元/m²·月，工业厂房物业费按 0.57 元/m²·月（物业费收入在投入运营后第一至第五年的负荷率分别为 65%、70%、75%、85%、95%，进入运营第六年后达最大负荷率 98%），每三年上涨 5%，研发及配套服务用房物业费达到 0.97 元/m²·月后不再增长，工业厂房物业费达到 0.69 元/m²·月后不再增长。

根据以上说明，预测期内现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入		
	租金收入	物业费收入	合计
第 5 年	1,916.66	66.51	1,983.17
第 6 年	2,064.10	71.62	2,135.72
第 7 年	2,211.54	76.74	2,288.28
第 8 年	2,631.73	91.40	2,723.13
第 9 年	2,941.34	102.15	3,043.49
第 10 年	3,034.23	105.38	3,139.61

年度	现金流入		
	租金收入	物业费收入	合计
第 11 年	3,186.08	110.47	3,296.55
第 12 年	3,186.08	110.47	3,296.55
第 13 年	3,186.08	110.47	3,296.55
第 14 年	3,345.30	115.58	3,460.88
第 15 年	3,345.30	115.58	3,460.88
第 16 年	3,345.30	115.58	3,460.88
第 17 年	3,512.73	121.52	3,634.25
第 18 年	3,512.73	121.52	3,634.25
合计	41,419.20	1,434.99	42,854.19

(三) 现金流出

本项目现金流出主要包含职工薪酬、维护费用及税费。本项目建成后，各入驻企业消耗的水、电等费用由各企业自行承担。

1、职工薪酬

本项目运营期劳动定员 70 人，人均工资按 3,500 元/月计算。考虑通货膨胀因素，每年上涨 3.50%（高于中国近三年平均通货膨胀率 3.25%）。

2、维护费

运营期各年园区维护费用按照营业收入的 10%计提。

3、税费

建设期进项税按照建设投资的 9%计算，租赁费按照 9%计算销项税，物业费按照 6%计算销项税。城建税按照 5%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照 3%、2%计提。房产税按照租金收入的 12%计提。

根据以上说明，预测期内本项目现金流出情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流出			
	职工薪酬	维护费	税费	合计

年度	现金流出			
	职工薪酬	维护费	税费	合计
第 5 年	294.00	198.32	230.00	722.32
第 6 年	304.29	213.57	247.69	765.55
第 7 年	314.94	228.83	265.38	809.15
第 8 年	325.96	272.31	315.81	914.08
第 9 年	337.37	304.35	352.96	994.68
第 10 年	349.18	313.96	364.11	1,027.25
第 11 年	361.40	329.66	382.33	1,073.39
第 12 年	374.05	329.66	382.33	1,086.04
第 13 年	387.14	329.66	627.74	1,344.54
第 14 年	400.69	346.09	690.76	1,437.54
第 15 年	414.71	346.09	690.76	1,451.56
第 16 年	429.22	346.09	690.76	1,466.07
第 17 年	444.24	363.43	725.34	1,533.01
第 18 年	459.79	363.43	725.34	1,548.56
合计	5,196.98	4,285.45	6,691.31	16,173.74

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除经营成本的收益为 26,680.45 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
第 5 年	1,983.17	722.32	1,260.85
第 6 年	2,135.72	765.55	1,370.17
第 7 年	2,288.28	809.15	1,479.13
第 8 年	2,723.13	914.08	1,809.05
第 9 年	3,043.49	994.68	2,048.81
第 10 年	3,139.61	1,027.25	2,112.36
第 11 年	3,296.55	1,073.39	2,223.16
第 12 年	3,296.55	1,086.04	2,210.51
第 13 年	3,296.55	1,344.54	1,952.01
第 14 年	3,460.88	1,437.54	2,023.34

年度	项目收益		
	经营收入	经营成本	项目收益
第 15 年	3,460.88	1,451.56	2,009.32
第 16 年	3,460.88	1,466.07	1,994.81
第 17 年	3,634.25	1,533.01	2,101.24
第 18 年	3,634.25	1,548.56	2,085.69
合计	42,854.19	16,173.74	26,680.45

(五) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 26,680.45 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.34 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

期限	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		265.50	265.50	
第 2 年		265.50	265.50	
第 3 年		450.00	450.00	
第 4 年		585.00	585.00	
第 5 年		585.00	585.00	1,260.85
第 6 年	295.00	585.00	880.00	1,370.17
第 7 年	295.00	571.73	866.73	1,479.13
第 8 年	500.00	558.45	1,058.45	1,809.05
第 9 年	650.00	535.95	1,185.95	2,048.81
第 10 年	650.00	506.70	1,156.70	2,112.36
第 11 年	1,240.00	477.45	1,717.45	2,223.16
第 12 年	1,240.00	421.65	1,661.65	2,210.51
第 13 年	1,650.00	365.85	2,015.85	1,952.01
第 14 年	1,950.00	291.60	2,241.60	2,023.34
第 15 年	1,950.00	203.85	2,153.85	2,009.32
第 16 年	1,065.00	116.10	1,181.10	1,994.81

期限	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 17 年	1,065.00	68.18	1,133.18	2,101.24
第 18 年	450.00	20.25	470.25	2,085.69
合计	13,000.00	6,873.76	19,873.76	26,680.45
本息覆盖倍数	1.34			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 26,680.45 万元，应付债券本息合计 19,873.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为辉县市绿色食品工业园区（一期）基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年三月二日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

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



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123406x
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 110001629949
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



2019年3月30日



2018年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2015年03月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月20日

2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业注册，应当向所在地财政部门申请。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改、伪造。
- 三、注册会计师在执业过程中，应当遵守注册会计师职业道德守则，并依法履行注册会计师义务。
- 四、本证书遗失，应立即向注册会计师协会报告，登报声明作废旧。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops practising as a statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年5月7日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年5月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年5月7日

10

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月7日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月7日

11



此件与原件一致
再次复印无效

李善阳

男

姓名	Full name	1987-03-06
性别	Sex	男
出生日期	Date of birth	1987-03-06
工作单位	Working unit	山东和信会计师事务所(特 殊普通合伙)河南分所
身份证号码	Identity card No.	412821198703061012



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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 370100010171
No. of Certificate

批准注册协会 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

**兴阳市路灯改造及智慧照明改建项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091071 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年六月十三日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	9
（五）项目主体及运作模式	9
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	11
（一）基本假设条件及依据	11
（二）项目运营收入分析	12
（三）项目运营成本分析	18
（四）净收益分析	21
（五）现金流量表分析	24
（六）本息覆盖倍数	27
六、总体评价结果	27
七、使用限制	28

沁阳市路灯改造及智慧照明改建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091071 号

我们接受委托，对沁阳市路灯改造及智慧照明改建项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沁阳市路灯改造及智慧照明改建项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。沁阳市城市管理局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沁阳市城市管理局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 6 月 13 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沁阳市城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指沁阳市路灯改造及智慧照明改建项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于沁阳市中心城区，涉及北环路、东环路、神农大道、未来路、团结路、怀府路、覃怀路、中原路、中州路、东关大街、建设路、太行大道、沁木路、丹河大道等 14 条主道路。项目拟改造路灯所涉及的道路分布图如下所示：



2.项目参与主体

本项目主管部门为沁阳市城市管理局。

本项目专项债券申请单位为沁阳市城市管理局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沁阳市城市管理局
------	----------

单位名称	沁阳市城市管理局
统一社会信用代码	11410882MB1D86477N
机构性质	机关单位
负责人	刘珺
机构地址	沁阳市建设北路 29 号
赋码机关	中共沁阳市委机构编制委员会办公室

沁阳市城市管理局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容包括：沁阳市中心城区内 14 条城市道路的智慧路灯系统及信息化管理平台建设，主要包括智能路灯、5G 微基站、LED 广告位、智能物联设备、信息化管理平台以及配套设施设备六部分，具体如下：

①智慧路灯

按照杆距 160.00m 的距离将普通灯杆改造为智慧灯杆，路灯设备改造 1,184 基，包括智能灯杆 1,184 杆、LED 模组 1,184 套、驱动电源 1,184 套、单灯控制器 1,184 套、集中控制器 14 套及综合箱 132 台。

②5G 微基站

结合 5G 基站选址要求，设置 5G 微基站 178 个。

③LED 广告位

在灯杆上设置 LED 广告位 1,184 个，其中经营性灯杆数量为 770 个，占灯杆总数 65.00%左右。

④智能物联设备

包括 WiFi 设备 197 套、应急呼叫系统 99 套、球形摄像机 99 套、井盖监测系统 1,184 套、广播音响系统 1,184 套、气象传感器 1,184 套。

⑤信息化管理平台

智慧路灯信息化管理平台 1 套，包括智慧路灯配套软件开发及软件测试服务，其中：软件开发包括物联中台、数据中台、业务中台、AI 中台、云边协同平台等 10 个基础软件。

⑥配套设施设备

配套设施设备包括外低压（单相 220V）顶管 8.29km，低压（单相 220V）报装 42 个，箱变 42 个；配套 1,184 基灯杆的基础土建工程及其他辅助设施（原有灯杆拆除、开挖回填、绿化恢复，穿线管、供水管、光缆、电缆等）。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 7,162.12 万元，其中：工程费用 5,872.48 万元，工程建设其他费用 634.11 万元，基本预备费 520.53 万元，建设期利息 135.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	284.16	1,802.50	3,785.82		5,872.48				
1	硬件设备安装及购置费		946.46	3,785.82		4,732.28				
1.1	智慧路灯设备		556.04	2,224.14		2,780.18				
1.1.1	灯杆		520.96	2,083.84		2,604.80	套	1,184	22,000.00	A/B/C/D/E/F 类均价
1.1.2	LED 灯具		7.10	28.42		35.52	套	1,184	300.00	
1.1.3	驱动电源		5.21	20.84		26.05	套	1,184	220.00	
1.1.4	单灯控制器		4.26	17.05		21.31	套	1,184	180.00	
1.1.5	集中控制器		0.70	2.80		3.50	套	14	2,500.00	
1.1.6	5G 微基站		17.80	71.20		89.00	套	178	5,000.00	
1.2	LED 广告屏		106.56	426.24		532.80	台	1,184	4,500.00	屏幕尺寸为 1.50m*0.80m
1.3	综合箱		7.92	31.68		39.60	台	132	3,000.00	室外三级配电箱、综合网关
1.4	物联智能设备		275.94	1,103.76		1,379.70				
1.4.1	WiFi 设备		4.73	18.91		23.64	套	197	1,200.00	
1.4.2	应急呼叫系统		4.75	19.01		23.76	套	99	2,400.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.4.3	球形摄像机		17.82	71.28		89.10	套	99	9,000.00	
1.4.4	广播音响系统		47.36	189.44		236.80	套	1,184	2,000.00	
1.4.5	井盖监测系统		23.68	94.72		118.40	套	1,184	1,000.00	
1.4.6	气象传感器		177.60	710.40		888.00	套	1,184	7,500.00	
2	灯杆基础土建	236.80				236.80	基	1,184	2,000.00	原有灯杆拆除、基础土方开挖、回填土 石方、夯填原土、绿植恢复等
3	传输引入		140.87			140.87	m	8,286.20	170.00	
4	外电源引入		525.73			525.73				
4.1	低压顶管		99.43			99.43	m	8,286.20	120.00	单相 220V
4.2	低压报装费		6.30			6.30	个	42	1,500.00	单相 220V
4.3	箱变		420.00			420.00	个	42	100,000.00	
5	其他辅助设施	47.36	189.44			236.80	基	1,184	2,000.00	穿线管、供水管、光缆、电缆
二	工程建设其他费用				634.11	634.11				
1	建设项目前期工作咨询费				18.57	18.57				
2	项目建设管理费				104.59	104.59				
3	工程勘察费				23.49	23.49				

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
4	工程设计费				94.41	94.41				
5	工程监理费				69.31	69.31				
6	招标代理服务费				22.29	22.29				
7	工程造价咨询服务费				19.66	19.66				
8	配送费				236.80	236.80				
9	软件开发及测试费				45.00	45.00				
三	基本预备费				520.53	520.53				
四	建设期利息				135.00	135.00				
五	项目总投资	284.16	1,802.50	3,785.82	1,289.64	7,162.12				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	4,162.12	4,162.12	58.11%
专项债券资金	3,000.00	3,000.00	41.89%
合计	7,162.12	7,162.12	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沁阳市城市管理局，主管部门为沁阳市城市管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位和建设单位均为沁阳市城市管理局，项目建成后运营单位为沁阳市城市管理局。

关于项目债券资金使用，由沁阳市城市管理局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沁阳市城市管理局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沁阳市城市管理局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 6 年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.50%	135.00	285.00
第 7 年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.50%	128.25	278.25
第 8 年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.50%	121.50	271.50
第 9 年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.50%	114.75	264.75
第 10 年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.50%	108.00	258.00
第 11 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	101.25	551.25
第 12 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	81.00	531.00
第 13 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	60.75	510.75
第 14 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	40.50	490.50
第 15 年	450.00		450.00		4.50%	20.25	470.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,586.25	4,586.25

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考

虑物价上涨因素,部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增;

8.建设期运营收益预测假设:本项目债券存续期 15 年,建设 1 年,本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑,即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位: 人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	5G 微基站	5G 微基站出租收入	1,275.19	10.58%
2	LED 广告位	LED 广告位出租收入	10,781.17	89.42%
合计			12,056.36	100.00%

目前,沁阳市城市道路照明系统大部分没有采用网络化监控管理,“三遥”智能化控制系统只能以区域为单位对照明设备进行远程开关灯控制,多数城市路灯的开、关控制仍由每台变压器(配电箱)分散控制,这种控制方法缺乏灵活性,并不能实时获取每盏路灯的状况,也无法根据实际情况对路灯进行单灯控制和监控,调节路灯的亮度,无法实现有效节能。这种城市照明的监控和管理方式相对简单、粗放,服务质量和节能水平偏低,已经无法满足现代化城市照明的需要。

智慧照明应用城市传感器、电力线载波/ZIGBEE 通信技术和无线 GPRS/CDMA 通信技术等,将城市中的路灯串联起来,形成物联网,通过应用先进、高效、可靠的电力线载波通信技术和无线通信技术等,实现对智慧灯杆的远程集中控制与管理。并能根据车流量自动调节亮度、远程照明控制、故障报警、灯具线缆防盗、远程抄表以及定位服务等功能。可快速实现智能感知、信息化传输、远程控制等功能,使灯杆成为美化城市和实现城市节能降耗绿色发展以及智慧城市信息采

集终端和便民服务终端，成为智慧城市建设的重要切入口。

智慧路灯利用计算等信息处理技术对海量感知信息进行处理和分析，对包括民生、环境、公共安全等在内的各种需求做出智能化响应和智能化决策支持，使得城市生活照明达到“智慧”状态。城市道路智慧照明系统如下：



通过安装在路灯杆上的 5G 基站、无线 WIFI 等感知单元信息，经传感网络送达后台控制中心。期间还有通信层、数据层，再由处理器反馈到应用层，涉及多方技术基础标准和应用标准，多功能灯杆急需解决信息孤岛，促进多格局界限的融合等问题。

在新型智慧城市建设如火如荼的大背景下，全国的智慧灯杆建设经历了从 2015 年开始的星星点点，到 2018 年的星火燎原，多个省市政府纷纷出台相关政策，推动智慧灯杆产业的形成和发展，路灯/照明企业、互联网企业、通信企业、物联网企业等相关商如雨后春笋般纷纷涌入智慧灯杆市场，智慧灯杆产业即将迎来爆发式增长期。

城市智慧路灯是智慧城市的一个重要组成部分和重要入口，本项目通过在沁阳市建立智慧路灯系统及信息化管理平台，充分运用信息网络技术的高科技手段，依托智慧城市建设，提高公共服务质量和效

率，聚焦大数据战略，推动资源共享，把大数据、云计算、人工智能应用到推动生产力发展的各个环节中去，促进传统产业转型升级、培育壮大新兴产业，把沁阳市智慧产业、智慧管理水平上升一个台阶。

本项目建成后主要收入为 5G 微基站出租收入、LED 广告位出租收入。

沁阳市市政府就 5G 新型数字经济发展战略与焦作移动公司形成合作关系，围绕智慧城市建设，实现交通、环保、医疗等领域的数字化转型、智能升级。利用 5G 网络技术，重点打造沁阳 5G 智慧城市平台，必将推动物联网、大数据、云计算、人工智能等信息技术在经济社会各领域广泛运用，加速沁阳经济转型升级。

数字广告通常都是在人流量大的公共场所，因此有很多商家将其看作是企业品牌以及形象宣传的重要手段。在物联网、大数据、人工智能等技术的推动下，LED 电子灯杆屏的渠道变得更加丰富，以智能化为主向多个领域延伸，从而展示智慧传播新风貌，这也使 LED 电子灯杆屏在数字广告行业中的地位得到市场的认可。

不仅如此，LED 电子灯杆屏还可以播放公共信息以新闻资讯等内容，既不易受到大众的反感，接受率也明显高于传统的媒体广告。同时对美化城市形象，丰富人们文化生活也起到很大的作用，成为展示品牌形象和城市形象的窗口。

综上，由此可见本项目的建设有比较可观的市场需求。

1.5G 微基站出租收入

（1）出租基站数量

根据项目可行性研究报告，基站的布局要考虑与周边环境相匹配，基站之间要尽量形成理想的蜂窝结构，确保实现较好的覆盖效果。因此，本项目在 1,184 个灯杆上分散设置 10w 的 5G 微基站 178 个，项目

建成后用于出租。

（2）出租价格及出租率

依据《河南省电信基础设施共建共享费用标准》（豫通局〔2010〕71号），并通过市场调研结合铁塔公司对运营商的运行服务收费标准：铁塔按照整个天线平台的高度进行计费租赁给各大运营商，年服务费按照 600.00 元/m/平台/年进行收取。根据项目可行性研究报告，本项目中智慧合杆高度主要分布在 8.00-14.00m，按照 12.00m 进行计算年租费为 7,200.00 元/年，结合沁阳市实际市场情况，本项目每个基站每年挂载费用为 6,000.00 元（不包含挂载设备的用电及维护费用），考虑到物价上涨因素，价格每 3 年增长 5.00%。

考虑到沁阳市智慧城市建设对 5G 微基站需求较为紧迫，基于谨慎性原则，本项目出租率在运营期第一年为 60.00%，此后每年增长 10.00%，直至增长至 80.00%不再增长。

2.LED 广告位出租收入

①出租数量

由于灯杆上不应设置硬质广告设施，不应影响交通安全。同一道路，只在同一灯杆上设置广告，单根灯杆上不重叠设置；同一路段的灯杆上设置的广告形式、尺寸、位置一致，并与周围景观相协调。

按照住建部制定的《城市户外广告设施技术标准》“灯杆户外广告设施的高度不大于 2.40m，宽度不大于 1.00m，牌面底部距离人行道地面高度不小于 3.00m，牌面垂直投影超出路沿石的，牌面底部距离车行道地面高度不小于 4.00m”的要求，根据项目可行性研究报告，本项目在灯杆上设置 LED 广告位尺寸为 1.50m*0.80m，合计约 1.20 m²，共建设 1,184 个，其中 35.00%为公益广告位，为 414 个，剩余为经营性灯杆数量为 770 个，占灯杆总数 65.00%左右。

②出租价格及负荷率

根据网络查询道旗广告/LED 广告的租赁价格，具体如下：

郑州市区户外广告灯杆道旗灯杆灯箱广告 ★ 人气663 更新时间 2018-07-23  刊例价：2400元/杆/月 所在地区：河南>郑州 资源类型：城市干道>道旗 资源规格：60*224cm 资源标签：灯杆道旗 资源文档下载 加入询价单
郑州市新郑国际机场车辆进出道路两旁灯杆道旗广告 ★ 人气521 更新时间 2018-01-08  刊例价：4800元/杆/月 所在地区：河南>郑州 资源类型：机场>道旗 资源规格：85cm (L) * 255cm (H) 资源标签：出发区 到达区 资源文档下载 加入询价单
郑州市路边灯杆灯箱广告 ★ 人气2817 更新时间 2018-01-03  刊例价：2400元/杆/月 所在地区：河南>郑州 资源类型：城市干道>灯箱 资源规格：76cm (L) * 184cm (H) 资源标签：城市干道 资源文档下载 加入询价单
青岛城阳区长城南路智慧灯杆广告屏 ★ 人气510 更新时间 2021-05-25  刊例价：20000元/21根/月 所在地区：山东>青岛 资源类型：城市干道>LED 资源规格：1.6m*0.8m (13块) / 2m*1m (8块) 资源标签：青岛灯杆道旗 城阳灯杆 灯杆广告屏 资源文档下载 加入询价单
郑州市各大加油站出入口位置LED广告 ★ 人气374 更新时间 2018-01-12  刊例价：6800元/月/座 5s/640次/天 所在地区：河南>郑州 资源类型：加油站/服务区>LED 资源规格：4018mm(L)*2028mm(H) 资源标签：大厅 资源文档下载 加入询价单

序号	项目名称	资源规格	刊例价	单位面积 价格	刊例价	备注
5	青岛城阳区长城南路智慧灯杆广告屏	1.60m*0.80m(13块) /2.00m*1.00m(8块)	20,000.00 元/21 根 /月	612.75 元/ (月·m ²)	7,352.94 元/ (年·m ²)	LED 广告
6	焦作市人民路与民主南路交叉口王府井百货墙体 LED 广告	16.00m (L) *9.00m (H)	10,000.00 元/月 /15 秒	69.44 元/ 月/15 秒	4,166.67 元/ (年·m ²)	LED 广告 (15 秒/次, 1 天 60 次, 价格按同时 5 户商家考虑, 其余时间为公益广告)
7	焦作市丰收路与民主南路交叉口万达广场墙体 LED 广告	13.50m (L) *8.00m (H)	30,000.00 元/4 周 /15 秒	277.78 元/ 月/15 秒	16,666.67 元/ (年·m ²)	LED 广告 (15 秒/次, 1 天 60 次, 价格按同时 5 户商
8	焦作市解放路与民主路交叉口三维商业广场北门上方 LED 广告	12.00m (L) *10.00m (H)	30,000.00 元/月 15 秒/60 次/天	250.00 元/ 月/15 秒	15,000.00 元/ (年·m ²)	LED 广告 (15 秒/次, 1 天 60 次, 价格按同时 5 户商
LED 广告平均值					10,640.08 元/ (年·m ²)	

综上, 结合本项目的 LED 广告位均设置在主干道以及本项目所设置的 LED 广告位的尺寸大小, 本项目 LED 广告位的出租价格按 1.00 万元/个/年进行测算。考虑到物价上涨因素, 价格每 3 年增长 5.00%。

考虑到本项目的 LED 广告位是设置在沁阳市中心城区主干道上, 地理位置良好, 受众人数也比较客观, 初步拟定本项目 LED 广告位出租率按照第 1 年 65.00%, 之后每年增长 10.00%, 增长至 95.00%不再增长。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项:

1. 燃料及动力费

根据可行性研究报告, 项目运营期内燃料动力费主要为项目用电。具体用电量见下表:

序号	用电类别	数量	指标 (w/ 单位)	需要 系数	用电负 荷 (kW)	需要系 数	用电 时间	用电 天数	年用电 量 (万 kWh)
1	智能灯杆	1,184 基	180.00	0.60	127.87	0.80	10	365	37.34
2	5G 微基 站	178 套	10.00	0.60	1.07	0.60	24	365	0.56
3	LED 广 告屏	1,184 个	150.00	0.60	106.56	0.80	24	365	74.68
4	WiFi 设 备	197 套	30.00	0.60	3.55	0.80	24	365	2.49
5	小计				239.05				115.06
6	未预见用 电		上述 5%		11.95				5.75
	合计				251.00				120.82

根据上表可知，本项目年用电量为 120.82 万 kWh。

电费价格参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号），按照 0.61 元/度进行测算。考虑物价上涨因素，本项目外购燃料动力费按每年增长 2.00%进行测算。

2.工资及福利费

根据项目可行性研究报告，项目设计定员 12 人，具体人员配置如下：

序号	职位名称	数量	人员要求
1	安全员	2	遵守岗位安全管理制度，掌握安全知识和应急处理方法。
2	资料管理员	1	及时整理杆体资源、档案和人员等相关资料及记录。
3	仓管员	1	做好备品备件和损坏维修件等设备的保管和出入库管理。
4	监控人员	2	应根据系统告警及监控中心情况，及时调度处理智慧灯杆运行问题。
5	巡检人员	2	按要求进行日常巡检和定期巡检等，及时对现场问题进行有效排除和上报，巡检过程中应携带必要装备，并采取防护措施。
6	维护人员	2	应掌握强电、弱电和网络等相关知识，熟悉设备工作原理、构造和性能，并能对智慧灯杆运行过程中发生的故障进行及时处理与排除。
7	客服人员	1	尊重服务对象，使用文明用语，及时反馈和处理客户反馈信息。
8	信息安全人员	1	掌握相关信息安全防护知识和技能，防止系统攻击和信息泄密。
	小计	12	

运营期第一年工资及福利费用平均按 4.20 万元/人/年进行测算,考虑物价上涨因素,每年增长 2.00%。

3.运营维修及设备重置成本

本项目运营维修费用按照折旧费用的 5.00%计取,项目折旧费用为 477.47 万元,则运营期第一年运营维修费 23.87 万元,考虑物价上涨因素,该项费用每年上涨 2.00%。考虑本项目运营期为 14 年,设备及工器具购置费为 3,785.82 万元,考虑设备更新及重置成本,由于物联网智能设备等电子产品会随着科技的不断进步和生产效率的提高,价格是逐渐下降的,因此,在债券存续期第 9 年额外考虑设备重置成本 700.00 万元,债券存续期第 10-12 年额外考虑设备重置成本 1,000.00 万元,共计额外考虑设备重置成本 3,700.00 万元。

4.管理及其他费用

管理及其他费用包括办公等日常运营时发生的费用、其他运营成本等,管理及其他费用按年收入的 1.50%计取,运营期内随收入的增加而增加。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取,增值税进项税电费、运营维修及设备重置成本按 13.00%测算,管理及其他费用按 6.00%测算;5G 微基站出租收入、LED 广告位出租收入按 9.00%测算;附加税费按 10.00%测算;所得税税率按 25.00%测算,同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	增值税	-							
	销项税	995.51	46.62	53.86	61.10	70.83	70.83	70.83	74.20
	建设期进项（按负数列示）	-591.37	-591.37						
	运营期进项（按负数列示）	-615.19	-11.70	-12.00	-12.31	-12.64	-12.88	-13.12	-13.40
2	附加税								
	折旧	6,684.58	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47
	利息	1,451.25	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	128.25	121.50
	利润总额	-2,704.23	-239.25	-162.77	-86.37	17.24	14.34	18.13	58.75
3	所得税	171.74				4.31	3.59	4.53	14.69
4	税费合计	171.74				4.31	3.59	4.53	14.69

续表

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税							
	销项税	74.20	74.20	78.18	78.18	78.18	82.15	82.15
	建设期进项（按负数列示）							
	运营期进项（按负数列示）	-94.19	-128.96	-129.26	-129.53	-14.76	-15.08	-15.36

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	附加税							
	折旧	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47	477.47
	利息	114.75	108.00	101.25	81.00	60.75	40.50	20.25
	利润总额	-557.05	-818.93	-771.87	-754.89	146.98	207.34	224.12
3	所得税					36.75	51.84	56.03
4	税费合计					36.75	51.84	56.03

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	12,056.36	564.58	652.26	739.94	857.79	857.79	857.79	898.63
1	5G 微基站出租收入	1,275.19	64.08	74.76	85.44	89.71	89.71	89.71	93.98
	基站数量（个）		178	178	178	178	178	178	178
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	价格（万元/个/年）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
2	LED 广告位出租收入	10,781.17	500.50	577.50	654.50	768.08	768.08	768.08	804.65
	数量（个）		770	770	770	770	770	770	770

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格（万元/个/年）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
二	成本支出	6,416.23	156.44	160.71	165.05	174.20	176.62	180.77	194.81
1	外购燃料及动力	1,177.16	73.70	75.17	76.67	78.20	79.76	81.36	82.99
1.1	电费	1,177.16	73.70	75.17	76.67	78.20	79.76	81.36	82.99
2	工资及福利费用	805.14	50.40	51.41	52.44	53.49	54.56	55.65	56.76
3	运营维修及重置费	4,081.35	23.87	24.35	24.84	25.33	25.84	26.36	26.89
4	管理及其他费用	180.84	8.47	9.78	11.10	12.87	12.87	12.87	13.48
5	税费	171.74	-	-	-	4.31	3.59	4.53	14.69
三	净收益	5,640.13	408.14	491.55	574.89	683.59	681.17	677.02	703.82

续表

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	898.63	898.63	946.80	946.80	946.80	994.96	994.96
1	5G 微基站出租收入	93.98	93.98	98.26	98.26	98.26	102.53	102.53
	基站数量（个）	178	178	178	178	178	178	178
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	价格（万元/个/年）	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72
2	LED 广告位出租收入	804.65	804.65	848.54	848.54	848.54	892.43	892.43
	数量（个）	770	770	770	770	770	770	770

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格（万元/个/年）	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22
二	成本支出	883.45	1,186.85	1,191.04	1,194.57	234.93	254.42	262.36
1	外购燃料及动力	84.65	86.34	88.07	89.83	91.63	93.46	95.33
1.1	电费	84.65	86.34	88.07	89.83	91.63	93.46	95.33
2	工资及福利费用	57.90	59.06	60.24	61.44	62.67	63.92	65.20
3	运营维修及重置费	727.42	1,027.97	1,028.53	1,029.10	29.68	30.28	30.88
4	管理及其他费用	13.48	13.48	14.20	14.20	14.20	14.92	14.92
5	税费	-	-	-	-	36.75	51.84	56.03
三	净收益	15.18	-288.22	-244.24	-247.77	711.87	740.54	732.60

（五）现金流量表分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	12,056.36		564.58	652.26	739.94	857.79	857.79	857.79
经营活动支出（含税费）	6,416.23		156.44	160.71	165.05	174.20	176.62	180.77

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动产生的现金净额	5,640.13		408.14	491.55	574.89	683.59	681.17	677.02
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	7,162.12	7,162.12						
投资活动产生的现金净额	-7,162.12	-7,162.12						
三、融资活动产生的现金	-							
财政预算资金	4,162.12	4,162.12						
债券资金	3,000.00	3,000.00						
银行贷款	-							
偿还债券本金	3,000.00					150.00	150.00	150.00
偿还银行借款本金	-							
支付运营期债券利息	1,451.25		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	128.25
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	2,710.87	7,162.12	-135.00	-135.00	-135.00	-285.00	-285.00	-278.25
四、净现金流量	1,188.88	-	273.14	356.55	439.89	398.59	396.17	398.77
五、累计现金流量	1,188.88	-	273.14	629.69	1,069.58	1,468.17	1,864.33	2,263.11

续表

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	898.63	898.63	898.63	946.80	946.80	946.80	994.96	994.96

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
经营活动支出（含税费）	194.81	883.45	1,186.85	1,191.04	1,194.57	234.93	254.42	262.36
经营活动产生的现金净额	703.82	15.18	-288.22	-244.24	-247.77	711.87	740.54	732.60
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政预算资金								
债券资金								
银行贷款								
偿还债券本金	150.00	150.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	0.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	121.50	114.75	108.00	101.25	81.00	60.75	40.50	20.25
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-271.50	-264.75	-558.00	-551.25	-531.00	-510.75	-490.50	-20.25
四、净现金流量	432.32	-249.57	-846.22	-795.49	-778.77	201.12	250.04	712.35
五、累计现金流量	2,695.43	2,445.86	1,599.64	804.14	25.37	226.49	476.53	1,188.88

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		135.00	135.00	408.14
第 3 年		135.00	135.00	491.55
第 4 年		135.00	135.00	574.89
第 5 年		135.00	135.00	683.59
第 6 年	150.00	135.00	285.00	681.17
第 7 年	150.00	128.25	278.25	677.02
第 8 年	150.00	121.50	271.50	703.82
第 9 年	150.00	114.75	264.75	15.18
第 10 年	150.00	108.00	258.00	-288.22
第 11 年	450.00	101.25	551.25	-244.24
第 12 年	450.00	81.00	531.00	-247.77
第 13 年	450.00	60.75	510.75	711.87
第 14 年	450.00	40.50	490.50	740.54
第 15 年	450.00	20.25	470.25	732.60
合计	3,000.00	1,586.25	4,586.25	5,640.13
本息覆盖倍数	1.23			

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

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为沁阳市路灯改造及智慧照明改建项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年六月十三日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

2013

日

月

年

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 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.



2021年6月30日



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.

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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

2021年6月30日

日

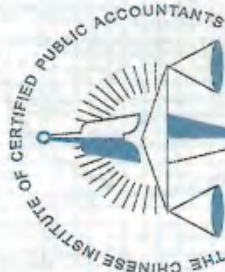
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

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 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽
管网敷设建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年五月



卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2025】1275号

我们接受卢氏县先进制造业开发区管理委员会的委托，对卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26。

总体评价结果如下：

1 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

卢氏县先进制造业开发区管理委员会

（2）项目单位

卢氏县先进制造业开发区管理委员会

1.3 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。

1.4 建设地点

本项目地点位于卢氏县先进制造业开发区。

1.5 建设规模及内容

根据《卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目可行性研究报告》和卢氏县发展和改革委员会《关于卢氏县先进制造业开

发区工业蒸汽管网敷设建设项目可行性研究报告的批复》（卢发改〔2024〕171号），主要建设内容包括：新建蒸汽管网总长度 22km，管径为 DN350-DN65；新建凝结水管网 13km，管径为 DN50。

1.6 建设期

本项目建设周期 12 个月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

项目总投资 6600.00 万元，工程费用 5295.00 万元，工程建设其他费用 557.82 万元，基本预备费 117.06 万元，流动资金 504.12 万元，建设期利息 126.00 万元。项目投资估算表如下：

表 2-1 总投资明细表

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费	用合计	单位	数量	单位价值（万元）	
一	第一部分费用	1224.08	4070.92			5295				
1	直埋蒸汽管网	149.84	326.44			476.28	km	1.7		
1.1	DN250	73.66	160.49			234.15	km	0.72	325.22	
1.2	DN150	42.61	92.84			135.45	km	0.49	276.43	
1.3	DN125	4.09	8.92			13.01	km	0.05	260.17	
1.4	DN100	17.19	37.45			54.64	km	0.24	227.65	
1.5	DN80	12.28	26.75			39.03	km	0.2	195.13	
2	架空蒸汽管网	846.74	3386.97			4233.72		20.3		
2.1	DN350	532.17	2128.69			2660.87	km	10.6	251.03	
2.2	DN250	128.52	514.1			642.62	km	3.2	200.82	
2.3	DN150	23.9	95.59			119.49	km	0.7	170.7	
2.4	DN125	49.72	198.88			248.59	km	1.5	165.73	
2.5	DN100	42.17	168.69			210.86	km	1.5	140.57	
2.6	DN80	38.93	155.71			194.64	km	1.5	129.76	
2.7	DN65	31.33	125.31			156.64	km	1.3	120.49	
3	直埋热水管网	97.5	227.5			325				
3.1	DN50	97.5	227.5			325		13	25	
4	其他工程	130	130			260		14		
4.1	过铁路	30	30			60		1	60	
4.2	过高速	30	30			60		1	60	

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费	用合计	单位	数量	单位价值（万元）	
4.3	顶管过路口	70	70			140		14	10	
二	第二部分费用				557.82	557.82				
1	建设单位管理费				65.95	65.95				
2	项目前期咨询费				37.82	37.82				
3	工程监理费				126.72	126.72				
4	勘察费				42.36	42.36				
5	工程设计费				172.33	172.33				
6	施工图审查费				15.51	15.51				
7	工程造价咨询费				29.12	29.12				
8	劳动安全卫生评审费				5.29	5.29				
9	临时设施费				26.47	26.47				
10	工程保险费				15.88	15.88				
11	联合试运转费				20.35	20.35				
三	第一、二部分费用合计	1224.08	4070.92	0	557.82	5852.82				
四	工程基本预备费					117.06				
五	工程静态总投资	1224.08	4070.92	0	557.82	5969.88				
六	建设期贷款利息					126.00				
七	流动资金					504.12				
八	工程动态总投资					6600.00				

2.2 资金筹措计划

本项目总投资 6600.00 万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金，其中：财政资金 3800.00 万元，申请使用专项债券 2800.00 万元。本项目资本金占比 57.58%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表 2-2 资金筹措计划表

年份	金额（万元）	比例
财政资金	3800.00	57.58%
专项债券	2800.00	42.42%
总投资	6600.00	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资 6600.00 万元，其中：财政资金 3800.00 万元，申请使用专项债券 2800.00 万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目申请使用专项债券 2800.00 万元，计划 2025 年计划申请使用专项债券 2800.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。

2.4 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目债券申请单位为卢氏县先进制造业开发区管理委员会，主

管部门为卢氏县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为卢氏县先进制造业开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为卢氏县先进制造业开发区管理委员会。本项目不涉及投资合作方。

（2）项目运作模式

关于项目债券资金使用，卢氏县先进制造业开发区管理委员会根据项目施工进度向卢氏县财政局申请资金使用，审批通过后，由卢氏县财政局将对应金额的债券资金拨付至卢氏县先进制造业开发区管理委员会，再由卢氏县先进制造业开发区管理委员会支付至项目施工单位。

关于项目收益收缴，由卢氏县先进制造业开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于资金管理，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用，财政部门依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将专项债券项目纳入信息系统覆盖范围，确保资金安全、规范、有效使用。

关于债券本息偿付，由卢氏县先进制造业开发区管理委员会根据运营情况将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（3）项目主管部门责任

本项目主管部门为卢氏县先进制造业开发区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督项目申报单位申报项目、使用规范和按时偿还

债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

2.5 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金:不用于完全无收益的项目;不用于党政机关办公用房、技术用房、党校(行政学院)、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所;不用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等其他各类形象工程和政绩工程;不用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发,主题公园、仿古城(镇、村、街)等商业设施;不用于一般竞争性产业项目。

3 评估要素

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

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的管线租赁收入作为债券还款资金来源。

（1）定价依据

参考三门峡产业集聚区管理委员会建设投资开发中心与开曼（陕县）能源综合利用有限公司签订的合同书“管道租赁费结算：按照蒸汽流量计算，单价 25 元/吨，凡使用由集聚区投资建设的蒸汽管道均参照此价格执行”

卢氏县柯利恩生物质热源项目厂区建设已经全部完成，生产设备联调联试已完成，已具备生产能力。生物质热源的规模为一期 $2 \times 20\text{t}$ 。卢氏县第二生活垃圾处理厂位于卢氏县横涧乡照村铁梨沟。该电厂配置 2 台锅炉，每台锅炉产蒸汽汽量 15t/h 左右，压力 4.0Mpa ，温度 400°C ，配备一台 3MW 发电机，对外最大供汽能力约为 30t/h 。完全满足产业集聚区内工业企业生产用热需要。

本项目暂定管道租赁费结算：按照蒸汽流量计算，单价 25 元/吨。

（2）用量预测

工业热负荷包含工业生产热负荷和工业采暖热负荷。卢氏县先进制造业开发区工业热负荷主要有制药、食品、化工、纺织、建材等，蒸汽主要用于生产过程中的干燥、蒸煮、加热等工艺，一般生产用汽压力为 0.4~0.8MPa，温度为 150~180℃。

本项目的工业热负荷是调查区域内的在建企业及已核准项目的工业热负荷。

依据《热电联产项目可行性研究技术规定》的有关要求，考虑工业热用户用汽较为连续稳定，结合卢氏县先进制造业开发区工业热负荷用汽特点，其最大热负荷同时使用率取 0.80，考虑焓值折减系数和热网损失系数相抵，工业热负荷取综合折算系数 0.8，折合到热源端的设计热负荷。如下表所示：

编号	用热单位名称	用汽压力 Mpa	用汽温度 ℃	运行班次	热负荷 (t/h)					
					采暖期			非采暖期		
					最大	平均	最小	最大	平均	最小
G01	瑞之恒	0.4	165	3	2.5	2	1.5	2.3	1.8	1.4
G02	九牧林	0.5	170	3	6	4.8	3.6	5.4	4.3	3.2
G03	金海生物	0.5	170	3	6	4.8	3.6	5.4	4.3	3.2
G04	绿色食品园	0.5	170	3	2.5	2	1.5	2.3	1.8	1.4
G05	新能硅业	0.4	160	3	8	6.4	4.8	7.2	5.8	4.3
G06	峰业联创	0.4	150	3	2.5	2	1.5	2.3	1.8	1.4
G07	涵越健康	0.4	160	3	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.4
G08	玉皇山制药	0.4	150	3	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.4
G09	卢本草中药	0.5	160	3	1.5	1.2	0.9	1.4	1.1	0.8
G10	乐氏同仁	0.4	160	3	10	8	6	9	7.2	5.4
G11	天宝科技	0.5	160	3	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.4
G12	橡源生物	0.5	160	3	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.4
G13	三禾生态	0.4	150	3	0.7	0.6	0.4	0.6	0.5	0.4
G14	晟隆生物科技	0.4	150	3	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.4
G15	华阳食品	0.4	150	3	1.5	1.2	0.9	1.4	1.1	0.8
G16	代家村工业企业	0.4	150	3	15	12	9	13.5	10.8	8.1
小计	统计工业热负荷汇总				60.2	48.2	36.1	54.2	43.3	32.5
	设计工业热负荷汇总				48.2	38.5	28.9	43.3	34.7	26

根据以上工业设计热负荷，按照全年运行 7200h 计算。

全年工业供热量：38.5*2880+34.47*4320=26.08*104t。

综上所述，本项目营业收入共计 8019.60 万元（含税），各年度

收入具体如下表所示：

3.1.2 项目经营成本分析

本项目经营成本费用主要包含职工薪酬、修理费、管理及其他费用。具体如下：

（1）职工薪酬

本项目劳动定员 15 人，其中管理人员 5 人，工资暂定 4.8 万元/年，技术人员 5 人，工资暂定 4.2 万元/年，劳动人员 5 人，工资暂定 4.0 万元/年。

社会保险费及职工福利费按照基本工资的 30% 计算。

经测算，本项目债券存续期内职工薪酬总计为 1355.20 万元（含税）。

（2）修理费

修理费是指经营者因自行组织抢修、日常检修、事故应急发生的材料消耗、事故备品备件和委托外部社会单位检修需要企业自行购买的材料费用，以及为维持项目正常运行所进行的外包修理活动发生的检修费用。本项目修理费包含设备修理费；综合楼、宿舍楼、实训楼、多功能餐厅教学楼等构筑物修理费。

建筑物维修养护费：按固定资产原值 0.2% 计入；

综上所述，债券存续期内，本项目修理费用总计 148.26 万元（含税）。

（3）其他费用

其他费用主要包括办公费、宣传费、培训费以及在运营过程中发生的不可预见费用，本项目的其他费用按照上述成本的 10% 进行测算。

经测算，债券存续期内，本项目管理及其他费用总计 150.35 万元（含税）。

综上所述，本项目经营成本费用具体如下表所示：

表 3-2 项目经营成本费用一览表

单位：万元

序号	职工薪酬	修理费	其他费用	合计
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	96.80	10.59	10.74	118.13
3	96.80	10.59	10.74	118.13
4	96.80	10.59	10.74	118.13
5	96.80	10.59	10.74	118.13
6	96.80	10.59	10.74	118.13
7	96.80	10.59	10.74	118.13
8	96.80	10.59	10.74	118.13
9	96.80	10.59	10.74	118.13
10	96.80	10.59	10.74	118.13
11	96.80	10.59	10.74	118.13
12	96.80	10.59	10.74	118.13
13	96.80	10.59	10.74	118.13
14	96.80	10.59	10.74	118.13
15	96.80	10.59	10.74	118.13
合计	1355.20	148.26	150.35	1653.81

3.1.3 增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（〔2019〕39 号），本项目各项税费取值：

- （1）收入增值税销项税税率取 6%；
- （2）工程施工增值税进项税税率取 9%；
- （3）工程建设其他费用增值税进项税税率取 6%；

(4) 设备购置增值税进项税税率为 13%；

(5) 附加税包括城市维护建设税取 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。

经测算，债券存续期内，本项目增值税、税金及附加总计 203.37 万元。

3.1.4 所得税

本项目所得税税率为 25%。

经测算，债券存续期内，本项目所得税为 776.42 万元。

3.1.5 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 8019.60 万元，经营成本为 1653.81 万元、增值税、税金及附加为 203.37 万元，所得税为 776.42 万元，项目净收益合计 5386.00 万元。

表 3-3 项目净收益估算表

年度	项目预期收入	项目预期支出				小计	净收益
		经营成本	增值税、税金及附加	所得税	维持运营费		
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	456.40	118.13	0.00	29.98	0.00	148.11	308.29
3	521.60	118.13	0.00	46.28	0.00	164.41	357.19
4	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
5	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
6	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
7	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
8	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
9	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
10	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
11	586.80	118.13	0.00	62.58	0.00	180.71	406.09
12	586.80	118.13	46.37	50.99	0.00	215.49	371.31
13	586.80	118.13	52.33	49.50	0.00	219.96	366.84

14	586.80	118.13	52.33	49.50	0.00	219.96	366.84
15	586.80	118.13	52.33	49.50	0.00	219.96	366.84
合 计	8019.60	1653.81	203.37	776.42	0.00	2633.60	5386.00

3.2 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为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 3-4 项目财务计划现金流量表

序号	项目名称	建设期	运营期											运营期		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量	0.00	308.29	357.19	406.09	406.09	406.09	406.09	406.09	406.09	406.09	406.09	371.31	366.84	366.84	366.84
1.1	现金流入		456.40	521.60	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80	586.80
1.1.1	营业收入		418.72	478.53	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35	538.35
1.1.2	销项税额		37.68	43.07	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45	48.45
1.1.3	补贴收入															
1.1.4	其他流入															
1.2	现金流出		148.11	164.41	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	180.71	215.49	219.96	219.96	219.96
1.2.1	经营成本		117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25
1.2.2	进项税额		0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
1.2.3	税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.22	4.76	4.76	4.76
1.2.4	应纳增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.15	47.58	47.58	47.58
1.2.5	所得税		29.98	46.28	62.58	62.58	62.58	62.58	62.58	62.58	62.58	62.58	50.99	49.50	49.50	49.50
1.2.6	其他流出															
2	投资活动净现金流量	-6474.00														
2.1	现金流入															
2.2	现金流出	6474.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	5969.88														
2.2.2	维持运营投资		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	504.12														
2.2.4	其他流出															
3	筹资活动净现金流量	6474.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-266.00	-259.70	-253.40	-247.10	-240.80	-214.50	-195.60	-176.70	-157.80	-138.90
3.1	现金流入	6600.00														
3.1.1	项目资本金投入	3800.00														
3.1.2	维持运营投资		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	建设投资借款	2800.00														
3.1.4	流动资金借款															
3.1.5	债券															
3.1.6	短期借款															
3.1.7	其他流入															
3.2	现金流出	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	266.00	259.70	253.40	247.10	240.80	214.50	195.60	176.70	157.80	138.90
3.2.1	各种利息支出	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	119.70	113.40	107.10	100.80	94.50	88.20	81.90	75.60	69.30
3.2.2	偿还长期借款本金		0.00	0.00	0.00	0.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
3.2.3	偿还短期借款本金															
3.2.4	偿还流动资金借款本金															
3.2.5	应付利息															
3.2.6	其他流出															
4	净现金流量	0.00	182.29	231.19	280.09	280.09	140.09	146.39	152.69	158.99	165.29	-108.41	-124.29	-109.86	-90.96	-72.06
5	累计盈余资金	0.00	182.29	413.48	693.56	973.65	1113.74	1260.13	1412.82	1571.80	1737.09	1628.68	1504.39	1394.53	1303.56	1231.50

3.3 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息计划如下：

表 3-5 项目还本付息计划一览表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0.00	0.00	2800.00	4.50%	126.00	126.00
2	2800.00	0.00	2800.00	4.50%	126.00	126.00
3	2800.00	0.00	2800.00	4.50%	126.00	126.00
4	2800.00	0.00	2800.00	4.50%	126.00	126.00
5	2800.00	0.00	2800.00	4.50%	126.00	126.00
6	2800.00	140.00	2660.00	4.50%	126.00	266.00
7	2660.00	140.00	2520.00	4.50%	119.70	259.70
8	2520.00	140.00	2380.00	4.50%	113.40	253.40
9	2380.00	140.00	2240.00	4.50%	107.10	247.10
10	2240.00	140.00	2100.00	4.50%	100.80	240.80
11	2100.00	420.00	1680.00	4.50%	94.50	514.50
12	1680.00	420.00	1260.00	4.50%	75.60	495.60
13	1260.00	420.00	840.00	4.50%	56.70	476.70
14	840.00	420.00	420.00	4.50%	37.80	457.80
15	420.00	420.00	0.00	4.50%	18.90	438.90
合计					1480.50	4280.50

3.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 5386.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 3-6 本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年份	营业收入	预期支出	净收益	债券本息支付
1	0.00	0.00	0.00	126.00
2	456.40	148.11	308.29	126.00
3	521.60	164.41	357.19	126.00
4	586.80	180.71	406.09	126.00

年份	营业收入	预期支出	净收益	债券本息支付
5	586.80	180.71	406.09	126.00
6	586.80	180.71	406.09	266.00
7	586.80	180.71	406.09	259.70
8	586.80	180.71	406.09	253.40
9	586.80	180.71	406.09	247.10
10	586.80	180.71	406.09	240.80
11	586.80	180.71	406.09	514.50
12	586.80	215.49	371.31	495.60
13	586.80	219.96	366.84	476.70
14	586.80	219.96	366.84	457.80
15	586.80	219.96	366.84	438.90
合计	8019.60	2633.60	5386.00	4280.50
本息覆盖倍数	1.26			

4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 5386.00 万元，应付债券本金及利息合计 4280.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

(本页无正文,为卢氏县先进制造业开发区工业蒸汽管网敷设建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师



二〇二五年五月二十七



统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

(副本) (2-1)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多信息、
准备、许可、商
管信息。

名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估; 代理记账服务。

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2019年09月23日

主要经营场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)
商务外环路25号王鼎国际大厦
29层2906号



登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：河南恒新会计师事务所普通合伙
首席合伙人：朱越男
主任会计师：
经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
商务外环路25号王鼎国际大厦29层
2906号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010186
批准执业文号：豫财会（2020）7号
批准执业日期：2020年4月20日

说明

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

与原件核对一致



发证机关河南省财政厅

行政审批专用章

2025年2月15日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为注册税务师、税务师事务所专用。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为注册税务师、税务师事务所专用。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年6月30日



注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

河南华必信税务师事务所
Henan Huabixin Tax Agency



注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

河南华必信税务师事务所
Henan Huabixin Tax Agency



姓名: 李建国
性别: 男
出生日期: 1978-04-10
工作单位: 河南华必信税务师事务所有限公司
身份证号: 410521197804103017
身份证号码: 410521197804103017

与原件核对一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为注册税务师、税务师事务所专用。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日



注册税务师
Registered Tax Agent

证书编号: 41000230044
发证机关: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2004年6月29日

河南注册会计师协会
Henan Association of CPAs



与原件核对一致

姓名	崔冰冰
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1990-05-03
Date of birth	
工作单位	河南大河联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	410181199005032726
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书与年检合格, 有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 410100610006

证书编号: 410100610006

执业注册会计师

执业注册会计师

执业注册会计师

执业注册会计师

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所
CPAs

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

2024年3月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒新会计师事务所
CPAs

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

2024年3月28日

平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房
升级改造和基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房

升级改造和基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0054 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设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平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目的具体情况，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

（1）专项债券应付本息情况

平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目拟申请使用专项债券资金 26,000.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，第六年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		25,000.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第二年	25,000.00	1,000.00		26,000.00	1,170.00	1,170.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第三年	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
第四年	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
第五年	26,000.00			26,000.00	1,170.00	1,170.00
第六年	26,000.00		1,250.00	24,750.00	1,170.00	2,420.00
第七年	24,750.00		1,300.00	23,450.00	1,113.75	2,413.75
第八年	23,450.00		1,300.00	22,150.00	1,055.25	2,355.25
第九年	22,150.00		1,300.00	20,850.00	996.75	2,296.75
第十年	20,850.00		1,300.00	19,550.00	938.25	2,238.25
第十一年	19,550.00		3,800.00	15,750.00	879.75	4,679.75
第十二年	15,750.00		3,900.00	11,850.00	708.75	4,608.75
第十三年	11,850.00		3,900.00	7,950.00	533.25	4,433.25
第十四年	7,950.00		3,900.00	4,050.00	357.75	4,257.75
第十五年	4,050.00		3,900.00	150.00	182.25	4,082.25
第十六年	150.00		150.00	0.00	6.75	156.75
合计		26,000.00	26,000.00		13,747.50	39,747.50

(2) 银行贷款应付本息情况

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 50,000.00 万元，根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），本项目银行贷款期限须与债券存续期保持一致，期限十五年，银行贷款利率暂按照人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率 3.5% 的 1.2 倍，即按 4.20% 测算，在银行贷款存续期间每半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。自使用银行贷款资金之日起十五年银行贷款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	-	25,000.00	-	25,000.00	1,050.00	1,050.00
第二年	25,000.00	25,000.00	-	50,000.00	2,100.00	2,100.00
第三年	50,000.00		-	50,000.00	2,100.00	2,100.00
第四年	50,000.00	-	-	50,000.00	2,100.00	2,100.00
第五年	50,000.00	-	-	50,000.00	2,100.00	2,100.00
第六年	50,000.00	-	1,250.00	48,750.00	2,100.00	3,350.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第七年	48,750.00	-	2,500.00	46,250.00	2,047.50	4,547.50
第八年	46,250.00	-	2,500.00	43,750.00	1,942.50	4,442.50
第九年	43,750.00	-	2,500.00	41,250.00	1,837.50	4,337.50
第十年	41,250.00	-	2,500.00	38,750.00	1,732.50	4,232.50
第十一年	38,750.00	-	5,000.00	33,750.00	1,627.50	6,627.50
第十二年	33,750.00	-	7,500.00	26,250.00	1,417.50	8,917.50
第十三年	26,250.00	-	7,500.00	18,750.00	1,102.50	8,602.50
第十四年	18,750.00	-	7,500.00	11,250.00	787.50	8,287.50
第十五年	11,250.00	-	7,500.00	3,750.00	472.50	7,972.50
第十六年	3,750.00		3,750.00	-	157.50	3,907.50
合计		50,000.00	50,000.00		24,675.00	74,675.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据平舆县豫资城乡投资发展有限公司提供的资料和当地区域收费的有关规定、公开信息，本项目收入主要为租赁收入。在期债券存续期营业收入合计为 191,810.14 万元、运营成本合计 50,185.56 万元。

2、净现金流入

以平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目建成后租赁收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益 141,624.58 万元。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

（1）债券资金平衡分析

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 49,568.60 万元，预期专项债券还本付息总额为 39,747.50 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.25。

（2）银行贷款资金平衡分析

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 92,055.98 万元，

预期银行贷款还本付息总额为 74,675.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.23。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 114,422.50 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 141,624.58 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.24。

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目申请专项债券及后续发行之用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，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《平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目专项评价报告》之签字盖章页)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月二十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城市作为人类聚居的最高级形态，是人类走向成熟和文明的标志。城市道路作为城市最重要的基础设施之一，是城市现代化建设的重要内容，是改善城市环境和提高广大人民群众生活质量的公益事业。随着我国城镇化水平不断提高，越来越多的人口将转向城镇生活和工作，对城市生态环境的压力也将越来越大，这就对城市道路建设提出了更高和更加迫切的要求。

平舆县位于河南省东南部，两省（河南、安徽）、三市（周口、阜阳、驻马店）结合部，总面积 1,282 平方公里，耕地面积 134 万亩，人口 100 多万人，辖 19 个乡镇（街道），224 个行政村（居委会），是国家优质小麦和优质白芝麻生产基地、中国车舆文化之乡、中国建设工程防水之乡，先后评为国家卫生县城、全国文明县城、省级园林城市、全省林业生态县、中原最具投资价值县。

平舆历史悠久。夏商为摯国，西周、春秋为沈子国，战国时属楚国，平舆邑。秦置平舆县，治所在今平舆县射桥镇古城，属颍川郡。汉至晋因之，属豫州汝南郡。南朝宋废，北魏复置，北齐再废，至隋大业二年（606 年）又置平舆县，属豫州。唐贞观元年（627 年）废平舆县，辖地并入新蔡县。武周天授二年（691 年）复置，属河南道蔡州。至元废县，辖地并入汝阳县，属河南江北道汝宁府。明、清袭之。民国二年（1913 年）汝阳县易名汝南县，平舆属汝南县。1951 年 4 月复置平舆县，属信阳专区。1965 年，信阳、驻马店分治，平舆属驻马店专区。平舆是沈姓、冉姓、摯姓、汝南周姓的发源地。文物古迹主要有沈子国故城遗址、摯地遗址、月旦亭遗址、陈蕃墓、普照寺塔、安成故址等。

平舆人杰地灵。平舆自古多名贤。夏朝摯国国君奚仲，任夏禹王的造车官，造出太平车，被尊为车辆鼻祖。因车称“舆”，又因这里地势平坦，以“平”字冠名，称“平舆”，平舆也因此被称为“车舆文化之乡”。殷商时期摯国国君任成的次女太任嫁给周公的儿子季历为妻，她孕期“目不视恶色，耳不闻淫声，口不出秽言，食不进异味，足不履是非之地”，开胎教先河，孕育了姬昌——周文王。文王姬昌承母贤德，开创了天下诸侯半归西岐的政治局面，奠定了周朝八百年基业。东汉太傅陈蕃，自幼胸怀大志，处世刚直不阿，虽为佞臣所害，但英名

彪炳青史。东汉名相袁安，一生功勋卓著，家族四世五公，德望垂范千秋。东汉时期平舆县令张熹，焚身求雨，舍身为民，美名世代流传。汉末平舆人许劭、许靖兄弟，每月初一评论天下时事，在乱世之中为时政点评人物、举荐人才，称“月旦评”。他们对人物的评论不虚美，不隐恶，不挟私情，砺俗击浊，声名远扬，时称平舆“二龙”，留下了点评曹操“治世之能臣，乱世之奸雄”的千古评说。众多的文物遗迹和历史典故表明，平舆物华天宝、人杰地灵，具有深厚的历史文化底蕴，是中原文化的支脉——天中文化的主要发祥地之一。

平舆地处淮北平原，地势平坦，西北略高于东南，海拔在 39~47 米之间，坡降 1 / 4000~1 / 6000。淮河支流小洪河和汝河流经县境，小洪河县境内长 50.2 千米，流域面积 939 平方千米，占全县面积的 73%，汝河县境内长 20.54 千米，流域面积 290 平方千米，占全县面积的 22%。气候属于大陆性季风气候区，处于亚热带向暖温带的过渡地带，兼有两种气候带的气候特征，四季分明，雨热同季，气候温暖，雨水较为充沛。年平均气温 15℃，1 月份平均气温 3.6℃，最高气温 14.9℃，最低气温 -2.9℃，平均降水量 43.8mm。7 月份平均气温 28.6℃，最高气温 38.2℃，最低气温 21.2℃，平均降水量 140.6mm。年平均降水量 904.3 毫米，年平均日照 2,016.3 小时，无霜期 230 天。自然资源丰富，农业优势突出。自然条件适宜多种动植物的生长，盛产小麦、玉米、芝麻、大豆、油菜、花生、蔬菜、瓜果等。相传神农氏炎帝尝百草时曾来到平舆汝河畔，品尝平舆芝麻，惊其异香，称之为“百谷之首”。平舆白芝麻常年种植面积在 2.7 万公顷左右，素有“中原百谷首，平舆芝麻王”之称。以庙湾一带生产的槐山羊皮为原料加工的皮张统称“庙皮”，“庙皮”曾是历史上深受国内外客商欢迎的汉口路皮革之一。平舆年产皮革 50 万张，是江淮流域著名的皮革产地，东和店镇皮毛交易市场有“中原皮都”之称。水资源总量年平均为 29.25 亿立方米。县城区 25 平方公里以内的深层地下水为锶和偏硅酸复合型优质饮用天然矿泉水，储量达 30 亿立方米，开发前景广阔。劳动力资源丰富，可提供农村富余劳动力 20 余万人，每年输出到全国各地的建筑防水防潮大军达 10 万多人。这些防水防潮大军遍布全国，他们中的带头人，不仅成为平舆劳务输出和劳动致富的领军人物，也为所在地的经济和社会发展做出了积极贡献，有的还当选为所在地的人大代表、政协委员，为当地的“三个文明”建设发挥着越来越大的作用。防水防潮已经成为平舆叫响全国的一大劳务输出品牌，平舆也因此被誉为“中国建设工程防水之乡”。

近年来，平舆县以新型城镇化为引领，以项目建设为中心，城镇建设和工业经济双轮驱动，突出招商引资，突出项目建设，突出城乡统筹，突出民生改善，努力在城市建设、主导产业、招大引强上实现突破，实现了经济社会持续较快发展。2018年，面对严峻复杂的经济形势和艰巨繁重的发展任务，在县委的坚强领导下，全县上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实党的十九大精神和习近平总书记视察指导河南时的重要讲话精神，认真贯彻落实中央、省市重要决策部署，坚持以脱贫攻坚统揽发展全局，突出抓好项目建设等“四个提升年”活动，扎实推进“五大产业”发展、“五大片区”建设，经济社会发展呈现稳中有进的良好态势，多项工作走在全市前列。

2020年，初步核算，全年地区生产总值2,652,009万元，按可比价格计算比上年增长4.7%。分行业看，第一产业增加值490,420万元，增长3.0%；第二产业增加值1,082,319万元，增长5.3%；第三产业增加值1,079,270万元，增长4.7%。三次产业结构由上年的17.3：41.8：40.9调整为18.5：40.8：40.7。其中，第一产业比重提高1.2个百分点，第二产业比重下降1个百分点，第三产业比重下降0.2个百分点。

平舆县的交通基础设施将面临巨大的发展机遇，其交通区位优势将继续发挥重要的作用。近期必须加大区域内道路交通基础设施的建设力度，建成“内外道路网络衔接良好、内外交通组织有序、结构合理、高效便捷”的立体化现代城市交通体系，充分发挥交通区位优势，构筑公路、铁路、航空与城市交通一体化的综合交通体系，进一步巩固和提升平舆县河南省重要的交通联系地位。

（1）良好的政策背景为项目建设带来了有力支持

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。近年来，国务院、省政府密集出台文件，要求把建设城市基础设施建设放在更加突出的位置进行安排部署。加强城市基础设施建设已经成为各地区城市化发展的必要条件，更是城市经济发展的基础条件，刻不容缓，意义重大，必须抓住机遇，乘势而上。

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用。《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）文件中指出：当前，要围绕改善民生、保障城市安全、投

资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平。（一）加强城市道路交通基础设施建设。（二）加大城市管网建设和改造力度。（三）加快污水和垃圾处理设施建设。（四）加强生态园林建设。

《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）指出：加快城市综合交通网络建设。优化街区路网结构，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的路网系统，提升城市道路网络密度，优先发展公共交通。实施城市地下管网改造工程。统筹城市地上地下设施规划建设，加强城市地下基础设施建设和改造，合理布局电力、通信、广电、给排水、热力、燃气等地下管网，加快实施既有路面城市电网、通信网络架空线入地工程。提升县城和重点镇基础设施水平。加强县城和重点镇公共供水、道路交通、燃气供热、信息网络、分布式能源等市政设施和教育、医疗、文化等公共服务设施建设。

基础能力作为区域发展潜力的一个重要衡量指标，日益成为提高区域竞争力的关键因素。近年来，我省正充分发挥独特区位优势，积极作为，主动融入“一带一路”等国家战略建设，不断提高基础能力。为更好推荐城市基础设施建设，全面贯彻落实《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）等文件精神，河南省人民政府印发了《河南省人民政府关于进一步加强城镇基础设施建设管理工作的实施意见》豫政〔（2014）72号〕文件，文件中指出：（一）加强城镇道路交通基础设施建设。加快完善城市道路网络和道路网结构，规划建设一批地上、地下配套设施完善的城市主干道路、快速路和重要立体交通设施，提高道路网密度，加快支路网建设和改造，弱化快速道路两侧用地的商业功能。

为贯彻落实《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）和省委城市工作会议精神，推动新型城镇化更好更快发展，河南省人民政府印发了《河南省人民政府关于深入推进新型城镇化建设的实施意见》（豫政〔2016〕62号）文件，文件中指出：培育壮大新兴中小城市。实施百城建设提质工程，全面提升基础设施和公共服务保障能力，增强县级中小城市综合承载能力。加快城市综合交通网络建设。实施道路交通畅通工程，优化街区路网结构，打通丁字路和封闭街区，加快建设快速路，优化主次干道功能，提高城市道路网络连通性和可达性，到2020年城市建成区人均道路面积达到13.5平方米，县城达到16平方米。当前，我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉

动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。

本项目建设地位于河南省平舆县产业集聚区，项目建设顺应了政策背景发展趋势，整体形势对于项目后期的健康发展十分有利，为平舆县城市建设发展打下良好基础。因此，项目建设十分契合平舆县经济发展需要，拥有良好的政策发展背景。

（2）以强化基础能力建设为主导推进培育发展新优势

一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。要想富，先修路，中国改革开放三十多年的高速发展很大程度上也得益于基础设施领域合理的规划以及持续的投入。而以道路建设、能源开发、建材等为代表的相关产业，也使基础设施建设领域本身成为经济发展的重要引擎。

“持续打造河南的基础能力建设，不断培育发展新优势，必须立足当前，放眼长远，规划先行，强力推进。”省科学院副院长张占仓认为，要调动全社会的力量，以改革的思维不断创新体制机制，使基础能力建设领域活力充分迸发，为河南的发展夯实根基。

民之所盼，政之所向；民之所愿，政之所行。道路交通建设关系经济社会发展，关系群众出行，要按照国家、省、市相关工作要求，高标准、高起点规划设计，加强科学论证，严格环保措施，积极破解难题，全力以赴加快推进工程项目，最大限度发挥工程项目的实际价值，为全市经济社会发展增添动力，为全市人民出行创造有利条件。有关专题调研道路交通建设工作上强调：道路交通建设事关全市经济社会发展，事关全市人民的获得感，事关脱贫攻坚工作。要把道路交通建设作为基础设施建设的首要任务优先发展，确定为今后加大基础设施建设的优先方向，抢抓国家、省鼓励加大道路交通建设的窗口期和机遇期，抓好组织领导，加大建设投入，谋划实施好全市道路交通建设工作。

近年来，平舆县抢抓发展机遇，坚持项目带动战略，把重点项目建设作为转型发展的核心动力，争投资、抓招商，好似一股清新的“平舆力量”，令产业实力增强，城镇建设稳步推进，民生质量提升，全县经济社会呈现出发展提速、活力增强、民生改善、社会稳定的良好态势，一个富裕和谐、美丽幸福、极富情怀的城市正在迅速崛起！项目的建设十分必要。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于平舆县惠成二路和惠成西路交叉口东北角。

（二）建设规模及内容

本项目对原有厂房进行拆除升级改造，规划升级改造总用地面积 466,995.64 m²（合 700.49 亩），规划总建筑面积 562,250.80 m²，地上建筑面积 560,394.77 m²，升级改造标准化厂房 534,616.61 m²、办公用房 14,570.26 m²、配套服务中心 11,207.90 m²；地下建筑面积 1856.03 m²；配套产业园区建设区内道路、绿化、停车场、给排水、供配电、消防、燃气、通讯等基础设施工程。

（三）项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 134,600.00 万元，其中工程建安费 105,884.16 万元，工程建设其他费用 18,077.74 万元，基本预备费 6,198.10 万元，建设期利息 4,440.00 万元。投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
一	第一部分工程费用	93,040.85	12,843.32	-	-	105,884.16
1	主体建设费用	68,948.68	12,843.32	-	-	81,791.99
1.1	标准化厂房	64,153.99	10,692.33	-	-	74,846.33
1.1.1	土建工程	64,153.99				64,153.99
1.1.2	安装工程		10,692.33	-	-	10,692.33
其中	电气工程		5,346.17			5,346.17
	通风工程		1,069.23			1,069.23
	给排水工程		2,673.08			2,673.08
	消防工程		1,603.85			1,603.85
1.11	办公用房	2,549.80	1,092.77	-	-	3,642.57
1.11.1	土建工程	2,549.80				2,549.80
1.11.2	安装工程		1,092.77	-	-	1,092.77
其中	电气工程		291.41			291.41
	暖通工程		437.11			437.11
	给排水工程		247.69			247.69
	消防工程		116.56			116.56
1.12	配套服务中心	1,888.53	913.44	-	-	2,801.98
1.12.1	土建工程	1,888.53				1,888.53
1.12.2	安装工程		913.44	-	-	913.44
其中	电气工程		224.16			224.16
	暖通工程		336.24			336.24

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
	给排水工程		196.14			196.14
	消防工程		156.91			156.91
1.13	地下车库	356.36	144.77	-	-	501.13
1.13.1	土建工程	356.36				356.36
1.13.2	安装工程		144.77	-	-	144.77
其中	电气工程		33.41			33.41
	暖通工程		55.68			55.68
	给排水工程		33.41			33.41
	消防工程		22.27			22.27
2	辅助工程	24,092.17	-	-	-	24,092.17
2.1	道路硬化	11,808.00				11,808.00
2.2	绿化	505.20				505.20
2.3	广场及硬化	428.80				428.80
2.5	其他附属工程	11,350.17				11,350.17
二	第二部分其他费用				18,077.74	18,077.74
1	土地费用				10,507.35	10,507.35
2	建设单位管理费				236.52	236.52
3	工程监理费				741.19	741.19
4	建设项目前期工作咨询费				43.04	43.04
5	工程勘察费				529.42	529.42
6	工程设计费				1,270.61	1,270.61
7	环境影响评价费用				8.00	8.00
8	工程造价咨询费				399.90	399.90
9	消防安全评估费				20.00	20.00
10	施工图审查费				31.77	31.77
11	工程保险费				317.65	317.65
12	检验检测费				281.13	281.13
13	城市基础设施配套费				3,373.50	3,373.50
14	场地施工准备及临时设施费				317.65	317.65
	第一、二部分费用合计					123,961.90
三	基本预备费					6,198.10
四	建设期利息					4,440.00
五	建设投资					134,600.00

2、资金筹措方式

①项目资金来源

本项目总投资 134,600.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 26,000.00

万元，银行贷款资金 50,000.00 万元，财政配套资金 58,600.00 万元，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
财政资金-资本金	58,600.00	43.54%
专项债券-资本金	25,000.00	18.57%
专项债券	1,000.00	0.74%
银行贷款	50,000.00	37.15%
合计	134,600.00	100.00%

注：若专项债券资金因额度分配限制等原因不能及时到位相应资金缺口由企业通过企业自筹资金、银行贷款等资金补足。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。

②项目资金使用计划

本项目总投资 134,600.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	134,600.00	80,000.00	54,600.00
二	资金筹措	134,600.00	80,000.00	54,600.00
1	发行债券	26,000.00	25,000.00	1,000.00
2	银行贷款	50,000.00	25,000.00	25,000.00
3	财政配套	58,600.00	30,000.00	28,600.00

3、债券资金使用的合规性

本项目建设属于市政和产业园区基础设施范畴，不属于《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中负面清单中项目。

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，不得用于发放工资、养老金、单位工作经费等经常性支出，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

（五）项目单位基本情况

机构名称：平舆县豫资城乡投资发展有限公司

机构地址：平舆县清河大道中段东侧

机构性质：国有企业

法定代表人：王高强

统一社会信用代码：91411723MA40YH815A

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

平舆县先进制造业开发区皮革专业园区厂房升级改造和基础设施建设项目预期收益主要为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券申请单位为平舆县豫资城乡投资发展有限公司，主管部门为平舆县人民政府国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为平舆县豫资城乡投资发展有限公司，项目建设及运营单位均为平舆县豫资城乡投资发展有限公司并由其履行国有资产增值和保值任务。

2、项目运营模式

本项目由平舆县豫资城乡投资发展有限公司招标确定施工单位，根据施工进度由平舆县豫资城乡投资发展有限公司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平舆县财政局拨付项目建设资金。平舆县豫资城乡投资发展有限公司与平舆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。

项目建成后，平舆县豫资城乡投资发展有限公司通过招聘专业运营团队负责对外出租经营。根据规划园区开业后通过招标引入具备财务、税务、融资等专业技术能力机构，在企业入驻园区后为其提供政策指导、资金申请、技术鉴定、咨询策划、法律保障服务、税务筹划、融资服务等，满足入驻企业多层次的创业发展需求。项目单位通过收取入驻企业租金收入实现项目收益用于偿还专项债券本息。项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

3、项目收益管理

本项目对原有厂房进行拆除升级改造，其中升级改造标准化厂房 534,616.61 m²、办公用房 14,570.26 m²、配套服务中心 11,207.90 m²；地下建筑面积 1,856.03 m²；配套产业园区建设区内道路、绿化、停车场、给排水、供配电、消防、燃气、通讯等基础设施工程。标准化厂房预估价值为 74,846.33 万元、办公用房预估价值为 3,642.57 万元、配套服务中心预估价值为 2,801.97 万元。上述资产权属归平舆县豫资城乡投资发展有限公司，资产对应收入项目和上交财政部分收入项目为租赁收入，经测算本项目租赁收入预计为 191,810.14 万元扣除运营成本 50,185.56 万元项目现金净流入 141,624.58 万元后全部上交财政。

本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资，银行贷款融资已经平舆县发展和改革委员会批复，并取得中国银行股份有限公司驻马店分行贷款意向书。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目建设背景及产业基础

平舆县位于河南省东南部，两省（河南、安徽）、三市（周口、阜阳、驻马店）结合部，地处北纬 32° 44′ ~33° 10′、东经 114° 24′ ~114° 55′ 之间，是“国家卫生县城”、“全国卫生县城”、“省级园林城市”、“中国建设工程防水之乡”、“中国车舆文化之乡”、“中原最具投资价值县”及“全国东西合作示范先进县”。总面积 1282 平方公里，辖 19 个乡镇、街道办事处，220 个行政村（民委会），耕地 134 万亩。平舆县历史悠久，夏、商为摯地，周为沈子国，

因地势平坦，又是四轮太平车的发源地，故名平舆。秦时开始置平舆县。平舆人文荟萃，有重要的历史人物和文物古迹。周文王之母太任，东汉名臣陈蕃及评曹操为“治世之能臣，乱世之奸雄”的名士许劭、许靖，抗清名将捻军重要首领陈大喜等皆出于平舆。现有“文王之母亭”、“月旦坪”等遗址。改革开放以来，特别是近年来，平舆县委、县政府带领全县人民，以经济建设为中心，以发展工业为主导，以项目建设为重点，与时俱进，开拓创新，经济建设蒸蒸日上，社会事业日新月异。

平舆县产业集聚区规划面积 13.17 平方公里，建成区面积达 6.45 平方公里。目前入住企业 286 家，其中规模以上企业 114 家。经过近年来的发展和积淀，形成了皮革皮具、模塑医疗器械和电子电池三大主导产业。平舆县产业集聚区先后荣获“国家小企业创业基地”、“全国农产品加工业示范基地”、“河南省优秀产业集聚区”、“河南省先进产业集聚区”、“全省对外开放工作先进产业集聚区”、“河南省最具产业竞争力集聚区”、“河南省最具投资价值产业集聚区”、“河南省招商引资特色产业园”、“河南省民营科技园区”、“河南省小企业创业基地”等荣誉称号。

平舆县产业集聚区立足传统产业基础，因势利导，重点培育皮革皮具产业发展。坚持可持续发展理念，通过采用新技术和组织观摩评比活动，积极推行清洁生产，治污中心和企业清洁生产已通过省环保厅验收。目前，全县已集聚以保兰德箱包工业园、瑞昇多功能真皮家俱工业园、惠成皮革等为龙头的皮革皮具加工企业 124 家。已经由过去单一皮革加工向皮鞋、皮手套、箱包、沙发等多种皮革皮具制品的产业发展。另外，集聚了以力特电子、通力电子、圣力源电子、力德电子、芯动力能源、鑫材钢带等为代表的十几家电子电池行业。同时注重培育医药和医疗器械产业，初步集聚了酷蕾环保、圣光鼎瑞医疗器材为龙头的企业 36 家，形成了主导产业集中、集聚、集群发展的良好态势。

近年来，在上级党委政府的正确领导下，平舆县紧紧围绕做大做强主导产业，坚持生态循环发展方向，强化服务意识，优化营商环境，提升工作水平，狠抓重点项目及配套工程建设，切实解决皮革皮具产业发展中存在的困难与问题，引导皮革皮具企业通过不断加强生产管理，加大创新力度，积极开拓市场，保持了产业健康、绿色、可持续发展。皮革专业园区面积扩大到 2.96 平方公里，入驻皮革皮具企业达到 68 家。截止 2021 年 11 月份，皮革皮具产业共完成规模以上工业

增加值 24.6 亿元，主营业务收入 73.8 亿元，税收 2 亿元，占全县工业税收的 74%，务工人员达 5000 多人。初步建成了集制革、成品革加工及皮具皮件制造的产业链条，其中胎牛皮、漆皮等产品质量达到全国领先水平，形成了以中牛实业、弘康实业、永盛皮业、帕加尼产业园等为龙头的百亿级皮革产业集群。

作为皮革皮具产业提档升级发展的主要载体，中原生态皮革转型发展示范园项目建设在县委、县政府的强力推进下，取得了新的进展。目前园区五纵四横九条道路主要路段完成施工任务，实现通车；年加工 300 万张牛皮革项目环评通过了省生态环境厅批复；2 个年加工 90 万张的制革项目和 4 个成品革项目用地已完成了挂牌出让；日处理能力 2 万吨的园区污水处理厂土建工程量已完成 95%，设备已陆续进场；日处理能力 3 万吨的工业污水处理厂土建工程量已完成 60%；污泥焚烧热电联产项目的初步设计开始进行技术论证。

永盛皮革二期 B 区项目进展顺利，完成了面积达 3.1 万平方米厂房地坪的混凝土浇筑，正在进行厂房安装工作，4 栋共 9000 平方米办公楼已完成主体工程建设。

积极与中国轻工业联合会及中国皮革协会对接，申请共建“中国皮革产业基地·平舆”称号。10 月中旬顺利通过了专家组考评，12 月 27 日被中国轻工业联合会正式授予“中国皮革产业基地·平舆”称号，进一步提升了平舆县皮革皮具产业在国内外的知名度和影响力。

始终坚持绿色发展理念，持续推进企业清洁生产改造和环保投入。一是邀请陕西科技大学马宏瑞教授团队，对惠成皮革等五家制革加工企业的预处理设施，量身定制升级改造方案，实现预处理废水持续稳定达标排放；二是由县产管委与光大环境签订了《一般工业固体废物委托处置合同》，对制革企业所产生的一般固废运送至垃圾焚烧发电厂进行掺烧，2021 年共处理皮革污泥 592.62 吨，实现皮革污泥处置的无害化、减量化，解决了困扰已久的皮革园区污泥处置的问题。

推动县产管委与陕西科技大学签订合作协议，利用平舆县皮革产业发展研究院共建“皮革产业创新技术研究中心”，为促进平舆县皮革皮具产业又好又快发展提供科技创新支持；企业加强研发投入，中牛集团与陕西科技大学共建中国轻工业牛皮绿色制造工程技术研究中心，研发行业重大共性与关键技术，促进技术进步和高校科研成果的转化。

（1）产业现状

皮革皮具产业是平舆县传统优势产业，是开发区主导产业之一。历史上，平舆是江淮流域著名的皮革产地。宋金时期，以质重、柔软、毛细密、弹性好、拉力强等特色著称的平舆“庙皮”是上海汉口路皮货市场上久负盛名的优质产品。新中国成立后，原国家外贸部特立“庙皮”商标，将“庙皮”列为地方特产出口。改革开放后，平舆一度形成豫南最大的毛皮市场和皮张集散地。近年来，平舆县围绕做大做强主导产业的目标，将皮革皮具作为五大主导产业之一，不断强化服务意识，提升工作水平，加大创新力度，推动了皮革皮具产业的高质量发展。截止 2022 年，平舆县聚集皮革皮具企业 73 家，皮革皮具产业共完成规模以上工业增加值 27.7 亿元；主营业务收入突破 91 亿元，同比增长 9.1%；完成税收 1.7 亿元，约占开发区税收的 65.4%，为产业强县、产业富县贡献了皮革力量。

（2）产业优势

资源优势。平舆县立足传统优势、资源优势，通过集中规划、集中生产、集中治污，于 2008 年在县产业集聚区东区规划建设皮革皮具产业园区，建设标准厂房和制革污水处理厂，引入了惠成皮革、永盛皮革等 6 家制革企业，为平舆县创建制革基地打下了坚实的基础。2018 年县委、县政府为进一步做大做强做优产业，补齐产业链条，经多方努力获得省发改委对平舆县产业集聚区总体发展规划（2018-2025）的批复，通过了省环保厅关于平舆县产业集聚区发展规划（2017-2025）环境影响评价报告书的审查意见，将皮革皮具产业园区从 1.33 平方公里调整到 2.96 平方公里。2021 年 5 月，年加工 300 万标张牛皮项目环评得到省环保厅批复，生皮年加工产能由 60 万标张增加到 300 万标张。平舆县围绕做大做强主导产业的目标，引入一大批在全省、全国有影响的重点皮革皮具加工企业入驻，形成了以中牛实业、弘康实业、永盛皮革、帕加尼皮业为代表的百亿级皮革皮具产业特色集群，2019 年被河南省皮革行业协会命名为“中原皮革产业基地”，2021 年 12 月被中国轻工业联合会、中国皮革协会联合授予“中国皮革产业基地·平舆”。

配套优势。平舆县坚持发展新型绿色产业，遵循循环经济理念，实施清洁生产，构筑循环经济产业链，投资 34 亿元建设中原生态皮革转型发展示范园正在紧张施工，按照“集中布局、污水及固废集中处理、分步实施”的原则，推进园区道路、配套管网、园区污水处理厂、工业污水处理厂、热电联产、危废综合利用、食用明胶等项目建设，以实现所有污染物在园区内集中处理、循环利用，培

育发展绿色工厂，创建绿色园区。目前，园区一期日加工 15 万尺成品革项目已投产，产品主要供应顾家、敏华、百丽、奥康等国内外知名品牌，产品供不应求；园区五纵四横九条道路全面建成通车；日处理 2 万吨的园区污水处理厂已建设完成，正在蓄水调试，日处理 3 万吨的工业污水处理厂土建已完成，正在进行设备安装；投资 5 亿元的污泥焚烧热电联产项目已完成招标，即将开工；危废综合利用、食用明胶等配套项目正在有序推进。

平台优势。平舆县高度重视研发创新平台建设，设立了平舆县皮革产业发展研究院，与陕西科技大学共建“皮革产业创新技术研究中心”，为指导平舆县皮革皮具产业发展提供技术支撑。企业先后与陕西科技大学、齐鲁工业大学等国内高校合作建设研究中心，促进技术进步和高校科研成果转化，为产业发展奠定了坚实基础。平舆县高标准建立了河南省蓝皮及皮制品质量监督检验中心，是全省唯一能对毛皮、轻革、皮制品开展全面检测专业机构，为皮革皮具产业发展提供了坚强后盾和保障。

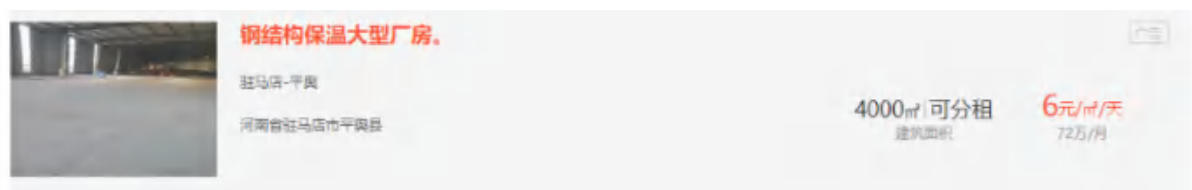
平舆县皮革皮具产业发展势头强劲，后劲足。为进一步做大做强皮革皮具产业，延伸产业链条，大力发展高附加值、高竞争力产品，平舆县计划着力引进一批皮鞋、箱包、沙发、手套、汽车座垫等精深加工企业，补齐拓展高端产品制造产业链条，通过补链建链强链，培育一批知名品牌，提升整体品牌价值与核心竞争力，实现产业高质量发展。

综上；该项目符合平舆县产业发展规划，也有良好的产业基础，故本项目的建设是必要的。

2、本项目主要收入来源为租赁收入。

（1）厂房租赁收入

本项目建设完成后可用于出租的厂房总建筑面积 534,616.61 m²，通过查询周边地区同类项目生产车间收费价格为 1 元至 6 元/天/平方米不等，出于谨慎性原则，本项目初始租赁价格按照 22 元/月测算，以后每 5 年按照 5%递增。厂房参考案例如下：





(2) 办公楼租赁收入

本项目建设完成后综合服务楼总建筑面积 14,570.26 m²，建成后全部用于出租，通过查询驻马店地区同类项目，综合楼租赁单价在 27.5 元至 30 元/月/m²不等，出于谨慎性原则，本项目初始租赁价格本项目办公楼及综合楼租赁价格按照 26 元/月测算，以后每 5 年按照 5%递增。参考案例如下：

序号	项目	地点	办公楼
1	平舆县皮革工业园区	平舆县清河街道古槐大道与车 舆大道交汇处东南	28 元/m²/月
2	平舆县西工业园区	平舆县 S333 与未来路交叉口正 东方向 110 米	27.5 元/m²/月
3	平舆永强户外休闲用品产业园	平舆县西环路	30 元/m²/月
4	平舆县芝麻食品科技创新产业园	平舆县白芝麻现代农业产业园	30 元/m²/月

(3) 综合服务楼租赁收入

本项目建设完成后综合服务楼总建筑面积 11,207.90 m²，通过查询驻马店地区同类项目，综合楼租赁单价在 27.5 元至 30 元/月/m²不等，出于谨慎性原则，本项目初始租赁价格本项目办公楼及综合楼租赁价格按照 26 元/月测算，以后每 5 年按照 5%递增。参考案例如下：

序号	项目	地点	办公楼
1	平舆县皮革工业园区	平舆县清河街道古槐大道与车 舆大道交汇处东南	28 元/m²/月
2	平舆县西工业园区	平舆县 S333 与未来路交叉口正 东方向 110 米	27.5 元/m²/月
3	平舆永强户外休闲用品产业园	平舆县西环路	30 元/m²/月

4	平舆县芝麻食品科技创新产业园	平舆县白芝麻现代农业产业园	30 元/m ² /月
---	----------------	---------------	------------------------

结合项目所处地理位置与周边地域经济消费状况，并考虑谨慎性原则，假设建成后第一年出租率为 50%、第二年出租率为 60%，第三年出租率为 70%，第四年出租率为 80%，以后年度按照 90%进行测算。

（4）停车位租赁收入

本项目建设有停车位 1,300.00 个，根据市场调查，平舆周边地区产业园车位出租调查价格在 220-300 元/个/月，结合项目实际，出于谨慎考虑，本项目建成后车位出租单价为 200 元/车位/月进行估算。

结合项目所处地理位置与周边地域经济消费状况，并考虑谨慎性原则，假设建成后第一年出租率为 50%、第二年出租率为 55%，第三年出租率为 60%，第四年出租率为 65%，第五年出租率为 70%，第六年出租率为 75%，以后年度按照 80%进行测算。参考案例如下：

序号	项目	地点	停车位
1	平舆永强户外休闲用品产业园	平舆县西环路	300 元/个/月
2	平舆县芝麻食品科技创新产业园	平舆县白芝麻现代农业产业园	220 元/个/月
3	平舆县宁波户外休闲产业园	平舆县产业集聚区	220 元/个/月

（4）物业服务收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。根据中国物业管理协会发布的《2020 产业园区物业管理发展报告》，2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/（平方米·月），结合本项目所在位置及服务对象，本项目物业费暂按 0.8 元/m²/月计算，以后每 5 年按照 5%增长。

本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现收入如下：

主营业务收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
厂房租赁收入	7,056.94	8,468.33	9,879.71	11,291.10	12,702.49
负荷率	50%	60%	70%	80%	90%
月租金（元/m ² ）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	267,308.31	320,769.97	374,231.63	427,693.29	481,154.95

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
办公楼租赁收入	227.30	272.76	318.21	363.67	409.13
月租金（元/m ² ）	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	7,285.13	8,742.16	10,199.18	11,656.21	13,113.23
综合楼租赁收入	174.84	209.81	244.78	279.75	314.72
月租金（元/m ² ）	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	5,603.95	6,724.74	7,845.53	8,966.32	10,087.11
停车位服务收入	156.00	171.60	187.20	202.80	218.40
月租金（元/m ² ）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
数量	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
负荷率	50%	55%	60%	65%	70%
物业服务收入	268.99	322.79	376.59	430.38	484.18
月租金（元/m ² ）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	280,197.39	336,236.87	392,276.34	448,315.82	504,355.29
合计	7,884.07	9,445.29	11,006.49	12,567.70	14,128.92

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
厂房租赁收入	13,337.62	13,337.62	13,337.62	13,337.62	13,337.62
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%
月租金（元/m ² ）	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	481,154.95	481,154.95	481,154.95	481,154.95	481,154.95
办公楼租赁收入	429.59	429.59	429.59	429.59	429.59
月租金（元/m ² ）	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	13,113.23	13,113.23	13,113.23	13,113.23	13,113.23
综合楼租赁收入	330.45	330.45	330.45	330.45	330.45
月租金（元/m ² ）	27.30	27.30	27.30	27.30	27.30
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	10,087.11	10,087.11	10,087.11	10,087.11	10,087.11

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
停车位服务收入	245.70	262.08	262.08	262.08	262.08
月租金（元/m ² ）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
数量	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
负荷率	75%	80%	80%	80%	80%
物业服务收入	508.39	508.39	508.39	508.39	508.39
月租金（元/m ² ）	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（m ² ）	504,355.29	504,355.29	504,355.29	504,355.29	504,355.29
合计	14,851.75	14,868.13	14,868.13	14,868.13	14,868.13

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
厂房租赁收入	14,007.38	14,007.38	14,007.38	14,007.38	172,116.19
负荷率	90%	90%	90%	90%	
月租金（元/m ² ）	24.26	24.26	24.26	24.26	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（m ² ）	481,154.95	481,154.95	481,154.95	481,154.95	
办公楼租赁收入	451.15	451.15	451.15	451.15	5,543.62
月租金（元/m ² ）	28.67	28.67	28.67	28.67	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（m ² ）	13,113.23	13,113.23	13,113.23	13,113.23	
综合楼租赁收入	347.04	347.04	347.04	347.04	4,264.31
月租金（元/m ² ）	28.67	28.67	28.67	28.67	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（m ² ）	10,087.11	10,087.11	10,087.11	10,087.11	
停车位服务收入	275.18	275.18	275.18	275.18	3,330.74
月租金（元/m ² ）	220.50	220.50	220.50	220.50	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
数量	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	
负荷率	80%	80%	80%	80%	
物业服务收入	532.60	532.60	532.60	532.60	6,555.28
月租金（元/m ² ）	0.88	0.88	0.88	0.88	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
面积（m ² ）	504,355.29	504,355.29	504,355.29	504,355.29	
合计	15,613.35	15,613.35	15,613.35	15,613.35	191,810.14

3、运营成本

本项目运营期间主要运营成本为水电费、工资福利费、维修费、其他费用、税金。

（1）本项目用于出租，水电费由租户自行承担，不再计取。仅考虑公共部分燃料及动力费，项目年用水量 4.21 万 m³，用电量 72.38 万 kwh，水价为 3.5 元/立方米，电费 0.61 元/度。由于近三年来水费、电费价格比较平稳没有明显增幅，基于谨慎性原则，本项目水电费按照每 5 年增长 5%测算。

（2）工资及福利费：本项目定员 95 人，其中管理人员 10 人、人均工资福利按 6.00 万元/年测算，一般人员 85 人，人均工资福利费按 5.00 万元/年测算，根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、2.30%，近三年平均指数 2.45%，考虑通货膨胀因素，以后每年按照 2.5%递增。

（3）维修费：本项目维修费按照固定资产年折旧额的 10%计提，根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、2.30%，近三年平均指数 2.45%，考虑通货膨胀因素，以后每年按照 2.5%递增。

（4）其他费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议费等，按工资及福利费的 20%计取。

（5）税金：本项目主营业务为不动产租赁收入、停车位租赁收入及物业服务费收入，不动产租赁收入、停车位租赁收入按照适用增值税率 9%测算，物业服务费收入按照适用增值税率 6%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 14,857.70 万元，本项目建筑工程费用按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，其他费用，按照现代服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 9,086.74 万元，在债券存续期内应缴纳增值税 5,770.96 万元；城市建设维护税按照 5%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城市建设维护费 288.55 万元、教育费附加 288.55 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税 20,028.36 万元。企业所得税税率为

25%，结合本项目固定资产折旧、债券利息，在债券存续期内利润总额为11,082.29万元，应缴纳企业所得税2,770.58万元。

综上所述，本项目建成投入使用后，在债券存续期间运营成本如下：

运营成本预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
水电费	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89
工资及福利费	485.00	497.13	509.56	522.30	535.36
修理费	639.35	655.33	671.71	688.50	705.71
其他费用	97.00	99.43	101.91	104.46	107.07
税金	821.18	985.42	1,149.66	1,313.89	1,478.13
合计	2,101.42	2,296.20	2,491.73	2,688.04	2,885.16

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
水电费	61.83	61.83	61.83	61.83	61.83
工资及福利费	548.74	562.46	576.52	590.93	605.70
修理费	723.35	741.43	759.97	778.97	798.44
其他费用	109.75	112.49	115.30	118.19	121.14
税金	1,552.04	1,552.04	1,552.04	1,552.04	2,578.74
合计	2,995.71	3,030.25	3,065.66	3,101.96	4,165.85

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
水电费	64.92	64.92	64.92	64.92	863.28
工资及福利费	620.84	636.36	652.27	668.58	8,011.75
修理费	818.40	838.86	859.83	881.33	10,561.18
其他费用	124.17	127.27	130.45	133.72	1,602.35
税金	2,960.31	3,730.97	3,902.97	4,017.57	29,147.00
合计	4,588.64	5,398.38	5,610.44	5,766.12	50,185.56

4、项目现金净流入

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

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第三年	7,884.07	2,101.42	5,782.65
第四年	9,445.29	2,296.20	7,149.09
第五年	11,006.49	2,491.73	8,514.76
第六年	12,567.70	2,688.04	9,879.66
第七年	14,128.92	2,885.16	11,243.76
第八年	14,851.75	2,995.71	11,856.04
第九年	14,868.13	3,030.25	11,837.88
第十年	14,868.13	3,065.66	11,802.47
第十一年	14,868.13	3,101.96	11,766.17
第十二年	14,868.13	4,165.85	10,702.28
第十三年	15,613.35	4,588.64	11,024.71
第十四年	15,613.35	5,398.38	10,214.97
第十五年	15,613.35	5,610.44	10,002.91
第十六年	15,613.35	5,766.12	9,847.23
合计	191,810.14	50,185.56	141,624.58

依据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）相关政策文件规定“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”。本项目的收入、成本分账的原则为“优先保障专项债券还本付息满足覆盖倍数要求，剩余收入成本分账至银行贷款等市场化融资”。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目收入按照专项债券和银行贷款占项目融资资金的比例进行分摊，其中，专项债券部分收入、成本分摊比例为35%，对应的项目收益优先用于专项债券本息偿付，对应专项债券的项目收入合计为67,133.55万元，成本合计为17,564.95万元，可用于偿还债券本息净收益为49,568.60万元。

专项债券对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第三年	2,759.42	735.50	2,023.93	2,023.93
第四年	3,305.85	803.67	2,502.18	4,526.11
第五年	3,852.27	872.11	2,980.17	7,506.28
第六年	4,398.70	940.81	3,457.88	10,964.16

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第七年	4,945.12	1,009.81	3,935.32	14,899.47
第八年	5,198.11	1,048.50	4,149.61	19,049.09
第九年	5,203.85	1,060.59	4,143.26	23,192.34
第十年	5,203.85	1,072.98	4,130.86	27,323.21
第十一年	5,203.85	1,085.69	4,118.16	31,441.37
第十二年	5,203.85	1,458.05	3,745.80	35,187.17
第十三年	5,464.67	1,606.02	3,858.65	39,045.81
第十四年	5,464.67	1,889.43	3,575.24	42,621.05
第十五年	5,464.67	1,963.65	3,501.02	46,122.07
第十六年	5,464.67	2,018.14	3,446.53	49,568.60
合计	67,133.55	17,564.95	49,568.60	49,568.60

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 65%，项目对应的收益用于银行贷款本息偿付，对应银行贷款的项目收入合计为 124,676.59 万元，成本合计为 32,620.61 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 92,055.98 万元。

银行贷款对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第三年	5,124.65	1,365.92	3,758.72	3,758.72
第四年	6,139.44	1,492.53	4,646.91	8,405.63
第五年	7,154.22	1,619.62	5,534.59	13,940.23
第六年	8,169.01	1,747.23	6,421.78	20,362.00
第七年	9,183.80	1,875.35	7,308.44	27,670.45
第八年	9,653.64	1,947.21	7,706.43	35,376.87
第九年	9,664.28	1,969.66	7,694.62	43,071.50
第十年	9,664.28	1,992.68	7,671.61	50,743.10
第十一年	9,664.28	2,016.27	7,648.01	58,391.11
第十二年	9,664.28	2,707.80	6,956.48	65,347.59
第十三年	10,148.68	2,982.62	7,166.06	72,513.66
第十四年	10,148.68	3,508.95	6,639.73	79,153.39
第十五年	10,148.68	3,646.79	6,501.89	85,655.28
第十六年	10,148.68	3,747.98	6,400.70	92,055.98
合计	124,676.59	32,620.61	92,055.98	92,055.98

（五）现金流覆盖还本付息的测算

按照《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）要求，本项目收入用于偿还专项债券本息之后，仍有剩余专项收入，使用该剩余专项收入用于偿还银行贷款本息。根据厅字〔2019〕33号“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”的政策规定，本项目收入实行分账管理：将用于偿还专项债券本息的收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保本项目专项债券还本付息资金安全；将剩余可用于偿还银行贷款的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资本息的偿付。

（1）债券资金平衡分析

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 49,568.60 万元，预期专项债券还本付息总额为 39,747.50 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.25。

（2）银行贷款资金平衡分析

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 92,055.98 万元，预期银行贷款还本付息总额为 74,675.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.23。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 114,422.50 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 141,624.58 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.24。



营业执照

统一社会信用代码
914101003979364397

(副本)

(1-1)



名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
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。

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

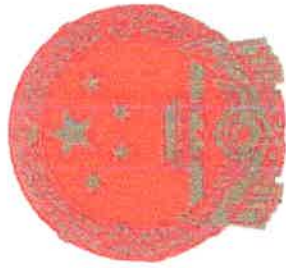
经营场所 河南省郑州市金水区丰产路街道姚砦路133号金成时代广场6号楼24层



登记机关

年 月 日

2024 10 22



会计师事务所分所

执业证书



名称：上会会计师事务所
(河南分所)

负责人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区丰产路街道姚
砦路133号金成时代广场6号楼24层

分所执业证书编号：310000384101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年1月21日

说明

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



2024年11月10日

中华人民共和国财政部制





姓名: 王永强
 Full name: 王
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码: 412924197404204254
 Identity card No.: 412924197404204254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000190010
 No. of Certificate: 410000190010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 / 03 / 24

年 月 日
 / /

证书编号:
No. of Certificate

410000130020

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2001 年 03 月 30 日

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

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.



姓名

性别

出生日期

河南省注册会计师协会(盖章)

身份证号码

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

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

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-22	
2023年	通过
2023-05-22	
2022年	通过
2022-05-24	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

魏永广

会员编号 410000130020

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-21	
2023年	通过
2023-05-22	
2022年	通过
2022-05-16	

**南乐县先进制造业开发区工业
集中供热蒸汽管网工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 092326 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月二十五日



目录

专项评价报告	2
一、简称与定义	3
二、方法与限制	3
三、项目概况	4
（一）项目情况	4
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	7
（五）项目主体及运作模式	7
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
（一）基本假设条件及依据	9
（二）项目运营收入分析	10
（三）项目运营成本分析	12
（四）净收益分析	13
（五）现金流分析	16
（六）本息覆盖倍数	19
六、总体评价结果	19
七、使用限制	20

南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092326 号

我们接受委托，对南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。南乐县先进制造业开发区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据南乐县先进制造业开发区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 11 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从南乐县先进制造业开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于南乐县城内。

2.项目参与主体

本项目主管部门为南乐县先进制造业开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为南乐县先进制造业开发区管理委员会。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	南乐县先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11410923MB17776123
机构性质	机关
法定代表人	杨曙飞
机构地址	南乐县昌州路东段食品检验检测中心 5 楼
赋码机关	中共南乐县委机构编制委员会办公室

南乐县先进制造业开发区管理委员会系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目为新建工程，建设两条蒸汽输送管线。一条从永乐生物向东引出热网，在昌意路转向向北，直至末端用户；一条从洁源生物向西引出热网，在昌意路转向向南，在木伦河路转向向东，直至末端用户，两热源在昌意路联通。总长度 20.02 公里。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 11,994.01 万元。其中：直接工程费用 9,916.72 万元，工程建设其他费用 806.46 万元，预备费 536.16 万元，建设期利息 734.67 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	管径	长度 (m)	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用				9,916.72
1	富民路	DN250	510.00	3,600.00	183.60
		DN200	310.00	3,400.00	105.40
2	鸿宇路	DN250	516.00	3,600.00	185.76
		DN200	747.00	3,400.00	253.98
3	聚源路	DN250	521.00	3,600.00	187.56
		DN200	250.00	3,400.00	85.00
4	傅潭路	DN250	530.00	3,600.00	190.80
		DN200	350.00	3,400.00	119.00
5	仓颉路	DN250	543.00	3,600.00	195.48
		DN200	345.00	3,400.00	117.30
6	永顺路	DN250	540.00	3,600.00	194.40
		DN200	376.00	3,400.00	127.84
7	昌州路	DN350	1,413.00	4,000.00	565.20
		DN200	376.00	3,400.00	127.84
8	爱民路	DN250	577.00	3,600.00	207.72
		DN200	332.00	3,400.00	112.88
9	木伦河路	DN400	862.00	4,600.00	396.52
		DN250	494.00	3,600.00	177.84

序号	工程或费用名称	管径	长度 (m)	单价 (元)	合计 (万元)
		DN200	285.00	3,400.00	96.90
10	人民路	DN200	861.00	3,400.00	292.74
11	无名路（永乐—昌意路）	DN500	664.00	4,600.00	305.44
12	昌意路	DN500	1,960.00	4,600.00	901.60
		DN450	948.00	4,400.00	417.12
		DN400	290.00	4,600.00	133.40
		DN300	350.00	3,800.00	133.00
		DN250	930.00	3,600.00	334.80
		DN200	152.00	3,400.00	51.68
13	发展大道	DN200	3,988.00	3,400.00	1,355.92
14	穿路顶管	31 处		700,000.00	2,170.00
15	路面破除修复	5,000.00 m ²		380.00	190.00
二	工程建设其他费				806.46
1	建设项目前期工作咨询费				41.83
2	项目建设管理费				148.75
3	勘察费、设计				218.17
4	工程建设监理费				138.83
5	工程保险费				39.67
6	场地准备费用临时设施费				79.33
7	招标代理费				99.17
8	环境影响服务咨询费				6.00
9	工程造价咨询费				34.71
三	预备费				536.16
四	建设期利息				734.67
五	总投资				11,994.01

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
1	财政预算投入		2,494.01	2,494.01	20.79%
2	专项债券投入	1,000.00	8,500.00	9,500.00	79.21%
	合计	1,000.00	10,994.01	11,994.01	100.00%
	投资比例	8.34%	91.66%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为南乐县先进制造业开发区管理委员会，主管部门为南乐县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南乐县先进制造业开发区管理委员会，项目建设单位和运营单位为南乐县先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由南乐县先进制造业开发区管理委员会按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，本项目收益由南乐县先进制造业开发区管理委员会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，由南乐县先进制造业开发区管理委员会根据运营情况及时向南乐县财政局上缴项目运营收益，由南乐县先进制造业开发区管理委员会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 9,500.00 万元。其中：2024 年已使用 1000.00 万元，2025 年计划使用 8500.00 万元；本次申请使用 7,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	8,500.00		9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 3 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 4 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 5 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 6 年	9,500.00		475.00	9,025.00	4.50%	427.50	902.50
第 7 年	9,025.00		475.00	8,550.00	4.50%	406.13	881.13
第 8 年	8,550.00		475.00	8,075.00	4.50%	384.75	859.75

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 9 年	8,075.00		475.00	7,600.00	4.50%	363.38	838.38
第 10 年	7,600.00		475.00	7,125.00	4.50%	342.00	817.00
第 11 年	7,125.00		1,425.00	5,700.00	4.50%	320.63	1,745.63
第 12 年	5,700.00		1,425.00	4,275.00	4.50%	256.50	1,681.50
第 13 年	4,275.00		1,425.00	2,850.00	4.50%	192.38	1,617.38
第 14 年	2,850.00		1,425.00	1,425.00	4.50%	128.25	1,553.25
第 15 年	1,425.00		1,425.00		4.50%	64.13	1,489.13
合计		9,500.00	9,500.00			4,640.63	14,140.63

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3

年），收益期 13 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	建设主体	管线出租收入	24,903.30	100.00%
合计			24,903.30	100.00%

（1）出租收入

①数量：

目前南乐先进制造业开发区内供水、排水、道路、电力、通讯、污水处理、学校、医院等逐步配套，但是集中供热设施还未完善。南乐先进制造业开发区内目前现有工业企业生产用热及企事业单位、机关、公共设施的采暖均为分散小锅炉自供。

根据前期南乐先进制造业开发区用热单位调研数据，目前南乐先进制造业开发区工业企业年用热需求量为 87.38 万吨，随着南乐先进制造业开发区内用热企业不断入驻，年工业供汽量还将会有不同程度的增加，谨慎考虑，年工业供汽量不考虑增加情况。

本项目供热热源来自濮阳洁源生物科技有限公司、永乐生物，本热源最大供应蒸汽量为 130t/h，完全满足南乐先进制造业开发区内工业企业生产用热需要。

具体用热单位的年用热量如下表所示：

编号	用热单位名称	用热负荷 (t/h)	日连续用气时间 (h)	年生产天数 (天)	年用热量 (t)
1	国米生物	19.00	24.00	270	123,120.00
2	和美绿色饲料有限公司	1.60	16.00	330	8,448.00
3	广源油脂	10.00	24.00	330	79,200.00
4	隆盛生物科技	9.50	24.00	360	82,080.00
5	河南旺大牧业	1.00	10.00	260	2,600.00

编号	用热单位名称	用热负荷 (t/h)	日连续用气时间 (h)	年生产天数 (天)	年用热量 (t)
6	喱格隆食品	2.00	4.00	280	2,240.00
7	鸿翔食品	3.00	10.00	300	9,000.00
8	东大食品有限公司	3.00	24.00	320	23,040.00
9	都市红高粱(南乐县)食品科技有限公司	2.00	4.00	270	2,160.00
10	河南天人健生物科技有限公司	2.00	3.00	270	1,620.00
11	河南香亿园食品有限公司	3.00	5.00	270	4,050.00
12	(华信) 陈氏饮品	5.00	16.00	300	24,000.00
13	龙都生物	0.80	16.00	280	3,584.00
14	禾丰食品	4.00	10.00	280	11,200.00
15	众汇食品	2.00	10.00	290	5,800.00
16	河南唐人神肉类食品有限公司	5.00	2.00	270	2,700.00
17	濮阳市华乐科技有限公司	4.00	4.00	270	4,320.00
18	唐顺兴食品(河南)有限公司	0.80	5.00	270	1,080.00
19	河南星汉科技有限公司二期	60.00	24.00	270	388,800.00
20	南乐县仰韶集团黄河酒业	90.00	12.00	290	313,200.00
合计	统计工业热负荷	227.70	247.00		1,092,242.00
	设计工业热负荷	182.20	197.60		873,793.60
注：设计热负荷是考虑同时使用系数 0.8，热网损失系数与焓值折算系数相抵后综合					

②价格：

因南乐地区暂无同类项目收费标准，根据项目单位与濮阳洁源生物科技有限公司、永乐生物签订的《蒸汽输送管线租赁协议》确定本项目租赁价格，《蒸汽输送管线租赁协议》规定：管道租赁价格按照蒸汽流量计算，年运输蒸汽流量约为 150 万吨万吨，单价 25.00 元/吨。

基于谨慎性原则，本项目按照目前南乐先进制造业开发区工业企业年用热需求量（87.38 万吨）进行测算。

③出租率：

本项目运营期内第一年管线出租率为 70%，之后每年上涨 10%，

增长至 90%后不再增长。

（三）项目运营成本分析

1.外购燃料动力费：

外购燃料及动力主要为项目正常运营期间消耗的水电，本项目年电量约 12.19 万度，单价为 0.80 元/度，年用水量为 4876.66 吨，单价为 4.00 元/吨。考虑物价上涨因素，支出价格每三年增长 2.10%。

2.职工薪酬：

本项目一共设置 20 名劳动人员，根据南乐县当地的工资水平，人员薪资每年按 6.00 万元测算。考虑物价上涨因素，人均工资每三年增长 2.10%。

3.维修费按照项目折旧的 10%计算，考虑到固定资产的加速折旧，维修费用每年增长 2.10%；

4.其他费用按照以上各项费用的 1%计算。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税按固定资产 9%测算，水费按照 9%测算；电费及修理费按 13%，管理费用按照 6%测算；销项税管线租赁按 9%测算；城市维护建设税按照 5%，教育费附加按照 3%，地方教育费附加按照 2%，房产税按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
销项税额	2,056.24	126.26	144.30	162.33	162.33	162.33	162.33
建设期进项税额	-990.33	-990.33					
运营期进项税额	-137.40	-9.39	-9.48	-9.58	-9.80	-10.03	-10.27
待抵扣进项税		-873.46	-738.64	-585.89	-433.35	-281.05	-128.99
增值税	928.48						
附加税	92.85						
折旧摊销	10,394.81	799.60	799.60	799.60	799.60	799.60	799.60
利息	4,168.13	427.5	427.5	427.5	427.5	406.125	384.75
利润总额	6,868.62	74.86	286.67	498.40	493.76	510.39	526.94
所得税	1,717.15	18.71	71.67	124.60	123.44	127.60	131.73
税费合计	2,738.48	18.71	71.67	124.60	123.44	127.60	131.73

续上表

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税额	162.33	162.33	162.33	162.33	162.33	162.33	162.33
建设期进项税额							
运营期进项税额	-10.51	-10.75	-11.00	-11.25	-11.51	-11.78	-12.05

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
待抵扣进项税	22.84						
增值税	22.84	151.58	151.33	151.08	150.82	150.55	150.28
附加税	2.28	15.16	15.13	15.11	15.08	15.06	15.03
折旧摊销	799.60	799.60	799.60	799.60	799.60	799.60	799.60
利息	363.375	342	320.625	256.50	192.38	128.25	64.13
利润总额	541.09	544.56	560.82	619.72	678.50	737.17	795.72
所得税	135.27	136.14	140.21	154.93	169.63	184.29	198.93
税费合计	160.39	302.88	306.67	321.12	335.53	349.90	364.24

（五）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、营业收入	24,903.30	1,529.15	1,747.60	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05
1、管线出租收入	24,903.30	1,529.15	1,747.60	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05
数量		87.38	87.38	87.38	87.38	87.38	87.38
单价		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率（%）		70%	80%	90%	90%	90%	90%

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
二、成本支出	6,117.38	245.90	305.50	365.15	368.63	377.53	386.49
1、燃料动力费	176.39	11.94	12.19	12.45	12.71	12.98	13.25
水费	32.43	2.19	2.24	2.29	2.34	2.39	2.44
电费	143.96	9.75	9.95	10.16	10.37	10.59	10.81
2、职工薪酬	1,772.51	120.00	122.52	125.09	127.72	130.40	133.14
3、维修费	1,180.97	79.96	81.64	83.35	85.10	86.89	88.71
4、其他费用	249.03	15.29	17.48	19.66	19.66	19.66	19.66
5、税费	2,738.48	18.71	71.67	124.60	123.44	127.60	131.73
三、净收益	18,785.92	1,283.25	1,442.10	1,600.90	1,597.42	1,588.52	1,579.56

(续)

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、营业收入	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05
1、管线出租收入	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05
数量	87.38	87.38	87.38	87.38	87.38	87.38	87.38
单价	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二、成本支出	420.09	567.61	576.54	596.24	616.02	635.87	655.81
1、燃料动力费	13.53	13.81	14.10	14.39	14.70	15.01	15.33
水费	2.49	2.54	2.59	2.64	2.70	2.76	2.82

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
电费	11.04	11.27	11.51	11.75	12.00	12.25	12.51
2、职工薪酬	135.94	138.79	141.70	144.68	147.72	150.82	153.99
3、维修费	90.57	92.47	94.41	96.39	98.41	100.48	102.59
4、其他费用	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66	19.66
5、税费	160.39	302.88	306.67	321.12	335.53	349.90	364.24
三、净收益	1,545.96	1,398.44	1,389.51	1,369.81	1,350.03	1,330.18	1,310.24

（六）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

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
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	24,903.30		1,529.15	1,747.60	1,966.05	1,966.05	1,966.05
经营活动支出（含税费）	6,117.38		245.90	305.50	365.15	368.63	377.53
经营活动产生的现金净额	18,785.92		1,283.25	1,442.10	1,600.90	1,597.42	1,588.52
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	11,994.01	11,994.01					
投资活动产生的现金净额	-11,994.01	-11,994.01					

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	2,494.01	2,494.01					
债券资金	9,500.00	9,500.00	-				
银行借款	-						
偿还债券本金	9,500.00					475.00	475.00
偿还银行借款本金	-						
支付运营期债券利息	4,168.13		427.50	427.50	427.50	427.50	406.13
支付银行借款利息	-						
融资活动产生的现金净额	-1,674.12	11,994.01	-427.50	-427.50	-427.50	-902.50	-881.13
四、净现金流量	5,117.79	-	855.75	1,014.60	1,173.40	694.92	707.40
五、累计现金流量	5,117.79	-	855.75	1,870.35	3,043.75	3,738.67	4,446.06

(续)

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05	1,966.05
经营活动支出 (含税费)	386.49	420.09	567.61	576.54	596.24	616.02	635.87	655.81
经营活动产生的现金净额	1,579.56	1,545.96	1,398.44	1,389.51	1,369.81	1,350.03	1,330.18	1,310.24
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出 (含建设期利息)								

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	475.00	475.00	475.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	384.75	363.38	342.00	320.63	256.50	192.38	128.25	64.13
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-859.75	-838.38	-817.00	-1,745.63	-1,681.50	-1,617.38	-1,553.25	-1,489.13
四、净现金流量	719.81	707.58	581.44	-356.11	-311.69	-267.34	-223.07	-178.89
五、累计现金流量	5,165.87	5,873.45	6,454.89	6,098.78	5,787.09	5,519.75	5,296.68	5,117.79

（七）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		427.50	427.50	
第 2 年		427.50	427.50	
第 3 年		427.50	427.50	1,283.25
第 4 年		427.50	427.50	1,442.10
第 5 年		427.50	427.50	1,600.90
第 6 年	475.00	427.50	902.50	1,597.42
第 7 年	475.00	406.13	881.13	1,588.52
第 8 年	475.00	384.75	859.75	1,579.56
第 9 年	475.00	363.38	838.38	1,545.96
第 10 年	475.00	342.00	817.00	1,398.44
第 11 年	1,425.00	320.63	1,745.63	1,389.51
第 12 年	1,425.00	256.50	1,681.50	1,369.81
第 13 年	1,425.00	192.38	1,617.38	1,350.03
第 14 年	1,425.00	128.25	1,553.25	1,330.18
第 15 年	1,425.00	64.13	1,489.13	1,310.24
合计	9,500.00	5,023.13	14,523.13	18,785.92
本息覆盖倍数	1.29			

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

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，为南乐县先进制造业开发区工业集中供热蒸汽管网工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十一月二十五日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

2021年6月30日

日

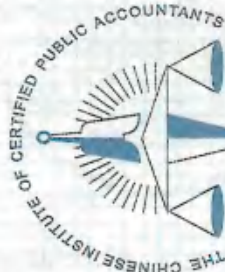
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日



姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效