

**新建郑州南站及相关工程（省本级）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 091077 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月三十日



# 目 录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
（一）项目情况 .....	3
（二）项目建设周期 .....	4
（三）投资估算与资金筹措 .....	4
（四）债券资金使用合规性 .....	9
（五）项目主体、运作模式及资产管理 .....	9
四、项目组合融资方案 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
（一）基本假设条件及依据 .....	11
（二）省本级运营收益分析 .....	12
（三）郑州市本级运营收益分析 .....	20
（四）项目整体收益 .....	32
（五）本息覆盖倍数 .....	33
六、总体评价结果 .....	36
七、使用限制 .....	36

# 新建郑州南站及相关工程（省本级）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 091077 号

我们接受委托，对新建郑州南站及相关工程（省本级）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新建郑州南站及相关工程（省本级）收益与融资自求平衡情况后而实施的。河南省铁路建设投资集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据河南省铁路建设投资集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新建郑州南站及相关工程（省本级）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 11 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从河南省铁路建设投资集团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”	指新建郑州南站及相关工程（省本级）

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

京广铁路南阳寨站北端至郑州南站、郑州南站至陇海铁路占杨西线路所和郑州南站至郑万高铁大关庄线路所，含郑州枢纽还建机务折返段、客车段和客整所等相关配套工程。

##### 2.项目参与主体

新建郑州南站及相关工程（省本级）申请单位为河南省铁路建设投资集团有限公司。

##### 3.项目实施单位

新建焦作至平顶山铁路实施单位为河南省铁路建设投资集团有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	河南省铁路建设投资集团有限公司		
法定代表人	柳建民	成立日期	2009-09-03
注册资本	6,000,000 万元人民币	营业期限	2009-09-03 至无固定期限
统一社会信用代码	91410000694858692Q		
注册地址	郑州市郑东新区艺慧街 11 号 21 层 2118 室		
经营范围	许可项目：建设工程勘察；建设工程设计；公共铁路运输；城市配送运输服务（不含危险货物）；旅游业务；住宿服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程造价咨询业务；工		

名称	河南省铁路建设投资集团有限公司
	程管理服务；土地整治服务；园区管理服务；国内货物运输代理；国内贸易代理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；广告制作；广告发布；广告设计、代理；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

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

（一）在京广铁路小李庄站站址新建郑州南站，车站采用高架方式布置，总规模 8 台 20 线，近期实施 6 台 16 线（含 2 条不临靠站台正线和 2 条京广货线），站房面积 8 万平米，还建机务折返段、客车段和客整所，新建至谢庄专用线走行线。

（二）新建陇海铁路外绕线。郑州站至郑州南站沿既有京广铁路增建三四线 18.3 公里，改建五里堡站。新建郑州南站至陇海铁路外绕线 20.7 公里，接轨于陇海铁路新建占杨西线路所。

（三）改建郑州站及五里堡客整所，郑州站增设 2 台 6 线，接建既有高架站房；五里堡客整所改建为动车运用所，设 6 线检查库、33 条存车线。

（四）相关工程。南阳寨站北端至郑州站沿既有京广铁路增建三四线 11.6 公里，新建郑州南站至郑万高铁大关庄联络线 7.5 公里。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 48 个月。

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1.投资估算

项目总投资 2,383,400.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	金额（万元）
<b>第一部分：静态投资</b>		<b>2,335,666.62</b>
一	拆迁及征地费用	408,083.34
	拆迁及征地费用	408,083.34
二	路基	163,508.69
	区间路基土石方	48,985.45
	站场土石方	17,064.73
	路基附属工程	97,458.52
三	桥涵	481,998.93
	特大桥	367,346.60
	大桥	52,357.50
	中小桥	6,351.68
	框架桥	39,961.87
	涵洞	15,981.28
四	隧道及明洞	22,227.40
五	轨道	99,100.00
	正线	44,150.73
	站线	50,541.68
	线路有关工程	4,407.59
六	通信、信号、信息及灾害监测	81,862.35
	通信	10,300.05
	信号	57,793.59
	灾害监测	16.03
七	电力及电力牵引供电	101,499.91
	电力	35,573.71
	电力牵引供电	65,926.20
八	房屋	361,176.37
	旅客站房	214,716.47
	其他房屋	146,459.91
九	其他运营生产设备及建筑物	257,570.58

序号	工程及费用名称	金额（万元）
	给排水	37,971.40
	机务	7,871.96
	车辆	28,118.48
	动车	22,300.93
	站场	123,500.77
	工务	4,329.41
	其他建筑及设备	33,477.62
十	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
十一	其他费用	118,701.62
	其他费用	118,701.62
	以上各章合计	2,103,126.56
十二	基本预备费	210,312.66
	综合开发用地	22,227.40
	以上总计	2,335,666.62
<b>第二部分：动态投资</b>		<b>47,087.03</b>
十三	价差预备费	-
十四	建设期投资利息	47,087.03
	一、建设期国内投资贷款利息	47,087.03
<b>第三部分：机车车辆（动车组）购置费</b>		<b>0.0001</b>
十五	机车车辆（动车组）购置费	0.0001
<b>第四部分：铺底流动资金</b>		<b>600.00</b>
十六	铺底流动资金	600.00
<b>估算总额</b>		<b>2,383,353.65</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。



## 2. 资金筹措计划

### (1) 项目融资计划（整体）

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

**表 3-3 项目资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
国铁集团	190,400					190,400	7.99%
新型政策性金融工具		100,000	391,150			491,150	20.61%
专项债券资金		300,000	767,050		32,950	1,100,000	46.15%
中央预算资金				439,500		439,500	18.44%
铁建投自有资金				17,500		17,500	0.73%
郑州市本级财政资金					144,850	144,850	6.08%
合计	190,400	400,000	1,158,200	457,000	177,800	2,383,400	100%
	1,748,600			634,800		2,383,400	
比例	73.37%			26.63%		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。

本项目资本金占比 73.37%，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

新型政策性金融工具不使用本项目运营收益偿还。

## （2）省本级资金筹措安排

省本级合计出资 857,000.00 万元。计划来源于中央预算资金 439,500.00 万元、铁建投自有资金 17,500.00 万元、新型政策性金融工具 100,000.00 万元、专项债券资金 300,000.00 万元。

**表 3-4 省本级项目投资筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	金额	占比
资本金	新型政策性金融工具	100,000.00	11.67%
	专项债券资金	300,000.00	35.01%
建设资金	中央预算资金	439,500.00	51.28%
	铁建投自有资金	17,500.00	2.04%
合计		857,000.00	100.00%

**表 3-5 省本级项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
资本金	新型政策性金融工具	100,000				100,000
	专项债券资金	128,500	50,000	50,000	71,500	300,000
建设资金	中央预算资金	30,000	30,000	30,000	349,500	439,500
	铁建投自有资金	17,500				17,500
合计		276,000	80,000	80,000	421,000	857,000

#### （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，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑等形象工程和政绩工程，不得用于房地产等项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，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。同时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及其他组合融资情况。

#### （五）项目主体、运作模式及资产管理

本项目债券申请单位为河南省铁路建设投资集团有限公司，资产监管部门为河南省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，郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换。因本项目实施引起大机检修基地和焊轨基地迁建至谢庄工程，由河南省出资另行审批，郑州局集团公司组织建设，作为项目组成部分同步建成后资产移交郑州局集团公司。

关于项目债券资金使用，项目单位开设专项债券资金管理账户，用于承接债券资金，债券资金支出、偿债资金归集全部通过该账户专账运行管理。

关于专项债券本息偿付，由项目单位根据运营情况及时向省财政

厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息。

项目偿债资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目各项资金管理，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，将建立明确资产监管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目建设形成资产包括改建郑州站、五里堡客整所和还建郑州南机务折返段、客车段、客整所及走行线，郑州南站地面站改高架站、增加 6 万平米站房，其中，专项债券形成资产价值合计 110 亿元（省本级 30 亿元、郑州市 80 亿元）。按照项目可研批复，项目建成后由中国铁路郑州局集团有限公司负责运输管理。项目收入中，河南城际铁路有限公司股权对应的收入，由项目单位根据运营情况及时向省财政厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息；郑州市本级项目土地出让专项计提基金，由郑州市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理，由郑州市财政局按照比例计提专项基金，专项用于专项债券本息偿付；财政补贴收入由郑州市按计划安排资金，专项用于专项债券本息偿付。

#### **四、项目组合融资方案**

##### **1.项目融资计划（整体）**

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万

元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

根据项目资金筹措计划，省本级计划申请专项债券资金 300,000.00 万元、已到位新型政策性金融工具 100,000.00 万元；郑州市本级计划申请专项债券资金 800,000.00 万元、计划使用新型政策性金融工具 391,150.00 万元。

## **2.省本级融资计划**

省本级合计出资 857,000.00 万元。计划来源于中央预算资金 439,500.00 万元、铁建投自有资金 17,500.00 万元、新型政策性金融工具 100,000.00 万元、专项债券资金 300,000.00 万元。

本项目省本级计划申请使用债券资金总额 300,000.00 万元。其中专项债券用作资本金的需求为 300,000.00 万元，其中：2025 年申请 128,500.00 万元，2026 年申请 50,000.00 万元，2027 年申请 50,000.00 万元，2028 年申请 71,500.00 万元；本次申请使用专项债券用作资本金 128,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

## **五、经营现金流分析**

### **（一）基本假设条件及依据**

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 专项收入增长率 1.95%为主。根据国铁集团整体运输收入数据，2023 年国家铁路完成运输总收入 9641 亿元，同比大幅增长 39%。这一年受益于客运市场全面复苏，旅客发送量和客运收入创下历史最好水平，同时货运也实现持续增长，客货两方面的亮眼表现共同推动运输收入实现大幅提升。2024 年国家铁路完成运输总收入 9901.8 亿元，同比增长 2.7%。该年度旅客发送量、货物发送量等指标均创历史新高，但因铁路部门为吸引货源，对部分货运线路实施降价策略，运输总收入未达年初设定的 1 万亿元目标，不过利润总额仍创下历史最好水平。2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%。

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 48 个月，本项目测算数据基础为项目建成后的第 1 年（即债券存续的第 5 年）。

## (二) 省本级运营收益分析

河南城际铁路有限公司注册资本 282.34 亿元，河南省铁路建设投资集团有限公司出资 245.68 亿元，股权占比 87.0157%，中国铁路郑州局集团有限公司出资 36.66 亿元，股权占比 12.9843%。根据项目可研

批复中项目建设及运营计划，“郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换”。据此，本项目建设投资可置换郑州局集团有限公司在城际铁路公司的股权。

同时，根据河南省铁路建设投资集团有限公司出具的《关于新建郑州南站及相关工程（省本级）融资偿还计划说明》，拟将股权置换后城际铁路公司在 2029 年至 2057 年的经营收益，整体调度用于公司对本项目融资本息的偿付。

经测算，债券存续期第 5 年-第 33 年期，项目运营收益合计为 980,137.08 万元。

### （1）项目运营收益计算说明

①测算基础。以城际公司 2024 年财务报告为基础，全口径测算公司整体运营收益。其中，公司经营收入基础数据 18.2 亿元，含郑济、郑开、太焦等线路，财政安排运营补贴收入 1.4 亿元；经营成本 12.5 亿元，含委托运营费、管理费用、其他费用；财务支出 8.3 亿元，为有息债务本息偿付。

②增长率。（1）经营收入增长率 1.95%，增长至第 20 年进入运营稳定期，不再增长。增长率结合国铁集团 2024 年和 2025 年整体运输收入增长率谨慎确定。（2）营业成本中委托运营费包含人工费用等变动成本按 1.95%增长率，专项费用等固定成本按目前数据规模不做增减；管理费用按 1.95%增长率计算。（3）财政运营补贴收入按照目前补贴规模，不做增减。（4）财务支出规模每年压减 1%。固定资产投

资贷款还款规模每年应不低于一定规模，一般为 1%-5%，压减率取低值 1%。



## （2）项目运营收入分析

以城际公司 2024 年财务报告为基础，全口径测算公司整体运营收益。其中，公司经营收入基础数据 18.2 亿元，含郑济、郑开、太焦等线路，运营补贴收入 1.4 亿元。具体如下：

金额单位：万元

年度	分项		合计
2024 年	一、营业收入		182,354.00
	1	黄河桥收入和客运收入	71,918.73
	2	其他运输收入和其他收入	110,435.27
	二、运营补贴收入		14,204.48

经营收入增长率 1.95%，增长至第 20 年进入运营稳定期，不再增长。增长率结合国铁集团 2024 年和 2025 年整体运输收入增长率谨慎确定（详见前文“基本假设条件及依据”中关于增长率取值的分析，2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%）。财政运营补贴收入按照目前补贴规模，不做增减。

## （3）项目运营成本分析

本项目成本以城际公司 2024 年财务报告为基础，含委托运营费、管理费用、其他费用、财务支出，涉及含郑济、郑开、太焦等线路和本部运营费用。具体如下：

金额单位：万元

年度	分项		合计
2024 年	一、营业成本		301,196.44
	1	委托运营费	72,908.00

年度	分项		合计
	2	折旧费	92,922.00
	3	管理费	3,737.00
	4	其他费用	48,871.93
	5	财务费用	82,757.51

营业成本中委托运营费包含人工费用等变动成本按 1.95%增长率，专项费用等固定成本按目前数据规模不做增减；管理费用按 1.95%增长率计算；财务支出规模每年压减 1%；固定资产投资贷款还款规模每年应不低于一定规模，一般为 1%-5%，压减率取低值 1%；税费包含在其他费用中。

#### (4) 省本级净收益

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

表 5-1 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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一、收入	7,629,169.81	215,045.05	218,961.44	222,954.20	227,024.82	231,174.82	235,405.74	239,719.16	244,116.70	248,599.99	253,170.70
1、营业收入	7,217,239.89	200,840.57	204,756.96	208,749.72	212,820.34	216,970.34	221,201.26	225,514.68	229,912.22	234,395.51	238,966.22
2、运营补贴收入	411,929.92	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	6,649,032.73	213,986.56	215,268.92	216,599.49	217,979.01	219,408.18	220,887.74	222,418.46	224,001.11	225,636.48	227,325.39
1、委托运营费	1,731,339.22	48,179.53	49,119.03	50,076.85	51,053.35	52,048.89	53,063.84	54,098.58	55,153.50	56,228.99	57,325.46
2、固定成本	845,732.80	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	147,903.64	4,115.84	4,196.10	4,277.92	4,361.34	4,446.39	4,533.09	4,621.49	4,711.61	4,803.49	4,897.16
4、其他费用	1,934,262.36	53,826.44	54,876.06	55,946.14	57,037.09	58,149.31	59,283.22	60,439.24	61,617.81	62,819.36	64,044.34
5、财务费用	1,989,794.71	78,701.55	77,914.53	77,135.38	76,364.03	75,600.39	74,844.39	74,095.95	73,354.99	72,621.44	71,895.23
三、净收益	980,137.08	1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70	20,115.59	22,963.51	25,845.31

(续)

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、收入	257,830.54	262,581.25	267,424.60	272,362.39	277,396.47	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71
1、营业收入	243,626.06	248,376.77	253,220.12	258,157.91	263,191.99	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23
2、运营补贴收入	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	229,068.64	230,867.10	232,721.63	234,633.10	236,602.42	238,630.52	237,953.64	237,283.53	236,620.12
1、委托运营费	58,443.31	59,582.95	60,744.82	61,929.34	63,136.96	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13
2、固定成本	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	4,992.65	5,090.01	5,189.27	5,290.46	5,393.62	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80
4、其他费用	65,293.20	66,566.42	67,864.47	69,187.83	70,536.99	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46
5、财务费用	71,176.28	70,464.52	69,759.87	69,062.27	68,371.65	67,687.93	67,011.05	66,340.94	65,677.53
三、净收益	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18	45,908.59

(续)

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一、收入	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71	282,528.71
1、营业收入	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23	268,324.23
2、运营补贴收入	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48	14,204.48
二、成本	235,963.34	235,313.13	234,669.42	234,032.15	233,401.25	232,776.66	232,158.32	231,546.16	230,940.12	230,340.14
1、委托运营费	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13	64,368.13

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2、固定成本	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20	29,163.20
3、管理费	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80	5,498.80
4、其他费用	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46	71,912.46
5、财务费用	65,020.75	64,370.54	63,726.83	63,089.56	62,458.66	61,834.07	61,215.73	60,603.57	59,997.53	59,397.55
三、净收益	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57

### （三）郑州市本级运营收益分析

郑州市本级运营收益包含土地出让收入计提收益和财政补贴收入。

#### （1）土地出让收入计提专项资金

##### ①土地出让收入

根据《郑州市人民政府常务会议纪要》（〔2024〕7号），经研究审定，可用于郑州南站枢纽产业园区项目平衡做地的经营性用地约6,789亩，其中规划住宅用地2,295亩、商住用地526亩、商业商务用地1,144亩、新型工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

本项目用于收益平衡土地的合计可出让面积6,789亩，其中住宅用地2,821亩、商服用地1,144亩、工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网（<https://www.landchina.com/#/resultNotice>）查询，本项目拟出让土地参考郑州市同类型土地出让价格，如下：

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
1	4101002025BO01325	尚庄路南、尚武路(新飞路)西	住宅用地	25.68	20,346.00	792.35
2	4101002024B001164	太和路东、操场街南	住宅用地	44.79	29,782.00	664.94
3	4101002024B001035	文化宫路东、洛河路南	住宅用地	24.13	24,341.00	1,008.87
4	4101002025B001351	顺兴北一街东、动力路北	商服用地	10.57	10,500.00	993.63
5	4101002024BO01002	东大街北、职工路西	商服用地	51.26	23,195.00	452.47
6	4101002024B000629-1	二七区右江苏路南、鹤禄街东	商服用地	32.06	18,097.00	564.55
7	-	飞翔路南、富茂路西	工业用地	56.96	3,524.00	61.87

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
8	-	乐路南、南曹路东； 清风东路西、清浅北路北	工业 用地 商服 用地	11.60	1,530.00	131.84
9	4101002024B00068 3	华佗中路以北、彩鹤街以东	医疗 用地	49.88	2,258.00	45.26

尚庄路南、尚武路（新飞路）西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息				
行政区：	河南省郑州市本级		电子监管号：	4101002025B001325
项目名称：	郑自然资出让-GC-2025018			
项目位置：	尚庄路南、尚武路（新飞路）西			
土地面积(m²)：	17118.81			
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业
土地级别：	四级		成交价格(万元)：	20346
分期支付约定：	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-11-07	10173	—
	1	2025-12-07	10173	—
土地使用权人：	郑州达诺置业有限公司			
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	3
约定交地时间：	2025-12-07			
约定开工时间：	2026-12-06		约定竣工时间：	2029-06-06
实际开工时间：	—		实际竣工时间：	—
批准单位：	郑州市人民政府		合同签订日期：	2025-11-07

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

太和路东、操场街南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区:		河南省郑州市本级			电子监管号:		4101002024B0001164		
项目名称:		郑州中央商务区项目D地块D4地块							
项目位置:		太和路东、操场街南							
土地面积(m²):		29859.30							
土地用途:		普通商品住房用地(二类)			供地方式:		协议出让		
土地使用年限:		70			行业分类:		房地产业		
土地级别:		四级			成交价格(万元):		29782		
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
土地使用权人:		河南云海置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1.1	上限:	5.93	约定交地时间:		2025-02-18	
约定开工时间:		2025-11-18			约定竣工时间:		2028-05-18		
实际开工时间:		—			实际竣工时间:		—		
批准单位:		郑州市人民政府			合同签订日期:		2024-11-18		

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

文化宫路东、洛河路南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息											
行政区：		河南省郑州市本级				电子监管号：		4101002024B001035			
项目名称：		郑自然资源出让-ZY-2024019									
项目位置：		文化宫路东，洛河路南									
土地面积(m²)：		16084.69									
土地用途：		普通商品住房用地(二类)				供地方式：		挂牌出让			
土地使用年限：		70				行业分类：		房地产业			
土地级别：		二级				成交价格(万元)：		24341			
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注			
		1		2024-12-27		24341		—			
土地使用权人：		尉氏县通达置业有限公司									
约定容积率：		下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：		2025-01-28			
约定开工时间：		2026-01-27				约定竣工时间：		2028-07-27			
实际开工时间：		—				实际竣工时间：		—			
批准单位：		郑州市人民政府				合同签订日期：		2024-10-28			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



顺兴北一街东、动力北路北

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002025B001351			
项目名称：	孙国琴项目								
项目位置：	顺兴北一街东，动力北路北								
土地面积(m²)：	7044.91								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	住宿业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	10500			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2025-12-20		5250		付款时间：2025年12月20日24时之前		
	2		2026-05-20		5250		付款时间：2026年5月20日24时之前		
土地使用权人：	孙国琴								
约定容积率：	下限：		上限：	5	约定交地时间：	2026-05-21			
约定开工时间：	2026-11-21				约定竣工时间：	2026-11-21			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2025-11-21			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

东大街北、职工路西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B001002			
项目名称：	郑政出〔2024〕13号（网）								
项目位置：	东大街北、职工路西								
土地面积(m²)：	34175.84								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	商务服务业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	23195			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-12-21		23195		—		
土地使用权人：	郑州高都港湾老窑开发建设有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	0.8	约定交地时间：	2025-01-20			
约定开工时间：	2026-01-19				约定竣工时间：	2028-07-19			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2024-10-22			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

二七区右江路南、鹤祥街东

打印页：河南网 - 郑州市本级 -

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级			电子监管号:	4101002024B000629-1		
项目名称:	郑经出(2024)11号(网)						
项目位置:	二七区右江路南、鹤祥街东						
土地面积(m²):	21370.62						
土地用途:	零售商业用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40			行业分类:	房地产业		
土地级别:	八级			成交价格(万元):	18097		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-08-30		18097		—
土地使用权人:	郑州市二七区置地福诚开发建设有限公司						
约定容积率:	下限:		上限:	3	约定交地时间:	2024-09-29	
约定开工时间:	2025-09-29			约定竣工时间:	2028-03-29		
实际开工时间:	2025-09-29			实际竣工时间:	2029-03-29		
批准单位:	郑州市人民政府			合同签订日期:	2024-07-01		

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕13号）

发布时间：2025-07-24

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕13号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑经出〔2025〕11号（网）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告，现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积（平方米）	土地用途	规划指标要求				工程建设投资总额（万元）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	溢价幅度（万元）	出让年限（年）	开发程度
				容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）						
郑经出〔2025〕11号（网）	飞翔路南、富苑路西	32975.15	工业（地下交通服务场站）	≥1.5，<3	<40	<18	≤26	≥39728	3524	703	30	50（50）	六通一平

此次出让地块为政府储备地，拟建项目严格按照城乡规划和相关法规执行，并节约集约利用土地。此次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为郑州市自然资源和规划局。具体实施由郑州市公共资源交易中心承办。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加本次网上挂牌活动，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

三、此次出让地块采用网上挂牌方式出让，采用价高者得的方式确定竞得人。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌公告时间为：2025年7月24日至2025年8月12日。竞买申请人竞买前需办理CA数字证书认证手续（办理流程详见郑州市公共资源交易中心官网<http://zsggzy.zhengzhou.gov.cn>“办事指南”窗口），CA数字证书认证通过后即可登录郑州市公共资源交易中心官网点击“交易主体”窗口登录浏览交易信息和下载挂牌出让文件并根据挂牌出让文件要求完成网上报名，竞买保证金交纳、报价等交易活动。

五、本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动结束后2个工作日内，网上竞得人持交易主体信息资料到郑州市公共资源交易中心1207房间签订竞得结果（详见郑州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌出让结束后办理流程）。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为：2025年8月13日至2025年8月27日。缴纳竞买保证金截止时间为2025年8月25日17时。网上交易活动结束后4个工作日内竞得人需携带相关审核资料到郑州市自然资源和规划局1207房间进行后置审核，审核通过后签订《成交确认书》。

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕25号）

发布时间：2025-11-18

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕25号

经郑州市人民政府批准，郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑政出〔2025〕25、26、27、28、29号（四）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积 (平方米)	土地用途	规划指标要求				工程建设 投资总额 (万元)	起始价 (万元)	竞买保 证金 (万元)	溢价 幅度 (%)	出让 年限 (年)	开发 强度
				容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (米)	绿地率 (%)						
郑政出〔2025〕25号 (四)	鼎城街 (大田 路)南， 文达路 (枫道 路)东	2648.12	零售商业	<0.5	<25	<15	>25	≥241	1814	161	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕26号 (四)	长江中路 (长江 路)北， 大学南路 东	16288.04	一类工业 (新型产 业)、零售 商业、餐 饮、旅馆、 商务金融	>1, < 1.5	>35, <50	<80	>20	≥17336	5094	1819	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕27号 (四)	慧航大道 南，慧航 东路西	33013.29	一类工业 (地下停车 设施)	>1.5, <2.5	>40	<40	<20	≥35492	3593	119	50	50 (50)	六通 一平
郑政出〔2025〕 28号、29 号(四) 地块	郑政出〔2025〕 28号 (四)	心永路 南，南曹 路东	工业(地下 交通换乘场 站)	>1.5, <1	<40	<50	>20	≥4860	1530	306	150	50 (50)	六通 一平
	郑政出〔2025〕 29号 (四)	清凤东路 西，清凤 北路北	零售商业、 批发市场、 餐饮、旅馆	<1.5	<40	<18	>25	≥1664				40	六通 一平

华佗中路以北、彩鹤街以东

行政区：河南省郑州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B000683			
项目名称：	两院新项目								
项目位置：	华佗中路以北、彩鹤街以东								
土地面积(m²):	33256.27								
土地用途：	基层医疗卫生设施用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	医药制造业			
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元):	2258			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2025-08-14		1129		—		
	1		2024-09-13		1129		—		
土地使用权人：	郑州航空港区豫创建设发展有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-11-14			
约定开工时间：	2024-11-14				约定竣工时间：	2027-05-14			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	新郑市人民政府航空港实验区				合同签订日期：	2024-08-14			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地规划决定书等为准

参考上述案例，近年住宅用地出让均价为 822.06 万元/亩、商服用地出让均价为 670.21 万元/亩、工业用地出让均价为 96.85 万元/亩、医疗用地出让均价为 45.26 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为住宅用地 822.00 万元/亩、商服用地 670.00 万元/亩、工业用地 96.00 万元/亩、医疗用地 45.00 万元/亩。

2022 年至 2024 年郑州市 GDP 涨幅分别为 5.3%、1.5%、4.9%，平均增长率为 3.9%。根据谨慎原则，本次按照每年 3.00% 的增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年、第 10 年、第 15 年分别出让。

## ②土地出让各类计提事项

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号）文件，前述土地出让收入中按土地出让总价款的 3% 计提上缴省级财政资金；剩余土地出让收入中按土地出让总价款的 30% 计提其他专项资金，专项用于本息债券的偿付。

综上，项目土地出让收入 4,859,199.51 万元，可按照 30% 计提 1,457,759.85 万元专项偿债资金。

## （2）财政补贴收入

郑州市每年安排 21,000.00 万元对本项目进行补贴。

### (3) 郑州市本级净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	土地出让收入	4,859,199.51	-	-	-	-	269,334.00	-	-	-
1	住宅用地出让收入	3,458,643.77	-	-	-	-	92,517.00	-	-	-
1.1	土地出让面积	2,821.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
1.2	土地出让价格		822.00	846.66	872.06	898.22	925.17	952.93	981.52	1,010.97
2	商业用地出让收入	1,079,636.48	-	-	-	-	150,816.00	-	-	-
2.1	土地出让面积	1,144.00	-	-	-	-	200.00	-	-	-
2.2	土地出让价格		670.00	690.10	710.80	732.12	754.08	776.70	800.00	824.00
3	工业用地出让收入	262,381.58	-	-	-	-	10,806.00	-	-	-
3.1	土地出让面积	1,846.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
3.2	土地出让价格		96.00	98.88	101.85	104.91	108.06	111.30	114.64	118.08
4	医疗用地出让收入	58,537.68	-	-	-	-	15,195.00	-	-	-
4.1	土地出让面积	978.00	-	-	-	-	300.00	-	-	-
4.2	土地出让价格		45.00	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.74	55.35

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
5	计提比例						30%			
二	计提收益	1,457,759.85	-	-	-	-	80,800.20	-	-	-
三	财政补贴收入	693,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	土地出让收入	-	312,233.00	-	-	-	-	4,277,632.51	-	-
1	住宅用地出让收入	-	107,254.00	-	-	-	-	3,258,872.77	-	-
1.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	2,621.00		
1.2	土地出让价格	1,041.30	1,072.54	1,104.72	1,137.86	1,172.00	1,207.16	1,243.37		
2	商业用地出让收入	-	174,836.00	-	-	-	-	753,984.48		
2.1	土地出让面积	-	200.00	-	-	-	-	744.00		
2.2	土地出让价格	848.72	874.18	900.41	927.42	955.24	983.90	1,013.42		
3	工业用地出让收入	-	12,527.00	-	-	-	-	239,048.58		
3.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	1,646.00		
3.2	土地出让价格	121.62	125.27	129.03	132.90	136.89	141.00	145.23		
4	医疗用地出让收入	-	17,616.00	-	-	-	-	25,726.68		
4.1	土地出让面积	-	300.00	-	-	-	-	378.00		

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
4.2	土地出让价格	57.01	58.72	60.48	62.29	64.16	66.08	68.06		
5	计提比例		30%					30%		
二	计提收益	-	93,669.90	-	-	-	-	1,283,289.75	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	114,669.90	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积	-	-							
1.2	土地出让价格									
2	商业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积									
2.2	土地出让价格									
3	工业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积									

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
3.2	土地出让价格									
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积	-	-							
4.2	土地出让价格									
5	计提比例									
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积							
1.2	土地出让价格							
2	商业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-



序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2.1	土地出让面积							
2.2	土地出让价格							
3	工业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积							
3.2	土地出让价格							
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积							
4.2	土地出让价格							
5	计提比例							
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

#### （四）项目整体收益

项目整体收益 3,130,896.93 万元，其中省本级 980,137.08 万元，郑州市本级 2,150,759.85 万元，具体如下：

表 5-3 整体收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
省本级项目收益	980,137.08	-				1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70
市本级收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	114,669.90	21,000.00
项目收益合计	3,130,896.93	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	102,858.69	24,692.52	27,354.71	30,045.81	32,766.64	129,187.90	38,300.70

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
省本级项目收益	20,115.59	22,963.51	25,845.31	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	41,115.59	43,963.51	46,845.31	1,333,051.65	52,714.15	55,702.97	58,729.29	61,794.05	64,898.19	65,575.07	66,245.18

（续）

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
省本级项目收益	45,908.59	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	66,908.59	67,565.37	68,215.58	68,859.29	69,496.56	70,127.46	70,752.05	71,370.39	71,982.55	72,588.59	73,188.57

## （五）本息覆盖倍数

### 1.项目本息覆盖倍数（整体）

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-4 项目收益与融资本息平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息	项目收益
第 1 年	13,280.00	21,000.00
第 2 年	23,280.00	21,000.00
第 3 年	33,280.00	21,000.00
第 4 年	44,000.00	21,000.00
第 5 年	44,000.00	102,858.69
第 6 年	44,000.00	24,692.52
第 7 年	44,000.00	27,354.71
第 8 年	44,000.00	30,045.81
第 9 年	44,000.00	32,766.64
第 10 年	44,000.00	129,187.90
第 11 年	44,000.00	38,300.70
第 12 年	44,000.00	41,115.59
第 13 年	44,000.00	43,963.51
第 14 年	44,000.00	46,845.31
第 15 年	44,000.00	1,333,051.65
第 16 年	44,000.00	52,714.15
第 17 年	44,000.00	55,702.97
第 18 年	44,000.00	58,729.29

年度	债券本息	项目收益
第 19 年	44,000.00	61,794.05
第 20 年	44,000.00	64,898.19
第 21 年	44,000.00	65,575.07
第 22 年	44,000.00	66,245.18
第 23 年	44,000.00	66,908.59
第 24 年	44,000.00	67,565.37
第 25 年	44,000.00	68,215.58
第 26 年	44,000.00	68,859.29
第 27 年	44,000.00	69,496.56
第 28 年	44,000.00	70,127.46
第 29 年	44,000.00	70,752.05
第 30 年	376,000.00	71,370.39
第 31 年	280,720.00	71,982.55
第 32 年	270,720.00	72,588.59
第 33 年	278,720.00	73,188.57
合计	2,420,000.00	3,130,896.93
本息覆盖倍数	1.29	

## 2.省本级项目本息覆盖倍数

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 省本级项目收益与融资本息平衡表**

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		5,140.00	5,140.00	
第 2 年		7,140.00	7,140.00	
第 3 年		9,140.00	9,140.00	
第 4 年		12,000.00	12,000.00	
第 5 年		12,000.00	12,000.00	1,058.49

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	-	12,000.00	12,000.00	3,692.52
第 7 年	-	12,000.00	12,000.00	6,354.71
第 8 年	-	12,000.00	12,000.00	9,045.81
第 9 年	-	12,000.00	12,000.00	11,766.64
第 10 年	-	12,000.00	12,000.00	14,518.00
第 11 年	-	12,000.00	12,000.00	17,300.70
第 12 年	-	12,000.00	12,000.00	20,115.59
第 13 年	-	12,000.00	12,000.00	22,963.51
第 14 年	-	12,000.00	12,000.00	25,845.31
第 15 年	-	12,000.00	12,000.00	28,761.90
第 16 年	-	12,000.00	12,000.00	31,714.15
第 17 年	-	12,000.00	12,000.00	34,702.97
第 18 年	-	12,000.00	12,000.00	37,729.29
第 19 年	-	12,000.00	12,000.00	40,794.05
第 20 年	-	12,000.00	12,000.00	43,898.19
第 21 年	-	12,000.00	12,000.00	44,575.07
第 22 年	-	12,000.00	12,000.00	45,245.18
第 23 年	-	12,000.00	12,000.00	45,908.59
第 24 年	-	12,000.00	12,000.00	46,565.37
第 25 年	-	12,000.00	12,000.00	47,215.58
第 26 年	-	12,000.00	12,000.00	47,859.29
第 27 年	-	12,000.00	12,000.00	48,496.56
第 28 年	-	12,000.00	12,000.00	49,127.46
第 29 年	-	12,000.00	12,000.00	49,752.05
第 30 年	128,500.00	12,000.00	140,500.00	50,370.39
第 31 年	50,000.00	6,860.00	56,860.00	50,982.55
第 32 年	50,000.00	4,860.00	54,860.00	51,588.59
第 33 年	71,500.00	2,860.00	74,360.00	52,188.57
合计	300,000.00	360,000.00	660,000.00	980,137.08
本息覆盖倍数	1.49			

注：本项目建设期内债券利息由铁建投自有资金进行支付。

## 六、总体评价结果

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

同时，新建郑州南站及相关工程（省本级）偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、使用限制

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

(本页无正文，为新建郑州南站及相关工程（省本级）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

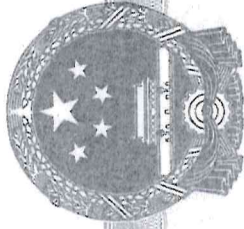
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月三十日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副本) (1-1)



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 普通合伙企业分支机构

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；财政咨询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（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



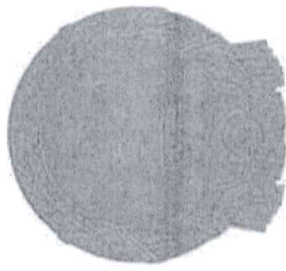
http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所分所  
执业证书



名称：和信会计师事务所（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7月26日

说明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，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》。

本附件仅供收益与融资中介机构  
评价报告使用  
复印无效



行政审批专用章

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.



证书编号: 110001629949

No. of Certificate

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

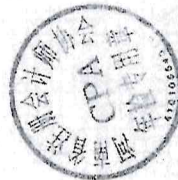
发证日期: 2013 年 12 月 30 日  
Date of Issuance

2020年3月30日  
年 月 日

4

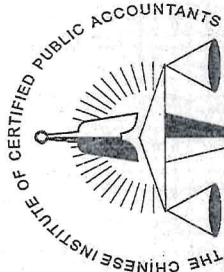
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日  
年 月 日

6



中国注册会计师

本附件仅供收益与融资自求平衡专项  
报告使用 复印无效

姓名 刘方微

Full name 女

Sex

出生日期 1985-11-23

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

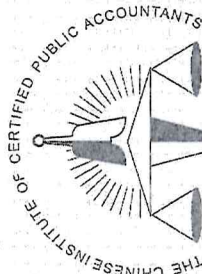
Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



7



中国注册会计师协会

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

姓名 孟利兵  
Full name 女  
Sex 1990-08-13  
Date of birth 和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所  
Working unit 410526199008130108  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010231  
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 12 月 27 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

**新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 091078 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月三十日



# 目 录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况 .....	3
（二）项目建设周期 .....	4
（三）投资估算与资金筹措 .....	4
（四）债券资金使用合规性 .....	9
（五）项目主体、运作模式及资产管理 .....	9
四、项目组合融资方案 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
（一）基本假设条件及依据 .....	11
（二）省本级运营收益分析 .....	12
（三）郑州市本级运营收益分析 .....	14
（四）项目整体收益 .....	26
（五）本息覆盖倍数 .....	27
六、总体评价结果 .....	30
七、使用限制.....	30



# 新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 091078 号

我们接受委托，对新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州南站枢纽投资建设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。我们的责任是根据郑州南站枢纽投资建设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新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）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 11 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从郑州南站枢纽投资建设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”	指新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）

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

京广铁路南阳寨站北端至郑州南站、郑州南站至陇海铁路占杨西线路所和郑州南站至郑万高铁大关庄线路所，含郑州枢纽还建机务折返段、客车段和客整所等相关配套工程。

##### 2.项目参与主体

新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）申请单位为郑州南站枢纽投资建设有限公司。

##### 3.项目实施单位

新建焦作至平顶山铁路实施单位为郑州南站枢纽投资建设有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	郑州南站枢纽投资建设有限公司		
法定代表人	葛梦溪	成立日期	2024-03-07
注册资本	100,000 万元人民币	营业期限	2024-03-07 至无固定期限
统一社会信用代码	91410104MADCK2JD3J		
注册地址	河南省郑州市管城回族区紫辰路与豫十路交叉口中储郑州陆港物流有限公司院内 B 座 9 楼 909 室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；物业管理；停车场服务；城市绿化管理；城市公园管理；数字文化创意内容应用		



名称	郑州南站枢纽投资建设有限公司
	服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；太阳能发电技术服务；土地整治服务；工程造价咨询业务；园区管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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（国有全资）

项目单位系依法设立并有效存续的全资国企，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，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

（一）在京广铁路小李庄站站址新建郑州南站，车站采用高架方式布置，总规模 8 台 20 线，近期实施 6 台 16 线（含 2 条不临靠站台正线和 2 条京广货线），站房面积 8 万平米，还建机务折返段、客车段和客整所，新建至谢庄专用线走行线。

（二）新建陇海铁路外绕线。郑州站至郑州南站沿既有京广铁路增建三四线 18.3 公里，改建五里堡站。新建郑州南站至陇海铁路外绕线 20.7 公里，接轨于陇海铁路新建占杨西线路所。

（三）改建郑州站及五里堡客整所，郑州站增设 2 台 6 线，接建既有高架站房；五里堡客整所改建为动车运用所，设 6 线检查库、33 条存车线。

（四）相关工程。南阳寨站北端至郑州站沿既有京广铁路增建三四线 11.6 公里，新建郑州南站至郑万高铁大关庄联络线 7.5 公里。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 48 个月。

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1.投资估算

项目总投资 2,383,400.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	金额（万元）
<b>第一部分：静态投资</b>		<b>2,335,666.62</b>
一	拆迁及征地费用	408,083.34
	拆迁及征地费用	408,083.34
二	路基	163,508.69
	区间路基土石方	48,985.45
	站场土石方	17,064.73
	路基附属工程	97,458.52
三	桥涵	481,998.93
	特大桥	367,346.60
	大桥	52,357.50
	中小桥	6,351.68
	框架桥	39,961.87
	涵洞	15,981.28
四	隧道及明洞	22,227.40
五	轨道	99,100.00
	正线	44,150.73
	站线	50,541.68
	线路有关工程	4,407.59
六	通信、信号、信息及灾害监测	81,862.35
	通信	10,300.05
	信号	57,793.59
	灾害监测	16.03
七	电力及电力牵引供电	101,499.91
	电力	35,573.71
	电力牵引供电	65,926.20
八	房屋	361,176.37
	旅客站房	214,716.47
	其他房屋	146,459.91
九	其他运营生产设备及建筑物	257,570.58

序号	工程及费用名称	金额（万元）
	给排水	37,971.40
	机务	7,871.96
	车辆	28,118.48
	动车	22,300.93
	站场	123,500.77
	工务	4,329.41
	其他建筑及设备	33,477.62
十	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
	大型临时设施和过渡工程	29,624.76
十一	其他费用	118,701.62
	其他费用	118,701.62
	以上各章合计	2,103,126.56
十二	基本预备费	210,312.66
	综合开发用地	22,227.40
	以上总计	2,335,666.62
<b>第二部分：动态投资</b>		<b>47,087.03</b>
十三	价差预备费	-
十四	建设期投资利息	47,087.03
	一、建设期国内投资贷款利息	47,087.03
<b>第三部分：机车车辆（动车组）购置费</b>		<b>0.0001</b>
十五	机车车辆（动车组）购置费	0.0001
<b>第四部分：铺底流动资金</b>		<b>600.00</b>
十六	铺底流动资金	600.00
<b>估算总额</b>		<b>2,383,353.65</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措计划

### (1) 项目融资计划（整体）

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

**表 3-3 项目资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资本金			建设资金		合计	
资金来源	国铁集团	省本级	郑州市	省本级	郑州市	小计	占比
国铁集团	190,400					190,400	7.99%
新型政策性金融工具		100,000	391,150			491,150	20.61%
专项债券资金		300,000	767,050		32,950	1,100,000	46.15%
中央预算资金				439,500		439,500	18.44%
铁建投自有资金				17,500		17,500	0.73%
郑州市本级财政资金					144,850	144,850	6.08%
合计	190,400	400,000	1,158,200	457,000	177,800	2,383,400	100%
	1,748,600			634,800		2,383,400	
比例	73.37%			26.63%		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。

本项目资本金占比 73.37%，项目资本金按照项目实际实施进度分

年度到位。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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

新型政策性金融工具不使用本项目运营收益偿还。

## （2）郑州市本级资金筹措安排

市本级项目总投资 1,336,000.00 万元。其中财政资金 144,850.00 万元、新型政策性金融工具 391,150.00 万元、专项债券资金 800,000.00 万元。

**表 3-4 市本级项目投资筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	金额	占比
资本金	新型政策性金融工具	391,150.00	29.28%
	专项债券资金	767,050.00	57.41%
建设资金	专项债券资金	32,950.00	2.47%
	郑州市本级财政资金	144,850.00	10.84%
合计		<b>1,336,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**表 3-5 市本级项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

资金性质	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
资本金	新型政策性金融工具		391,150			391,150	29.28%
	专项债券资金	203,500	200,000	200,000	163,550	767,050	57.41%
建设资金	专项债券资金				32,950	32,950	2.47%
	郑州市本级财政资金	30,000	30,000	30,000	54,850	144,850	10.84%
合计		<b>233,500</b>	<b>621,150</b>	<b>230,000</b>	<b>251,350</b>	<b>1,336,000</b>	<b>100%</b>

#### （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，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑等形象工程和政绩工程，不得用于房地产等项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，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。同时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及其他组合融资情况。

#### （五）项目主体、运作模式及资产管理

本项目债券申请单位为郑州南站枢纽投资建设有限公司，主管部门为郑州市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，郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本金与路方在河南城际公司股权进行置换。因本项目实施引起大机检修基地和焊轨基地迁建至谢庄工程，由河南省出资另行审批，郑州局集团公司组织建设，作为项目组成部分同步建成后资产移交郑州局集团公司。

关于项目债券资金使用，项目单位开设专项债券资金管理账户，用于承接债券资金，债券资金支出、偿债资金归集全部通过该账户专账运行管理。

项目偿债资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”

的原则，加强项目各项资金管理，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。

项目建设形成资产包括改建郑州站、五里堡客整所和还建郑州南机务折返段、客车段、客整所及走行线，郑州南站地面站改高架站、增加 6 万平米站房，其中，专项债券形成资产价值合计 110 亿元（省本级 30 亿元、郑州市 80 亿元）。按照项目可研批复，项目建成后由中国铁路郑州局集团有限公司负责运输管理。项目收入中，河南城际铁路有限公司股权对应的收入，由项目单位根据运营情况及时向省财政厅上缴项目收入，专项用于专项债券还本付息；郑州市本级项目土地出让专项计提基金，由郑州市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理，由郑州市财政局按照比例计提专项基金，专项用于专项债券本息偿付；财政补贴收入由郑州市按计划安排资金，专项用于专项债券本息偿付。

#### **四、项目组合融资方案**

##### **1.项目融资计划（整体）**

项目总投资 2,383,400.00 万元。其中，资本金共计 1,748,600.00 万元，国铁集团出资 190,400.00 万元、河南省本级出资 400,000.00 万元、郑州市出资 1,158,200.00 万元；剩余部分共计 634,800.00 万元，河南省

本级出资 457,000.00 万元、郑州市出资 177,800.00 万元。

根据项目资金筹措计划，省本级计划申请专项债券资金 300,000.00 万元、已到位新型政策性金融工具 100,000.00 万元；郑州市本级计划申请专项债券资金 800,000.00 万元、计划使用新型政策性金融工具 391,150.00 万元。

## **2.郑州市本级融资计划**

市本级项目总投资 1,336,000.00 万元。其中财政资金 144,850.00 万元、新型政策性金融工具 391,150.00 万元、专项债券资金 800,000.00 万元。

本项目郑州市本级计划申请使用债券资金总额 800,000.00 万元。其中专项债券用作资本金的需求为 767,050.00 万元。其中：2025 年申请 203,500.00 万元，2026 年申请 200,000.00 万元，2027 年申请 200,000.00 万元，2028 年申请 196,500.00 万元；本次申请使用专项债券用作资本金 203,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

## **五、经营现金流分析**

### **（一）基本假设条件及依据**

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；



(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 专项收入增长率 1.95%为主。根据国铁集团整体运输收入数据，2023 年国家铁路完成运输总收入 9641 亿元，同比大幅增长 39%。这一年受益于客运市场全面复苏，旅客发送量和客运收入创下历史最好水平，同时货运也实现持续增长，客货两方面的亮眼表现共同推动运输收入实现大幅提升。2024 年国家铁路完成运输总收入 9901.8 亿元，同比增长 2.7%。该年度旅客发送量、货物发送量等指标均创历史新高，但因铁路部门为吸引货源，对部分货运线路实施降价策略，运输总收入未达年初设定的 1 万亿元目标，不过利润总额仍创下历史最好水平。2025 年国铁集团设定的年度运输总收入目标为 10,160 亿元，相比 2024 年预计增收 258 亿元，同比增长 2.6%。2024 年和 2025 年的平均增长率 2.65%，基于谨慎性原则，本项目的增长率取值为 1.95%。

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 48 个月，本项目测算数据基础为项目建成后的第 1 年（即债券存续的第 5 年）。

## （二）省本级运营收益分析

河南城际铁路有限公司注册资本 282.34 亿元，河南省铁路建设投资集团有限公司出资 245.68 亿元，股权占比 87.0157%，中国铁路郑州局集团有限公司出资 36.66 亿元，股权占比 12.9843%。根据项目可研批复中项目建设及运营计划，“郑州局集团公司负责工程建设，项目建成后资产归属郑州局集团公司并由其负责运输管理，地方出资资本

金与路方在河南城际公司股权进行置换”。据此，本项目建设投资可置换郑州局集团有限公司在城际铁路公司的股权。

同时，根据河南省铁路建设投资集团有限公司出具的《关于新建郑州南站及相关工程（省本级）融资偿还计划说明》，拟将股权置换后城际铁路公司在 2029 年至 2057 年的经营收益，整体调度用于公司对本项目融资本息的偿付。

经测算，债券存续期第 5 年-第 33 年期，项目运营收益合计为 980,137.08 万元。

### （三）郑州市本级运营收益分析

郑州市本级运营收益包含土地出让收入计提收益和财政补贴收入。

#### （1）土地出让收入计提专项资金

##### ①土地出让收入

根据《郑州市人民政府常务会议纪要》（〔2024〕7号），经研究审定，可用于郑州南站枢纽产业园区项目平衡做地的经营性用地约6,789亩，其中规划住宅用地2,295亩、商住用地526亩、商业商务用地1,144亩、新型工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

本项目用于收益平衡土地的合计可出让面积6,789亩，其中住宅用地2,821亩、商服用地1,144亩、工业用地1,846亩、医疗用地978亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网（<https://www.landchina.com/#/resultNotice>）查询，本项目拟出让土地参考郑州市同类型土地出让价格，如下：

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
1	4101002025B001325	尚庄路南、尚武路(新飞路)西	住宅用地	25.68	20,346.00	792.35
2	4101002024B001164	太和路东、操场街南	住宅用地	44.79	29,782.00	664.94
3	4101002024B001035	文化宫路东、洛河路南	住宅用地	24.13	24,341.00	1,008.87
4	4101002025B001351	顺兴北一街东、动力路北	商服用地	10.57	10,500.00	993.63
5	4101002024B001002	东大街北、职工路西	商服用地	51.26	23,195.00	452.47
6	4101002024B000629-1	二七区右江路南、鹤禄街东	商服用地	32.06	18,097.00	564.55
7	-	飞翔路南、富茂路西	工业用地	56.96	3,524.00	61.87

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
8	-	乐路南、南曹路东； 清风东路西、清浅北路北	工业 用地 商服 用地	11.60	1,530.00	131.84
9	4101002024B00068 3	华佗中路以北、彩鹤街以东	医疗 用地	49.88	2,258.00	45.26

尚庄路南、尚武路（新飞路）西

行政定：河南省·郑州市惠济区

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息				
行政区：	河南省郑州市本级		电子监管号：	4101002025B001325
项目名称：	郑自然资出让-GC-2025018			
项目位置：	尚庄路南、尚武路（新飞路）西			
土地面积(m²)：	17118.81			
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业
土地级别：	四级		成交价格(万元)：	20346
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-11-07	10173	—
	1	2025-12-07	10173	—
土地使用权人：	郑州达诺置业有限公司			
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	3
约定交地时间：	2025-12-07			
约定开工时间：	2026-12-06		约定竣工时间：	2029-06-06
实际开工时间：	—		实际竣工时间：	—
批准单位：	郑州市人民政府		合同签订日期：	2025-11-07

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

太和路东、操场街南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区:		河南省郑州市本级			电子监管号:		4101002024B0001164		
项目名称:		郑州中央商务区项目D地块D4地块							
项目位置:		太和路东、操场街南							
土地面积(m²):		29859.30							
土地用途:		普通商品住房用地(二类)			供地方式:		协议出让		
土地使用年限:		70			行业分类:		房地产业		
土地级别:		四级			成交价格(万元):		29782		
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
土地使用权人:		河南云海置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1.1	上限:	5.93	约定交地时间:		2025-02-18	
约定开工时间:		2025-11-18			约定竣工时间:		2028-05-18		
实际开工时间:		—			实际竣工时间:		—		
批准单位:		郑州市人民政府			合同签订日期:		2024-11-18		

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

文化宫路东、洛河路南

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B001035			
项目名称：	郑自然资源让-ZY-2024019								
项目位置：	文化宫路东，洛河路南								
土地面积(m²)：	16084.69								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	24341			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-12-27		24341		—	
土地使用权人：	尉氏县通达置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2025-01-28			
约定开工时间：	2026-01-27				约定竣工时间：	2028-07-27			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2024-10-28			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

顺兴北一街东、动力北路北

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002025B001351			
项目名称：	孙国琴项目								
项目位置：	顺兴北一街东，动力北路北								
土地面积(m²)：	7044.91								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	住宿业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	10500			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2025-12-20		5250		付款时间：2025年12月20日24时之前		
	2		2026-05-20		5250		付款时间：2026年5月20日24时之前		
土地使用权人：	孙国琴								
约定容积率：	下限：		上限：	5	约定交地时间：	2026-05-21			
约定开工时间：	2026-11-21				约定竣工时间：	2026-11-21			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	郑州市人民政府				合同签订日期：	2025-11-21			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

东大街北、职工路西

行政区：河南省郑州市本级

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区:	河南省郑州市本级				电子监管号:	4101002024B001002			
项目名称:	郑政出〔2024〕13号（网）								
项目位置:	东大街北、职工路西								
土地面积(m²):	34175.84								
土地用途:	零售商业用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	40				行业分类:	商务服务业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	23195			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-12-21		23195		—		
土地使用权人:	郑州高都港湾老窑开发建设有限公司								
约定容积率:	下限:		上限:	0.8	约定交地时间:	2025-01-20			
约定开工时间:	2026-01-19				约定竣工时间:	2028-07-19			
实际开工时间:	—				实际竣工时间:	—			
批准单位:	郑州市人民政府				合同签订日期:	2024-10-22			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

二七区右江路南、鹤祥街东

打印页： 返回前： 返回后： 打印页

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级			电子监管号:	4101002024B000629-1		
项目名称:	郑政出〔2024〕11号(网)						
项目位置:	二七区右江路南、鹤祥街东						
土地面积(m²):	21370.62						
土地用途:	零售商业用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40			行业分类:	房地产业		
土地级别:	八级			成交价格(万元):	18097		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-08-30		18097		—
土地使用权人:	郑州市二七区置地建设开发有限公司						
约定容积率:	下限:		上限:	3	约定交地时间:	2024-09-29	
约定开工时间:	2025-09-29				约定竣工时间:	2028-03-29	
实际开工时间:	2025-09-29				实际竣工时间:	2029-03-29	
批准单位:	郑州市人民政府				合同签订日期:	2024-07-01	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕13号）

发布时间：2025-07-24

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕13号

经郑州市人民政府批准,郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑政出〔2025〕11号(网)地块的国有建设用地使用权,并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告,现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积(平方米)	土地用途	规划指标要求				工程建设投资总额(万元)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)	溢价幅度(万元)	出让年限(年)	开发程度
				容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)						
郑政出〔2025〕11号(网)	飞翔路南、富苑路西	32975.15	工业(地下交通服务场站)	≥1.5, <3	<40	<80	<20	≥39728	2514	700	30	50(50)	六通一平

此次出让地块为政府储备地,拟建项目需严格按照规划及相关规定执行,并节约集约利用土地。此次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为郑州市自然资源和规划局。具体实施由郑州市公共资源交易中心承办。

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加本次网上挂牌活动,申请人可以单独申请,也可以联合申请。

三、此次出让地块采用网上挂牌方式出让,采用价高者得的方式确定竞得人。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌公告时间为:2025年7月24日至2025年8月12日。竞买申请人竞买前需办理CA数字证书认证手续(办理流程详见郑州市公共资源交易中心官网<http://zsggzy.zhengzhou.gov.cn>“办事指南”窗口),CA数字证书认证通过后即可登录郑州市公共资源交易中心官网点击“交易主体”窗口登录浏览交易信息和下载挂牌出让文件并根据挂牌出让文件要求完成网上报名、竞买保证金交纳、报价等交易活动。

五、本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动结束后2个工作日内,网上竞得人持交易主体信息资料到郑州市公共资源交易中心1202房间签订竞得结果(详见郑州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌出让结束后办理流程)。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为:2025年8月13日至2025年8月27日。缴纳竞买保证金截止时间为2025年8月25日17时。网上交易活动结束后4个工作日内竞得人需携带相关审核资料到郑州市自然资源和规划局1207房间进行后置审核,审核通过后签订《成交确认书》。

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告（郑国土资交易告字〔2025〕25号）

发布时间：2025-11-18

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

郑国土资交易告字〔2025〕25号

经郑州市人民政府批准,郑州市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让郑政出〔2025〕25、26、27、28、29号（网）地块的国有建设用地使用权，并与郑州市公共资源交易中心联合发布公告。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	使用权面积 (平方米)	土地用途	规划指标要求				工程建设 投资总额 (万元)	起始价 (万元)	竞买保 证金 (万元)	溢价 幅度 (万元)	出让 年限 (年)	开发 强度
				容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (米)	绿地率 (%)						
郑政出〔2025〕25号 (网)	鼎城街 (大白 路)南。 文达路 (桐沟 路)东	2448.12	零售商业	<0.5	<25	<15	>25	≥241	3814	161	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕26号 (网)	长江中路 (长江 路)北。 大学南路 东	16288.04	一类工业 (新型产 业)、零售 商业、餐 饮、旅馆、 商务金融	>2.0, <3.5	>25, <50	<40	≥20	≥17336	5094	1819	50	40	六通 一平
郑政出〔2025〕27号 (网)	昆城六道 南。昆城 一路西	33013.29	一类工业 (地下停 车场)	>1.5, <2.5	>40	<40	<20	≥35492	3593	719	50	50 (50)	六通 一平
郑政出〔2025〕28号、29 号（网） 地块	郑政出〔2025〕28号 (网)	心永路 南。滢雪 路东	工业（地下 交通换乘场 站）	>2.5, <3	<40	<50	>20	≥4860	1530	306	150	50 (50)	六通 一平
	郑政出〔2025〕29号 (网)	清凤东路 西。清凤 北路北	零售商业、 批发零售、 餐饮、旅馆	<1.5	<40	<18	>25	≥1664				40	六通 一平

华佗中路以北、彩鹤街以东

行政区：河南省郑州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级				电子监管号：	4101002024B000683			
项目名称：	两院新项目								
项目位置：	华佗中路以北、彩鹤街以东								
土地面积(m²)：	33256.27								
土地用途：	基层医疗卫生设施用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	医药制造业			
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元)：	2258			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2025-08-14		1129		—		
	1		2024-09-13		1129		—		
土地使用权人：	郑州航空港区豫创建设发展有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-11-14			
约定开工时间：	2024-11-14				约定竣工时间：	2027-05-14			
实际开工时间：	—				实际竣工时间：	—			
批准单位：	新郑市人民政府航空港实验区				合同签订日期：	2024-08-14			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



参考上述案例，近年住宅用地出让均价为 822.06 万元/亩、商服用地出让均价为 670.21 万元/亩、工业用地出让均价为 96.85 万元/亩、医疗用地出让均价为 45.26 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为住宅用地 822.00 万元/亩、商服用地 670.00 万元/亩、工业用地 96.00 万元/亩、医疗用地 45.00 万元/亩。

2022 年至 2024 年郑州市 GDP 涨幅分别为 5.3%、1.5%、4.9%，平均增长率为 3.9%。根据谨慎原则，本次按照每年 3.00% 的增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年、第 10 年、第 15 年分别出让。

## ②土地出让各类计提事项

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号）文件，前述土地出让收入中按土地出让总价款的 3% 计提上缴省级财政资金；剩余土地出让收入中按土地出让总价款的 30% 计提其他专项资金，专项用于本息债券的偿付。

综上，项目土地出让收入 4,859,199.51 万元，可按照 30% 计提 1,457,759.85 万元专项偿债资金。

## （2）财政补贴收入

郑州市每年安排 21,000.00 万元对本项目进行补贴。

### (3) 郑州市本级净收益分析

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

表 5-1 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	土地出让收入	4,859,199.51	-	-	-	-	269,334.00	-	-	-
1	住宅用地出让收入	3,458,643.77	-	-	-	-	92,517.00	-	-	-
1.1	土地出让面积	2,821.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
1.2	土地出让价格		822.00	846.66	872.06	898.22	925.17	952.93	981.52	1,010.97
2	商业用地出让收入	1,079,636.48	-	-	-	-	150,816.00	-	-	-
2.1	土地出让面积	1,144.00	-	-	-	-	200.00	-	-	-
2.2	土地出让价格		670.00	690.10	710.80	732.12	754.08	776.70	800.00	824.00
3	工业用地出让收入	262,381.58	-	-	-	-	10,806.00	-	-	-
3.1	土地出让面积	1,846.00	-	-	-	-	100.00	-	-	-
3.2	土地出让价格		96.00	98.88	101.85	104.91	108.06	111.30	114.64	118.08
4	医疗用地出让收入	58,537.68	-	-	-	-	15,195.00	-	-	-
4.1	土地出让面积	978.00	-	-	-	-	300.00	-	-	-
4.2	土地出让价格		45.00	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.74	55.35

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
5	计提比例						30%			
二	计提收益	1,457,759.85	-	-	-	-	80,800.20	-	-	-
三	财政补贴收入	693,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	土地出让收入	-	312,233.00	-	-	-	-	4,277,632.51	-	-
1	住宅用地出让收入	-	107,254.00	-	-	-	-	3,258,872.77	-	-
1.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	2,621.00		
1.2	土地出让价格	1,041.30	1,072.54	1,104.72	1,137.86	1,172.00	1,207.16	1,243.37		
2	商业用地出让收入	-	174,836.00	-	-	-	-	753,984.48		
2.1	土地出让面积	-	200.00	-	-	-	-	744.00		
2.2	土地出让价格	848.72	874.18	900.41	927.42	955.24	983.90	1,013.42		
3	工业用地出让收入	-	12,527.00	-	-	-	-	239,048.58		
3.1	土地出让面积	-	100.00	-	-	-	-	1,646.00		
3.2	土地出让价格	121.62	125.27	129.03	132.90	136.89	141.00	145.23		
4	医疗用地出让收入	-	17,616.00	-	-	-	-	25,726.68		
4.1	土地出让面积	-	300.00	-	-	-	-	378.00		

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
4.2	土地出让价格	57.01	58.72	60.48	62.29	64.16	66.08	68.06		
5	计提比例		30%					30%		
二	计提收益	-	93,669.90	-	-	-	-	1,283,289.75	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	114,669.90	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积	-	-							
1.2	土地出让价格									
2	商业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
2.1	土地出让面积									
2.2	土地出让价格									
3	工业用地出让收入				-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积									

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
3.2	土地出让价格									
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积	-	-							
4.2	土地出让价格									
5	计提比例									
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

(续)

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1	住宅用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让面积							
1.2	土地出让价格							
2	商业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2.1	土地出让面积							
2.2	土地出让价格							
3	工业用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
3.1	土地出让面积							
3.2	土地出让价格							
4	医疗用地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
4.1	土地出让面积							
4.2	土地出让价格							
5	计提比例							
二	计提收益	-	-	-	-	-	-	-
三	财政补贴收入	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
四	总收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00

#### （四）项目整体收益

项目整体收益 3,130,896.93 万元，其中省本级 980,137.08 万元，郑州市本级 2,150,759.85 万元，具体如下：

表 5-2 整体收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
省本级项目收益	980,137.08	-				1,058.49	3,692.52	6,354.71	9,045.81	11,766.64	14,518.00	17,300.70
市本级收益	2,150,759.85	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	101,800.20	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	114,669.90	21,000.00
项目收益合计	3,130,896.93	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	102,858.69	24,692.52	27,354.71	30,045.81	32,766.64	129,187.90	38,300.70

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
省本级项目收益	20,115.59	22,963.51	25,845.31	28,761.90	31,714.15	34,702.97	37,729.29	40,794.05	43,898.19	44,575.07	45,245.18
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	1,304,289.75	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	41,115.59	43,963.51	46,845.31	1,333,051.65	52,714.15	55,702.97	58,729.29	61,794.05	64,898.19	65,575.07	66,245.18

（续）

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
省本级项目收益	45,908.59	46,565.37	47,215.58	47,859.29	48,496.56	49,127.46	49,752.05	50,370.39	50,982.55	51,588.59	52,188.57
市本级收益	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
项目收益合计	66,908.59	67,565.37	68,215.58	68,859.29	69,496.56	70,127.46	70,752.05	71,370.39	71,982.55	72,588.59	73,188.57

## （五）本息覆盖倍数

### 1.项目本息覆盖倍数（整体）

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-3 项目收益与融资本息平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息	项目收益
第 1 年	13,280.00	21,000.00
第 2 年	23,280.00	21,000.00
第 3 年	33,280.00	21,000.00
第 4 年	44,000.00	21,000.00
第 5 年	44,000.00	102,858.69
第 6 年	44,000.00	24,692.52
第 7 年	44,000.00	27,354.71
第 8 年	44,000.00	30,045.81
第 9 年	44,000.00	32,766.64
第 10 年	44,000.00	129,187.90
第 11 年	44,000.00	38,300.70
第 12 年	44,000.00	41,115.59
第 13 年	44,000.00	43,963.51
第 14 年	44,000.00	46,845.31
第 15 年	44,000.00	1,333,051.65
第 16 年	44,000.00	52,714.15
第 17 年	44,000.00	55,702.97
第 18 年	44,000.00	58,729.29



年度	债券本息	项目收益
第 19 年	44,000.00	61,794.05
第 20 年	44,000.00	64,898.19
第 21 年	44,000.00	65,575.07
第 22 年	44,000.00	66,245.18
第 23 年	44,000.00	66,908.59
第 24 年	44,000.00	67,565.37
第 25 年	44,000.00	68,215.58
第 26 年	44,000.00	68,859.29
第 27 年	44,000.00	69,496.56
第 28 年	44,000.00	70,127.46
第 29 年	44,000.00	70,752.05
第 30 年	376,000.00	71,370.39
第 31 年	280,720.00	71,982.55
第 32 年	270,720.00	72,588.59
第 33 年	278,720.00	73,188.57
合计	2,420,000.00	3,130,896.93
本息覆盖倍数	1.29	

## 2.郑州市本级项目本息覆盖倍数

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

**表 5-4 郑州市本级项目收益与融资本息平衡表**

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		8,140.00	8,140.00	21,000.00
第2年		16,140.00	16,140.00	21,000.00
第3年		24,140.00	24,140.00	21,000.00
第4年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第5年		32,000.00	32,000.00	101,800.20

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第6年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第7年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第8年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第9年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第10年		32,000.00	32,000.00	114,669.90
第11年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第12年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第13年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第14年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第15年		32,000.00	32,000.00	1,304,289.75
第16年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第17年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第18年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第19年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第20年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第21年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第22年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第23年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第24年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第25年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第26年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第27年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第28年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第29年		32,000.00	32,000.00	21,000.00
第30年	203,500.00	32,000.00	235,500.00	21,000.00
第31年	200,000.00	23,860.00	223,860.00	21,000.00
第32年	200,000.00	15,860.00	215,860.00	21,000.00
第33年	196,500.00	7,860.00	204,360.00	21,000.00
小计	800,000.00	960,000.00	1,760,000.00	2,150,759.85
本息覆盖倍数	1.22			

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

## 六、总体评价结果

经测算，在新建郑州南站及相关工程项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目收益合计 3,130,896.93 万元，项目融资本息合计 2,420,000.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

同时，新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、使用限制

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

(本页无正文，为新建郑州南站及相关工程（郑州市本级）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）



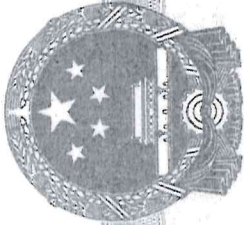
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月三十日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副本)



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 普通合伙企业分支机构

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；财政咨询；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（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1日

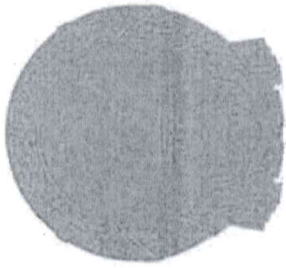
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所分所  
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7月26日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，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》。

本附件仅供收益与绩效评价报告使用  
河南省注册会计师协会  
印章无效



发证机关：河南省财政厅  
行政审批专用章

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.



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

Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日

2020 年 3 月 30 日

4

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

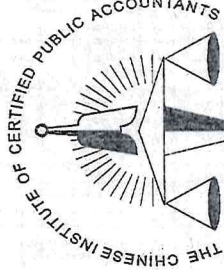
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

2021 年 6 月 30 日

6



中国注册会计师

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

# 姓名

Full name

姓 名

性 别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



刘方微

女

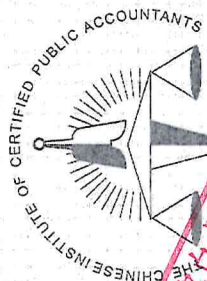
1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

41032919851123408x

7

6



本附件仅供收益与融资需求平衡事项  
评价报告使用 复印无效

姓名	孟利兵
Sex	女
Date of birth	1990-08-13
Working unit	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Identity card No.	410526199008130108



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: 370100010231  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2021 年 12 月 27 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d