管城回族区中西医结合医院北院区建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2026]0301 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）

HenanEverbrilliantCertifiedpublicaccountants

管城回族区中西医结合医院北院区建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2026]0301 号

管城回族区卫生健康委员会：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对管城回族区中西医结合医院北院区建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于郑州市管城回族区求知路以北、鼎瑞街以南、 裕国路以西、富国路以东区域，占地面积约 4.77 亩。

根据《河南省人民政府关于印发河南省“十四五”公共卫生体系和全民健康规划的通知》（豫政〔2021〕63 号）文件，到 2025 年，河南省医疗卫生服务体系每千常住人口医疗卫生机构床位数达到 7.7 张，每千常住人口执业（助理）医师数达到 3.6 人，每千常住人口注册护士数达到 4.3 人以上，每千常住人口公共卫生人员数量达到 0.962 人。

根据《管城回族区“十四五”公共卫生体系和全民健康规划》（管政〔2023〕39 号），十四五期间要合理增加全区医疗床位和医务人员供给，全区常住居民每千人口拥有病床、执业（助理）医师、注册护士分别达 8.5 张、4.2 人、5.2 人，每千常住人口公共卫生人员数量达到 0.78 人。

医院的建设规模，应结合所在地区的经济发展水平、卫生资源、

医疗服务需求等因素，以拟建医院所在地区的区域人口数确定。

本项目位于十八里河街道办事处金东街区域，根据2025年的《十八里河街道金东街区域基础报告》，金东街区域核心附近1.5km范围内的小区有20个以上，其中已有居民入住的小区有17个，如下表所示：

十八里河街道金东街区域核心周围1.5km小区调研数据

序号	小区名称	户数（户）
1	永威观澜庭	1799
2	永威书香庭	2882
3	永威枫香庭东院	1652
4	正商中州城玉兰园	1049
5	紫东河（二期）	900
6	永威枫香庭西院	2150
7	宇龙佳苑	120
8	永威城1号院	2170
9	十八里河新区一号院	2720
10	紫东河（一期）	750
11	正商中州城百合园	3169
12	融创城融璟园	919
13	正商中州城紫辰园	1444
14	正商中州城芙蓉园	1547
15	永威城澜溪庭	1572
16	十八里河兴仁居三号院	1733
17	小王庄西吴河新居	1927
合计		28503

根据郑州市第七次全国人口普查公报，郑州市平均每个家庭户的人口为2.82人，由此估算以上17个小区的人口数约为80378人。

除上表列举的小区外，本项目服务范围内还包含大王庄东吴河安置区、融创城融臻园、融创城融华园、融创城融溪园、融创城融泽园、融创城融馨园等小区，项目1.5km范围内的人口数量在10万人以上。考虑到中州大道西侧小区的居民可能会选择距离较近的十八里河社

区卫生服务中心，结合《郑州市城市规划技术管理规定》，本项目服务人口按照 10 万人考虑。

参考《中医医院建设标准》（建标 106-2021），每千人口中医床位数宜按 0.55-0.85 张床测算。根据每千人床位指标测算，本项目床位数宜在 55-85 张之间。

综合考虑项目地块实际情况和建设单位的规划，拟定本项目设置医疗床位数为 66 张。

（二）项目性质

有一定收益的公益性项目。

（三）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记单位均为管城回族区卫生健康委员会，负责项目的建设。

项目债券资金到位后，管城回族区卫生健康委员会根据项目进度向财政部门申请资金，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至管城回族区卫生健康委员会专门用于项目建设。项目建成后由管城回族区中西医结合医院独立运营，并设立北院区部独立运营，运营期间将项目运营产生的收益归入专用账户，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。

（四）项目建设期

本项目计划建设期 36 个月，预计开工日期为 2024 年 7 月，2027 年 7 月竣工。建设期包括工程设计、土建施工、设备购置安装等工作。

（五）建设内容与规模

本项目占地面积 3178.00 ㎡（约 4.77 亩），总建筑面积为 8091.00 ㎡，其中地上建筑面积为 5261.03 ㎡，地下建筑面积为 2829.97 ㎡。项目容积率为 1.655，建筑密度为 29.82%，绿地率为 35.42%，机动车

停车位 48 个，非机动车停车位 211 个，共设置床位 66 张。

主要建设内容为一栋地上 6 层、地下 2 层的综合楼，具体如下：

（1）综合楼：①地上 6 层分别是：一层主要为门诊和检验用房，二层主要为预防保健及康复治疗用房、三层主要为中医诊疗用房，四层、五层为住院区，六层为生活区；②地下 2 层分别是：地下一层主要为非机动车库，地下二层主要为机动车库。

（2）医疗设备设施：配置彩超、CT 及其他医疗设备。

（3）院区相关配套基础设施工程：包括院区绿化、道路及硬化、给排水、电力、暖通、弱电、消防、燃气、污水处理站等基础设施建设。

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目概算

项目总投资 6,670.00 万元。其中，工程费用 5,491.31 万元，工程建设其他费用 552.50 万元，基本预备费 302.19 万元，建设期利息 324.00 万元。投资估算明细如下：

投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		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	单位价值（元）	备注
一	工程费用	2,870.57	1,108.03	1,512.71		5,491.31		8091	6786.94	
（一）	地上建筑工程	1,815.06	662.89	78.92		2,556.86		5261.03	4860	装配率 50%，绿色建筑等级一星级
1.1	门诊楼	1,815.06	662.89	78.92		2,556.86	㎡	5261.03	4860	地上 6F，框架结构
1.1.1	土建	841.76				841.76	㎡	5261.03	1600	
1.1.2	内装饰	578.71				578.71	㎡	5261.03	1100	
1.1.3	外装饰	263.05				263.05	㎡	5261.03	500	
1.1.4	安装	-	662.89	78.92		741.81	㎡	5261.03	1280	
其中	给排水		94.70			94.70	㎡	5261.03	180	含污水处理设施
	电气		199.92			199.92	㎡	5261.03	380	含变配电设备
	暖通		184.14			184.14	㎡	5261.03	350	中央空调，含空调设备
	弱电智能化		52.61	78.92		131.53	㎡	5261.03	250	含 HIS、电子病历、医技管理、财务等智能化系统
	消防		63.13			63.13	㎡	5261.03	120	
	医疗气体		26.31			26.31	㎡	5261.03	50	
	燃气		42.09			42.09	㎡	5261.03	80	
1.1.5	装配式建筑增加费	131.53				131.53	㎡	5261.03	250	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
（二）	地下建筑工程	977.25	183.38	14.72		1,175.35		2829.97	4153.22	框架结构（含人防工程）
1	基坑支护、降水	66.00				66.00	m	1200	550	
2	土建	735.79				735.79	㎡	2829.97	2600	
3	装饰	84.90				84.90	㎡	2829.97	300	
4	安装		160.74	14.72		175.46	㎡	2829.97	560	
其中	给排水		22.07	14.72		36.79	㎡	2829.97	130	含水泵设备
	通风与防排烟		22.64			22.64	㎡	2829.97	80	
	电气		42.45			42.45	㎡	2829.97	150	
	弱电		28.30			28.30	㎡	2829.97	100	
	消防		28.30			28.30	㎡	2829.97	100	
	抗震措施		16.98			16.98	㎡	2829.97	60	
4	人防（土建和安装）增加费	90.56	22.64			113.20	㎡	2829.97	400	
（三）	设备购置			1,365.62		1,365.62				
1	医疗设备			1,191.00		1,191.00	项	1	11910000	均安装在综合楼内；设备清单详见附表 1-2
2	医用无障碍电梯			130.00		130.00	部	2	650000	
3	客梯			40.00		40.00	部	1	400000	
4	机动车充电桩			4.20		4.20	套	12	3500	7kW 慢充

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
5	非机动车充电桩			0.42		0.42	套	6	700	一拖十，总功率 W3600W
（四）	室外配套工程	78.26	261.76	53.46		393.48				
1	绿化	20.26				20.26	㎡	1125.67	180	
2	道路、广场及停车场	33.14				33.14	㎡	1104.75	300	
3	围墙	11.48	2.03			13.50	m	225	600	铁艺围墙
4	大门		1.50	28.50		30.00	座	2	150000	
5	室外综合管网	-	58.24	24.96		83.20	㎡			含给排水、消防、电力、弱电、燃气管网等
5.1	给水工程		6.06	2.60		8.66	m	228	380	
5.2	消防工程		4.21	1.81		6.02	m	274	220	
5.3	雨水工程		8.38	3.59		11.97	m	342	350	
5.4	污水工程		6.70	2.87		9.58	m	274	350	
5.5	弱电工程		15.96	6.84		22.80	m	570	400	
5.6	电力工程		11.17	4.79		15.96	m	456	350	
5.7	燃气工程		5.75	2.46		8.21	m	274	300	
6	外电引入费		200.00			200.00	m	1000	2000	
7	海绵城市增加费	13.38				13.38	㎡	2230.42	60	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
	工程费用小计	2,870.57	1,108.03	1,512.71		5,491.31				
二	工程建设其他费用									
1	建设管理费				98.85	98.85	项目动态投资（不含建设管理费本身）	6571.15	1.50%	根据财建〔2016〕504 号文
2	项目前期工作咨询费用				17.69	17.69	工程费用	5491.31	0.32%	执行发改价格〔2015〕299 号文，参考原国家计委计价格〔1999〕1283 号文，结合市场情况计取
3	工程监理费				74.47	74.47	工程费用	5491.31	1.36%	执行发改价格〔2015〕299 号文，参考豫建监协〔2015〕19 号，结合市场情况计取
4	工程勘察费				32.95	32.95	工程费用	5491.31	0.60%	执行发改价格〔2015〕299 号文，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号，结合市场情况计取
5	工程设计费				54.30	54.30	工程费用	5491.31	0.99%	
6	工程造价咨询服务费				43.93	43.93	工程费用	5491.31	0.80%	执行发改价格〔2015〕299 号文，根据《豫发改收费〔2008〕2510 规定计入
7	招标代理费				17.23	17.23	工程费用	5491.31	0.31%	参考《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协〔2023〕002 号文件，结合市场价计取

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
8	地震安全性评价服务费				10.00	10.00	项	1	100000	根据《国家发展改革委、中国地震局关于印发＜地震安全性评价收费管理办法〉的通知》（发改价格〔2010〕2320 号〕的相关规定，结合市场情
9	场地准备及临时设施费				27.46	27.46	工程费用	5491.31	0.50%	按工程费用的 0.50%计入
10	工程保险费				16.47	16.47	工程费用	5491.31	0.30%	按工程费用的 0.30%计入
11	高可靠性供电费				21.60	21.60	KVA	800	270	《国网河南省电力公司供电服务收费项目清单》
12	城市基础设施配套费				137.55	137.55	㎡	8091	170	参照《郑州市人民政府关于印发郑州市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（郑政文〔2017〕100 号〕，按照 170 元面计取
	其他费用小计				552.50	552.50				
	第一、二部分费用合计					6,043.81				
三	基本预备费					302.19	第一、二部分费用	6043.81	5.00%	
四	项目建设投资					6,346.00				
五	建设期利息					324.00				
六.	项目总投资					6,670.00				

（二）资金筹措方案

1.建设资金来源

本项目总投资为6,670.00万元，其中：申请地方政府专项债券4,800.00万元，占总投资的71.96%；安排财政资金1,870.00万元，占总投资的28.04%。

分年度投资计划

金额单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	合计	比例
债券资金	1,000.00		3,800.00	4,800.00	71.96%
财政资金	500.00	1,000.00	370.00	1,870.00	28.04%
总投资	1,500.00	1,000.00	4,170.00	6,670.00	100.00%

2.项目资本金

本项目由财政资金投资 1,870.00 万元，占总投资的 28.04%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，资本金占比符合《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。

3.债券资金使用合规性

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

在上述负面清单情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3.中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）；

4.财政部印发《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）；

5.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6.《管城回族区中西医结合医院北院区建设项目可行性研究报告》。

（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．预测期内经营运作未受到诸如人员、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；

5．预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6．预测期内项目的收费能够按照预计方案收取；

7．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）运营收益预测

（1）基期数据

本项目医疗收入参考管城回族区中西医结合医院运营数据，根据

管城回族区中西医结合医院 2020-2022 年财务报表，各期基础数据如下：

2020-2022 年医疗收入基础数据

金额单位：元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	平均值	平均增长率
一、营运收入	33,734,546.50	33,994,593.79	36,980,628.18	34,903,256.16	4.70%
1、门诊收入	22,613,657.57	22,455,051.63	24,976,281.13	23,348,330.11	5.09%
门诊人次	234,416	226,429	243,689	234,845.00	1.96%
人均收费(元/人次）	96.47	99.17	102.49	99.38	3.08%
2、住院收入	11,120,888.93	11,539,542.16	12,004,347.05	11,554,926.05	3.90%
年占用床位日	30,225	30,567	30,629	30,474.00	0.67%
年开放床位数	31,025	31,025	31,025	31,025.00	
床位使用率	97%	99%	99%	98%	
日均收费（元/人/日）	367.94	377.52	391.93	379.13	3.21%

（2）门诊人次及增长率

本项目建设内容变更后床位规模为 66 张，管城回族区中西医结合医院老院区床位规模为 85 张，本项目建设规模为老院区的 77.65%，基于谨慎考虑假设本项目运营期第一年门诊人次为老院区近三年门诊人次平均值的 35%，第二年为 45%，第三年为 55%。近三年管城回族区中西医结合医院门诊人次平均增速为 1.96%，假设本项目运营期第四年起门诊人次按照 1.96%增长，项目运营期第 20 年后不再增长。

在测算本项目门诊人均收费时，假设本项目运营期第一年门诊人均收费与管城回族区中西医结合医院 2022 年门诊人均收费保持一致，按 102.49 元/人次测算。管城回族区中西医结合医院近三年门诊收费平均增长率为 3.08%，假设本项目运营期门诊人均收费按照 3.08%增长，项目运营第 15 年后不再增长。

（3）住院床位日数及增长率

本项目床位规模为66张。按照年开放时间365天测算，管城回族区中西医结合医院老院区近三年平均床位使用率为 98%，基于谨慎考虑假设本项目运营期第一年床位使用率为75%，第二年为85%，第三年为95%，以后年度保持不变。

在测算本项目住院床位日均收费时，假设本项目运营期第一年床位日收费与管城回族区中西医结合医院2022年年床位日收费保持一致，即按照391.93元/床位/日测算。管城回族区中西医结合医院近三年住院收费平均增长率为3.21%，假设本项目运营期内床位日收费按照3.21%增长，项目运营第15年后不再增长。

2020-2022年医疗成本基础数据

金额单位：元

年度	2020年	2021年	2022年	平均值	成本项占收入比
一、营运收入	33,734,546.50	33,994,593.79	36,980,628.18	34,903,256.16	
二、成本费用	27,523,051.72	28,781,801.31	31,814,775.53	29,373,209.52	84.16%
1、工资及福利费	9,496,493.53	10,458,888.48	11,477,813.99	10,477,732.00	30.02%
2、卫生材料	1,401,138.58	1,642,606.77	1,770,724.37	1,604,823.24	4.60%
3、药品费用	12,078,645.85	11,837,322.35	13,419,692.44	12,445,220.21	35.66%
4、其它费用	4,546,773.76	4,842,983.71	5,146,544.73	4845434.07	13.88%

①人员成本

管城回族区中西医结合医院 2020-2022 年工资及福利费平均占收入的比例为30.02%，假设本项目运营期内人员成本工资及福利费占收入的比例为30.02%。

②卫生材料费

管城回族区中西医结合医院 2020-2022 年卫生材料费平均占收入的比例为4.60%，假设本项目运营期内卫生材料费占收入的比例为4.60%。

③药品成本

管城回族区中西医结合医院 2020-2022 年药品成本平均占收入的比例为 35.66%，假设本项目药品成本占收入的比例为 35.66%。

④其他费用

其他费用主要包括低值易耗品、其他材料费、维修费等。

管城回族区中西医结合医院 2020-2022 年其他费用平均占收入的比例为 13.88%，假设本项目运营期内其他费用占收入的比例为 13.88%。

⑤设备重置成本

本项目医疗设备及充电桩投资合计 1,195.62 万元，其中医疗设备投资 1,191.00 万元。按照每 10 年更新一次测算，项目运营期需更新两次，支出总额预计 2,391.24 万元。暂不考虑技术升级、生产率提升价格降低和物价指数增长因素，从项目投入第四年开始，每年计提 127.32 万元，连续 20 年计提更新重置费 2,546.42 万元。

（4）税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2019〕36 号)附件 3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于(财税〔2019〕36 号)附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

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

的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

根据上述假设，债券存续期项目预期收入计算表如下：

项目各年收入成本汇总表

金额单位：元

年度	第0~3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一、营运收入		15,505,463.32	19,448,041.02	23,620,535.90	24,643,896.85	25,714,484.10	26,832,984.58	28,002,250.76
1、门诊收入		8,424,268.04	11,165,092.00	14,066,068.50	14,782,763.75	15,536,844.54	16,328,540.08	17,160,702.84
门诊人次		82,196	105,680	129,165	131,695	134,274	136,904	139,586
门诊人均收费(元/人次）		102.49	105.65	108.90	112.25	115.71	119.27	122.94
2、住院收入		7,081,195.28	8,282,949.02	9,554,467.40	9,861,133.10	10,177,639.56	10,504,444.50	10,841,547.92
开放床位数（张）		66	66	66	66	66	66	66
床位使用率（%）		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
住院人均收费（元/床/日）		391.93	404.51	417.49	430.89	444.72	459	473.73
二、成本费用		13,049,397.93	16,367,471.32	19,879,043.01	22,013,513.59	22,914,519.82	23,855,849.82	24,839,904.24
1、人员成本		4,654,740.09	5,838,301.91	7,090,884.88	7,398,097.83	7,719,488.13	8,055,261.97	8,406,275.68
2、卫生材料费		713,251.31	894,609.89	1,086,544.65	1,133,619.26	1,182,866.27	1,234,317.29	1,288,103.53
3、药品成本		5,529,248.22	6,935,171.43	8,423,083.10	8,788,013.62	9,169,785.03	9,568,642.30	9,985,602.62
4、其它费用		2,152,158.31	2,699,388.09	3,278,530.38	3,420,572.88	3,569,170.39	3,724,418.26	3,886,712.41
5、设备重置成本					1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00

年度	第 0~3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
三、经营活动现金净流量		2,456,065.39	3,080,569.70	3,741,492.89	2,630,383.26	2,799,964.28	2,977,134.76	3,162,346.52

续上表 1

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一、营运收入	29,225,849.97	30,504,167.91	31,840,922.47	33,239,802.93	34,703,094.42	36,233,339.36	37,832,799.08	39,506,019.22
1、门诊收入	18,036,213.60	18,955,458.04	19,921,467.50	20,937,702.40	22,005,990.16	23,128,644.35	24,307,468.58	25,546,550.78
门诊人次	142,320	145,108	147,950	150,848	153,802	156,815	159,886	163,018
门诊人均收费(元/人次）	126.73	130.63	134.65	138.80	143.08	147.49	152.03	156.71
2、住院收入	11,189,636.37	11,548,709.87	11,919,454.97	12,302,100.53	12,697,104.26	13,104,695.01	13,525,330.50	13,959,468.44
开放床位数（张）	66	66	66	66	66	66	66	66
床位使用率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
住院人均收费（元/床/日）	488.94	504.63	520.83	537.55	554.81	572.62	591	609.97
二、成本费用	25,869,685.34	26,945,517.72	28,070,530.35	29,247,828.14	30,479,334.26	31,767,188.41	33,113,293.70	34,521,475.77
1、人员成本	8,773,600.16	9,157,351.21	9,558,644.93	9,978,588.84	10,417,868.94	10,877,248.48	11,357,406.28	11,859,706.97
2、卫生材料费	1,344,389.10	1,403,191.72	1,464,682.43	1,529,030.93	1,596,342.34	1,666,733.61	1,740,308.76	1,817,276.88
3、药品成本	10,421,938.10	10,877,786.28	11,354,472.95	11,853,313.72	12,375,123.47	12,920,808.82	13,491,176.15	14,087,846.45
4、其它费用	4,056,547.98	4,233,978.51	4,419,520.04	4,613,684.65	4,816,789.51	5,029,187.50	5,251,192.51	5,483,435.47

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
5、设备重置成本	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00
三、经营活动现金净流量	3,356,164.63	3,558,650.19	3,770,392.12	3,991,974.79	4,223,760.16	4,466,150.95	4,719,505.38	4,984,543.45

续上表 2

年度	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、营运收入	40,006,394.25	40,516,642.01	41,036,762.50	41,567,225.85	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35
1、门诊收入	26,046,925.81	26,557,173.57	27,077,294.06	27,607,757.41	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91
门诊人次	166,211	169,467	172,786	176,171	179,621	179,621	179,621	179,621
门诊人均收费(元/人次）	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71
2、住院收入	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44
开放床位数（张）	66	66	66	66	66	66	66	66
床位使用率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
住院人均收费（元/床/日）	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97
二、成本费用	34,942,591.40	35,372,015.91	35,809,749.33	36,256,187.28	36,711,197.90	36,711,197.90	36,711,197.90	36,711,197.90
1、人员成本	12,009,919.55	12,163,095.93	12,319,236.10	12,478,481.20	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18
2、卫生材料费	1,840,294.14	1,863,765.53	1,887,691.08	1,912,092.39	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27
3、药品成本	14,266,280.19	14,448,234.54	14,633,709.51	14,822,872.74	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35

年度	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
4、其它费用	5,552,887.52	5,623,709.91	5,695,902.64	5,769,530.95	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10
5、设备重置成本	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00	1,273,210.00
三、经营活动现金净流量	5,063,802.85	5,144,626.10	5,227,013.17	5,311,038.57	5,396,677.45	5,396,677.45	5,396,677.45	5,396,677.45

续上表 3

年度	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	合计
一、营运收入	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35	42,107,875.35	1,021,059,430.00
1、门诊收入	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91	28,148,406.91	659,076,995.11
门诊人次	179,621	179,621	179,621	179,621	179,621	179,621	
门诊人均收费(元/人次）	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	
2、住院收入	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	13,959,468.44	361,982,434.89
开放床位数（张）	66	66	66	66	66	66	
床位使用率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
住院人均收费（元/床/日）	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97	609.97	
二、成本费用	35,437,987.90	35,437,987.90	35,437,987.90	35,437,987.90	35,437,987.90	35,437,987.90	884,787,816.34
1、人员成本	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18	12,640,784.18	306,522,040.88
2、卫生材料费	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27	1,936,962.27	46,968,733.81
3、药品成本	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35	15,015,668.35	364,109,792.74

年度	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	合计
4、其它费用	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10	5,844,573.10	141,723,048.91
5、设备重置成本							25,464,200.00
三、经营活动现金净流量	6,669,887.45	6,669,887.45	6,669,887.45	6,669,887.45	6,669,887.45	6,669,887.45	136,271,613.66

（四）融资还款支出

本项目申请使用专项债券资金总额为 4,800.00 万元，已于 2024 年使用 1,000.00 万元，债券利率 2.60%，债券期限 30 年，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

2026 年申请使用 3,800.00 万元，本次申请 3,800.00 万元。预计年利率为 4.00%，债券期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。

1.已使用债券还本付息安排

管城回族区中西医结合医院北院区建设项目

已使用专项债券还本付息情况表

金额单位：元

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息
1		10,000,000		10,000,000	2.60%	260,000
2	10,000,000			10,000,000	2.60%	260,000
3	10,000,000			10,000,000	2.60%	260,000
4	10,000,000			10,000,000	2.60%	260,000
5	10,000,000			10,000,000	2.60%	260,000
6	10,000,000		100,000	9,900,000	2.60%	260,000
7	9,900,000		100,000	9,800,000	2.60%	257,400
8	9,800,000		100,000	9,700,000	2.60%	254,800
9	9,700,000		100,000	9,600,000	2.60%	252,200
10	9,600,000		100,000	9,500,000	2.60%	249,600
11	9,500,000		200,000	9,300,000	2.60%	247,000
12	9,300,000		200,000	9,100,000	2.60%	241,800
13	9,100,000		200,000	8,900,000	2.60%	236,600
14	8,900,000		200,000	8,700,000	2.60%	231,400
15	8,700,000		200,000	8,500,000	2.60%	226,200
16	8,500,000		200,000	8,300,000	2.60%	221,000
17	8,300,000		200,000	8,100,000	2.60%	215,800

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息
18	8,100,000		200,000	7,900,000	2.60%	210,600
19	7,900,000		200,000	7,700,000	2.60%	205,400
20	7,700,000		200,000	7,500,000	2.60%	200,200
21	7,500,000		500,000	7,000,000	2.60%	195,000
22	7,000,000		500,000	6,500,000	2.60%	182,000
23	6,500,000		500,000	6,000,000	2.60%	169,000
24	6,000,000		500,000	5,500,000	2.60%	156,000
25	5,500,000		500,000	5,000,000	2.60%	143,000
26	5,000,000		1,000,000	4,000,000	2.60%	130,000
27	4,000,000		1,000,000	3,000,000	2.60%	104,000
28	3,000,000		1,000,000	2,000,000	2.60%	78,000
29	2,000,000		1,000,000	1,000,000	2.60%	52,000
30	1,000,000		1,000,000		2.60%	26,000
合计		**10,000,000**	**10,000,000**			**6,045,000**

2. 拟申请专项债券

管城回族区中西医结合医院北院区建设项目

待申请专项债券还本付息明细表

金额单位：元

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息
3		38,000,000		38,000,000	4%	1,520,000
4	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
5	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
6	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
7	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
8	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
9	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
10	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
11	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
12	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
13	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
14	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
15	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息
16	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
17	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
18	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
19	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
20	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
21	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
22	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
23	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
24	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
25	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
26	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
27	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
28	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
29	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
30	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
31	38,000,000			38,000,000	4%	1,520,000
32	38,000,000		38,000,000		4%	1,520,000
合计		**38,000,000**	**38,000,000**			**45,600,000**

3.总体还本付息安排

管城回族区中西医结合医院北院区建设项目
总体还本付息情况表

金额单位：元

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
1		10,000,000		10,000,000	260,000
2	10,000,000			10,000,000	260,000
3	10,000,000	38,000,000		48,000,000	1,780,000
4	48,000,000			48,000,000	1,780,000
5	48,000,000			48,000,000	1,780,000
6	48,000,000		100,000	47,900,000	1,780,000
7	47,900,000		100,000	47,800,000	1,777,400
8	47,800,000		100,000	47,700,000	1,774,800
9	47,700,000		100,000	47,600,000	1,772,200
10	47,600,000		100,000	47,500,000	1,769,600

债券期间	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
11	47,500,000		200,000	47,300,000	1,767,000
12	47,300,000		200,000	47,100,000	1,761,800
13	47,100,000		200,000	46,900,000	1,756,600
14	46,900,000		200,000	46,700,000	1,751,400
15	46,700,000		200,000	46,500,000	1,746,200
16	46,500,000		200,000	46,300,000	1,741,000
17	46,300,000		200,000	46,100,000	1,735,800
18	46,100,000		200,000	45,900,000	1,730,600
19	45,900,000		200,000	45,700,000	1,725,400
20	45,700,000		200,000	45,500,000	1,720,200
21	45,500,000		500,000	45,000,000	1,715,000
22	45,000,000		500,000	44,500,000	1,702,000
23	44,500,000		500,000	44,000,000	1,689,000
24	44,000,000		500,000	43,500,000	1,676,000
25	43,500,000		500,000	43,000,000	1,663,000
26	43,000,000		1,000,000	42,000,000	1,650,000
27	42,000,000		1,000,000	41,000,000	1,624,000
28	41,000,000		1,000,000	40,000,000	1,598,000
29	40,000,000		1,000,000	39,000,000	1,572,000
30	39,000,000		1,000,000	38,000,000	1,546,000
31	38,000,000			38,000,000	7,565,000
32	38,000,000		38,000,000		1,520,000
合计		**48,000,000**	**48,000,000**		**57,690,000**

（五）资金平衡分析

经项目现金流量分析表，项目运营期内，管城回族区中西医结合医院北院区建设项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.29 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目收费期内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：元

债券期间	本息支付			可用于偿还债券的经营现金净流量
	本金	利息	本息合计	
1		260,000.00	260,000.00	
2		260,000.00	260,000.00	
3		1,780,000.00	1,780,000.00	
4		1,780,000.00	1,780,000.00	2,456,065.39
5		1,780,000.00	1,780,000.00	3,080,569.70
6	100,000.00	1,780,000.00	1,880,000.00	3,741,492.89
7	100,000.00	1,777,400.00	1,877,400.00	2,630,383.26
8	100,000.00	1,774,800.00	1,874,800.00	2,799,964.28
9	100,000.00	1,772,200.00	1,872,200.00	2,977,134.76
10	100,000.00	1,769,600.00	1,869,600.00	3,162,346.52
11	200,000.00	1,767,000.00	1,967,000.00	3,356,164.63
12	200,000.00	1,761,800.00	1,961,800.00	3,558,650.19
13	200,000.00	1,756,600.00	1,956,600.00	3,770,392.12
14	200,000.00	1,751,400.00	1,951,400.00	3,991,974.79
15	200,000.00	1,746,200.00	1,946,200.00	4,223,760.16
16	200,000.00	1,741,000.00	1,941,000.00	4,466,150.95
17	200,000.00	1,735,800.00	1,935,800.00	4,719,505.38
18	200,000.00	1,730,600.00	1,930,600.00	4,984,543.45
19	200,000.00	1,725,400.00	1,925,400.00	5,063,802.85
20	200,000.00	1,720,200.00	1,920,200.00	5,144,626.10
21	500,000.00	1,715,000.00	2,215,000.00	5,227,013.17
22	500,000.00	1,702,000.00	2,202,000.00	5,311,038.57
23	500,000.00	1,689,000.00	2,189,000.00	5,396,677.45
24	500,000.00	1,676,000.00	2,176,000.00	5,396,677.45
25	500,000.00	1,663,000.00	2,163,000.00	5,396,677.45
26	1,000,000.00	1,650,000.00	2,650,000.00	5,396,677.45
27	1,000,000.00	1,624,000.00	2,624,000.00	6,669,887.45
28	1,000,000.00	1,598,000.00	2,598,000.00	6,669,887.45
29	1,000,000.00	1,572,000.00	2,572,000.00	6,669,887.45
30	1,000,000.00	1,546,000.00	2,546,000.00	6,669,887.45

债券期间	本息支付			可用于偿还债券的经营现金净流量
	本金	利息	本息合计	
31		7,565,000.00	7,565,000.00	6,669,887.45
32	38,000,000.00	1,520,000.00	39,520,000.00	6,669,887.45
合计	48,000,000.00	57,690,000.00	105,690,000.00	136,271,613.66
本息覆盖倍数				1.29

四、风险分析

（一）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（二）关注到的其他风险

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划，降低工程实施难度。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法

按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为管城回族区中西医结合医院北院区建设项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

此页无正文，为《管城回族区中西医结合医院北院区建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》签字页。

河南光远会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 2 日

统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC

营业执照

（副本）

1-1

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

名　　称　河南光远会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　赵恒彬

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询（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）

成立日期　2020年05月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

登记机关

2021年 12月 01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：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月3日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年　6　月　25　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110101300361

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2014 年 y 09 月 m 01 日 d

4

姓名 Full name 赵恒彬

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1982 年 12 月 10 日

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所甘肃分所

身份证号码 Identity card No. 410727198212102916



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

河南协成 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南光远 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal

甘肃省注册会计师协会

2021年6月30日

年 y 月 m 日 d

9

年检凭证

中国注册会计师协会

赵恒彬

会员编号110101300361

最近年检时间 2025年07月

年检结果 年检通过

历年记录

2024年 通过
2024-04-30

2023年 通过
2023-04-25

2022年 通过
2022-05-23

证书编号:
No. of Certificate
110101300362

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
2014年 09月 01日

4

聂淑娜
Full name
女
Sex
1986年12月14日
Date of birth
甘肃华会计师事务所甘肃分所
Working unit
410527198612144663
Identity card No.



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
河南金源光会

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南先证

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 11月 24日

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal.

2021年6月30日

9

年检凭证
中国注册会计师协会

聂淑娜
会员编号 110101300362

最近年检时间
2025年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年 通过
2024-04-30

2023年 通过
2023-04-25

2022年 通过
2022-05-23

建中数字经济产业园
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1027 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十二日

建中数字经济产业园

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1027 号

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

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 23,000.00 万元。其中：2024 已申请使用 1,000.00 万元，2025 年已申请使用 7,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

2026 年计划申请使用 14,700.00 万元，已申请使用 6,300.00 万元，本次申请使用 8,400.00 万元，全额用作资本金，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

1.专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	7,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第 3 年	8,300.00	14,700.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 4 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 5 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 6 年	23,000.00		10.00	22,990.00	4.50%	1,035.00	1,045.00
第 7 年	22,990.00		83.00	22,907.00	4.50%	1,034.55	1,117.55
第 8 年	22,907.00		83.00	22,824.00	4.50%	1,030.82	1,113.82
第 9 年	22,824.00		83.00	22,741.00	4.50%	1,027.08	1,110.08
第 10 年	22,741.00		83.00	22,658.00	4.50%	1,023.35	1,106.35
第 11 年	22,658.00		93.00	22,565.00	4.50%	1,019.61	1,112.61
第 12 年	22,565.00		166.00	22,399.00	4.50%	1,015.43	1,181.43
第 13 年	22,399.00		166.00	22,233.00	4.50%	1,007.96	1,173.96
第 14 年	22,233.00		166.00	22,067.00	4.50%	1,000.49	1,166.49
第 15 年	22,067.00		166.00	21,901.00	4.50%	993.02	1,159.02
第 16 年	21,901.00		166.00	21,735.00	4.50%	985.55	1,151.55
第 17 年	21,735.00		166.00	21,569.00	4.50%	978.08	1,144.08
第 18 年	21,569.00		166.00	21,403.00	4.50%	970.61	1,136.61
第 19 年	21,403.00		166.00	21,237.00	4.50%	963.14	1,129.14
第 20 年	21,237.00		166.00	21,071.00	4.50%	955.67	1,121.67
第 21 年	21,071.00		196.00	20,875.00	4.50%	948.20	1,144.20
第 22 年	20,875.00		415.00	20,460.00	4.50%	939.38	1,354.38
第 23 年	20,460.00		415.00	20,045.00	4.50%	920.70	1,335.70
第 24 年	20,045.00		415.00	19,630.00	4.50%	902.03	1,317.03
第 25 年	19,630.00		415.00	19,215.00	4.50%	883.35	1,298.35
第 26 年	19,215.00		465.00	18,750.00	4.50%	864.68	1,329.68
第 27 年	18,750.00		830.00	17,920.00	4.50%	843.75	1,673.75
第 28 年	17,920.00		830.00	17,090.00	4.50%	806.40	1,636.40
第 29 年	17,090.00		830.00	16,260.00	4.50%	769.05	1,599.05
第 30 年	16,260.00		830.00	15,430.00	4.50%	731.70	1,561.70
第 31 年	15,430.00		730.00	14,700.00	4.50%	694.35	1,424.35
第 32 年	14,700.00		14,700.00		4.50%	661.50	15,361.50
合计		**23,000.00**	**23,000.00**			**28,528.95**	**51,528.95**

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。

2.市场化融资应付本息

郑州市商泰置业有限责任公司与中信银行股份有限公司郑州分行签订的借款合同用于建中数字经济产业园建设，借款金额为20,000.00万元，借款期限为15年，借款利率暂按4.20%进行测算。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下注：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；还本付息明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第1年		20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00	840.00
第2年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
第3年	20,000.00		500.00	19,500.00	4.20%	819.00	1,319.00
第4年	19,500.00		500.00	19,000.00	4.20%	819.00	1,319.00
第5年	19,000.00		500.00	18,500.00	4.20%	798.00	1,298.00
第6年	18,500.00		1,000.00	17,500.00	4.20%	777.00	1,777.00
第7年	17,500.00		1,000.00	16,500.00	4.20%	735.00	1,735.00
第8年	16,500.00		1,000.00	15,500.00	4.20%	693.00	1,693.00
第9年	15,500.00		1,000.00	14,500.00	4.20%	651.00	1,651.00
第10年	14,500.00		2,000.00	12,500.00	4.20%	609.00	2,609.00
第11年	12,500.00		2,000.00	10,500.00	4.20%	525.00	2,525.00
第12年	10,500.00		2,500.00	8,000.00	4.20%	441.00	2,941.00
第13年	8,000.00		2,500.00	5,500.00	4.20%	336.00	2,836.00
第14年	5,500.00		2,500.00	3,000.00	4.20%	231.00	2,731.00
第15年	3,000.00		3,000.00		4.20%	126.00	3,126.00
合计		**20,000.00**	**20,000.00**			**9,240.00**	**29,240.00**

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

建中数字经济产业园预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。根据郑州市商泰置业有限责任公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为产业大厦，独栋厂房租赁收入、停车位租赁收入、充电桩租赁收入。

2.净现金流入

以建中数字经济产业园建成后以产业大厦，独栋厂房租赁收入、停车位租赁收入、充电桩租赁收入为基础，考虑燃料动力费、工资福利费、管理及其他

费用、修理费、重置成本、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目净收益	102,921.10	2,680.79	2,935.97	3,188.49	3,391.98	3,599.01

（续上表）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
项目净收益	3,810.24	3,855.09	3,900.99	3,947.96	3,889.76	3,583.41	3,620.98

（续上表）

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
项目净收益	3,659.50	3,698.92	3,739.23	-3,492.58	4,324.03	3,905.08

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
项目净收益	3,909.57	3,947.66	3,979.90	4,013.05	4,047.55	4,082.97

（续上表）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
项目净收益	4,108.05	4,123.25	4,139.32	4,156.29	4,174.64

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为建中数字经济产业园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自有资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，建中数字经济产业园本息覆盖倍数为 1.27。

金额单位：人民币万元

融资类型	**项目净收益**	**债券本金及利息**	**现金结余**	**覆盖倍数**
专项债	72,959.80	51,528.95	21,430.85	1.42
市场化融资	29,961.30	29,240.00	721.30	1.02
合计	**102,921.10**	**80,768.95**	**22,152.15**	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，30 年期债券存续期运营收入合计为 164,413.27 万元、运营成本合计为 61,492.17 万元，偿债净收益合计为 102,921.10 万元。本次评价的建中数字经济产业园预

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建中数字经济产业园申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为建中数字经济产业园收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

《关于加快推进 5G 网络建设发展的通知》（豫政办〔2019〕40 号）文件指出，全面落实省委、省政府决策部署和《河南省 5G 产业发展行动方案》，坚持政府引导、行业推进、资源共享、服务社会，加强 5G 网络规划布局，加快 5G 网络规模部署，深化 5G 网络应用示范，推动 5G 产业“一网四基地”（5G 基础网络，研发创新基地、生产制造基地、应用示范基地、信息安全基地）建设，把我省建设成为在全国具有重要影响的 5G 产业发展先行区、创新应用示范区和集聚发展热点地区，促进经济社会数字化转型，为建设网络强省奠定坚实基础。

《郑州市“十四五”战略性新兴产业发展总体规划（2021-2025 年）》规划提出立足城市功能、交通布局、产业基础，坚持跨区域联动和产业链深度融合，以交通廊道为脉络、以土地集约高效利用为导向、以产城融合发展为着力点，聚焦打造区域协作产业链和优势产业集群，强化核心带动、点轴联动，着力构建“一核、两带、五区、多点”的战略性新兴产业发展新格局。

坚持“发展高科技、实现产业化”功能定位，围绕北斗 5G、智能传感、信息安全、材料科学等重点优势领域，大力发展新技术、新产品、新业态、新模式，提升未来科技革命地带。积极推动创新政策先行先试，探索郑州高新区“一区多园”试点，完善“一区多园”统计机制。加快关键领域技术突破。加强前沿技术引进和基础研究能力提升，有序开放更多应用场景，重点在网络安全、人工智能、生物医药、5G 应用等新兴领域，开展安全芯片、人机交互技术、快速诊断试剂、北斗无缝定位等关键技术研发，积极探索量子通信、精密测量等高精尖技术。

加快推进数字经济产业园和运营商数据中心基地建设，发展一批大数据流通交易、技术服务、科研“双创”等公共平台。积极推动车载智能终端、车载智能操作系统、新能源自动驾驶、电动汽车智能辅助驾驶等产品开发与产业化，争创国家新一代人工智能创新发展试验区。加快发展云计算、数据运营等

数字经济核心服务业，统筹推进边缘计算、数字孪生、区块链等共性技术市场化应用，推进数智治理体系构建与政府数字化转型，着力培育一批“根植郑州、服务全国”的数字产业链和数字产业集群。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

项目位于郑州市管城回族区文德路与鼎文街交叉口西南侧。位置如下图所示：



（二）建设规模及内容

项目建设用地面积 22,505.12 ㎡，约合 33.76 亩。总建筑面积约 105,777.00 ㎡，其中地上建筑面积为 76,849.00 ㎡，地下建筑面积为 28,928.00 ㎡。建筑物基底面积 8,420.00 ㎡，建筑密度 37.41%，容积率 3.41，绿地面积 4,523.50 ㎡，屋顶绿化面积 9,561.50 ㎡，绿地率 20.10%，机动车停车位 783 个，非机动车车位 192 个，设置充电桩 80 个。主要建设内容包括 2 栋 17F 产业大厦、8 栋 5F 独栋厂房、地下建筑及室外绿化、道路广场硬化等基础设施配套工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 20 个月，开工日期 2024 年 9 月，因资金问题项目延期，预计完工时间 2026 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

项目总投资 56,423.47 万元。其中：工程费用为 41,411.63 万元；工程建设其它费用为 8,332.32 万元；基本预备费 3,979.52 万元；建设期利息 2,700.00 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
一	**第一部分工程费用**	**33,643.58**	**1,457.61**	**6,310.44**		**41,411.63**				
（一）	**地上建筑部分**	**25,543.10**	**1,158.24**	**4,632.96**		**31,334.30**				
1	**产业大厦**	**17,849.60**	**738.25**	**2,952.99**		**21,540.84**		55,780.00	3,861.75	17F
1.1	土建工程	10,040.40				10,040.40	㎡	55,780.00	1,800.00	
1.2	装饰装修工程	7,809.20				7,809.20	㎡	55,780.00	1,400.00	
1.3	电气工程		200.81	803.23		1,004.04	㎡	55,780.00	180.00	
1.4	给排水工程		167.34	669.36		836.70	㎡	55,780.00	150.00	
1.5	暖通工程		156.18	624.74		780.92	㎡	55,780.00	140.00	
1.6	消防工程		122.72	490.86		613.58	㎡	55,780.00	110.00	
1.7	电梯		91.20	364.80		456.00	部	12	380,000.00	
2	**独栋厂房**	**6,742.08**	**346.80**	**1,387.20**		**8,476.08**		21,069.00	4,023.01	5F
2.1	土建工程	3,792.42				3,792.42	㎡	21,069.00	1,800.00	
2.2	装饰装修工程	2,949.66				2,949.66	㎡	21,069.00	1,400.00	
2.3	电气工程		75.85	303.39		379.24	㎡	21,069.00	180.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
2.4	给排水工程		63.21	252.83		316.04	㎡	21,069.00	150.00	
2.5	暖通工程		58.99	235.97		294.96	㎡	21,069.00	140.00	
2.6	消防工程		46.35	185.41		231.76	㎡	21,069.00	110.00	
2.7	电梯		102.40	409.60		512.00	部	16	320,000.00	
3	**室外配套工程**	**951.42**	**73.19**	**292.77**		**1,317.38**				
3.1	绿化工程	167.37				167.37	㎡	4,523.50	370.00	
3.2	屋顶绿化面积	353.78				353.78	㎡	9,561.50	370.00	
3.3	道路及硬化	430.27				430.27	㎡	9,561.50	450.00	
3.4	室外综合管网		61.19	244.77		305.96	㎡	9,561.50	320.00	
3.5	大门		12.00	48.00		60.00	座	2	300,000.00	
（二）	地下建筑部分	**8,100.48**	**299.37**	**1,677.48**		**10,077.33**		1,500.00		地下 2F
1	**地下配套用房**	**420.00**	**15.15**	**60.60**		**495.75**	㎡	1,500.00	3,305.00	
1.1	土建工程	330.00				330.00	㎡	1,500.00	2,200.00	
1.2	装饰装修工程	90.00				90.00	㎡	1,500.00	600.00	
1.3	给排水工程		3.90	15.60		19.50	㎡	1,500.00	130.00	
1.4	电气工程		5.40	21.60		27.00	㎡	1,500.00	180.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
1.5	消防工程		3.30	13.20		16.50	㎡	1,500.00	110.00	
1.6	暖通工程		2.55	10.20		12.75	㎡	1,500.00	85.00	
2	**人防工程**	**9.60**	**0.32**	**1.29**		**11.21**	㎡	32.00	3,503.13	
2.1	土建工程	7.68				7.68	㎡	32.00	2,400.00	
2.2	装饰装修工程	1.92				1.92	㎡	32.00	600.00	
2.3	给排水工程		0.08	0.33		0.41	㎡	32.00	130.00	
2.4	电气工程		0.12	0.46		0.58	㎡	32.00	180.00	
2.5	消防工程		0.07	0.28		0.35	㎡	32.00	110.00	
2.6	暖通工程		0.05	0.22		0.27	㎡	32.00	85.00	
3	**地下车库**	**7,670.88**	**276.70**	**1,106.79**		**9,054.37**	㎡	27,396.00	3,305.00	
3.1	土建工程	6,027.12				6,027.12	㎡	27,396.00	2,200.00	
3.2	装饰装修工程	1,643.76				1,643.76	㎡	27,396.00	600.00	
3.3	给排水工程		71.23	284.92		356.15	㎡	27,396.00	130.00	
3.4	强电、弱电		98.63	394.50		493.13	㎡	27,396.00	180.00	
3.5	消防工程		60.27	241.08		301.35	㎡	27,396.00	110.00	
3.6	暖通工程		46.57	186.29		232.86	㎡	27,396.00	85.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
4	**其他**		**7.20**	**508.80**		**516.00**				
4.1	**充电桩**			480.00		480.00	套	80	60,000.00	
4.2	**智慧停车系统**		7.20	28.80		36.00	套	2	180,000.00	
二	**第二部分其他费用**				**8,332.32**	**8,332.32**				
1	**土地费用**				3,106.00	3,106.00	项	1	31,060,000.00	
2	**建设项目前期工作咨询费**				99.80	99.80	万元	41,411.63	0.24%	参照计价格〔1999〕1283号，结合市场行情计取
3	**项目建设管理费**				454.12	454.12	万元	41,411.63	1.10%	参照财建〔2016〕504号文计取，结合市场行情计取
4	**工程勘察费**				331.29	331.29	万元	41,411.63	0.80%	参照计价格〔2002〕10号文计取，执行发改价格〔2015〕299号文，结合市场行情计取

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
5	工程设计费				1,159.53	1,159.53	万元	41,411.63	2.80%	参照计价格〔2002〕10号文计取，结合市场行情计取
6	工程监理费				414.12	414.12	万元	41,411.63	1.00%	执行发改价格〔2015〕299号文，参照豫建监协〔2015〕19号文计取，结合市场行情计取
7	工程招标代理服务费				93.37	93.37	万元	41,411.63	0.23%	按豫招协（2023）002号文执行，结合市场行情计取
8	工程造价咨询服务费				447.69	447.69	万元	41,411.63	1.08%	执行发改价格〔2015〕299号，参照豫发改收费〔2008〕2510号文，结合市场行情计取
9	工程保险费				124.23	124.23	万元	41,411.63	0.30%	按工程费用0.30%收取
10	场地准备费及临时设施费				207.06	207.06	万元	41,411.63	0.50%	按工程费用0.50%收取

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
11	城市基础设施配套费				1,798.21	1,798.21	总建筑面积	105,777.00	170	郑政文〔2017〕100 号
12	施工图审查费				96.90	96.90	万元	1,490.82	6.50%	发改价格〔2011〕534 号
三	基本预备费					**3,979.52**	一+二	**49,743.95**	**8.00%**	
四	建设投资（一+二+三）					**53,723.47**				
五	建设期利息				**2,700.00**	**2,700.00**		**40,000.00**	**4.50%**	
六	项目总投资					**56,423.47**				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	合计	占比
资本金	自筹资金	13,423.47	23.79%
	专项债资金	8,400.00	14.89%
	小计	**21,823.47**	**38.68%**
	银行贷款	20,000.00	35.45%
	专项债券资金	14,600.00	25.88%
	小计	**34,600.00**	**61.32%**
合计		**56,423.47**	**100.00%**
占比		**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部分用作项目资本金，本项目资本金占比 38.68%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
资本金	自筹资金	5,000.00	8,423.47		13,423.47	23.79%
	专项债资金			8,400.00	8,400.00	14.89%
	小计	**5,000.00**	**8,423.47**	**8,400.00**	**21,823.47**	**38.68%**
建设资金	自筹资金					
	银行贷款		20,000.00		20,000.00	35.45%
	专项债券资金	1,000.00	7,300.00	6,300.00	14,600.00	25.88%
	小计	**1,000.00**	**27,300.00**	**6,300.00**	**34,600.00**	**61.32%**
合计		**6,000.00**	**35,723.47**	**14,700.00**	**56,423.47**	**100.00%**
占比		**10.63%**	**63.31%**	**26.05%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；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）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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。

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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

管城回族区发展和改革委员会为本项目主管部门，郑州市商泰置业有限责任公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	郑州市商泰置业有限责任公司		
法定代表人	杨荣军	**成立日期**	2023-09-01
注册资本	200.00万元人民币	**营业期限**	2023-09-01至无固定期限
统一社会信用代码	91410104MACX1XG49X		
注册地址	河南省郑州市管城回族区鼎盛街和文德路交叉口西北角商都双创基地E3号楼5层502室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：建筑材料销售；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；会议及展览服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；市政设施管理；住宅水电安装维护服务（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	有限公司		
股东及持股比例	郑州市管城回族区财政局持股100.00%。		

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。

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

建中数字经济产业园预期收入主要以产业大厦，独栋厂房租赁收入、停车位租赁收入、充电桩租赁收入。

（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）项目运营模式

本项目债券申请单位为郑州市商泰置业有限责任公司，主管部门为管城回族区发展和改革委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州市商泰置业有限责任公司，项目建设及运营单位均为郑州市商泰置业有限责任公司。

关于项目债券资金使用，由郑州市商泰置业有限责任公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州市商泰置业有限责任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，由郑州市商泰置业有限责任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）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

相关政策：

《规划》指出，建设数字中国是数字时代推进中国式现代化的重要引擎，是构筑国家竞争新优势的有力支撑。加快数字中国建设，对全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴具有重要意义和深远影响。《规划》提出，到2025年，基本形成横向打通、纵向贯通、协调有力的一体化推进格局，数字中国建设取得重要进展。数字基础设施高效联通，数据资源规模和质量加快提升，数据要素价值有效释放，数字经济发展质量效益大幅增强，政务数字化智能化水平明显提升，数字文化建设跃上新台阶，数字社会精准化普惠化便捷化取得显著成效，数字生态文明建设取得积极进展，数字技术创新实现重大突破，应用创新全球领先，数字安全保障能力全面提升，数字治理体系更加完善，数字领域国际合作打开新局面。到2035年，数字化发展水平进入世界前列，数字中国建设取得重大成就。数字中国建设体系化布局更加科学完备，经济、政治、文化、社会、生态文明建设各领域数字化发展更加协调充分，有力支撑全面建设社会主义现代化国家。《规划》明确，数字中国建设按照“2522”的整体框架进行布局，即夯实数字基础设施和数据资源体系“两大基础”，推进数字技术与经济、政治、文化、社会、生态文明建设“五位一体”深度融合，强化数字技术创新体系和数字安全屏障“两大能力”，优化数字化发展国内国际“两个环境”。《规划》指出，要夯实数字中国建设基础。

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲》提出：加快建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施，增强对数字转型、智能升级、融合创新的支撑能力。《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：把数字经济作为推动产业迭代升级的战略先手棋，强化信息基础设施建设，加快推进数字产业化和产业数字化，构筑引领区域数字经济发展的策源高地，凝聚数字时代竞争新优势，打造数字经济发展新示范。

（1）建筑租赁收入

①数量：

本项目建设的产业大厦、独栋厂房均通过直接对外出租方式运营，总建筑面积为 76,849.00 ㎡，其中产业大厦建筑面积 55,780.00 ㎡，独栋厂房建筑面积 21,069.00 ㎡，其中出租总建筑面积为 76,349.00。

②价格：

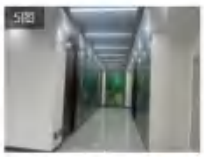
根据 58 同城查询郑州及周边同类型房屋价格具体如下：

序号	类型	地址	单价（元/㎡/月）
1	厂房	郑州市金水区龙湖外环	45.00
2	厂房	郑州市巩义市	60.00
3	厂房	郑州市管城回族区	42.90
4	厂房	郑州市高新技术开发区莲花街	45.00
5	厂房	郑州市高新区科学大道	48.00
6	厂房	郑州市经开区远大理想城	83.40
平均值			**54.05**

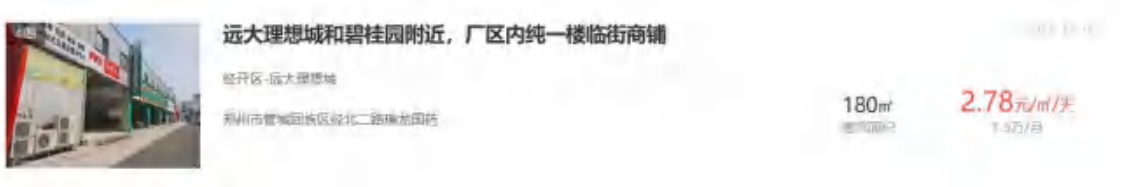












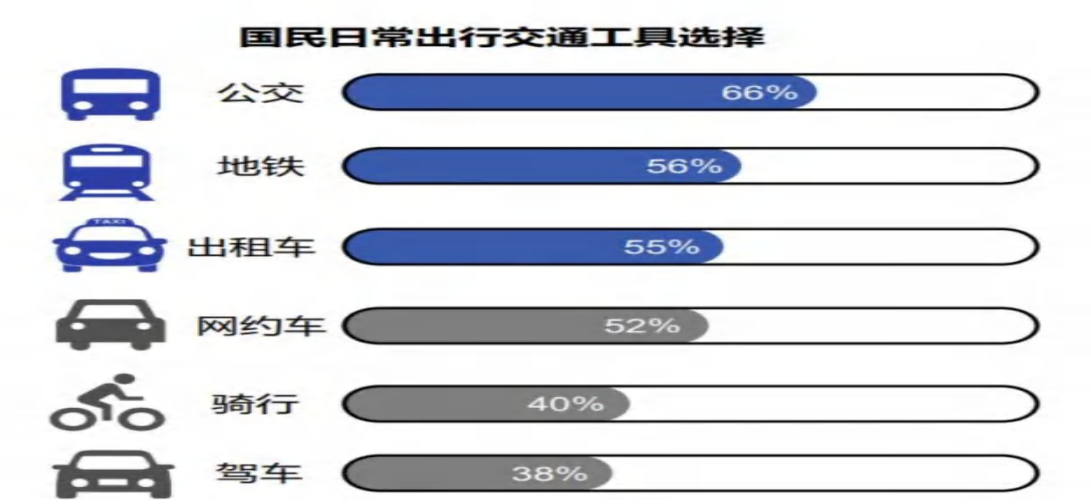
综上所述，基于谨慎性原则，本项目建设的产业大厦、独栋厂房租赁收入出租价格每月按 48.00 元/平方米进行测算；根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，出租价格每年按 1.80%增长率进行测算。

③负荷率：

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%后不再增长。

（2）停车位收入

本项目建设完成后，一定程度能为园区上班人员提供停车便利，通过《2019 国民出行绿皮书》中调查数据显示：“在日常出行中，公共交通仍然是中国出行最重要的方式：公交车（66.00%）和地铁（56.00%）排名最高。近些年才兴起的网约车（52.00%）已经与传统出租车（55.00%）不相上下。驾车是38.00%的受访者的选择”。



通过调查显示，驾车上班人群比例达 38.00%，结合本项目产业规模，停车位出租有一定保障。

①数量：

由于本项目建设周边并没有经营性停车场，本项目建成后为方便园区内厂房内产品运输、内部工作人员办公通勤需求，规划设计地上机动车出入口和人行出入口，既方便内部的交通又能实现人车分流，保障出行安全，也不对城市主干道交通造成压力。因此，本项目在园区设置收费地上停车位共 783 个。

②价格：

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 5.00 元，之后每超过 1 小时加收 1.00 元，不足 1 小时按 1 小时计费；每车次每天（24 小时）最高收费 10.00 元；超过 24 小时按前述标准重新计费。停车位内布置工业园区内，收费标准暂按 5.00 元/次考虑，每天周转次数为 2 次/天。年运营天数为 330 天。

③负荷率：

本项目运营期第 1 年出租率按 70.00%进行测算，每年增长 5.00%，增长至 95.00%不在增长。

（3）充电桩租赁收入

国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见（国办发〔2015〕73 号）中指出：原则上，每辆电动汽车要有一个基本充电车位，社会公共停车场具有充电设施的停车位不少于总车位的 10.00%，每 2,000 辆电动汽车至少配套一座快速充换电站；2016 年起，新建住宅配建停车位应 100.00%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10.00%。

①数量：

本项目共设置 80 个直流充电桩。安装在项目厂区内外，服务园区上班人员、园区客流车辆及周边居民等。充电桩示意图如下：



充电桩接口示意图如下图所示：



②价格：

机动车充电桩电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益。根据车主指南网站中公开的数据，郑州市管城区机动车充电桩服务费收费有每千瓦时收费 0.60 元，详见下表：

序号	地址	租金（元）
1	郑州市管城回族区南三环第二十二街向南 100 米路西口	0.60
2	郑州市管城回族区陇海东路 306 号	0.60
3	郑州市管城回族区博学路与陇海路交汇处西北侧 50 米	0.60
平均值		**0.60**

本项目以谨慎为原则，暂按 0.60 元/度计充电服务费收入，运营期内不考虑单价增长，充电桩全天按照使用 1.00 小时使用 90.00 度电计算，全年按照 330 天运营时间进行测算。

③负荷率：

运营期第 1 年出租率按 65.00%进行测算，每年增长 5.00%，增长至 90.00%不在增长。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	园区租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	**153,874.64**	3,078.39	3,357.37	3,645.70	3,943.64	4,250.65	4,567.75	4,649.56	4,733.12	4,818.42
①	面积（㎡）		76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）		48.00	48.86	49.74	50.64	51.55	52.48	53.42	54.38	55.36
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入（①*②*③*④*⑤/10,000.00）	**6,924.83**	180.87	193.79	206.71	219.63	232.55	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量		783	783	783	783	783	783	783	783	783
②	单价		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑤	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入（①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）	**3,613.80**	92.66	99.79	106.92	114.05	121.18	128.30	128.30	128.30	128.30
①	数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
④	时长（h）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
一	**营业收入**	**164,413.27**	**3,351.92**	**3,650.95**	**3,959.33**	**4,277.32**	**4,604.38**	**4,941.52**	**5,023.33**	**5,106.89**	**5,192.19**

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	园区租赁收入 （①*②*③*④/10,000.00）	4,905.45	4,993.36	5,083.01	5,174.40	5,267.53	5,362.40	5,459.01	5,557.37	5,657.46	5,759.30
①	面积（㎡）	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）	56.36	57.37	58.40	59.45	60.52	61.61	62.72	63.85	65.00	66.17
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入 （①*②*③*④*⑤/10,000.00）	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量	783	783	783	783	783	783	783	783	783	783
②	单价	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑤	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	（①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）										
①	数量	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
④	时长（h）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
一	**营业收入**	**5,279.22**	**5,367.13**	**5,456.78**	**5,548.17**	**5,641.30**	**5,736.17**	**5,832.78**	**5,931.14**	**6,031.23**	**6,133.07**

（续上表）

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	标准化厂房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	5,862.87	5,968.19	6,075.24	6,184.91	6,296.32	6,409.47	6,525.23	6,642.73	6,761.97	6,883.82
①	面积（㎡）	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）	67.36	68.57	69.80	71.06	72.34	73.64	74.97	76.32	77.69	79.09
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入（①*②*③*④*⑤/10,000.00）	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量	783	783	783	783	783	783	783	783	783	783

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
②	单价	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑤	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入（①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30
①	数量	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
④	时长（h）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
一	**营业收入**	**6,236.64**	**6,341.96**	**6,449.01**	**6,558.68**	**6,670.09**	**6,783.24**	**6,899.00**	**7,016.50**	**7,135.74**	**7,257.59**

2.运营成本预测

该项目成本主要支出为燃料动力费、工资福利费、管理及其他费用、修理费、重置成本、税费等。

（1）燃料及动力费

①水费

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水电消耗。

本项目公共区域水量共计 8.73 万 m^3，通过查询，郑州市经营用水价按照供水价格 4.15 元/m^3测算。

序号	用水类型	用水基数		最高日用水定额		时变化系数	用水时长（h）	最高日水量（m^3/d）	最大时用水量（m^3/h）
		单位	数量	单位	数量				
1	产业大厦	㎡	55,780.00	L/（床·d）	6	1	8	334.68	41.84
2	独栋厂房	㎡	21,069.00	L/（人·d）	6	1	8	126.41	15.80
3	道路浇洒	㎡	9,561.50	L/（㎡·d）	2	1	4	19.12	4.78
4	绿化用水	㎡	4,523.50	L/（㎡·d）	2	1	4	9.05	2.26
5	未预见用水	上述小计*10.00%						46.11	6.47
	合计							535.37	71.15

郑州市市区城市集中供水价格表

单位：元/立方米

用水性质分类	基本水价	污水处理费	不征税自来水	综合水价
居民生活用水（阶梯式水价）	3.10（第一阶梯 0-180 m^3）	0.95	0.35	4.40
	4.65（第二阶梯 181-300 m^3）	0.95	0.35	5.95
	9.30（第三阶梯 301 m^3以上）	0.95	0.35	10.60
居民生活用水（非阶梯式水价）	3.20	0.95	0.35	4.50
非居民用水	4.15	1.40	0.40	5.95
特种用水	14.75	1.40	2.00	18.15

考虑物价上涨因素，水电费价格按照 1.80%增长率逐年递增。

②电费

根据可行性研究报告用电量如下图所示，本项目公共区域用电量考虑厂区配套设施及室外照明，共计 85.56 万度。根据《国网河南省电力公司关于 2023 年 5 月代理工商业用户购电价格的公告》，工商业及其他用电电价最高为 0.72 元。本项目暂按 0.72 元/kwh 计算。

序号	名称	数量	指标	用电负荷（kW）	需用系数	日用电时间（h）	年用电天数（d）	年用电量（万kWh）
1	产业大厦	55,780.00	35	1,952.30	0.5	8	300	234.28
2	独栋厂房	21,069.00	35	737.42	0.5	8	300	88.49
3	地下车库	27,396.00	20	547.92	0.5	8	300	65.75
4	道路照明	9,561.50	2	19.12	0.4	4	120	0.37
5	未预见用电	上述小计*5.00%		97.62				19.44
6	**合计**			**3,354.38**				**408.33**

表1

国网河南省电力公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2023年5月1日-2023年5月31日）

用电分类		电压等级	电度用电价格（元/千瓦时）	现货			分时电度用电价格（元/千瓦时）				容（需）量电价格	
				代理购电价格	电网输配电价	政府性基金及附加	尖峰时段	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业及其他用电	变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.717129375	0.47564	0.2126	0.028889375	-	1.157603	0.717129	0.331067		
		1-10千伏	0.689629375		0.1851	0.028889375	-	1.112503	0.689629	0.299792		
		35-110千伏以下	0.662829375		0.1583	0.028889375	-	1.068551	0.662829	0.288804		
		110千伏及以上	0.636129375		0.1316	0.028889375	-	1.024763	0.636129	0.277857		
	变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.709729375		0.2052	0.028889375	-	1.145467	0.709729	0.308033	28	20
		35-110千伏以下	0.693729375		0.1892	0.028889375	-	1.119227	0.693729	0.301473	28	20
		110千伏	0.675729375		0.1712	0.028889375	-	1.089707	0.675729	0.294093	28	20
		220千伏及以上	0.665729375		0.1612	0.028889375	-	1.073307	0.665729	0.289581	28	20

考虑物价上涨因素，水电费价格按照 1.80%增长率逐年递增。

（2）工资及福利费

项目运营期，根据拟定劳动定员 15 人，其中管理人员共计 5 人，其他人员（后勤、维护人员）共计 10 人。

参照当地同类行业工资水平标准，管理人员人年均工资及福利按 6.00 万元计入，其他人员人年均工资及福利按 3.60 万元计入。考虑物价上涨因素，按照 1.80%增长率逐年递增。

（3）管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要为日常经营活动而发生的各种费用及不可预见的

费用，按照收入的 3.00%计算。

（4）修理费

修理费为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用。本项目修理费按照固定资产折旧费用的 5.00%计算，考虑物价上涨因素，按照 1.80%增长率逐年递增。

（5）重置成本

本项目考虑设备使用年限，根据可研报告中设备购置价格在项目运营期 15 年后考虑设备重置成本，考虑物价上涨因素，价格按照购置时买价的 1.80%增长率逐年递增，重置成本共计 8,246.63 万元。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%测算，电费、修理费、重置成本按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；增值税销项税充电桩服务费收入按 13.00%，房屋租赁收入、停车位收入按 9.00%测算；城市维护建设税按 7.00%测算；教育费附加按 3.00%测算；地方教育费附加按 2.00%测算；房产税按 12.00%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。税费测算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	燃料及动力费（①+②）	**3,682.82**	97.83	99.59	101.38	103.21	105.07	106.96	108.88	110.84	112.84
①	水	**1,363.93**	36.23	36.88	37.54	38.22	38.91	39.61	40.32	41.05	41.79
②	电费	**2,318.89**	61.60	62.71	63.84	64.99	66.16	67.35	68.56	69.79	71.05
2	工资福利费	**2,484.91**	66.00	67.19	68.40	69.63	70.88	72.16	73.46	74.78	76.13
3	管理及其他费用	**4,932.42**	100.56	109.53	118.78	128.32	138.13	148.25	150.70	153.21	155.77
4	修理费	**2,553.22**	67.83	69.05	70.29	71.56	72.85	74.16	75.49	76.85	78.23
5	设备重置成本	**8,246.63**									
6	税费	**39,592.17**	338.91	369.62	411.99	512.62	618.44	729.75	759.71	790.22	821.26
①	增值税	**8,372.43**									
	销项税	**13,692.78**	279.77	304.70	330.39	356.88	384.11	412.18	418.94	425.84	432.88
	建设期进项税额	**3,419.31**	3,419.31								
	运营期进项税额	**1,901.04**	23.57	24.40	25.25	26.13	27.02	27.94	28.43	28.93	29.44
	待抵扣进项税额	**16,946.34**	3,163.11	2,882.81	2,577.67	2,246.92	1,889.83	1,505.59	1,115.08	718.17	314.73
②	附加税	**1,004.70**									
③	房产税	**16,940.33**	338.91	369.62	401.36	434.16	467.96	502.87	511.88	521.08	530.47
	折旧	**39,341.11**	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59
	债券利息	**39,150.00**	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,791.00	1,773.00	1,755.00	1,737.00	1,719.00

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	利润总额	**46,077.13**	-475.80	-220.62	42.53	313.85	601.90	907.53	991.33	1,076.54	1,163.16
④	所得税	**13,274.71**			10.63	78.46	150.48	226.88	247.83	269.14	290.79
	成本支出	**61,492.17**	**671.13**	**714.98**	**770.84**	**885.34**	**1,005.37**	**1,131.28**	**1,168.24**	**1,205.90**	**1,244.23**

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	燃料及动力费（①+②）	114.87	116.94	119.05	121.19	123.37	125.59	127.85	130.15	132.50	134.88
①	水	42.54	43.31	44.09	44.88	45.69	46.51	47.35	48.20	49.07	49.95
②	电费	72.33	73.63	74.96	76.31	77.68	79.08	80.50	81.95	83.43	84.93
2	工资福利费	77.50	78.90	80.32	81.77	83.24	84.74	86.27	87.82	89.40	91.01
3	管理及其他费用	158.38	161.01	163.70	166.45	169.24	172.09	174.98	177.93	180.94	183.99
4	修理费	79.64	81.07	82.53	84.02	85.53	87.07	88.64	90.24	91.86	93.51
5	重置成本							8,246.63			
6	税费	959.07	1,345.80	1,390.20	1,435.24	1,481.00	1,527.45	600.99	1,120.97	1,631.45	1,720.11
①	增值税	95.38	416.83	423.71	430.70	437.83	445.10			431.50	475.50
	销项税	440.07	447.32	454.73	462.27	469.96	477.80	485.77	493.89	502.16	510.57
	建设期进项税额										
	运营期进项税额	29.96	30.49	31.02	31.57	32.13	32.70	982.00	33.86	34.46	35.07
	待抵扣进项税额							496.23	36.20		

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
②	附加税	11.45	50.02	50.85	51.68	52.54	53.41			51.78	57.06
③	房产税	540.05	549.73	559.60	569.66	579.91	590.36	600.99	611.82	622.84	634.05
	折旧	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59
	债券利息	1,692.00	1,656.00	1,620.00	1,584.00	1,548.00	1,512.00	1,476.00	1,440.00	1,404.00	1,368.00
	利润总额	1,248.74	1,316.87	1,424.14	1,532.81	1,642.88	1,754.32	-6,325.17	2,036.59	2,101.32	2,213.98
④	所得税	312.19	329.22	356.04	383.20	410.72	438.58		509.15	525.33	553.50
	成本支出	**1,389.46**	**1,783.72**	**1,835.80**	**1,888.67**	**1,942.38**	**1,996.94**	**9,325.36**	**1,607.11**	**2,126.15**	**2,223.50**

（续上表）

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	燃料及动力费（①+②）	137.31	139.79	142.30	144.86	147.47	150.12	152.82	155.57	158.37	161.22
①	水	50.85	51.77	52.70	53.65	54.62	55.60	56.60	57.62	58.66	59.72
②	电费	86.46	88.02	89.60	91.21	92.85	94.52	96.22	97.95	99.71	101.50
2	工资福利费	92.65	94.32	96.02	97.75	99.51	101.30	103.12	104.98	106.87	108.79
3	管理及其他费用	187.10	190.26	193.47	196.76	200.10	203.50	206.97	210.50	214.07	217.73
4	修理费	95.19	96.90	98.64	100.42	102.23	104.07	105.94	107.85	109.79	111.77
5	重置成本										
6	税费	1,776.73	1,840.79	1,905.53	1,971.34	2,037.81	2,116.20	2,206.90	2,298.28	2,390.35	2,483.44
①	增值税	483.43	491.49	499.69	508.10	516.63	525.29	534.16	543.16	552.30	561.63
	销项税	519.12	527.81	536.65	545.71	554.91	564.25	573.81	583.51	593.36	603.42

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	建设期进项税额										
	运营期进项税额	35.69	36.32	36.96	37.61	38.28	38.96	39.65	40.35	41.06	41.79
	待抵扣进项税额										
②	附加税	58.01	58.98	59.96	60.97	62.00	63.03	64.10	65.18	66.28	67.40
③	房产税	645.45	657.05	668.83	680.91	693.17	705.63	718.37	731.31	744.44	757.85
	折旧	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59	1,356.59
	债券利息	1,305.00	1,215.00	1,125.00	1,035.00	945.00	810.00	630.00	450.00	270.00	90.00
	利润总额	2,359.34	2,533.07	2,708.20	2,885.42	3,064.02	3,289.00	3,561.09	3,834.52	4,109.33	4,386.24
④	所得税	589.84	633.27	677.05	721.36	766.01	822.25	890.27	958.63	1,027.33	1,096.56
	成本支出	**2,288.98**	**2,362.06**	**2,435.96**	**2,511.13**	**2,587.12**	**2,675.19**	**2,775.75**	**2,877.18**	**2,979.45**	**3,082.95**

（2）项目分账管理

本项目专项收入保障偿还债券和配套市场化融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目分账管理，按照项目收益的 71.00 用作专项债券本金及利息的偿还，29.00%用作市场化融资本金及利息的偿债计划，本项目分账情况如下：

分账管理表

金额单位：人民币万元

项目	占比	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收入	100.00%	164,413.27	3,351.92	3,650.95	3,959.33	4,277.32	4,604.38	4,941.52	5,023.33	5,106.89
专项债券对应项目收入	65.00%	106,868.63	1,095.12	1,192.82	1,293.57	1,397.46	1,504.31	1,614.46	1,641.19	1,668.49
市场化融资对应项目收入	35.00%	57,544.64	2,256.80	2,458.14	2,665.76	2,879.86	3,100.07	3,327.06	3,382.14	3,438.40
项目成本	100.00%	61,492.17	671.13	714.98	770.84	885.34	1,005.37	1,131.28	1,168.24	1,205.90
专项债券对应项目成本	65.00%	39,969.91	60.12	157.82	258.57	352.46	386.76	500.64	531.11	562.14
市场化融资对应项目成本	35.00%	21,522.26	611.01	557.17	512.27	532.88	618.61	630.64	637.13	643.76
项目收益	100.00%	102,921.10	2,680.79	2,935.97	3,188.49	3,391.98	3,599.01	3,810.24	3,855.09	3,900.99
专项债券对应项目收益	65.00%	66,898.72	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,045.00	1,117.55	1,113.82	1,110.08	1,106.35
市场化融资对应项目收益	35.00%	36,022.39	1,645.79	1,900.97	2,153.49	2,346.98	2,481.46	2,696.42	2,745.01	2,794.64

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
项目收入	5,192.19	5,279.22	5,367.13	5,456.78	5,548.17	5,641.30	5,736.17	5,832.78	5,931.14	6,031.23
专项债券对应项目收入	1,696.36	1,724.79	1,753.51	1,782.80	1,812.66	1,843.09	1,874.09	5,832.78	5,931.14	6,031.23
市场化融资对应项目收入	3,495.83	3,554.43	3,613.62	3,673.98	3,735.51	3,798.21	3,862.09			
项目成本	1,244.23	1,389.46	1,783.72	1,835.80	1,888.67	1,942.38	1,996.94	9,325.36	1,607.11	2,126.15
专项债券对应项目成本	383.75	343.36	379.55	423.31	653.64	691.54	730.01	9,325.36	1,607.11	2,126.15
市场化融资对应项目成本	860.48	1,046.10	1,404.17	1,412.49	1,235.03	1,250.84	1,266.94			
项目收益	3,947.96	3,889.76	3,583.41	3,620.98	3,659.50	3,698.92	3,739.23	-3,492.58	4,324.03	3,905.08
专项债券对应项目收益	1,312.61	1,381.43	1,373.96	1,359.49	1,159.02	1,151.55	1,144.08	-3,492.58	4,324.03	3,905.08
市场化融资对应项目收益	2,635.35	2,508.33	2,209.45	2,261.49	2,500.48	2,547.37	2,595.15			

续表

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
项目收入	6,133.07	6,236.64	6,341.96	6,449.01	6,558.68	6,670.09	6,783.24	6,899.00	7,016.50	7,135.74	7,257.59
专项债券对应项目收入	6,133.07	6,236.64	6,341.96	6,449.01	6,558.68	6,670.09	6,783.24	6,899.00	7,016.50	7,135.74	7,257.59
市场化融资对应项目收入											
项目成本	2,223.50	2,288.98	2,362.06	2,435.96	2,511.13	2,587.12	2,675.19	2,775.75	2,877.18	2,979.45	3,082.95
专项债券对应项目成本	2,223.50	2,288.98	2,362.06	2,435.96	2,511.13	2,587.12	2,675.19	2,775.75	2,877.18	2,979.45	3,082.95
市场化融资对应项目成本											
项目收益	3,909.57	3,947.66	3,979.90	4,013.05	4,047.55	4,082.97	4,108.05	4,123.25	4,139.32	4,156.29	4,174.64
专项债券对应项目收益	3,909.57	3,947.66	3,979.90	4,013.05	4,047.55	4,082.97	4,108.05	4,123.25	4,139.32	4,156.29	4,174.64
市场化融资对应项目收益											

3.项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为102,921.10万元。

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	项目收益
第3年	3,351.92	671.13	2,680.79
第4年	3,650.95	714.98	2,935.97
第5年	3,959.33	770.84	3,188.49
第6年	4,277.32	885.34	3,391.98
第7年	4,604.38	1,005.37	3,599.01
第8年	4,941.52	1,131.28	3,810.24
第9年	5,023.33	1,168.24	3,855.09
第10年	5,106.89	1,205.90	3,900.99
第11年	5,192.19	1,244.23	3,947.96
第12年	5,279.22	1,389.46	3,889.76
第13年	5,367.13	1,783.72	3,583.41
第14年	5,456.78	1,835.80	3,620.98
第15年	5,548.17	1,888.67	3,659.50
第16年	5,641.30	1,942.38	3,698.92
第17年	5,736.17	1,996.94	3,739.23
第18年	5,832.78	9,325.36	-3,492.58
第19年	5,931.14	1,607.11	4,324.03
第20年	6,031.23	2,126.15	3,905.08
第21年	6,133.07	2,223.50	3,909.57
第22年	6,236.64	2,288.98	3,947.66
第23年	6,341.96	2,362.06	3,979.90
第24年	6,449.01	2,435.96	4,013.05
第25年	6,558.68	2,511.13	4,047.55
第26年	6,670.09	2,587.12	4,082.97
第27年	6,783.24	2,675.19	4,108.05
第28年	6,899.00	2,775.75	4,123.25
第29年	7,016.50	2,877.18	4,139.32
第30年	7,135.74	2,979.45	4,156.29

年度	运营收入	运营支出	项目收益
第 31 年	7,257.59	3,082.95	4,174.64
合计	**164,413.27**	**61,492.17**	**102,921.10**

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	**营业收入**	**164,413.27**	**3,351.92**	**3,650.95**	**3,959.33**	**4,277.32**	**4,604.38**	**4,941.52**	**5,023.33**	**5,106.89**	**5,192.19**
1	园区租赁收入 （①*②*③*④/10,000.00）	**153,874.64**	3,078.39	3,357.37	3,645.70	3,943.64	4,250.65	4,567.75	4,649.56	4,733.12	4,818.42
①	面积（㎡）		76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）		48.00	48.86	49.74	50.64	51.55	52.48	53.42	54.38	55.36
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入 （①*②*③*④*⑤/10,000.00）	**6,924.83**	180.87	193.79	206.71	219.63	232.55	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量		783	783	783	783	783	783	783	783	783
②	单价		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑤	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入 （①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）	**3,613.80**	92.66	99.79	106.92	114.05	121.18	128.30	128.30	128.30	128.30
①	数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
④	时长（h）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**61,492.17**	**671.13**	**714.98**	**770.84**	**885.34**	**1,005.37**	**1,131.28**	**1,168.24**	**1,205.90**	**1,244.23**
1	燃料及动力费（①+②）	3,682.82	97.83	99.59	101.38	103.21	105.07	106.96	108.88	110.84	112.84
①	水费	1,363.93	36.23	36.88	37.54	38.22	38.91	39.61	40.32	41.05	41.79
②	电费	2,318.89	61.60	62.71	63.84	64.99	66.16	67.35	68.56	69.79	71.05
2	工资福利费	2,484.91	66.00	67.19	68.40	69.63	70.88	72.16	73.46	74.78	76.13
3	管理及其他费用	4,932.42	100.56	109.53	118.78	128.32	138.13	148.25	150.70	153.21	155.77
4	修理费	2,553.22	67.83	69.05	70.29	71.56	72.85	74.16	75.49	76.85	78.23
5	设备重置成本	8,246.63									
6	税费	39,592.17	338.91	369.62	411.99	512.62	618.44	729.75	759.71	790.22	821.26
三	**净收益**	**102,921.10**	**2,680.79**	**2,935.97**	**3,188.49**	**3,391.98**	**3,599.01**	**3,810.24**	**3,855.09**	**3,900.99**	**3,947.96**

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	**营业收入**	**5,279.22**	**5,367.13**	**5,456.78**	**5,548.17**	**5,641.30**	**5,736.17**	**5,832.78**	**5,931.14**	**6,031.23**	**6,133.07**
1	园区租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	4,905.45	4,993.36	5,083.01	5,174.40	5,267.53	5,362.40	5,459.01	5,557.37	5,657.46	5,759.30
①	面积（㎡）	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）	56.36	57.37	58.40	59.45	60.52	61.61	62.72	63.85	65.00	66.17

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入 （①*②*③*④*⑤/10,000.00）	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量	783	783	783	783	783	783	783	783	783	783
②	单价	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑤	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入 （①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30
①	数量	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
④	时长（h）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**1,389.46**	**1,783.72**	**1,835.80**	**1,888.67**	**1,942.38**	**1,996.94**	**9,325.36**	**1,607.11**	**2,126.15**	**2,223.50**
1	燃料及动力费（①+②）	114.87	116.94	119.05	121.19	123.37	125.59	127.85	130.15	132.50	134.88
①	水费	42.54	43.31	44.09	44.88	45.69	46.51	47.35	48.20	49.07	49.95
②	电费	72.33	73.63	74.96	76.31	77.68	79.08	80.50	81.95	83.43	84.93

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
2	工资福利费	77.50	78.90	80.32	81.77	83.24	84.74	86.27	87.82	89.40	91.01
3	管理及其他费用	158.38	161.01	163.70	166.45	169.24	172.09	174.98	177.93	180.94	183.99
4	修理费	79.64	81.07	82.53	84.02	85.53	87.07	88.64	90.24	91.86	93.51
5	设备重置成本							8,246.63			
6	税费	959.07	1,345.80	1,390.20	1,435.24	1,481.00	1,527.45	600.99	1,120.97	1,631.45	1,720.11
三	**净收益**	**3,889.76**	**3,583.41**	**3,620.98**	**3,659.50**	**3,698.92**	**3,739.23**	**-3,492.58**	**4,324.03**	**3,905.08**	**3,909.57**

（续上表）

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	**营业收入**	**6,236.64**	**6,341.96**	**6,449.01**	**6,558.68**	**6,670.09**	**6,783.24**	**6,899.00**	**7,016.50**	**7,135.74**	**7,257.59**
1	园区租赁收入 （①*②*③*④/10,000.00）	5,862.87	5,968.19	6,075.24	6,184.91	6,296.32	6,409.47	6,525.23	6,642.73	6,761.97	6,883.82
①	面积（㎡）	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00	76,349.00
②	单价（元/㎡/月）	67.36	68.57	69.80	71.06	72.34	73.64	74.97	76.32	77.69	79.09
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入 （①*②*③*④*⑤/10,000.00）	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47	245.47
①	数量	783	783	783	783	783	783	783	783	783	783
②	单价	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③	周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
④	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
⑤	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩租赁收入（①*②*③*④*⑤*⑥/10,000.00）	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30	128.30
①	数量	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
②	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	功率（kwh）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
④	时长（h）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
⑤	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**2,288.98**	**2,362.06**	**2,435.96**	**2,511.13**	**2,587.12**	**2,675.19**	**2,775.75**	**2,877.18**	**2,979.45**	**3,082.95**
1	燃料及动力费（①+②）	137.31	139.79	142.30	144.86	147.47	150.12	152.82	155.57	158.37	161.22
①	水费	50.85	51.77	52.70	53.65	54.62	55.60	56.60	57.62	58.66	59.72
②	电费	86.46	88.02	89.60	91.21	92.85	94.52	96.22	97.95	99.71	101.50
2	工资福利费	92.65	94.32	96.02	97.75	99.51	101.30	103.12	104.98	106.87	108.79
3	管理及其他费用	187.10	190.26	193.47	196.76	200.10	203.50	206.97	210.50	214.07	217.73
4	修理费	95.19	96.90	98.64	100.42	102.23	104.07	105.94	107.85	109.79	111.77
5	设备重置成本										
6	税费	1,776.73	1,840.79	1,905.53	1,971.34	2,037.81	2,116.20	2,206.90	2,298.28	2,390.35	2,483.44
三	**净收益**	**3,947.66**	**3,979.90**	**4,013.05**	**4,047.55**	**4,082.97**	**4,108.05**	**4,123.25**	**4,139.32**	**4,156.29**	**4,174.64**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在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，项目相关收益为 102,921.10 万元。

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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。71.00%的专项收益用于专项债券的偿还，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 72,959.80 万元，专项债券融资本息 51,528.95 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.42。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		373.50	373.50	
第 3 年		1,035.00	1,035.00	
第 4 年		1,035.00	1,035.00	1,179.55
第 5 年		1,035.00	1,035.00	1,291.83
第 6 年		1,035.00	1,045.00	1,402.94
第 7 年	10.00	1,034.55	1,117.55	1,492.47
第 8 年	83.00	1,030.82	1,113.82	1,583.56
第 9 年	83.00	1,027.08	1,110.08	1,676.51
第 10 年	83.00	1,023.35	1,106.35	1,696.24
第 11 年	83.00	1,019.61	1,112.61	1,716.44
第 12 年	93.00	1,015.43	1,181.43	1,737.10
第 13 年	166.00	1,007.96	1,173.96	1,711.49
第 14 年	166.00	1,000.49	1,166.49	1,576.70
第 15 年	166.00	993.02	1,159.02	1,593.23
第 16 年	166.00	985.55	1,151.55	1,610.18
第 17 年	166.00	978.08	1,144.08	1,627.52
第 18 年	166.00	970.61	1,136.61	1,645.26
第 19 年	166.00	963.14	1,129.14	-3,492.58
第 20 年	166.00	955.67	1,121.67	4,324.03
第 21 年	166.00	948.20	1,144.20	3,905.08
第 22 年	196.00	939.38	1,354.38	3,909.57

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 23 年	415.00	920.70	1,335.70	3,947.66
第 24 年	415.00	902.03	1,317.03	3,979.90
第 25 年	415.00	883.35	1,298.35	4,013.05
第 26 年	415.00	864.68	1,329.68	4,047.55
第 27 年	465.00	843.75	1,673.75	4,082.97
第 28 年	830.00	806.40	1,636.40	4,108.05
第 29 年	830.00	769.05	1,599.05	4,123.25
第 30 年	830.00	731.70	1,561.70	4,139.32
第 31 年	830.00	694.35	1,424.35	4,156.29
第 32 年	730.00	661.50	15,361.50	4,174.64
合计	**14,700.00**	**28,528.95**	**51,528.95**	**72,959.80**
本息覆盖倍数	**1.42**			

注：本项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现。29.00%的专项收益用于偿还市场化融资，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 29,961.30 万元，市场化融资本息 29,240.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		840.00	840.00	
第 2 年		840.00	840.00	
第 3 年	500.00	819.00	1,319.00	1,501.24
第 4 年	500.00	819.00	1,319.00	1,644.14
第 5 年	500.00	798.00	1,298.00	1,785.55
第 6 年	1,000.00	777.00	1,777.00	1,899.51
第 7 年	1,000.00	735.00	1,735.00	2,015.45
第 8 年	1,000.00	693.00	1,693.00	2,133.73
第 9 年	1,000.00	651.00	1,651.00	2,158.85

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 10 年	2,000.00	609.00	2,609.00	2,184.55
第 11 年	2,000.00	525.00	2,525.00	2,210.86
第 12 年	2,500.00	441.00	2,941.00	2,178.27
第 13 年	2,500.00	336.00	2,836.00	2,006.71
第 14 年	2,500.00	231.00	2,731.00	2,027.75
第 15 年	3,000.00	126.00	3,126.00	2,049.32
合计	**20,000.00**	**9,240.00**	**29,240.00**	**29,961.30**
本息覆盖倍数	**1.02**			

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 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。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

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

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七日

中华人民共和国财政部制






年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
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.
李彦 110001620116


年度检验登记
Annual Renewal Registration
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
证书编号：110100750189
No. of Certificate
批准协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
2020 08 13
发证日期：
Date of Issuance


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 王庆慧
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198211069846


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
王庆慧 110100750189
年 月 日
y m d
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
与原件一致，禁止再次复印
年 月 日
y m d

金岱数字创新园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1028 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十二日

金岱数字创新园项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1028 号

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

一、应付本息情况

1.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 11,700.00 万元。其中，已于 2023 年使用 3,000.00 万元，2024 年使用 2,000.00 万元，利率按照 4.00%测算，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

2026 年已使用债券资金 6,300.00 万元，本次计划使用 400.00 万元。利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次还本。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年	3,000.00	2,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00	6,700.00		11,700.00	4.00%	468.00	468.00
2027 年	11,700.00			11,700.00	4.00%	468.00	468.00
2028 年	11,700.00		30.00	11,670.00	4.00%	468.00	498.00
2029 年	11,670.00		50.00	11,620.00	4.00%	466.80	516.80
2030 年	11,620.00		50.00	11,570.00	4.00%	464.80	514.80
2031 年	11,570.00		50.00	11,520.00	4.00%	462.80	512.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2032 年	11,520.00		50.00	11,470.00	4.00%	460.80	510.80
2033 年	11,470.00		80.00	11,390.00	4.00%	458.80	538.80
2034 年	11,390.00		100.00	11,290.00	4.00%	455.60	555.60
2035 年	11,290.00		100.00	11,190.00	4.00%	451.60	551.60
2036 年	11,190.00		100.00	11,090.00	4.00%	447.60	547.60
2037 年	11,090.00		100.00	10,990.00	4.00%	443.60	543.60
2038 年	10,990.00		100.00	10,890.00	4.00%	439.60	539.60
2039 年	10,890.00		100.00	10,790.00	4.00%	435.60	535.60
2040 年	10,790.00		100.00	10,690.00	4.00%	431.60	531.60
2041 年	10,690.00		100.00	10,590.00	4.00%	427.60	527.60
2042 年	10,590.00		100.00	10,490.00	4.00%	423.60	523.60
2043 年	10,490.00		190.00	10,300.00	4.00%	419.60	609.60
2044 年	10,300.00		250.00	10,050.00	4.00%	412.00	662.00
2045 年	10,050.00		250.00	9,800.00	4.00%	402.00	652.00
2046 年	9,800.00		250.00	9,550.00	4.00%	392.00	642.00
2047 年	9,550.00		250.00	9,300.00	4.00%	382.00	632.00
2048 年	9,300.00		400.00	8,900.00	4.00%	372.00	772.00
2049 年	8,900.00		500.00	8,400.00	4.00%	356.00	856.00
2050 年	8,400.00		500.00	7,900.00	4.00%	336.00	836.00
2051 年	7,900.00		500.00	7,400.00	4.00%	316.00	816.00
2052 年	7,400.00		500.00	6,900.00	4.00%	296.00	796.00
2053 年	6,900.00		200.00	6,700.00	4.00%	276.00	476.00
2054 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2055 年	6,700.00		6,700.00	0.00	4.00%	268.00	6,968.00
合计		**11,700.00**	**11,700.00**			**12,690.00**	**24,390.00**

2.市场化融资资金使用计划

本项目已与银行签订贷款意向书，本项目使用银行贷款 13,400.00 万元。借款期限为 15 年，借款利率按照人民银行最新发布的 2026 年 4 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍 4.20%测算。已兑付本金不再计息。

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年		13,400.00		13,400.00	4.20%	562.80	562.80
2027 年	13,400.00			13,400.00	4.20%	562.80	562.80

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2028 年	13,400.00		200.00	13,200.00	4.20%	562.80	762.80
2029 年	13,200.00		400.00	12,800.00	4.20%	554.40	954.40
2030 年	12,800.00		500.00	12,300.00	4.20%	537.60	1,037.60
2031 年	12,300.00		700.00	11,600.00	4.20%	516.60	1,216.60
2032 年	11,600.00		800.00	10,800.00	4.20%	487.20	1,287.20
2033 年	10,800.00		1,000.00	9,800.00	4.20%	453.60	1,453.60
2034 年	9,800.00		1,200.00	8,600.00	4.20%	411.60	1,611.60
2035 年	8,600.00		1,400.00	7,200.00	4.20%	361.20	1,761.20
2036 年	7,200.00		1,300.00	5,900.00	4.20%	302.40	1,602.40
2037 年	5,900.00		1,100.00	4,800.00	4.20%	247.80	1,347.80
2038 年	4,800.00		1,300.00	3,500.00	4.20%	201.60	1,501.60
2039 年	3,500.00		1,700.00	1,800.00	4.20%	147.00	1,847.00
2040 年	1,800.00		1,800.00		4.20%	75.60	1,875.60
合计		**13,400.00**	**13,400.00**			**5,985.00**	**19,385.00**

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

金岱数字创新园项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据河南新月实业有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为：厂房租赁收入、电子车间租赁收入、综合服务楼租赁收入、机动车停车位租赁收入、充电桩收入、物业管理服务费收入。

2、净现金流入

以金岱数字创新园项目建成后以厂房租赁收入、电子车间租赁收入、综合服务楼租赁收入、机动车停车位租赁收入、充电桩收入、物业管理服务费收入为基础，考虑燃料及动力费、职工工资及福利费、修理费、充电桩重置成本、管理费、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	1,311.11	1,460.64	1,615.95	1,773.27	1,932.85	2,097.96

（续上表）

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	2,269.24	2,317.48	2,365.50	2,031.64	2,418.84	2,441.50

（续上表）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
项目净收益	2,464.71	2,488.23	2,512.34	2,378.55	2,284.96	2,300.43

（续上表）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
项目净收益	2,292.20	1,884.62	2,273.62	2,256.67	2,239.71	2,222.65

（续上表）

项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	合计
项目净收益	2,205.58	2,185.08	2,153.79	2,122.47	2,091.10	62,392.69

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为金岱数字创新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自有资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，将总收益的 65.00%、40,555.25 万元用于偿还专项债券本息，应付债券本金及利息合计 24,390.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍；

将总收益的 35.00%、21,837.44 万元用于偿还市场化融资的本息，应付银行贷款本金及利息合计 19,385.00 万元，项目运营净收益对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.13 倍。

项目运营净收益对总融资本息的覆盖倍数为 1.43 倍。

金额单位：人民币万元

项目净收益	本金及利息	现金结余	覆盖倍数
62,392.69	43,775.00	18,617.69	1.43

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，本次评价的金岱数字创新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金岱数字创新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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本文无正文，为金岱数字创新园项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告的签章页）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二五年十二月十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

中共中央国务院印发《关于加快科技服务业发展的若干意见》提出：以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻落实党的十八大、十八届二中、三中全会精神和国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，以支撑创新驱动发展战略实施为目标，以满足科技创新需求和提升产业创新能力为导向，深化科技体制改革，加快政府职能转变，完善政策环境，培育和壮大科技服务市场主体，创新科技服务模式，延展科技创新服务链，促进科技服务业专业化、网络化、规模化、国际化发展，为建设创新型国家打造中国经济升级版提供重要保障。

加大对基础研究的投入力度，支持开展多种形式的应用研究和试验发展活动。支持高校、科研院所整合科研资源，面向市场提供专业化的研发服务。鼓励研发类企业专业化发展，积极培育市场化新型研发组织、研发中介和研发服务外包新业态。支持产业联盟开展协同创新，推动产业技术研发机构面向产业集群开展共性技术研发。支持发展产品研发设计服务，促进研发设计服务企业积极应用新技术提高设计服务能力。加强科技资源开放服务，建立健全高校、科研院所的科研设施和仪器设备开放运行机制，引导国家重点实验室、国家工程实验室、国家工程(技术)研究中心、大型科学仪器中心、分析测试中心等向社会开放服务，加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争。加强计量、检测技术、检测装备研发等基础能力建设，发展面向设计开发、生产制造、售后服务全过程的观测、分析、测试、检验、标准、认证等服务。支持具备条件的检验检测认证机构与行政部门脱钩、转企改制，加快推进跨部门、跨行业、跨层级整合与并购重组，培育一批技术能力强、服务水平高、规模效益好的检验检测认证集团。完善检验检测认证机构规划布局，加强国家质检中心和检测实验室建设。构建产业计量测试服务体系，加强国家产业计量测试中心建设，建立计量科技创新联盟。构建统一的检验检测认证监管制度，完善检验检测认证机构资质认定办法，开展检验检测认证结果和技术能力国际互认。加强

技术标准研制与应用，支持标准研发、信息咨询等服务发展，构建技术标准全程服务体系。

构建以专业孵化器和创新型孵化器为重点、综合孵化器为支撑的创业孵化生态体系。加强创业教育，营造创业文化，办好创新创业大赛，充分发挥大学科技园在大学生创业就业和高校科技成果转化中的载体作用。引导企业、社会资本参与投资建设孵化器，促进天使投资与创业孵化紧密结合，推广“孵化+创投”等孵化模式，积极探索基于互联网的新型孵化方式，提升孵化器专业服务能力。整合创新创业服务资源，支持建设“创业苗圃+孵化器+加速器”的创业孵化服务链条，为培育新兴产业提供源头支撑。

工业和信息化部、发展改革委、科技部、商务部、卫生健康委、应急管理部、国家医保局、国家药监局、国家中医药管理局等九部门联合发布了《“十四五”医药工业发展规划》，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，落实制造强国战略，全面推进健康中国建设，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，统筹发展和安全，全面提高医药产业链现代化水平，实现供应链稳定可控，加快创新驱动发展转型，培育新发展新动能，推动产业高端化、智能化和绿色化，构筑国际竞争新优势，健全医药供应保障体系，更好满足人民群众多元化、多层次的健康需求。

按照生命至上、创新引领、系统推进、开放合作的基本原则，提出了未来 5 年的发展目标和 15 年远景目标。到 2025 年，主要经济指标实现中高速增长，前沿领域创新成果突出，创新动力增强，产业链现代化水平明显提升，药械供应保障体系进一步健全，国际化水平全面提高。到 2035 年，医药工业实力将实现整体跃升；创新驱动发展格局全面形成，产业结构升级，产品种类更多、质量更优，实现更高水平满足人民群众健康需求，为全面建成健康中国提供坚实保障。

一是规模效益稳步增长。在全面分析“十三五”期间医药工业规模效益指标的基础上，综合考虑国内外技术发展、政策变化等因素，

《规划》提出“十四五”期间医药工业营业收入、利润总额年均增速保持在8%以上，增加值占全部工业的比重提高到 5%左右，行业龙头企业集中度进一步提高。二是创新驱动转型成效显现。“十三五”期间，大量传统制药企业加快创

新转型，创新创业型企业明显增多，进入临床阶段的新药数量和研发投入大幅增长。“十四五”期间将有一大批医药创新成果完成临床研究和申报上市，医药工业也将持续加大创新投入、加快创新驱动转型。《规划》提出，“十四五”期间全行业研发投入年均增长10%以上；到2025年，创新产品新增销售额占全行业营业收入增量的比重进一步增加。

三是产业链供应链稳定可控。医药制造规模化体系化优势进一步巩固，一批产业化关键共性技术取得突破，重点领域补短板取得积极成效，培育形成一批在细分领域具有产业生态主导带动能力的重点企业。

四是供应保障能力持续增强。重大疾病防治药品、疫苗、防护物资和诊疗设备供应充足，医药储备体系得到健全；基本药物、小品种药、易短缺药品供应稳定，一批临床急需的儿童药、罕见病药保障能力增强。

五是制造水平系统提升。药品、医疗器械全生命周期质量管理得到加强，通过一致性评价的仿制药数量进一步增加；企业绿色化、数化、智能化发展水平明显提高，安全技术和管理水平有效提升，生产安全风险管控能力显著增强。

六是国际化发展全面提速。医药出口额保持增长；中成药“走出去”取得突破；培育一批世界知名品牌；形成一批研发生产全球化布局、国际销售比重高的大型制药企业。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于郑州市管城回族区文治路西、金星路北，郑州市金岱产业集聚区文治路18号。

（二）建设规模及内容

根据主要建设内容为：该项目规划用地面积22,264.51平方米，容积率大于1.20，项目总建筑面积为69,264.27平方米，建设规模包含：

（1）改造建筑面积16,574.94平方米为综合服务用房及电子车间厂房，其中地上建筑面积13,958.24平方米，地下建筑面积2,616.70平方米。

（2）新建标准厂房及部分设备用房,地上建筑面积为40,852.73平方米，地下建筑面积为11,836.60平方米。

主要建设内容：主要包括改造已有建筑为综合服务楼、电子车间厂房；新建

标准厂房、设备用房及地下车库，以及室外道路、绿化、给排水、供电、供暖等基础配套设施。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 18 个月，开工日期 2023 年 8 月，因资金未到位，预计完工时间 2026 年 6 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 40,405.87 万元，其中：工程费用 23,574.49 万元；工程建设其他费用 13,612.48 万元；预备费 2,093.90 万元，建设期利息 1,125.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	23,004.49	570.00			23,574.49
1	改造工程	2,973.24				2,973.24
1.1	地上建筑改造	2,502.24				2,502.24
1.1.1	综合服务楼	1,228.68				1,228.68
1.1.2	电子车间	1,273.56				1,273.56
1.1.3	地下建筑改造	471.01				471.01
2	新建工程	18,510.39				18,750.39
2.1	地上建筑	14,012.49	240.00			14,252.49
2.2.1	主体	8,987.60				8,987.60
2.2.2	装修装饰	2,246.90				2,246.90
2.2.3	给排水	735.35				735.35
2.2.4	电气（含弱电）	1,429.85				1,429.85
2.2.5	暖通	612.79				612.79
2.2.6	电梯		240.00			240.00
2.2.7	地下建筑	4,497.91				4,497.91
3	配套基础设施	1,520.85	330.00			1,850.85
3.1	道路及广场硬化	340.50				340.50
3.2	绿化	10.50				10.50

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3.3	充电桩		330.00			330.00
3.4	室外综合管网	974.88				974.88
3.5	室外照明	106.35				106.35
3.6	消防系统	88.63				88.63
二	其他费用				13,612.48	13,612.48
1	土地费用				4,041.01	4,041.01
2	收购现有建筑				6,972.20	6,972.20
3	建设单位管理费				275.74	275.74
4	工程勘察设计费				683.66	683.66
5	工程监理费				353.62	353.62
6	工程造价咨询服务费				188.60	188.60
7	项目前期工作咨询费				32.00	32.00
8	环境影响咨询服务费				16.00	16.00
9	城市基础设施配套费				931.79	931.79
10	场地准备费及临时设施费				117.87	117.87
三	基本预备费				2,093.90	2,093.90
四	建设期利息					1,125.00
五	项目总投资					40,405.87

2.专项债形成资产情况

资产类型		数量	单位	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
固定资产	综合服务楼	6,466.72	㎡	1,228.68	河南新月实业有限公	河南新月实业有限公	厂房租赁收入、电子车间租赁收入、综合服务楼租赁收入、机动车停	是	59.03%
	电子车间	7,491.52	㎡	1,273.56					
	地下建筑改造	2,616.70	㎡	471.01					
	新建工程	40,852.73	㎡	18,750.39					
	电梯	8	座	240.00					
	地下建筑	11,836.60	㎡	4,497.91					
	道路及广场硬	8,512.51	㎡	340.50					

资产类型		数量	单位	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
	化				司	司	车位租赁收入、充电桩收入、物业管理服务费收入		
	绿化	350.00	㎡	10.50					
	充电桩	44	个	330.00					
	室外综合管网	8,862.51	㎡	974.88					
	室外照明	8,862.51	㎡	106.35					

3.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
资本金	自有资金	15,305.87	37.88%
	专项债券资金	400.00	0.99%
	小计	**15,705.87**	**38.87%**
建设资金	银行贷款	13,400.00	33.16%
	专项债券资金	11,300.00	27.97%
	小计	**18,400.00**	**45.54%**
合计		**40,405.87**	**100.00%**
占比		**100.00%**	

除上述资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券部分用作项目资本金，本项目资本金占比 38.87%，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。

4.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2026 年	合计	占比

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2026 年	合计	占比
资本金	自有资金	5,000.00	5,000.00	5,305.87	15,305.87	37.88%
	专项债券资金			400.00	400.00	0.99%
	小计	**5,000.00**	**5,000.00**	**5,705.87**	**15,705.87**	38.87%
建设资金	银行贷款			13,400.00	13,400.00	33.16%
	专项债券资金	3,000.00	2,000.00	6,300.00	11,300.00	27.97%
	小计	**3,000.00**	**2,000.00**	**19,700.00**	**24,700.00**	61.13%
合计		**8,000.00**	**7,000.00**	**25,405.87**	**40,405.87**	**40,405.87**
占比		**19.80%**	**17.32%**	**62.88%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由自有预算资金进行支付。

5.债券资金使用合规性

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；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）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

河南新月实业有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	河南新月实业有限公司		
法定代表人	李苏	成立日期	1999-08-26
注册资本	11,600.00 万元人民币	营业期限	1999-08-26 至无固定期限
统一社会信用代码	91410104712648366H		
注册地址	郑州市管城区金岱产业集聚区文治路 18 号		
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；园区管理服务；市场营销策划；项目策划与公关服务；企业管理咨询；房地产咨询；土地使用权租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市政设施管理；土地整治服务；工程管理服务（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）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）；		
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	郑州市金岱建设投资有限公司持股 100.00%。股权穿透后郑州市管城回族区财政局持股 100.00%。

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。

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

金岱数字创新园项目预期收益主要为厂房租赁收入、电子车间租赁收入、综合服务楼租赁收入、机动车停车位租赁收入、充电桩收入、物业管理服务费收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为河南新月实业有限公司，主管部门为郑州市管城回族区财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为河南新月实业有限公司，项目建设及运营单位均为河南新月实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由河南新月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，由河南新月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，由河南新月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）项目收益及现金流入预测

本项目收入均为专项收入，将总收益的 65.00%、40,555.25 万元用于偿还专项债券本息，将总收益的 35.00%、21,837.44 万元用于偿还市场化融资的本息。经测算，本项目预计可实现总收益为 62,392.69 万元。

1. 项目收入预测

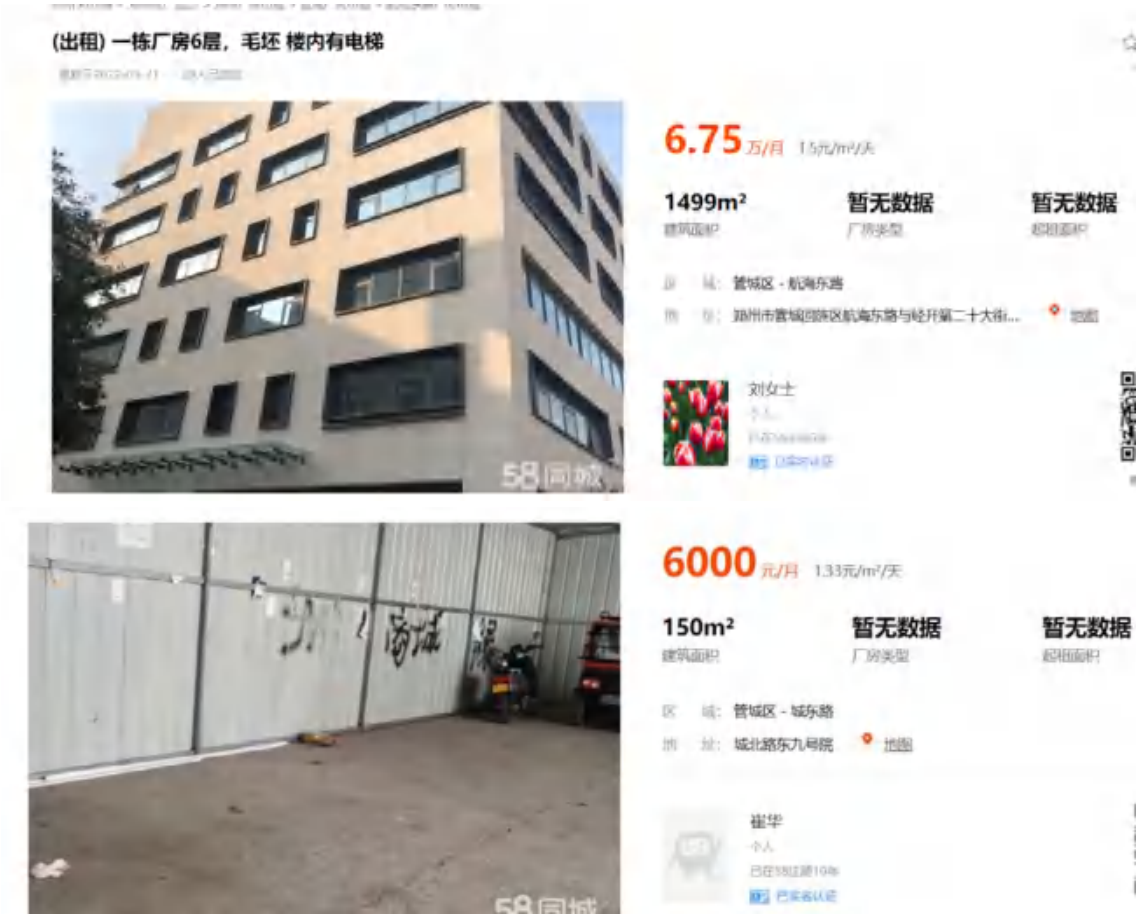
（1）厂房租赁收入

厂房建筑面积 39,755.10 平方米，可全部用于出租。通过郑州市出租市场行情分析及调查得出以下数据租赁单价情况如下：

序号	名称	地点	面积	租金（元/平方米/天）
1	厂房	管城区-东南路 12 号	600.00m²	2.00
2	厂房	管城回族区-航海东路与经开第二十大街交叉口	1,499.00m²	1.5
3	厂房	管城区-城北路东九号院	150.00m²	1.33

58 同城查到厂房郑州租赁价格如下：





基于谨慎性原则，本项目厂房出租价格每天按 1.27 元/平方米进行测算，即 38.00 元/平方米/月；增长率按每年增长 2.00%进行测算，租赁价格增长至债券存续期第 20 年不在增长。运营期第 1 年出租率按 60.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 65.00%进行测算，运营期第 3 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 4 年出租率按 75.00%进行测算，运营期第 5 年出租率按 80.00%进行测算，营期第 6 年出租率按 85.00%进行测算，运营期,7 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

（2）电子车间租赁收入

58 同城查到郑州租赁价格如下：

序号	名称	地点	面积	租金（元/平方米/天）
1	厂房	管城区-东南路 12 号	600.00m²	2.00
2	厂房	管城回族区-航海东路与经开第二十大街	1,499.00m²	1.5
3	厂房	管城区-城北路东九号院	150.00m²	1.33

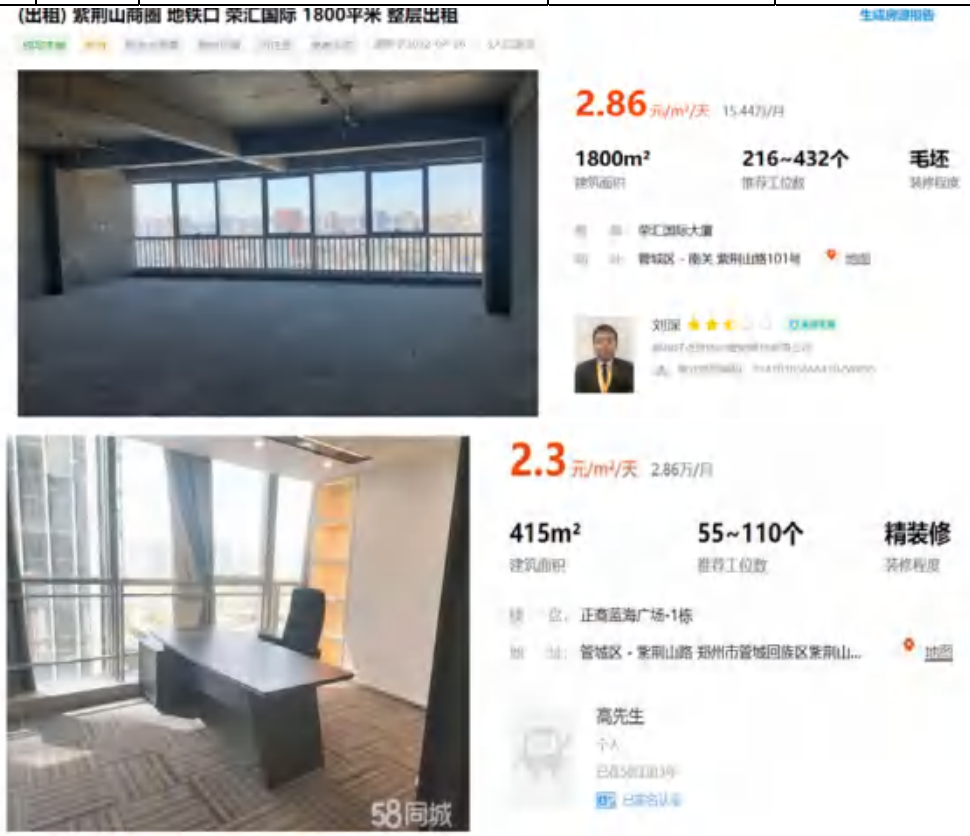
项目配套建筑的建筑面积 7,491.52 平方米，可全部用于出租；本次租赁单价参照郑州市厂房租赁价格，结合市场行情，综合考虑项目的区位条件和特点，按照谨慎原则，电子车间出租价格每天按 1.27 元/平方米进行测算，即 38.00 元/平

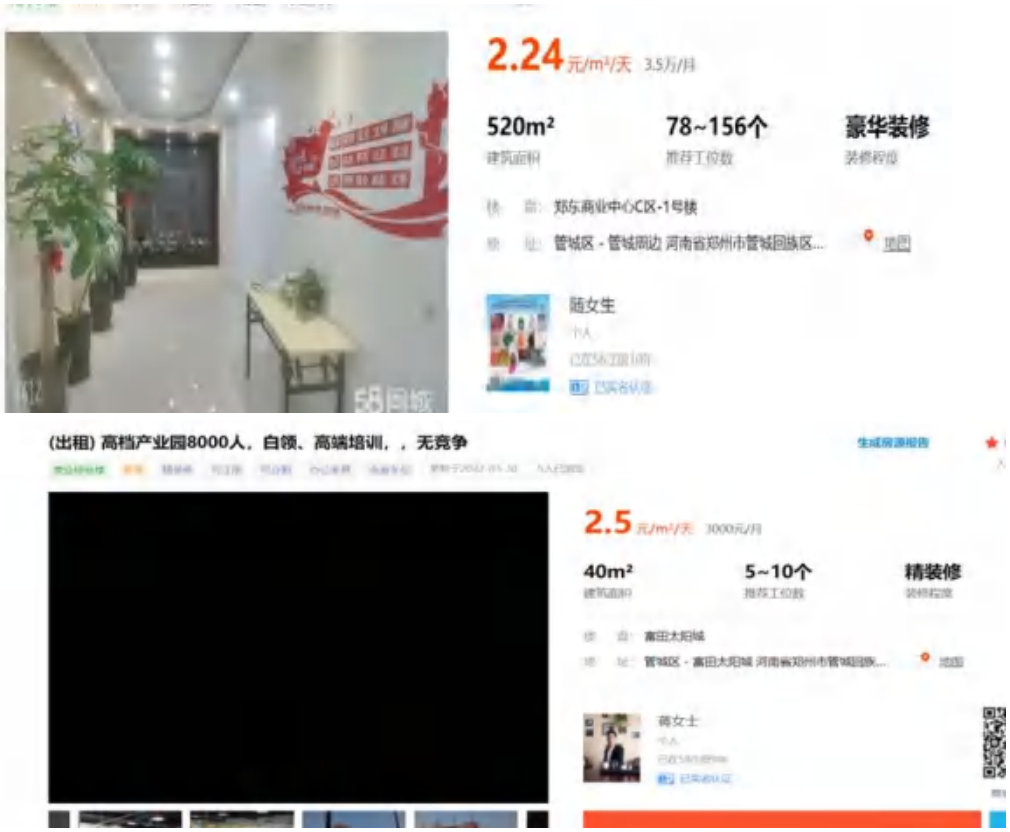
方米/月，增长率按每年增长 2.00%进行测算，租赁价格增长至债券存续期第 20 年不在增长。运营期第 1 年出租率按 60.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 65.00%进行测算，运营期第 3 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 4 年出租率按 75.00%进行测算，运营期第 5 年出租率按 80.00%进行测算，营期第 6 年出租率按 85.00%进行测算，运营期第 7 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

（3）综合服务楼租赁收入

项目综合服务楼租赁面积为 6,466.72 平方米，通过郑州市出租市场行情分析及调查得出以下数据租赁单价情况如下：

序号	名称	地点	面积	租金（元/平方米/天）
1	写字楼	管城区-紫荆山路-正商蓝海广场	415.00m²	2.30
2	写字楼	管城回族区-郑东商业中心 c 区	520.00m²	2.24
3	写字楼	管城区-荣汇国际大厦	1,800.00m²	2.86
4	写字楼	管城区-富田太阳城	40.00m²	2.50





基于谨慎性原则，本项目办公楼出租价格每天按 2.23 元/平方米进行测算，即 67.00 元/平方米/月；增长率按每年增长 2.10%进行测算，增长至债券存续期第 12 年不在增长。运营期第 1 年出租率按 60.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 65.00%进行测算，运营期第 3 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 4 年出租率按 75.00%进行测算，运营期第 5 年出租率按 80.00%进行测算，营期第 6 年出租率按 85.00%进行测算，运营期,7 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

项目机动车停车位共计 220 个，根据郑州市人民政府《郑州市市区机动车停放服务收费管理办法》，项目区域位于三类区域，停车位收费 4.00 元/次。按照审慎原则，本项目停车位按照 4.00 元/个，每天周转次数 2 次。考虑到近三年居民消费上涨因素，停车价格每年上涨 2.00%。运营期第 1 年出租率按 50.00%进行测算,运营期第 2 年出租率按 60.00%进行测算,运营期第 3 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 75.00%进行测算。

（5）充电桩收入

机动车充电桩电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益。根据车主指南网站中公开的数据，郑州市机动车充电桩服务费收费有每千瓦时收费 0.60

元、0.80 元、1.00 元元两种市场行情，详见下表：

序	项目名称	位置	服务费收费标准
1	郑州市中鑫之宝莆田店超级充电站	河南省郑州市管城回族区河南省郑州市管城回族区商都路与谭南街交叉口向北500米	0.60 元/kW·h
2	郑州索克大厦充电站	河南省郑州市金水区东明路 218 号	1.00 元/ kW·h
3	河南省郑州市中原区嵩山路大商公共充电站	河南省郑州市中原区嵩山南路大商附近	0.80 元/ kW·h

根据以上调查数据，本项目运营期内充电服务费暂按 0.60 元/kW·h 收取，服务费价格每年增长 2.1%，增长至 0.67 元/kW·h 不在增长。项目充电桩共设置 30kW 直流充电桩 44 套。根据建设区现状，从谨慎性考虑，第 1 年充电桩平均运行时长按 2h/d 计算，以后每年以 5%速度递增，充电时长增长至 3.1h/d 不在增长。每年按照 300 天有效运营天计算。

（6）物业管理服务费收入

综合服务楼租赁面积为 6,466.72 平方米，物业费收取租赁面积算，暂定为 1.00 元/平方米/月，基于谨慎性，按照综合服务楼每年出租率进行测算，运运营期第 1 年出租率按 60.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 65.00%进行测算，运营期第 3 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 4 年出租率按 75.00%进行测算，运营期第 5 年出租率按 80.00%进行测算，营期第 6 年出租率按 85.00%进行测算，运营期,7 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、厂房租赁收入（万元）	57,994.52	1,087.70	1,201.91	1,320.41	1,442.99	1,570.10	1,701.49	1,837.64
①月		12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		38.00	38.76	39.54	40.33	41.14	41.96	42.80
③建筑面积（平方米）		39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10
④出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
2、电子车间租赁收入（万元）	10,928.56	204.97	226.49	248.82	271.92	295.87	320.63	346.29
①月		12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		38.00	38.76	39.54	40.33	41.14	41.96	42.80
③建筑面积（平方米）		7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52
④出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
3、综合服务楼租赁收入（万元）	15,034.75	311.95	344.71	378.67	413.81	450.21	487.91	526.95
①月		12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		67.00	68.34	69.71	71.10	72.52	73.97	75.45
③建筑面积（平方米）		6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
4、机动车停车位租赁收入（万元）	1,838.22	32.12	39.31	46.77	51.07	52.03	53.12	54.20
①天		365	365	365	365	365	365	365

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
②周转率		2	2	2	2	2	2	2
③单价（元/天）		4.00	4.08	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50
④数量（个）		220	220	220	220	220	220	220
⑤出租率		50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5、充电桩收入（万元）	2,207.56	47.52	50.74	54.28	57.90	61.86	65.92	70.33
①充电桩数量（个）		44	44	44	44	44	44	44
②规格（kw）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长（小时）		2.00	2.10	2.21	2.32	2.44	2.56	2.69
④充电桩服务费（元）		0.60	0.61	0.62	0.63	0.64	0.65	0.66
⑤年运营天数		300	300	300	300	300	300	300
6、物业管理服务收入（万元）	166.45	4.66	5.04	5.43	5.82	5.82	5.82	5.82
①月		12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③建筑面积（平方米）		6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
收入合计	**88,170.06**	**1,688.92**	**1,868.20**	**2,054.38**	**2,243.51**	**2,435.89**	**2,634.89**	**2,841.23**

（续上表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1、厂房租赁收入（万元）	1,874.56	1,911.92	1,950.13	1,989.20	2,029.13	2,069.92	2,111.14	2,153.22

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	43.66	44.53	45.42	46.33	47.26	48.21	49.17	50.15
③建筑面积（平方米）	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、电子车间租赁收入（万元）	353.25	360.29	367.49	374.85	382.37	390.06	397.83	405.76
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	43.66	44.53	45.42	46.33	47.26	48.21	49.17	50.15
③建筑面积（平方米）	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3、综合服务楼租赁收入（万元）	537.49	548.25	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	76.96	78.50	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	90.00%	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（万元）	55.29	56.37	57.45	58.66	59.86	61.07	62.27	63.48
①充电桩数量（个）	365	365	365	365	365	365	365	365
②规格（kw）	2	2	2	2	2	2	2	2
③每天充电时长（小时）	4.59	4.68	4.77	4.87	4.97	5.07	5.17	5.27
④充电桩服务费（元）	220	220	220	220	220	220	220	220

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
⑤年运营天数	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5、充电桩收入（万元）	74.85	78.56	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28
① 充电桩数量（个）	44	44	44	44	44	44	44	44
②规格（kw）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长（小时）	2.82	2.96	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
④充电桩服务费（元）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
⑤年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300
6、物业管理服务收入（万元）	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
收入合计	**2,901.26**	**2,961.21**	**3,014.91**	**3,062.55**	**3,111.20**	**3,160.89**	**3,211.08**	**3,262.30**

（续上表）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1、厂房租赁收入（万元）	2,196.15	2,239.95	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	51.15	52.17	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
③建筑面积（平方米）	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、电子车间租赁收入（万元）	413.85	422.10	428.81	428.81	428.81	428.81	428.81	428.81
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	51.15	52.17	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
③建筑面积（平方米）	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3、综合服务楼租赁收入（万元）	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	90.00%	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（万元）	64.80	66.13	67.45	68.78	70.10	71.55	72.99	74.44
①天	365	365	365	365	365	365	365	365
②周转率	2	2	2	2	2	2	2	2
③单价（元/天）	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
④数量（个）	220	220	220	220	220	220	220	220
⑤出租率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5、充电桩收入（万元）	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28
①充电桩数量（个）	44	44	44	44	44	44	44	44

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
②规格（kw）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长（小时）	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
④充电桩服务费（元）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
⑤年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300
6、物业管理服务收入（万元）	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
收入合计	**3,314.64**	**3,368.02**	**3,411.68**	**3,413.01**	**3,414.33**	**3,415.78**	**3,417.22**	**3,418.67**

（续上表）

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1、厂房租赁收入（万元）	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58	2,275.58
①月	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
③建筑面积（平方米）	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10	39,755.10
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、电子车间租赁收入（万元）	428.81	428.81	428.81	428.81	428.81	428.81
①月	12	12	12	12	12	12

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
②单价（元/平方米/月）	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
③建筑面积（平方米）	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52	7,491.52
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3、综合服务楼租赁收入（万元）	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74	551.74
①月	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4、机动车停车位租赁收入（万元）	75.88	77.45	79.02	80.58	82.15	83.83
①天	365	365	365	365	365	365
②周转率	2	2	2	2	2	2
③单价（元/天）	6.30	6.43	6.56	6.69	6.82	6.96
④数量（个）	220	220	220	220	220	220
⑤出租率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5、充电桩收入（万元）	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28	82.28
①充电桩数量	44	44	44	44	44	44
②规格	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
④充电桩服务费	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
⑤年运营天数	300	300	300	300	300	300
6、物业管理服务收入（万元）	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
①月	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
③建筑面积（平方米）	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72	6,466.72
④出租率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
收入合计	**3,420.11**	**3,421.68**	**3,423.25**	**3,424.81**	**3,426.38**	**3,428.06**

2、运营成本预测

本项目成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费、充电桩重置成本、管理费用、税费。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水和电的支出，项目建成后办公厂房建筑全部出租，所需燃料动力均由承租方承担，基于谨慎性考虑，本项目出租方年耗水量为8.85 万吨，非居民生活用水收费标准为 4.00 元/吨；本项目年耗电量为 20.36 万kWh，根据河南省电网销售价格表，本项目工商业及其他用电收费标准为 0.80元/kWh，以后每年以 2.10%的增长率进行测算。

（2）工资及福利费

本项目管理人员配备 2 人，，后勤服务人员配备 23 人；管理人员、后勤服务人员工资标准分别 4500.00 元/人/月、3,000.00 元/人/月，每年上涨 2.10%，福利费按照工资 14.00%比例计取。

（3）修理费

本项目的修理费为按折旧费的 1.00%进行估算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.10%，项目运营后按照每年 2.10%的增长率进行测算。

（4）充电桩重置成本

考虑到充电桩使用年限，项目在运营后每 10 年购置一次充电桩，价格参考建设采购价格 7.5 万元/台，每采购一次价格增长 10.00%。

（5）管理及费用

本项目的其他费用为按收入的 3.00%进行估算。

（6）税费

增值税及附加：项目运营期内建筑租赁服务、机动车停车位租赁服务属于不动产经按照 9.00%进行测算，同时考虑流转税附加（城市建设维护税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育费附加 2.00%）；房产税：房屋和仓库需要交纳房产税，按照出租收入的 12%进行预测。企业所得税：按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、燃料及动力费	1,779.63	31.01	34.32	37.80	41.41	45.13	48.98	52.94
2、职工工资及福利费	4,202.66	106.70	108.95	111.24	113.58	115.96	118.40	120.89
3、修理费	502.86	12.77	13.04	13.31	13.59	13.88	14.17	14.47
4、充电桩重置成本	762.30							
5、管理费	2,645.13	50.67	56.05	61.63	67.31	73.08	79.05	85.24
6、税费	15,884.79	176.66	195.20	214.45	234.35	254.99	276.33	298.45
（1）增值税	3,488.29							
①销项税额	7,218.47	138.10	152.81	168.08	183.59	199.37	215.70	232.62
②进项税额	566.89	10.87	11.90	12.97	14.07	15.20	16.36	17.56
③建设期进项	3,163.29							
④待抵扣进项		3,036.06	2,895.15	2,740.04	2,570.52	2,386.35	2,187.01	1,971.95
（2）城市维护建设税	244.18							
（3）教育费附加	104.64							
（4）地方教育费附加	69.76							
（5）房产税	9,243.02	176.66	195.20	214.45	234.35	254.99	276.33	298.45
（6）所得税	2,734.90							

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
支出合计	**25,777.37**	**377.81**	**407.56**	**438.43**	**470.24**	**503.04**	**536.93**	**571.99**

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1、燃料及动力费	54.10	55.26	56.43	57.59	58.75	60.00	61.24	62.48
2、职工工资及福利费	123.43	126.02	128.66	131.36	134.12	136.94	139.81	142.75
3、修理费	14.77	15.08	15.40	15.72	16.05	16.39	16.73	17.08
4、充电桩重置成本			363.00					
5、管理费	87.04	88.84	90.45	91.88	93.34	94.83	96.33	97.87
6、税费	304.44	310.51	329.33	347.16	367.44	388.02	408.74	429.78
（1）增值税								
①销项税额	237.46	242.31	246.65	250.58	254.60	258.70	262.85	267.08
②进项税额	17.94	18.31	18.67	19.00	19.34	19.70	20.05	20.41
③建设期进项								
④待抵扣进项	1,752.43	1,528.43	1,300.45	1,068.87	833.61	594.61	351.81	105.14
（2）城市维护建设税								
（3）教育费附加								
（4）地方教育费附加								
（5）房产税	304.44	310.51	315.89	321.00	326.23	331.57	336.96	342.46
（6）所得税			13.44	26.16	41.21	56.45	71.78	87.32

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
支出合计	**583.78**	**595.71**	**983.27**	**643.71**	**669.70**	**696.18**	**722.85**	**749.96**

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1、燃料及动力费	63.73	64.96	66.29	67.62	68.93	70.26	71.84	73.43
2、职工工资及福利费	145.75	148.80	151.93	155.12	158.38	161.71	165.11	168.57
3、修理费	17.44	17.81	18.18	18.56	18.95	19.35	19.76	20.17
4、充电桩重置成本					399.30			
5、管理费	99.44	101.04	102.35	102.39	102.43	102.47	102.52	102.56
6、税费	609.73	750.45	772.50	777.12	781.72	788.37	801.32	814.23
（1）增值税	145.48	254.66	257.92	257.83	257.74	257.65	257.54	257.42
①销项税额	271.40	275.81	279.41	279.52	279.63	279.75	279.87	279.99
②进项税额	20.78	21.15	21.49	21.69	21.89	22.10	22.33	22.57
③建设期进项								
④待抵扣进项								
（2）城市维护建设税	10.18	17.83	18.05	18.05	18.04	18.04	18.03	18.02
（3）教育费附加	4.36	7.64	7.74	7.73	7.73	7.73	7.73	7.72
（4）地方教育费附加	2.91	5.09	5.16	5.16	5.15	5.15	5.15	5.15
（5）房产税	348.08	353.81	358.47	358.47	358.47	358.47	358.47	358.47
（6）所得税	98.72	111.42	125.16	129.88	134.59	141.33	154.4	167.45

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
支出合计	**936.09**	**1,083.06**	**1,111.25**	**1,120.81**	**1,529.71**	**1,142.16**	**1,160.55**	**1,178.96**

（续）

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1、燃料及动力费	75.01	76.68	78.34	80.01	81.67	83.42
2、职工工资及福利费	172.12	175.73	179.42	183.20	187.04	190.97
3、修理费	20.59	21.02	21.46	21.91	22.37	22.84
4、充电桩重置成本						
5、管理费	102.60	102.65	102.70	102.74	102.79	102.84
6、税费	827.14	840.02	856.25	883.16	910.04	936.89
（1）增值税	257.31	257.19	257.07	256.95	256.83	256.70
①销项税额	280.11	280.24	280.37	280.49	280.62	280.76
②进项税额	22.80	23.05	23.30	23.54	23.79	24.06
③建设期进项						
④待抵扣进项						
（2）城市维护建设税	18.01	18.00	17.99	17.99	17.98	17.97
（3）教育费附加	7.72	7.72	7.71	7.71	7.70	7.70
（4）地方教育费附加	5.15	5.14	5.14	5.14	5.14	5.13
（5）房产税	358.47	358.47	358.47	358.47	358.47	358.47
（6）所得税	180.48	193.5	209.87	236.9	263.92	290.92
支出合计	**1,197.46**	**1,216.10**	**1,238.17**	**1,271.02**	**1,303.91**	**1,336.96**

3、项目现金净流入

（1）项目整体收益

根据以上对运营收入、运营支出预测，假设本项目在债券存续期第四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 62,392.69 万元。

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	项目净收益
2026 年	1,688.92	377.81	1,311.11
2027 年	1,868.20	407.56	1,460.64
2028 年	2,054.38	438.43	1,615.95
2029 年	2,243.51	470.24	1,773.27
2030 年	2,435.89	503.04	1,932.85
2031 年	2,634.89	536.93	2,097.96
2032 年	2,841.23	571.99	2,269.24
2033 年	2,901.26	583.78	2,317.48
2034 年	2,961.21	595.71	2,365.50
2035 年	3,014.91	983.27	2,031.64
2036 年	3,062.55	643.71	2,418.84
2037 年	3,111.20	669.70	2,441.50
2038 年	3,160.89	696.18	2,464.71
2039 年	3,211.08	722.85	2,488.23
2040 年	3,262.30	749.96	2,512.34
2041 年	3,314.64	936.09	2,378.55
2042 年	3,368.02	1,083.06	2,284.96
2043 年	3,411.68	1,111.25	2,300.43
2044 年	3,413.01	1,120.81	2,292.20
2045 年	3,414.33	1,529.71	1,884.62
2046 年	3,415.78	1,142.16	2,273.62
2047 年	3,417.22	1,160.55	2,256.67
2048 年	3,418.67	1,178.96	2,239.71
2049 年	3,420.11	1,197.46	2,222.65
2050 年	3,421.68	1,216.10	2,205.58
2051 年	3,423.25	1,238.17	2,185.08
2052 年	3,424.81	1,271.02	2,153.79
2053 年	3,426.38	1,303.91	2,122.47

年度	运营收入	运营支出	项目净收益
2054 年	3,428.06	1,336.96	2,091.10
合计	88,170.06	25,777.37	62,392.69

（2）项目分账管理

本项目专项收入保障偿还债券和配套市场化融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目分账管理，按照项目收益的 65.00%用作专项债券本金及利息的偿还，35.00%用作市场化融资本金及利息的偿债计划，本项目分账情况如下：

表 5-5-2　分账管理表

金额单位：人民币万元

项目	合计占总收益比	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	100.00%	88,170.06	1,688.92	1,868.20	2,054.38	2,243.51
专项债券对应项目收入	65.00%	57,310.54	588.92	768.20	754.38	743.51
市场化融资对应项目收入	35.00%	30,859.52	1,100.00	1,100.00	1,300.00	1,500.00
项目成本	100.00%	25,777.37	377.81	407.56	438.43	470.24
专项债券对应项目成本	65.00%	16,755.29	245.58	264.91	284.98	305.66
市场化融资对应项目成本	35.00%	9,022.08	500.00	500.00	500.00	500.00
项目收益	100.00%	62,392.69	1,311.11	1,460.64	1,615.95	1,773.27
专项债券对应项目收益	65.00%	40,555.25	711.11	860.64	815.95	773.27
市场化融资对应项目收益	35.00%	21,837.44	600.00	600.00	800.00	1,000.00

续表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	2,435.89	2,634.89	2,841.23	2,901.26	2,961.21	3,014.91	3,062.55
专项债券对应项目收入	835.89	734.89	941.23	801.26	661.21	614.91	562.55
市场化融资对应项目收入	1,600.00	1,900.00	1,900.00	2,100.00	2,300.00	2,400.00	2,500.00
项目成本	503.04	536.93	571.99	583.78	595.71	983.27	643.71
专项债券对应项目成本	326.98	349.00	371.79	379.46	387.21	639.13	418.41

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
市场化融资对应项目成本	500.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	700.00
项目收益	1,932.85	2,097.96	2,269.24	2,317.48	2,365.50	2,031.64	2,418.84
专项债券对应项目收益	832.85	797.96	969.24	817.48	665.50	231.64	618.84
市场化融资对应项目收益	1,100.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,700.00	1,800.00	1,800.00

续表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目收入	3,111.20	3,160.89	3,211.08	3,262.30	3,314.64	3,368.02	3,411.68
专项债券对应项目收入	911.20	181.89	232.08	260.78	2,154.52	2,189.21	2,217.59
市场化融资对应项目收入	2,200.00	2,979.00	2,979.00	3,001.52			
项目成本	669.70	696.18	722.85	749.96	936.09	1,083.06	1,111.25
专项债券对应项目成本	435.31	452.52	469.85	487.47	608.46	703.99	722.31
市场化融资对应项目成本	700.00	700.00	700.00	722.08			
项目收益	2,441.50	2,464.71	2,488.23	2,512.34	2,378.55	2,284.96	2,300.43
专项债券对应项目收益	941.50	185.71	209.23	232.90	2,378.55	2,284.96	2,300.43
市场化融资对应项目收益	1,500.00	2,279.00	2,279.00	2,279.44			

续表

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
项目收入	3,413.01	3,414.33	3,415.78	3,417.22	3,418.67
专项债券对应项目收入	2,218.46	2,219.31	2,220.26	2,221.19	2,222.14
市场化融资对应项目收入					
项目成本	1,120.81	1,529.71	1,142.16	1,160.55	1,178.96
专项债券对应项目成本	728.53	994.31	742.40	754.36	766.32
市场化融资对应项目成本					
项目收益	2,292.20	1,884.62	2,273.62	2,256.67	2,239.71
专项债券对应项目收益	2,292.20	1,884.62	2,273.62	2,256.67	2,239.71
市场化融资对应项目收益					

续表

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
项目收入	3,420.11	3,421.68	3,423.25	3,424.81	3,426.38	3,428.06
专项债券对应项目收入	2,223.07	2,224.09	2,225.11	2,226.13	2,227.15	2,228.24
市场化融资对应项目收入						
项目成本	1,197.46	1,216.10	1,238.17	1,271.02	1,303.91	1,336.96
专项债券对应项目成本	778.35	790.47	804.81	826.16	847.54	869.02
市场化融资对应项目成本						
项目收益	2,222.65	2,205.58	2,185.08	2,153.79	2,122.47	2,091.10
专项债券对应项目收益	2,222.65	2,205.58	2,185.08	2,153.79	2,122.47	2,091.10
市场化融资对应项目收益						

（备注：专项债收益支付还本付息金额，以累计现金流支付）

4、现金流量分析

债券存续期内现金流量分析如下：

金额单位：人民币万元

项目	**合计**	**2023 年**	**2024 年**	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	88,170.06			1,688.92	1,868.20	2,054.38	2,243.51	2,435.89	2,634.89	2,841.23
经营活动支出（含税费）	25,777.37			377.81	407.56	438.43	470.24	503.04	536.93	571.99
经营活动产生的现金净额	62,392.69			1,311.11	1,460.64	1,615.95	1,773.27	1,932.85	2,097.96	2,269.24
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	40,405.87	8,000.00	7,000.00	25,405.87						
投资活动产生的现金净额	-40,405.87	-8,000.00	-7,000.00	-25,405.87						
三、筹资活动产生的现金										
自有资金	15,305.87	5,000.00	5,000.00	5,305.87						
债券资金	11,700.00	3,000.00	2,000.00	6,700.00						
银行借款	13,400.00	-	-	13,400.00						
偿还债券本金	11,700.00					30.00	50.00	50.00	50.00	50.00
偿还银行借款本金	13,400.00				200.00	400.00	500.00	700.00	800.00	1,000.00
支付运营期债券利息	11,702.00				468.00	468.00	466.80	464.80	462.80	460.80
支付银行借款利息	5,422.20				562.80	562.80	554.40	537.60	516.60	487.20
融资活动产生的现金净额	-1,818.33	8,000.00	7,000.00	25,405.87	-1,230.80	-1,460.80	-1,571.20	-1,752.40	-1,829.40	-1,998.00

项目	合计	2023 年	2024 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
四、净现金流量	20,168.49			1,311.11	229.84	155.15	202.07	180.45	268.56	271.24
五、累计现金流量	20,168.49			1,311.11	1,540.95	1,696.10	1,898.17	2,078.62	2,347.18	2,618.42

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,901.26	2,961.21	3,014.91	3,062.55	3,111.20	3,160.89	3,211.08	3,262.30	3,314.64	3,368.02
经营活动支出（含税费）	583.78	595.71	983.27	643.71	669.70	696.18	722.85	749.96	936.09	1,083.06
经营活动产生的现金净额	2,317.48	2,365.50	2,031.64	2,418.84	2,441.50	2,464.71	2,488.23	2,512.34	2,378.55	2,284.96
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
自有资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	80.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
偿还银行借款本金	1,200.00	1,400.00	1,300.00	1,100.00	1,300.00	1,700.00	1,800.00	-		
支付运营期债券利息	458.80	455.60	451.60	447.60	443.60	439.60	435.60	431.60	427.60	423.60
支付银行借款利息	453.60	411.60	361.20	302.40	247.80	201.60	147.00	75.60	0	

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
融资活动产生的现金净额	-2,192.40	-2,367.20	-2,212.80	-1,950.00	-2,091.40	-2,441.20	-2,482.60	-607.20	-527.60	-523.60
四、净现金流量	125.08	-1.70	-181.16	468.84	350.10	23.51	5.63	1,905.14	1,850.95	1,761.36
五、累计现金流量	2,743.50	2,741.80	2,560.64	3,029.48	3,379.58	3,403.09	3,408.72	5,313.86	7,164.81	8,926.17

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	3,411.68	3,413.01	3,414.33	3,415.78	3,417.22	3,418.67	3,420.11	3,421.68
经营活动支出（含税费）	1,111.25	1,120.81	1,529.71	1,142.16	1,160.55	1,178.96	1,197.46	1,216.10
经营活动产生的现金净额	2,300.43	2,292.20	1,884.62	2,273.62	2,256.67	2,239.71	2,222.65	2,205.58
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
自有资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	190.00	250.00	250.00	250.00	250.00	400.00	500.00	500.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	419.60	412.00	402.00	392.00	382.00	372.00	356.00	336.00

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-609.60	-662.00	-652.00	-642.00	-632.00	-772.00	-856.00	-836.00
四、净现金流量	1,690.83	1,630.20	1,232.62	1,631.62	1,624.67	1,467.71	1,366.65	1,369.58
五、累计现金流量	10,617.00	12,247.20	13,479.82	15,111.44	16,736.11	18,203.82	19,570.47	20,940.05

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,423.25	3,424.81	3,426.38	3,428.06	
经营活动支出（含税费）	1,238.17	1,271.02	1,303.91	1,336.96	
经营活动产生的现金净额	2,185.08	2,153.79	2,122.47	2,091.10	-
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
投资活动产生的现金净额					
三、筹资活动产生的现金					
自有资金					
债券资金					
银行借款					
偿还债券本金	500.00	500.00	200.00	-	6,700.00
偿还银行借款本金					
支付运营期债券利息	316.00	296.00	276.00	268.00	268.00

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-816.00	-796.00	-476.00	-268.00	-6,968.00
四、净现金流量	1,369.08	1,357.79	1,646.47	1,823.10	-6,968.00
五、累计现金流量	22,309.13	23,666.92	25,313.39	27,136.49	20,168.49

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在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，项目相关收益为 62,392.69 万元。

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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。65.00%的专项收益用于专项债券的偿还，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 40,555.25 万元，专项债券融资本息 24,390.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.66。

专项债券本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		120.00	120.00	
2024 年		200.00	200.00	
2025 年		200.00	200.00	
2026 年		468.00	468.00	711.11
2027 年		468.00	468.00	860.64
2028 年	30.00	468.00	498.00	815.95
2029 年	50.00	466.80	516.80	773.27
2030 年	50.00	464.80	514.80	832.85
2031 年	50.00	462.80	512.80	797.96
2032 年	50.00	460.80	510.80	969.24
2033 年	80.00	458.80	538.80	817.48
2034 年	100.00	455.60	555.60	665.50
2035 年	100.00	451.60	551.60	231.64
2036 年	100.00	447.60	547.60	618.84
2037 年	100.00	443.60	543.60	941.50
2038 年	100.00	439.60	539.60	185.71
2039 年	100.00	435.60	535.60	209.23
2040 年	100.00	431.60	531.60	232.90
2041 年	100.00	427.60	527.60	2,378.55
2042 年	100.00	423.60	523.60	2,284.96
2043 年	190.00	419.60	609.60	2,300.43

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2044 年	250.00	412.00	662.00	2,292.20
2045 年	250.00	402.00	652.00	1,884.62
2046 年	250.00	392.00	642.00	2,273.62
2047 年	250.00	382.00	632.00	2,256.67
2048 年	400.00	372.00	772.00	2,239.71
2049 年	500.00	356.00	856.00	2,222.65
2050 年	500.00	336.00	836.00	2,205.58
2051 年	500.00	316.00	816.00	2,185.08
2052 年	500.00	296.00	796.00	2,153.79
2053 年	200.00	276.00	476.00	2,122.47
2054 年	-	268.00	268.00	2,091.10
2055 年	6,700.00	268.00	6,968.00	-
合计	11,700.00	12,690.00	24,390.00	40,555.25
本息覆盖倍数	1.66			

（备注：专项债收益支付还本付息金额，以累计现金流支付。）

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现。35.00%的项目收益用于偿还市场化融资，市场化融资存续期内可用于偿还本息的项目相关收益为 21,837.44 万元，市场化融资本息 19,385.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.13。

市场化融资本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年	-	562.80	562.80	600.00
2027 年	-	562.80	562.80	600.00
2028 年	200.00	562.80	762.80	800.00
2029 年	400.00	554.40	954.40	1,000.00
2030 年	500.00	537.60	1,037.60	1,100.00
2031 年	700.00	516.60	1,216.60	1,300.00
2032 年	800.00	487.20	1,287.20	1,300.00
2033 年	1,000.00	453.60	1,453.60	1,500.00

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2034 年	1,200.00	411.60	1,611.60	1,700.00
2035 年	1,400.00	361.20	1,761.20	1,800.00
2036 年	1,300.00	302.40	1,602.40	1,800.00
2037 年	1,100.00	247.80	1,347.80	1,500.00
2038 年	1,300.00	201.60	1,501.60	2,279.00
2039 年	1,700.00	147.00	1,847.00	2,279.00
2040 年	1,800.00	75.60	1,875.60	2,279.44
合计	13,400.00	5,985.00	19,385.00	21,837.44
本息覆盖倍数	1.13			

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目累计净收益 62,392.69 万元。

将总收益的 65.00%、40,555.25 万元用于偿还专项债券本息，应付债券本金及利息合计 24,390.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍；

将总收益的 35.00%、21,837.44 万元用于偿还市场化融资的本息，应付银行贷款本金及利息合计 19,385.00 万元，项目运营净收益对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.13 倍。

项目运营净收益对总融资本息的覆盖倍数为 1.43 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。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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（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）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制






年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021年6月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.
李彦 110001620116
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.

2020年3月30日

河南省注册会计师协会

410001140008

2008 12 01

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王伟东 410001140008

郑州上街智能电气产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090098 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十七日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 9
（五）项目主体及运作模式 9
四、应付债券本息情况 10
五、经营现金流分析 10
（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 15
（四）净收益分析 17
（五）现金流分析 19
（六）本息覆盖倍数 22
六、总体评价结果 23
七、使用限制 23

郑州上街智能电气产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090098 号

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2026 年 2 月 27 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从郑州上街区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
“本次发债项目”或“本项目”	指郑州上街智能电气产业园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于上街区昆仑路以东，峨眉路、洛宁路以西，中心路以南，锦江北路以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为郑州上街区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郑州上街区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

名称	郑州上街区先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11410106MB1104784X
机构性质	机关单位
负责人	王玉洁
机构地址	河南省郑州市上街区淮阳路 62 号
赋码机关	中共上街区委机构编制委员会办公室

郑州上街区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

本项目建设内容包含厂房及配套设施、园区基础设施两部分。主要建设规模及内容如下：

（1）厂房及配套设施

主要建设厂房及配套用房，产业园区配套用房等，各项具体规模及内容如下：拟选址规划龙江路以西，规划博文路以南，地块面积213,334.40㎡（约320.00亩），总建筑面积394,668.64㎡，均为地上建筑，主要包含生产厂房264,427.99㎡，仓库78,933.73㎡，配套用房51,306.92㎡；并配套完善室外道路广场硬化、停车场、充电桩、给排水、电力、消防管网等相关配套设施。

（2）园区基础设施

本项目园区基础设施包含高压线入地工程、园区道路工程，具体规模及内容如下：

①高压线入地工程：区域高压迁改共涉及到5条电力线路，分别为220千伏索鹏线、110千伏窝鹿1线、110千伏窝鹿2线、110千伏窝樊线、35千伏峡汜线，长度共计约5.8公里。

②新建园区道路4条，道路总长度约4.58km，红线宽度13-50m；包含生态新城丹霞路南延（丹江路-锦江路西延）、上街区锦江路西延（峨眉路-丹霞路南延）、上街区博文路西延（峨眉路-丹霞路南延）、上街区生态新城丹江路辅道（丹江路-奥克斯厂前门），同时道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及涵洞、交通、照明和绿化等附属工程。

（二）项目建设周期

本项目开工日期2020年6月，预计完工时间2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资144,460.79万元，其中：工程费用115,811.56万元，工程建设其他费用18,358.72万元，基本预备费6,708.51万元，建设期利息3,582.00万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	98,120.11	16,121.45	1,570.00		115,811.56			
（一）	厂房及配套	67,559.45	11,921.45	1,570.00		81,050.90			
1	建筑工程	63,364.05	11,050.72			74,414.77	㎡	394,668.64	1,885.50
1.1	生产厂房	40,986.34	7,403.98			48,390.32	㎡	264,427.99	1,830.00
1.1.1	土建工程	35,697.78				35,697.78	㎡	264,427.99	1,350.00
1.1.2	装饰工程	5,288.56				5,288.56	㎡	264,427.99	200.00
1.1.3	安装工程		7,403.98			7,403.98	㎡	264,427.99	280.00
1.2	仓库	12,629.40	2,210.14			14,839.54	㎡	78,933.73	1,880.00
1.2.1	土建工程	11,050.72				11,050.72	㎡	78,933.73	1,400.00
1.2.2	装饰工程	1,578.67				1,578.67	㎡	78,933.73	200.00
1.2.3	安装工程		2,210.14			2,210.14	㎡	78,933.73	280.00
1.3	配套用房	9,748.31	1,436.59			11,184.91	㎡	51,306.92	2,180.00
1.3.1	土建工程	7,696.04				7,696.04	㎡	51,306.92	1,500.00
1.3.2	装饰工程	2,052.28				2,052.28	㎡	51,306.92	400.00
1.3.3	安装工程		1,436.59			1,436.59	㎡	51,306.92	280.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2	设备购置			1,570.00		1,570.00			
2.1	污水处理设施			90.00		90.00	项	1	900,000.00
2.2	变配电站			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
2.3	机动车充电桩			1,180.00		1,180.00	个	236	50,000.00
3	室外工程	2,302.06	870.73			3,172.79			
3.1	大门	39.80				39.80	项	1	398,000.00
3.2	围墙	504.64				504.64	m	6,728.57	750.00
3.3	道路硬化及广场	1,480.28				1,480.28	㎡	67,285.67	220.00
3.4	绿地	277.33				277.33	㎡	21,333.44	130.00
3.5	给水		201.86			201.86	m	9,612.24	210.00
3.6	雨水		152.51			152.51	m	8,971.42	170.00
3.7	污水		233.63			233.63	m	9,345.23	250.00
3.8	电力		170.58			170.58	m	9,476.85	180.00
3.9	消防		112.14			112.14	m	8,626.37	130.00
4	土地平整	533.34				533.34	㎡	213,334.40	25.00
5	挡土墙工程	1,360.00				1,360.00	m³	16,000.00	850.00
（二）	园区基础设施	30,560.66	4,200.00			34,760.66			
1	高压线入地	16,800.00	4,200.00			21,000.00	项	1	210,000,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2	园区道路工程	13,760.66				13,760.66	㎡	131,516.04	
2.1	生态新城丹霞路南延（丹江路-锦江路）工程	8,926.29				8,926.29	㎡	71,410.29	1,250.00
2.2	生态新城锦江路西延（峨眉路-丹霞路）工程	2,806.60				2,806.60	㎡	33,292.96	843.00
2.3	生态新城博文路西延（峨眉路-丹霞路）工程	1,459.55				1,459.55	㎡	20,702.79	705.00
2.4	生态新城丹江路辅道（丹江路-奥克斯厂前门）工程	568.23				568.23	㎡	6,110.00	930.00
二	工程建设其他费用				18,358.74	18,358.74			
1	土地费用				8,000.00	8,000.00	亩	320.00	250,000.00
2	项目建设管理费				989.42	989.42			
3	工程勘察费				579.06	579.06			
4	工程设计费				2,446.84	2,446.84			
5	工程监理费				1,527.85	1,527.85			
6	建设项目前期工作咨询费				113.56	113.56			
7	节能咨询服务费				90.85	90.85			
8	环境影响咨询服务费				31.16	31.16			
9	工程造价咨询服务费				463.25	463.25			
10	招标代理服务费				58.92	58.92			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
11	工程保险费				579.06	579.06			
12	场地准备及临时设施费				1,158.12	1,158.12			
13	消防设施及电气安全检测服务费				39.47	39.47	地上总建筑面积	394,668.64	1.00
14	城市基础设施配套费				1,973.34	1,973.34	地上总建筑面积	394,668.64	50.00
15	人防易地建设费用				307.84	307.84	新建民用建筑面积*4%	2,052.28	1,500.00
三	基本预备费				6,708.51	6,708.51			
四	建设期利息				3,582.00	3,582.00			
五	项目总投资	98,120.11	16,121.45	1,570.00	28,649.25	144,460.79			

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

年度	财政预算资金	专项债券资金	合计	占比
2020 年	10,000.00	22,800.00	32,800.00	22.71%
2021 年	10,000.00	5,000.00	15,000.00	10.38%
2022 年	10,000.00	3,600.00	13,600.00	9.41%
2023 年	20,000.00	181.00	20,181.00	13.97%
2024 年	20,000.00		20,000.00	13.84%
2025 年	20,000.00	6,000.00	26,000.00	18.00%
2026 年	16,879.79		16,879.79	11.69%
合计	106,879.79	37,581.00	144,460.79	100.00%
占比	73.99%	26.01%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《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），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为郑州上街区先进制造业开发区管理委员会，主管部门为郑州上街区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郑州上街区先进制造业开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为郑州上街区先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由郑州上街区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，由郑州上街区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，由郑州上街区先进制造业开发区管理委员会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

本项目已发行债券资金总额37,581.00万元。具体情况如下：金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2025年	合计
1.已使用	22,800.00	5,000.00	3,600.00	181.00	6,000.00	37,581.00
2.期限	10年、15年	15年	15年	15年	15年	
3.测算利率	3.38%、3.22%、3.70%	3.81%、3.72%、3.52%	3.28%	2.93%	2.18%、2.04%	
4.付息方式	每半年一次					
5.还本方式	到期还本并支付最后一次利息		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%。			

根据债券期限及使用计划，本项目专项债券还本付息如下：

表4-1专项债券项目应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2020年		22,800.00		22,800.00	27.04	27.04
2021年	22,800.00	5,000.00		27,800.00	914.95	914.95

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2022 年	27,800.00	3,600.00		31,400.00	1,075.74	1,075.74
2023 年	31,400.00	181.00		31,581.00	1,137.43	1,137.43
2024 年	31,581.00			31,581.00	1,140.08	1,140.08
2025 年	31,581.00	6,000.00		37,581.00	1,203.38	1,203.38
2026 年	37,581.00			37,581.00	1,266.68	1,266.68
2027 年	37,581.00			37,581.00	1,266.68	1,266.68
2028 年	37,581.00		180.00	37,401.00	1,263.73	1,443.73
2029 年	37,401.00		189.05	37,211.95	1,257.69	1,446.74
2030 年	37,211.95		3,389.05	33,822.90	1,224.49	4,613.54
2031 年	33,822.90		489.05	33,333.85	1,136.60	1,625.65
2032 年	33,333.85		489.05	32,844.80	1,124.10	1,613.15
2033 年	32,844.80		849.05	31,995.75	1,105.69	1,954.74
2034 年	31,995.75		867.15	31,128.60	1,081.12	1,948.27
2035 年	31,128.60		20,467.15	10,661.45	1,056.28	21,523.43
2036 年	10,661.45		6,467.15	4,194.30	215.77	6,682.92
2037 年	4,194.30		1,467.15	2,727.15	76.52	1,543.67
2038 年	2,727.15		927.15	1,800.00	47.88	975.03
2039 年	1,800.00		900.00	900.00	28.49	928.49
2040 年	900.00		900.00		9.50	909.50
合计		37,581.00	37,581.00		17,659.84	55,240.84

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。

（二）项目运营收入分析

1.项目建设必要性

上街区作为中原地区的重要工业基地，近年来在智能家电领域取得了显著成就。该区凭借其优越的地理位置、完善的基础设施以及政府对高新技术产业的支持政策，已经形成了一个初具规模的智能家电产业集群。区域内聚集了多家涉及智能家居产品、智能控制系统、高效节能电器等领域的创新型企业，这些企业通过技术创新和市场拓展，在国内外市场上逐渐崭露头角。

然而，面对日益激烈的市场竞争和技术更新换代的加速，上街区智能家电产业也面临着一些挑战。例如，产业链上下游企业的协作效率有待提高，核心技术的研发投入不足，高端人才短缺等问题亟待解决。此外，如何进一步优化产业结构，增强区域内的产业协同效应，打造具有竞争力的智能家电产业集群，也是当前需要重点关注的方向。

项目的建设将会进一步吸引智能家电企业入驻项目区，不仅为上街区智能电气产业链精准“补短板、锻长板”，更是进一步扩容区域产业生态圈，为后续以奥克斯为“龙头”，通过“入园、盘活、供地”等灵活方式吸引更多企业集聚，全力打造中原地区规模最大、配套最全、技术领先的智能电气产业集群奠定了坚实基础。当前，全球制造业正经历数字化、网络化、智能化的深刻变革。

传统的电气设备产业亟需与物联网、人工智能、大数据、5G 等新一代信息技术深度融合，实现从单一设备制造向“产品+服务+系统解决方案”的跃迁。智能电气产业园通过打造公共服务平台，为传统企

业赋能，催生智能运维、能效管理、需求侧响应等新业态、新模式。它推动产业链从价值链中低端向高端迈进，提升全产业链的附加值和国际竞争力。同时，作为先进制造业集群的重要形态，产业园能带动上下游配套产业集聚发展，形成强大的规模效应与协同效应，成为区域乃至国家经济增长和技术创新的重要动力源。

通过项目的建设，可以进一步完善上街区电气产业链，推动上街区电气产业向高端化、智能化、数字化方向发展。同时，产业园的建设也有助于提升电气产业的竞争力和影响力，为电气产业的持续健康发展提供有力支撑。项目的地理位置优越，处于上街区的核心区，与地方经济发展密切相关。项目通过建设智能电气标准化厂房可以带动投资、实现 GDP 增长以及创造大量就业机会等多种渠道对地方社会经济发展起到非常强的拉动作用。项目建成后，将有利于带动上街区智能电气产业积极发展，促进当地经济和谐发展。项目的实施还可带动智能电气相关行业上下游产业的发展，因此该项目的建设是增加就业机会、带动相关产业发展的需要。

2.生产厂房租赁收入

（1）数量

根据可行性研究报告，本项目生产厂房可租赁面积为 264,427.99 ㎡。

（2）价格

出租价格参考郑州市地区的同类型厂房出租价格，调查情况如下：

序号	名称	地址	价格（元/㎡/月）	备注
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	60-80	独栋办公出租租金
2	北软慧谷	高新区长椿路与冬青街交叉口东南角	65	不直接出租，业主对外出租的毛坯房
3	河南省外包产业园	金水区中州大道与杨金路交汇处向东 4 公里	84	独栋办公

序号	名称	地址	价格（元/㎡/月）	备注
4	郑州台湾科技园	航空港南区 S102 省道与四港联动大道交叉口	30	
5	电气产业园	上街区丹霞路	20	建设单位提供
6	上街钢结构厂房	上街区科学大道与庙王路交叉口向北 1km	30	含办公楼、宿舍
7	科学大道旁钢结构厂房	上街区科学大道与洛宁路向西 500 米	25	有电梯
8	郑州通航创产业孵化园	上街区安阳路与洛宁路交叉口向西 500 米	30	含办公楼、宿舍
9	中原国家广告产业园	高新区科学大道 57 号	48	办公楼

经上述调研数据，根据本项目位置及项目的定位情况，初步预计，本项目运营期内标准化厂房租赁价格暂定为 20.00 元/㎡/月。

（3）负荷率

根据本项目周边用房出租情况，假设本项目建成后第一年至第四年运行负荷率分别为：40%、50%、65%、85%；第五年以后按照 90%测算。

3.配套用房租赁收入

（1）数量

根据可行性研究报告,本项目配套用房可租赁面积为 51,306.92 ㎡。

（2）价格

出租价格参考郑州市地区的同类型办公楼出租价格，调查情况如下：

序号	名称	地址	价格（元/㎡/月）	备注
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	60-80	独栋办公出租租金
2	北软慧谷	高新区长椿路与冬青街交叉口东南角	65	不直接出租，业主对外出租的毛坯房
3	河南省外包产业园	金水区中州大道与杨金路交汇处向东 4 公里	84	独栋办公
4	郑州台湾科技园	航空港南区 S102 省道与四港联动大道交叉口	30	
5	电气产业园	上街区丹霞路	20	建设单位提供

序号	名称	地址	价格（元/㎡/月）	备注
6	上街钢结构厂房	上街区科学大道与庙王路交叉口向北 1km	30	含办公楼、宿舍
7	科学大道旁钢结构厂房	上街区科学大道与洛宁路向西 500 米	25	有电梯
8	郑州通航创产业孵化园	上街区安阳路与洛宁路交叉口向西 500 米	30	含办公楼、宿舍
9	中原国家广告产业园	高新区科学大道 57 号	48	办公楼

经上述调研数据，根据本项目位置及项目的定位情况，初步预计，本项目运营期内办公楼、宿舍及食堂等配套服务用房出租价格暂定 25.00 元/㎡/月。

（3）负荷率

根据本项目周边用房出租情况，假设本项目建成后第一年至第四年运行负荷率分别为：40%、50%、65%、85%；第五年以后按照 90%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.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要是负责园区运营管理的员工消耗的水电费，其中；年耗水量为 0.99 万吨，根据郑州市市区城市集中供水价格，本次预测水价按照 5.95 元/吨；年耗电量为 2.43 万度，根据河南省发展和改革委员会关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知，本次预测电价按照 0.61 元/度。考虑到通货膨胀因素，本项目水电费按照每 5 年增加 5%测算。

2.工资福利费

主要为项目运营期间人员工资及福利费，本项目运营期拟定人员 50 人，其中经营、管理人员 20 人，技术人员 30 人，工资及福利费参考郑州市 2018 年第二产业年均工资 6.46 万元/年估算，考虑到通货膨

胀因素，本项目工资福利费按照每 5 年增加 5%测算。

3.修理费用

本项目修理费按投资总额的 0.1%计提，本项目修理费按照每 5 年增加 5%测算。

4.管理费用及其他费用

主要为运营期间的办公费，按照工资的 50%计提。

5.税金

本项目主营业务收入主要为租赁收入，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），以及 3 月 21 日，财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》的相关规定，本项目租赁收入适用增值税税率 9%；本项目工程建设费用按照适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用按照适用增值税税率 6%测算，抵扣进项税后，销项税额小于进项税额。在债券存续期内应缴纳增值税 0 万元；城市维护建设税按照 7%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城建建设维护费 0 万元、教育费附加 0 万元、地方教育费附加 0 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算。企业所得税税率为 25%，结合本项目固定资产折旧、无形摊销、债券利息，在债券存续期内利润总额为负数，故无需缴纳企业所得税。

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	营业收入	89,894.45	3,154.19	3,942.74	5,125.56	6,702.66	7,096.93	7,096.93
	月份		12	12	12	12	12	12
	出租率		40%	50%	65%	85%	90%	90%
1	厂房出租收入	72,347.46	2,538.51	3,173.14	4,125.08	5,394.33	5,711.64	5,711.64
	面积（㎡）		264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99
	价格（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	配套用房出租收入	17,546.99	615.68	769.60	1,000.48	1,308.33	1,385.29	1,385.29
	面积（㎡）		51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92
	价格（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
二	成本支出	19,225.15	983.58	1,070.39	1,200.61	1,374.24	1,417.64	1,449.45
1	外购燃料及动力费	107.98	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.73
1.1	水费	86.31	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	6.18
1.2	电费	21.67	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.55
2	工资福利费	4,735.19	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	339.15

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3	修理费用	2,117.74	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	151.68
4	管理及其他费用	2,367.64	161.50	161.50	161.50	161.50	161.50	169.58
5	税费	9,896.60	347.25	434.06	564.28	737.91	781.31	781.31
三	净收益	70,669.30	2,170.61	2,872.35	3,924.95	5,328.42	5,679.29	5,647.48

续表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	厂房出租收入	5,711.64	5,711.64	5,711.64	5,711.64	5,711.64	5,711.64	5,711.64	5,711.64
	面积（㎡）	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99	264,427.99
	价格（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	配套用房出租收入	1,385.29	1,385.29	1,385.29	1,385.29	1,385.29	1,385.29	1,385.29	1,385.29
	面积（㎡）	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92	51,306.92
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
二	成本支出	1,449.45	1,449.45	1,449.45	1,449.45	1,482.86	1,482.86	1,482.86	1,482.86
1	外购燃料及动力费	7.73	7.73	7.73	7.73	8.12	8.12	8.12	8.12
1.1	水费	6.18	6.18	6.18	6.18	6.49	6.49	6.49	6.49
1.2	电费	1.55	1.55	1.55	1.55	1.63	1.63	1.63	1.63

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2	工资福利费	339.15	339.15	339.15	339.15	356.11	356.11	356.11	356.11
3	修理费用	151.68	151.68	151.68	151.68	159.26	159.26	159.26	159.26
4	管理及其他费用	169.58	169.58	169.58	169.58	178.06	178.06	178.06	178.06
5	税费	781.31	781.31	781.31	781.31	781.31	781.31	781.31	781.31
三	净收益	5,647.48	5,647.48	5,647.48	5,647.48	5,614.07	5,614.07	5,614.07	5,614.07

（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	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	89,894.45		3,154.19	3,942.74	5,125.56	6,702.66	7,096.93	7,096.93
经营活动支出（含税费）	19,225.15		983.58	1,070.39	1,200.61	1,374.24	1,417.64	1,449.45
经营活动产生的现金净额	70,669.30		2,170.61	2,872.35	3,924.95	5,328.42	5,679.29	5,647.48
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	144,460.79	144,460.79						
投资活动产生的现金净额	-144,460.79	-144,460.79						
三、融资活动产生的现金								

项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财政资金	106,879.79	106,879.79						
债券资金	37,581.00	37,581.00						
偿还债券本金	37,581.00			180.00	189.05	3,389.05	489.05	489.05
支付债券利息	10,894.54		1,266.68	1,263.73	1,257.69	1,224.49	1,136.60	1,124.10
融资活动产生的现金净额	95,985.25	144,460.79	-1,266.68	-1,443.73	-1,446.74	-4,613.54	-1,625.65	-1,613.15
四、净现金流量	22,193.76		903.93	1,428.62	2,478.21	714.88	4,053.64	4,034.33
五、累计现金流量	22,193.76		903.93	2,332.55	4,810.76	5,525.64	9,579.28	13,613.61

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93	7,096.93
经营活动支出（含税费）	1,449.45	1,449.45	1,449.45	1,449.45	1,482.86	1,482.86	1,482.86	1,482.86
经营活动产生的现金净额	5,647.48	5,647.48	5,647.48	5,647.48	5,614.07	5,614.07	5,614.07	5,614.07
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
偿还债券本金	849.05	867.15	20,467.15	6,467.15	1,467.15	927.15	900.00	900.00
支付债券利息	1,105.69	1,081.12	1,056.28	215.77	76.52	47.88	28.49	9.50
融资活动产生的现金净额	-1,954.74	-1,948.27	-21,523.43	-6,682.92	-1,543.67	-975.03	-928.49	-909.50
四、净现金流量	3,692.74	3,699.21	-15,875.95	-1,035.44	4,070.40	4,639.04	4,685.58	4,704.57
五、累计现金流量	17,306.35	21,005.56	5,129.61	4,094.17	8,164.57	12,803.61	17,489.19	22,193.76

（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	
2020 年		27.04	27.04	
2021 年		914.95	914.95	
2022 年		1,075.74	1,075.74	
2023 年		1,137.43	1,137.43	
2024 年		1,140.08	1,140.08	
2025 年		1,203.38	1,203.38	
2026 年		1,266.68	1,266.68	
2027 年		1,266.68	1,266.68	2,170.61
2028 年	180.00	1,263.73	1,443.73	2,872.35
2029 年	189.05	1,257.69	1,446.74	3,924.95
2030 年	3,389.05	1,224.49	4,613.54	5,328.42
2031 年	489.05	1,136.60	1,625.65	5,679.29
2032 年	489.05	1,124.10	1,613.15	5,647.48
2033 年	849.05	1,105.69	1,954.74	5,647.48
2034 年	867.15	1,081.12	1,948.27	5,647.48
2035 年	20,467.15	1,056.28	21,523.43	5,647.48
2036 年	6,467.15	215.77	6,682.92	5,647.48
2037 年	1,467.15	76.52	1,543.67	5,614.07
2038 年	927.15	47.88	975.03	5,614.07
2039 年	900.00	28.49	928.49	5,614.07
2040 年	900.00	9.50	909.50	5,614.07
合计	37,581.00	17,659.84	55,240.84	70,669.30
本息覆盖倍数	1.28			

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，为郑州上街智能电气产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十七日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　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（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

此件与原件一致再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年

2024-04-30

通过

2023年

2023-05-21

通过

2022年

2022-05-23

通过

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-17

2022年 通过

2022-05-23

洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中靖诚审字[2025]第 ZX10186 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）作为洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》，项目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。

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允地反映了本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、基本情况

本项目总投资 6193.82 万元，拟安排财政预算资金 2393.82 万元，项目计划申请使用债券资金总额 3800.00 万元。本项目已于 2024 年发行 3800.00 万元。债券期限为三十年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。

表1　项目债券申请计划表

单位：万元

项目	第 1 年	合计	占比
政府出资	2393.82	2393.82	38.65%
债券资金	3800.00	3800.00	61.35%
合计	6193.82	6193.82	100.00%

二、项目情况

（一）项目名称

洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目

（二）项目主体及运作模式

项目债券资金申请单位：洛阳市三鑫投资有限公司

项目建设单位：洛阳市三鑫投资有限公司

本项目资产登记单位为洛阳市三鑫投资有限公司，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，该单位为洛阳市瀍河回族区人民政府出资设立的全资国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，作为本项目申报单位合法合规。

项目运作模式及资金拨付：本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位洛阳市三鑫投资有限公司。项目运营期内，洛阳市三鑫投资有限公司将项目运营产生的收益上缴指定账户，

并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

本项目的债券资金申请单位是洛阳市三鑫投资有限公司，是洛阳市瀍河回族区人民政府出资设立的全资国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

（三）项目性质

本项目是有一定收益的公益性项目。

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不属于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

本项目是具有一定收益的公益性新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，项目债券资金申请单位为洛阳市三鑫投资有限公司，项目资产登记单位为洛阳市三鑫投资有限公司，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域。

（五）项目位置

本次新建城市公共停车场共 13 处，分布在朱樱湖、回洛仓遗址公园、北窑旧石器遗址公园、元怿墓、中共洛阳组诞生地、勒马听风历史文化街、九龙台历史文化街、铜驼暮雨文化街、滨河珑府、老子故居、孔子问礼碑、东关历史文化街和洛阳民俗博物馆，各停车场的具体位置信息如下表所示：

表 1　项目地块位置一览表

序号	停车场名称	位置
1	朱樱湖停车场	瀍河回族区 G310
2	回洛仓遗址公园停车场	河南省洛阳市瀍河回族区睦邻大道与 310 国道交叉口北 100 米
3	北窑旧石器遗址公园停车场	启明西路
4	元怿墓停车场	定鼎路北上至 310 国道，东行 1.5 公里至北盟路，沿北盟路向南 600 米左右
5	中共洛阳组诞生地停车场	瀍河区铁北东路的郑州铁路局洛阳机务段院内
6	勒马听风历史文化街停车场	瀍河回族区瀍河街巷
7	九龙台历史文化街停车场	瀍河回族区瀍河街巷
8	铜驼暮雨文化街停车场	中州东路与西通巷交叉口南 50 米
9	滨河珑府停车场	滨河北路与启明南路交叉口西北角
10	老子故居停车场	东通巷北侧，二十四中家属院内
11	孔子问礼碑停车场	河南省洛阳市瀍河回族区华林路和东关大街交叉口
12	东关历史文化街停车场	瀍河区华林路两侧
13	洛阳民俗博物馆停车场	新街 433 号

（六）建设规模和内容

本项目总用地面积 17077.50 ㎡，共规划建设地面停车场 13 处；主要建设内容为机动车停车位 1162 个，充电桩 209 个，其中直流双枪充电桩 103 个、交流充电桩 106 个，监控系统 21 套，道闸系统 19 套，收费岗亭 19 座，附属用房 200 ㎡，箱式变电站 12 座，智慧停车管理平台 1 套，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

各地块的建设规模及内容如下：

1、朱樱湖停车场总用地面积 825.00 ㎡，共规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 60 个，充电桩 10 个，其中直流双枪充电桩 5 个、交流充电桩 5 个，监控系统 1 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 20 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

2、回洛仓遗址公园停车场用地面积 1375.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 100 个，充电桩 17 个，其中直流双枪充电桩 8 个、交流充电桩 9 个，监控系统 2 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 20 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

3、北窑旧石器遗址公园停车场用地面积 1650.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 120 个，充电桩 20 个，其中直流双枪充电桩 10 个、交流充电桩 10 个，监控系统 2 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 20 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

4、元怿墓停车场用地面积 412.50 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 30 个，充电桩 5 个，其中直流双枪充电桩 3 个、交流充电桩 2 个，监控系统 1 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 10 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

5、中共洛阳组诞生地停车场用地面积 825.00 ㎡，共规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 60 个，充电桩 10 个，其中直流双枪充电桩 5 个、交流充电桩 5 个，监控系统 1 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 10 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

6、勒马听风历史文化街停车场用地面积 1650.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 120 个，充电桩 20 个，其中直流双枪充电桩 10 个、交流充电桩 10 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 15 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

7、九龙台历史文化街停车场用地面积 1650.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 120 个，充电桩 20 个，其中直流双枪充电桩 10 个、交流充电桩 10 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 15 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

8、铜驼暮雨文化街停车场用地面积 1512.50 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 110 个，充电桩 19 个，其中直流双枪充电桩 9 个、交流充电桩 10 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 15 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

9、滨河珑府停车场用地面积 1650.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 40 个，充电桩 20 个，其中直流双枪充电桩 10 个、交流充电桩 10 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 20 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

10、老子故居停车场用地面积 825.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 60 个，充电桩 10 个，其中直流双枪充电桩 5 个、交流充电桩 5 个，监控系统 1 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 10 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

11、孔子问礼碑停车场用地面积 550.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 40 个，充电桩 7 个，其中直流双枪充电桩 3 个、交流充电桩 4 个，监控系统 1 套，道闸系统 1 套，收费岗亭 1 座，附属用房 10 ㎡，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

12、东关历史文化街停车场用地面积 2365.00 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 172 个，充电桩 29 个，其中直流双枪充电桩 14 个、交流充电桩 15 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 15 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

13、洛阳民俗博物馆停车场用地面积 1787.50 ㎡，规划建设停车场 1 处；主要建设内容为机动车停车位 130 个，充电桩 22 个，其中直流双枪充电桩 11 个、交流充电桩 11 个，监控系统 2 套，道闸系统 2 套，收费岗亭 2 座，附属用房 20 ㎡，箱式变电站 2 座，以及配套建设电气、给排水、消防等工程。

项目建设基本情况如下表所示：

表 2　项目建设基本情况一览表

序号	名称	面积/平方米	停车位/个	充电桩/个		监控系统/套	道闸系统/套	收费岗亭/座	附属用房/㎡	箱式变电站/座
				直流双枪充电桩	交流充电桩					
1	朱樱湖停车场	825.00	60	5	5	1	1	1	20	
2	回洛仓遗址公园停车场	1375.00	100	8	9	2	1	1	20	
3	北窑旧石器遗址公园停车场	1650.00	120	10	10	2	1	1	20	2
4	元怿墓停车场	412.50	30	3	2	1	1	1	10	
5	中共洛阳组诞生地停车场	825.00	60	5	5	1	1	1	10	
6	勒马听风历史文化街停车场	1650.00	120	10	10	2	2	2	15	2
7	九龙台历史文化街停车场	1650.00	120	10	10	2	2	2	15	2
8	铜驼暮雨文化	1512.50	110	9	10	2	2	2	15	2

	街停车场									
9	滨河珑府停车场	1650.00	40	10	10	2	2	2	20	
10	老子故居停车场	825.00	60	5	5	1	1	1	10	
11	孔子问礼碑停车场	550.00	40	3	4	1	1	1	10	
12	东关历史文化街停车场	2365.00	172	14	15	2	2	2	15	2
13	洛阳民俗博物馆停车场	1787.50	130	11	11	2	2	2	20	2
合计		17077.50	1162	103	106	21	19	19	200	

项目主要技术指标如下：

表 3　项目主要工程量汇总一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	17077.5	m²	
	场地硬化（植草砖）	17077.5	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	6620.47	m	
	给排水工程	6943.93	m	
	消防工程	6943.93	m	
1.3	地面标线	13	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	103	个	双枪
	交流充电桩	106	个	
1.5	监控系统	21	套	
1.6	道闸系统	19	套	
1.7	收费岗亭	19	座	
1.8	附属用房	200	m²	
1.9	箱式变电站	12	座	
2	**智慧停车管理平台**	1	套	

各地块主要工程量情况详见以下表格：

表 4　朱樱湖停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	825.00	m²	

序号	项目	数量	单位	备注
	场地硬化（植草砖）	825.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	826.54	m	
	给排水工程	826.54	m	
	消防工程	826.54	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	5.00	个	双枪
	交流充电桩	5.00	个	
1.5	监控系统	1.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	20.00	m²	

表 5　回洛仓遗址公园停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1375.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	1375.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	400.00	m	
	给排水工程	750.00	m	
	消防工程	750.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	8.00	个	双枪
	交流充电桩	9.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	20.00	m²	

表 6　北窑旧石器遗址公园停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1650.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	1650.00	m²	

序号	项目	数量	单位	备注
1.2	安装工程			
	电气工程	882.26	m	
	给排水工程	882.26	m	
	消防工程	882.26	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	10.00	个	双枪
	交流充电桩	10.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	20.00	m²	
1.9	箱式变电站	2	座	200KVA，400KVA 各一座

表 7　元怿墓停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	412.50	m²	
	场地硬化（植草砖）	412.50	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	49.20	m	
	给排水工程	49.20	m	
	消防工程	49.20	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	3.00	个	双枪
	交流充电桩	2.00	个	
1.5	监控系统	1.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	10.00	m²	

表 8　中共洛阳组诞生地停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	825.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	825.00	m²	

序号	项目	数量	单位	备注
1.2	安装工程			
	电气工程	100.00	m	
	给排水工程	100.00	m	
	消防工程	100.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	5.00	个	双枪
	交流充电桩	5.00	个	
1.5	监控系统	1.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	10.00	m²	

表 9　勒马听风历史文化街停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1650.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	1650.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	1020.90	m	
	给排水工程	1020.90	m	
	消防工程	1020.90	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	10.00	个	双枪
	交流充电桩	10.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	15.00	m²	
1.9	箱式变电站	2	座	200KVA，400KVA 各一座

表 10　九龙台历史文化街停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1650.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	1650.00	m²	

序号	项目	数量	单位	备注
1.2	安装工程			
	电气工程	274.63	m	
	给排水工程	274.63	m	
	消防工程	274.63	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	10.00	个	双枪
	交流充电桩	10.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	15.00	m²	
1.9	箱式变电站	2	座	200KVA，400KVA 各一座

表 11　铜驼暮雨文化街停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1512.50	m²	
	场地硬化（植草砖）	1512.50	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	150.00	m	
	给排水工程	150.00	m	
	消防工程	150.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	9.00	个	双枪
	交流充电桩	10.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	15.00	m²	

表 12　滨河珑府停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1650.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	1650.00	m²	
1.2	安装工程			

序号	项目	数量	单位	备注
	电气工程	1826.54	m	
	给排水工程	1800.00	m	
	消防工程	1800.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	10.00	个	双枪
	交流充电桩	10.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	20.00	m²	
1.9	箱式变电站	2	座	200KVA，400KVA 各一座

表 13　老子故居停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	825.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	825.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	52.00	m	
	给排水工程	52.00	m	
	消防工程	52.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	5.00	个	双枪
	交流充电桩	5.00	个	
1.5	监控系统	1.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	10.00	m²	

表 14　孔子问礼碑停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	550.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	550.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	138.40	m	

序号	项目	数量	单位	备注
	给排水工程	138.40	m	
	消防工程	138.40	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	3.00	个	双枪
	交流充电桩	4.00	个	
1.5	监控系统	1.00	套	
1.6	道闸系统	1.00	套	
1.7	收费岗亭	1.00	座	
1.8	附属用房	10.00	m²	

表 15　东关历史文化街停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	2365.00	m²	
	场地硬化（植草砖）	2365.00	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	600.00	m	
	给排水工程	600.00	m	
	消防工程	600.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	14.00	个	双枪
	交流充电桩	15.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	15.00	m²	
1.9	箱式变电站	2	座	400KVA 两座

表 16　洛阳民俗博物馆停车场主要工程量表

序号	项目	数量	单位	备注
1	**地面停车场**			
1.1	土建工程			
	场地平整	1787.50	m²	
	场地硬化（植草砖）	1787.50	m²	
1.2	安装工程			
	电气工程	300.00	m	
	给排水工程	300.00	m	

序号	项目	数量	单位	备注
	消防工程	300.00	m	
1.3	地面标线	1.00	项	
1.4	充电桩			
	直流充电桩	11.00	个	双枪
	交流充电桩	11.00	个	
1.5	监控系统	2.00	套	
1.6	道闸系统	2.00	套	
1.7	收费岗亭	2.00	座	
1.8	附属用房	20.00	m^2	
1.9	箱式变电站	2	座	200KVA，400KVA 各一座

（七）建设期

本项目建设期为 1 年，预计开工日期 2024 年 2 月，完工日期 2025 年 1 月。

（八）项目总投资

本项目总投资 6193.82 万元，其中：工程费用 5282.60 万元，工程建设其他费用 453.42 万元，预备费 286.80 万元，建设期利息 171.00 万元。

表 17　项目总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	564.34	943.64	3774.62	0.00	5282.60
1	城市公共停车场	564.34	443.64	1774.62	0.00	2782.60
1.1	朱樱湖停车场	29.95	25.70	102.83	0.00	158.48
1.2	回洛仓遗址公园停车场	46.45	34.72	138.88	0.00	220.05
1.3	北窑旧石器遗址公园停车场	54.70	43.31	173.27	0.00	271.28
1.4	元怿墓停车场	14.98	12.56	50.20	0.00	77.74
1.5	中共洛阳组诞生地停车场	27.35	18.86	75.44	0.00	121.65
1.6	勒马听风历史文化街停车场	53.40	46.99	187.97	0.00	288.36
1.7	九龙台历史文化街停车场	53.40	40.13	160.51	0.00	254.04
1.8	铜驼暮雨文化街停车场	49.28	35.78	143.12	0.00	228.18
1.9	滨河珑府停车场	54.70	54.39	217.55	0.00	326.64
1.1	老子故居停车场	27.35	18.41	73.68	0.00	119.44

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.11	孔子问礼碑停车场	19.10	15.11	60.45	0.00	94.66
1.12	东关历史文化街停车场	74.85	54.72	218.88	0.00	348.45
1.13	洛阳民俗博物馆停车场	58.83	42.96	171.84	0.00	273.63
2	智慧停车管理平台		500.00	2000.00		2500.00
二	工程建设其他费用				453.42	453.42
1	前期工作咨询费				5.83	5.83
2	建设单位管理费				58.37	58.37
3	工程勘察费				42.26	42.26
4	工程设计费				85.99	85.99
5	工程监理费				88.22	88.22
6	招标代理服务费				33.78	33.78
7	工程造价咨询服务费				57.05	57.05
8	工程保险费				30.72	30.72
9	场地准备费及临时设施费				51.20	51.20
三	基本预备费					286.80
四	建设投资（一+二+三）					6022.82
五	建设期利息				171.00	171.00
六	总投资（四+五）					6193.82

（九）项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，洛阳市三鑫投资有限公司计划缴纳资本金 2393.82 万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，洛阳市三鑫投资有限公司将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

（十）建设资金来源情况

本项目建设资金来源主要包括政府财政出资和专项债券资金，本项目计划投资总额 6193.82 万元, 计划使用财政预算资金 2393.82 万元, 占比 38.65%，计划申请专项债券资金 3800.00 万元，占比 61.35%，计划配套财政资金规模 2393.82 万元，不使用专项债券用作项目资本金。

本项目建设期为 1 年，第一年计划投资 6193.82 万元，计划使用财政预算资金 2393.82 万元，计划申请使用专项债券资金 3800.00 万元。

表 18　分年度投资计划表

单位：万元

项目	第 1 年	合计	占比
政府出资	2393.82	2393.82	38.65%
债券资金	3800.00	3800.00	61.35%
合计	6193.82	6193.82	100.00%

三、项目债券情况

本项目总投资 6193.82 万元，拟安排财政预算资金 2393.82 万元, 项目计划申请使用债券资金总额 3800.00 万元。本项目已于 2024 年发行 3800.00 万元。债券期限为三十年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

表19　债券存续期项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		3800.00		3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 2 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 3 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 4 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 5 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 6 年	3800.00		38.00	3762.00	4.50%	171.00	209.00
第 7 年	3762.00		38.00	3724.00	4.50%	169.29	207.29
第 8 年	3724.00		38.00	3686.00	4.50%	167.58	205.58
第 9 年	3686.00		38.00	3648.00	4.50%	165.87	203.87
第 10 年	3648.00		38.00	3610.00	4.50%	164.16	202.16
第 11 年	3610.00		76.00	3534.00	4.50%	162.45	238.45
第 12 年	3534.00		76.00	3458.00	4.50%	159.03	235.03
第 13 年	3458.00		76.00	3382.00	4.50%	155.61	231.61
第 14 年	3382.00		76.00	3306.00	4.50%	152.19	228.19
第 15 年	3306.00		76.00	3230.00	4.50%	148.77	224.77
第 16 年	3230.00		76.00	3154.00	4.50%	145.35	221.35
第 17 年	3154.00		76.00	3078.00	4.50%	141.93	217.93
第 18 年	3078.00		76.00	3002.00	4.50%	138.51	214.51
第 19 年	3002.00		76.00	2926.00	4.50%	135.09	211.09
第 20 年	2926.00		76.00	2850.00	4.50%	131.67	207.67
第 21 年	2850.00		190.00	2660.00	4.50%	128.25	318.25
第 22 年	2660.00		190.00	2470.00	4.50%	119.70	309.70
第 23 年	2470.00		190.00	2280.00	4.50%	111.15	301.15
第 24 年	2280.00		190.00	2090.00	4.50%	102.60	292.60
第 25 年	2090.00		190.00	1900.00	4.50%	94.05	284.05
第 26 年	1900.00		380.00	1520.00	4.50%	85.50	465.50
第 27 年	1520.00		380.00	1140.00	4.50%	68.40	448.40
第 28 年	1140.00		380.00	760.00	4.50%	51.30	431.30
第 29 年	760.00		380.00	380.00	4.50%	34.20	414.20
第 30 年	380.00		380.00	0.00	4.50%	17.10	397.10
合计		3800.00	3800.00			3975.75	7775.75

四、项目净现金流入

(一) 基本假设条件

(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无重大变化;

(3) 市场价格在正常范围内变动；

(4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 现金收入

本项目债券募集资金投资项目的项目收益是通过停车位收入以及充电桩收入实现。

(1) 停车位收入

本项目拟设置普通停车位 850 个。

收费标准：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），以及洛阳市发展和改革委员会《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》：机动车划分为摩托车、小型汽车、中型汽车、大型汽车四个类别。实行政府定价的停车场 30 分钟内免费，机动车停放超过 30 分钟免费时间未驶离的，计费起算时间按入场时间计算。实行政府定价的收费停车场（点）在新标准未下发前按以下标准执行：7 时—23 时小型汽车每次 3 元、中型汽车每次 5 元、大型汽车每次 8 元，过夜不分车型每次 10 元，24 小时跨时段按过夜标准收取，不得分时段累进计费。摩托车不分车型每次 1 元。

本项目停车收费标准参照以上收费标准，基于谨慎测算，假设本项目停车位平均收费为 3 元/车次，运营期内不考虑价格涨幅。基于谨慎考虑，假设运营期前五年停车位平均日周转为 1 次，之后平均日周转次数按照两次，年运营天数 365 天。运营期第 1 年出租率按照 45%

测算，第 2 年按照 55%测算，第 3 年按照 65%测算，第 4 年及以后按照 75%测算。债券存续期内停车费收入价格不设涨幅。

（2）充电桩收入

充电桩数量：本项目可供 312 个车位充电。项目设计充电桩 209 个，其中直流双枪充电桩 103 个，交流充电桩 106 个，可供 312 个车位充电。

收费标准：充电桩通常是“基础电价+服务费”，机动车充电桩电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益。充电服务费根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）文件，充电桩收入由电费与服务费组成，其中充电费按峰谷电价执行，电费直接缴入电力公司，本项目不计收入；其中充电费用分为两部分，一是充电设施用电价格，其中居民小区执行居民合表价格（0.568 元/kw·h），二是充电服务费，直流（即快充）0.80 元/kw·h，交流（即慢充）0.70 元/kw·h。

根据《洛阳市电动车辆充电基础设施建设运营管理暂行办法》充电服务费实行市场调节价，通过市场竞争形成，原则上不超过《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，即直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。

充电桩充电服务费标准参照市场调研数据：

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

濮阳：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为交流慢充 0.70 元/千瓦时、直流快

充 0.75 元/千瓦时（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限。

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

查询洛阳地区收费标准，见下表：

表 20　瀍河周边区域充电桩服务费

序号	位置	来源	服务费（元/KW·h）
1	洛阳市开元大道中段（车管所旁）	车主指南网	0.8
2	洛阳市瀛洲路西段	车主指南网	0.8
3	洛阳市中州路（青年宫广场对面）	车主指南网	0.8





基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费收费标准拟定为 0.6 元/千瓦时，运营期不考虑价格涨幅。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下表所示。

表 21　市场常见电动车型及电池容量一览表

车型	电池容量
Model32020 款后轮驱动版	76.8kW·h
比亚迪唐 EV	82.8kW·h

北汽新能源 EX5	61.8kW·h
蔚来 ES62020 款 490KM 运动版	70kW·h
平均值	72.85kW·h

考虑到电动车充电前通常会有剩余电量，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%。出于谨慎性考虑，本项目按照充电桩日耗电量 60kwh 进行测算。运营期内前五年充电桩周转次数按照 1 次/天，之后年度周转次数按照 2 次/天，开放天数为 365 天。

出于谨慎性考虑，项目运营期按照第一年负荷率 45%、第二年负荷率 55%、第三年按照负荷率 65%、第四年及以后年度按照负荷率 75%进行计算。本项目为有收益的公益性项目，考虑到项目的特殊性，债券存续期内充电桩服务费价格不设涨幅。

经测算，本项目债券存续期内收入合计 19694.02 万元，具体测算如下：

债券存续期内项目测算收入如下：

债券存续期间项目预期经营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	停车位收入	3643.89	41.88	51.19	60.50	69.81	69.81	139.61	139.61	139.61	139.61
	数量（个）		850	850	850	850	850	850	850	850	850
	单价（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率		45%	55%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	充电桩收入	16050.25	184.49	225.48	266.48	307.48	307.48	614.95	614.95	614.95	614.95
	数量		312	312	312	312	312	312	312	312	312
	日周转次数		1	1	1	1	1	2	2	2	2
	单价（元/kW·h)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租率		45%	55%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3	收入合计	19694.02	226.37	276.67	326.98	377.28	377.28	754.56	754.56	754.56	754.56

(续表)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	停车位收入	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61
	数量（个）	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
	单价（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	充电桩收入	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	数量	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
	日周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单价（元/kW·h)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	收入合计	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56

(续表)

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	停车位收入	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61	139.61
	数量（个）	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
	单价（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	充电桩收入	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	数量	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
	日周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单价（元/kW·h)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	出租率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	收入合计	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56	754.56

（三）现金流出

1、经营成本

本项目主要成本费用包括人员工资及福利费、燃料及动力费、维修维护费用、管理费用、更新重置费、税金及附加等。

（1）人员工资及福利费：本项目设计劳动定员 28 人。根据当地

同行业平均人员工资情况，本项目工作人员工资每人每年 3.60 万元测算，福利按照工资总额的 14%进行测算，同时，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%、2.0%，三年连续涨幅（（1+2.5%）×（1+0.9%）*（1+2%）-1）=5.49%，累计涨幅 5.49%。保守考虑物价上涨和经营成本逐年上涨的因素，本次测算按债券存续期职工薪酬及福利费按照每三年上涨 5%。

（2）维修维护费用：项目建成后需要对设备设施进行定期维护维修，日常维护费按照本项目年度折旧费的 8%计取，维修维护费每三年按照 5%的增长率进行预测。

（3）燃料及动力费：该项成本主要是电力消耗费用及用水费用。根据可研报告测算，本项目承担场区照明、不可预见等公用设施用电，年耗电量为 50.90 万 kWh。根据河南省电网销售电价表，变压器容量 315 千伏安以下，工商业及其他用电价为 0.61 元/kWh，本项目电费按照 0.61 元/kWh 进行测算。

根据可研报告测算，本项目的用水主要为员工用水、绿化用水、未预见用水等，未预见用水量按上述用水的 10%计算，年用水量为 0.16 万吨。本项目水费按照为 4.10 元/吨进行测算。

（4）管理及其他费用：本项目管理及其他费用按照年收入的 5%进行估算。

（5）更新重置费：充电桩的使用期限是 15-20 年，谨慎起见，于运营期第 14-16 年对全部充电桩进行更新重置，每年按照三分之一的比例进行更换，更新重置费共计 1301.00 万元。

2、相关税费

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。

增值税及附加：销项税不动产租赁收入按 9%测算，进项税设备购置费 13%、水费 9%、电费 13%、修理费 13%；城市维护建设税、教育附加税、地方教育税附加分别按照增值税的 7%、3%、2%测算；所得税税率按照 25%测算。

经测算，本项目债券存续期内经营成本及税金合计 9681.34 万元，具体测算如下：

债券存续期内的运营成本如下所示：

债券存续期内项目预期经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	工资及福利费	4157.79	114.91	114.91	114.91	120.66	120.66	120.66	126.69	126.69	126.69
1	人员薪酬		100.80	100.80	100.80	105.84	105.84	105.84	111.13	111.13	111.13
1.1	数量		28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2	人均工资		3.60	3.60	3.60	3.78	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97
二	燃料动力费	919.45	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71
2.1	电费	900.42	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05
	电量（万 kWh）		50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	电价（元/kWh）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	19.02	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
	水量（万 m^3）		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	水价（元/m^3）		4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
三	维修维护费	827.24	22.86	22.86	22.86	24.01	24.01	24.01	25.21	25.21	25.21
四	更新重置费	1301.00									
五	管理费用	984.70	11.29	13.83	16.35	18.86	18.86	37.73	37.73	37.73	37.73
六	增值税	1023.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	城市维护建设税	71.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
八	教育费附加税	30.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	地方教育费附加	20.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十	所得税	344.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十一	合计	9681.34	180.80	183.31	185.83	195.23	195.23	214.10	221.33	221.33	221.33

(续表)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	工资及福利费	133.03	133.03	133.03	139.68	139.68	139.68	146.66	146.66	146.66	153.99
1	人员薪酬	116.69	116.69	116.69	122.52	122.52	122.52	128.65	128.65	128.65	135.08
1.1	数量	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2	人均工资	4.17	4.17	4.17	4.38	4.38	4.38	4.59	4.59	4.59	4.82
二	燃料动力费	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71
2.1	电费	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05
	电量（万 kWh）	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	电价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
	水量（万 m^3）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	水价（元/m^3）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
三	维修维护费	26.47	26.47	26.47	27.79	27.79	27.79	29.18	29.18	29.18	30.64
四	更新重置费					433.67	433.67	433.67			
五	管理费用	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
六	增值税	0.00	0.00	0.00	35.37	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39
七	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	2.48	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
八	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	1.06	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
九	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.71	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27
十	所得税	0.00	27.31	28.16	25.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十一	合计	229.58	256.89	257.74	303.14	742.22	742.22	750.59	316.92	316.92	325.72

(续表)

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	工资及福利费	153.99	153.99	161.69	161.69	161.69	169.78	169.78	169.78	178.27	178.27
1	人员薪酬	135.08	135.08	141.84	141.84	141.84	148.93	148.93	148.93	156.37	156.37
1.1	数量	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1.2	人均工资	4.82	4.82	5.07	5.07	5.07	5.32	5.32	5.32	5.58	5.58
二	燃料动力费	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71	31.71
2.1	电费	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05	31.05

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	电量（万 kWh）	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	电价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	水费	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
	水量（万 m^3）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	水价（元/m^3）	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
三	维修维护费	30.64	30.64	32.17	32.17	32.17	33.78	33.78	33.78	35.47	35.47
四	更新重置费										
五	管理费用	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
六	增值税	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39
七	城市维护建设税	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
八	教育费附加税	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
九	地方教育费附加	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27
十	所得税	0.00	0.00	28.79	30.92	33.06	32.77	37.05	41.29	43.06	47.33
十一	合计	325.72	325.72	363.74	365.87	368.01	377.41	381.69	385.96	397.88	402.15

（四）项目净现金流入

1、现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 19694.02 万元，其中：经营收入 19694.02 万元；现金流出 9681.34 万元，其中：经营成本 9681.34 万元，现金净流入 10012.68 万元。

根据上述项目运营期内收入支出预测，得出项目运营期内年度净现金流入数据如下表所示。

债券存续期间项目现金净流入测算表

单位：万元

项目	经营收入	经营成本	收支结余
第 2 年	226.37	180.80	45.57
第 3 年	276.67	183.31	93.36
第 4 年	326.98	185.83	141.15
第 5 年	377.28	195.23	182.05
第 6 年	377.28	195.23	182.05
第 7 年	754.56	214.10	540.46
第 8 年	754.56	221.33	533.23
第 9 年	754.56	221.33	533.23

项目	经营收入	经营成本	收支结余
第 10 年	754.56	221.33	533.23
第 11 年	754.56	228.92	525.64
第 12 年	754.56	253.38	501.18
第 13 年	754.56	254.24	500.32
第 14 年	754.56	290.05	464.51
第 15 年	754.56	740.35	14.21
第 16 年	754.56	740.35	14.21
第 17 年	754.56	748.72	5.84
第 18 年	754.56	315.05	439.51
第 19 年	754.56	315.05	439.51
第 20 年	754.56	323.84	430.72
第 21 年	754.56	323.84	430.72
第 22 年	754.56	323.84	430.72
第 23 年	754.56	359.05	395.51
第 24 年	754.56	361.19	393.37
第 25 年	754.56	363.32	391.24
第 26 年	754.56	372.73	381.83
第 27 年	754.56	377.00	377.56
第 28 年	754.56	381.28	373.28
第 29 年	754.56	393.19	361.37
第 30 年	754.56	397.46	357.10
合计	19694.02	9681.34	10012.68

2、还本付息测算

本项目总投资 6193.82 万元，拟安排财政预算资金 2393.82 万元，项目计划申请使用债券资金总额 3800.00 万元。本项目已于 2024 年发行 3800.00 万元。债券期限为三十年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

表24　债券存续期项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		3800.00		3800.00	4.50%	171.00	171.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 2 年	3800.00	0.00		3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 3 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 4 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 5 年	3800.00			3800.00	4.50%	171.00	171.00
第 6 年	3800.00		38.00	3762.00	4.50%	171.00	209.00
第 7 年	3762.00		38.00	3724.00	4.50%	169.29	207.29
第 8 年	3724.00		38.00	3686.00	4.50%	167.58	205.58
第 9 年	3686.00		38.00	3648.00	4.50%	165.87	203.87
第 10 年	3648.00		38.00	3610.00	4.50%	164.16	202.16
第 11 年	3610.00		76.00	3534.00	4.50%	162.45	238.45
第 12 年	3534.00		76.00	3458.00	4.50%	159.03	235.03
第 13 年	3458.00		76.00	3382.00	4.50%	155.61	231.61
第 14 年	3382.00		76.00	3306.00	4.50%	152.19	228.19
第 15 年	3306.00		76.00	3230.00	4.50%	148.77	224.77
第 16 年	3230.00		76.00	3154.00	4.50%	145.35	221.35
第 17 年	3154.00		76.00	3078.00	4.50%	141.93	217.93
第 18 年	3078.00		76.00	3002.00	4.50%	138.51	214.51
第 19 年	3002.00		76.00	2926.00	4.50%	135.09	211.09
第 20 年	2926.00		76.00	2850.00	4.50%	131.67	207.67
第 21 年	2850.00		190.00	2660.00	4.50%	128.25	318.25
第 22 年	2660.00		190.00	2470.00	4.50%	119.70	309.70
第 23 年	2470.00		190.00	2280.00	4.50%	111.15	301.15
第 24 年	2280.00		190.00	2090.00	4.50%	102.60	292.60
第 25 年	2090.00		190.00	1900.00	4.50%	94.05	284.05
第 26 年	1900.00		380.00	1520.00	4.50%	85.50	465.50
第 27 年	1520.00		380.00	1140.00	4.50%	68.40	448.40
第 28 年	1140.00		380.00	760.00	4.50%	51.30	431.30
第 29 年	760.00		380.00	380.00	4.50%	34.20	414.20
第 30 年	380.00		380.00	0.00	4.50%	17.10	397.10
合计		3800.00	3800.00			3975.75	7775.75

五、项目资金平衡分析

经过上述测算，可知本项目专项债券三十年偿还本息合计 7775.75

万元。偿还资金来源为停车位收入以及充电桩收入，共计现金净流入10012.68 万元，预计本项目收入对本息的覆盖倍数为 1.29，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年	0.00	171.00	171.00	
第 2 年	0.00	171.00	171.00	45.57
第 3 年	0.00	171.00	171.00	93.36
第 4 年	0.00	171.00	171.00	141.15
第 5 年	0.00	171.00	171.00	182.05
第 6 年	38.00	171.00	209.00	182.05
第 7 年	38.00	169.29	207.29	540.46
第 8 年	38.00	167.58	205.58	533.23
第 9 年	38.00	165.87	203.87	533.23
第 10 年	38.00	164.16	202.16	533.23
第 11 年	76.00	162.45	238.45	525.64
第 12 年	76.00	159.03	235.03	501.18
第 13 年	76.00	155.61	231.61	500.32
第 14 年	76.00	152.19	228.19	464.51
第 15 年	76.00	148.77	224.77	14.21
第 16 年	76.00	145.35	221.35	14.21
第 17 年	76.00	141.93	217.93	5.84
第 18 年	76.00	138.51	214.51	439.51
第 19 年	76.00	135.09	211.09	439.51
第 20 年	76.00	131.67	207.67	430.72
第 21 年	190.00	128.25	318.25	430.72
第 22 年	190.00	119.70	309.70	430.72
第 23 年	190.00	111.15	301.15	395.51

第 24 年	190.00	102.60	292.60	393.37
第 25 年	190.00	94.05	284.05	391.24
第 26 年	380.00	85.50	465.50	381.83
第 27 年	380.00	68.40	448.40	377.56
第 28 年	380.00	51.30	431.30	373.28
第 29 年	380.00	34.20	414.20	361.37
第 30 年	380.00	17.10	397.10	357.10
合计	3800.00	3975.75	7775.75	10012.68
本息覆盖倍数	1.29			

基于以上分析，我们认为洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目资金能够保证该项目顺利施工。项目的收入实现等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，本期债券存续期内项目预期收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 倍，该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

六、报告使用范围

本报告仅供洛阳市瀍河回族区公共停车场建设项目申请专项债券及后续发行使用。

本页为签署页，无正文。

北京中靖诚会计师事务所　　中国注册会计师：

（普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

2026年02月24日

正　本

誠信·客觀·公正

统一社会信用代码

91110106551404511B

营业执照

(副 本) (2-1)

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

名　　称　北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王冰姿

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、会计培训；企业管理咨询；财务咨询；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2060年12月26日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2010年03月03日

合伙期限　2010年03月03日 至 长期

主要经营场所　北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年10月21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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王冰姿

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区雁翔镇高芹路1号院YC-0689号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010095

批准执业文号：京财会许可[2010]0016

批准执业日期：2010年02月04日

证书序号：0014566

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs



姓　　名 王冰姿
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西汇海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090027
Identity card No.

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

王冰姿 110001680032



姓　　名
Full name 姚大鹏
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1973-12-07
工作单位
Working unit 北京中鸿诚会计师事务所(普通合伙)
身份证号码
Identity card No. 410105197312072787

姚大鹏 110100950002

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0309 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月十六日

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0309 号

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

一、应付本息情况

本项目总投资 90,000.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 23,700.00 万元，资本金来源于自筹资金 14,200.00 万元、专项债券资金 9,500.00 万元；项目剩余建设资金 66,300.00 万元，资金来源于市场化融资 19,100.00 万元，专项债券资金 47,200.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 23,700.00 万元，占比 26.33%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，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。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 56,700.00 万元。其中：2025 年已使用 10,000.00 万元，2026 年计划使用 24,800.00 万元，2027 年计划使用 21,900.00 万元；本次申请使用 24,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	24,800.00		34,800.00	4.50%	1,566.00	1,566.00
第 3 年	34,800.00	21,900.00		56,700.00	4.50%	2,551.50	2,551.50
第 4 年	56,700.00			56,700.00	4.50%	2,551.50	2,551.50
第 5 年	56,700.00		10,000.00	46,700.00	4.50%	2,551.50	12,551.50
第 6 年	46,700.00		24,800.00	21,900.00	4.50%	2,101.50	26,901.50
第 7 年	21,900.00		21,900.00		4.50%	985.50	22,885.50
合计		**56,700.00**	**56,700.00**			**12,757.50**	**69,457.50**

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

3.市场化融资资金使用计划

与银行签订的借款合同用于洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目，借款金额为 19,100.00 万元，借款期限为 5 年，借款利率按照实际借款利率 4.00%计算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

市场化融资应付本息情况表

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		19,100.00		19,100.00	4.00%	764.00	764.00
第 2 年	19,100.00			19,100.00	4.00%	764.00	764.00
第 3 年	19,100.00			19,100.00	4.00%	764.00	764.00
第 4 年	19,100.00			19,100.00	4.00%	764.00	764.00
第 5 年	19,100.00		19,100.00	-	4.00%	764.00	19,864.00
合计		**19,100.00**	**19,100.00**			**3,820.00**	**22,920.00**

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目预计在债券存续期第 4 年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入、商铺及停车位出售收入。

2、净现金流入

以洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目建成后以土地出让收入、以及商铺和停车位出售为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等。按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
项目净收益	**40,301.75**	**40,301.75**	**28,641.75**	**21,462.56**	**130,707.81**

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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自有资金支付。在洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.00 倍。

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	107,687.81	56,700.00	69,457.50	1.55
市场化融资	商铺出售收入、停车场出售收入	23,020.00	19,100.00	22,920.00	1.00

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二六年三月十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2015 年 6 月 25 日，国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》。提出：创新融资体制机制，推动政府购买棚改服务。市、县人民政府要公开择优选择棚 改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面，不包括棚改项目中配套建设的商品房以及经营性基础设施。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）印发以来，各地区、各有关部门加大棚户区改造工作力度，全面推进城市、国有工矿、国有林区（林场）、国有垦区（农场）棚户区改造，2013 年改造各类棚户区 320 万户以上，2014 年计划改造 470 万户以上，为加快新一轮棚户区改造开了好局。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距，棚户区改造中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。

二、项目概况

（一）项目参与单位

洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局为本项目主管单位，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司		
法定代表人	霍超然	**成立日期**	2018 年 04 月 10 日
注册资本	1000 万元人民币	**营业期限**	2018-04-10 至 2048-04-09

统一社会信用代码	91410304MA453JJM8J
注册地址	河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；会议及展览服务；园区管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；办公服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；市场营销策划；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；污水处理及其再生利用；工程管理服务；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；水资源管理；水文服务；水污染治理；水环境污染防治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；树木种植经营；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；煤炭及制品销售；建筑材料销售；充电桩销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（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）许可项目：建设工程施工；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；道路货物运输（不含危险货物）（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）
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	经过股权穿透，洛阳市瀍河回族区财政局持股 49.00%，洛阳市人民政府国有资产监督管理委员会持股 46.62%，河南省财政厅持股 4.38%。

洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目建设地点

本项目安置分两个地块，地块一位于瀍涧大道以北，规划安居路以西，中州渠以南。地块二位于北至东明路，西至平安路，东至安居东路，南邻洛白路。

（三）建设规模及内容

根据湖北天弈工程咨询有限公司洛阳分公司出具的《洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究报告》以及洛阳市瀍河回族区发展和政革委员《关于洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究报告的批复》（瀍发批审批〔2022〕30 号），项目主要建设内容包括：

（1）腾出土地情况

征收范围包括安居路以东、中州渠以南二广高速以西、洛白路以北，涉及征地面积合计为 1400 亩，征迁户数 650 处，征迁总人口 3300 人，征迁房屋建筑面

积 284500 平方米。

（2）建设内容

项目安置小区规划总用地面积 58,057.28 平方米（约 87.09 亩），总建筑面积 248,074.20 平方米。其中，地上建筑面积 167,322.20 平方米，包含安置住宅建筑面积 154,841.20 平方米，物管及其它配套用房建筑面积 12,481.00 平方米；地下建筑面积 80,752.00 平方米；公共绿地面积 4,291.00 平方米，全民健身运动场地 1,281.00 平方米；机动车停车位 1,861 个，非机动车停车位 1,327 个。

（四）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 90,000.00 万元。其中：工程费用 76,771.62 万元，工程建设其他费用 2,958.67 万元，基本预备费 3,986.51 万元，建设期利息 6,283.20 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计
一	**工程建设费用**	**68,787.49**	**965.00**	**7,019.13**		**76,771.62**
1	房屋建筑安装	61,585.70		7,009.38		68,595.07
1.1	住宅建筑	37,936.09		3,871.03		41,807.12
1.2	物管及其他配套用房	3,057.85		312.03		3,369.87
1.3	地下建筑	20,591.76		2,826.32		23,418.08
2	总图及附属工程	7,201.79	65.00	9.75		7,276.54
2.1	给排水	620.19				620.19
2.2	供配电	744.22				744.22
2.3	污水和垃圾处理	15.00	65.00	9.75		89.75
2.4	二次供水	496.15				496.15
2.5	燃气工程	545.76				545.76
2.5	供热工程	2,728.82				2,728.82
2.6	照明工程	496.15				496.15
2.7	景观绿化	349.85				349.85

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计
2.8	道路硬化	539.76				539.76
2.9	新能源充电桩	470.00				470.00
2.10	大门	32.00				32.00
2.11	围墙	89.60				89.60
2.12	全民健身运动场地	74.30				74.30
3	设备及工器具购置		900.00			900.00
3.1	电梯		900.00			900.00
二	**工程建设其他费用**				**2,958.67**	**2,958.67**
1	建设单位管理费				307.09	307.09
2	工程监理费				460.71	460.71
3	工程项目前期咨询费				38.39	38.39
4	工程勘察费				614.17	614.17
5	工程设计费				845.24	845.24
6	环境影响咨询服务费				19.19	19.19
7	场地准备及临时施设费				230.31	230.31
8	工程保险费				230.31	230.31
9	招标代理服务费				24.57	24.57
10	工程造价咨询费				115.16	115.16
11	竣工图编制费				73.53	73.53
三	**预备费**				**3,986.51**	**3,986.51**
1	基本预备费				3,986.51	3,986.51
四	**建设投资**	**68,787.49**	**965.00**	**7,019.13**	**6,945.18**	**83,716.80**
五	**建设期利息**					**6,283.20**
六	**项目总投资**					**90,000.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目总投资 90,000.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 23,700.00 万元，资本金来源于自筹资金 14,200.00 万元、专项债券资金 9,500.00 万元；项目剩余建设资金 66,300.00 万元，资金来源于市场化融资 19,100.00 万元，专项债券资金 47,200.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
1.资本金	自筹资金	4,440.00	4,430.00	5,330.00	14,200.00	15.78%
	专项债券资金	-	9,500.00		9,500.00	10.56%
	小计	4,440.00	13,930.00	5,330.00	23,700.00	26.33%
2.建设资金	专项债券资金	10,000.00	15,300.00	21,900.00	47,200.00	52.44%
	银行贷款	19,100.00			19,100.00	21.22%
	小计	29,100.00	15,300.00	21,900.00	66,300.00	73.67%
合计		**33,540.00**	**29,230.00**	**27,230.00**	**90,000.00**	**100.00%**
占比		**37.27%**	**32.48%**	**30.26%**	**100.00%**	

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

本次申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 26.33%，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、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

3、债券资金使用合规性

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；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）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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事项。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目预期收益主要为土地出让收入、商铺出售收入、停车场出售收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市瀍河区财政局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

（1）土地出让收入

根据规划，本项目可腾出土地 1,400.00 亩，所有权属于国有土地，土地性质为国有建设用地。其中，可供出让土地面积约为 300.00 亩，土地性质为国有建设用地，计划出让 300.00 亩用于偿还本项目专项债券本金和利息。剩余 1,100.00 亩为工业用地和学校用地。出让 300.00 亩地块具体如下：



瀍河区及周边近期的土地交易价格具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
4103002021B00281	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
4103002021B00396	瀍河区启明南路与下园东路西北角	普通商品住房用地	2021-6-21	10.36	7,662.00	739.89
4103002021B00498	老城区九都东路以南、金业路以东	普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99
4103002021B00461	伊滨区兰台路与道湛街西南角	普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
4103002021B00428	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	普通商品住房用地	2021-6-21	4.03	2,975.00	737.99

（续）

土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	单价（万元/亩）	成交额（万元）
伊滨区孝文大道与新源路西南角	挂牌出让	93.95	城镇住宅用地	70	2022/4/21	630.98	59,281.00
伊滨区方楼街与玉林路东南角	挂牌出让	57.19	城镇住宅用地	70	2022/4/22	568.96	32,539.00

土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	单价（万元/亩）	成交额（万元）
老城区金谷园北路与魏紫路东北角	挂牌出让	135.64	城镇住宅用地	70	2021/12/09	657.07	89,126.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。拟出让土地面积及价格如下。

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	80.00	80.00	80.00	60.00	300.00
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	150,000.00

（2）商铺出售收入

①数量

依据可行性研究报告，本项目配套商业 12,480.00 平方米。根据谨慎性以及自用的情况，扣除物业用房 200.00 平方米后可供出售商业面积为 12,280.00 平方米，配套商业按照每年 6,140.00 平方米，总共出售 2 年（分别在第 4 年到第 5 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（元/㎡）
1	洛阳市瀍河区正骨医院中州东路	商铺	79.27	12,100.00
2	瀍河区东花坛	商铺	85.80	8,158.51
平均取数				10,129.26





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 10,000.00 元/㎡。

商铺出售收入表

项目	出售单价（元/㎡）	出售数量（㎡）	收入合计（万元）
第 4 年	10,000.00	6,140.00	6,140.00
第 5 年	10,000.00	6,140.00	6,140.00
合计		**12,280.00**	**12,280.00**

（3）停车位出售收入

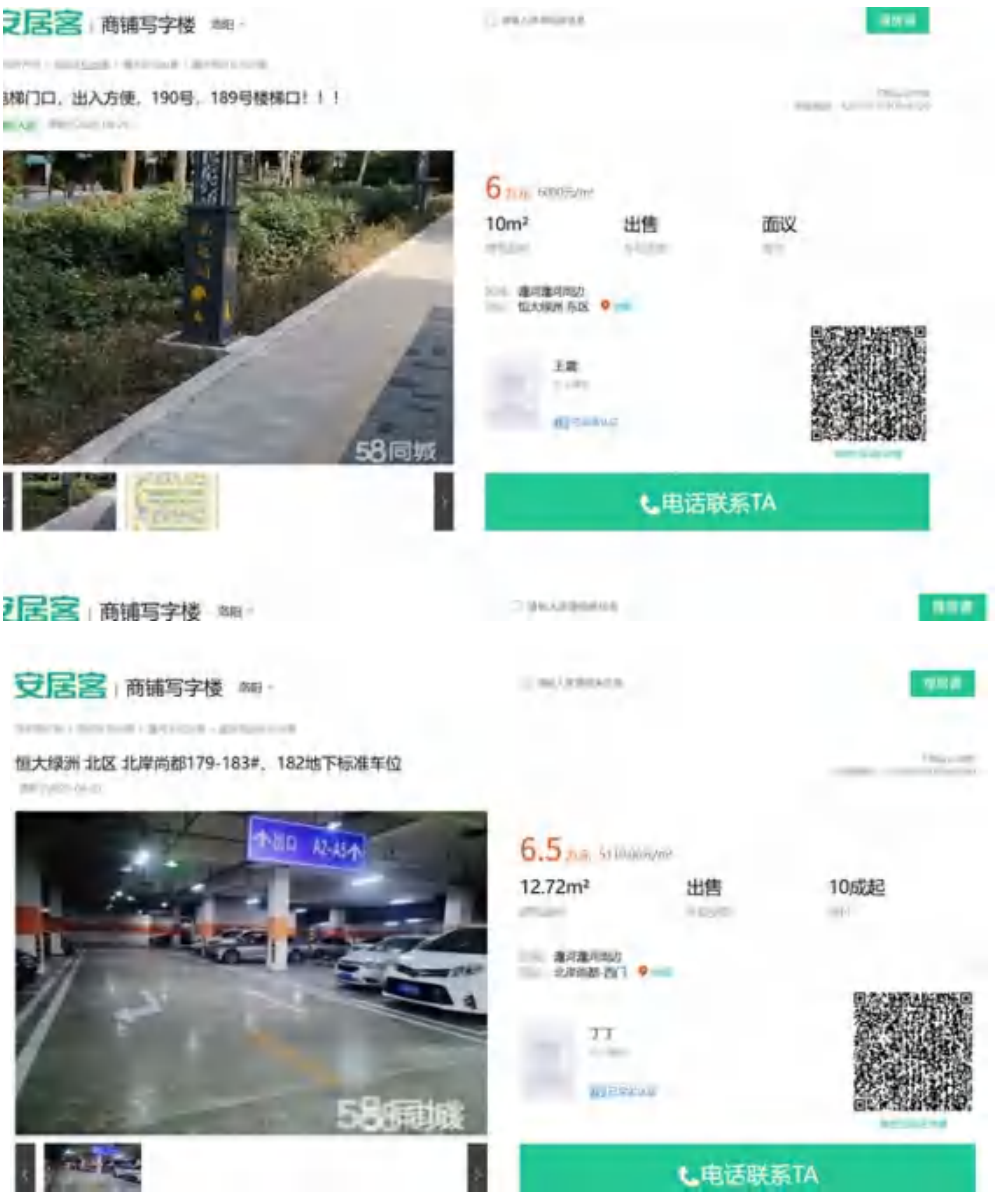
①数量

依据可行性研究报告，本项目停车位 1,860.00 个。考虑临时用车安排，停车位按照每年 920.00 个，总共出售 2 年（分别在第 4 年到第 5 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（个）
1	北岸尚都	停车位	12.72	65,000.00
2	恒大绿洲	停车位	10.00	60,000.00
平均取数				62,500.00



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 60,000.00 元/个。

停车位出售收入表

项目	出售单价（元/个）	出售数量个）	收入合计（万元）
第 4 年	60,000.00	920.00	5,520.00
第 5 年	60,000.00	920.00	5,520.00
合计		**1,840.00**	**11,040.00**

2、运营成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，

按照土地出让收入的 3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×65 元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，洛阳市瀍河区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性

安居工程资金）×10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	**政策性基金及费用**	**11,283.25**	**11,283.25**	**11,283.25**	**8,462.44**	**42,312.19**
2	**土地出让基金及费用**	**4,104.05**	**4,104.05**	**4,104.05**	**3,078.04**	**15,390.19**
2.1	其中：上解省财政费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	4,500.00
2.2	国有土地收益基金	800.00	800.00	800.00	600.00	3,000.00
2.3	农业土地开发资金	104.05	104.05	104.05	78.04	390.19
2.4	土地出让业务费	800.00	800.00	800.00	600.00	3,000.00
2.5	保障性安居工程资金	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	4,500.00
3	**土地收益提取各类资金**	**7,179.20**	**7,179.20**	**7,179.20**	**5,384.40**	**26,922.00**
3.1	其中：教育资金	3,589.60	3,589.60	3,589.60	2,692.20	13,461.00
3.2	农田水利建设资金	3,589.60	3,589.60	3,589.60	2,692.20	13,461.00

（8）管理与福利费用

考虑商铺与停车场管理工作，本项目运营期增加员工 15 人，运营期内年工资及福利费均价按 5.00 万元每年进行测算。

3、项目现金净流入

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

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本成本	项目收益
第 4 年	51,660.00	11,358.25	40,301.75
第 5 年	51,660.00	11,358.25	40,301.75
第 6 年	40,000.00	11,358.25	28,641.75
第 7 年	30,000.00	8,537.44	21,462.56
合计	**173,320.00**	**42,612.19**	**130,707.81**

4、现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	**173,320.00**	-	-	-	51,660.00	51,660.00	40,000.00	30,000.00
经营活动支出（含税费）	**42,612.19**	-	-	-	11,358.25	11,358.25	11,358.25	8,537.44
经营活动产生的现金净额	**130,707.81**	**-**	**-**	**-**	**40,301.75**	**40,301.75**	**28,641.75**	**21,462.56**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	**90,000.00**	33,540.00	29,230.00	27,230.00				
投资活动产生的现金净额	**-90,000.00**	**-33,540.00**	**-29,230.00**	**-27,230.00**				
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金	**14,200.00**	4,440.00	4,430.00	5,330.00				
债券资金	**56,700.00**	10,000.00	24,800.00	21,900.00				
银行借款	**19,100.00**	19,100.00						
偿还债券本金	**56,700.00**					10,000.00	24,800.00	21,900.00
偿还银行借款本金						19,100.00		
支付运营期债券利息	**8,190.00**				2,551.50	2,551.50	2,101.50	985.50
支付银行借款利息	**1,528.00**				764.00	764.00		
融资活动产生的现金净额	**4,482.00**	**33,540.00**	**29,230.00**	**27,230.00**	**-3,315.50**	**-32,415.50**	**-26,901.50**	**-22,885.50**

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
四、净现金流量	45,189.81	-	-	-	36,986.25	7,886.25	1,740.25	-1,422.94
五、累计现金流量	45,189.81	-	-	-	36,986.25	44,872.50	46,612.75	45,189.81

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房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。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.00 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	107,687.81	56,700.00	69,457.50	1.55
市场化融资	商铺出售收入、停车场出售收入	23,020.00	19,100.00	22,920.00	1.00

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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 107,687.81 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.55。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		585.00	585.00	
第 2 年		1,566.00	1,566.00	
第 3 年		2,551.50	2,551.50	
第 4 年		2,551.50	2,551.50	28,716.75
第 5 年	13,000.00	2,551.50	15,551.50	28,716.75
第 6 年	21,800.00	1,966.50	23,766.50	28,716.75
第 7 年	21,900.00	985.50	22,885.50	21,537.56
合计	**56,700.00**	**12,757.50**	**69,457.50**	**107,687.81**
本息覆盖倍数	**1.55**			

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

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 23,020.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.00。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资还本付息计算表

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		764.00	764.00	
第 2 年		764.00	764.00	
第 3 年		764.00	764.00	
第 4 年		764.00	764.00	11,585.00
第 5 年	19,100.00	764.00	19,864.00	11,585.00
第 6 年				-75.00
第 7 年				-75.00
合计	**19,100.00**	**3,820.00**	**22,920.00**	**23,020.00**
本息覆盖倍数	**1.00**			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

综上所述：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.00 倍。能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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（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）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制






年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021年6月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.
李彦 110001620116
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.

2020年3月30日

河南省注册会计师协会

410001140008

2008 12 01

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王伟东 410001140008

新材料产业科技园

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫祥咨字〔2025〕第 10-12 号

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十一月十日

目录

摘要 1
正文 2
一、项目概况 2
（一）项目建设背景 2
（二）项目建设地点 3
（三）建设规模及内容 3
（四）项目建设期 3
（五）项目主体及运营模式 3
（六）项目变更内容 4
二、审批情况 4
三、投资估算及建设资金情况 4
（一）投资估算 4
（二）建设资金情况 7
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 7
（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况 7
（二）项目可产生的净收益 7
（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算 19
五、项目收益预测编制说明 20
六、评价结论 21

新材料产业科技园
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫祥咨字〔2025〕第 10-12 号

摘要

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局的委托，对新材料产业科技园的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新材料产业科技园，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供该项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

新材料产业科技园
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫祥咨字〔2025〕第 10-12 号

正文

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局的委托，对新材料产业科技园的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。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，了解新材料产业科技园收益与融资自求平衡情况后而实施的。安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进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。我们的责任是根据安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评价咨询报告。

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价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材料产业科技园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。

一、项目概况

（一）项目建设背景

（1）新材料产业发展现状

新材料产业在发达国家已经成为一个具有技术和商业竞争力的支柱产业之一，也是高新技术及其产业发展的基础和先导。其研究水平和产业化规模已成为衡量一个国家和地区经济发展科技进步、国防实力的重要标志。

（2）河南省新材料产业发展现状

在建设先进制造业强省和推进转型发展攻坚进程中，河南省已将新型材料业列为五大主导产业之一和转型发展攻坚的12个重点产业之一。加快发展新型材料业，既是原材料产业延伸链条、精深发展的必由之路，也是突破资源环境约束、转型发展的必然要求，对改造提升传统产业、加快新旧动能接续转换、建设制造强省具有重要战略意。

（3）新材料产业发展趋势

当今世界，科技革命迅猛发展，新材料产品日新月异，产业升级、材料换代步伐加快。新材料技术与纳米技术、生物技术、信息技术相互融合，结构功能一体化、功能材料智能化趋势明显，材料的低碳、绿色、可再生循环等环境友好特性倍受关注。发达国家高度重视新材料产业的培育和发展，具有完善的技术开发和风险投资机制，大型跨国公司以其技术研发、资金、人才和专利等优势，在高技术含量、高附加值新材料产品中占据主导地位，对我国新材料产业发展构成较大压力。必须紧紧把握历史机遇，集中力量、加紧部署，进一步健全新材料产业体系，下大力气突破一批关键材料,提升新材料产业保障能力，支撑中国制造实现由大变强的历史跨越。

（二）项目建设地点

新材料产业科技园建设地点位于安阳高新技术产业开发区，北邻长江大道，南邻安彩南路，东邻衡山大街，西邻峨嵋大街。

（三）建设规模及内容

项目总用地面积为251717.76㎡，总建筑面积约217637.32㎡，工程内容主要包括:生产厂房、辅助用房、成品仓库、办公楼、工程技术中心、连廊、职工餐厅、职工浴室、公厕、大门等。

（四）项目建设期

该项目建设期为68个月，计划于2022年5月开工，2027年12月完工。

（五）项目主体及运营模式

新材料产业科技园债券资金申请单位、项目资产登记单位为安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局，属于机关单位。安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由具有相关运营资质的单位负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付

资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（六）项目变更内容

内容	变更前	变更后
项目名称	新材料产业科技园	
债券申请单位	安阳高新技术产业开发区管理委员会招商局	安阳高新技术产业开发区管理委员会投资促进局
项目建设地点	位于安阳高新技术产业开发区，北邻长江大道，南邻安彩南路，东邻衡山大街，西邻峨嵋大街。	
建设规模及内容	项目总用地面积为251717.76㎡，总建筑面积约217637.32㎡，工程内容主要包括:生产厂房、辅助用房、成品仓库、办公楼、工程技术中心、连廊、职工餐厅、职工浴室、公厕、大门等。	
投资估算	总投资114,881.68万元,其中工程费用为86,977.49万元，工程建设其他费用(含征地费用)为18,552.68万元，预备费为4,626.51万元，建设期利息为4,725.00万元。	
资金筹措方式	财政资金 79,881.68 万元， 专项债资金35,000.00万元	财政资金 53,381.68 万元， 专项债资金61,500.00 万元
发债期限	15年	30年

二、审批情况

新材料产业科技园已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）安阳市文峰区发展和政革委员会文件《关于新材料产业科技园可行性研究报告的批复》（文发改审办〔2022〕4号）

（二）安阳高新技术产业开发区管理委员会文件《安阳高新技术产业开发区管理委员会关于高新区新材料产业园项目变更的批复》（安开文〔2025〕48号）

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

新材料产业科技园总投资114,881.68万元,其中工程费用为86,977.49万元，工程建设其他费用(含征地费用)为18,552.68万元，预备费为4,626.51万元，建设期利息为4,725.00 万元。

项目总投资明细表

序号	项目名称	建筑面积（㎡）	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	建筑工程（细分）		
								单位	数量	经济指标(元)
一	工程费用						86,977.49			
1	生产厂房	86073.18	22,034.73		4,613.52		26,648.25	㎡	86073.18	3,096.00
1.1	建筑装饰		22,034.73				22,034.73	㎡	86073.18	2,560.00
1.2	给排水				516.44		516.44	㎡	86073.18	60.00
1.3	消防				1,032.88		1,032.88	㎡	86073.18	120.00
1.4	电气照明				1,687.03		1,687.03	㎡	86073.18	196.00

序号	项目名称	建筑面积（㎡）	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	建筑工程（细分）		
								单位	数量	经济指标(元)
1.5	暖通动力				1,377.17		1,377.17	㎡	86073.18	160.00
2	辅助用房	13806.9	3,424.11		740.05		4,164.16	㎡	13806.9	3,016.00
2.1	建筑装饰		3,424.11				3,424.11	㎡	13806.9	2,480.00
2.2	给排水				82.84		82.84	㎡	13806.9	60.00
2.3	消防				165.68		165.68	㎡	13806.9	120.00
2.4	电气照明				270.62		270.62	㎡	13806.9	196.00
2.5	暖通动力				220.91		220.91	㎡	13806.9	160.00
3	办公楼	18019.07	4,973.26	918.06	825.99		6,717.31	㎡	18019.07	3,727.89
3.1	建筑装饰		4,973.26				4,973.26	㎡	18019.07	2,760.00
3.2	给排水				216.23		216.23	㎡	18019.07	120.00
3.3	消防				245.06			㎡	18019.07	136.00
3.4	电气照明				180.19			㎡	18019.07	100.00
3.5	配电设备			311.37	77.84		389.21	㎡	18019.07	216.00
3.6	通风空调			426.69	106.67		533.36	㎡	18019.07	296.00
3.7	电梯设备			180.00			180.00	部	4	450,000.00
4	工程技术中心	33896.2	12,123.87	1,822.49	2,049.33		15,995.69	㎡	48886.56	3,272.00
4.1	建筑装饰		12,123.87				12,123.87	㎡	48886.56	2,480.00
4.2	给排水				479.09		479.09	㎡	48886.56	98.00
4.3	消防				586.64		586.64	㎡	48886.56	120.00
4.4	电气照明				527.97		527.97	㎡	48886.56	108.00
4.5	配电设备			852.58	213.15		1,065.73	㎡	48886.56	218.00
4.6	通风空调			969.91	242.48		1,212.39	㎡	48886.56	248.00
5	职工餐厅	1572.82	437.24	51.96	67.41		556.61	㎡	1572.82	3,538.93
5.1	建筑装饰		437.24				437.24	㎡	1572.82	2,780.00
5.2	给排水				18.87		18.87	㎡	1572.82	120.00
5.3	消防				21.39		21.39	㎡	1572.82	136.00
5.4	电气照明				14.16		14.16	㎡	1572.82	90.00
5.5	配电设备			20.76	5.19		25.95	㎡	1572.82	165.00
5.6	通风空调			31.20	7.80		39.00	㎡	1572.82	248.00
6	职工浴室	1684.06	468.17	55.64	72.18		595.99	㎡	1684.06	3,539.01
6.1	建筑装饰		468.17				468.17	㎡	1684.06	2,780.00
6.2	给排水				20.21		20.21	㎡	1684.06	120.00
6.3	消防				22.90		22.90	㎡	1684.06	136.00
6.4	电气照明				15.16		15.16	㎡	1684.06	90.00
6.5	配电设备			22.23	5.56		27.79	㎡	1684.06	165.00
6.6	通风空调			33.41	8.35		41.76	㎡	1684.06	248.00
7	辅助厂房	27324	6,776.35		1,500.10		8,276.45	㎡	27324	3,029.00
7.1	建筑装饰		6,776.35				6,776.35	㎡	27324	2,480.00
7.2	给排水				371.61		371.61	㎡	27324	136.00
7.3	消防				245.92		245.92	㎡	27324	90.00
7.4	电气照明				450.85		450.85	㎡	27324	165.00
7.5	暖通动力				431.72		431.72	㎡	27324	158.00
8	成品仓库 (改造)	10296	411.84		276.96		688.80	㎡	10296	669.00
8.1	建筑装饰		411.84				411.84	㎡	10296	400.00
8.2	给排水				61.78		61.78	㎡	10296	60.00
8.3	消防				72.07		72.07	㎡	10296	70.00
8.4	电气照明				77.22		77.22	㎡	10296	75.00
8.5	暖通动力				65.89		65.89	㎡	10296	64.00
9	大门	16	7.20	3.00	0.55		10.75	㎡	16	6,718.75
9.1	建筑装饰		7.20				7.20	㎡	16	4,500.00
9.2	给排水				0.19		0.19	㎡	16	120.00

序号	项目名称	建筑面积（㎡）	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	建筑工程（细分）		
								单位	数量	经济指标(元)
9.3	消防				0.22		0.22	㎡	16	136.00
9.4	电气照明				0.14		0.14	㎡	16	90.00
9.5	伸缩门			3.00			3.00	m	12	2,500.00
10	变电室	2282.63	566.09	570.66	58.43		1,195.18	㎡	2282.63	5,235.98
10.1	建筑装饰		566.09				566.09	㎡	2282.63	2,480.00
10.2	给排水				6.85		6.85	㎡	2282.63	30.00
10.3	消防				31.04		31.04	㎡	2282.63	136.00
10.4	电气照明				20.54		20.54	㎡	2282.63	90.00
10.5	配电设备			570.66			570.66	㎡	2282.63	2,500.00
11	公厕	81.48	29.98	1.63	3.00		34.61	㎡	81.48	4,247.67
11.1	建筑装饰		29.98				29.98	㎡	81.48	3,680.00
11.2	给排水				1.47		1.47	㎡	81.48	180.00
11.3	消防				0.80		0.80	㎡	81.48	98.00
11.4	电气照明				0.73		0.73	㎡	81.48	90.00
11.5	通风空调			1.63			1.63	㎡	81.48	200.00
12	连廊	233.29	34.99				34.99	㎡	233.29	1,500.00
13	地下车库	22351.69	8,046.61	625.85	822.55		9,495.01	㎡	22351.69	4,248.01
13.1	建筑装饰		8,046.61				8,046.61	㎡	22351.69	3,600.00
13.2	给排水				402.33		402.33	㎡	22351.69	180.00
13.3	消防				219.05		219.05	㎡	22351.69	98.00
13.4	电气照明				201.17		201.17	㎡	22351.69	90.00
13.5	通风空调			625.85			625.85	㎡	22351.69	280.00
14	原厂房拆除		1,400.00				1,400.00			
15	场地平整及垃圾清运		1,500.00				1,500.00			
16	景观绿化		480.00				480.00	㎡	32000	150.00
17	堆场		937.60				937.60	㎡	29300	320.00
18	道路及铺装		2,448.00				2,448.00	㎡	68000	360.00
19	路缘石		72.96				72.96	m	7600	96.00
20	围墙		284.20				284.20	m	2900	980.00
21	室外配套工程		5,440.93				5,440.93	㎡	217637.32	250.00
工程费用合计		**217637.32**	**71,898.13**	**4,049.29**	**11,030.07**		**86,977.49**	**㎡**	**217637.32**	**3,996.44**
二	其他费用						18,552.68			
1	征地费					13,000.00	13,000.00			
2	项目建设管理费					835.82	835.82			
3	工程勘察费					227.51	227.51	㎡	151673.78	15.00
4	前期咨询费					82.27	82.27			
5	工程设计费					1,266.76	1,266.76			
6	工程监理服务费					1,043.73	1,043.73			
7	招标代理服务费					63.49	63.49			
8	施工图设计审查费					63.34	63.34			
9	工程造价咨询费					391.40	391.40			
10	水土保持方案编制费					45.00	45.00			
11	节能评估报告费					86.98	86.98			
12	环境影响评价咨询费					31.74	31.74			
13	城市基础设施配套费					1,414.64	1,414.64	㎡	217637.32	65.00
其他费用合计						18,552.68	18,552.68			
三	预备费 5%					4,626.51	4,626.51			
四	建设期利息					4,725.00	4,725.00			
建设项目总投资		217637.32	71,898.13	4,049.29	11,030.07	27,904.19	114,881.68			

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。

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

新材料产业科技园总投资为114,881.68万元，项目资金筹措方式为地方财政安排资金和申请使用专项债券资金。其中地方财政安排资金53,381.68万元缴纳项目资本金，占项目总投资的46.47%；申请使用专项债券资金61,500.00万元，占总投资的53.53%。该项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

新材料产业科技园分年度计划投资额具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额						合计
			2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	
（一）财政安排资金	53,381.68	46.47%	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	13,381.68	53,381.68
（二）地方政府专项债券	61,500.00	53.53%	6,000.00	4,000.00	4,500.00	15,000.00	12,500.00	19,500.00	61,500.00
其中：用于资本金									
（三）项目单位市场化融资									
（四）单位自筹资金									
（五）其他资金									
项目总投资	**114,881.68**	**100%**	**14,000.00**	**12,000.00**	**12,500.00**	**23,000.00**	**20,500.00**	**32,881.68**	**114,881.68**

3.债券资金使用合规性

新材料产业科技园的建设有利于促进当地社会进步，改善和提高当地居民生活水平。该项目申请使用专项债券资金用于项目建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额61,500.00万元,其中:2022年已发行6,000.00万元，2023年已发行4,000.00万元，2024年已发行4,500.00万元，2025年已发行2,500.00万元。

已申请专项专项债券情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	发行金额（万元）	债券全称	发行日期	到期日期	发行利率	还款方式	债券存续期应付本息合计

序号	发行金额（万元）	债券全称	发行日期	到期日期	发行利率	还款方式	债券存续期应付本息合计
1	6000	2022 年河南省城乡发展专项债券（二十一期）——2022 年河南省城乡发展专项债券（六十六期）	2022 年 10 月 28 日	2037 年 10 月 28 日	2.98%	15 年期债券从第 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%	8,100.90
2	4000	2023 年河南省城乡发展专项债券（十三期）——2023 年河南省城乡发展专项债券（三十五期）	2023 年 8 月 25 日	2038 年 8 月 25 日	2.97%	15 年期债券从第 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%	5,395.90
3	3000	2024 年河南省城乡发展专项债券（二期）——2024 年河南省城乡发展专项债券（四期）	2024 年 2 月 6 日	2039 年 2 月 6 日	2.61%	15 年期债券从第 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%	3,920.03
4	1000	2024 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2024 年河南省城乡发展专项债券（三十一期）	2024 年 8 月 23 日	2039 年 8 月 23 日	2.32%	15 年期债券从第 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%	1,272.60
5	500	2024 年河南省城乡发展专项债券（十八期）——2024 年河南省城乡发展专项债券（五十九期）	2024 年 11 月 22 日	2039 年 11 月 22 日	2.36%	15 年期债券从第 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%	638.65
6	1500	2025 年河南省城乡发展专项债券（二期）——2025 年河南省政府专项债券（五期）	2025 年 2 月 26 日	2040 年 2 月 26 日	2.18%	15 年期债券从第 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%	1,884.23
7	1000	2025 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）——2025 年河南省政府专项债券（九十五期）	2025 年 11 月 27 日	2040 年 11 月 27 日	2.30%	15 年期债券从第 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%	1,270.25
总计	17,000.00						20,560.45

待申请使用 44,500.00 万元。申请债券期限为 30 年，假设申请使用的专项债券票面利率 4.5%，到期一次还本付息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

该项目申请使用专项债券 44,500.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2025 年	12,500.00	-		12,500.00	4.50%	562.50	562.50
2026 年	12,500.00	12,500.00		25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
2027 年	19,500.00	25,000.00	-	44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2028 年		44,500.00	-	44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2029 年		44,500.00	-	44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2030 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2031 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2032 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2033 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2034 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2035 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2036 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2037 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2038 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2039 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2040 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2041 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2042 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2043 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2044 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2045 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2046 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2047 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2048 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2049 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2050 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2051 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2052 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2053 年		44,500.00		44,500.00	4.50%	2,002.50	2,002.50
2054 年		44,500.00	12,500.00	32,000.00	4.50%	2,002.50	14,502.50
2055 年		32,000.00	12,500.00	19,500.00	4.50%	1,440.00	13,940.00
2056 年		19,500.00	19,500.00	-	4.50%	877.50	20,377.50
合计	44,500.00		44,500.00			60,075.00	104,575.00

该项目总计申请使用专项债券 61,500.00 万元还本付息情况表

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	利息	本息合计
2022 年	6,000.00			6,000.00	178.80	178.80
2023 年	4,000.00	6,000.00		10,000.00	297.60	297.60
2024 年	4,500.00	10,000.00		14,500.00	410.90	410.90
2025 年	15,000.00	14,500.00		29,500.00	1,029.10	1,029.10
2026 年	12,500.00	28,500.00		41,000.00	1,591.60	1,591.60

2027 年	19,500.00	41,000.00	300.00	60,200.00	2,469.10	2,769.10
2028 年		60,200.00	500.00	59,700.00	2,460.16	2,960.16
2029 年		59,700.00	725.00	58,975.00	2,445.28	3,170.28
2030 年		58,975.00	850.00	58,125.00	2,424.74	3,274.74
2031 年		58,175.00	850.00	57,325.00	2,401.41	3,251.41
2032 年		57,375.00	1,450.00	55,925.00	2,378.08	3,828.08
2033 年		55,975.00	1,850.00	54,125.00	2,336.87	4,186.87
2034 年		54,175.00	2,300.00	51,875.00	2,283.78	4,583.78
2035 年		51,925.00	2,550.00	49,375.00	2,219.36	4,769.36
2036 年		49,525.00	2,550.00	46,975.00	2,149.37	4,699.37
2037 年		47,125.00	1,650.00	45,475.00	2,079.38	3,729.38
2038 年		45,625.00	1,050.00	44,575.00	2,036.21	3,086.21
2039 年		44,725.00	375.00	44,350.00	2,010.86	2,385.86
2040 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2041 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2042 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2043 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2044 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2045 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2046 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2047 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2048 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2049 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2050 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2051 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2052 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2053 年		44,500.00	-	44,500.00	2,002.50	2,002.50
2054 年		44,500.00	12,500.00	32,000.00	2,002.50	14,502.50
2055 年		32,000.00	12,500.00	19,500.00	1,440.00	13,940.00
2056 年		19,500.00	19,500.00	-	877.50	20,377.50
合计	61,500.00		61,500.00		65,557.55	127,057.55

（二）项目可产生的净收益

1.运营收入

新材料产业科技园运营收入为项目建成后厂房租赁收入，办公楼、餐厅、浴室收入，物业费收入，停车位收入。

（1）需求分析：

1）符合国家发展规划和大政方针

随着社会和经济的发展、全球化趋势的加快，世界各国都非常重视新材料的发展。在新材料产业区域竞争日趋激烈的今天，产业集群已成为提高区域竞争力的重要途径。作为我国七大战略新兴产业和“中国制造 2025”重点发展的十大领域之一，新材料是

整个制造业转型升级的产业基础。

《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》中提出： 建立和完善新材料产业政策体系，加强新材料产业政策与科技、金融、财税、投资、贸易、土地、资源和环保等政策衔接配合；制定和完善行业准入条件，发布重点新材料产品指导目录，实施新材料产业重大工程；推进组建新材料产业协会；建立健全新材料产业统计监测体系，及时发布相关信息，引导和规范新材料产业有序发展。

《新材料产业“十三五”发展规划》中提出：深入贯彻落实科学发展观，按照加快培育发展战略性新兴产业的总体要求，紧紧围绕国民经济和社会发展重大需求，以加快材料工业升级换代为主攻方向， 以提高新材料自主创新能力为核心，以新型功能材料、高性能结构材料和先进复合材料为发展重点，通过产学研用相结合，大力推进科技含量高、市场前景广、带动作用强的新材料产业化规模化发展，加快完善新材料产业创新发展政策体系，为战略性新兴产业发展、国家重大工程建设和国防科技工业提供支撑和保障。

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》中确定的八方面发展任务，其中第二方面是：促进高端装备与新材料产业突破发展，引领中国制造新跨越。

一直以来，我国对新材料产业园区建设的发展高度重视，国家出台了众多推动新材料产业园区发展的措施。随着“十三五”期间新材料产业进入深化调整阶段，新材料产业园区作为新时期新材料产业战略转型的重要载体，未来发展潜力巨大，市场前景十分广阔。我国也高度重视新材料产业发展，新材料被确定为《中国制造 2025》十大领域之一，国务院成立了国家新材料产业发展领导小组，工业和信息化部等 4 部委印发了《新材料产业发展指南》，多个省相继出台相关政策措施，加快新材料产业创新发展。该项目的实施将即有力促进新材料产业发展，符合我国的发展规划和大政方针。

2）符合我省重大战略

河南省作为原材料大省,在有色、钢铁、建材、耐火材料、超硬材料等领域优势明显。近年来,随着经济发展方式持续转变和产业转型升级进程不断加快,为新型材料业提供了良好的发展环境和广阔的市场空间,全省新型材料业规模迅速扩大,骨干企业进一步壮大,产业集群集聚效应逐步显现。在建设先进制造业强省和推进转型发展攻坚进程中，河南省已将新型材料业列为五大主导产业之一和转型发展攻坚的 12 个重点产业之一。加快发展新型材料业，既是原材料产业延伸链条、精深发展的必由之路，也是突破资源环境约束、转型发展的必然要求，对改造提升传统产业、加快新旧动能接

续转换、建设制造强省具有重要战略意义。

《安阳市“十三五”战略性新兴产业发展规划》中指出：推进产业集聚发展，积极创建国家级通用航空产业综合示范区、国家级生物医药产业基地，省级先进装备制造、新材料高技术产业示范园区。

《安阳市“十三五”战略性新兴产业发展规划》中指出：着力培育新材料产业。紧跟国际新材料发展新趋势，重点发展我市具有一定基础优势的高性能金属材料、新型功能材料、化工新材料、电子信息材料等新型材料。尽快形成特色鲜明、技术先进、附加值高、拉动力大的新材料产业体系。

新材料产业科技园项目符合河南省重大战略，符合安阳市的发展规划，通过该项目的建设，势必会在较大程度上推动河南省及安阳市新材料产业的规模化发展，促进安阳市经济的发展。

（2）收入分析：

1）厂房租赁收入：项目建成后厂房可出租建筑为生产厂房、辅助用房、辅助厂房、成品仓库、工程技术中心，面积分别为 86073.18 ㎡、13806.9 ㎡、27324 ㎡、10296 ㎡、33896.2 ㎡，共可出租建筑面积为 171396.28 ㎡，经查询项目周边同类型参考案例出租单价：

出租案例情况表

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·月）
1	安阳市安阳县厂房	45.00
2	安阳市滑县厂房	33.30
3	安阳市殷都区厂房	30.00
4	平均出租单价	36.10



根据参考案例平均出租单价，考虑谨慎性原则，保守预测项目建成后厂房出租单价按 30.00 元/㎡·月计算。考虑到近三年居民消费价格指数（CPI）年均增长情况，结合其他综合因素影响，该出租单价每 3 年增长 6%，租金增长至 36.00 元/㎡·月不再增长。

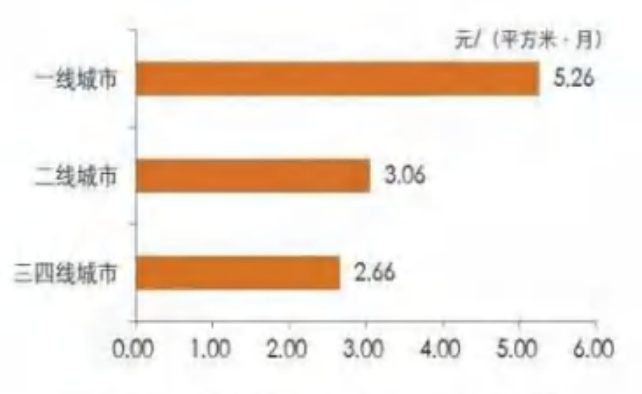
2)办公楼、餐厅、浴室收入：本项目建成后，可用于出租的办公楼面积约 18,019.07 ㎡，餐厅面积 1,572.82 ㎡，浴室 1,684.06 ㎡，参考安阳市办公楼及餐厅、浴室近期出租价格，基于谨慎性考虑，运营期第一年出租价格按照 40 元/㎡/月，适当考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 6%，租金增长至 48.00 元/㎡·月不再增长。

出租案例情况表

序号	项目名称	出租单价（元/㎡·月）
1	安阳市林州市办公楼	30.00
2	安阳市龙安区办公楼	50.10
3	安阳市文峰区办公楼	45.00
4	平均出租单价	41.70



3）物业服务费收入：该项目物业服务建筑面积同房屋出租面积，为 21275.95 ㎡。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》，产业园区物业收费平均水平为 2.96 元/（平方米·月）。根据城市 500 强企业产业园等级划分，一线城市产业园区物业平均物业费为 5.26 元/（平方米·月）；二线城市产业园区物业平均物业费为 3.06 元/（平方米·月）；三四线城市产业园区物业平均物业费为 2.66 元/（平方米·月）。



图：500 强企业产业园区物业各城市分级平均物业费水平

保守预测项目建成后物业服务费收费标准按 1 元/㎡·月计算。适当考虑未来可能存在的涨价因素，每 3 年上涨 6%，租金增长至 1.19 元/㎡·月不再增长。

4）停车位收入：项目建成后共设置停车位 552 个。结合市场行情和本项目的区位优势，保守预测该项目停车位收费标准按 10.00 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 6%，租金增长至 13.00 元/㎡·月不再增长。参考案例如下：

案例情况表

序号	位置	收费标准
1	安阳万达广场	白天6元/车次，晚上8元/车次，停车30分钟内免费
2	安阳吾悦广场	白天6元/车次，晚上10元/车次，停车30分钟内免费
3	内黄县万洋国际购物中心	白天5元/车次，晚上8元/车次，停车30分钟内免费
4	内黄县公园	白天6元/车次，晚上11元/车次，停车30分钟内免费

债券存续期内可形成运营总收入 240,250.69 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营负荷（%）	70%	80%	90%	95%	95%
2	**运营收入**	**5,336.94**	**6,099.36**	**6,861.78**	**7,714.61**	**7,714.61**
2.1	厂房租赁收入	4,319.19	4,936.21	5,553.24	6,252.54	6,252.54
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00
2.1.2	出租规模（㎡/年）	119977.40	137117.02	154256.65	162826.47	162826.47
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	714.87	817.00	919.12	1,018.69	1,018.69
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00
2.2.2	出租规模（㎡/年）	14893.17	17020.76	19148.36	20212.15	20212.15
2.3	物业费收入	161.84	184.97	208.09	232.83	232.83
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.00	1.00	1.00	1.06	1.06
2.3.2	出租规模（㎡/年）	134870.56	154137.78	173405.01	183038.62	183038.62
2.4	停车位收入	141.04	161.18	181.33	210.55	210.55
2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00
2.4.2	车位数量（个）	386	442	497	524	524

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**7,714.61**	**8,211.26**	**8,211.26**	**8,211.26**	**8,708.75**
2.1	厂房租赁收入	6,252.54	6,643.32	6,643.32	6,643.32	7,034.10
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	32.00	34.00	34.00	34.00	36.00
2.1.2	出租规模（㎡/年）	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	1,018.69	1,091.46	1,091.46	1,091.46	1,164.22
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	42.00	45.00	45.00	45.00	48.00
2.2.2	出租规模（㎡/年）	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15
2.3	物业费收入	232.83	246.79	246.79	246.79	261.60
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.06	1.12	1.12	1.12	1.19
2.3.2	出租规模（㎡/年）	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62
2.4	停车位收入	210.55	229.69	229.69	229.69	248.83
2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	11.00	12.00	12.00	12.00	13.00
2.4.2	车位数量（个）	524	524	524	524	524

（续上表）

序号	项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**
2.1	厂房租赁收入	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.1.2	出租规模（㎡/年）	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
2.2.2	出租规模（㎡/年）	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15
2.3	物业费收入	261.60	261.60	261.60	261.60	261.60
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
2.3.2	出租规模（㎡/年）	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62
2.4	停车位收入	248.83	248.83	248.83	248.83	248.83
2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
2.4.2	车位数量（个）	524	524	524	524	524

（续上表）

序号	项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**
2.1	厂房租赁收入	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.1.2	出租规模（㎡/年）	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
2.2.2	出租规模（㎡/年）	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15
2.3	物业费收入	261.60	261.60	261.60	261.60	261.60
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
2.3.2	出租规模（㎡/年）	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62
2.4	停车位收入	248.83	248.83	248.83	248.83	248.83

2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
2.4.2	车位数量（个）	524	524	524	524	524

（续上表）

序号	项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	95%
2	**运营收入**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**
2.1	厂房租赁收入	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.1.2	出租规模（㎡/年）	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
2.2.2	出租规模（㎡/年）	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15
2.3	物业费收入	261.60	261.60	261.60	261.60	261.60
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
2.3.2	出租规模（㎡/年）	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62
2.4	停车位收入	248.83	248.83	248.83	248.83	248.83
2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
2.4.2	车位数量（个）	524	524	524	524	524

（续上表）

序号	项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1	运营负荷（%）	95%	95%	95%	95%	
2	**运营收入**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**8,708.75**	**240,250.69**
2.1	厂房租赁收入	7,034.10	7,034.10	7,034.10	7,034.10	194,178.22
2.1.1	收费标准（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	
2.1.2	出租规模（㎡/年）	162826.47	162826.47	162826.47	162826.47	
2.2	办公楼、餐厅、浴室收入	1,164.22	1,164.22	1,164.22	1,164.22	32,065.84
2.2.1	收费标准（元/㎡·月）	48.00	48.00	48.00	48.00	
2.2.2	出租规模（㎡/年）	20212.15	20212.15	20212.15	20212.15	
2.3	物业费收入	261.60	261.60	261.60	261.60	7,225.76
2.3.1	收费标准（元/㎡·月）	1.19	1.19	1.19	1.19	
2.3.2	出租规模（㎡/年）	183038.62	183038.62	183038.62	183038.62	
2.4	停车位收入	248.83	248.83	248.83	248.83	6,780.87
2.4.1	平均收费标准（元/个·天）	13.00	13.00	13.00	13.00	
2.4.2	车位数量（个）	524	524	524	524	

2.运营支出

新材料产业科技园建成后运营成本具体测算如下：

（1）职工薪酬：本项目正常运行后，项目正常运营工作人员 50 人，其中管理人员 15 人，人均工资按 6 万元/年，普通员工 35 人，人均工资按 4 万元/年，福利费及其他按工资总额的 14%计算。考虑物价上涨及通货膨胀因素，按每三年增长 6%进行计算；

（2）燃料及动力费：该项目仅考虑自用部分水电费支出。本项目正常运行后，项

目的燃料及动力费按照营业收入的 1%计算；

（3）修理费用：项目建成后修理费按工程费用的 0.2%计算。

（4）管理费用：项目管理费用为不可预见费用，项目建成后管理费用按年运营收入的 1%计算。

（5）重置更新费：考虑到项目建设期由 15 年调整为 30 年，周期大幅延长，原有的设备设施、配套系统等在长期使用过程中，需增加必要的重置与更新维护费用，以保障项目全周期内的稳定运行与功能实现。该项目设备购置费为 4,049.29 万元，债券存续期内更新重置一次，平均每年计提重置更新费 130.62 万元，共计提设备重置更新费 4,049.29 万元。

（6）增值税：房屋租赁收入及停车位收入部分增值税税率为 9%，物业服务费收入增值税税率为 6%。

（7）附加税：城建税按增值税的 7%比例计提，教育费附加按增值税的 3%比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%比例计提。

（8）房产税：房产税税率为 12%。

（9）所得税：所得税税率为 25%。

债券存续期内运营支出共 73,717.56 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**运营支出**	1,725.57	1,889.81	2,054.08	2,252.96	2,252.96
1.1	职工薪酬	262.20	262.20	262.20	277.93	277.93
1.2	燃料及动力费	53.37	60.99	68.62	77.15	77.15
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	173.95
1.4	管理及其他费用	53.37	60.99	68.62	77.15	77.15
1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	139.63
1.6	增值税	436.46	498.81	561.17	630.94	630.94
1.7	附加税	52.38	59.86	67.34	75.71	75.71
1.8	房产税	554.21	633.38	712.55	800.50	800.50
1.9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续上表）

序号	项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	**运营支出**	2,252.96	2,376.13	2,376.13	2,388.09	2,623.14
1.1	职工薪酬	277.93	294.61	294.61	294.61	312.29
1.2	燃料及动力费	77.15	82.11	82.11	82.11	87.09
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	173.95
1.4	管理及其他费用	77.15	82.11	82.11	82.11	87.09

1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	139.63
1.6	增值税	630.94	671.59	671.59	671.59	712.28
1.7	附加税	75.71	80.59	80.59	80.59	85.47
1.8	房产税	800.50	851.54	851.54	851.54	902.57
1.9	所得税	0.00	0.00	0.00	11.96	122.77

（续上表）

序号	项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	**运营支出**	2,633.93	2,640.27	2,656.41	2,656.41	2,656.41
1.1	职工薪酬	312.29	312.29	331.03	331.03	331.03
1.2	燃料及动力费	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	173.95
1.4	管理及其他费用	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	139.63
1.6	增值税	712.28	712.28	712.28	712.28	712.28
1.7	附加税	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47
1.8	房产税	902.57	902.57	902.57	902.57	902.57
1.9	所得税	133.56	139.90	137.30	137.30	137.30

（续上表）

序号	项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**运营支出**	2,671.31	2,671.31	2,671.31	2,687.10	2,687.10
1.1	职工薪酬	350.89	350.89	350.89	371.94	371.94
1.2	燃料及动力费	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	173.95
1.4	管理及其他费用	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	139.63
1.6	增值税	712.28	712.28	712.28	712.28	712.28
1.7	附加税	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47
1.8	房产税	902.57	902.57	902.57	902.57	902.57
1.9	所得税	132.34	132.34	132.34	127.08	127.08

（续上表）

序号	项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	**运营支出**	2,687.10	2,703.84	2,703.84	2,703.84	2,721.58
1.1	职工薪酬	371.94	394.26	394.26	394.26	417.92
1.2	燃料及动力费	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	173.95
1.4	管理及其他费用	87.09	87.09	87.09	87.09	87.09
1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	139.63
1.6	增值税	712.28	712.28	712.28	712.28	712.28
1.7	附加税	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47
1.8	房产税	902.57	902.57	902.57	902.57	902.57
1.9	所得税	127.08	121.50	121.50	121.50	115.58

（续上表）

序号	项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	经营期合计
1	**运营支出**	2,721.58	2,721.58	2,881.02	3,049.77	73,717.56

1.1	职工薪酬	417.92	417.92	443.00	443.00	9,925.21
1.2	燃料及动力费	87.09	87.09	87.09	87.09	2,402.56
1.3	维修费用	173.95	173.95	173.95	173.95	5,044.55
1.4	管理及其他费用	87.09	87.09	87.09	87.09	2,402.56
1.5	重置更新费	139.63	139.63	139.63	139.63	4,049.29
1.6	增值税	712.28	712.28	712.28	712.28	19,649.63
1.7	附加税	85.47	85.47	85.47	85.47	2,357.88
1.8	房产税	902.57	902.57	902.57	902.57	24,907.66
1.9	所得税	115.58	115.58	249.94	418.69	2,978.22

3.项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益166,533.13万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营收入	5,336.94	6,099.36	6,861.78	7,714.61	7,714.61
2	运营支出	1,725.57	1,889.81	2,054.08	2,252.96	2,252.96
3	**净收益**	**3,611.37**	**4,209.55**	**4,807.70**	**5,461.65**	**5,461.65**

（续上表）

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	运营收入	7,714.61	8,211.26	8,211.26	8,211.26	8,708.75
2	运营支出	2,252.96	2,376.13	2,376.13	2,388.09	2,623.14
3	**净收益**	**5,461.65**	**5,835.13**	**5,835.13**	**5,823.17**	**6,085.61**

（续上表）

序号	项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	运营收入	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75
2	运营支出	2,633.93	2,640.27	2,656.41	2,656.41	2,656.41
3	**净收益**	**6,074.82**	**6,068.48**	**6,052.34**	**6,052.34**	**6,052.34**

（续上表）

序号	项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	运营收入	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75
2	运营支出	2,671.31	2,671.31	2,671.31	2,687.10	2,687.10
3	**净收益**	**6,037.44**	**6,037.44**	**6,037.44**	**6,021.65**	**6,021.65**

（续上表）

序号	项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
1	运营收入	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75
2	运营支出	2,687.10	2,703.84	2,703.84	2,703.84	2,721.58
3	**净收益**	**6,021.65**	**6,004.91**	**6,004.91**	**6,004.91**	**5,987.17**

（续上表）

序号	项目名称	2053年	2054年	2055年	2056年	经营期合计
1	运营收入	8,708.75	8,708.75	8,708.75	8,708.75	240,250.69
2	运营支出	2,721.58	2,721.58	2,881.02	3,049.77	73,717.56
3	**净收益**	**5,987.17**	**5,987.17**	**5,827.73**	**5,658.98**	**166,533.13**

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 240,250.69 万元，运营支出 73,717.56 万元，净收益 166,533.13 万元。

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 166,533.13 万元，项目实施单位应付有息债务本息合计 127,057.55 万元，项目产生净收益为应付债务本息和的 1.31 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2022 年	-	178.80	178.80	-
2023 年	-	297.60	297.60	-
2024 年	-	410.90	410.90	-
2025 年	-	1,029.10	1,029.10	-
2026 年	-	1,591.60	1,591.60	-
2027 年	300.00	2,469.10	2,769.10	
2028 年	500.00	2,460.16	2,960.16	3,611.37
2029 年	725.00	2,445.28	3,170.28	4,209.55
2030 年	850.00	2,424.74	3,274.74	4,807.70
2031 年	850.00	2,401.41	3,251.41	5,461.65
2032 年	1,450.00	2,378.08	3,828.08	5,461.65
2033 年	1,850.00	2,336.87	4,186.87	5,461.65
2034 年	2,300.00	2,283.78	4,583.78	5,835.13
2035 年	2,550.00	2,219.36	4,769.36	5,835.13
2036 年	2,550.00	2,149.37	4,699.37	5,823.17
2037 年	1,650.00	2,079.38	3,729.38	6,085.61
2038 年	1,050.00	2,036.21	3,086.21	6,074.82
2039 年	375.00	2,010.86	2,385.86	6,068.48
2040 年	-	2,002.50	2,002.50	6,052.34
2041 年	-	2,002.50	2,002.50	6,052.34
2042 年	-	2,002.50	2,002.50	6,052.34
2043 年	-	2,002.50	2,002.50	6,037.44
2044 年	-	2,002.50	2,002.50	6,037.44
2045 年	-	2,002.50	2,002.50	6,037.44
2046 年	-	2,002.50	2,002.50	6,021.65
2047 年	-	2,002.50	2,002.50	6,021.65
2048 年	-	2,002.50	2,002.50	6,021.65
2049 年	-	2,002.50	2,002.50	6,004.91
2050 年	-	2,002.50	2,002.50	6,004.91
2051 年	-	2,002.50	2,002.50	6,004.91

2052 年	-	2,002.50	2,002.50	5,987.17
2053 年	-	2,002.50	2,002.50	5,987.17
2054 年	12,500.00	2,002.50	14,502.50	5,987.17
2055 年	12,500.00	1,440.00	13,940.00	5,827.73
2056 年	19,500.00	877.50	20,377.50	5,658.98
合计	61,500.00	65,557.55	127,057.55	166,533.13
项目收益本息覆盖率	1.31			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以新材料产业科技园资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以新材料产业科技园按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以新材料产业科技园按预计的目标投资建设和运营为前提，即新材料产业科技园仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新材料产业科技园，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.31倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为新材料产业科技园收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二五年十一月十日

统一社会信用代码

91410105MA405W5A2R

营业执照

（副 本）

1-1

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

名　　称　河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　孙学斌

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

成立日期　2008年09月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州市金水区经一路18号

登记机关

2021年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙学斌

主任会计师：

经营场所：郑州市经一路18号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010055

批准执业文号：豫财办会[2008]39号

批准执业日期：2008年08月20日

证书序号：0010109

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[illegible]借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年十二月二十八日

中华人民共和国财政部制

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



姓　　名 Full name	樊首一
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1984-11-05
工作单位 Working unit	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410329198411054516

证书编号：410001280017
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：2014 年 05 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日
/y /m /d

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

河南日昇联合会计师事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023 年 5 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南豫能联合会计师事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023 年 5 月 10 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓 名 Full name 孙学斌

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-09-13

工作单位 Working unit 河南盛元联合会计[illegible]所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410403197309130[illegible]

证书编号：No. of Certificate 410000140020

[illegible]准注册协会：[illegible]rized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：[illegible]f Issuance 2002 年 /y 05 月 /m 28 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from

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

年 /y 月 /m 日 /d

事务所 CPAs

同意调入 Agree the holder to be transferred in

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

年 /y 月 /m 日 /d

事务所 CPAs

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

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

年 /y 月 /m 日 /d

事务所 CPAs

同意调入 Agree the holder to be transferred in

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

年 /y 月 /m 日 /d

事务所 CPAs

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

/y /m /d 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

樊首一

会员编号 410001280017

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-06-25

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-21

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孙学斌

会员编号 410000140020

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年

2024-06-25

通过

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

2014年

2014-03-03

通过

原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090064 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十四日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措 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 9
（三）项目运营成本分析 11
（四）净收益分析 12
（五）现金流分析 12
（六）本息覆盖倍数 15
六、总体评价结果 15
七、使用限制 16

原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090064 号

我们接受委托，对原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。原阳县城关镇卫生院的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据原阳县城关镇卫生院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2026 年 2 月 24 日出具咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从原阳县城关镇卫生院或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于原阳县规划路南侧，中兴街西侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为原阳县卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为原阳县城关镇卫生院。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	原阳县城关镇卫生院
统一社会信用代码	12410725417274437M
机构性质	事业单位
负责人	刘顺海
机构地址	河南省原阳县中兴街西侧、规划四路南侧
赋码机关	原阳县事业单位登记管理局

项目单位系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

该项目规划占地面积 6,666.73 ㎡（合 10 亩），总建筑面积为 6,600.00 ㎡，绿化面积为 2,600.00 ㎡，道路及广场硬化面积 1,600.00 ㎡。

拟建原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目依托城关卫生院，项目主要建设内容为：建设突发公共卫生事件应急处理中心楼 1 栋，用于突发公共卫生事件的急救、留观、医疗、康复等。建筑面积为 5,200 ㎡，地上 4 层；建设普通公共卫生服务楼 1 栋，承担基本公共

卫生服务及行政办公功能。建筑面积为 1,400 ㎡，地上 2 层。

另配套相关医疗设备，完善项目区域内给排水工程、电气工程、暖通空调系统、消防工程、绿化工程、道路及广场硬化等基础配套设施工程。

（二）项目建设周期

开工日期 2021 年 1 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资 3,620.00 万元。其中：工程费用 2,916.83 万元，工程建设其他费用 357.93 万元，基本预备费 163.74 万元，流动资金 51.00 万元，建设期利息 130.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	2,163.40	476.00	277.43		2,916.83
1	土建工程	1,188.00				1,188.00
1.1	中心楼	936.00				936.00
1.2	服务楼	252.00				252.00
2	装修工程	772.20				772.20
2.1	中心楼	608.40				608.40
2.2	服务楼	163.80				163.80
3	主要配套设备		476.00	36.10		512.10
3.1	主要医疗设备		410.00	32.80		442.80
3.2	医用电梯		66.00	3.30		69.30
4	公共辅助配套工程	203.20		241.33		444.53
4.1	供电工程			80.46		80.46
4.2	给排水工程			68.30		68.30
4.3	暖通空调工程			46.92		46.92
4.4	医用气体工程			45.65		45.65
4.5	绿化	72.80				72.80
4.6	道路及广场硬化	78.40				78.40
4.7	围墙及栏杆	52.00				52.00
二	工程建设其他费用				357.93	357.93
2.1	建设单位管理费				34.13	34.13
2.2	前期工作服务费				5.25	5.25
2.3	勘查费				23.33	23.33
2.4	工程设计费				80.88	80.88
2.5	工程监理费				52.50	52.50
2.6	工程造价咨询费				29.17	29.17
2.7	环境影响评价费				4.57	4.57
2.8	场地准备及临时设施费				14.58	14.58
2.9	人防易地建设费				47.52	47.52
2.10	城市配套费				66.00	66.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
三	基本预备费				163.74	163.74
1	基本预备费				163.74	163.74
四	流动资金				51.00	51.00
五	建设期利息				130.50	130.50
六	总投资	2,163.40	476.00	277.43	703.17	3,620.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金		170.00	130.00	700.00	220.00	1,220.00
专项债券	2,400.00					2,400.00
合计	2,400.00	170.00	130.00	700.00	220.00	3,620.00
投资比例	66.30%	4.70%	3.59%	19.33%	6.07%	100.00%

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《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），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为原阳县城关镇卫生院，主管部门为原阳县卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为原阳县城关镇卫生院，项目建设及运营单位均为原阳县城关镇卫生院。

关于项目债券资金使用，由原阳县城关镇卫生院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由原阳县城关镇卫生院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，由原阳县城关镇卫生院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

项目总投资 3,620.00 万元，申请专项债券总额 2,400.00 万元，其中，已于 2022 年申请 2,400.00 万元。债券票面利率 3.28%，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 3-4 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		2,400.00		2,400.00	4.50%	108.00	108.00
第 2 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
第 3 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
第 4 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
第 5 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
第 6 年	2,400.00		120.00	2,280.00	4.50%	108.00	228.00
第 7 年	2,280.00		120.00	2,160.00	4.50%	102.60	222.60
第 8 年	2,160.00		120.00	2,040.00	4.50%	97.20	217.20
第 9 年	2,040.00		120.00	1,920.00	4.50%	91.80	211.80
第 10 年	1,920.00		120.00	1,800.00	4.50%	86.40	206.40
第 11 年	1,800.00		360.00	1,440.00	4.50%	81.00	441.00
第 12 年	1,440.00		360.00	1,080.00	4.50%	64.80	424.80
第 13 年	1,080.00		360.00	720.00	4.50%	48.60	408.60
第 14 年	720.00		360.00	360.00	4.50%	32.40	392.40

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 15 年	360.00		360.00		4.50%	16.20	376.20
合计		**2,400.00**	**2,400.00**			**1,269.00**	**3,669.00**

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.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，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年，收益期 15 年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以医院的住院及门诊收入作为债券还款资金来源。

根据医院近三年财务数据，预测其各项财务指标的未来增长率，情况如下：

项目	基础数据			近三平均增长率	预测增长率	预测期最高值
	2018 年	**2019 年**	**2020 年**			
一、收入合计	489.99	563.78	633.77			
1、门诊收入（万元）	173.35	246.14	315.13			
①年/天	365	365	365			

项目	基础数据			近三平均增长率	预测增长率	预测期最高值
	2018 年	2019 年	2020 年			
②每天门诊人次	73	74	99	17.58%	8.00%	240
③人均收费(元/人次）	65.06	91.13	87.21	17.88%	6.00%	130
2、住院收入（万元）	312.11	300.84	255.97			
①年/天	365	365	365			
②床位负荷率	96.67%	62.50%	57.50%	72.22%		
③每床位日收费(元/床/日）	294.86	329.69	304.91	2.15%	2.00%	385.24
④规划床位	30	40	40			160

1.门诊收入：

预测期内每天门诊人次参考近三年平均增长率 17.58%，预测期第 1 年按照近三年平均值 82 人计算，以后年度按照 8.00%的增长率测算，

达到 240 人后不再增长；预测期内门诊人均收费预测期内第 1 年按照近三年平均值 81.13 元/人次进行测算，项目建成后以后年度按照每年递增 6.00%测算，达到 130.00 元/人次不再增长。

2.住院收入：

医院现有床位 40 床，近三年床位负荷率 72.22%，项目建成后预计床位 160 床，建设期床位 40 床，建设期床位负荷率参考近三年平均值 72.22%，按 60.00%进行测算，建成后床位 160 床，运营期第一年负荷率 40.00%，以后每年增加 5.00%；预测期内每床位日收费参考近三年平均增长率 2.15%，预测期第 1 年按照近三年平均值 309.82 元/床/日，以后年度按照 2.00%的增长率进行测算，达到 385.24 元/床/日后不再增长。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含运营成本支出。其中运营成本支出主要包含人员费用、药品费用、其它费用，并考虑财政补助抵减。

根据医院近三年各项支出的历史数据，预测其未来增长率，如下：

金额单位：人民币万元

项目	基础数据			近三年占收入平均比例	预测占比
	2018 年	2019 年	2020 年		
一、支出合计	457.42	458.76	536.86		
1、人员费用	260.53	296.1	312.57	51.51%	52.00%
2、药品费用	192.17	236.85	238.89	39.58%	40.00%
3、其他费用	101.79	109.51	143.57	21.03%	21.50%
4、财政补助抵减	-97.07	-183.69	-158.17	-26.01%	

预测期内人员费用前 3 年参考近 3 年占收入的平均比例 51.51%，预测期内按照 52.00%的比例计算。考虑到人员费用具有一定的稳定性，项目运营期第 3 年按照逐年递增 2.50%的增长率进行测算。

药品费用、其它费用参考近 3 年占收入的平均比例 39.58%、21.03%，分别按照 40.00%、21.50%的比例进行测算。财政补贴参考近 3 年平均补贴金额 146.31 万元，第 1 年按照近 3 年平均值 146.31 万元计算，第 4 年起按照每 3 年增长 3.00%的增长率进行测算。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的、医疗服务收入免征各项税收。

（四）净收益分析

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

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	运营期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、收入合计	554.23	1,177.59	1,326.53	1,486.88	1,655.94	1,838.19	2,034.80	2,242.79
1、门诊收入（万元）	242.83	279.37	319.42	366.81	418.73	479.54	550.30	627.87
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②每天门诊人次	82.00	89.00	96.00	104.00	112.00	121.00	131.00	141.00
③人均收费(元/人次）	81.13	86.00	91.16	96.63	102.43	108.58	115.09	122.00
2 、住院收入（万元）	271.40	738.22	847.11	960.07	1,077.21	1,198.65	1,324.50	1,454.92
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②床位负荷率	0.60	0.40	0.45	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70
③每床位日收费(元/床/日）	309.82	316.02	322.34	328.79	335.37	342.08	348.92	355.90
④规划床位	40.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
二、支出合计	482.74	1,190.26	1,297.16	1,407.08	1,527.14	1,655.71	1,789.00	1,934.24
1、人员费用	288.20	612.35	627.66	643.35	659.43	675.92	692.82	710.14
2、药品费用	221.69	471.04	530.61	594.75	662.38	735.28	813.92	897.12

项目	运营期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
3、其他费用	119.16	253.18	285.20	319.68	356.03	395.21	437.48	482.20
4、财政补助抵减	-146.31	-146.31	-146.31	-150.70	-150.70	-150.70	-155.22	-155.22
三、收益	71.49	-12.67	29.37	79.80	128.80	182.48	245.80	308.55

续表

项目	运营期							
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、收入合计	2,467.50	2,668.13	2,874.72	3,091.12	3,274.78	3,463.19	3,548.60	33,704.99
1、门诊收入（万元）	717.47	778.18	839.87	906.30	977.47	1,053.39	1,138.80	9,696.35
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
②每天门诊人次	152.00	164.00	177.00	191.00	206.00	222.00	240.00	
③人均收费(元/人次）	129.32	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	
2、住院收入（万元）	1,590.03	1,729.95	1,874.85	2,024.82	2,137.31	2,249.80	2,249.80	21,728.64
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
②床位负荷率	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	1.00	1.00	
③每床位日收费(元/床/日）	363.02	370.28	377.69	385.24	385.24	385.24	385.24	
④规划床位	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
二、支出合计	2,090.18	2,227.11	2,372.81	2,525.02	2,652.77	2,788.74	2,861.85	28,801.81
1、人员费用	727.89	746.09	764.74	783.86	803.46	823.55	844.14	10,403.60

项目	运营期							
	第 9 年	**第 10 年**	**第 11 年**	**第 12 年**	**第 13 年**	**第 14 年**	**第 15 年**	合计
2、药品费用	987.00	1,067.25	1,149.89	1,236.45	1,309.91	1,385.28	1,419.44	13,482.01
3、其他费用	530.51	573.65	618.06	664.59	704.08	744.59	762.95	7,246.57
4、财政补助抵减	-155.22	-159.88	-159.88	-159.88	-164.68	-164.68	-164.68	-2,330.37
三、收益	377.32	441.02	501.91	566.10	622.01	674.45	686.75	4,903.18

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为4,903.18万元。本着审慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。计算的本息覆盖倍数为1.34。

表5-2 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		108.00	108.00	71.49
第2年		108.00	108.00	-12.67
第3年		108.00	108.00	29.37
第4年		108.00	108.00	79.80
第5年		108.00	108.00	128.80
第6年	120.00	108.00	228.00	182.48
第7年	120.00	102.60	222.60	245.80
第8年	120.00	97.20	217.20	308.55
第9年	120.00	91.80	211.80	377.32
第10年	120.00	86.40	206.40	441.02
第11年	360.00	81.00	441.00	501.91
第12年	360.00	64.80	424.80	566.10
第13年	360.00	48.60	408.60	622.01
第14年	360.00	32.40	392.40	674.45
第15年	360.00	16.20	376.20	686.75
小计	**2,400.00**	**1,269.00**	**3,669.00**	4,903.18
本息覆盖倍数	1.34			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由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，为原阳县城区公共卫生服务应急中心建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十四日

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（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

此件与原件一致再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年

2024-04-30

通过

2023年

2023-05-21

通过

2022年

2022-05-23

通过

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-17

2022年 通过

2022-05-23

原阳县汽车零部件产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090095 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年三月十三日

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 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 8
（五）项目主体及运作模式 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 13
（一）基本假设条件及依据 13
（二）项目运营收入分析 14
（三）项目运营成本分析 22
（四）净收益分析 27
（五）现金流分析 33
（六）本息覆盖倍数 36
六、总体评价结果 37
七、使用限制 37

原阳县汽车零部件产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090095 号

我们接受委托，对原阳县汽车零部件产业园项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解原阳县汽车零部件产业园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。原阳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。我们的责任是根据原阳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原阳县汽车零部件产业园项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2026 年 3 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原阳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
“本次发债项目”或“本项目”	指原阳县汽车零部件产业园项目

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

二、方法与限制

（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

本项目规划范围为东关支排以东、春和路以西、云帆路以北、G327国道以南。具体如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为原阳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原阳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	原阳县先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码	124107250613972405
机构性质	事业单位
法定代表人	鲁扬
机构地址	河南省原阳县新城区太行大道南段
赋码机关	原阳县事业单位登记管理局

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

3.建设规模与内容

本项目规划选址用地面积为 2,684,821.74 ㎡（约合 4,025.22 亩），地块部分区域为民营企业自行购地、自行建设，涉及民营企业自行购地面积为 2,627,500.48 ㎡（约合 3,165.32 亩），本次申请专项债券项目占地为面积 573,271.26 ㎡（约合 859.90 亩）。项目总建筑面积 694,279.34 ㎡，其中：标准化厂房及仓库建筑面积 530,391.14 ㎡、公共配套建筑面积（包含研发中心、办公室、宿舍楼）163,888.20 ㎡；建筑基底面积 345,109.30 ㎡。机动车停车位 2,083 个，并配建厂区道路硬化、绿化、停车场、大门围墙以及室内外配套工程等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 270,223.25 万元，其中：工程费用为 199,385.51 万元，工程建设其他费用 32,158.35 万元，预备费 23,154.39 万元，建设期利息 15,525.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	169,859.33	27,249.72	2,276.46		199,385.51			
1	地上建筑	162,768.38	26,758.10			189,526.48	㎡	694,279.34	2,729.83
1.1	厂房、仓库	119,338.01	18,563.69			137,901.70	㎡	530,391.14	2,600.00
1.1.1	土建工程	84,862.58				84,862.58	㎡	530,391.14	1,600.00
1.1.2	装饰工程	34,475.42				34,475.42	㎡	530,391.14	650.00
1.1.3	安装工程		18,563.69			18,563.69	㎡	530,391.14	350.00
1.2	公共配套	43,430.37	8,194.41			51,624.78	㎡	163,888.20	3,150.00
1.2.1	土建工程	29,499.88				29,499.88	㎡	163,888.20	1,800.00
1.2.2	装饰工程	13,930.50				13,930.50	㎡	163,888.20	850.00
1.2.3	安装工程		8,194.41			8,194.41	㎡	163,888.20	500.00
2	设备购置			310.00		310.00			
2.1	污水处理设施			160.00		160.00	项	2	800,000.00
2.2	变配电站			150.00		150.00	项	2	750,000.00
3	室外工程	7,090.95	491.62	1,966.46		9,549.03			
3.1	大门	240.00				240.00	项	8	300,000.00
3.2	围墙	600.00				600.00	m	7,500.00	800.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
3.3	道路硬化及广场	5,104.41				5,104.41	㎡	182,300.26	280.00
3.4	绿化	1,146.54				1,146.54	㎡	45,861.70	250.00
3.5	路灯		13.02	52.09		65.11	盏	434	1,500.00
3.6	给水		110.19	440.76		550.95	m	16,204.47	340.00
3.7	雨水		97.23	388.91		486.13	m	15,191.69	320.00
3.8	污水		125.01	500.02		625.03	m	17,361.93	360.00
3.9	电力		76.57	306.26		382.83	m	12,761.02	300.00
3.10	消防		33.15	132.58		165.73	m	16,572.75	100.00
3.11	热力		36.46	145.84		182.30	m	15,191.69	120.00
二	工程建设其他费用				32,158.35	32,158.35			
1	土地费用				21,497.56	21,497.56			
2	项目建设管理费				1,457.79	1,457.79			
3	工程勘察费				1,276.07	1,276.07			
4	工程设计费				2,662.89	2,662.89			
5	工程监理费				1,540.10	1,540.10			
6	建设项目前期工作咨询费				105.89	105.89			
7	节能咨询服务费				92.65	92.65			
8	环境影响咨询服务费				59.85	59.85			
9	工程造价咨询服务费				797.54	797.54			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
10	招标代理服务费				76.00	76.00			
11	工程保险费				598.16	598.16			
12	场地准备及临时设施费				1,993.86	1,993.86			
三	预备费				23,154.39	23,154.39			
四	建设期利息				15,525.00	15,525.00			
五	项目总投资	169,859.33	27,249.72	2,276.46	70,837.74	270,223.25			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	35,000.00	40,000.00	25,223.25	100,223.25	37.09%
专项债券资金	18,000.00	20,500.00	131,500.00	170,000.00	62.91%
合计	53,000.00	60,500.00	156,723.25	270,223.25	100.00%
占比	19.61%	22.39%	58.00%	100.00%	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。

（四）债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《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），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为原阳县先进制造业开发区管理委员会，主管部门为原阳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原阳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原阳县先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由原阳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，由原阳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，由原阳县先进制造业开发区管理委员会根据运营情况及时向原阳县财政局上缴项目运营收益，由原阳县先进制造

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

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额170,000.00万元，已于2024年发行18,000.00万元，2025年发行20,500.00万元，2026年计划使用131,500.00万元，已发行2,400.00万元。期限30年，假设债券利率4.00%，在债券存续期每半年付息一次，到期偿还本金。

项目	2024年	2025年	2026年	合计
1.计划使用	18,000.00	20,500.00	131,500.00	170,000.00
2.期限	30年	30年	30年	
3.测算利率	2.50%	2.50%	4.00%	
4.付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	
5.还本方式	在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。		到期还本	
6.备注	本项目在2024年8月“2024年河南省城乡发展专项债券（十期）—2024年河南省政府专项债券（三十二期）”中已发行7,500.00万元，期限30年，利率2.42%；2024年9月“2024年河南省城乡发展专项债券（十三期）—2024年河南省政府专项债券（四十一期）”中已发行10,500.00万元，期限30年，利率2.21%；2025年2月“2025年河南省城乡发展专项债券（三期）—2025年河南省政府专项债券（六期）”中已发行10,500.00万元，期限30年，利率2.19%。2025年9月“2025年河南省城乡发展专项债券（十六期）—2025年河南省政府专项债券（六十二期）”中已发行10,000.00万元，期限30年，利率2.47%；2026年1月“2026年河南省政府专项债券(五期)”中已发行2,400.00万元，期限30年，利率2.48%。			

（1）本项目已于2024年发行18,000.00万元，2025年发行20,500.00万元，期限30年，分期还本，根据债券期限及使用计划，还本付息如下（为便于测算利率统一按2.50%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第1年		18,000.00		18,000.00	2.50%	450.00	450.00
第2年	18,000.00	20,500.00		38,500.00	2.50%	962.50	962.50
第3年	38,500.00			38,500.00	2.50%	962.50	962.50
第4年	38,500.00			38,500.00	2.50%	962.50	962.50
第5年	38,500.00			38,500.00	2.50%	962.50	962.50
第6年	38,500.00		180.00	38,320.00	2.50%	962.50	1,142.50
第7年	38,320.00		385.00	37,935.00	2.50%	958.00	1,343.00
第8年	37,935.00		385.00	37,550.00	2.50%	948.38	1,333.38
第9年	37,550.00		385.00	37,165.00	2.50%	938.75	1,323.75
第10年	37,165.00		385.00	36,780.00	2.50%	929.13	1,314.13
第11年	36,780.00		565.00	36,215.00	2.50%	919.50	1,484.50
第12年	36,215.00		770.00	35,445.00	2.50%	905.38	1,675.38
第13年	35,445.00		770.00	34,675.00	2.50%	886.13	1,656.13
第14年	34,675.00		770.00	33,905.00	2.50%	866.88	1,636.88
第15年	33,905.00		770.00	33,135.00	2.50%	847.63	1,617.63
第16年	33,135.00		770.00	32,365.00	2.50%	828.38	1,598.38
第17年	32,365.00		770.00	31,595.00	2.50%	809.13	1,579.13
第18年	31,595.00		770.00	30,825.00	2.50%	789.88	1,559.88
第19年	30,825.00		770.00	30,055.00	2.50%	770.63	1,540.63
第20年	30,055.00		770.00	29,285.00	2.50%	751.38	1,521.38
第21年	29,285.00		1,310.00	27,975.00	2.50%	732.13	2,042.13
第22年	27,975.00		1,925.00	26,050.00	2.50%	699.38	2,624.38
第23年	26,050.00		1,925.00	24,125.00	2.50%	651.25	2,576.25
第24年	24,125.00		1,925.00	22,200.00	2.50%	603.13	2,528.13
第25年	22,200.00		1,925.00	20,275.00	2.50%	555.00	2,480.00
第26年	20,275.00		2,825.00	17,450.00	2.50%	506.88	3,331.88
第27年	17,450.00		3,850.00	13,600.00	2.50%	436.25	4,286.25

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 28 年	13,600.00		3,850.00	9,750.00	2.50%	340.00	4,190.00
第 29 年	9,750.00		3,850.00	5,900.00	2.50%	243.75	4,093.75
第 30 年	5,900.00		3,850.00	2,050.00	2.50%	147.50	3,997.50
第 31 年	2,050.00		2,050.00		2.50%	51.25	2,101.25
合计		38,500.00	38,500.00			22,378.13	60,878.13

（2）2026 年计划使用 131,500.00 万元，已发行 2,400.00 万元。期限 30 年，到期偿还本金，根据债券期限及使用计划，还本付息如下（为便于测算利率统一按 4.00%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 3 年		131,500.00		131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 4 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 5 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 6 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 7 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 8 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 9 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 10 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 11 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 12 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 13 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 14 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 15 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 16 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 17 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 18 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 19 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 20 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 21 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 22 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 23 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 24 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 25 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 26 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 27 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 28 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 29 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 30 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 31 年	131,500.00			131,500.00	4.00%	5,260.00	5,260.00
第 32 年	131,500.00		131,500.00		4.00%	5,260.00	136,760.00
合计		131,500.00	131,500.00			157,800.00	289,300.00

（3）本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

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	应付利息	应付本息
第 1 年		18,000.00		18,000.00	450.00	450.00
第 2 年	18,000.00	20,500.00		38,500.00	962.50	962.50
第 3 年	38,500.00	131,500.00		170,000.00	6,222.50	6,222.50
第 4 年	170,000.00			170,000.00	6,222.50	6,222.50
第 5 年	170,000.00			170,000.00	6,222.50	6,222.50
第 6 年	170,000.00		180.00	169,820.00	6,222.50	6,402.50
第 7 年	169,820.00		385.00	169,435.00	6,218.00	6,603.00
第 8 年	169,435.00		385.00	169,050.00	6,208.38	6,593.38
第 9 年	169,050.00		385.00	168,665.00	6,198.75	6,583.75
第 10 年	168,665.00		385.00	168,280.00	6,189.13	6,574.13
第 11 年	168,280.00		565.00	167,715.00	6,179.50	6,744.50
第 12 年	167,715.00		770.00	166,945.00	6,165.38	6,935.38
第 13 年	166,945.00		770.00	166,175.00	6,146.13	6,916.13
第 14 年	166,175.00		770.00	165,405.00	6,126.88	6,896.88
第 15 年	165,405.00		770.00	164,635.00	6,107.63	6,877.63
第 16 年	164,635.00		770.00	163,865.00	6,088.38	6,858.38
第 17 年	163,865.00		770.00	163,095.00	6,069.13	6,839.13
第 18 年	163,095.00		770.00	162,325.00	6,049.88	6,819.88

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 19 年	162,325.00		770.00	161,555.00	6,030.63	6,800.63
第 20 年	161,555.00		770.00	160,785.00	6,011.38	6,781.38
第 21 年	160,785.00		1,310.00	159,475.00	5,992.13	7,302.13
第 22 年	159,475.00		1,925.00	157,550.00	5,959.38	7,884.38
第 23 年	157,550.00		1,925.00	155,625.00	5,911.25	7,836.25
第 24 年	155,625.00		1,925.00	153,700.00	5,863.13	7,788.13
第 25 年	153,700.00		1,925.00	151,775.00	5,815.00	7,740.00
第 26 年	151,775.00		2,825.00	148,950.00	5,766.88	8,591.88
第 27 年	148,950.00		3,850.00	145,100.00	5,696.25	9,546.25
第 28 年	145,100.00		3,850.00	141,250.00	5,600.00	9,450.00
第 29 年	141,250.00		3,850.00	137,400.00	5,503.75	9,353.75
第 30 年	137,400.00		3,850.00	133,550.00	5,407.50	9,257.50
第 31 年	133,550.00		2,050.00	131,500.00	5,311.25	7,361.25
第 32 年	131,500.00		131,500.00		5,260.00	136,760.00
合计		170,000.00	170,000.00		180,178.13	350,178.13

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价

格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设3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4年），收益期29年。

（二）项目运营收入分析

区位优势：

原阳县是以郑东新区为核心的半小时经济圈的重要组成部分和郑新一体化发展的重要支点。107国道、京港澳高速纵贯南北，焦新高速、327国道横跨东西，兰原高速、郑济高铁2021年建成通车，安罗高速、郑新快速路即将开工建设，形成了铁路、公路高效衔接的区域性综合交通枢纽。与省会郑州一河之隔、六桥相连，驱车前往郑州约30分钟，到新乡市约20分钟，距郑州新郑国际机场约40分钟。

此外，随着国家“一带一路”倡议、“中部地区崛起”战略的实施，中原城市群发展规划和郑州建设国家中心城市，郑州航空港区和河南自贸试验区的发展，加快了河南，特别是郑州及周边县市融入国际市场的步伐，为承接郑州及周边地区产业转移，接受郑州发展辐射创造了条件，郑洛新国家自主创新示范区、新乡市“三区一带”和郑新融合等发展规划的实施，为原阳借势借力发展带来了重大战略机遇。

随着原阳投资价值的凸显，集聚区乘势而为，推出了体制机制改革、绿色园区建设、智能化建设、扩容升级、“百园增效”等五大战略，同时发起“三年行动计划”，紧紧抓住重大战略机遇、重大政策机遇，着力提高产业集聚区的质量、总量，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。

产业优势：

原阳县汽车零部件及装备制造集群（规上企业33家）。完成工业总产值16.65亿元，同比增长7.90%，完成主营业务收入15.56亿元，同比增长2.55%，占园区规模以上营收的15.12%。税收完成0.15亿元，占集聚区5.50%。同时，原阳县已成为河南省汽车制动器最大生产基地。

原阳集聚区目前汽车零部件产业代表性企业如下：河南万向系统制动器有限公司（国内集设计、开发、生产安装和服务于一体的汽车制动器骨干企业，主要生产重、中、轻、微、农、轿车9大系列20多个品种的汽车制动器总成，该项目为新厂区建设，包括厂区及生活区，其中厂区总建筑面积77,757.00㎡，生活区总建筑面积25,412.00㎡。厂区主要研发、生产为主，主要包括铸造车间、联合厂房（机加、热处、工装、仓库）、联合厂房（冲压、焊接）、联合厂房（涂装、装配、仓库）；综合办公楼及公用动力区。河南万向系统制动器有限公司是中国汽车零部件公司成员单位，国内专业生产汽车制动器的骨干企业）、河南祥瑞汽车部件有限公司（已入驻全省最大、国内领先的EPB钳体龙头企业）；河南斯凯特汽车管路有限公司（全省第一家产品配套东风、比亚迪、吉利、海马、郑州日产、金龙汽车、华泰汽车等十多家主机厂的）。

原阳县汽车零部件制造经过长期发展，已形成企业分工协作、聚力发展，产业齐全的完整链条。县委、县政府宏观运筹，重点部署，进一步完善原阳汽车零部件产业，以融入全市新能源整车制造产业链，目标定位为建设新能源汽车零部件配套产业基地，打造豫北最大“汽配谷”。随着园区建设全面加速，产业招商大力推进，这里必将成为一片充满潜力、活力、魅力、热力的创业沃土，吸引各界有识之士前来兴业投资，为原阳经济振兴聚力添彩。该项目将进一步加快汽车制动器

及其零部件、汽车管路两大产品发展，推动产品迈向高精尖，持续提升市场占有率。未来，依托原阳县制动器及其零部件、汽车管路产业禀赋及县域区位优势，奋力打造新能源汽车零部件配套产业基地。

综上所述，原阳县在汽车零部件产业加工方面具有良好的资源禀赋，为本项目的建设提供了良好的产业基础。

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	厂房仓库	厂房仓库出租收入	424,061.70	69.53%
2	公共配套建筑-研发中心及办公楼	公共配套建筑出租收入-研发中心及办公楼出租收入	100,157.11	16.42%
	公共配套建筑-宿舍	公共配套建筑出租收入-宿舍出租收入	45,812.63	7.51%
3	厂房仓库及公共配套建筑	物业服务收入	22,148.05	3.63%
4	停车位	停车位收入	17,760.96	2.91%
合计			**609,940.45**	**100.00%**

1.厂房仓库出租收入

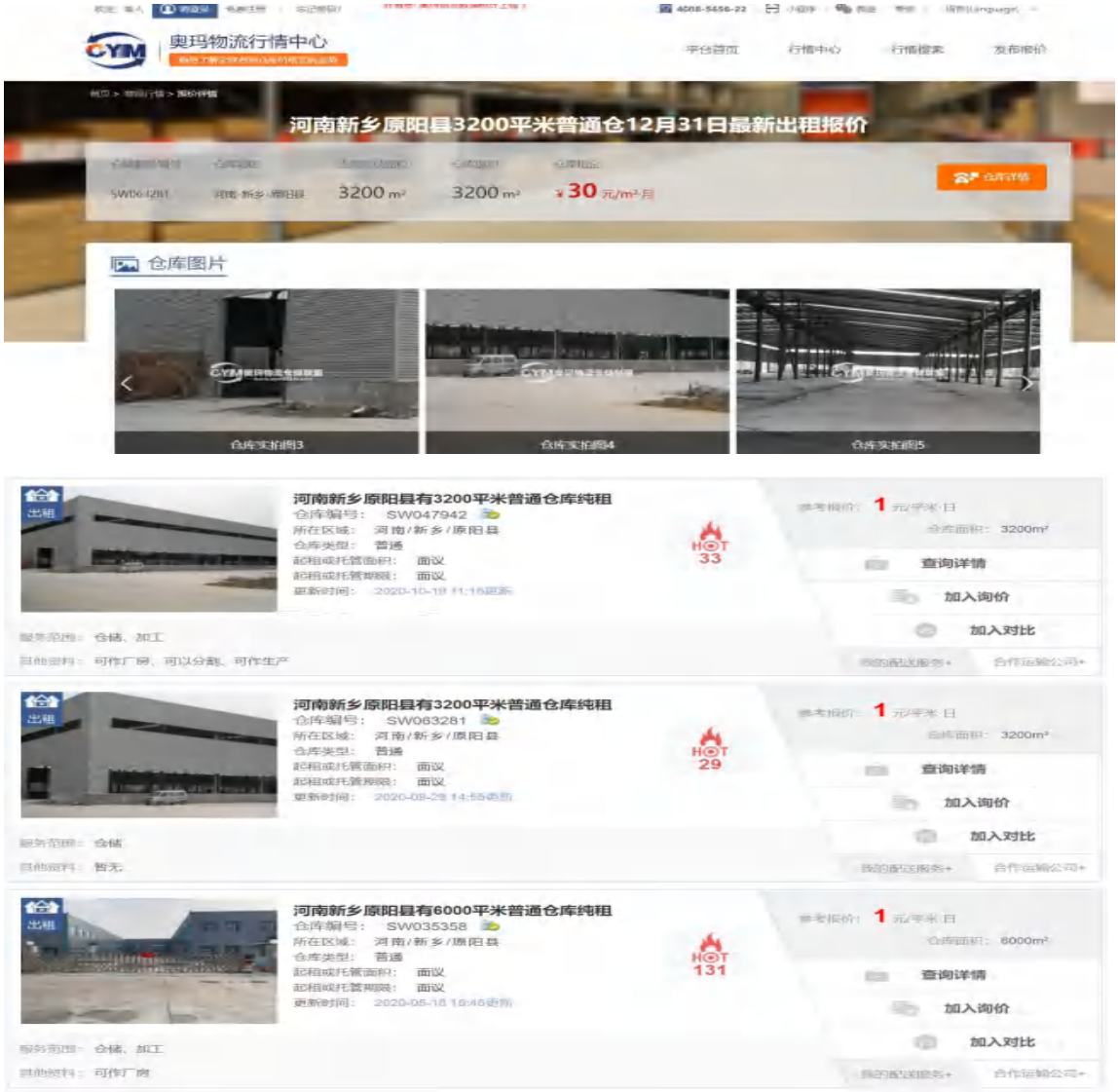
本项目厂房、仓库主要用于生产和存储汽车零部件。

（1）数量：

根据可行性研究报告，本项目可供出租厂房仓库面积为 530,391.14 ㎡。

（2）价格：

本项目厂房仓库出租价格参考项目所在地厂房仓库的租赁价格以及调研产业集聚区内同类型企业租赁厂房及仓库的价格，具体如下：



序号	位置	入驻企业	厂房及仓库（元/㎡/月）
1	产业集聚区	河南祥瑞汽车部件有限公司	22.00
2	产业集聚区	河南省万安制动器有限公司	23.00
3	产业集聚区	河南斯凯特汽车管路有限公司	22.00
4	产业集聚区	新乡市龙锦精密铝管科技有限公司	20.00
5	产业集聚区	河南万向系统制动器有限公司	21.00

根据以上数据可知，项目所在地厂房仓库的出租价格在 30.00 元/㎡/月左右，调研产业集聚区内厂房及仓库租金在 20.00~23.00 元/㎡/月左右。参考项目所在地产业园及产业集聚区内厂房仓库的出租价格，并考虑本项目自身区位，基于谨慎性原则，本项目厂房仓库出租价格按照 20.00 元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，本项目厂房仓库租

赁价格每三年增长 5.00%。

（3）负荷率：

根据可行性研究报告，原阳县拥有良好的资源禀赋和良好的产业基础，基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 65.00%，之后每年增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长。

2.公共配套建筑出租收入

公共配套用房建筑包含研发中心、办公楼及宿舍楼，主要用于厂区办公以及生活。

（1）数量：

根据可行性研究报告，本项目可供出租公共配套建筑面积为 163,888.20 ㎡。其中研发中心及办公楼面积为 100,216.45 ㎡，宿舍楼面积为 63,671.75 ㎡。

（2）价格：

本项目公共配套建筑出租价格参考项目及周边地区办公楼及宿舍租赁价格以及调研产业集聚区内同类型企业租赁研发办公楼及宿舍楼的价格，具体如下：





序号	位置	入驻企业	研发及办公（元/㎡/月）	宿舍（元/㎡/月）
1	产业集聚区	河南祥瑞汽车部件有限公司	28.00	20.00
2	产业集聚区	河南省万安制动器有限公司	27.00	21.00
3	产业集聚区	河南斯凯特汽车管路有限公司	30.00	20.00
4	产业集聚区	新乡市龙锦精密铝管科技有限公司	29.00	18.00
5	产业集聚区	河南万向系统制动器有限公司	28.00	19.00

根据以上数据可知，项目周边及地区产业园办公楼租赁价格为31.20元/㎡/月~41.10元/㎡/月，宿舍租赁价格为22.20元/㎡/月~28.20元/㎡/月；产业集聚区内研发及办公用房的租金在27.00~30.00元/㎡/月左右，宿舍的租金在18.00~21.00元/㎡/月左右。参考项目周边地区及产业集聚区内办公楼和宿舍的出租价格，并考虑本项目自身区位，基于谨慎性原则，本项目研发中心及办公楼出租价格按照25.00元/㎡/月进行测算，宿舍出租价格按照18.00元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，公共配套建筑租赁价格每三年增长5.00%。

（3）负荷率：

根据可行性研究报告，原阳县拥有良好的资源禀赋和良好的产业

基础，基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年65.00%，之后每年增长5.00%，增长至95.00%不再增长。

3.物业费收入

（1）数量：

本项目可供出租面积共计694,279.34㎡，其中厂房仓库面积为530,391.14㎡，研发中心及办公楼面积为100,216.45㎡，宿舍楼面积为63,671.75㎡。

（2）价格：

本项目物业费价格参考项目所在地产业园物业费价格及调研产业集聚区内同类型企业物业费价格，具体如下：

1-当地产业园物业费价格参照表

序号	名称	价格（元/㎡/月）
1	原阳县食品产业园项目	0.80
2	原阳县装备制造产业园项目	0.80
平均值		1.03

2-产业集聚区物业费价格参照表

序号	位置	入驻企业	物业费（元/㎡/月）
1	产业集聚区	河南祥瑞汽车部件有限公司	1.00
2	产业集聚区	河南省万安制动器有限公司	0.80
3	产业集聚区	河南斯凯特汽车管路有限公司	0.90
4	产业集聚区	新乡市龙锦精密铝管科技有限公司	0.80
5	产业集聚区	河南万向系统制动器有限公司	1.00

根据以上两表数据，项目所在地区两个产业园物业费价格为0.80元/㎡/月，产业集聚区内同类型企业物业费价格在，参考项目所在地区产业园物业价格0.80~1.00元/㎡/月左右，考虑本项目自身区位，基于谨慎性原则，本项目物业服务价格按照0.80元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，物业费价格每三年增长5.00%。

（3）负荷率：

由于物业服务收入与出租建筑物面积相关，所以本项目物业费负荷率参照建筑物出租负荷率，项目运营期负荷率暂定运营第一年65.00%，之后每年增长5.00%，增长至95.00%不再增长。

4.停车位收入

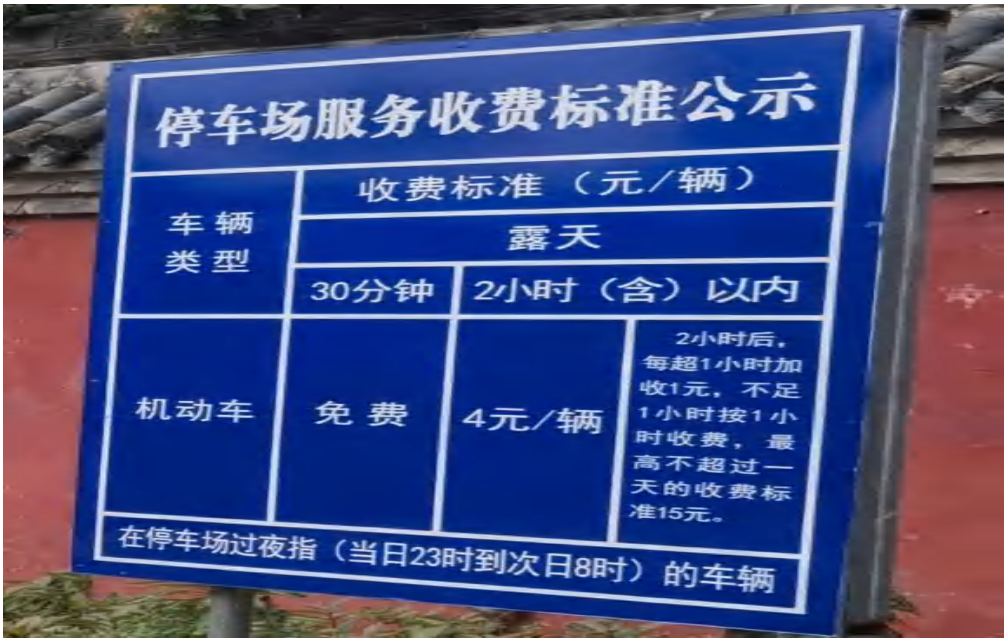
（1）数量：

根据可行性研究报告，本项目停车位共计2,083个。

（2）价格：

根据可行性研究报告，参考原阳县城区部分停车场收费标准，具体如下：





参考项目原阳县城区部分停车场收费标准，并考虑本项目自身区位，基于谨慎性原则，停车位租赁价格按照 8.00 元/个/天进行测算。每年按照 320 天进行测算。考虑物价上涨因素，停车位租赁价格每三年增长 5.00%。

（3）负荷率：

项目附近没有停车场，无法满足人们停车的需要，项目建设的停车位可为外来车辆提供相应的停车位，本项目产业园原材料及成品需要大型车辆进行运输，同时外来车辆进入园区需要停车位进行停车，在园区内建设一定数量的车位来满足车辆的停放。因此本项目运营期负荷率暂定运营第一年 65.00%，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

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，本项目年用水量为 4.97 万吨，水价 2.00 元/m^3；年用电量为 26.50 万度，电价 0.568 元/度。考虑物价上涨因素，

该成本按照2.10%的平均增长率逐年递增。

2.工资及福利费

本项目拟劳动定员50人。项目运营期内管理人员5人，年均工资额暂按5.00万元计算；技术人员10名，后勤服务人员35人，年均工资额暂按4.00万元计算。考虑物价上涨因素，该成本按照2.10%的平均增长率逐年递增。

3.固定资产修理费

本项目的修理费主要为项目日常修理、维护和设备更新，按项目折旧费的5.00%计取。考虑到物价上涨因素，固定资产修理费每年按2.10%增长率增长。

4.管理及其他费用

据项目运营基本情况，该项目主要包括管理费及运营中不可预知的费用，出于谨慎性原则考虑，按每年项目收入的10.00%进行估算。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、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9.00%，电费、修理费按13.00%测算，管理及其他费用按6.00%测算；销项税厂房仓库出租收入、公共配套建筑出租收入、停车位收入按9.00%测算，物业收入按6.00%测算；城市维护建设税按照5.00%，教育费附加按照3.00%，地方教育附加按照2.00%，房产税税率为12.00%。所得税税率按25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
销项税	49,786.95	971.49	1,046.23	1,120.96	1,255.47	1,333.94	1,412.40	1,565.33	1,565.33	1,565.33
建设期进项	22,312.01	22,312.01								
运营期进项	6,361.05	141.22	147.96	154.72	165.67	172.76	179.89	192.21	193.97	195.76
待抵扣进项税额		21,481.74	20,583.47	19,617.23	18,527.43	17,366.25	16,133.74	14,760.62	13,389.26	12,019.69
增值税	21,113.89									
附加税	2,111.41									
房产税	62,755.74	1,224.47	1,318.66	1,412.85	1,582.39	1,681.29	1,780.19	1,973.05	1,973.05	1,973.05
折旧及摊销	359,471.24	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56
债券利息	172,543.13	6,222.50	6,222.50	6,222.50	6,218.00	6,208.38	6,198.75	6,189.13	6,179.50	6,165.38
利润总额	-124,827.53	-10,810.67	-10,166.72	-9,523.10	-8,347.13	-7,661.58	-6,976.40	-5,634.26	-5,643.10	-5,647.82
企业所得税	110.26									
税费总额	86,091.30	1,224.47	1,318.66	1,412.85	1,582.39	1,681.29	1,780.19	1,973.05	1,973.05	1,973.05

续表

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
销项税	1,643.29	1,643.29	1,643.29	1,725.76	1,725.76	1,725.76	1,812.34	1,812.34	1,812.34	1,903.14
建设期进项										

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
运营期进项	202.99	204.86	206.77	214.45	216.44	218.47	226.55	228.67	230.83	239.33
待抵扣进项税额	10,579.39	9,140.96	7,704.44	6,193.13	4,683.81	3,176.52	1,590.73	7.06		
增值税									1,574.45	1,663.81
附加税									157.45	166.38
房产税	2,071.55	2,071.55	2,071.55	2,175.31	2,175.31	2,175.31	2,284.35	2,284.35	2,284.35	2,398.87
折旧及摊销	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56
债券利息	6,146.13	6,126.88	6,107.63	6,088.38	6,069.13	6,049.88	6,030.63	6,011.38	5,992.13	5,959.38
利润总额	-4,960.14	-4,960.53	-4,961.34	-4,232.96	-4,234.62	-4,236.71	-3,473.93	-3,476.94	-3,637.86	-2,835.38
企业所得税										
税费总额	2,071.55	2,071.55	2,071.55	2,175.31	2,175.31	2,175.31	2,284.35	2,284.35	4,016.25	4,229.06

续表

项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
销项税	1,903.14	1,903.14	1,998.20	1,998.20	1,998.20	2,098.42	2,098.42	2,098.42	2,203.51	2,203.51
建设期进项										
运营期进项	241.59	243.89	252.83	255.23	257.68	267.13	269.69	272.29	282.24	284.96
待抵扣进项税额										
增值税	1,661.55	1,659.25	1,745.37	1,742.97	1,740.52	1,831.29	1,828.73	1,826.13	1,921.27	1,918.55
附加税	166.16	165.93	174.54	174.30	174.05	183.13	182.87	182.61	192.13	191.86

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
房产税	2,398.87	2,398.87	2,518.87	2,518.87	2,518.87	2,645.01	2,645.01	2,645.01	2,777.43	2,777.43
折旧及摊销	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56	12,395.56
债券利息	5,911.25	5,863.13	5,815.00	5,766.88	5,696.25	5,600.00	5,503.75	5,407.50	5,311.25	5,260.00
利润总额	-2,810.72	-2,786.55	-1,932.82	-1,909.67	-1,864.53	-917.18	-847.50	-778.38	209.03	231.98
企业所得税									52.26	58.00
税费总额	4,226.58	4,224.05	4,438.78	4,436.14	4,433.44	4,659.43	4,656.61	4,653.75	4,943.09	4,945.84

（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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	营业收入	609,940.45	11,902.11	12,817.67	13,733.21	15,381.20	16,342.52	17,303.85	19,176.92	19,176.92	19,176.92
1	厂房仓库出租收入	424,061.70	8,274.10	8,910.57	9,547.04	10,692.69	11,360.98	12,029.27	13,332.44	13,332.44	13,332.44
	面积（㎡）		530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14
	价格（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公共配套建筑出租收入	145,969.74	2,848.17	3,067.27	3,286.35	3,680.71	3,910.76	4,140.81	4,589.47	4,589.47	4,589.47
	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.1	研发中心及办公楼出租收入	100,157.11	1,954.22	2,104.55	2,254.87	2,525.45	2,683.30	2,841.14	3,148.64	3,148.64	3,148.64
	面积（㎡）		100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45
	价格（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.2	宿舍出租收入	45,812.63	893.95	962.72	1,031.48	1,155.26	1,227.46	1,299.67	1,440.83	1,440.83	1,440.83
	面积（㎡）		63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业服务收入	22,148.05	433.23	466.56	499.88	559.87	594.86	629.85	696.50	696.50	696.50
	面积（㎡）		694,279.34	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279
	价格（元/㎡/月）		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入	17,760.96	346.61	373.27	399.94	447.93	475.92	503.92	558.51	558.51	558.51
	车位数（个）		2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083
	价格（元/个/天）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82
	天数		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	180,551.87	3,264.45	3,468.06	3,672.02	4,024.97	4,238.99	4,453.42	4,853.38	4,873.60	4,894.24
1	动力费	984.45	24.99	25.52	26.05	26.60	27.16	27.73	28.31	28.91	29.52
1.1	水费	391.62	9.94	10.15	10.36	10.58	10.80	11.03	11.26	11.50	11.74
1.2	电费	592.83	15.05	15.37	15.69	16.02	16.36	16.70	17.05	17.41	17.78
2	工资及福利费	8,073.73	205.00	209.31	213.71	218.20	222.78	227.46	232.24	237.12	242.10
3	固定资产修理费	24,408.32	619.78	632.80	646.09	659.66	673.51	687.65	702.09	716.83	731.88
4	管理及其他费用	60,994.07	1,190.21	1,281.77	1,373.32	1,538.12	1,634.25	1,730.39	1,917.69	1,917.69	1,917.69

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
5	税费	86,091.30	1,224.47	1,318.66	1,412.85	1,582.39	1,681.29	1,780.19	1,973.05	1,973.05	1,973.05
三	净收益	429,388.58	8,637.66	9,349.61	10,061.19	11,356.23	12,103.53	12,850.43	14,323.54	14,303.32	14,282.68

续表

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	营业收入	20,131.07	20,131.07	20,131.07	21,142.31	21,142.31	21,142.31	22,203.36	22,203.36	22,203.36	23,315.44
1	厂房仓库出租收入	13,997.55	13,997.55	13,997.55	14,698.94	14,698.94	14,698.94	15,436.61	15,436.61	15,436.61	16,210.56
	面积（㎡）	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14
	价格（元/㎡/月）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公共配套建筑出租收入	4,818.99	4,818.99	4,818.99	5,060.14	5,060.14	5,060.14	5,312.91	5,312.91	5,312.91	5,579.18
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.1	研发中心及办公楼出租收入	3,306.30	3,306.30	3,306.30	3,471.96	3,471.96	3,471.96	3,645.61	3,645.61	3,645.61	3,828.41
	面积（㎡）	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45
	价格（元/㎡/月）	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.2	宿舍出租收入	1,512.69	1,512.69	1,512.69	1,588.18	1,588.18	1,588.18	1,667.30	1,667.30	1,667.30	1,750.77
	面积（㎡）	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格（元/㎡/月）	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业服务收入	728.16	728.16	728.16	767.73	767.73	767.73	807.31	807.31	807.31	846.88
	面积（㎡）	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279
	价格（元/㎡/月）	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入	586.37	586.37	586.37	615.50	615.50	615.50	646.53	646.53	646.53	678.82
	车位数（个）	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083
	价格（元/个/天）	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72
	天数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	5,109.23	5,130.74	5,152.71	5,380.02	5,402.92	5,426.29	5,665.31	5,689.69	7,446.47	7,795.89
1	动力费	30.14	30.77	31.42	32.08	32.76	33.44	34.14	34.86	35.59	36.34
1.1	水费	11.99	12.24	12.50	12.76	13.03	13.30	13.58	13.87	14.16	14.46
1.2	电费	18.15	18.53	18.92	19.32	19.73	20.14	20.56	20.99	21.43	21.88
2	工资及福利费	247.18	252.37	257.67	263.08	268.60	274.24	280.00	285.88	291.88	298.01
3	固定资产修理费	747.25	762.94	778.96	795.32	812.02	829.07	846.48	864.26	882.41	900.94
4	管理及其他费用	2,013.11	2,013.11	2,013.11	2,114.23	2,114.23	2,114.23	2,220.34	2,220.34	2,220.34	2,331.54

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
5	税费	2,071.55	2,071.55	2,071.55	2,175.31	2,175.31	2,175.31	2,284.35	2,284.35	4,016.25	4,229.06
三	净收益	15,021.84	15,000.33	14,978.36	15,762.29	15,739.39	15,716.02	16,538.05	16,513.67	14,756.89	15,519.55

续表

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	营业收入	23,315.44	23,315.44	24,479.20	24,479.20	24,479.20	25,707.95	25,707.95	25,707.95	26,995.57	26,995.57
1	厂房仓库出租收入	16,210.56	16,210.56	17,020.78	17,020.78	17,020.78	17,873.33	17,873.33	17,873.33	18,768.21	18,768.21
	面积（㎡）	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14	530,391.14
	价格（元/㎡/月）	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	公共配套建筑出租收入	5,579.18	5,579.18	5,858.94	5,858.94	5,858.94	6,152.20	6,152.20	6,152.20	6,460.09	6,460.09
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.1	研发中心及办公楼出租收入	3,828.41	3,828.41	4,020.34	4,020.34	4,020.34	4,221.42	4,221.42	4,221.42	4,432.77	4,432.77
	面积（㎡）	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45	100,216.45
	价格（元/㎡/月）	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.2	宿舍出租收入	1,750.77	1,750.77	1,838.60	1,838.60	1,838.60	1,930.78	1,930.78	1,930.78	2,027.32	2,027.32
	面积（㎡）	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75	63,671.75
	价格（元/㎡/月）	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	27.93

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业服务收入	846.88	846.88	886.46	886.46	886.46	933.94	933.94	933.94	981.43	981.43
	面积（㎡）	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279	694,279
	价格（元/㎡/月）	1.07	1.07	1.12	1.12	1.12	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入	678.82	678.82	713.02	713.02	713.02	748.48	748.48	748.48	785.84	785.84
	车位数（个）	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083	2,083
	价格（元/个/天）	10.72	10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41
	天数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	7,819.35	7,843.31	8,201.46	8,226.43	8,251.92	8,629.57	8,656.13	8,683.27	9,132.00	9,166.03
1	动力费	37.10	37.88	38.68	39.49	40.32	41.17	42.03	42.91	43.81	44.73
1.1	水费	14.76	15.07	15.39	15.71	16.04	16.38	16.72	17.07	17.43	17.80
1.2	电费	22.34	22.81	23.29	23.78	24.28	24.79	25.31	25.84	26.38	26.93
2	工资及福利费	304.27	310.66	317.18	323.84	330.64	337.58	344.67	351.91	359.30	366.85
3	固定资产修理费	919.86	939.18	958.90	979.04	999.60	1,020.59	1,042.02	1,063.90	1,086.24	1,109.05
4	管理及其他费用	2,331.54	2,331.54	2,447.92	2,447.92	2,447.92	2,570.80	2,570.80	2,570.80	2,699.56	2,699.56
5	税费	4,226.58	4,224.05	4,438.78	4,436.14	4,433.44	4,659.43	4,656.61	4,653.75	4,943.09	4,945.84

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
三	净收益	15,496.09	15,472.13	16,277.74	16,252.77	16,227.28	17,078.38	17,051.82	17,024.68	17,863.57	17,829.54

（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

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	609,940.45		11,902.11	12,817.67	13,733.21	15,381.20	16,342.52	17,303.85	19,176.92	19,176.92
经营活动支出	180,551.87		3,264.45	3,468.06	3,672.02	4,024.97	4,238.99	4,453.42	4,853.38	4,873.60
经营活动产生的现金净额	429,388.58		8,637.66	9,349.61	10,061.19	11,356.23	12,103.53	12,850.43	14,323.54	14,303.32
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	270,223.25	270,223.25								
投资活动产生的现金净额	-270,223.25	-270,223.25								
三、融资活动产生的现金										
财政资金	100,223.25	100,223.25								
债券资金	170,000.00	170,000.00								
偿还债券本金	170,000.00				180.00	385.00	385.00	385.00	385.00	565.00
支付债券利息	172,543.13		6,222.50	6,222.50	6,222.50	6,218.00	6,208.38	6,198.75	6,189.13	6,179.50

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
融资活动产生的现金净额	-72,319.88	270,223.25	-6,222.50	-6,222.50	-6,402.50	-6,603.00	-6,593.38	-6,583.75	-6,574.13	-6,744.50
四、净现金流量	86,845.46		2,415.16	3,127.11	3,658.69	4,753.23	5,510.16	6,266.68	7,749.42	7,558.82
五、累计现金流量	86,845.46		2,415.16	5,542.27	9,200.96	13,954.19	19,464.35	25,731.03	33,480.44	41,039.26

续表

年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	19,176.92	20,131.07	20,131.07	20,131.07	21,142.31	21,142.31	21,142.31	22,203.36	22,203.36	22,203.36
经营活动支出	4,894.24	5,109.23	5,130.74	5,152.71	5,380.02	5,402.92	5,426.29	5,665.31	5,689.69	7,446.47
经营活动产生的现金净额	14,282.68	15,021.84	15,000.33	14,978.36	15,762.29	15,739.39	15,716.02	16,538.05	16,513.67	14,756.89
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
偿还债券本金	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	1,310.00
支付债券利息	6,165.38	6,146.13	6,126.88	6,107.63	6,088.38	6,069.13	6,049.88	6,030.63	6,011.38	5,992.13
融资活动产生的现金净额	-6,935.38	-6,916.13	-6,896.88	-6,877.63	-6,858.38	-6,839.13	-6,819.88	-6,800.63	-6,781.38	-7,302.13
四、净现金流量	7,347.31	8,105.72	8,103.46	8,100.74	8,903.92	8,900.27	8,896.15	9,737.43	9,732.30	7,454.77

年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
五、累计现金流量	48,386.57	56,492.28	64,595.74	72,696.47	81,600.39	90,500.65	99,396.80	109,134.22	118,866.52	126,321.28

续表

年度	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	23,315.44	23,315.44	23,315.44	24,479.20	24,479.20	24,479.20	25,707.95	25,707.95	25,707.95	26,995.57	26,995.57
经营活动支出	7,795.89	7,819.35	7,843.31	8,201.46	8,226.43	8,251.92	8,629.57	8,656.13	8,683.27	9,132.00	9,166.03
经营活动产生的现金净额	15,519.55	15,496.09	15,472.13	16,277.74	16,252.77	16,227.28	17,078.38	17,051.82	17,024.68	17,863.57	17,829.54
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
偿还债券本金	1,925.00	1,925.00	1,925.00	1,925.00	2,825.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	2,050.00	131,500.00
支付债券利息	5,959.38	5,911.25	5,863.13	5,815.00	5,766.88	5,696.25	5,600.00	5,503.75	5,407.50	5,311.25	5,260.00
融资活动产生的现金净额	-7,884.38	-7,836.25	-7,788.13	-7,740.00	-8,591.88	-9,546.25	-9,450.00	-9,353.75	-9,257.50	-7,361.25	-136,760.00
四、净现金流量	7,635.18	7,659.84	7,684.01	8,537.74	7,660.90	6,681.03	7,628.38	7,698.07	7,767.18	10,502.32	-118,930.46
五、累计现金流量	133,956.46	141,616.30	149,300.30	157,838.04	165,498.94	172,179.97	179,808.35	187,506.42	195,273.60	205,775.92	86,845.46

（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		450.00	450.00	
第 2 年		962.50	962.50	
第 3 年		6,222.50	6,222.50	
第 4 年		6,222.50	6,222.50	8,637.66
第 5 年		6,222.50	6,222.50	9,349.61
第 6 年	180.00	6,222.50	6,402.50	10,061.19
第 7 年	385.00	6,218.00	6,603.00	11,356.23
第 8 年	385.00	6,208.38	6,593.38	12,103.53
第 9 年	385.00	6,198.75	6,583.75	12,850.43
第 10 年	385.00	6,189.13	6,574.13	14,323.54
第 11 年	565.00	6,179.50	6,744.50	14,303.32
第 12 年	770.00	6,165.38	6,935.38	14,282.68
第 13 年	770.00	6,146.13	6,916.13	15,021.84
第 14 年	770.00	6,126.88	6,896.88	15,000.33
第 15 年	770.00	6,107.63	6,877.63	14,978.36
第 16 年	770.00	6,088.38	6,858.38	15,762.29
第 17 年	770.00	6,069.13	6,839.13	15,739.39
第 18 年	770.00	6,049.88	6,819.88	15,716.02
第 19 年	770.00	6,030.63	6,800.63	16,538.05
第 20 年	770.00	6,011.38	6,781.38	16,513.67
第 21 年	1,310.00	5,992.13	7,302.13	14,756.89
第 22 年	1,925.00	5,959.38	7,884.38	15,519.55
第 23 年	1,925.00	5,911.25	7,836.25	15,496.09
第 24 年	1,925.00	5,863.13	7,788.13	15,472.13

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	1,925.00	5,815.00	7,740.00	16,277.74
第 26 年	2,825.00	5,766.88	8,591.88	16,252.77
第 27 年	3,850.00	5,696.25	9,546.25	16,227.28
第 28 年	3,850.00	5,600.00	9,450.00	17,078.38
第 29 年	3,850.00	5,503.75	9,353.75	17,051.82
第 30 年	3,850.00	5,407.50	9,257.50	17,024.68
第 31 年	2,050.00	5,311.25	7,361.25	17,863.57
第 32 年	131,500.00	5,260.00	136,760.00	17,829.54
合计	170,000.00	180,178.13	350,178.13	429,388.58
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，为原阳县汽车零部件产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月十三日

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（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

此件与原件一致再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年

2024-04-30

通过

2023年

2023-05-21

通过

2022年

2022-05-23

通过

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-17

2022年 通过

2022-05-23

卫辉市老工业园区提升改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090076 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 16
（五）项目主体及运作模式 16
四、应付债券本息情况 17
五、经营现金流分析 19
（一）基本假设条件及依据 19
（二）项目运营收入分析 19
（三）项目运营成本分析 23
（四）净收益分析 25
（五）现金流分析 27
（六）本息覆盖倍数 36
六、总体评价结果 37
七、使用限制 37

卫辉市老工业园区提升改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090076 号

我们接受委托，对卫辉市老工业园区提升改造项目（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）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解卫辉市老工业园区提升改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。卫辉市卫建资本运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。我们的责任是根据卫辉市卫建资本运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卫辉市老工业园区提升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 2026 年 2 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从卫辉市卫建资本运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”	指卫辉市老工业园区提升改造项目

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

根据卫辉市发展和改革委员会文件《关于卫辉市老工业园区提升改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2022〕148号），本项目建设地点位于卫辉市后河镇、安都乡、城郊乡。

根据卫辉市发展和改革委员会文件《关于变更卫辉市老工业园区提升改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2024〕186号），同意对卫辉市老工业园区提升改造项目建设地点进行调整，将该项目城郊乡地块调整至唐庄镇，安都乡地块调整至城郊乡和孙杏村镇。

根据卫辉市发展和改革委员会文件《关于同意变更卫辉市老工业园区提升改造项目建设地点的批复》（卫发改〔2026〕12号），同意对卫辉市老工业园区提升改造项目建设地点进行调整，将城郊乡和孙杏村镇地块调整至唐庄镇。

2.项目参与主体

本项目主管部门为卫辉市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卫辉市卫建资本运营有限公司。

表3-1　项目单位基本信息一览表

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司		
法定代表人	索占宇	成立日期	2022-03-21
注册资本	5,000.00万元	营业期限	2022-03-21至无固定期限
统一社会信用代码	91410781MA9KY3C605		

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司
注册地址	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路中段老粮食局院内二楼209号
经营范围	企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；房屋拆迁服务；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
公司类型	有限公司（国有独资）
股东及持股比例	卫辉市卫发资本运营有限公司持股100%；股权关系穿透后卫辉市投资发展中心（卫辉市投资服务中心）持股100%。

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

项目规划总用地面积418,035.00㎡（约合627.05亩），总建筑面积684,813.00㎡，其中新建标准化厂房建筑面积514,258.00㎡，改建厂房75,081.00㎡，新建仓库建筑面积60,974.00㎡，新建综合楼15,800.00㎡，新建研发楼17,700.00㎡，新建设备及辅助用房1,000.00㎡。

表3-2　项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	A地块	B地块	C地块	合计	备注
1	规划用地面积	㎡	113,335.00	138,033.25	166,666.75	418,035.00	合627.05亩
2	总建筑面积	㎡	193,027.00	287,916.00	203,870.00	684,813.00	
2.1	新建标准化厂房	㎡	134,482.00	206,976.00	172,800.00	514,258.00	3层，框架结构
2.2	改建厂房	㎡	31,645.00	43,436.00		75,081.00	1层，框架结构
2.3	仓库	㎡	18,600.00	23,654.00	18,720.00	60,974.00	2层，框架结构
2.4	综合楼	㎡	4,500.00	6,000.00	5,300.00	15,800.00	5层，框架结构
2.5	研发楼	㎡	3,500.00	7,500.00	6,700.00	17,700.00	5层，框架结构
2.6	设备及辅助用房	㎡	300.00	350.00	350.00	1,000.00	1层，砖混结构
3	建筑基底占地面积	㎡	87,672.33	105,587.00	69,710.00	262,969.33	
4	计算容积率面积	㎡	193,027.00	287,916.00	203,870.00	684,813.00	
5	道路及广场面积	㎡	14,329.17	18,642.93	80,290.08	113,262.17	
6	绿地面积	㎡	11,333.50	13,803.33	16,666.68	41,803.50	
7	容积率	/	1.7	2.09	1.22	1.64	≥1

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	C 地块	合计	备注
8	建筑系数	%	77.36%	76.49%	41.83%	62.91%	
9	绿地率	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	≤15%
10	办公配套占地面积	㎡	1,900.00	3,050.00	2,750.00	7,700.00	
11	办公及生活服务设施类占地比例	%	1.68%	2.21%	1.65%	1.84%	≤5%
12	机动车停车位	个	131.00	212.00	184.00	527.00	
其中	大车位	个	51.00	77.00	64.00	192.00	≥1 个大车位/3,000 ㎡
	小车位	个	80.00	135.00	120.00	335.00	≥1 个小车位/100 ㎡行政办公
13	非机动车停车位	个	4,826.00	7,198.00	5,097.00	17,120.00	≥2.5 个/百平方
14	充电桩	套	16.00	27.00	24.00	67.00	普通车位 20%计

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 160,000.00 万元，其中：工程费用 130,045.02 万元，工程建设其他费用 14,621.65 万元，基本预备费 7,233.33 万元，建设期利息 8,100.00 万元。项目总投资构成详见下表：

表 3-3　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

（1）总投资估算汇总表

序号	工程名称	估算金额			合计
		建安工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	128,847.42	1,197.60		130,045.02
1	A 地块	34,637.01	364.80		35,001.81
2	B 地块	51,897.34	505.60		52,402.94
3	C 地块	42,313.08	327.20		42,640.28
二	工程建设其他费用			14,621.65	14,621.65
1	土地费用			9,405.78	9,405.78
2	建设单位管理费			947.18	947.18
3	工程设计费			1,278.56	1,278.56
4	工程勘察费			65.02	65.02
5	工程监理费			802.92	802.92
6	工程招标代理服务费			138.34	138.34
7	地震安全评价费			117.72	117.72
8	环境影响咨询费			45.00	45.00
9	工程造价咨询费			780.27	780.27

序号	工程名称	估算金额			合计
		建安工程费	设备购置费	其他费用	
10	场地准备及临时设施费			650.23	650.23
11	节能评估咨询费			35.51	35.51
12	人防易地建设费			248.18	248.18
13	工程前期咨询费			65.02	65.02
14	水土保持费			41.92	41.92
三	预备费			7,233.33	7,233.33
四	建设期利息			8,100.00	8,100.00
五	项目总投资	128,847.42	1,197.60	29,954.98	160,000.00

（2）A 地块总投资估算表

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	34,637.01	364.80		35,001.81	㎡		
1	主体工程	33,608.76			33,608.76	㎡	193,027.00	1,741.00
1.1	新建标准化厂房	25,551.58			25,551.58	㎡	134,482.00	1,900.00
1.2	改造厂房	2,658.18			2,658.18	㎡	31,645.00	840.00
1.3	仓库	3,348.00			3,348.00	㎡	18,600.00	1,800.00
1.4	综合楼	1,125.00			1,125.00	㎡	4,500.00	2,500.00
1.5	研发楼	875.00			875.00	㎡	3,500.00	2,500.00

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
1.6	设备及辅助用房	51.00			51.00	㎡	300.00	1,700.00
2	配套工程	1,028.25	44.80		1,073.05			
2.1	道路广场	429.88			429.88	㎡	14,329.17	300.00
2.3	绿化	113.34			113.34	㎡	11,333.50	100.00
2.4	围墙	34.67			34.67	m	533.30	650.00
2.5	大门	10.00			10.00	座	1.00	100,000.00
2.6	室外管网	421.17			421.17			
其中	给水管网（含检查井等）	93.52			93.52	m	1,641.00	570.00
	雨水管网（含检查井、雨水口等）	73.62			73.62	m	1,052.00	700.00
	污水管网（含检查井等）	76.29			76.29	m	1,122.00	680.00
	强电线缆	89.40			89.40	m	1,052.00	850.00
	弱电工程	37.86			37.86	m	2,103.00	180.00
	消防工程	50.48			50.48	m	841.00	600.00
2.7	充电桩	19.20	44.80		64.00	套	16.00	40,000.00
3	设施设备		320.00		320.00			
3.1	变配电设备		200.00		200.00	套	1.00	2,000,000.00
3.2	消防设备		40.00		40.00	项	1.00	400,000.00
3.3	电梯		80.00		80.00	部	4.00	200,000.00

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
二	工程建设其他费用			4,085.47	4,085.47			
1	土地费用			2,550.04	2,550.04	亩	170.00	150,000.00
2	建设单位管理费			281.79	281.79			
3	工程设计费			400.86	400.86			
4	工程勘察费			17.50	17.50			
5	工程监理费			236.44	236.44			
6	工程招标代理服务费			44.03	44.03			
7	地震安全评价费			39.24	39.24			
8	环境影响咨询费			15.00	15.00			
9	工程造价咨询费			210.01	210.01			
10	场地准备及临时设施费			175.01	175.01			
11	节能评估咨询费			9.75	9.75			
12	人防易地建设费			74.70	74.70			
13	工程前期咨询费			17.50	17.50			
14	水土保持费			13.60	13.60			
三	预备费			1,954.36	1,954.36			
四	建设期利息			2,400.00	2,400.00			
五	项目总投资	34,637.01	364.80	8,439.83	43,441.64			

（3）B 地块总投资估算表

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	51,897.34	505.60		52,402.94	㎡		
1	主体工程	50,666.28			50,666.28	㎡	287,916.00	1,760.00
1.1	新建标准化厂房	39,325.44			39,325.44	㎡	206,976.00	1,900.00
1.2	改造厂房	3,648.62			3,648.62	㎡	43,436.00	840.00
1.3	仓库	4,257.72			4,257.72	㎡	23,654.00	1,800.00
1.4	综合楼	1,500.00			1,500.00	㎡	6,000.00	2,500.00
1.5	研发楼	1,875.00			1,875.00	㎡	7,500.00	2,500.00
1.6	设备及辅助用房	59.50			59.50	㎡	350.00	1,700.00
2	配套工程	1,231.05	75.60		1,306.65			
2.1	道路广场	559.29			559.29	㎡	18,642.93	300.00
2.3	绿化	138.03			138.03	㎡	13,803.33	100.00
2.4	围墙	34.67			34.67	m	533.30	650.00
2.5	大门	20.00			20.00	座	2.00	100,000.00
2.6	室外管网	446.66			446.66			
其中	给水管网（含检查井等）	94.92			94.92	m	1,665.00	570.00
	雨水管网（含检查井、雨水口等）	59.78			59.78	m	854.00	700.00
	污水管网（含检查井等）	75.49			75.49	m	1,110.00	680.00

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
	强电线缆	108.88			108.88	m	1,281.00	850.00
	弱电工程	46.11			46.11	m	2,562.00	180.00
	消防工程	61.49			61.49	m	1,025.00	600.00
2.7	充电桩	32.40	75.60		108.00	套	27.00	40,000.00
3	设施设备		430.00		430.00			
3.1	变配电设备		210.00		210.00	套	1.00	2,100,000.00
3.2	消防设备		60.00		60.00	项	1.00	600,000.00
3.3	电梯		160.00		160.00	部	8.00	200,000.00
二	工程建设其他费用			5,161.43	5,161.43			
1	土地费用			3,105.75	3,105.75	亩	207.05	150,000.00
2	建设单位管理费			377.53	377.53			
3	工程设计费			542.20	542.20			
4	工程勘察费			26.20	26.20			
5	工程监理费			319.76	319.76			
6	工程招标代理服务费			48.38	48.38			
7	地震安全评价费			39.24	39.24			
8	环境影响咨询费			15.00	15.00			
9	工程造价咨询费			314.42	314.42			

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
10	场地准备及临时设施费			262.01	262.01			
11	节能评估咨询费			14.10	14.10			
12	人防易地建设费			62.33	62.33			
13	工程前期咨询费			26.20	26.20			
14	水土保持费			8.32	8.32			
三	预备费			2,878.22	2,878.22			
四	建设期利息			3,000.00	3,000.00			
五	项目总投资	51,897.34	505.60	11,039.65	63,442.59			

（4）C 地块总投资估算表

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	42,313.08	327.20		42,640.28	㎡		
1	主体工程	39,261.10			39,261.10	㎡	203,870.00	1,926.00
1.1	新建标准化厂房	32,832.00			32,832.00	㎡	172,800.00	1,900.00
1.2	仓库	3,369.60			3,369.60	㎡	18,720.00	1,800.00
1.3	综合楼	1,325.00			1,325.00	㎡	5,300.00	2,500.00
1.4	研发楼	1,675.00			1,675.00	㎡	6,700.00	2,500.00
1.5	设备及辅助用房	59.50			59.50	㎡	350.00	1,700.00

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
2	配套工程	3,051.98	67.20		3,119.18			
2.1	道路广场	2,408.70			2,408.70	㎡	80,290.08	300.00
2.3	绿化	166.67			166.67	㎡	16,666.68	100.00
2.4	围墙	34.67			34.67	m	533.30	650.00
2.5	大门	20.00			20.00	座	2.00	100,000.00
2.6	室外管网	393.14			393.14			
其中	给水管网（含检查井等）	64.65			64.65	m	1,134.00	570.00
	雨水管网（含检查井、雨水口等）	50.52			50.52	m	722.00	700.00
	污水管网（含检查井等）	63.80			63.80	m	938.00	680.00
	强电线缆	113.94			113.94	m	1,340.00	850.00
	弱电工程	48.26			48.26	m	2,681.00	180.00
	消防工程	51.97			51.97	m	866.00	600.00
2.7	充电桩	28.80	67.20		96.00	套	24.00	40,000.00
3	设施设备	-	260.00		260.00			
3.1	变配电设备		120.00		120.00	套	1.00	1,200,000.00
3.2	消防设备		60.00		60.00	项	1.00	600,000.00
3.3	电梯		80.00		80.00	部	4.00	200,000.00
二	工程建设其他费用			5,374.75	5,374.75			

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
1	土地费用			3,750.00	3,750.00	亩	250.00	150,000.00
2	建设单位管理费			287.86	287.86			
3	工程设计费			335.50	335.50			
4	工程勘察费			21.32	21.32			
5	工程监理费			246.72	246.72			
6	工程招标代理服务费			45.94	45.94			
7	地震安全评价费			39.24	39.24			
8	环境影响咨询费			15.00	15.00			
9	工程造价咨询费			255.84	255.84			
10	场地准备及临时设施费			213.20	213.20			
11	节能评估咨询费			11.66	11.66			
12	人防易地建设费			111.15	111.15			
13	工程前期咨询费			21.32	21.32			
14	水土保持费			20.00	20.00			
三	预备费			2,400.75	2,400.75			
四	建设期利息			2,700.00	2,700.00			
五	项目总投资	42,313.08	327.20	10,475.50	53,115.77			

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 3-4　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	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
资本金	财政资金	1,000.00	10,000.00	10,000.00	19,000.00	40,000.00	25.00%
建设资金	专项债券资金	1,930.00	32,000.00	17,875.00	68,195.00	120,000.00	75.00%
合计		2,930.00	42,000.00	27,875.00	87,195.00	160,000.00	100.00%
占比		1.83%	26.25%	17.42%	54.50%	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 25.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括新建标准化厂房建筑面积 514,258.00 ㎡，改建厂房 75,081.00 ㎡，新建仓库建筑面积 60,974.00 ㎡，新建综合楼 15,800.00 ㎡，新建研发楼 17,700.00 ㎡，新建设备及辅助用房 1,000.00 ㎡等。

经预估，项目建成后形成资产价值预估 160,000.00 万元，项目资产权益归属于项目单位卫辉市卫建资本运营有限公司，资产登记在项目单位卫辉市卫建资本运营有限公司。

本项目债券存续期内预计总收入为 492,210.04 万元，经营成本及相关税费 177,859.36 万元，总收益 314,350.68 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 79.50%。

（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置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，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卫辉市卫建资本运营有限公司，主管部门为卫辉市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卫辉市卫建资本运营有限公司，项目建设及运营单位均为卫辉市卫建资本运营有限公司（其中唐庄镇地块中包含的循环经济产业园建设项目由卫辉市宝瑞经济投资开发有限公司负责建设与运营，卫辉市宝瑞经济投资开发有限公司为本级全资国企）。

关于项目债券资金使用，由卫辉市卫建资本运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，由卫辉市卫建资本运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，由卫辉市卫建资本运营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120,000.00万元。

2023年已发行1,930.00万元（资金用途调整至本项目1,930.00万元），2024已发行32,000.00万元，2025年已发行17,875.00万元（2025年资金用途调整至本项目275.00万元）。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，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

2026年计划使用68,195.00万元，本次申请使用68,195.00万元。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，到期还本并支付最后一期利息。

2023年资金用途调整至本项目1,930.00万元，其中：2022年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022年河南省政府专项债券（十二期）中1,587.00万元资金用途调整至本项目，发行利率3.53%，期限30年；2022年河南省城乡发展专项债券（二十二期）——2022年河南省政府专项债券（六十七期）中343.00万元资金用途调整至本项目，发行利率3.24%，期限30年。

2025年资金用途调整至本项目275.00万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（十九期）——2022年河南省政府专项债券（五十三期）中275.00万元资金调整至本项目，发行利率3.38%，期限30年。

为便于测算，本项目统一按4.00%利率进行测算；根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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		1,930.00		1,930.00	4.00%	77.20	77.20
第 2 年	1,930.00	32,000.00		33,930.00	4.00%	1,357.20	1,357.20
第 3 年	33,930.00	17,875.00		51,805.00	4.00%	2,072.20	2,072.20
第 4 年	51,805.00	68,195.00		120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
第 5 年	120,000.00		22.05	119,977.95	4.00%	4,800.00	4,822.05
第 6 年	119,977.95		22.05	119,955.90	4.00%	4,799.12	4,821.17
第 7 年	119,955.90		342.05	119,613.85	4.00%	4,798.24	5,140.29
第 8 年	119,613.85		518.05	119,095.80	4.00%	4,784.55	5,302.60
第 9 年	119,095.80		518.05	118,577.75	4.00%	4,763.83	5,281.88
第 10 年	118,577.75		540.10	118,037.65	4.00%	4,743.11	5,283.21
第 11 年	118,037.65		540.10	117,497.55	4.00%	4,721.51	5,261.61
第 12 年	117,497.55		860.10	116,637.45	4.00%	4,699.90	5,560.00
第 13 年	116,637.45		1,036.10	115,601.35	4.00%	4,665.50	5,701.60
第 14 年	115,601.35		1,036.10	114,565.25	4.00%	4,624.05	5,660.15
第 15 年	114,565.25		1,036.10	113,529.15	4.00%	4,582.61	5,618.71
第 16 年	113,529.15		1,036.10	112,493.05	4.00%	4,541.17	5,577.27
第 17 年	112,493.05		1,036.10	111,456.95	4.00%	4,499.72	5,535.82
第 18 年	111,456.95		1,036.10	110,420.85	4.00%	4,458.28	5,494.38
第 19 年	110,420.85		1,036.10	109,384.75	4.00%	4,416.83	5,452.93
第 20 年	109,384.75		1,102.25	108,282.50	4.00%	4,375.39	5,477.64
第 21 年	108,282.50		1,102.25	107,180.25	4.00%	4,331.30	5,433.55
第 22 年	107,180.25		2,062.25	105,118.00	4.00%	4,287.21	6,349.46
第 23 年	105,118.00		2,590.25	102,527.75	4.00%	4,204.72	6,794.97
第 24 年	102,527.75		2,590.25	99,937.50	4.00%	4,101.11	6,691.36
第 25 年	99,937.50		2,700.50	97,237.00	4.00%	3,997.50	6,698.00
第 26 年	97,237.00		2,700.50	94,536.50	4.00%	3,889.48	6,589.98
第 27 年	94,536.50		4,300.50	90,236.00	4.00%	3,781.46	8,081.96
第 28 年	90,236.00		5,180.50	85,055.50	4.00%	3,609.44	8,789.94
第 29 年	85,055.50		5,180.50	79,875.00	4.00%	3,402.22	8,582.72
第 30 年	79,875.00		4,960.00	74,915.00	4.00%	3,195.00	8,155.00
第 31 年	74,915.00		4,960.00	69,955.00	4.00%	2,996.60	7,956.60

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 32 年	69,955.00		1,760.00	68,195.00	4.00%	2,798.20	4,558.20
第 33 年	68,195.00		68,195.00	-	4.00%	2,727.80	70,922.80
合计		120,000.00	120,000.00			129,902.45	249,902.45

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 30 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年，收益期 28 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	厂房	厂房租赁收入	401,769.17	81.63%
2	仓库	仓库租赁收入	41,567.69	8.44%
3	办公楼	配套办公楼租赁收入	25,377.68	5.16%
4	厂房、仓库、办公楼	物业费收入	23,495.5	4.77%
合计			**492,210.04**	**100.00%**

（1）建筑租赁收入

项目发展定位为：以新型煤化工、精细化工产业为主导，以新型耐材、装备制造、专项化学品制造、新型建材、农产品深加工产业为支撑，成为具有自主创新、具备产业核心竞争力的绿色低碳循环产业园。总体发展目标为：依托现有产业基础，将卫辉市化工产业园区建设成为生态环境良好、产业聚集度较高、产业配套完善、主导产业鲜明、综合竞争力较强的具有自主创新、具备产业核心竞争力的创新产业基地，成为新的经济增长极，使之成为环境优美、设施完善、可持续发展的循环经济园区。

2020 年卫辉市工业转型步伐加快。卫辉市政府实施工业企业“三大改造”23 项，新增国家级企业技术中心 1 个、省级企业技术中心 1 个、发明专利 260 件，高新技术企业、科技型中小企业均发展到 10 家，积极推动传统产业转型升级，卫辉化工有限公司与青岛国际院士港合作建设石油天然气增产新技术项目，化工产业发展取得一定成就。本项目的建设将依托现有产业基础，将卫辉市化工产业园区建设成为生态环境良好、产业聚集度较高、产业配套完善、主导产业鲜明、综合竞争力较强的具有自主创新、具备产业核心竞争力的创新产业基地。

根据项目可行性研究报告，本项目新建标准化厂房建筑面积 514,258.00 ㎡，改建厂房 75,081.00 ㎡，厂房可供出租面积为 589,339.00 ㎡；项目新建仓库建筑面积 60,974.00 ㎡，仓库可供租赁面积为 60,974.00 ㎡；项目新建综合楼 15,800.00 ㎡，新建研发楼 17,700.00 ㎡，办公用房可供租赁面积为 33,500.00 ㎡。基于谨慎性原则，运营期第一年出租率为 50.00%，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00%后不再增长。

本项目租金参考周边园区调研案例及网络查询数据：

序号	租赁地点	类型	月租金（元/㎡）	数据来源
1	卫辉市产业集聚区 5G 创业园标准化厂房	厂房	21.00	调研
2	新乡县大召营镇工业集聚区	厂房	30.00	调研
3	卫辉市太公泉祁窑村东北方	厂房	25.00	调研
4	卫辉市产业集聚区 5G 创业园配套仓储	仓库	18.00	调研
5	卫辉市百威大道与旅游路西南角	仓库	20.00	调研
6	靖业-跨境贸易大厦	写字楼	33.90	58 同城
7	红旗-宝龙广场	写字楼	39.00	58 同城
8	卫滨-国宇大厦	写字楼	36.90	58 同城

参考以上，厂房租金最低为 21.00 元/㎡/月，最高为 30.00 元/㎡/月，由于本项目地处老工业园区，涉及部分改造厂房，按 18.00 元/㎡/月测算。市场调研仓库租金最低为 18.00 元/㎡/月，最高为 20.00 元/㎡/月，由于本项目地处老工业园区，按 18.00 元/㎡/月测算。项目周边写字楼租金可供参考数据较少，本项目参考新乡其他地市价格，租金最低为 33.90 元/㎡/月，最高为 39.00 元/㎡/月，由于本项目地处老工业园区，按上 20.00 元/㎡/月测算。考虑到物价增长，价格每三年增长 5.00%。

（2）物业费收入

物业可供管理面积按租赁面积之和 683,813.00 ㎡测算，参考建筑租赁出租率，物业管理运营期第一年负荷率按 50.00%测算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00%后不再增长。

由于暂无调研到项目区周边工业园区物业费收取标准，经网络查询，工业园区物业费收费标准参考如下：



同时参考互联网查询卫辉市小区物业收费情况如下：



本项目物业费价格按 0.90 元/㎡/月计算，考虑到物价增长，价格每三年上涨 5.00%。

（三）项目运营成本分析

项目运营期间的成本主要支出有以下几项：

（1）外购燃料动力费

根据可行性研究报告，燃料及动力费主要为室外照明电费，道路浇洒、绿化灌溉、不可预见水费，本项目标准化厂房年室外照明用电量 3.12 万 kWh，道路浇洒、绿化灌溉年用水量 1.20 万 m^3。

电费按工业用电 0.73 元/kWh，水费按 4.50 元/m^3估算。考虑物价上涨因素，每年增长 2.10%。

（2）工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设置管理人员 5 名，人均工资按 4,000.00 元/月，工勤人员 65 人，人均工资按 3,000.00 元/月。福利费按照工资总额的 14.00%计算。考虑物价上涨因素，每年增长 2.10%。

（3）修理费用

根据项目可行性研究报告，修理费用包括设备重置及项目日常修理、维护费用，本项目按折旧的 8.00%测算，运营期第一年为 587.16 万元。考虑到物价增长，该费用每年增长 2.10%。

（4）管理费用

根据项目运营基本情况，出于谨慎性原则考虑，按每年项目收入的 7.00%进行估算，随营业收入的增加而增加。

（5）其他费用

根据项目可行性研究报告，项目其他管理费用主要用于日常费用，经营期内按营业收入的 1.00%测算，随营业收入的增加而增加。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》

《中华人民共和国城市维护建设税法》《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，收入增值税销项税税率出租收入按9.00%测算，物业费收入按6.00%测算。房产税按租金收入的12.00%测算。进项税外购燃料及动力费按13.00%，修理费用按13.00%测算，其他费用按6.00%测算。附加税税率按10.00%测算。考虑项目摊销折旧及债券利息，所得税税率按25.00%测算。本项目税费测算表如下：

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

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
销项税	40,031.16	634.01	760.81	887.61	1,065.32	1,198.48	1,198.48	1,258.80	1,258.80	1,258.80
建设期进项	13,211.01	13,211.01								
运营期进项	4,923.92	103.73	112.23	120.75	132.15	141.09	142.65	147.61	149.24	150.90
待抵扣进项税额		12,680.73	12,032.15	11,265.29	10,332.12	9,274.73	8,218.90	7,107.71	5,998.15	4,890.25
增值税	21,896.23									
附加税	2,596.53									
房产税	51,601.61	817.47	980.97	1,144.46	1,373.35	1,545.02	1,545.02	1,622.66	1,622.66	1,622.66
折旧摊销	212,844.04	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45
债券利息	121,595.85	4,800.00	4,799.12	4,798.24	4,784.55	4,763.83	4,743.11	4,721.51	4,699.90	4,665.50
利润总额	96,530.87	-5,589.22	-4,128.01	-2,667.17	-599.85	954.32	955.89	1,661.38	1,663.01	1,677.02
所得税	27,378.78	-	-	-	-	238.58	238.97	415.35	415.75	419.26
税费合计	103,473.18	817.47	980.97	1,144.46	1,373.35	1,783.60	1,783.99	2,038.01	2,038.41	2,041.92

续表

项目	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	第 23 年
销项税	1,321.59	1,321.59	1,321.59	1,387.45	1,387.45	1,387.45	1,456.82	1,456.82	1,456.82	1,529.84
建设期进项										
运营期进项	156.09	157.82	159.59	165.07	166.91	168.79	174.58	176.54	178.55	184.66

项目	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	第 23 年
待抵扣进项税额	3,724.75	2,560.98	1,398.98	176.60						
增值税					1,043.94	1,218.66	1,282.24	1,280.28	1,278.27	1,345.18
附加税					125.27	146.24	153.87	153.63	153.39	161.42
房产税	1,703.59	1,703.59	1,703.59	1,788.63	1,788.63	1,788.63	1,877.77	1,877.77	1,877.77	1,971.79
折旧摊销	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45
债券利息	4,624.05	4,582.61	4,541.17	4,499.72	4,458.28	4,416.83	4,375.39	4,331.30	4,287.21	4,204.72
利润总额	2,429.56	2,449.73	2,469.47	3,256.20	3,149.74	3,147.12	3,966.68	3,986.92	4,006.67	4,907.54
所得税	607.39	612.43	617.37	814.05	787.44	786.78	991.67	996.73	1,001.67	1,226.89
税费合计	2,310.98	2,316.02	2,320.96	2,602.68	3,745.28	3,940.31	4,305.55	4,308.41	4,311.10	4,705.28

续表

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
销项税	1,529.84	1,529.84	1,606.52	1,606.52	1,606.52	1,686.89	1,686.89	1,686.89	1,771.36	1,771.36
建设期进项										
运营期进项	186.75	188.88	195.33	197.55	199.82	206.61	208.98	211.39	218.57	221.09
待抵扣进项税额										
增值税	1,343.09	1,340.96	1,411.19	1,408.97	1,406.70	1,480.28	1,477.91	1,475.50	1,552.79	1,550.27
附加税	161.17	160.92	169.34	169.08	168.80	177.63	177.35	177.06	186.33	155.03
房产税	1,971.79	1,971.79	2,070.68	2,070.68	2,070.68	2,174.50	2,174.50	2,174.50	2,283.23	2,283.23
折旧摊销	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45	7,339.45

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
债券利息	4,101.11	3,997.50	3,889.48	3,781.46	3,609.44	3,402.22	3,195.00	2,996.60	2,798.20	2,727.80
利润总额	4,985.77	5,063.46	6,030.03	6,111.02	6,255.46	7,361.65	7,540.11	7,709.17	8,853.20	8,924.00
所得税	1,246.44	1,265.87	1,507.51	1,527.76	1,563.87	1,840.41	1,885.03	1,927.29	2,213.30	2,231.00
税费合计	4,722.49	4,739.54	5,158.72	5,176.49	5,210.05	5,672.82	5,714.79	5,754.35	6,235.65	6,219.53

（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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	营业收入	492,210.04	7,794.64	9,353.56	10,912.50	13,098.28	14,735.56	14,735.56	15,477.70	15,477.70	15,477.70
1	厂房租赁收入	401,769.17	6,364.86	7,637.83	8,910.81	10,692.97	12,029.59	12,029.59	12,634.25	12,634.25	12,634.25
	面积（㎡）		589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00
	单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
2	仓库租赁收入	41,567.69	658.52	790.22	921.93	1,106.31	1,244.60	1,244.60	1,307.16	1,307.16	1,307.16
	面积（㎡）		60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00
	单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85

序号	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
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
3	配套办公楼租赁收入	25,377.68	402.00	482.40	562.80	675.36	759.78	759.78	797.77	797.77	797.77
	面积（㎡）		33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业费收入	23,495.50	369.26	443.11	516.96	623.64	701.59	701.59	738.52	738.52	738.52
	面积（㎡）		683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00
	单价（元/㎡/月）		0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
二	成本支出	177,859.36	2,330.00	2,636.89	2,944.17	3,367.37	3,928.47	3,949.14	4,283.24	4,304.79	4,329.89
1	燃料及动力费	302.53	7.68	7.84	8.01	8.18	8.35	8.52	8.70	8.88	9.07
1.1	水费	212.68	5.40	5.51	5.63	5.75	5.87	5.99	6.12	6.25	6.38
1.2	电费	89.85	2.28	2.33	2.38	2.43	2.48	2.53	2.58	2.63	2.69
2	工资及福利费	11,583.12	294.12	300.30	306.61	313.05	319.62	326.33	333.18	340.18	347.32
3	修理费	23,123.73	587.16	599.49	612.08	624.93	638.05	651.45	665.13	679.10	693.36
4	管理费用	34,454.70	545.62	654.75	763.88	916.88	1,031.49	1,031.49	1,083.44	1,083.44	1,083.44

序号	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
5	其他费用	4,922.12	77.95	93.54	109.13	130.98	147.36	147.36	154.78	154.78	154.78
6	税费	103,473.18	817.47	980.97	1,144.46	1,373.35	1,783.60	1,783.99	2,038.01	2,038.41	2,041.92
三	净收益	314,350.68	5,464.64	6,716.67	7,968.33	9,730.91	10,807.09	10,786.42	11,194.46	11,172.91	11,147.81

续表

序号	项目	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	第 23 年
一	营业收入	16,249.73	16,249.73	16,249.73	17,059.07	17,059.07	17,059.07	17,913.07	17,913.07	17,913.07	18,811.38
1	厂房租赁收入	13,264.37	13,264.37	13,264.37	13,926.32	13,926.32	13,926.32	14,620.09	14,620.09	14,620.09	15,352.05
	面积（㎡）	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00
	单价（元/㎡/月）	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	仓库租赁收入	1,372.35	1,372.35	1,372.35	1,440.84	1,440.84	1,440.84	1,512.62	1,512.62	1,512.62	1,588.35
	面积（㎡）	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00
	单价（元/㎡/月）	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	配套办公楼租赁收入	837.57	837.57	837.57	879.54	879.54	879.54	923.68	923.68	923.68	969.99
	面积（㎡）	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00
	单价（元/㎡/月）	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81

序号	项目	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	第 23 年
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业费收入	775.44	775.44	775.44	812.37	812.37	812.37	856.68	856.68	856.68	900.99
	面积（㎡）	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00
	单价（元/㎡/月）	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	成本支出	4,682.75	4,710.31	4,738.23	5,108.15	6,274.71	6,494.20	6,952.72	6,981.08	7,009.80	7,502.43
1	燃料及动力费	9.26	9.46	9.66	9.86	10.07	10.28	10.49	10.71	10.94	11.17
1.1	水费	6.51	6.65	6.79	6.93	7.08	7.23	7.38	7.53	7.69	7.85
1.2	电费	2.75	2.81	2.87	2.93	2.99	3.05	3.11	3.18	3.25	3.32
2	工资及福利费	354.61	362.06	369.66	377.42	385.35	393.44	401.70	410.14	418.75	427.54
3	修理费	707.92	722.79	737.97	753.47	769.29	785.45	801.94	818.78	835.97	853.53
4	管理费用	1,137.48	1,137.48	1,137.48	1,194.13	1,194.13	1,194.13	1,253.91	1,253.91	1,253.91	1,316.80
5	其他费用	162.50	162.50	162.50	170.59	170.59	170.59	179.13	179.13	179.13	188.11
6	税费	2,310.98	2,316.02	2,320.96	2,602.68	3,745.28	3,940.31	4,305.55	4,308.41	4,311.10	4,705.28
三	净收益	11,566.98	11,539.42	11,511.50	11,950.92	10,784.36	10,564.87	10,960.35	10,931.99	10,903.27	11,308.95

续表

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	营业收入	18,811.38	18,811.38	19,753.99	19,753.99	19,753.99	20,741.28	20,741.28	20,741.28	21,780.64	21,780.64
1	厂房租赁收入	15,352.05	15,352.05	16,122.19	16,122.19	16,122.19	16,930.53	16,930.53	16,930.53	17,777.06	17,777.06
	面积（㎡）	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00	589,339.00
	单价（元/㎡/月）	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	27.93
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	仓库租赁收入	1,588.35	1,588.35	1,668.03	1,668.03	1,668.03	1,751.66	1,751.66	1,751.66	1,839.24	1,839.24
	面积（㎡）	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00	60,974.00
	单价（元/㎡/月）	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	27.93
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	配套办公楼租赁收入	969.99	969.99	1,018.47	1,018.47	1,018.47	1,069.48	1,069.48	1,069.48	1,123.03	1,123.03
	面积（㎡）	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00	33,500.00
	单价（元/㎡/月）	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业费收入	900.99	900.99	945.30	945.30	945.30	989.61	989.61	989.61	1,041.31	1,041.31
	面积（㎡）	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00	683,813.00
	单价（元/㎡/月）	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	成本支出	7,546.77	7,591.53	8,114.40	8,161.06	8,224.12	8,795.98	8,868.69	8,939.63	9,536.12	9,552.72
1	燃料及动力费	11.40	11.64	11.88	12.13	12.39	12.65	12.92	13.19	13.46	13.74
1.1	水费	8.01	8.18	8.35	8.53	8.71	8.89	9.08	9.27	9.46	9.66
1.2	电费	3.39	3.46	3.53	3.60	3.68	3.76	3.84	3.92	4.00	4.08
2	工资及福利费	436.52	445.69	455.05	464.61	474.37	484.33	494.50	504.88	515.48	526.31
3	修理费	871.45	889.75	908.43	927.51	946.99	966.88	987.18	1,007.91	1,029.08	1,050.69
4	管理费用	1,316.80	1,316.80	1,382.78	1,382.78	1,382.78	1,451.89	1,451.89	1,451.89	1,524.64	1,524.64
5	其他费用	188.11	188.11	197.54	197.54	197.54	207.41	207.41	207.41	217.81	217.81
6	税费	4,722.49	4,739.54	5,158.72	5,176.49	5,210.05	5,672.82	5,714.79	5,754.35	6,235.65	6,219.53
三	净收益	11,264.61	11,219.85	11,639.59	11,592.93	11,529.87	11,945.30	11,872.59	11,801.65	12,244.52	12,227.92

（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

年度	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一、经营活动产生的现金											

年度	合计	建设期	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
经营活动收入	492,210.04		7,794.64	9,353.56	10,912.50	13,098.28	14,735.56	14,735.56	15,477.70	15,477.70	15,477.70
经营活动支出（含税费）	177,859.36		2,330.00	2,636.89	2,944.17	3,367.37	3,928.47	3,949.14	4,283.24	4,304.79	4,329.89
经营活动产生的现金净额	314,350.68		5,464.64	6,716.67	7,968.33	9,730.91	10,807.09	10,786.42	11,194.46	11,172.91	11,147.81
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	160,000.00	160,000.00									
投资活动产生的现金净额	-160,000.00	-160,000.00									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	40,000.00	40,000.00									
债券资金	120,000.00	120,000.00									
偿还债券本金	120,000.00		22.05	22.05	342.05	518.05	518.05	540.10	540.10	860.10	1,036.10
支付运营期债券利息	121,595.85		4,800.00	4,799.12	4,798.24	4,784.55	4,763.83	4,743.11	4,721.51	4,699.90	4,665.50
融资活动产生的现金净额	-81,595.85	160,000.00	-4,822.05	-4,821.17	-5,140.29	-5,302.60	-5,281.88	-5,283.21	-5,261.61	-5,560.00	-5,701.60
四、净现金流量	72,754.83		642.59	1,895.50	2,828.04	4,428.31	5,525.21	5,503.21	5,932.85	5,612.91	5,446.21
五、累计现金流量	72,754.83		642.59	2,538.09	5,366.13	9,794.44	15,319.65	20,822.86	26,755.71	32,368.62	37,814.83

续表

年度	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	第 23 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	16,249.73	16,249.73	16,249.73	17,059.07	17,059.07	17,059.07	17,913.07	17,913.07	17,913.07	18,811.38
经营活动支出（含税费）	4,682.75	4,710.31	4,738.23	5,108.15	6,274.71	6,494.20	6,952.72	6,981.08	7,009.80	7,502.43

年度	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	第 23 年
经营活动产生的现金净额	11,566.98	11,539.42	11,511.50	11,950.92	10,784.36	10,564.87	10,960.35	10,931.99	10,903.27	11,308.95
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
偿还债券本金	1,036.10	1,036.10	1,036.10	1,036.10	1,036.10	1,036.10	1,102.25	1,102.25	2,062.25	2,590.25
支付运营期债券利息	4,624.05	4,582.61	4,541.17	4,499.72	4,458.28	4,416.83	4,375.39	4,331.30	4,287.21	4,204.72
融资活动产生的现金净额	-5,660.15	-5,618.71	-5,577.27	-5,535.82	-5,494.38	-5,452.93	-5,477.64	-5,433.55	-6,349.46	-6,794.97
四、净现金流量	5,906.83	5,920.71	5,934.23	6,415.10	5,289.98	5,111.94	5,482.71	5,498.44	4,553.81	4,513.98
五、累计现金流量	43,721.66	49,642.37	55,576.60	61,991.70	67,281.68	72,393.62	77,876.33	83,374.77	87,928.58	92,442.56

续表

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	18,811.38	18,811.38	19,753.99	19,753.99	19,753.99	20,741.28	20,741.28	20,741.28	21,780.64	21,780.64
经营活动支出（含税费）	7,546.77	7,591.53	8,114.40	8,161.06	8,224.12	8,795.98	8,868.69	8,939.63	9,536.12	9,552.72
经营活动产生的现金净额	11,264.61	11,219.85	11,639.59	11,592.93	11,529.87	11,945.30	11,872.59	11,801.65	12,244.52	12,227.92
二、投资活动产生的现金										

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
偿还债券本金	2,590.25	2,700.50	2,700.50	4,300.50	5,180.50	5,180.50	4,960.00	4,960.00	1,760.00	68,195.00
支付运营期债券利息	4,101.11	3,997.50	3,889.48	3,781.46	3,609.44	3,402.22	3,195.00	2,996.60	2,798.20	2,727.80
融资活动产生的现金净额	-6,691.36	-6,698.00	-6,589.98	-8,081.96	-8,789.94	-8,582.72	-8,155.00	-7,956.60	-4,558.20	-70,922.80
四、净现金流量	4,573.25	4,521.85	5,049.61	3,510.97	2,739.93	3,362.58	3,717.59	3,845.05	7,686.32	-58,694.88
五、累计现金流量	97,015.81	101,537.66	106,587.27	110,098.24	112,838.17	116,200.75	119,918.34	123,763.39	131,449.71	72,754.83

（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		77.20	77.20	
第 2 年		1,357.20	1,357.20	
第 3 年		2,072.20	2,072.20	
第 4 年		4,800.00	4,800.00	
第 5 年	22.05	4,800.00	4,822.05	5,464.64
第 6 年	22.05	4,799.12	4,821.17	6,716.67
第 7 年	342.05	4,798.24	5,140.29	7,968.33
第 8 年	518.05	4,784.55	5,302.60	9,730.91
第 9 年	518.05	4,763.83	5,281.88	10,807.09
第 10 年	540.10	4,743.11	5,283.21	10,786.42
第 11 年	540.10	4,721.51	5,261.61	11,194.46
第 12 年	860.10	4,699.90	5,560.00	11,172.91
第 13 年	1,036.10	4,665.50	5,701.60	11,147.81
第 14 年	1,036.10	4,624.05	5,660.15	11,566.98
第 15 年	1,036.10	4,582.61	5,618.71	11,539.42
第 16 年	1,036.10	4,541.17	5,577.27	11,511.50
第 17 年	1,036.10	4,499.72	5,535.82	11,950.92
第 18 年	1,036.10	4,458.28	5,494.38	10,784.36
第 19 年	1,036.10	4,416.83	5,452.93	10,564.87
第 20 年	1,102.25	4,375.39	5,477.64	10,960.35
第 21 年	1,102.25	4,331.30	5,433.55	10,931.99
第 22 年	2,062.25	4,287.21	6,349.46	10,903.27
第 23 年	2,590.25	4,204.72	6,794.97	11,308.95
第 24 年	2,590.25	4,101.11	6,691.36	11,264.61

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	2,700.50	3,997.50	6,698.00	11,219.85
第 26 年	2,700.50	3,889.48	6,589.98	11,639.59
第 27 年	4,300.50	3,781.46	8,081.96	11,592.93
第 28 年	5,180.50	3,609.44	8,789.94	11,529.87
第 29 年	5,180.50	3,402.22	8,582.72	11,945.30
第 30 年	4,960.00	3,195.00	8,155.00	11,872.59
第 31 年	4,960.00	2,996.60	7,956.60	11,801.65
第 32 年	1,760.00	2,798.20	4,558.20	12,244.52
第 33 年	68,195.00	2,727.80	70,922.80	12,227.92
合计	120,000.00	129,902.45	249,902.45	314,350.68
本息覆盖倍数	1.26			

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，为卫辉市老工业园区提升改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　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（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

原件与复印件一致 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资目标平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 12 月 03 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234088x

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 张瑞芳
Full name

性　别 女
Sex

出生日期 1980-09-12
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
Working unit



本证书仅供收益与融资自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.

证书编号：370100010296
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024 年 01 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

张瑞芳 370100010296

年　月　日
/y /m /d

7

8

5

新乡高新区双自联动创新示范产业园
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090075 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 8
（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 24
（四）净收益分析 26
（五）现金流分析 28
（六）本息覆盖倍数 39
六、总体评价结果 40
七、使用限制 40

新乡高新区双自联动创新示范产业园

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090075 号

我们接受委托，对新乡高新区双自联动创新示范产业园（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）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡高新区双自联动创新示范产业园收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡高新区双自联动创新示范产业园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 2026 年 2 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区双自联动创新示范产业园

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于新乡市高新区新一街与柳青路西北角，德源路与关堤街东北角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

本项目专项债券申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局
机构性质	行政单位（管委会内设机构）
负责人	张超
机构地址	河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼

新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局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，符合申请使用专项券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目规划总用地面积 131,086.89 平方米（约合 196.63 亩），总建筑面积约 213,751.00 平方米。地上建筑面积约 207,111.00 平方米，其中研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米；晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房

建筑面积 96,058.00 平方米；甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米；企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米；智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米；宿舍建筑面积 14,784.00 平方米；接待中心建筑面积 2,654.00 平方米；地下建筑面积 6,640.00 平方米；以及相关配套工程等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 123,663.83 万元，其中：工程费用 97,481.38 万元，工程其他费用 13,318.47 万元，预备费用 8,863.98 万元，建设期利息 4,000.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89		97,481.38			
（一）	地上建筑工程	45,828.12	22,118.72		12,546.89		80,493.73			
1	研发楼	4,057.20	1,058.40		1,234.80		6,350.40	㎡	17,640.00	3,600.00
2	模组生产车间	2,079.00	567.00		661.50		3,307.50	㎡	9,450.00	3,500.00
3	综合楼	2,028.60	529.20		617.40		3,175.20	㎡	8,820.00	3,600.00
4	晶圆厂房	4,967.60	11,059.10				16,026.70	㎡	22,580.00	
4.1	建筑工程	4,967.60					4,967.60	㎡	22,580.00	2,200.00
4.2	百级、千级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		7,606.30				7,606.30	㎡	5,851.00	13,000.00
4.3	万级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		3,452.80				3,452.80	㎡	4,316.00	8,000.00
5	CUB	1,346.40	367.20		183.60		1,897.20	㎡	6,120.00	3,100.00
6	1#封装厂房	3,801.60	1,036.80		1,209.60		6,048.00	㎡	17,280.00	3,500.00
7	2#封装厂房	3,548.16	967.68		1,128.96		5,644.80	㎡	16,128.00	3,500.00
8	3#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	㎡	14,655.00	3,500.00
9	4#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	㎡	14,655.00	3,500.00
10	丙类厂房	1,020.80	278.40		232.00		1,531.20	㎡	4,640.00	3,300.00
11	甲类仓库	110.00	30.00		25.00		165.00	㎡	500.00	3,300.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
12	固废仓	209.88	47.70		47.70		305.28	㎡	954.00	3,200.00
13	门卫	18.90	2.70		2.70		24.30	㎡	90.00	2,700.00
14	智能制造中心	5,030.08	1,371.84		1,600.48		8,002.40	㎡	22,864.00	3,500.00
15	接待中心	583.88	159.24		185.78		928.90	㎡	2,654.00	3,500.00
16	宿舍	3,252.48	887.04		1,034.88		5,174.40	㎡	14,784.00	3,500.00
17	仓储运转中心、企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	7,325.34	1,997.82		2,330.79		11,653.95	㎡	33,297.00	3,500.00
（二）	地下建筑工程	2,048.40	452.56	672.77			3,173.73	㎡	6,640.00	
1	人防工程	1,518.00	322.00				1,840.00	㎡	4,600.00	4,000.00
2	污水处理站	530.40	130.56	672.77			1,333.73	㎡	2,040.00	3,240.00
（三）	基础配套设施	9,949.92		3,864.00			13,813.92			
1	电梯			1,380.00			1,380.00	部	46.00	300,000.00
2	道路及硬化工程	1,138.47					1,138.47	㎡	32,527.82	350.00
3	照明、亮化及智能化	641.25					641.25	㎡	213,751.00	30.00
4	供、排水及消防工程	2,778.76					2,778.76	㎡	213,751.00	130.00
5	供电工程（强弱电）	4,275.02					4,275.02	㎡	213,751.00	200.00
6	绿化及景观	786.52					786.52	㎡	26,217.38	300.00
7	围墙	279.90					279.90	m	3,110.00	900.00
8	大门	50.00					50.00	座	2.00	250,000.00
9	充电桩			2,484.00			2,484.00	个	276.00	90,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
二	工程建设其他费用					13,318.47	13,318.47			
1	土地费用					7,865.20	7,865.20			
2	建设单位管理费					762.88	762.88			
3	建设工程监理费					1,181.38	1,181.38			
4	建设项目前期工作咨询费					30.00	30.00			
5	工程勘察设计费					1,498.44	1,498.44			
6	招标代理服务费					74.79	74.79			
7	工程造价咨询服务费					292.95	292.95			
8	工程保险费					292.44	292.44			
9	场地准备费及临时设施费					974.81	974.81			
10	消防设施及电气安全检测服务费					37.41	37.41			
11	劳动安全卫生评审费					292.44	292.44			
12	水土保持补偿费					15.73	15.73			
三	预备费					8,863.98	8,863.98			
四	建设期利息					4,000.00	4,000.00			
五	总投资	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89	26,182.45	123,663.83			

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

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
财政预算资金	500.00	500.00	15,000.00	32,663.83	48,663.83	39.35%
专项债券资金	1,000.00		30,000.00	44,000.00	75,000.00	60.65%
合计	1,500.00	500.00	45,000.00	76,663.83	123,663.83	100.00%
占比	1.21%	0.40%	36.39%	61.99%	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。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米，晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房建筑面积 96,058.00 平方米，甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米，智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米，宿舍建筑面积 14,784.00 平方米，接待中心建筑面积 2,654.00 平方米，以及相关配套工程等。

经预估，项目建成后形成资产价值为 123,663.83 万元，项目资产权益归属于项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，资产登记在项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

本项目债券存续期内预计总收入为 271,816.98 万元，经营成本及相关税费 62,720.27 万元，总收益 209,096.71 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 78.78%。

（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置换存量债务或

偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，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新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，项目建设及运营单位均为新乡高新产业发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，新乡高新技术产业开发区管理委员会商务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，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务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75,000.00万元。其中：

2024年已发行1,000.00万元，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，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

2026年计划使用30,000.00万元，2027年计划使用44,000.00万元；本次申请使用30,000.00万元。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，到期还本并支付最后一期利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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	4.00%	40.00	40.00
第2年	1,000.00	-		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第3年	1,000.00	30,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第4年	31,000.00	44,000.00		75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第5年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第6年	75,000.00		10.00	74,990.00	4.00%	3,000.00	3,010.00
第7年	74,990.00		10.00	74,980.00	4.00%	2,999.60	3,009.60
第8年	74,980.00		10.00	74,970.00	4.00%	2,999.20	3,009.20
第9年	74,970.00		10.00	74,960.00	4.00%	2,998.80	3,008.80
第10年	74,960.00		10.00	74,950.00	4.00%	2,998.40	3,008.40
第11年	74,950.00		20.00	74,930.00	4.00%	2,998.00	3,018.00
第12年	74,930.00		20.00	74,910.00	4.00%	2,997.20	3,017.20
第13年	74,910.00		20.00	74,890.00	4.00%	2,996.40	3,016.40
第14年	74,890.00		20.00	74,870.00	4.00%	2,995.60	3,015.60
第15年	74,870.00		20.00	74,850.00	4.00%	2,994.80	3,014.80

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 16 年	74,850.00		20.00	74,830.00	4.00%	2,994.00	3,014.00
第 17 年	74,830.00		20.00	74,810.00	4.00%	2,993.20	3,013.20
第 18 年	74,810.00		20.00	74,790.00	4.00%	2,992.40	3,012.40
第 19 年	74,790.00		20.00	74,770.00	4.00%	2,991.60	3,011.60
第 20 年	74,770.00		20.00	74,750.00	4.00%	2,990.80	3,010.80
第 21 年	74,750.00		50.00	74,700.00	4.00%	2,990.00	3,040.00
第 22 年	74,700.00		50.00	74,650.00	4.00%	2,988.00	3,038.00
第 23 年	74,650.00		50.00	74,600.00	4.00%	2,986.00	3,036.00
第 24 年	74,600.00		50.00	74,550.00	4.00%	2,984.00	3,034.00
第 25 年	74,550.00		50.00	74,500.00	4.00%	2,982.00	3,032.00
第 26 年	74,500.00		100.00	74,400.00	4.00%	2,980.00	3,080.00
第 27 年	74,400.00		100.00	74,300.00	4.00%	2,976.00	3,076.00
第 28 年	74,300.00		100.00	74,200.00	4.00%	2,972.00	3,072.00
第 29 年	74,200.00		100.00	74,100.00	4.00%	2,968.00	3,068.00
第 30 年	74,100.00		100.00	74,000.00	4.00%	2,964.00	3,064.00
第 31 年	74,000.00		-	74,000.00	4.00%	2,960.00	2,960.00
第 32 年	74,000.00		30,000.00	44,000.00	4.00%	2,960.00	32,960.00
第 33 年	44,000.00		44,000.00	-	4.00%	1,760.00	45,760.00
合计		75,000.00	75,000.00			89,730.00	164,730.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.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全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第5年），收益期29年。

（二）项目运营收入分析

表5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	模组生产车间、晶圆厂房、1#封装厂房、丙类仓库、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类仓库、甲类仓库、固废仓、智能制造中心、企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	60.87%
2	研发楼、综合楼、接待中心	办公用房出租收入	40,594.02	14.93
3	宿舍	宿舍用房出租收入	14,981.50	5.52%
4	停车位	停车位收入	9,402.10	3.46%
5	充电桩	充电桩收入	33,247.92	12.23%
6	双自联动创新示范产业园	物业服务收入	8,130.43	2.99%
合计			**271,816.98**	**100.00%**

需求分析：

1.行业增长趋势

随着全球数字化转型加速，物联网（IOT）、人工智能（AI）、5G通信、云计算、大数据、自动驾驶汽车等新兴技术的广泛应用，对高性能、低功耗、小型化半导体产品的需求激增，推动了行业的整体增长。

国际贸易环境变化促使一些国家和地区加速半导体供应链的本地化和多样化，减少对单一市场的依赖，这促进了新兴市场的半导体企业发展，增强了全球供应链的韧性。新乡市作为河南省的重要城市，近年来积极推进产业结构调整和转型升级，对高新技术产业的需求日益增长。

本项目的建设将推动新乡市高新技术产业的发展。

2.目标市场定位

新乡市高新区全区拥有院士工作站1家、博士后研发基地1家、博士后流动站4个、省级研发平台38家、市级工程技术研究中心31家，河南省创新试点企业7家、高新技术企业86家。且新乡市有高校11所，在校生19万人，是中西部地区高校数量较多的非省会城市之一。

项目主要面向半导体产业的上下游企业，包括芯片设计、制造、封装测试等环节的企业，以及相关的研发机构、高校等。项目将依托新乡高新区的产业基础和创新资源，打造具有区域特色的半导体产业集群，吸引国内外优秀企业入驻。

3.市场需求预测

新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求主要来源于当前半导体产业的快速发展以及新乡市乃至河南省对高新技术产业的需求增长。随着科技的快速发展，半导体市场的需求正呈现出持续增长的趋势。根据权威机构预测，未来几年内，全球半导体市场规模有望继续扩大，增长率将保持在较高水平。除了传统的电子产品领域，半导体在未来还将进一步拓展其应用领域。例如，在医疗领域，半导体技术可以用于制造医疗设备和仪器，提高医疗诊断和治疗水平；在能源领域，半导体可以用于制造智能电网、新能源发电设备等，推动能源转型和可持续发展；在交通领域，半导体可以用于制造自动驾驶汽车、智能交通系统等，提高交通效率和安全性。

新乡高新区为国家级高新区，是“国家创新创业特色载体”“国家火炬计划生物医药特色产业基地”“河南省‘两业’融合试点园区”“河南省制造业高质量发展综合评价试点区”“河南省区域双创基地”“河南省民营经济示范城市试点”。全区拥有各类企业7900余家，其中工业企业930余家，已形成高端装备制造、生物医药和氢能“2+1”主导产业。

新乡高新区的设立，为所在区域乃至整个中部地区的“专精特新”企业在资金支持、数字化、创新协同、市场拓展方面提供了良好的平台和发展基础。在培育“专精特新”企业时，从企业调研、整体设计、培育库建设、服务平台建设、生态营造等环节入手，挖掘本地中小企业现状特征、发展潜力、发展诉求，有针对性地进行整体发展思路与政策设计、完善梯度培育机制，并匹配要素供给所需公共服务平台，营造良好氛围。

半导体产业作为技术密集型行业，技术更新换代迅速。新乡高新区拥有良好的产业基础和创新资源，为半导体产业园的建设提供了有力支持。同时，新乡市及周边地区对高新技术产业的需求也为项目提供了广阔的市场空间。项目将借助新乡市的区位优势和政策支持，积极引进国内外优秀企业和研发机构，形成具有竞争力的半导体产业集群。

综上所述，新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求前景广阔，具有较大的增长潜力和市场容量。项目的建设将满足当前半导体产业的快速发展需求，同时推动新乡市高新技术产业的发展和产业结构的转型升级。

运营收入分析：

1.净化厂房仓库出租收入

①数量

本项目新建模组生产车间 9,450.00 平方米，晶圆厂房 22,580.00 平方米，1#封装厂房 17,280.00 平方米，2#封装厂房 16,128.00 平方米，3#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，4#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，丙类仓库 4,640.00 平方米，甲类仓库 500.00 平方米，固废仓 954.00 平方米，智能制造中心 22,864.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心 33,297.00 平方米，可出租建筑面积共计 157,003.00 平方米。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域厂房出租情况如下。



序号	位置	类型	面积（㎡）	租赁价格（元/㎡/月）
1	新乡高新技术创业服务中心 2 号产业园	厂房	1,100.00	33.60
2	新乡高新区火炬园	厂房	1,000.00	36.00
3	新东创业园	厂房	900.00	27.00
4	新乡海尔海创智谷	厂房	1,000.00	30.00
平均值				31.65

项目周边地区厂房平均租赁价格为 31.65 元/㎡/月，参考上述项目周边地区厂房平均租赁价格，结合本项目实际情况，暂定本项目厂房租赁价格按 26.00 元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

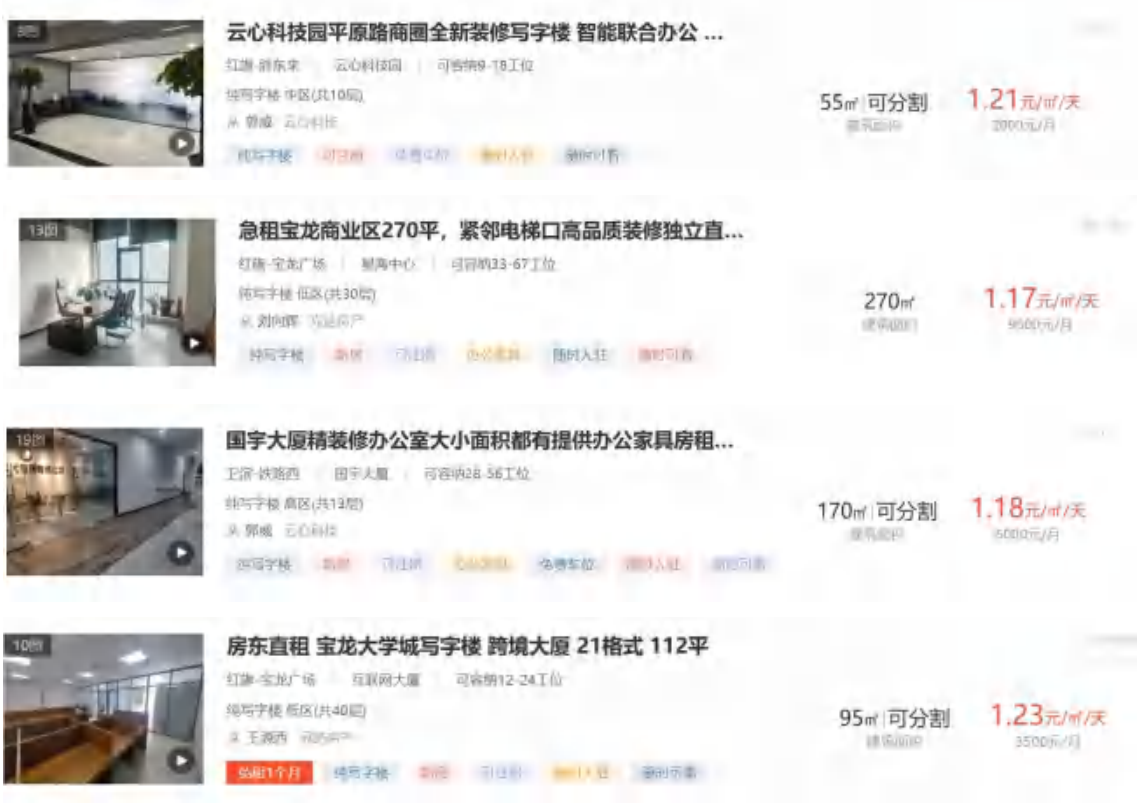
2.办公用房出租收入

①数量

本项目新建研发楼 17,640.00 平方米，综合楼 8,820.00 平方米，接待中心 2,654.00 平方米。扣除物业管理用房，可出租面积共计 28,614.00 平方米，满足入驻企业研发办公需求。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域办公用房出租情况如下：



序号	位置	类型	面积（㎡）	租赁价格（元/㎡/月）
1	新乡市云心科技园	办公	55.00	36.30
2	新乡市星海中心	办公	270.00	35.10
3	新乡市国宇大厦	办公	170.00	35.40
4	新乡市互联网大厦	办公	95.00	36.90
平均值				35.93

综上所述，项目周边地区办公用房平均租赁价格为 35.93 元/㎡/月，基于谨慎性原则，本项目办公研发等配套用房租赁价格按 35.00 元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

3.宿舍用房出租收入

①数量

宿舍用房属于生活用房，本项目可用于出租的宿舍建筑面积共计 14,784.00 平方米。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域生活用房出租情况如下：



序号	位置	类型	面积（㎡）	租赁价格（元/㎡/月）
1	新乡市宝龙钻石公寓	生活用房	38.00	28.95
2	新乡市新悦城金谷阳光地带	生活用房	47.00	31.91
3	新乡市中建海德壹号	生活用房	53.00	25.47
平均值				28.78

项目周边地区生活用房平均租赁价格为 28.78 元/㎡/月，参考上述项目周边地区生活用房平均租赁价格，结合本项目实际情况，本项目宿舍用房租赁价格按 25.00 元/㎡/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按95%测算。

4.停车位收入

①数量

本项目根据产业园区整体规划，新建停车位共计643个，满足园区往来车辆的停车需求。

②价格

根据《河南省机动车存放服务收费管理实施细则》《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530号）、《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），按照停车设施的性质和特点，机动车停放服务收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

根据网络查询《关于凤泉区凤凰山森林公园朝阳停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕69号）、《关于新乡高铁东站公交公司停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕70号）、《关于新乡市体育中心机动车停放服务标准的通知》（新发改收费〔2022〕323号）等文件，新乡市部分停车场收费情况如下：

序号	停车场名称	收费标准
1	新乡市凤泉区朝阳停车场	小型机动车停车前30分钟免费，超过30分钟后计次收费，小型车辆5.00元/次、中型车辆8.00元/次、大型车辆10.00元/次，停车超过24小时的按上述标准重新计费
2	新乡高铁东站公交公司停车场	前30分钟免费，4小时以内5.00元/车/次，以后每小时加收1.00元
3	新乡体育中心停车场	30分钟内（含30分钟）免费；超过30分钟至4小时（含4小时）按每辆3元收费；在4小时以上，每超出两小时，在4小时收费基础上累计加收1元

依据上述分析，结合本项目实际情况，本项目停车位收费暂定为12.00元/个/天。考虑物价上涨因素，本项目运营期内每三年单个停车

位收费增长 1.00 元/天；考虑节假日等因素的影响，全年按照 330 天运营时间进行测算。

③负荷率

随着新乡市国民经济和社会的快速发展，居民收入的不断提高，汽车已成为现阶段新乡市居民的消费热点之一。近年来，新乡市汽车保有量也呈快速增长态势，快速增长的小汽车和社会经济活动日益频繁，停车供应与需求分布不均衡。

本项目建成后，随着进驻企业的增加，产品的原材料及成品需要大型车辆进行运输，同时外来车辆进入园区办理事务需要停车位进行停车。基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

5.充电桩收入

①数量

本项目规划配置 276 台双枪快充充电桩，设备额定总功率为 120kW，单枪充电功率为 60kW；基于双枪设计的配置特性，项目充电枪终端数量按 276×2=552 个计算。

②价格

根据国家发展改革委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。

通过车主指南网查询新乡市部分充电桩服务费收费价格如下：



序号	地点	服务费
1	新乡市牧野区中同路新乡供电公司检修公司停车场充电站	0.80 元/kWh
2	新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大门东停车场充电站	0.80 元/kWh
3	新乡市红旗区科隆大道新乡供电公司停车场充电站	0.80 元/kWh
4	新乡市凤泉区区府路潞王供电营业厅停车场充电站	0.80 元/kWh

综上分析，结合本项目实际情况，暂定本项目充电服务费为 0.60 元/kWh，单个充电桩每天按照使用 3 小时计算，运营期内充电服务费暂不考虑增长；考虑节假日等因素的影响，全年按照 330 天运营时间进行计算。

③负荷率

截至 2022 年 3 月底，全国新能源汽车保有量达 891.50 万辆，占汽车总量的 2.90%。其中纯电动汽车保有量 724.50 万辆，占新能源汽车总量的 81.27%。2022 年 1-3 月全国新注册新能源汽车 111 万辆，其中 90%均为纯电动汽车，2022 年第一季度纯电动汽车销售量是 2021 年第一季度销售量的 188.49%，根据中国汽车工业协会预测，今后 5 至 8 年，我国将有大量国Ⅳ标准及以下的在用车辆逐步面临淘汰替换，给新能源汽车市场带来较大的发展空间。未来 5 年我国电动汽车产销复合增速预计将至少保持在 40%以上，且 2021 年全国新注册登记新能源汽车与 2020 年相比增长 151.61%。由此可见随着未来国内电动汽车的

大量增加，对充电桩的需求也相当迫切。

基于谨慎性原则，暂定本项目运营期第一年负荷率为 40%，每年增长 5%，最高增长至 60%。

6.物业服务收入

①数量

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费用，项目可出租建筑面积共计 20,0401.00 平方米，即可收取物业服务费面积为 20,0401.00 平方米。

②价格

参考新乡 365 淘宝网站新乡市物业管理费收费价格如下：

序号	楼盘名称	均价（元/㎡）	物业费（元/㎡）
1	新乡宝龙世家	6500	1.4
2	美好城	高层 5000 洋房 6500	1.25
3	开元华都	复式 6900 公寓 7800	住宅 1.8 商业 3
4	百福蓝葆湾	4400	1.28
5	晖祥江山	住宅 4500 商业 6500起	住宅 1.18 商业 1.6
6	新美城上领地	3850	高层 1.05
7	润华金地广场	4900	Loft 1.5
8	润田金域蓝湾	4600	1.17
9	建业壹号城邦	6000	1.28（一、二期） 1.6（三、四期）
10	建业联盟新城	5000-5500	别墅 1.8 洋房 1.28
11	宏明鼎业花园	4400	1
12	盛大凯旋城	顶层 5600 平层 5800	1.2
13	诚城三英里	高层 4700 小高层 5000	高层 1.3
14	诚城常青藤	5800	1.3
15	绿茵河畔	洋房 3500 别墅 4500	1层 0.4 2-6层 0.7 7-11层0.9

16	中渡褐石公园	7800	1.32
17	松江帕提欧	6500-7000	住宅 1.05 商业 1.48
18	水木兰亭	4700	1.25
19	华天公馆	5800	住宅 1.2 商业 2
20	万嘉尚都国际	4900	1.25
21	新乡正商城	5100-5600	住宅 1.3 商业 2.5
22	长顺家园	4500左右	1.2
23	林溪湾	小户型 5300 大户型 5000	1.2
24	伟业中央公园	7000	住宅 1.2 商业 1.6
25	大景城	商铺1.2万-2万	住宅 1.2 商业 1.5
26	亿通未来城	5750	住宅 1.25 商业 1.68
27	上海公馆	6200	1.26
28	深业世纪新城	4950	1.48
29	亿源和谐城	6000	1
30	隆基新谊城	5000	1.2
31	豫峰朗庭	5800	1.2
32	信跃盛世家园	4100	1.1
33	雍宁华府	3800	高层 1.18 多层 0.45
34	万汇金座国际	7200	1.2
35	豫飞金色城邦	4300	1.2
36	新科状元城	4800	1.2
37	明大拉斐国际	住宅 5500起	住宅 1.28 商业 2
38	星海传说	4300	1.2

参考新乡优房网站新乡市物业管理费收费价格如下：

项目名称	400电话	物业公司	物业费
央棠	400-0373-011转1001	康桥物业	待定
忆通·壹公馆	400-0373-011转1083	河南忆通服务有限公司	1.95元
中梁·新乐府	400-0373-011转1164	中梁物业	待定
理想国·北金	400-0373-011转1159	壹之园物业	待定
忆通·未来城	400-0373-011转1017	河南忆通物业服务有限公司	1.25元
鑫淦龙禧	400-0373-011转1086	新乡市鸿宸物业管理有限公司	1.58元
宏铭时代华庭	400-0373-011转1020	爱佳物业	0.98元
长德大象城	400-0373-011转1031	晨象物业	1.8元
万嘉·尚都国际	400-0373-011转1096	万嘉物业	1.20元
盛世新城	400-0373-011转1039	润泽物业	洋房1.28元；高层1.2元
北辰悦府	400-0373-011转1097	鼎新物业	1.25元
润田金域蓝湾	400-0373-011转1053	万家灯火物业	1.17元
绿茵河畔	400-0373-011转1062	惠发物业	1.2元
万汇国际广场	400-0373-011转1071	德林物业	住宅1.2元；商铺待定

诚城凤凰谷	400-0373-011转1072	诚城物业	待定
宇信·凯旋公馆	400-0373-011转1080	宇信物业	1.85元
润华·翡翠山	400-0373-011转1012	格瑞斯物业	高层预计在1.5元
盖电·观澜壹号	400-0373-011转1021	自持物业	1元
诚城·三英里	400-0373-011转1024	诚城物业	高层1.3元；洋房2元
建业·春天里	400-0373-011转1034	河南建业物业管理有限公司	1.96元
靖业·云溪九里	400-0373-011转1037	家弘物业	待定
东湖湾	400-0373-011转1038	顺之康物业	待定
建业·联盟新城四期	400-0373-011转1073	河南建业物业管理有限公司	1.98元
天宝华庭	400-0373-011转1154	宝华物业	高层1.25元；中式庭院1.7元
新乡碧桂园	400-0373-011转1084	碧桂园物业管理有限公司	待定
润华·翡翠国际II	400-0373-011转1003	格瑞斯物业	待定
忆通·壹世界	400-0373-011转1006	河南忆通服务有限公司	1.3元
新乡正商金域世家	400-0373-011转1007	正商物业	1.95元
松江柏提欧	400-0373-011转1008	德弘基物业	住宅1.05元；商铺1.48元
兰亭大厦	400-0373-011转1010	珠海东启物业	2元
润华金地广场	400-0373-011转1015	格瑞斯物业	写字楼2.5元；公寓2元
新乡宝龙广场	400-0373-011转1023	宝龙物业	住宅1.4元；公寓2.6元
星海国际	400-0373-011转1026	星海物业	1.58元
万汇金晨国际	400-0373-011转1029	德麟物业	1.2元
新乡正商城	400-0373-011转1030	正商物业	1.3元
龙湖景庭	400-0373-011转1042	华中物业	1.28元

参考新乡市周边产业区办公楼物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/㎡/月）
1	亿通壹公馆	1.95
2	新乡正商进金域世家	1.95
3	星海国际	1.58
平均值		1.82

参考新乡市周边产业园区厂房物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/㎡/月）
1	新乡中德产业园	1.20
2	新乡高新区火炬园	1.00
3	万华生科城	1.60
平均值		1.27

基于上述价格参考案例，结合本项目实际情况，基于谨慎性原则，暂定本项目物业服务管理收费标准统一为 1.00 元/㎡/月，同时考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%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

本项目建成后主要用于出租，能源消耗由租赁方自己承担，项目单位不另外补助或收取费用；本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电消耗，根据可行性研究报告，本项目年用电量 92.85 万 kWh，年用水量 0.79 万 m³。

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 0.70 元/度进行测算；水费价格参考新乡市场价格，按 3.75 元/m³测算。考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2%进行测算。

2.工资及福利费

本项目建成后，本项目计划人员定额 30 人，其中管理人员 5 人，后勤服务人员 25 人。参考当地平均工资水平，本项目管理人员平均工资福利费暂按 6.00 万元/人/年测算，后勤服务人员平均工资福利费暂按 5.00 万元/人/年测算；考虑物价上涨因素，工资及福利费按每年增加 2%进行测算。

3.运营维护修理费

本项目为日常运营修理维护及固定资产大修等相关费用，运营期第一年按照折旧摊销的 3%测算，后续每年增长 2%。

4.管理及其他费用

管理及其他费用是指在项目运营期内日常经营管理活动发生的其他费用，该费用按照年工资福利费的10%测算，运营期内随着工资福利费的增长而增长。

5.设备重置费用

依据可行性研究报告，本项目设备购置投资约4,536.77万元。计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。基于谨慎性原则，本项目在债券整体存续期第17年至第20年分别计取1,150.00万元的设备重置费用，共计4,600.00万元。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税法实施条例》《中华人民共和国城市维护建设税法》《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，本项目增值税进项税水费按9%测算，电费、运营维护修理费和设备重置费用按13%测算，管理及其他费用按6%测算；增值税销项税租赁收入和停车位收入按9%测算，物业服务收入按6%测算，充电桩收入按13%测算；附加税税率12%，房产税税率12%；企业所得税按25%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 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
1	增值税	11,667.69									
	销项税	23,312.22	464.25	533.06	601.87	698.66	709.98	709.98	739.31	739.31	739.31
	建设期进项（按负数列示）	-10,210.77	-10,210.77								
	运营期进项（按负数列示）	-1,433.76	-23.32	-23.78	-24.26	-24.74	-25.24	-25.74	-26.26	-26.79	-27.32
2	附加税	1,400.13									
3	房产税	24,334.33	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	754.65	754.65	754.65
	折旧	123,663.83	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	85,410.00	3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	利润总额	18,195.25	-2,736.71	-2,013.82	-1,290.70	-259.51	-168.52	-176.05	139.09	131.64	124.03
4	所得税	6,504.68							34.77	32.91	31.01
5	税费合计	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66

（续表）

序号	项目	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	第 23 年
1	增值税							313.80	803.88	803.24	837.79
	销项税	770.01	770.01	770.01	802.25	802.25	802.25	835.89	835.89	835.89	871.09
	建设期进项（按负数列示）										

序号	项目	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	第 23 年
	运营期进项（按负数列示）	-27.87	-28.42	-28.99	-161.87	-162.47	-163.07	-163.69	-32.01	-32.65	-33.30
2	附加税							37.66	96.47	96.39	100.53
3	房产税	792.32	792.32	792.32	832.06	832.06	832.06	873.66	873.66	873.66	917.34
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	利润总额	454.62	446.67	438.54	-364.71	-373.21	-381.89	-58.28	1,023.85	1,015.88	1,390.47
4	所得税	113.66	111.67	109.64					255.96	253.97	347.62
5	税费合计	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

（续表）

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1	增值税	837.12	836.44	872.70	871.99	871.27	909.22	908.47	907.71	947.43	946.63
	销项税	871.09	871.09	908.04	908.04	908.04	946.73	946.73	946.73	987.23	987.23
	建设期进项（按负数列示）										
	运营期进项（按负数列示）	-33.97	-34.65	-35.34	-36.05	-36.77	-37.51	-38.26	-39.02	-39.80	-40.60
2	附加税	100.45	100.37	104.72	104.64	104.55	109.11	109.02	108.93	113.69	113.60
3	房产税	917.34	917.34	963.19	963.19	963.19	1,011.35	1,011.35	1,011.35	1,061.91	1,061.91
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	利润总额	1,382.09	1,373.49	1,766.95	1,759.92	1,752.68	2,166.01	2,158.30	2,150.36	2,578.24	3,765.82

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
4	所得税	345.52	343.37	441.74	439.98	438.17	541.50	539.58	537.59	644.56	941.46
5	税费合计	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60

（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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	营业收入	271,816.98	5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
1	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	3,184.02	3,673.87	4,163.72	4,886.25	4,886.25	4,886.25	5,131.45	5,131.45	5,131.45
	面积（㎡）		157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格（元/㎡/月）		26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	40,594.02	781.16	901.34	1,021.52	1,198.78	1,198.78	1,198.78	1,258.80	1,258.80	1,258.80
	面积（㎡）		28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格（元/㎡/月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	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
3	宿舍用房出租收入	14,981.50	288.29	332.64	376.99	442.41	442.41	442.41	464.49	464.49	464.49
	面积（㎡）		14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	9,402.10	165.51	190.97	216.43	262.05	262.05	262.05	282.21	282.21	282.21
	数量（个）		643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格（元/个/天）		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	33,247.92	786.93	885.30	983.66	1082.03	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量（个）（双枪）		552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格（元/kWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（kW）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	8,130.43	156.31	180.36	204.41	239.88	239.88	239.88	251.30	251.30	251.30
	面积（㎡）		200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00

序号	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
	价格（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	62,720.27	834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
1	燃料动力费	2,636.27	67.96	69.32	70.71	72.12	73.56	75.03	76.54	78.07	79.63
1.1	水费	114.87	2.96	3.02	3.08	3.14	3.20	3.26	3.33	3.40	3.47
1.2	电费	2,521.40	65.00	66.30	67.63	68.98	70.36	71.77	73.21	74.67	76.16
2	工资及福利费	6,012.79	155.00	158.10	161.26	164.49	167.78	171.14	174.56	178.05	181.61
3	运营维护修理费	4,963.10	127.93	130.49	133.10	135.76	138.48	141.25	144.08	146.96	149.90
4	管理及其他费用	601.28	15.50	15.81	16.13	16.45	16.78	17.11	17.46	17.81	18.16
5	设备重置费用	4,600.00									
6	税费	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66
三	净收益	209,096.71	4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69

（续表）

序号	项目	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	第 23 年
一	营业收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
1	净化厂房仓库出租收入	5,387.40	5,387.40	5,387.40	5,657.67	5,657.67	5,657.67	5,940.46	5,940.46	5,940.46	6,237.57
	面积（㎡）	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格（元/㎡/月）	30.10	30.10	30.10	31.61	31.61	31.61	33.19	33.19	33.19	34.85

序号	项目	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	第 23 年
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,321.76	1,321.76	1,321.76	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,457.46	1,457.46	1,457.46	1,530.20
	面积（㎡）	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格（元/㎡/月）	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68	46.91
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	487.75	487.75	487.75	512.19	512.19	512.19	537.80	537.80	537.80	564.77
	面积（㎡）	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格（元/㎡/月）	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	302.37	302.37	302.37	322.53	322.53	322.53	342.69	342.69	342.69	362.84
	数量（个）	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格（元/个/天）	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量（个）（双枪）	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552

序号	项目	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	第 23 年
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（kW）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	265.01	265.01	265.01	278.72	278.72	278.72	292.43	292.43	292.43	306.13
	面积（㎡）	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格（元/㎡/月）	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
1	燃料动力费	81.22	82.84	84.49	86.18	87.91	89.67	91.47	93.30	95.16	97.06
1.1	水费	3.54	3.61	3.68	3.75	3.83	3.91	3.99	4.07	4.15	4.23
1.2	电费	77.68	79.23	80.81	82.43	84.08	85.76	87.48	89.23	91.01	92.83
2	工资及福利费	185.24	188.94	192.72	196.57	200.50	204.51	208.60	212.77	217.03	221.37
3	运营维护修理费	152.90	155.96	159.08	162.26	165.51	168.82	172.20	175.64	179.15	182.73
4	管理及其他费用	18.52	18.89	19.27	19.66	20.05	20.45	20.86	21.28	21.70	22.14
5	设备重置费用				1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00			
6	税费	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

序号	项目	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	第 23 年
三	净收益	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33

（续表）

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	营业收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
1	净化厂房仓库出租收入	6,237.57	6,237.57	6,549.00	6,549.00	6,549.00	6,876.54	6,876.54	6,876.54	7,220.19	7,220.19
	面积（㎡）	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格（元/㎡/月）	34.85	34.85	36.59	36.59	36.59	38.42	38.42	38.42	40.34	40.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,530.20	1,530.20	1,606.86	1,606.86	1,606.86	1,687.10	1,687.10	1,687.10	1,771.59	1,771.59
	面积（㎡）	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格（元/㎡/月）	46.91	46.91	49.26	49.26	49.26	51.72	51.72	51.72	54.31	54.31
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	564.77	564.77	593.08	593.08	593.08	622.75	622.75	622.75	653.93	653.93
	面积（㎡）	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格（元/㎡/月）	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
4	停车位收入	362.84	362.84	383.00	383.00	383.00	403.16	403.16	403.16	423.32	423.32
	数量（个）	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格（元/个/天）	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量（个）（双枪）	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（kW）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	306.13	306.13	322.12	322.12	322.12	338.12	338.12	338.12	354.11	354.11
	面积（㎡）	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格（元/㎡/月）	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
1	燃料动力费	99.00	100.98	103.00	105.06	107.16	109.30	111.49	113.72	116.00	118.32

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1.1	水费	4.31	4.40	4.49	4.58	4.67	4.76	4.86	4.96	5.06	5.16
1.2	电费	94.69	96.58	98.51	100.48	102.49	104.54	106.63	108.76	110.94	113.16
2	工资及福利费	225.80	230.32	234.93	239.63	244.42	249.31	254.30	259.39	264.58	269.87
3	运营维护修理费	186.38	190.11	193.91	197.79	201.75	205.79	209.91	214.11	218.39	222.76
4	管理及其他费用	22.58	23.03	23.49	23.96	24.44	24.93	25.43	25.94	26.46	26.99
5	设备重置费用										
6	税费	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60
三	净收益	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00

（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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	271,816.98		5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
2	经营活动支出（含税费）	62,720.27		834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
	经营活动产生的现金净额	209,096.71		4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69
二	投资活动产生的现金											

序号	项目	合计	建设期	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
1	建设成本支出（含建设期利息）	123,663.83	123,663.83									
	投资活动产生的现金净额	-123,663.83	-123,663.83									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	48,663.83	48,663.83									
2	债券资金	75,000.00	75,000.00									
3	偿还债券本金	75,000.00			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00
4	支付运营期债券利息	85,410.00		3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	融资活动产生的现金净额	-36,746.17	123,663.83	-3,000.00	-3,010.00	-3,009.60	-3,009.20	-3,008.80	-3,008.40	-3,018.00	-3,017.20	-3,016.40
四	净现金流量	48,686.71	-	1,527.56	2,240.45	2,963.57	3,994.76	4,085.75	4,078.22	4,348.59	4,343.00	4,337.29
五	累计现金流量	48,686.71	-	1,527.56	3,768.01	6,731.58	10,726.34	14,812.09	18,890.31	23,238.90	27,581.90	31,919.19

（续表）

序号	项目	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	第 23 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
2	经营活动支出（含税费）	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
	经营活动产生的现金净额	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										

序号	项目	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	第 23 年
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	50.00	50.00	50.00
4	支付运营期债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	融资活动产生的现金净额	-3,015.60	-3,014.80	-3,014.00	-3,013.20	-3,012.40	-3,011.60	-3,010.80	-3,040.00	-3,038.00	-3,036.00
四	净现金流量	4,585.23	4,579.27	4,573.17	3,879.56	3,871.06	3,862.38	3,872.19	4,178.28	4,172.94	4,419.33
五	累计现金流量	36,504.42	41,083.69	45,656.86	49,536.42	53,407.48	57,269.86	61,142.05	65,320.33	69,493.27	73,912.60

（续表）

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
2	经营活动支出（含税费）	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
	经营活动产生的现金净额	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2	债券资金										
3	偿还债券本金	50.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	30,000.00	44,000.00
4	支付运营期债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	融资活动产生的现金净额	-3,034.00	-3,032.00	-3,080.00	-3,076.00	-3,072.00	-3,068.00	-3,064.00	-2,960.00	-32,960.00	-45,760.00
四	净现金流量	4,413.72	4,407.95	4,616.78	4,612.22	4,607.51	4,879.56	4,874.52	4,969.33	-24,749.48	-37,858.00
五	累计现金流量	78,326.32	82,734.27	87,351.05	91,963.27	96,570.78	101,450.34	106,324.86	111,294.19	86,544.71	48,686.71

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40.00	40.00	
第 2 年		40.00	40.00	
第 3 年		1,240.00	1,240.00	
第 4 年		3,000.00	3,000.00	
第 5 年		3,000.00	3,000.00	4,527.56
第 6 年	10.00	3,000.00	3,010.00	5,250.45
第 7 年	10.00	2,999.60	3,009.60	5,973.17
第 8 年	10.00	2,999.20	3,009.20	7,003.96
第 9 年	10.00	2,998.80	3,008.80	7,094.55
第 10 年	10.00	2,998.40	3,008.40	7,086.62
第 11 年	20.00	2,998.00	3,018.00	7,366.59
第 12 年	20.00	2,997.20	3,017.20	7,360.20
第 13 年	20.00	2,996.40	3,016.40	7,353.69
第 14 年	20.00	2,995.60	3,015.60	7,600.83
第 15 年	20.00	2,994.80	3,014.80	7,594.07
第 16 年	20.00	2,994.00	3,014.00	7,587.17
第 17 年	20.00	2,993.20	3,013.20	6,892.76
第 18 年	20.00	2,992.40	3,012.40	6,883.46
第 19 年	20.00	2,991.60	3,011.60	6,873.98
第 20 年	20.00	2,990.80	3,010.80	6,882.99
第 21 年	50.00	2,990.00	3,040.00	7,218.28
第 22 年	50.00	2,988.00	3,038.00	7,210.94
第 23 年	50.00	2,986.00	3,036.00	7,455.33
第 24 年	50.00	2,984.00	3,034.00	7,447.72

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	50.00	2,982.00	3,032.00	7,439.95
第 26 年	100.00	2,980.00	3,080.00	7,696.78
第 27 年	100.00	2,976.00	3,076.00	7,688.22
第 28 年	100.00	2,972.00	3,072.00	7,679.51
第 29 年	100.00	2,968.00	3,068.00	7,947.56
第 30 年	100.00	2,964.00	3,064.00	7,938.52
第 31 年	-	2,960.00	2,960.00	7,929.33
第 32 年	30,000.00	2,960.00	32,960.00	8,210.52
第 33 年	44,000.00	1,760.00	45,760.00	7,902.00
合计	75,000.00	89,730.00	164,730.00	209,096.71
本息覆盖倍数	1.27			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为新乡高新区双自联动创新示范产业园收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　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（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

原件与复印件一致 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资目标平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 12 月 03 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234088x

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 张瑞芳
Full name

性　别 女
Sex

出生日期 1980-09-12
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
Working unit



本证书仅供收益与融资自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.

证书编号：370100010296
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024 年 01 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

张瑞芳 370100010296

年　月　日
/y /m /d

7

8

5

博爱县中药材加工产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090079 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十八日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....1
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....10
（五）项目主体及运作模式.....10
四、应付债券本息情况.....10
五、经营现金流分析.....13
（一）基本假设条件及依据.....13
（二）项目运营收入分析.....13
（三）项目运营成本分析.....13
（四）净收益分析.....35
（五）现金流分析.....35
（六）本息覆盖倍数.....44
六、总体评价结果.....44
七、使用限制.....45

博爱县中药材加工产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090079 号

我们接受委托，对博爱县中药材加工产业园项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解博爱县中药材加工产业园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。博爱县凌创土地投资发展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。我们的责任是根据博爱县凌创土地投资发展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博爱县中药材加工产业园项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2026 年 2 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从博爱县凌创土地投资发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和
“本次发债项目”或“本项目”	指博爱县中药材加工产业园项目

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

二、方法与限制

（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博爱县青天河路与世纪大道交叉口西南角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为博爱县投融资服务中心。

本项目专项债券申请单位为博爱县凌创土地投资发展有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	博爱县凌创土地投资发展有限公司		
法定代表人	张乔丰	**成立日期**	2020-05-09
注册资本	10,000.00 万元人民币	**营业期限**	2020-05-09 至无固定期限
统一社会信用代码	91410822MA9F39BU35		
注册地址	博爱县鸿昌街道办事处发展大道电商大厦 C 座 802		
经营范围	土地、矿业、林业、规划等自然资源相关产业及其他政策项目的投融资；土地开发整理；耕地后备资源的开发及土地复垦形成的指标交易；农用地的综合整治；全域国土综合整治；土地储备开发；生态环境建设投资；矿产资源整合、储备、勘查和开发；矿产品的加工、销售和经营；矿山生态恢复工程；地质灾害治理；林业开发；森林资源整合和开发；城乡基础设施建设开发；土地、矿业、林业、规划等自然资源基础设施相关的科研、设计、勘探、建设、测绘、监理及咨询；土地和房地产、物流业的开发；文化项目建设开发投资；产业园区建设开发投资；体闲旅游项目、游乐项目、相关酒店及配套设施、商业服务设施的建设开发投资；投资铁路等重大基础设施项目；通过参股、控股等方式投资、经营产业类项目**		
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	博爱县财政局持股 100.00%		

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

该项目总用地面积约 76.11 亩，总建筑面积约 64,560.00 ㎡，其中，地上建筑面积约 63,960.00 ㎡，地下建筑面积约 600.00 ㎡。主要建设内容为厂房、库房、研发中心及相关配套用房，同时建设场区内道路硬

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

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2025年11月，预计完工时间2027年10月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资15,328.29万元，其中工程费用10,937.61万元，工程建设其他费用2,953.62万元，基本预备费694.56万元，建设期利息742.50万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	**第一部分工程费用**	**8,517.49**	**1,829.67**	**590.45**		**10,937.61**				
1	**建筑工程**	**8,103.90**	**1,430.10**			**9,534.00**				
1.1	厂房	6,188.00	1,092.00			7,280.00	㎡	52,000.00	1,400.00	两层钢结构
1.2	库房	773.50	136.50			910.00	㎡	7,000.00	1,300.00	单层钢结构
1.3	研发中心	408.00	72.00			480.00	㎡	2,000.00	2,400.00	框架结构
1.4	配套服务用房	510.00	90.00			600.00	㎡	2,500.00	2,400.00	框架结构
1.5	门卫房	10.20	1.80			12.00	㎡	60.00	2,000.00	框架结构
1.6	变配电用房	61.20	10.80			72.00	㎡	400.00	1,800.00	框架结构
1.7	地下建筑	153.00	27.00			180.00	㎡	600.00	3,000.00	地下消防水池及水泵房
2	**设备购置**			**488.85**		**488.85**				
2.1	电梯			325.00		325.00	部	13	250,000.00	
2.2	变配电设备			100.00		100.00	套	4	250,000.00	SCB14-630kVA
2.3	机动车充电桩（快充）			37.50		37.50	套	15	25,000.00	
2.4	机动车充电桩（慢充）			10.00		10.00	套	10	10,000.00	

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
2.5	非机动车充电桩			16.35		16.35	套	109	1,500.00	
3	**室外工程**	**413.59**	**399.57**	**101.60**		**914.76**				
3.1	道路及广场	288.08				288.08	㎡	11,079.84	260.00	
3.2	绿化	35.52				35.52	㎡	5,073.87	70.00	
3.3	配套基础设施工程		399.57			399.57				
3.3.1	给水		66.36			66.36	m	1,580.00	420.00	
3.3.2	雨水		77.35			77.35	m	1,547.00	500.00	
3.3.3	污水		77.35			77.35	m	1,547.00	500.00	
3.3.4	电力		54.08			54.08	m	1,545.00	350.00	
3.3.5	燃气		30.80			30.80	m	1,540.00	200.00	
3.3.6	弱电		46.59			46.59	m	1,553.00	300.00	
3.3.7	消防		47.04			47.04	m	1,568.00	300.00	
3.4	室外照明			101.60		101.60	套	254.00	4,000.00	
3.5	围墙	60.00				60.00	m	1,000.00	600.00	下部 1.50 米为实体墙，上部 1.00 米采用铁艺栏杆
3.6	大门	30.00				30.00	个	2	150,000.00	主要出入口:设置电动伸缩门 次要出入口:采用手动平开门
	第一部分费用小计	**8,517.49**	**1,829.67**	**590.45**		**10,937.61**				
二	**第二部分其**									

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
	他费用									
1	土地出让金				1,788.54	1,788.54	亩	76.11	235,000.00	
2	土地契税				71.54	71.54	土地出让金	1,788.54	4.00%	
3	土地印花税				0.89	0.89	土地出让金	1,788.54	0.05%	
4	项目建设管理费				131.95	131.95	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	12,493.22	1.06%	
5	工程监理费				166.14	166.14	第一部分工程费用	10,937.61	1.52%	
6	建设项目前期工作咨询费				17.46	17.46	第一部分工程费用	10,937.61	0.16%	
7	工程勘察费				54.69	54.69	第一部分工程费用	10,937.61	0.50%	
8	工程设计费				230.29	230.29	第一部分工程费用	10,937.61	2.11%	
9	环境影响评价费				8.91	8.91	第一部分工程费用	10,937.61	0.08%	
10	工程保险费				32.81	32.81	第一部分工程费用	10,937.61	0.30%	
11	人防易地建设费				41.04	41.04	配建面积	273.60		1,500.00 元/㎡
12	招标代理服务费				31.02	31.02	第一部分工程费用	10,937.61	0.28%	
13	场地准备及临时设施费				87.50	87.50	第一部分工程费用	10,937.61	0.80%	
14	工程造价咨询服务费				32.59	32.59	第一部分工程费用	10,937.61	0.30%	

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
15	城市基础设施配套费				258.24	258.24	总建筑面积	64,560.00	40 元/㎡	
	第二部分费用小计				**2,953.62**	**2,953.62**				
三	**基本预备费**				**694.56**	**694.56**	**第一+第二部分费用**	**13,891.23**	**5.00%**	
四	**建设投资**					**14,585.79**				
五	**建设期利息**					**742.50**	**债券资金**	**11,000.00**	**4.50%**	
六	**项目总投资**					**15,328.29**				

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.专项债形成资产情况

资产类型		数量	单位	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
固定资产	厂房	52,000.00	㎡	7,280.00	博爱县凌创土地投资发展有限公司	博爱县凌创土地投资发展有限公司	厂房租赁收入 仓库租赁收入 研发中心租赁收入 配套用房租赁收入	是	49.70%
	库房	7,000.00	㎡	910.00					
	研发中心	2,000.00	㎡	480.00					
	配套服务用房	2,500.00	㎡	600.00					
	门卫房	60.00	㎡	12.00					
	变配电用房	400.00	㎡	72.00					

资产类型		数量	单位	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
	地下建筑	600.00	㎡	180.00					
	电梯	13	部	325.00					
	变配电设备	4	套	100.00					
	机动车充电桩（快充）	15	套	37.50					
	机动车充电桩（慢充）	10	套	10.00					
	非机动车充电桩	109	套	16.35					
	给水	1,580.00	m	66.36					
	雨水	1,547.00	m	77.35					
	污水	1,547.00	m	77.35					
	电力	1,545.00	m	54.08					
	燃气	1,540.00	m	30.80					
	弱电	1,553.00	m	46.59					
	消防	1,568.00	m	47.04					
	室外照明	254.00	套	101.60					
	围墙	1,000.00	m	60.00					
	大门	2	个	30.00					

3.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

类型	项目	第一年	第二年	合计	占比
资本金	财政预算资金	1,232.08	1,232.07	2,464.15	16.08%
	自筹资金	1,232.07	1,232.07	2,464.14	16.08%
	小计	**2,464.15**	**2,464.14**	**4,928.29**	**32.15%**
建设资金	专项债券资金	3,000.00	7,400.00	10,400.00	67.84%
	小计	**3,000.00**	**7,400.00**	**10,400.00**	**67.84%**
合计		**5,464.15**	**9,864.14**	**15,328.29**	**100.00%**
占比		**35.65%**	**64.35%**	**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博爱县凌创土地投资发展有限公司，主管部门为博爱县投融资服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为博爱县凌创土地投资发展有限公司，项目建设及运营

单位均为博爱县凌创土地投资发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由博爱县凌创土地投资发展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，由博爱县凌创土地投资发展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，由博爱县凌创土地投资发展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

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 10,400.00 万元。其中：2025 年已使用 3,000.00 万元，2026 年计划使用 7,400.00 万元；本次申请使用 7,400.00 万元。债券票面利率按照 4.00%测算，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	7,400.00		10,400.00	4.00%	416.00	416.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 3 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 4 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 5 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 6 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 7 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 8 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 9 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 10 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 11 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 12 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 13 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 14 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 15 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 16 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 17 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 18 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 19 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 20 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 21 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 22 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 23 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 24 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 25 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 26 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 27 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 28 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 29 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
第 30 年	10,400.00		3,000.00	7,400.00	4.00%	416.00	3,416.00
第 31 年	7,400.00		7,400.00		4.00%	296.00	7,696.00
合计		**10,400.00**	**10,400.00**			**12,480.00**	**22,880.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报提供的数据，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年的居民消费价格平均涨幅为 0.80%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	厂房租赁收入	37,575.92	83.30%
2	仓库	仓库租赁收入	4,553.19	10.09%
3	研发中心	研发中心租赁收入	1,354.64	3.00%
4	配套用房	配套用房租赁收入	1,626.15	3.60%
合计			**45,109.90**	**100.00%**

一、项目建设必要性：

产业园是指符合城市总体规划和土地利用总体规划，与区域经济

社会和特色产业中长期发展规划相衔接，企业可直接入驻，并由投资者对外经营的工业用房。既能集约利用土地，又能拓展中小企业发展空间的新模式，它作为经济发展到一定时期的新生事物，对推动工业发展、经济和社会和谐进步有着积极的意义。

本项目为博爱县中药材加工产业园项目，所属行业类型为园区管理服务，对照《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目符合第一类鼓励类中“三十二、商务服务业”中的“6.产业园区物业管理”的规定，为鼓励类项目。

焦作市中药材加工产业现状呈现出蓬勃发展的态势，依托其丰富的中药材资源，特别是“四大怀药”（怀山药、怀牛膝、怀地黄、怀菊花），形成了较为完整的产业链条。焦作市发挥“四大怀药”道地药材资源优势，大力推进中药材、中药饮片产业发展。

近年来，博爱县深入挖掘中医药文化资源，把中药材种植和产地加工作为重点，推动形成集种植、生产、销售、医疗、养老为一体的中医药全产业链条，不仅提升了原材料的品质，也有效吸纳了周边闲散劳动力，中医药已经成为该县乡村振兴的助推器和产业发展的“千金方”。

产业兴旺是乡村振兴的重要基础，是解决农村一切问题的前提。乡村产业根植于县域，以农业农村资源为依托，以农民为主体，以农村一二三产业融合发展为路径，地域特色鲜明、创新创业活跃、业态类型丰富、利益联结紧密，是提升农业、繁荣农村、富裕农民的产业。近年来，我国农村创新创业环境不断改善，新产业新业态大量涌现。

乡村产业发展取得了积极成效，但也存在产业门类不全、产业链条较短、要素活力不足和质量效益不高等问题，亟需加强引导和扶持。十九大以后，作为党中央在促进乡村发展中所提出的重要命题，“乡村

振兴”引起了越来越多的关注。在推动乡村振兴的过程中，要充分认识到，我国是重要的农业大国，农业是农村发展的基础，也是社会经济发展的基础，而国家为了进一步突出“农业优先”的地位，近两年出台了一系列旨在促进“三产融合”的文件纲领，如何推动三产融合，也成为了广大农村在发展经济过程中所应当思考的重大课题。“三产融合”的理念要能够得到有效的贯彻落实，不仅需要深刻领会“三产融合”的重要意义，也要寻找有效的切入点，“以点带面”，通过在优势产业、特色产业进行三产融合的尝试，来进一步将相关经验放大和延伸，不断打通上下游产业链，让农村经济的活力能够被充分激活，促进农村产业的价值能够得到尽可能的释放。

中医药是我国重要的卫生、经济、科技、文化和生态资源，传承创新发展中医药是新时代中国特色社会主义事业的重要内容，是中华民族伟大复兴的大事。先后出台《中医药振兴发展重大工程实施方案》、河南省人民政府办公厅《关于加快中药材产业高质量发展的意见》等一系列支持中药材产业发展的政策文件。河南省是中药材生产大省，加强中药材资源保护，加快中药材产业发展，对夯实中医药传承创新发展物质基础、促进农民增收、实现乡村振兴具有重要意义。博爱县孝敬镇立足林地种植优势，实施“科技兴农、产业强村”。多元化推进农业发展，不断优化农业产业结构，以地黄、山药、怀姜种植基地为依托，为有效推动中药材产业持续发展，实现乡村有效振兴，建设中药材加工基地项目。项目建成后，将连地黄、山药、怀姜优势特色产业集群和中药材示范区建设作为农业产业发展重点，推动中药材产业快速发展，带动群众致富，助力乡村振兴。

博爱县特殊的地理环境和气候环境，造就了丰富的药材资源，使博爱县成为盛产中药材的“天然药库”，以怀姜、地黄、山药、怀姜尤

为突出。基于博爱县的中药材产量与中药材发展历史，为本项目的生产提供了大量的原材料来源，并且提供了成熟的加工工艺和销售环境。因此，博爱县的区域经济及农业现状可以满足本项目的建设要求。

本项目的建设符合博爱县中药材发展的需要，可以加快推动博爱县中医药产业发展，推动博爱县中医药产业兴旺、药农增收、乡村振兴。博爱县中药材产业示范基地的建设是应需而生的，目前博爱县中药材产业仍然是供不应求的状态，本项目的建设可以规范中药材的精细加工与饮片的生产，从中药材的培育和加工入手，逐步带动博爱县中药材产业的规范发展改善博爱县中药材产业现状，吸引更多中药材制造企业入驻博爱县，充分发挥产业集群效应，从而带动博爱县的经济发展。

二、需求分析

原材料需求分析

博爱县怀姜种植面积虽已发展到5000亩，年产量约1万吨，但仍无法满足加工企业需求。由于本地怀姜原料不足，且价格高于外地姜2倍以上，导致大部分企业及家庭作坊所需怀姜均采用外地姜冒充。建设产业园后，通过推广"公司+基地+农户"的模式，可以扩大标准化种植规模，提高本地原料供给能力。

加工能力需求分析

目前博爱县怀姜加工企业虽多，但加工能力分散，技术水平参差不齐。参考德庆南药产业园项目的规划，其设计产能包括：2000 吨/年的中药材初加工能力、6000 吨/年的中药饮片生产能力、1000 吨/年的中药配方颗粒提取能力。本项目可借鉴这一模式，根据市场需求，合理确定加工规模。重点发展初加工、中药饮片、提取物等基础加工，同时适当拓展功能性食品、保健品、化妆品等深加工领域，提高产品

附加值和产业竞争力。

市场需求分析

博爱怀姜制品已有一定的市场基础，淘宝上销售怀姜糖膏的店铺有3000多家，90%以上是博爱货源。2016年，该县姜产品年销售额已超过1亿元。但随着健康消费升级和中医药行业发展，市场需求呈现多元化、高端化趋势。消费者不再满足于初加工产品，对高品质、高附加值的中药深加工产品需求不断增加。产业园建设可以满足市场对标准化、品牌化、高质量中药产品的需求，解决目前产品结构单一、同质化竞争严重的问题。

社会需求分析

从社会需求看，项目建设有利于带动农民增收和就业增长。目前博爱县参与到怀姜产业发展各个链条中的人口已达到万人以上，产业园建设将进一步扩大就业容量，吸引外出务工人员回流。项目通过规范化和标准化生产，可以提升产品质量安全水平，保障消费者权益。同时，项目还有利于保护怀姜种质资源和文化传承，怀姜已有1600多年的栽培历史，清代被定为宫廷贡品，是一种珍贵的农业文化遗产和文化资源。

三、建设内容与解决当前突出问题契合度

博爱县中药材产业发展现状：

博爱县的中药材种植历史悠久。如博爱县有着悠久的种姜历史，历史上该县属古怀庆府，因此该县的生姜又被称为“怀姜”。怀姜的品质极佳，富含硒、锶等微量元素，产量高且市场需求大。除了生姜，博爱县还种植其他中药材，如地黄、山药、怀姜等。

博爱县的中药材种植规模和产量不断提升。近年来，随着政府对中医药产业的支持力度加大，中药材种植规模不断扩大，产量稳步提

升。博爱县通过土地流转和成立生姜种植合作社，采取“合作社+农户”模式，形成规模化经营，集群化发展。这种模式不仅提高了生产效率，还带动了当地农民增收。

博爱县的中药材加工和销售渠道也在不断拓展。依托怀姜种植，博爱县的深加工企业研发出了怀姜糖膏、怀姜茶、姜酱、姜粉、姜饮品等产品40余种，形成了一条种植、加工、销售于一体的生姜产业链。这些产品不仅在国内市场有很高的需求，还出口到广东、杭州等南方城市的药饮中药材企业。

博爱县的中药材产业政策环境良好。政府出台了一系列政策措施支持中医药产业发展，如《中医药发展战略规划纲要（2016-2030年）》和《关于促进中医药传承创新发展的意见》等，为中药材产业的发展提供了良好的政策环境

博爱县中药材产业存在问题：

虽然博爱县中药材产业尤其是怀姜种植加工已有相当基础，但仍面临多方面发展瓶颈，亟待通过建设中药材加工产业园实现突破升级。

产业规模初具但供给不足：博爱县怀姜种植历史长达1600多年，是国家地理标志保护产品，其外观特征明显（块节紧凑、丝细色黄、味道鲜辣），且富含蛋白质、硒、钙、镁等营养物质和微量元素。目前全县怀姜种植面积约5000亩，年产量约1万吨，共有23家怀姜加工企业，开发出"怀姜糖膏"、"怀姜茶"、"怀姜酱"等八大系列36种产品，年产值达3亿元。然而，当前种植规模仍不能满足加工需求，全县怀姜种植面积不足330公顷（约4950亩），仅占全县耕地面积的1.9%。怀姜售价高于外地姜2倍以上，导致本地加工企业为降低成本，大量采用外地姜冒充，严重影响品牌信誉和产业可持续发展。

加工能力分散且层次偏低：博爱县怀姜加工企业虽已达82家，但

缺乏龙头企业引领，作坊式生产普遍存在。产品多以初加工和食品形态为主，如姜片、姜糖膏、姜酱等，缺乏高科技含量、高附加值的深加工产品。加工企业局限在简单清洗、烘干等初加工层次，处于低层次、薄利润阶段，科技含量不高，产品附加值低。姜糖膏等产品缺乏国家标准和行业标准指导，制约着产品的市场开拓和品牌建设。

品牌建设滞后且营销不足：尽管博爱怀姜在网上销售具有一定知名度（淘宝上销售怀姜糖膏的店铺有80%是博爱县产品），但知名品牌少、竞争力差。很多企业从事代加工或贴牌生产，质量难以把控，对"博爱怀姜"的声誉带来了负面影响。企业营销理念简单、定位不精准，没有准确把握怀姜的文化品牌、保健功能、药理特性，放大了价格定位，失去了怀姜的真正卖点。

技术创新不足且人才匮乏：博爱县怀姜产业缺乏专业技术人员和科研支撑，无论是种植还是加工环节，技术创新能力均显不足。具备加工能力和带动作用的中药材企业少，局限于初加工层次，科技含量不高，产品附加值低。同时，中医药相关科研院所、高新技术企业缺失，专业技术人才和管理人才严重不足，制约了产业向高技术、高附加值方向转型。

针对博爱县中药材产业发展的瓶颈问题，提出项目建设：

标准化种植基地建设：项目重点建设怀姜标准化种植基地，解决原料供给不足和质量不稳定的问题。项目后续包含种植技术研发、标准化管理等内容，通过"公司+基地+农户"的模式，带动农户扩大种植规模，提高药材品质。建议项目规划建设千亩以上的怀姜GAP种植示范基地，通过品种示范、种植技术研发，降低怀姜生产成本。

加工体系与产业链建设：针对博爱县怀姜加工企业分散、水平不高的问题，项目重点建设现代化加工体系和完整产业链。参考德庆南

药产业园项目的规划，博爱县产业园可建设包括：初加工基地（清洗、切片、干燥等）、精深加工基地（中药饮片、提取物、配方颗粒等）、食品与保健品生产基地（功能性食品、保健品、化妆品等）以及仓储物流中心和检验中心。能够保证产品质量稳定和效率提升。产业链建设向前端品种选育和后端营销品牌延伸，形成从"田头"到"口头"的全产业链体系。

三产融合与品牌营销建设：项目积极探索一二三产业融合发展模式，拓展怀姜产业功能和经济价值。可以建设怀姜文化产业园，规划建设怀姜博物馆，提升博爱县怀姜的知名度；品牌营销方面，着力打造"博爱怀姜"区域公共品牌，抓好 GAP 认证、商标注册等知识产权保护工作，通过统一品牌、统一标准、统一营销，提升产品附加值和市场竞争力。同时，顺应电商发展趋势，建设电子商务交易中心，搭建集电子商务、物流配送、包装整理、期货交易等于一体的现代中药商务交易平台。

综上所述，博爱县的资源状况能够满足本项目的建设需要，同时，本项目的建设也符合博爱县区域经济与农业发展的需要，本项目建设完成后将提高博爱县乃至焦作市中药材产业的生产水平，有力的推动博爱县中药材产业的发展，伴随着政策、技术和渠道逐步成熟，创造出巨大的经济效益和社会效益。

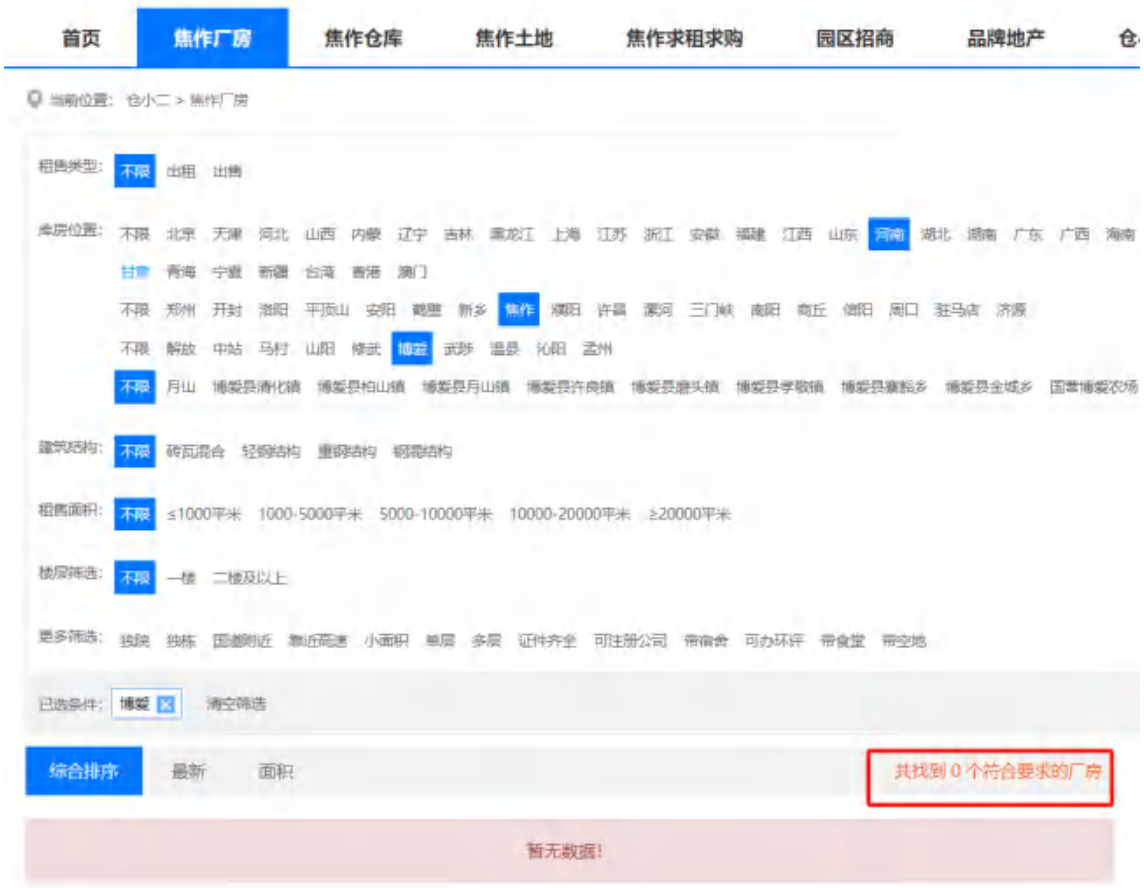
（1）厂房租赁收入

①数量：

厂房可出租面积 52,000.00 ㎡，两层钢结构。

②价格：

未查询到博爱县相关厂房租赁价格：



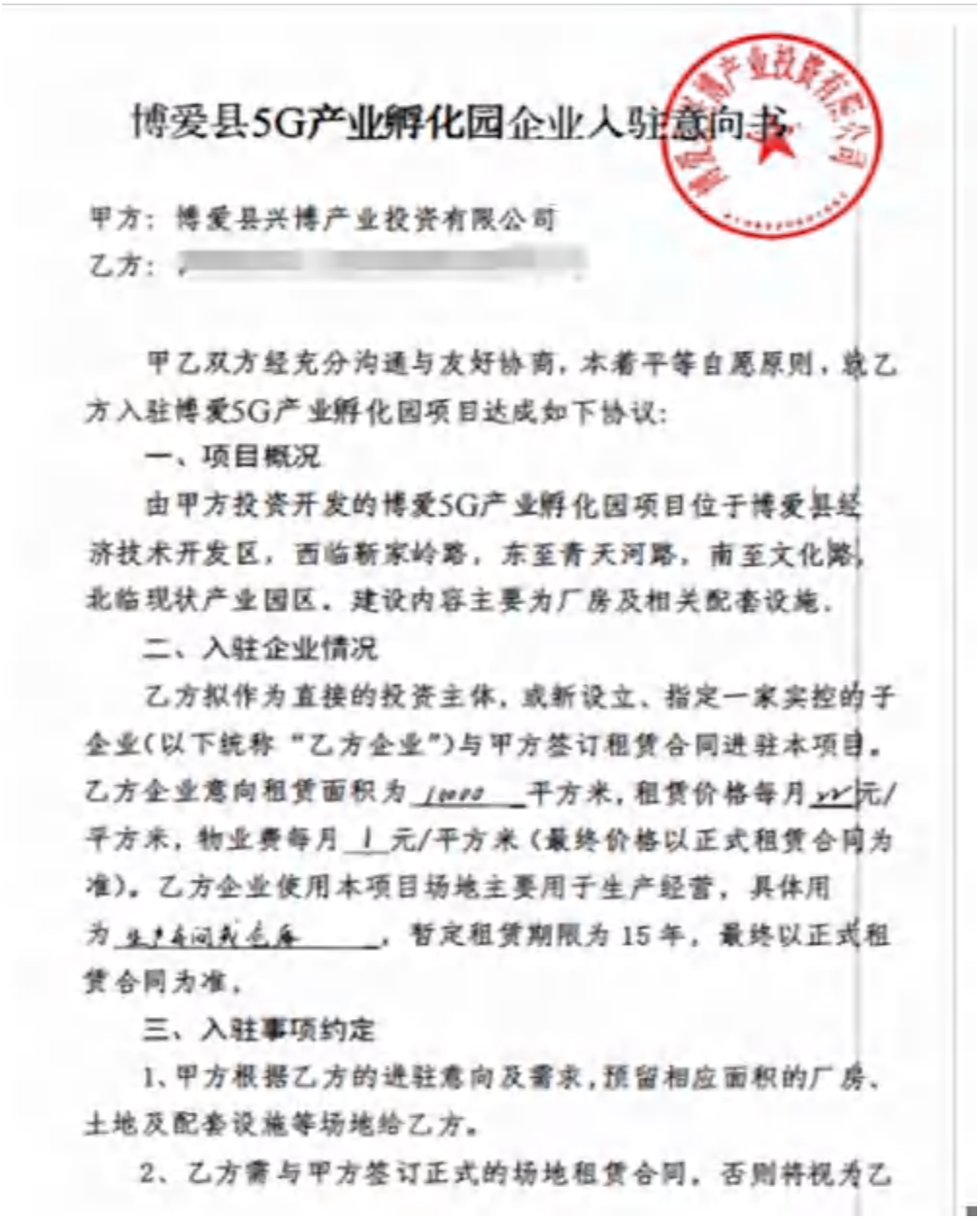
项目参考博爱县周边地区同类房屋租赁价格，通过查询周边区域同类型房屋租金价格调查得出以下数据：

序号	位置	类型	租金（元/㎡/月）
1	焦作市温县	库房	20.00
2	焦作市武陟县	厂房	33.33
3	焦作市武陟县	厂房	29.17
	均价		27.50





同时调研博爱县 5G 产业孵化园项目租赁为每月 22.00 元/平方米。



博爱县5G产业孵化园企业入驻意向书

甲方：博爱县兴博产业投资有限公司

乙方：

甲乙双方经充分沟通与友好协商，本着平等自愿原则，就乙方入驻博爱5G产业孵化园项目达成如下协议：

一、项目概况

由甲方投资开发的博爱5G产业孵化园项目位于博爱县经济技术开发区，西临新家岭路，东至青天河路，南至文化路，北临现状产业园区。建设内容主要为厂房及相关配套设施。

二、入驻企业情况

乙方拟作为直接的投资主体，或新设立、指定一家实控的子企业(以下统称“乙方企业”)与甲方签订租赁合同进驻本项目。乙方企业意向租赁面积为 10000 平方米，租赁价格每月 22 元/平方米，物业费每月 1 元/平方米(最终价格以正式租赁合同为准)。乙方企业使用本项目场地主要用于生产经营，具体用为 生产车间及仓库 ，暂定租赁期限为 15 年，最终以正式租赁合同为准。

三、入驻事项约定

1、甲方根据乙方的进驻意向及需求，预留相应面积的厂房、土地及配套设施等场地给乙方。

2、乙方需与甲方签订正式的场地租赁合同，否则将视为乙

综上所述，参考调研园区租赁价格及博爱县 5G 产业孵化园项目定价，基于谨慎性原则，本项目厂房出租价格每月按 20.00 元/平方米进行测算。考虑物价上涨因素，出租价格每年按 0.80%增长率进行测算。

③负荷率：

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%后不再增长。

（2）仓库出租收入

①数量：

仓库可出租面积为 7,000.00 ㎡，单层钢结构。

②价格：

未查询到博爱县相关仓库租赁价格：



项目参考博爱县周边地区同类房屋租赁价格，通过查询周边区域同类型房屋租金价格调查得出以下数据：

序号	位置	类型	租金（元/㎡/月）
1	焦作市温县	库房	20.00
2	焦作市武陟县	厂房	33.33
3	焦作市武陟县	厂房	29.17
	均价		27.50



考虑厂房是用作产品的加工以及运转，而仓库即是存放产品生产所需的原料辅料还有完产品的存放及售放，在供应商和购买商之间起到了枢纽的作用。从范畴上来看，厂房是包括了仓库的。基于谨慎性原则并结合车间、仓库的单位投资成本差别不大，故本项目车间、仓库参考项目周边地区同类项目出租价格。综上所述，基于谨慎性原则，本项目仓库出租价格每月按 18.00 元/平方米进行测算。考虑物价上涨因素，出租价格每年按 0.80%增长率进行测算。项目已与焦作市杜盛兴中药饮片有限公司签订租赁意向协议，协议约定仓库出租价格每月按 18.00 元/平方米。

③负荷率：

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%后不再增长。

（3）研发中心租赁收入

①数量：

研发中心建筑面积 2,000.00 ㎡，考虑部分公共面积，可租赁面积为 1,500.00 ㎡，四层框架结构。

②价格：

考虑到研发中心在产业园区内，用作办公楼，价格参考查找园区用房定价：

通过查询周边区域同类型房屋租金价格调查得出以下数据：

序号	位置	类型	租金（元/㎡/月）
1	焦作市温县	库房	20.00
2	焦作市武陟县	厂房	33.33
3	焦作市武陟县	厂房	29.17
	均价		27.50



研发中心通常采用较为高档的建筑材料和装修标准，这些都会增加建筑成本，进而影响定价。此外，办公楼的设计往往注重美观性和舒适度，以满足企业形象和员工办公的需求。强调办公环境与研发配套，如实验室设施、环保标准等，租金定价会接近但通常低于高端写字楼。本次查询焦作地区写字楼价格如下：

序号	位置	类型	租金（元/㎡/月）
1	焦作市山阳区	写字楼	28.20
2	焦作市山阳区	写字楼	30.00
3	焦作市武陟县	写字楼	30.00
	均价		29.40



本项目研发中心参考厂房及写字楼定价同时考虑建筑成本，出租价格暂按 25.00 元/㎡/月测算。考虑物价上涨因素，出租价格每年按0.80%增长率进行测算。项目已与焦作市杜盛兴中药饮片有限公司签订租赁意向协议，协议约定办公楼出租价格每月按 25.00 元/平方米。

③负荷率：

运营期第 1 年负荷率按 70.00%进行测算，之后每年增长 5.00%，增长至 95.00%后不再变动。

（4）配套用房出租收入

①数量：

配套用房可出租面积为 2,500.00 ㎡，四层框架结构。

②价格：

配套用房：包括食堂、宿舍、商业服务等，考虑到此用房为园区配套服务，为降低企业经济压力，按照园区普通用房租赁价格定价。通过查询周边区域同类型房屋租金价格调查得出以下数据：

序号	位置	类型	租金（元/㎡/月）
1	焦作市温县	库房	20.00
2	焦作市武陟县	厂房	33.33
3	焦作市武陟县	厂房	29.17
	均价		27.50



综上所述，基于谨慎性原则，本项目配套用房出租价格暂按 18.00 元/㎡/月测算。考虑物价上涨因素，出租价格每年按 0.80%增长率进行测算。项目已与焦作市杜盛兴中药饮片有限公司签订租赁意向协议，协议约定配套用房出租价格每月按 18.00 元/平方米。

③负荷率：

运营期第 1 年负荷率按 70.00%进行测算，之后每年增长 5.00%，

增长至95.00%后不再变动。

（三）项目运营成本分析

1.项目成本如下：

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费仅考虑公共部分用水电，其余部分由承租者承担。公共部分用水量共计0.98万m^3，通过查询，博爱县非居民用水价最高为6.10元/m^3；

序号	用水类别	数量（m^2、人）	用水指标	最高日用水量（m^3）	日变化系数	平均日用水量（m^3）	用水天数	年用水量（万m^3）
1	厂房	52,000.00	5.00L/m^2天	260.00	1.5	173.33	330	5.72
2	库房	7,000.00	3.00L/m^2天	21.00	1.5	14.00	330	0.46
3	研发中心	2,000.00	7.00L/m^2·天	14.00	1.5	9.33	330	0.31
4	配套服务用房	2,500.00	7.00L/m^2·天	17.50	1.5	11.67	330	0.39
5	道路及绿化浇洒用水	16,153.71	2.00L/m^2·天	32.31	1.2	26.92	100	0.27
6	不可预见用水	（1+2+3+4）*10.00%		34.48		23.53		0.71
7	合计			379.29		258.78		7.86

博爱县城市供水价格标准

水价分类 / 水源类型		南水北调水源供水价格				引丹水源供水价格			
一、居民生活用水	水价阶梯	基本水价	污水处理费	水资源税	到户价格	基本水价	污水处理费	水资源税	到户价格
	第一阶梯	2.90	0.85	0.35	4.10	1.65	0.85	0.35	2.85
	第二阶梯	4.35	0.85	0.35	5.55	2.45	0.85	0.35	3.65
	第三阶梯	8.70	0.85	0.35	9.90	4.95	0.85	0.35	6.15
	合表用户	3.00	0.85	0.35	4.20	1.80	0.85	0.35	3.00
二、非居民生活用水	行政事业用水	4.50	1.20	0.40	6.10	3.00	1.20	0.40	4.60
	工业生产								
	经营服务用水								
三、特种用水		12.00	1.20	2.00	15.20	9.00	1.20	2.00	12.20

本项目租赁用房由各租赁方承担电费，仅计算公共部分（门卫房、变配电用房、地下建筑、道路照明、不可预计）用电量，公共区域电量共计 19.37 万度。根据《国网河南省电力公司商业用户购电价格的公告》，工商业及其他用电电价最高为 0.72 元。本项目暂按 0.72 元/kwh 计算。

建筑类别	建筑面积（m²）	功率密度（W/m²）	需要系数	有功功率（kW）	日使用时间（h）	年工作天数（d）	年平均有功负荷系数	年耗电量（万kWh）
厂房	52,000.00	30.00	0.6	936.00	10	330	0.5	154.44
库房	7,000.00	30.00	0.7	147.00	10	330	0.5	24.26
研发中心	2,000.00	60.00	0.7	84.00	10	330	0.5	13.86
配套服务用房	2,500.00	60.00	0.7	105.00	10	330	0.5	17.33
门卫房	60.00	40.00	0.7	1.68	24	330	0.5	0.67

建筑类别	建筑面积（m²）	功率密度（W/m²）	需要系数	有功功率（kW）	日使用时间（h）	年工作天数（d）	年平均有功负荷系数	年耗电量（万kWh）
变配电用房	400.00	40.00	0.7	11.20	24	330	0.5	4.44
地下建筑	600.00	8	0.7	3.36	24	330	0.5	1.33
道路照明	11,079.84	1	0.7	7.76	6	330	0.5	0.77
机动车充电桩（快充）	15.00	30,000.00	0.7	315.00	3	330	0.5	15.59
机动车充电桩（慢充）	10.00	7,000.00	0.7	49.00	8	330	0.5	6.47
非机动车充电桩	109.00	400.00	0.7	30.52	8	330	0.5	4.03
不可预计								12.16
小计								255.33



考虑物价上涨因素，每年上涨 0.80%的增长率进行计算。

（2）工资及福利费

项目运营期，设计劳动定员 27 人，其中：管理人员 4 人，技术人眼 8 人，其他工作人员 15 人，管理人员人均年工资福利费按 8.00 万元计算，管理人员人均年工资福利费按 6.00 万元计算，其他人员人均年工资福利费按 4.80 万元计算。考虑物价上涨因素，每年上涨 0.80%的

增长率进行计算。

（3）管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要为日常经营活动而发生的各种费用、不可预见的费用等，按照收入的2.00%计算。

（4）修理费

修理费为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用。本项目修理费按照工程费用的0.10%计算，考虑物价上涨因素，按照0.80%增长率逐年递增。

（5）设备重置成本

电梯、充电桩的设备一般在15年左右。本项目考虑设备年限。故本项目设备在运营期内第15年更换1次设备，考虑物价上涨因素，价格按照购置时买价的0.80%增长率逐年递增。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9.00%测算，电费、修理费、重置成本按13.00%测算，管理及其他费用按6.00%测算；增值税销项税房屋租赁收入测算；城市维护建设税按5.00%测算；教育费附加按3.00%测算；地方教育费附加按2.00%测算；房产税按12.00%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。税费测算表如下：

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	增值税	**2,443.83**									
	销项税	**3,724.67**	86.59	93.52	100.55	107.68	114.91	122.29	123.28	124.28	125.28
	建设期进项	**1,070.29**	1,070.29								
	运营期进项	**210.55**	4.54	4.67	4.79	4.91	5.04	5.17	5.21	5.25	5.30
	待抵扣进项税		988.24	899.39	803.63	700.86	590.99	473.87	355.80	236.77	116.79
2	附加税	**244.40**									
3	房产税	**4,966.22**	115.46	124.69	134.07	143.57	153.21	163.05	164.38	165.71	167.03
	折旧	**10,390.70**	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30
	债券利息	**11,944.00**	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
	利润总额	**10,280.85**	-44.86	26.63	99.21	172.85	247.52	323.76	332.71	341.66	350.61
4	所得税	**2,591.55**	-	6.66	24.80	43.21	61.88	80.94	83.18	85.42	87.65
5	**税费合计**	**10,246.00**	**115.46**	**131.35**	**158.87**	**186.78**	**215.09**	**243.99**	**247.56**	**251.13**	**254.68**

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税	4.14	121.89	122.85	123.81	124.82	75.42	126.85	127.86	128.87	129.88
	销项税	126.27	127.27	128.27	129.28	130.33	131.39	132.45	133.50	134.56	135.61
	建设期进项										

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	运营期进项	5.34	5.38	5.42	5.47	5.51	55.97	5.60	5.64	5.69	5.73
	待抵扣进项税										
2	附加税	0.41	12.19	12.29	12.38	12.48	7.54	12.69	12.79	12.89	12.99
3	房产税	168.36	169.69	171.03	172.37	173.78	175.19	176.59	178.00	179.41	180.82
	折旧	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30
	债券利息	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
	利润总额	359.12	356.26	365.19	374.11	383.50	-40.28	402.28	411.66	421.04	430.38
4	所得税	89.78	89.07	91.30	93.53	95.88	-	100.57	102.92	105.26	107.60
5	**税费合计**	**262.69**	**392.84**	**397.47**	**402.09**	**406.96**	**258.15**	**416.70**	**421.57**	**426.43**	**431.29**

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	增值税	130.90	131.97	133.04	134.11	135.17	136.25	137.31	138.44	139.56	140.69
	销项税	136.68	137.80	138.91	140.03	141.14	142.26	143.37	144.55	145.72	146.90
	建设期进项										
	运营期进项	5.78	5.83	5.87	5.92	5.97	6.01	6.06	6.11	6.16	6.21
	待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	附加税	13.09	13.20	13.30	13.41	13.52	13.63	13.73	13.84	13.96	14.07
3	房产税	182.24	183.73	185.21	186.70	188.19	189.68	191.17	192.73	194.30	195.86
	折旧	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30	358.30

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	债券利息	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	296.00
	利润总额	439.83	449.75	459.67	469.58	479.50	489.37	499.26	509.74	520.16	650.64
4	所得税	109.96	112.44	114.92	117.40	119.88	122.34	124.82	127.44	130.04	162.66
5	**税费合计**	**436.19**	**441.34**	**446.47**	**451.62**	**456.76**	**461.90**	**467.03**	**472.45**	**477.86**	**513.28**

（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	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**45,109.90**	**1,048.74**	**1,132.61**	**1,217.76**	**1,304.11**	**1,391.67**	**1,481.06**	**1,493.11**	**1,505.17**	**1,517.23**
1	厂房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	**37,575.92**	873.60	943.49	1,014.37	1,086.26	1,159.14	1,233.62	1,243.69	1,253.77	1,263.85
①	面积（㎡）		52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
②	单价（元/㎡/月）		20.00	20.16	20.32	20.48	20.64	20.81	20.98	21.15	21.32
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	仓库租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	**4,553.19**	105.84	114.28	122.91	131.66	140.54	149.55	150.74	151.94	153.14
①	面积（㎡）		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
②	单价（元/㎡/月）		18.00	18.14	18.29	18.44	18.59	18.74	18.89	19.04	19.19
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	研发中心租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	**1,354.64**	31.50	34.02	36.58	39.17	41.80	44.48	44.84	45.20	45.55
①	面积（㎡/年）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
②	单价（元/㎡）		25.00	25.20	25.40	25.60	25.80	26.01	26.22	26.43	26.64
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	配套用房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	**1,626.15**	37.80	40.82	43.90	47.02	50.19	53.41	53.84	54.26	54.69
①	面积（㎡/年）		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
②	单价（元/㎡）		18.00	18.14	18.29	18.44	18.59	18.74	18.89	19.04	19.19
③	月		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**成本支出**	**17,529.73**	**319.30**	**338.34**	**369.05**	**400.17**	**431.73**	**463.94**	**469.28**	**474.63**	**479.97**
1	燃料及动力费（①+②）	647.49	19.93	20.09	20.25	20.41	20.57	20.74	20.91	21.08	21.25
①	水费	194.27	5.98	6.03	6.08	6.13	6.18	6.23	6.28	6.33	6.38
②	电费	453.22	13.95	14.06	14.17	14.28	14.39	14.51	14.63	14.75	14.87
2	工资福利费	4,940.34	152.00	153.22	154.45	155.69	156.94	158.20	159.47	160.75	162.04
3	管理及其他费用	902.20	20.97	22.65	24.36	26.08	27.83	29.62	29.86	30.10	30.34
4	修理费	355.48	10.94	11.03	11.12	11.21	11.30	11.39	11.48	11.57	11.66
5	设备重置成本	438.22									
6	税费	10,246.00	115.46	131.35	158.87	186.78	215.09	243.99	247.56	251.13	254.68
三	**净收益**	**27,580.17**	**729.44**	**794.27**	**848.71**	**903.94**	**959.94**	**1,017.12**	**1,023.83**	**1,030.54**	**1,037.26**

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**1,529.29**	**1,541.35**	**1,553.54**	**1,565.73**	**1,578.50**	**1,591.29**	**1,604.06**	**1,616.86**	**1,629.66**	**1,642.44**
1	厂房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	1,273.93	1,284.00	1,294.08	1,304.16	1,314.83	1,325.50	1,336.17	1,346.84	1,357.51	1,368.18
①	面积（㎡）	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
②	单价（元/㎡/月）	21.49	21.66	21.83	22.00	22.18	22.36	22.54	22.72	22.90	23.08
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	仓库租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	154.33	155.53	156.81	158.08	159.36	160.64	161.91	163.19	164.47	165.74
①	面积（㎡）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
②	单价（元/㎡/月）	19.34	19.49	19.65	19.81	19.97	20.13	20.29	20.45	20.61	20.77
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	研发中心租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	45.91	46.27	46.65	47.03	47.40	47.78	48.15	48.55	48.94	49.33
①	面积（㎡/年）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
②	单价（元/㎡）	26.85	27.06	27.28	27.50	27.72	27.94	28.16	28.39	28.62	28.85
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	配套用房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	55.12	55.55	56.00	56.46	56.91	57.37	57.83	58.28	58.74	59.19
①	面积（㎡/年）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
②	单价（元/㎡）	19.34	19.49	19.65	19.81	19.97	20.13	20.29	20.45	20.61	20.77
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**成本支出**	**489.79**	**621.75**	**628.20**	**634.66**	**641.40**	**932.69**	**654.90**	**661.68**	**668.45**	**675.24**
1	燃料及动力费（①+②）	21.42	21.59	21.76	21.93	22.10	22.27	22.44	22.62	22.80	22.98
①	水费	6.43	6.48	6.53	6.58	6.63	6.68	6.73	6.78	6.83	6.88

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
②	电费	14.99	15.11	15.23	15.35	15.47	15.59	15.71	15.84	15.97	16.10
2	工资福利费	163.34	164.65	165.97	167.30	168.64	169.99	171.35	172.72	174.10	175.49
3	管理及其他费用	30.59	30.83	31.07	31.31	31.57	31.83	32.08	32.34	32.59	32.85
4	修理费	11.75	11.84	11.93	12.03	12.13	12.23	12.33	12.43	12.53	12.63
5	设备重置成本						438.22				
6	税费	262.69	392.84	397.47	402.09	406.96	258.15	416.70	421.57	426.43	431.29
三	**净收益**	**1,039.50**	**919.60**	**925.34**	**931.07**	**937.10**	**658.60**	**949.16**	**955.18**	**961.21**	**967.20**

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**营业收入**	**1,655.36**	**1,668.86**	**1,682.35**	**1,695.86**	**1,709.39**	**1,722.89**	**1,736.42**	**1,750.64**	**1,764.85**	**1,779.10**
1	厂房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	1,378.85	1,390.12	1,401.38	1,412.64	1,423.91	1,435.17	1,446.43	1,458.29	1,470.14	1,482.00
①	面积（㎡）	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
②	单价（元/㎡/月）	23.26	23.45	23.64	23.83	24.02	24.21	24.40	24.60	24.80	25.00
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	仓库租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	167.10	168.46	169.81	171.17	172.53	173.88	175.24	176.68	178.11	179.55
①	面积（㎡）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
②	单价（元/㎡/月）	20.94	21.11	21.28	21.45	21.62	21.79	21.96	22.14	22.32	22.50
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	研发中心租赁收入	49.73	50.12	50.51	50.92	51.33	51.74	52.16	52.57	52.99	53.42

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	（①*②*③*④/10,000.00）										
①	面积（㎡/年）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
②	单价（元/㎡）	29.08	29.31	29.54	29.78	30.02	30.26	30.50	30.74	30.99	31.24
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	配套用房租赁收入（①*②*③*④/10,000.00）	59.68	60.16	60.65	61.13	61.62	62.10	62.59	63.10	63.61	64.13
①	面积（㎡/年）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
②	单价（元/㎡）	20.94	21.11	21.28	21.45	21.62	21.79	21.96	22.14	22.32	22.50
③	月	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**成本支出**	**682.09**	**689.22**	**696.34**	**703.49**	**710.64**	**717.81**	**724.99**	**732.48**	**739.99**	**777.51**
1	燃料及动力费（①+②）	23.17	23.36	23.55	23.74	23.93	24.12	24.32	24.52	24.72	24.92
①	水费	6.94	7.00	7.06	7.12	7.18	7.24	7.30	7.36	7.42	7.48
②	电费	16.23	16.36	16.49	16.62	16.75	16.88	17.02	17.16	17.30	17.44
2	工资福利费	176.89	178.31	179.74	181.18	182.63	184.09	185.56	187.04	188.54	190.05
3	管理及其他费用	33.11	33.38	33.65	33.92	34.19	34.46	34.73	35.01	35.30	35.58
4	修理费	12.73	12.83	12.93	13.03	13.13	13.24	13.35	13.46	13.57	13.68
5	设备重置成本										
6	税费	436.19	441.34	446.47	451.62	456.76	461.90	467.03	472.45	477.86	513.28
三	**净收益**	**973.27**	**979.64**	**986.01**	**992.37**	**998.75**	**1,005.08**	**1,011.43**	**1,018.16**	**1,024.86**	**1,001.59**

（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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	45,109.90			1,048.74	1,132.61	1,217.76	1,304.11	1,391.67	1,481.06	1,493.11	1,505.17
2	经营活动支出（含税费）	17,529.73			319.30	338.34	369.05	400.17	431.73	463.94	469.28	474.63
	经营活动产生的现金净额	**27,580.17**			**729.44**	**794.27**	**848.71**	**903.94**	**959.94**	**1,017.12**	**1,023.83**	**1,030.54**
二	**投资活动产生的现金**	-										
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,328.29	5,464.15	9,864.15								
	投资活动产生的现金净额	**-15,328.29**	**-5,464.15**	**-9,864.15**								
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金	2,464.15	1,232.08	1,232.07								
2	自筹资金	2,464.14	1,232.07	1,232.07								
3	债券资金	10,400.00	3,000.00	7,400.00								
4	财政垫资											
5	归还财政垫资											
6	偿还债券本金	10,400.00						-	-	-	-	-

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
7	偿还银行借款本金											
8	支付运营期债券利息	11,944.00			416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
9	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	**-7,015.71**	**5,464.15**	**9,864.15**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**
四	**净现金流量**	**5,236.17**			**313.44**	**378.27**	**432.71**	**487.94**	**543.94**	**601.12**	**607.83**	**614.54**
五	**累计现金流量**	**5,236.17**			**313.44**	**691.71**	**1,124.42**	**1,612.36**	**2,156.30**	**2,757.42**	**3,365.25**	**3,979.79**

（续表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	1,517.23	1,529.29	1,541.35	1,553.54	1,565.73	1,578.50	1,591.29	1,604.06	1,616.86	1,629.66
2	经营活动支出（含税费）	479.97	489.79	621.75	628.20	634.66	641.40	932.69	654.90	661.68	668.45
	经营活动产生的现金净额	**1,037.26**	**1,039.50**	**919.60**	**925.34**	**931.07**	**937.10**	**658.60**	**949.16**	**955.18**	**961.21**
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	自筹资金										
3	债券资金										
4	财政垫资										
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
7	偿还银行借款本金										
8	支付运营期债券利息	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
9	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**
四	**净现金流量**	**621.26**	**623.50**	**503.60**	**509.34**	**515.07**	**521.10**	**242.60**	**533.16**	**539.18**	**545.21**
五	**累计现金流量**	**4,601.05**	**5,224.55**	**5,728.15**	**6,237.49**	**6,752.56**	**7,273.66**	**7,516.26**	**8,049.42**	**8,588.60**	**9,133.81**

（续表）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	1,642.44	1,655.36	1,668.86	1,682.35	1,695.86	1,709.39	1,722.89	1,736.42	1,750.64	1,764.85	1,779.10
2	经营活动支出（含税费）	675.24	682.09	689.22	696.34	703.49	710.64	717.81	724.99	732.48	739.99	777.51
	经营活动产生的现金净额	**967.20**	**973.27**	**979.64**	**986.01**	**992.37**	**998.75**	**1,005.08**	**1,011.43**	**1,018.16**	**1,024.86**	**1,001.59**
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金											
2	自筹资金											
3	债券资金											
4	财政垫资											
5	归还财政垫资											

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
6	偿还债券本金										3,000.00	7,400.00
7	偿还银行借款本金											
8	支付运营期债券利息	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	296.00
9	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-416.00**	**-3,416.00**	**-7,696.00**
四	**净现金流量**	**551.20**	**557.27**	**563.64**	**570.01**	**576.37**	**582.75**	**589.08**	**595.43**	**602.16**	**-2,391.14**	**-6,694.41**
五	**累计现金流量**	**9,685.01**	**10,242.28**	**10,805.92**	**11,375.93**	**11,952.30**	**12,535.05**	**13,124.13**	**13,719.56**	**14,321.72**	**11,930.58**	**5,236.17**

（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		120.00	120.00	
第 2 年		416.00	416.00	
第 3 年		416.00	416.00	729.44
第 4 年		416.00	416.00	794.27
第 5 年		416.00	416.00	848.71
第 6 年		416.00	416.00	903.94
第 7 年		416.00	416.00	959.94
第 8 年		416.00	416.00	1,017.12
第 9 年		416.00	416.00	1,023.83
第 10 年		416.00	416.00	1,030.54
第 11 年		416.00	416.00	1,037.26
第 12 年		416.00	416.00	1,039.50
第 13 年		416.00	416.00	919.60
第 14 年		416.00	416.00	925.34
第 15 年		416.00	416.00	931.07
第 16 年		416.00	416.00	937.10
第 17 年		416.00	416.00	658.60
第 18 年		416.00	416.00	949.16
第 19 年		416.00	416.00	955.18
第 20 年		416.00	416.00	961.21
第 21 年		416.00	416.00	967.20
第 22 年		416.00	416.00	973.27
第 23 年		416.00	416.00	979.64
第 24 年		416.00	416.00	986.01

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年		416.00	416.00	992.37
第 26 年		416.00	416.00	998.75
第 27 年		416.00	416.00	1,005.08
第 28 年		416.00	416.00	1,011.43
第 29 年		416.00	416.00	1,018.16
第 30 年	3,000.00	416.00	3,416.00	1,024.86
第 31 年	7,400.00	296.00	7,696.00	1,001.59
合计	10,400.00	12,480.00	22,880.00	27,580.17
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，为博爱县中药材加工产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　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（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、出借或者转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年 月 日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



姓　　名 Full name　刘方徽

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.　410329198511234088

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2021年6月30日

6

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

同意调入
Agreed to be transferred to

新疆河南会

事务所
CPAs

2023年9月19日

18

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

注册会计师工作单位变更备案登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更备案登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更备案登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



姓 名 刘丽娟
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1992-11-22
Date of birth
工作单位 新疆豫开成事务所（特殊普通合伙）新疆分所
Working unit
身份证号码 410823199211220063
Identity card No.

新疆豫开成会计师事务所
4101000010138
2018

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2020年3月30日

5

温县老年健康太极养生项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090109 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年三月十九日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 14
（五）项目主体及运作模式 15
四、应付债券本息情况 15
五、经营现金流分析 17
（一）基本假设条件及依据 17
（二）项目运营收入分析 18
（三）项目运营成本分析 26
（四）净收益分析 30
（五）现金流分析 30
（六）本息覆盖倍数 39
六、总体评价结果 40
七、使用限制 40

温县老年健康太极养生

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090109 号

我们接受委托，对温县老年健康太极养生项目（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，了解温县老年健康太极养生项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。温县民政局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据温县民政局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对温县老年健康太极养生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 2026 年 3 月 19 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从温县民政局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指温县老年健康太极养生项目

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

根据《温县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，结合本项目养老服务的性质，在综合考虑了影响选址的自然因素、交通因素、社会因素、环境因素后，确定本项目建设地点调整为温县陈家沟村王廷大街与祠前街交叉口。项目具体区位图如下图所示：



2.项目参与主体

本项目主管部门为温县民政局。

本项目专项债券申请单位为温县民政局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	温县民政局
统一社会信用代码	11410825005702562K
机构性质	机关单位
法定代表人	王二庆

机构地址	温县子夏大街南段
赋码机关	中共温县县委机构编制委员会

温县民政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

本项目规划用地面积为 18,953.20 ㎡（约 28.46 亩），总建筑面积为 20,996.43 ㎡，其中地上建筑面积为 16,474.43 ㎡，地下建筑面积为 4,522.00 ㎡。

本项目地上建筑工程包括老年公寓建筑面积 11,794.30 ㎡，综合服务楼建筑面积 4,230.13 ㎡，配套设施建筑面积 450.00 ㎡。

本项目养老生活功能区建设 14 栋 2 层/3 层框剪结构老年公寓，1 栋 3 层框架结构综合服务楼，以及化粪池、隔油池、公厕、垃圾收集站、变配电室、门卫房等配套设施。新建机动车停车位 90 个，以及室外道路及硬化、地面停车场、绿化以及公用工程等。

本项目新建总床位数 500 个，其中自理型床位 100 个，介助型床位 250 个，介护型床位 150 个。

（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 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 7,500.00 万元，工程费用 6,251.47 万元，工程建设其他费用 507.56 万元，基本预备费 335.97 万元，建设期利息 405.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用									
（一）	建筑工程	4,144.23	904.79	8.27		5,057.29	㎡	20,996.43	2,408.64	
1	地上建筑工程	2,810.24	796.26	8.27		3,614.77	㎡	16,474.43	2,194.17	
1.1	老年公寓	2,016.83	566.13			2,582.95	㎡	11,794.30	2,190.00	2-3 层框剪结构
1.1.1	土建	1,415.32				1,415.32	㎡	11,794.30	1,200.00	
1.1.2	建筑装饰	601.51				601.51	㎡	11,794.30	510.00	
1.1.3	安装		566.13			566.13	㎡	11,794.30	480.00	
	给排水工程		82.56			82.56	㎡	11,794.30	70.00	
	暖通工程		176.91			176.91	㎡	11,794.30	150.00	
	电气工程		212.30			212.30	㎡	11,794.30	180.00	
	消防工程		58.97			58.97	㎡	11,794.30	50.00	
	弱电工程		35.38			35.38	㎡	11,794.30	30.00	
1.2	综合服务楼	757.19	224.20			981.39	㎡	4,230.13	2,320.00	3 层框架结构
1.2.1	土建	541.46				541.46	㎡	4,230.13	1,280.00	
1.2.2	建筑装饰	215.74				215.74	㎡	4,230.13	510.00	
1.2.3	安装		224.20			224.20	㎡	4,230.13	530.00	
	给排水工程		29.61			29.61	㎡	4,230.13	70.00	

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	暖通工程		63.45			63.45	㎡	4,230.13	150.00	
	电气工程		76.14			76.14	㎡	4,230.13	180.00	
	消防工程		21.15			21.15	㎡	4,230.13	50.00	
	燃气工程		21.15			21.15	㎡	4,230.13	50.00	
	弱电工程		12.69			12.69	㎡	4,230.13	30.00	
1.3	化粪池、隔油池	0.52	1.55	8.27		10.34	吨	103.40	1,000.00	玻璃钢隔油池、玻璃钢化粪池
1.4	公厕	12.00	1.30			13.30	㎡	100.00	1,330.00	1 层砖混结构
1.4.1	土建	11.00				11.00	㎡	100.00	1,100.00	
1.4.2	装饰	1.00				1.00	㎡	100.00	100.00	
1.4.3	安装		1.30			1.30	㎡	100.00	130.00	
	给排水工程		0.50			0.50	㎡	100.00	50.00	
	暖通工程		-			-	㎡	100.00	-	
	电气工程		0.80			0.80	㎡	100.00	80.00	
	消防工程		-			-	㎡	100.00	-	
	弱电工程		-			-	㎡	100.00	-	
1.5	垃圾收集站	4.50				4.50	㎡	50.00	900.00	1 层轻钢
1.6	变配电室	15.60	2.52			18.12	㎡	120.00	1,510.00	1 层
1.6.1	土建	13.20				13.20	㎡	120.00	1,100.00	

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1.6.2	装饰	2.40				2.40	㎡	120.00	200.00	
1.6.3	安装		2.52			2.52	㎡	120.00	210.00	
	给排水工程		-			-	㎡	120.00	-	
	暖通工程		-			-	㎡	120.00	-	
	电气工程		1.80			1.80	㎡	120.00	150.00	
	消防工程		0.72			0.72	㎡	120.00	60.00	
	弱电工程		-			-	㎡	120.00	-	
1.7	门卫房	3.60	0.57			4.17	㎡	30.00	1,390.00	1层砖混结构
1.7.1	土建	3.30				3.30	㎡	30.00	1,100.00	
1.7.2	装饰	0.30				0.30	㎡	30.00	100.00	
1.7.3	安装		0.57			0.57	㎡	30.00	190.00	
	给排水工程		-			-	㎡	30.00	-	
	暖通工程		-			-	㎡	30.00	-	
	电气工程		0.36			0.36	㎡	30.00	120.00	
	消防工程		0.12			0.12	㎡	30.00	40.00	
	弱电工程		0.09			0.09	㎡	30.00	30.00	
2	地下建筑工程	1,333.99	108.53			1,442.52	㎡	4,522.00	3,190.00	
2.1	土建	1,266.16				1,266.16	㎡	4,522.00	2,800.00	

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.2	装饰	67.83				67.83	㎡	4,522.00	150.00	
2.3	安装		108.53			108.53	㎡	4,522.00	240.00	
	给排水工程		13.57			13.57	㎡	4,522.00	30.00	
	暖通工程		22.61			22.61	㎡	4,522.00	50.00	
	电气工程		27.13			27.13	㎡	4,522.00	60.00	
	消防工程		31.65			31.65	㎡	4,522.00	70.00	
	弱电工程		13.57			13.57	㎡	4,522.00	30.00	
（二）	设备购置费		80.20	320.80		401.00				
1	电梯		51.80	207.20		259.00	部	12		
1.1	医用电梯		28.00	112.00		140.00	部	5	280,000.00	
1.2	普通电梯		23.80	95.20		119.00	部	7	170,000.00	
2	高低压配电柜		6.00	24.00		30.00	座	2	150,000.00	
3	变压器		4.00	16.00		20.00	个	2	100,000.00	
4	消防水泵		2.40	9.60		12.00	套	1	120,000.00	
5	智能养老系统		16.00	64.00		80.00	套	1	800,000.00	
（三）	室外工程	358.63	102.47			461.10				
1	道路及硬化	167.41				167.41	㎡	5,580.44	300.00	
2	景观及绿化	136.46				136.46	㎡	7,581.28	180.00	

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3	大门及出入口	30.00				30.00	个	2	150000.00	
4	围墙	24.75				24.75	m	550.00	450.00	
5	室外配套管网		102.47			102.47				
5.1	给水工程		21.42			21.42	m	630.00	340.00	
5.2	污水工程		11.20			11.20	m	560.00	200.00	
5.3	雨水工程		10.40			10.40	m	520.00	200.00	
5.4	电力工程		21.30			21.30	m	710.00	300.00	
5.5	燃气工程		20.00			20.00	m	500.00	400.00	
5.6	弱电工程		9.60			9.60	m	480.00	200.00	
5.7	消防工程		8.55			8.55	m	570.00	150.00	
（四）	养老设备		66.42	265.67		332.09	项	1	2,656,700.00	
	工程费用小计	4,502.85	1,153.88	594.74		6,251.47			2,977.40	
二	工程建设其他费用									
1	项目建设管理费				79.24	79.24	项目动态投资（不含土地费用、项目建设管理费本身）	6,587.25	1.20%	财政部财建〔2016〕504 号
2	工程勘察费				23.68	23.68	第一部分工程费用	5,919.38	0.40%	发改价格〔2015〕299 号、国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3	工程设计费				152.13	152.13	第一部分工程费用	5,919.38	2.57%	发改价格〔2015〕299 号、国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号
4	工程监理费				74.78	74.78	第一部分工程费用	5,919.38	1.26%	发改价格〔2015〕299 号、豫建监协〔2015〕19 号
5	建设项目前期工作咨询费				18.67	18.67	第一部分工程费用	5,919.38	0.32%	发改价格〔2015〕299 号、国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	招标代理服务费				8.96	8.96	第一部分工程费用	5,919.38	0.15%	发改价格〔2015〕299 号、国家计委计价格〔2002〕1980 号文、豫招协（2023）002 号
7	工程造价咨询服务费				37.49	37.49	第一部分工程费用	5,919.38	0.60%	豫发改收费（2008）2510 号
8	场地准备及临时设施费				29.60	29.60	第一部分工程费用	5,919.38	0.50%	建标〔2007〕164 号规定
9	工程保险费				8.88	8.88	第一部分工程费用	5,919.38	0.30%	建标〔2007〕164 号规定
10	人防易地建设费				74.13	74.13	地上建筑面积*3%	494.23	1500.00	河南省人民防空办公室、河南省发展和改革委员会、河南省监察厅、河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅文件豫防办(2009)100 号
	其他费用小计				507.56	507.56				
	一+二费用					6,759.03				
三	基本预备费					335.97	第一、二部分费用合计	6,759.03	5.00%	

序号	项目	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	建设投资					7,095.00				
五	建设期利息					405.00	政府专项债券	6,000.00	4.50%	
六	项目总投资					7,500.00				

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。

养老设备明细表

序号	产品名称	单位	数量	单价（元）	金额（万元）
一	养老设备				
1	单人床	张	500	1,600.00	80.00
2	衣柜	个	250	2,000.00	50.00
3	换鞋凳	个	200	200.00	4.00
4	椅子	把	500	207.00	10.33
5	餐桌	个	83	1,300.00	10.79
6	餐椅	把	250	240.00	6.00
7	空调	台	200	4,000.00	80.00
二	康复理疗设备				
1	头部按摩器	台	3	2,000.00	0.60
2	优化健脑仪	台	3	1,800.00	0.54

序号	产品名称	单位	数量	单价（元）	金额（万元）
3	电疗/针灸治疗仪	台	3	600.00	0.18
4	电动按摩椅	台	4	20,000.00	8.00
5	理疗床	张	4	2,400.00	0.96
6	足浴盆	个	10	500.00	0.50
7	经络治疗仪	台	4	1,300.00	0.52
8	高血压治疗仪	台	3	8,000.00	2.40
9	糖尿病激光治疗仪	台	3	1,800.00	0.54
三	娱乐健身设备				
1	按摩设备	套	2	1,300.00	0.26
2	棋牌室设备	套	2	2,000.00	0.40
3	健身房及台球厅设备	套	2	2,000.00	0.40
四	健身器材				
1	单柱漫步机	台	1	1,200.00	0.12
2	单柱健骑机	台	1	1,200.00	0.12
3	二位太极揉推器	台	1	1,500.00	0.15
4	肩关节康复器	台	1	1,500.00	0.15
5	立式荡板	台	1	1,500.00	0.15
6	独柱双位大转轮	台	1	1,300.00	0.13
7	提拉训练器	台	1	2,000.00	0.20

序号	产品名称	单位	数量	单价（元）	金额（万元）
8	立式腰背按摩器	台	1	1,500.00	0.15
9	转腰器（三人）	台	4	2,600.00	1.04
10	两位漫步机	台	4	3,500.00	1.40
11	腿部按摩器	台	8	1,200.00	0.96
12	太空漫步机	台	4	2,500.00	1.00
13	太极推揉器	台	8	2,500.00	2.00
14	三位健腰器	台	6	2,800.00	1.68
	合计				**265.67**

2.专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		单位	数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目								
固定资产	老年公寓	㎡	11,794.30	2,582.95	温县民政局	温县民政局	床位收入	是	100.00%
	综合服务楼	㎡	4,230.13	981.39					
	化粪池、隔油池	㎡	150.00	10.34					
	公厕	㎡	100.00	13.30					
	垃圾收集站	㎡	50.00	4.50					
	变配电室	㎡	120.00	18.12					
	门卫房	㎡	30.00	4.17					
	养老设备	项	1	265.67					

3.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	第一年	第二年	合计
财政配套资金	750.00	750.00	1,500.00
专项债券资金	2,700.00	3,300.00	6,000.00
合计	**3,450.00**	**4,050.00**	**7,500.00**
占比	46.00%	54.00%	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

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；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）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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温县民政局，主管部门为温县民政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为温县民政局，项目建设及运营单位均为温县民政局。

关于项目债券资金使用，由温县民政局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由温县民政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，由温县民政局根据运营情况及时向焦作市财政局上缴项目运营收益，由温县民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

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 6,000.00 万元。其中：2025 已使用 2,700.00 万元，2026 计划使用 3,300.00 万元；本次申请使用 3,300.00 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。

2025 年已发行 2,700.00 万元，发行日期为 2025 年 10 月 20 日，为 2025 年河南省专项债券七十三期（社会事业专项债），实际发行利率为 2.41%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

由于 2025 年 11 月开始还本付息方式调整为一次性到期还本，故为了方便测算，本项目测算利率全部依照 4.00%进行测算，已发行金额 2,700.00 万元按分期还本付息进行测算，未发行金额 3,300.00 万元按到期一次性还本进行测算。详见应付本息情况表。

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		2,700.00		2,700.00	4.00%	108.00	108.00
第 2 年	2,700.00	3,300.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 6 年	6,000.00		27.00	5,973.00	4.00%	240.00	267.00
第 7 年	5,973.00		27.00	5,946.00	4.00%	238.92	265.92
第 8 年	5,946.00		27.00	5,919.00	4.00%	237.84	264.84
第 9 年	5,919.00		27.00	5,892.00	4.00%	236.76	263.76
第 10 年	5,892.00		27.00	5,865.00	4.00%	235.68	262.68
第 11 年	5,865.00		54.00	5,811.00	4.00%	234.60	288.60
第 12 年	5,811.00		54.00	5,757.00	4.00%	232.44	286.44
第 13 年	5,757.00		54.00	5,703.00	4.00%	230.28	284.28
第 14 年	5,703.00		54.00	5,649.00	4.00%	228.12	282.12
第 15 年	5,649.00		54.00	5,595.00	4.00%	225.96	279.96

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 16 年	5,595.00		54.00	5,541.00	4.00%	223.80	277.80
第 17 年	5,541.00		54.00	5,487.00	4.00%	221.64	275.64
第 18 年	5,487.00		54.00	5,433.00	4.00%	219.48	273.48
第 19 年	5,433.00		54.00	5,379.00	4.00%	217.32	271.32
第 20 年	5,379.00		54.00	5,325.00	4.00%	215.16	269.16
第 21 年	5,325.00		135.00	5,190.00	4.00%	213.00	348.00
第 22 年	5,190.00		135.00	5,055.00	4.00%	207.60	342.60
第 23 年	5,055.00		135.00	4,920.00	4.00%	202.20	337.20
第 24 年	4,920.00		135.00	4,785.00	4.00%	196.80	331.80
第 25 年	4,785.00		135.00	4,650.00	4.00%	191.40	326.40
第 26 年	4,650.00		270.00	4,380.00	4.00%	186.00	456.00
第 27 年	4,380.00		270.00	4,110.00	4.00%	175.20	445.20
第 28 年	4,110.00		270.00	3,840.00	4.00%	164.40	434.40
第 29 年	3,840.00		270.00	3,570.00	4.00%	153.60	423.60
第 30 年	3,570.00		270.00	3,300.00	4.00%	142.80	412.80
第 31 年	3,300.00		3,300.00		4.00%	132.00	3,432.00
合计		**6,000.00**	**6,000.00**			**6,471.00**	**12,471.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利

影响；

7.根据国家年度统计公报，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 1.03%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

（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	温县老年健康太极养生项目	自理型床位收入	5,032.39	**12.67%**
2	温县老年健康太极养生项目	介助型床位收入	17,972.83	**45.25%**
3	温县老年健康太极养生项目	介护型床位收入	16,714.81	**42.08%**
4	**合计**		**39,720.03**	**100.00%**

《焦作市人民政府关于印发焦作市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》焦政〔2021〕8 号：到 2025 年，每千名老年人口拥有养老床位数达 50 张，其中护理型床位比例不低于 50.00%。根据第七次人口普查常住人口数据，温县常住人口总数为 393,838 人，60 岁及以上老年人口为 82,942 人，占总人口的比例为 21.06%。

根据第七次全国人口普查结果，焦作市全市常住人口中， 65 岁及以上人口为 467,473 人，占 13.28%。与 2010 年第六次全国人口普查相比， 60 岁及以上人口的比重上升 7.41 个百分点，65 岁及以上人口的比重上升 5.83 个百分点。

表2-2各县(市)区常住人口年龄构成

单位:%

地区	占常住人口比重			
	0-14岁	15-59岁	60岁及以上	其中65岁及以上
全市	18.71	62.41	18.88	13.28
解放区	16.46	65.08	18.45	12.96
中站区	17.02	62.71	20.27	14.13
马村区	19.13	62.30	18.57	13.09
山阳区	16.33	66.57	17.11	12.09
城乡一体化示范区	17.30	68.01	14.69	10.32
修武县	19.29	62.36	18.35	13.03
博爱县	19.99	61.06	18.95	12.98
武陟县	21.22	61.04	17.74	12.79
温县	19.25	59.70	21.06	15.01
沁阳市	18.80	61.79	19.41	13.01
孟州市	16.96	60.50	22.54	16.08

温县的人口结构呈现出老龄化的趋势，60 岁以上的老年人口占比较高。温县的人口自然增长率较低，主要受到人口迁移和生育率下降的影响。温县的人口分布较为均衡，主要集中在县城和各个乡镇。

通过行业统计资料对目前国内老龄群体的养老需求特征调研分析，结合老龄群体的不同养老需求，按照低龄健康老人、高龄自理老人、慢性病老人、专业照护老人、长期卧床老人、失智老人等六大类进行了统计分析如下表所示：

序号	老龄群体	身体特征	日常照料费支付意愿	客户群体划分
1	低龄健康老人	年龄主要集中在55-74岁，身体健康，能够照顾自己，绝大多数的时候无生活协助或生活护理的需求。	对日常照料费的支付意愿较低，近60%的低龄健康老人选择1,000.00元左右。超过70%的低龄健康老人选择“由夫妻健康的一方照顾”、“子女照顾”等作为养老方式，居家养老或社区养老为大多数低龄健康老人的养老方式。	该部分人群属于自理型养老和家庭型养老客户群体。
2	高龄自	年龄75岁以上，身体基本健康，生活尚能自理，但受机体退化	对日常生活照料、康复理疗和卧床照料费用的支付意愿在1,000.00元以上的较低龄健康老人高，分别占48.00%、60.00%和	对该部分人群可提供居家养老服务、短期托管等，

序号	老龄群体	身体特征	日常照料费支付意愿	客户群体划分
	理老人	影响，生活安全隐患问题凸显，监看观测维护的需求过高	80.00%。68.00%的高龄自理老人选择“由夫妻健康的一方照顾”、“子女照顾”作为自己的养老方式，28.00%的高龄自理老人选择进入机构养老。	该部分人群属于自理型养老和家庭型养老客户群体。
3	慢性病老人	年龄在 55-74 岁之间，患有慢性病，生活自理，但需要定期接受医疗服务，就康养频次较高。	对日常生活照料、康复理疗和卧床照料费用的支付意愿在 2,000.00 元/月以上的分别占 28.60%、25.00%和 53.60%。60.00%的慢性病自理老人选择以“由夫妻健康的一方照顾”“子女照顾”；30.00%的慢性病老人选择进入机构养老，水平与高龄自理老人持平。	机构可以提供康复理疗、定期会诊、心理咨询等服务，该部分人群属于介助型养老客户群体。
4	专业照护老人	年龄主要在 65 岁及以上，为术后康复或重大疾病患者（如骨折、中风、心脑血管疾病等），需要全天候专业照护	对生活照料、康复理疗和卧床照料的支付意愿在 2,000.00 元/月以上分别占 31.80%、45.50%和 86.40%，对医疗康复和卧床照料的支付意愿最强。36.40%的专业照护老人选择以“搬到福利性养老院”，“考虑搬去有专业护理的养老机构”，对机构养老需求较高，刚性特征比较显著。	对专业养老机构的生活照护和医疗康复需求较高，属于介助型养老重要客户群体。
5	长期卧床老人	年龄主要在 55-74 岁之间及 75 岁以上，完全或部分失能（瘫痪、肌肉退化等）、需要全天候医疗和生活照护。	长期卧床老人对卧床照料的支付意愿最强，100.00%均在 3,000.00 元/月以上，主要集中在 3,000.00 元/月左右。68.80%的长期卧床老人选择以“子女照顾”养老，18.80%的长期卧床老人选择以“请保姆到家照看”养老。	该部分群体存在强医疗和全生活照护的刚性需求，是介护型养老主力客户。
6	失智老人	年龄主要在 75 岁及以上，失智（阿尔茨海默病、帕金森、杭廷顿氏舞蹈症）。	对卧床照料的支付意愿最强，100.00%的均在 3,000.00 元/月以上，主要集中在 3,000.00-5,000.00 元/月。50.00%的失智老人选择以“搬到福利性养老院养老”“搬到有专业护理的养老机构”养老，对机构养老需求较高。	该部分群体对专业养老机构的生活照护和医疗康复需求较高，是介护型养老的重要客户。

低龄健康老人、高龄自理老人、慢性病老人、专业照护老人、长期卧床老人、失智老人等不同老龄群体的退休金水平、日常生活照料费用支付意愿、康复理疗费用支付意愿、卧床照料费用支付意愿统计分析结果表示，随着年龄的增长，身体状况下降影响，养老需求越来越大，且对于养老日常照料费的支付意愿及金额也越来越多。

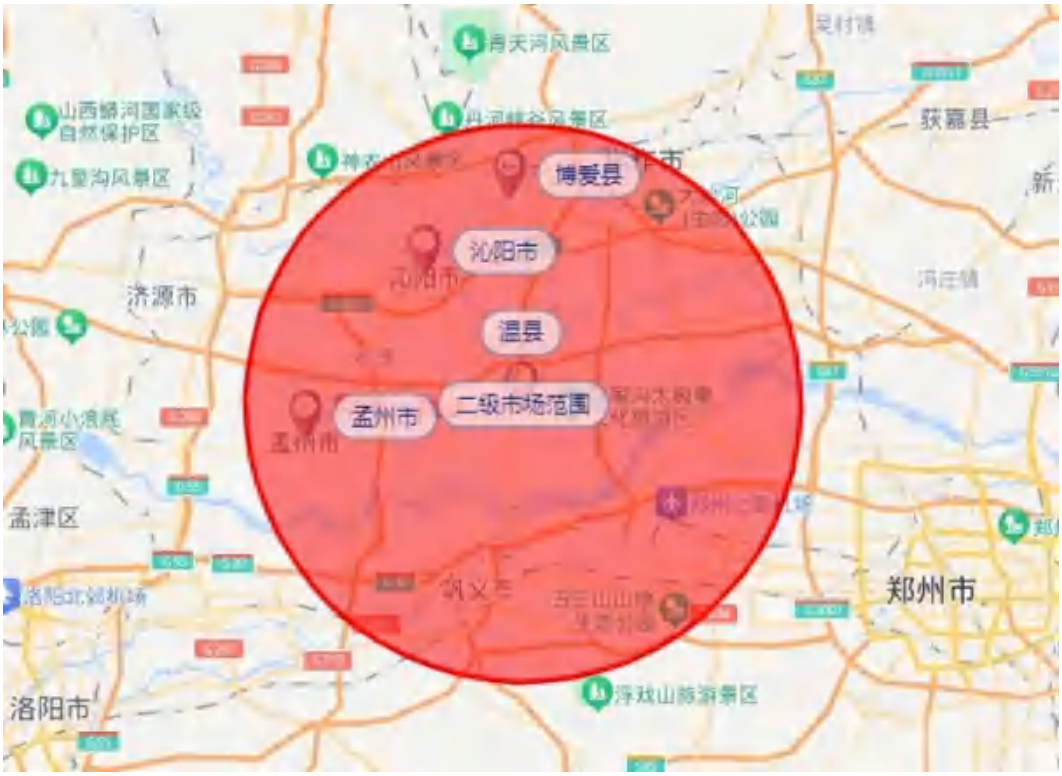
目前国内老年群体的养老资金来源中，养老退休金、继续工作和储蓄存款分别占比 41.58%、43.24%和 23.91%；自 2005 年以来，中国已经连续 13 年提高企业退休人员的基本养老金；与此同时，中国国人拥有良好的储蓄养老习惯，中国投资者退休储蓄率占比 14.20%。

而老年群体特征分析中，自理老人、长期卧床老人对卧床照料的支付意愿主要集中在 1,000.00-2,500.00 元/月；失智老人对卧床照料的支付意愿主要集中在 2,500.00-4,000.00 元/月。综合养老退休金、继续工作、储蓄存款等各方面的统计数据分析，基本可以保障大多数老年群体的养老支付需求，特别是中高端收入的老年群体支付能力是高于其相应的养老支付意愿的。

本项目市场面向人群主要为以温县为中心，辐射周边 34.00 公里范围内的老年人群，周边 34.00 公里范围内的二级市场体系，具体如下：

一级市场：温县；

二级市场：孟州市、沁阳市、博爱县；



一级市场分析

根据第七次人口普查常住人口数据，温县常住人口总数为 393,838 人，60 岁及以上老年人口为 82,942 人，占总人口的比例为

21.06%。目前，温县已建成各类养老服务设施 196 处，共有养老床位 2,933 张，每千名老年人拥有养老床位 35.30 张。

根据《焦作市人民政府关于印发焦作市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》焦政〔2021〕8 号：到 2025 年，每千名老年人口拥有养老床位数达 50 张，其中护理型床位比例不低于 50.00%。则按照上述要求计算温县共需养老床位 4,147 床，床位缺口为 1,214 床。

二级市场分析

（1）孟州市

根据《焦作市第七次全国人口普查公报》，孟州市常住人口为 334,213 人，孟州市常住人口中 60 岁及以上人口为 75,332 人，占 22.54%。目前，孟州市养老机构床位数共有 3,100 床。参照每千名老年人拥有养老床位数 50 张的指标计算，孟州市共需养老床位 3,766 床，床位缺口为 666 床。

（2）沁阳市

根据《焦作市第七次全国人口普查公报》，沁阳市常住人口为 447,487 人，沁阳市常住人口中 60 岁及以上人口为 86,857 人，占 19.41%。目前，沁阳市养老机构床位数共有 2,136 床。参照每千名老年人拥有养老床位数 50 张的指标计算，沁阳市共需养老床位 4,343 床，床位缺口为 2,207 床。

（3）博爱县

根据《焦作市第七次全国人口普查公报》，博爱县常住人口为 350,140 人，博爱县常住人口中 60 岁及以上人口为 66,351 人，占 18.95%。目前，博爱县养老机构床位数共有 789 床。参照每千名老年人拥有养老床位数 50 张的指标计算,博爱县共需养老床位 3,317 床，

床位缺口为 2,528 床。

本项目一、二级市场养老床位缺口总规模 6,615 个，一级市场考虑 90.00%的吸引占比，二级市场考虑 40.00%的吸引占比,且不考虑未来年份老年人数量的增加等因素，综合预测，本项目目标市场养老需求规模约 3,252 床。出于谨慎原则，本项目建设设计养老床位数为 500 床， 远低于本项目市场需求规模。

且本项目覆盖范围广，环境舒适，服务态度好，配套医疗资源丰富，休闲娱乐设施完善，可解决自理、介助、介护等不同养老养护大部分需求。项目针对低龄健康老人、高龄自理老人、慢性病老人、专业照护老人、长期卧床老人、失智老人等不同老龄群体不同的养老需求个性化定制养老服务，营造人与自然、人与自身多元共生的健康养老生态，以一流的设施、一流的服务、打造一流的品牌，创建普惠性养老示范基地。不同于其他养老机构仅仅对于养老服务及老年人休闲娱乐等方面的重视，本项目更注重对于老年人独立、自主、健康的现代养老价值理念的养成。

本项目建设床位数为 500 床，在一二级整体目标市场中养老需求规模中仅占比 15.38%，本项目整体养老入住率区间为 80.00%-90.00%，相对整体一二级目标市场中养老入住率区间仅为 12.30%-13.84%;

本项目建设床位数为 500 床，在温县一级目标市场中养老需求规模占比为 41.19%，本项目整体养老入住率区间为 80.00%-90.00%，相对目标市场中养老入住率区间仅为 32.95%-37.07%;

综上，针对庞大的市场养老需求，较大的养老床位缺口，较大的付费人群规模，本项目的养老入住率区间在 80.00%-90.00%之间可以得到很大的保障。

（1）床位收入

①数量

为了提供入住长者全龄段、全方位的健康管理、专业康复、学习成长、娱乐休闲、亲情维护、价值再造、生活照料、膳食服务等综合性健康养老服务。本项目共计养老床位500张，服务方式分为自理型、介助型、介护型三种，其中自理型床位设置100张，介助型床位设置250张，介护型床位设置150张。如下表所示：

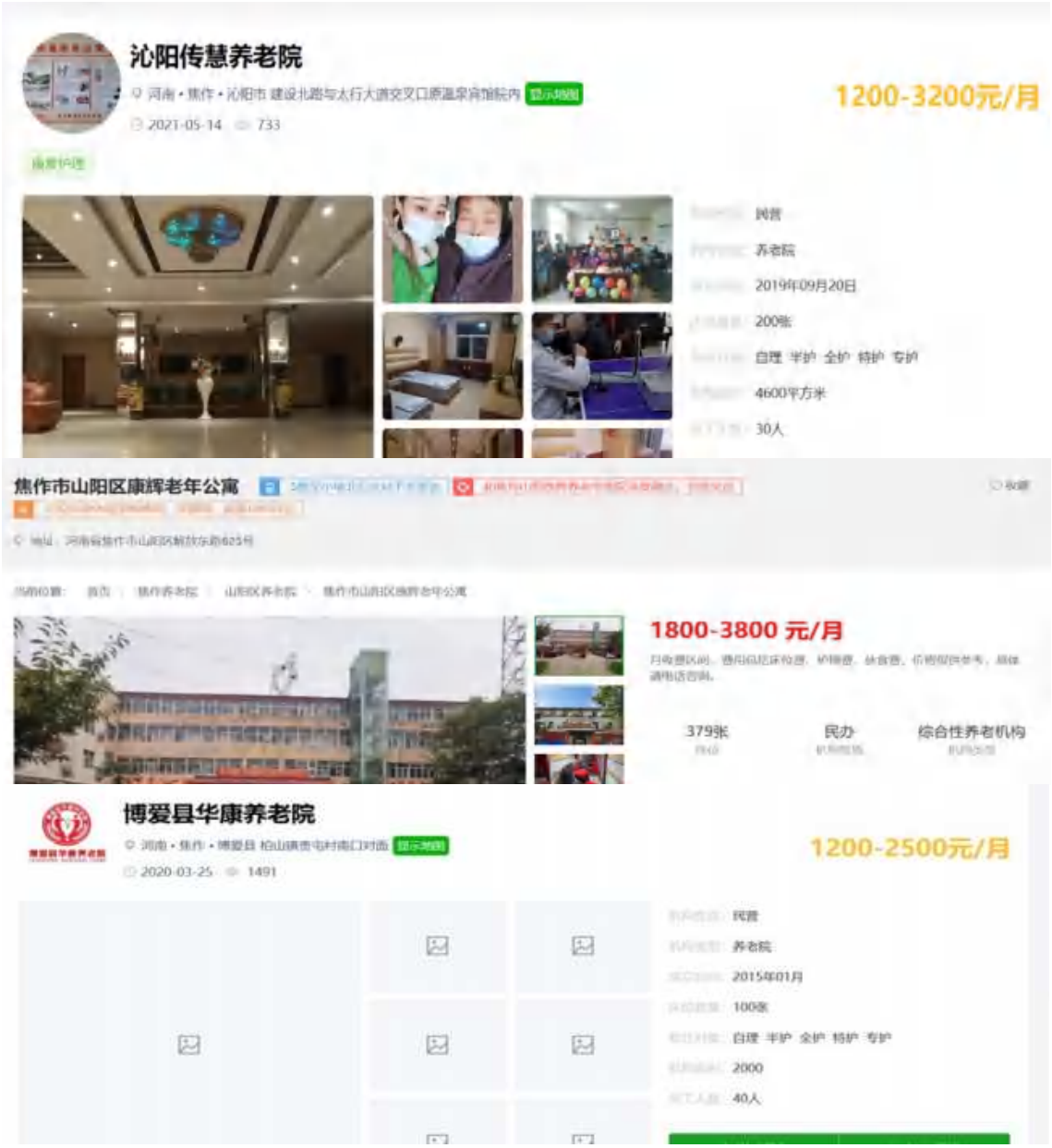
入住床位类型	自理型	介助型	介护型	合计
床位数（张）	100	250	150	500
比例（%）	20.00%	50.00%	30.00%	100.00%

②价格

通过养老信息网等养老网站查询温县相关养老院信息均为自理床位，而本项目床位类型分为自理型、介助型和介护型。因此本项目参考焦作市全域范围内养老院价格信息，具体如下：

序号	名称	收住对象	地址	收费区间（元/月）
1	沁阳传慧养老院	自理、半护、全护、特护、专护	沁阳市建设北路与太行大道交叉口温泉宾馆院内	1200.00-3200.00
2	焦作市山阳区康辉老年公寓	自理、半护、全护	焦作市山阳区	1800.00-3800.00
3	博爱县华康养老院	自理、半护、全护、特护、专护	博爱县柏山镇贵屯村南口对面	1200.00-2500.00
平均值				**1400.00-3166.67**

注：月收费区间费用包括床位费、护理费、伙食费。



基于谨慎性原则，自理型床位月收费为 1,400.00 元/月，介助型床位月收费为 2,000.00 元/月，介护型床位月收费为 3,100.00 元/月。每年按 1.00%增长率进行测算。本项目各床型收费标准如下：

序号	床位类型	床位费	餐费	护理费	月收费合计
1	自理型	500.00	400.00	500.00	1,400.00
2	介助型	600.00	600.00	800.00	2,000.00
3	介护型	800.00	800.00	1,500.00	3,100.00

③负荷率

运营期负荷率第一年为 80.00%，以后每年增长 5.00%，增长到

90.00%以后保持不变。

（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

① 水费

项目运营后，本项目成本的水消耗为 2.95 万 m³，非居民生活用水暂按 4.50 元/m³计算。由于水费比较稳定，运营期内暂不考虑增长。

序号	用水类型	平均日用水定额	单位	数量	用水时间（天）	年用水量（万 m³）
1	入住老年人	100.00	L/人/d	500	365	1.83
2	工作人员	100.00	L/人/d	129	365	0.47
3	道路及硬化用水	2.00	L/㎡/d	6,125.65	180	0.22
4	绿化用水	2.00	L/㎡/d	6,666.70	180	0.24
5	小计					2.76
6	未预见用水	上述 10.00%				0.28
7	**合计**					**3.04**



温县发展和改革委员会关于调整改革现行城市供水价格有关事宜的通知

温县中投水务有限公司，各有关单位：

一、调整供水价格分类

二、增设居民生活用水合表用户基本水价

三、改革完善居民生活用水阶梯水价制度

四、适度调整漳北调水厂城市供水价格

1、居民用水实行阶梯水价制度，调整水价为2.9元/立方米，分步执行，2019年12月31日前对表到户的居民生活用水基本水价由1.15元/立方米调整为2.6元/立方米，其它阶梯水价暂不执行。居民未通用水合表用户基本水价为2.7元/立方米。自2020年1月1日起对表到户的居民生活用水基本水价由2.6元/立方米调整为2.9元/立方米，其它阶梯水价暂缓执行；居民生活用水合表用户基本水价由2.7元/立方米调整为3.0元/立方米。

2、非居民生活用水基本水价调整为4.5元/立方米。

3、特种用水基本水价调整为12元/立方米。

上述价格均为基本水价，不含污水处理费、水资源税、污水处理费根据政策、水资源税以“税费平移”原则分别按标准由温县中投水务有限公司在收取水费时一并代收。

五、暂设第二供水厂城市供水价格

②电费

项目运营后，本项目老年公寓、综合服务楼等配套设施的电能年消耗量为 18.02 万 kWh，根据河南省电力公司工商业用户电价表，电费价格暂

定为 0.67 元/度，运营期内不考虑增长。

序号	用电类别	数量（㎡）	指标（W/㎡）	用电负荷（KW）	需要系数	用电时间（h）	用电天数（d）	年用电量(万kWh)
1	老年公寓	16,316.30	45.00	734.23	0.60	8.00	365	128.64
2	综合服务楼	4,230.13	45.00	190.36	0.70	8.00	365	38.91
3	配套设施	450.00	20.00	9.00	0.60	8.00	365	1.58
4	道路照明	6,125.65	5.00	30.63	0.60	8.00	365	5.37
5	未预见用电量	上述项 5.00%						8.73
6	**合计**							**183.23**

国网河南省电力公司代理购电工商业用户电价表

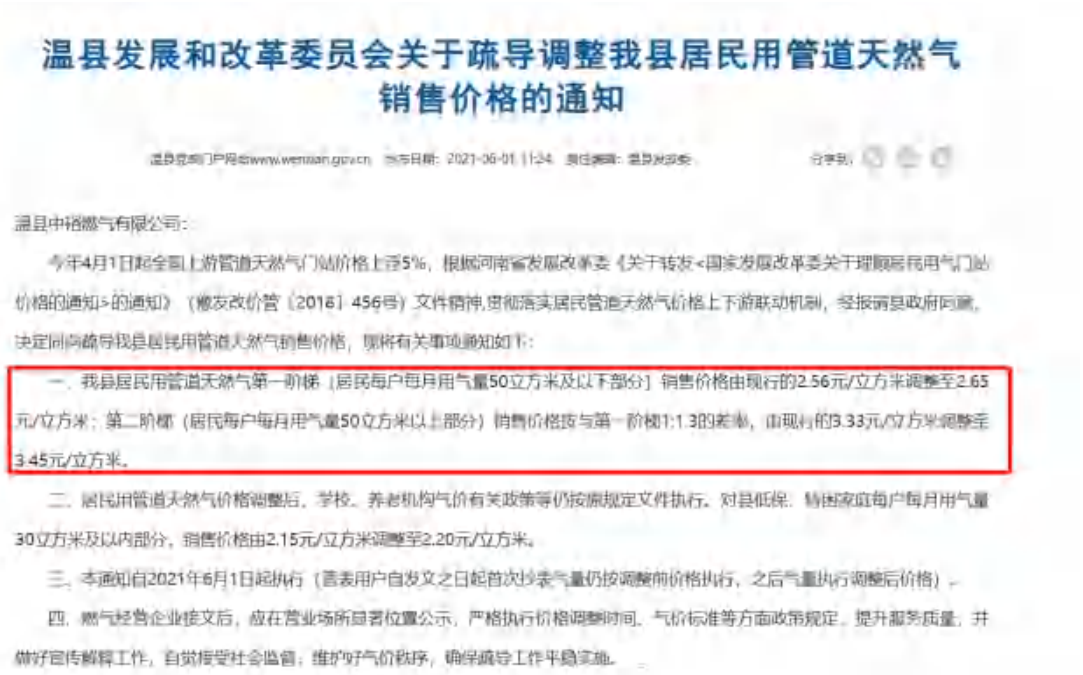
（执行时间：2024年1月1日-2024年1月31日）



③天然气费

项目运营后，本项目的热能年消耗量为 3.63 万 m□，根据《温县发展和改革委员会关于疏导调整我县居民管道天然气销售价格的通知》，天然气价格为 2.65 元/m□，运营期内暂不考虑增长。

序号	类别	人数	用气人数总人口的比例数	用气量指标（MJ/人·年）	天然气热值（MJ/m³）	年用气量(万m³)
1	床位	500	100.00%	2,100.00	35.54	2.95
2	工作人员	129	80.00%	2,100.00	35.54	0.61
3	不可预见	按总用气量的 5.00%				0.18
4	合计					3.74



温县发展和改革委员会关于疏导调整我县居民用管道天然气销售价格的通知

温县中裕燃气有限公司：

今年4月1日起全国上游管道天然气门站价格上浮5%，根据河南省发展改革委《关于转发<国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知>的通知》（豫发改价管〔2016〕456号）文件精神，贯彻落实居民管道天然气价格上下游联动机制，经报请县政府同意，决定同向疏导我县居民用管道天然气销售价格，现将有关事项通知如下：

一、我县居民用管道天然气第一阶梯［居民每户每月用气量50立方米及以下部分］销售价格由现行的2.56元/立方米调整至2.65元/立方米；第二阶梯（居民每户每月用气量50立方米以上部分）销售价格按与第一阶梯1:1.3的差率，由现行的3.33元/立方米调整至3.45元/立方米。

二、居民用管道天然气价格调整后，学校、养老机构气价有关政策等仍按原规定文件执行。对县低保、特困家庭每户每月用气量30立方米及以内部分，销售价格由2.15元/立方米调整至2.20元/立方米。

三、本通知自2021年6月1日起执行（言表用户自发文之日起首次抄表气量仍按调整前价格执行，之后气量执行调整后价格）。

四、燃气经营企业接文后，应在营业场所显著位置公示，严格执行价格调整时间、气价标准等方面政策规定，提升服务质量，并做好宣传解释工作，自觉接受社会监督，维护好气价秩序，确保疏导工作平稳实施。

（2）工资及福利费

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，项目满负荷运营暂定员工 129 人，考虑到物价上涨等因素，平均工资及福利费（如下表所示）以后每年增长 1.00%。

序号	类别	床位数	配备比例	人员数量	工资及福利费（万元/人/年）	合计
1	护理人员					
1.1	介护型	150	01:03	50	4.00	200.00
1.2	介助型	250	01:05	50	4.00	200.00
1.3	自理型	100	01:10	10	4.00	40.00
2	管理人员			3	6.00	18.00
3	医护人员			4	5.00	20.00
4	后勤及其他业务人员			12	3.60	43.20
合计		**500**		**129**		**521.20**

（3）管理及其他费用

管理费用及其他费用按照工资福利费的 5.00%计提。

（4）修理费

本项目维护修理费主要为固定资产的日常维护修理费，按照固定资产每年折旧费的 5.00%计入，平均每年上涨幅度为 1.00%。

（5）外购原辅材料成本

本项目外购原辅材料成本按照营业收入的8.00%进行计算，运营期内随着营业收入的增加而增长。

（6）重置成本

本项目设备主要为养老设备、电梯、变压器等，使用年限一般为15年。故本项目设备在运营期内每15年按661.10万元更换1次。

（7）税费

依据《财政部国家税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97号）第一条规定，对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税。老年服务机构，是指专门为老年人提供生活照料、文化、护理、健身等多方面服务的福利性、非营利性的机构，主要包括：老年社会福利院、敬老院（养老院）、老年服务中心、老年公寓（含老年护理院、康复中心、托老所）等。《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第（四）项规定，符合条件的非营利组织的收入为免税收入，符合非营利性组织条件并取得免税资格认定的养老机构，取得属于免税范围的收入，免征企业所得税。

（四）净收益分析

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

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**39,720.03**	**1,060.80**	**1,138.37**	**1,217.38**	**1,229.56**	**1,241.86**	**1,254.28**	**1,266.82**	**1,279.49**	**1,292.28**
1	**自理型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**5,032.39**	**134.40**	**144.23**	**154.24**	**155.78**	**157.34**	**158.91**	**160.50**	**162.11**	**163.73**
①	数量（床）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
②	单价（元/床）		1,400.00	1,414.00	1,428.14	1,442.42	1,456.84	1,471.41	1,486.12	1,500.98	1,515.99
③	使用时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**介助型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**17,972.83**	**480.00**	**515.10**	**550.85**	**556.36**	**561.93**	**567.55**	**573.22**	**578.95**	**584.74**
①	数量（床）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
②	单价（元/床）		2,000.00	2,020.00	2,040.20	2,060.60	2,081.21	2,102.02	2,123.04	2,144.27	2,165.71
③	使用时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**介护型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**16,714.81**	**446.40**	**479.04**	**512.29**	**517.42**	**522.59**	**527.82**	**533.10**	**538.43**	**543.81**
①	数量（床）		150	150	150	150	150	150	150	150	150

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
②	单价（元/床）		3,100.00	3,131.00	3,162.31	3,193.93	3,225.87	3,258.13	3,290.71	3,323.62	3,356.86
③	使用时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**23,682.99**	**790.04**	**710.77**	**716.41**	**722.12**	**727.88**	**733.69**	**739.56**	**745.49**	**751.48**
1	燃料及动力费（①+②+③）	**4,244.15**	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35
①	水费	**396.72**	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
②	电费	**3,560.04**	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76
③	燃气费	**287.39**	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
2	工资福利费	**17,433.91**	521.20	526.41	531.67	536.99	542.36	547.78	553.26	558.79	564.38
3	管理及其他费用	**871.69**	26.06	26.32	26.58	26.85	27.12	27.39	27.66	27.94	28.22
4	修理费	**387.28**	11.57	11.69	11.81	11.93	12.05	12.17	12.29	12.41	12.53
5	外购原辅材料成本	**3,177.61**	84.86	91.07	97.39	98.36	99.35	100.34	101.35	102.36	103.38
6	设备重置成本	**661.10**									
三	**净收益**	**16,037.04**	**270.76**	**427.60**	**500.97**	**507.44**	**513.98**	**520.59**	**527.26**	**534.00**	**540.80**

续表

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**1,305.20**	**1,318.25**	**1,331.44**	**1,344.74**	**1,358.20**	**1,371.78**	**1,385.50**	**1,399.35**	**1,413.35**	**1,427.48**
1	**自理型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**165.36**	**167.02**	**168.69**	**170.37**	**172.08**	**173.80**	**175.54**	**177.29**	**179.07**	**180.86**
①	数量（床）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
②	单价（元/床）	1,531.15	1,546.46	1,561.92	1,577.54	1,593.32	1,609.25	1,625.34	1,641.59	1,658.01	1,674.59
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**介助型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**590.59**	**596.49**	**602.46**	**608.48**	**614.57**	**620.71**	**626.92**	**633.19**	**639.52**	**645.92**
①	数量（床）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
②	单价（元/床）	2,187.37	2,209.24	2,231.33	2,253.64	2,276.18	2,298.94	2,321.93	2,345.15	2,368.60	2,392.29
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**介护型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**549.25**	**554.74**	**560.29**	**565.89**	**571.55**	**577.27**	**583.04**	**588.87**	**594.76**	**600.70**
①	数量（床）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
②	单价（元/床）	3,390.43	3,424.33	3,458.57	3,493.16	3,528.09	3,563.37	3,599.00	3,634.99	3,671.34	3,708.05
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**757.53**	**763.65**	**769.82**	**776.05**	**782.35**	**788.70**	**1,456.22**	**801.61**	**808.16**	**814.78**
1	燃料及动力费（①+②+③）	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35
①	水费	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
②	电费	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76
③	燃气费	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
2	工资福利费	570.02	575.72	581.48	587.29	593.16	599.09	605.08	611.13	617.24	623.41

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
3	管理及其他费用	28.50	28.79	29.07	29.36	29.66	29.95	30.25	30.56	30.86	31.17
4	修理费	12.66	12.79	12.92	13.05	13.18	13.31	13.44	13.57	13.71	13.85
5	外购原辅材料成本	104.42	105.46	106.52	107.58	108.66	109.74	110.84	111.95	113.07	114.20
6	设备重置成本							661.10			
三	**净收益**	**547.67**	**554.60**	**561.62**	**568.69**	**575.85**	**583.08**	**-70.72**	**597.74**	**605.19**	**612.70**

续表

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**营业收入**	**1,441.75**	**1,456.17**	**1,470.74**	**1,485.43**	**1,500.29**	**1,515.29**	**1,530.45**	**1,545.75**	**1,561.21**	**1,576.82**
1	**自理型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**182.66**	**184.49**	**186.34**	**188.20**	**190.08**	**191.98**	**193.90**	**195.84**	**197.80**	**199.78**
①	数量（床）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
②	单价（元/床）	1,691.34	1,708.25	1,725.33	1,742.58	1,760.01	1,777.61	1,795.39	1,813.34	1,831.47	1,849.78
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**介助型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**652.38**	**658.90**	**665.49**	**672.14**	**678.86**	**685.65**	**692.51**	**699.43**	**706.43**	**713.49**
①	数量（床）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
②	单价（元/床）	2,416.21	2,440.37	2,464.77	2,489.42	2,514.31	2,539.45	2,564.84	2,590.49	2,616.39	2,642.55
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
3	**介护型床位收入（①*②*③*④/10,000.00）**	**606.71**	**612.78**	**618.91**	**625.09**	**631.35**	**637.66**	**644.04**	**650.48**	**656.98**	**663.55**
①	数量（床）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
②	单价（元/床）	3,745.13	3,782.58	3,820.41	3,858.61	3,897.20	3,936.17	3,975.53	4,015.29	4,055.44	4,095.99
③	使用时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**821.46**	**828.22**	**835.04**	**841.92**	**848.87**	**855.90**	**863.00**	**870.16**	**877.40**	**884.71**
1	燃料及动力费（①+②+③）	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35	146.35
①	水费	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68	13.68
②	电费	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76	122.76
③	燃气费	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
2	工资福利费	629.64	635.94	642.30	648.72	655.21	661.76	668.38	675.06	681.81	688.63
3	管理及其他费用	31.48	31.80	32.12	32.44	32.76	33.09	33.42	33.75	34.09	34.43
4	修理费	13.99	14.13	14.27	14.41	14.55	14.70	14.85	15.00	15.15	15.30
5	外购原辅材料成本	115.34	116.49	117.66	118.83	120.02	121.22	122.44	123.66	124.90	126.15
6	设备重置成本										
三	**净收益**	**620.29**	**627.95**	**635.70**	**643.51**	**651.42**	**659.39**	**667.45**	**675.59**	**683.81**	**692.11**

（五）现金流分析

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

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	39,720.03			1,060.80	1,138.37	1,217.38	1,229.56	1,241.86	1,254.28	1,266.82	1,279.49
2	经营活动支出（含税费）	23,682.99			790.04	710.77	716.41	722.12	727.88	733.69	739.56	745.49
	经营活动产生的现金净额	**16,037.04**			**270.76**	**427.60**	**500.97**	**507.44**	**513.98**	**520.59**	**527.26**	**534.00**
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）	7,500.00	3,450.00	4,050.00								
	投资活动产生的现金净额	**-7,500.00**	**-3,450.00**	**-4,050.00**								
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金	1,500.00	750.00	750.00								
2	债券资金	6,000.00	2,700.00	3,300.00								
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	6,000.00						27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	6,123.00			240.00	240.00	240.00	240.00	238.92	237.84	236.76	235.68
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	**-4,623.00**	**3,450.00**	**4,050.00**	**-240.00**	**-240.00**	**-240.00**	**-267.00**	**-265.92**	**-264.84**	**-263.76**	**-262.68**
四	**净现金流量**	**3,914.04**			**30.76**	**187.60**	**260.97**	**240.44**	**248.06**	**255.75**	**263.50**	**271.32**

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
五	**累计现金流量**	**3,914.04**			**30.76**	**218.36**	**479.33**	**719.77**	**967.83**	**1,223.58**	**1,487.08**	**1,758.40**

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	1,292.28	1,305.20	1,318.25	1,331.44	1,344.74	1,358.20	1,371.78	1,385.50	1,399.35	1,413.35
2	经营活动支出（含税费）	751.48	757.53	763.65	769.82	776.05	782.35	788.70	1,456.22	801.61	808.16
	经营活动产生的现金净额	**540.80**	**547.67**	**554.60**	**561.62**	**568.69**	**575.85**	**583.08**	**-70.72**	**597.74**	**605.19**
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	234.60	232.44	230.28	228.12	225.96	223.80	221.64	219.48	217.32	215.16
8	支付银行借款利息										

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	融资活动产生的现金净额	**-288.60**	**-286.44**	**-284.28**	**-282.12**	**-279.96**	**-277.80**	**-275.64**	**-273.48**	**-271.32**	**-269.16**
四	**净现金流量**	**252.20**	**261.23**	**270.32**	**279.50**	**288.73**	**298.05**	**307.44**	**-344.20**	**326.42**	**336.03**
五	**累计现金流量**	**2,010.60**	**2,271.83**	**2,542.15**	**2,821.65**	**3,110.38**	**3,408.43**	**3,715.87**	**3,371.67**	**3,698.09**	**4,034.12**

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	1,427.48	1,441.75	1,456.17	1,470.74	1,485.43	1,500.29	1,515.29	1,530.45	1,545.75	1,561.21	1,576.82
2	经营活动支出（含税费）	814.78	821.46	828.22	835.04	841.92	848.87	855.90	863.00	870.16	877.40	884.71
	经营活动产生的现金净额	**612.70**	**620.29**	**627.95**	**635.70**	**643.51**	**651.42**	**659.39**	**667.45**	**675.59**	**683.81**	**692.11**
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	3,300.00
6	偿还银行借款本金											

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
7	支付运营期债券利息	213.00	207.60	202.20	196.80	191.40	186.00	175.20	164.40	153.60	142.80	132.00
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	**-348.00**	**-342.60**	**-337.20**	**-331.80**	**-326.40**	**-456.00**	**-445.20**	**-434.40**	**-423.60**	**-412.80**	**-3,432.00**
四	**净现金流量**	**264.70**	**277.69**	**290.75**	**303.90**	**317.11**	**195.42**	**214.19**	**233.05**	**251.99**	**271.01**	**-2,739.89**
五	**累计现金流量**	**4,298.82**	**4,576.51**	**4,867.26**	**5,171.16**	**5,488.27**	**5,683.69**	**5,897.88**	**6,130.93**	**6,382.92**	**6,653.93**	**3,914.04**

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	108.00	108.00	
第 2 年	-	240.00	240.00	
第 3 年	-	240.00	240.00	270.76
第 4 年	-	240.00	240.00	427.60
第 5 年	-	240.00	240.00	500.97
第 6 年	27.00	240.00	267.00	507.44
第 7 年	27.00	238.92	265.92	513.98
第 8 年	27.00	237.84	264.84	520.59
第 9 年	27.00	236.76	263.76	527.26
第 10 年	27.00	235.68	262.68	534.00
第 11 年	54.00	234.60	288.60	540.80
第 12 年	54.00	232.44	286.44	547.67
第 13 年	54.00	230.28	284.28	554.60
第 14 年	54.00	228.12	282.12	561.62
第 15 年	54.00	225.96	279.96	568.69
第 16 年	54.00	223.80	277.80	575.85
第 17 年	54.00	221.64	275.64	583.08
第 18 年	54.00	219.48	273.48	-70.72
第 19 年	54.00	217.32	271.32	597.74
第 20 年	54.00	215.16	269.16	605.19
第 21 年	135.00	213.00	348.00	612.70
第 22 年	135.00	207.60	342.60	620.29
第 23 年	135.00	202.20	337.20	627.95
第 24 年	135.00	196.80	331.80	635.70

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	135.00	191.40	326.40	643.51
第 26 年	270.00	186.00	456.00	651.42
第 27 年	270.00	175.20	445.20	659.39
第 28 年	270.00	164.40	434.40	667.45
第 29 年	270.00	153.60	423.60	675.59
第 30 年	270.00	142.80	412.80	683.81
第 31 年	3,300.00	132.00	3,432.00	692.11
合计	**6,000.00**	**6,471.00**	**12,471.00**	**16,037.04**
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，为温县老年健康太极养生项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月十九日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　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（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

本附件仅供报送与确认备案使用 评价报告使用无效

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：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

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

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。

《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

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.

2021年6月30日

6

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

持证人
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2023 年 03 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

持证人
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2023 年 9 月 9 日

14

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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

本附件仅供收益与使用 复印无效



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.

410105388559

370100010138
注书编号：
No. of Certificate:
河南省注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
2018 05 18
发证日期：
Date of Issuance

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

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

姓　　名 Full name 刘倩

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-27

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

身份证号码 Identity card No. 411728199008277622



本附件仅供收益与费资自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.

郑州会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 410101000000

刘倩　370100010295

证书编号：
No. of Certificate 370100010295

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 2024 年 y 01 月 m 25 日 d

年 y　月 m　日 d

北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月

北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2026】1014号

我们接受许昌金叶科技有限公司的委托，对北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

许昌市魏都区国有资产监督管理局

（2）项目单位

许昌金叶科技有限公司

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号文）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市魏都区丁香路西侧，科创街以南，规划道路二以东。

1.5 建设规模及内容

根据《北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目可行性研究报告》和许昌市魏都区发展和改革委员会《关于北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目可行性研究报告的批复》（许魏发改〔2020〕23 号）

文件，本项目总建筑面积 72,805.00 ㎡，其中生产管理用房 4,800.00 ㎡，联合工房 30,139.00 ㎡，综合站房（含变电所、软水站、制冷站、空压站、消防水池、消防泵房地下面积共 517 ㎡）1,855.00 ㎡，综合库 1,358.00 ㎡，辅料库 744.00 ㎡，废品库 485.00 ㎡，研发楼 2,136.00 ㎡，非机动车棚 119.00 ㎡，机动车棚 355.00 ㎡，主大门及门卫室 60.00 ㎡，物流大门及门卫室 60.00 ㎡，库房 25,500.00 ㎡，特色包装展厅 887.00 ㎡，烟膜分切车间 1,197.00 ㎡，雨棚 3,110.00 ㎡。

本项目建设内容主要包括 1 栋 5 层生产管理用房，1 栋 2 层联工房及研发楼，1 栋 4 层库房，1 栋 1 层综合站房、综合库、辅料库、废品库、特色包装展厅、烟膜分切车间等主体建筑工程，项目区内道路及硬化、地面停车场、绿化、室外给排水、电力、消防、弱电等总图工程的建设。

1.6 建设期

本项目建设期 12 个月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

本项目总投资 56800.60 万元，其中:建安工程费 47104.57 万元，工程建设其他费 4552.02 万元，预备费 4109.01 万元，建设期利息 1035.00 万元。

土地已在项目立项前取得，暂不计入本项目投资估算范围内。

表 2-1 总投资估算构成表

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	47104.57	82.93%
2	工程建设其他费用	4552.02	8.01%
3	基本预备费	4109.01	7.23%
4	建设期利息	1035.00	1.82%
5	总投资	56800.60	100.00%

2.2 资金筹措方式

1.资金筹措

本项目总投资 56800.6 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 33800.6 万元，申请使用专项债券 23000 万元。本项目资本金占比 59.51%，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

项目	金额（万元）	比例
财政资金	33800.60	59.51%
专项债券	23000.00	40.49%
总投资	56800.60	100%

2.资本金来源

本项目资本金33800.6元，占总投资的59.51%，其中1035万元用于支付建设期债券利息，32765.6万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

3.资金使用计划

本项目总投资 56800.60 万元，资金来源为：申请地方政府专项债券资金 23000.00 万元，财政资金安排 33800.60 万元。

本项目申请使用专项债券23000.00万元，2020年河南省政府专项债券二十五期 已发行专项债券23000.00万元，票面利率3.45%。具体项目资金需求计划详见下表。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	第 1 年
专项债券（万元）	23000.00	23000.00
财政资金（万元）	33800.60	33800.60
总投资（万元）	56800.60	56800.60

3.评估要素

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

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

项目建成后，本项目主要的经营收入主要为产业园区租赁收入

（1）运营项目收入组成

本项目收入来源为产业园区租赁收入。

（2）租赁收入

1）运营模式

本项目建成后定向出租给许昌帝豪实业有限公司，本项目建设按照许昌帝豪实业有限公司生产经营要求在新建厂房用地上建设其生产

经营所需厂房及配套设施。项目实施单位项目单位会收取房屋租赁收入，并负责项目区的管理。

项目建成效果图如下：



2）厂房租赁收入

根据项目单位与许昌帝豪实业有限公司2019 年 12 月 27 日签订的《北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目合作框架协议》：

项目单位会负责在位于许昌市魏都区北京怀柔产业园丁香路西侧，东西规划道路南侧和南北规划道路以东区域。约 92 亩工业用地（具体面积以政府招拍挂出让面积为准，）新建工业厂房及其配套设施。厂房建设完毕后租赁给许昌帝豪实业有限公司使用。

项目单位会按照许昌帝豪实业有限公司生产经营要求在新建厂房用地上建设其生产经营所需厂房及配套设施。

经协商，产业园区租金为每平方米 45 元/月；承租期内每 3 年按照 3%递增的租赁费用；期限 20 年。（以建成厂房实际面积为准）

因此，本项目租赁价格按照每平方米 45 元/月，承租期内租赁价格每 3 年上涨 3%进行测算。

3）厂房租赁面积

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租面积为 72,805

㎡。本园区为定向建设园区，建成后整体出租许昌帝豪实业有限公司，因此本项目出租率为 100%。

3.1.2 项目成本

各入驻企业消耗的水、电等费用由各企业自行负担，不包含在房屋租赁费中。本项目运营期间的成本支出主要为工资及福利费、税费及管理费用。

（1）工资及福利费

本项目核定人员 20.00 人，管理人员 2 名，技术人员 4 人，保洁人员 14 人，人均工资及福利按照 54,720.00 元/年测算。根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、 2. 10% 、2.90% ，三年平均涨幅为 2.20% 。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年工资及福利费支出按照3.00%的增长率进行预测。

（2）管理费用

根据同类项目运营情况，结合本项目实际情况，管理费用支出按照工资及福利费的 30%计算。运营期内，随着工资及福利费的增加而增长。

（3）税费

流转税：考虑建设期投资的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，税费按照项目运营收入 6%的流转税综合税率进行测算；房产税：按照租金收入的 12%计提；企业所得税：按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。综合考虑，本项目税费按

照项目运营收入的 15%计提测算。

表 3-1 债券存续期内项目收支预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6 年	第7 年	第8 年	第9 年
一	**项目经营收入**									
1	**产业园区租赁收入**	**万元**	**3,276.23**	**3,931.47**	**3,931.47**	**4,049.41**	**4,049.41**	**4,049.41**	**4,170.90**	**4,170.90**
	出租面积	平方米	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805
	价格	元/平方米	45.00	45.00	45.00	46.35	46.35	46.35	47.74	47.74
	年使用月数	月	10	12	12	12	12	12	12	12
	经营收入合计		**3,276.23**	**3,931.47**	**3,931.47**	**4,049.41**	**4,049.41**	**4,049.41**	**4,170.90**	**4,170.90**
二	项目经营成本									
1	工资及福利费		109.44	112.72	116.10	119.58	123.17	126.87	130.68	134.60
2	管理费用		32.83	33.82	34.83	35.87	36.95	38.06	39.20	40.38
3	税费		491.43	589.72	589.72	607.41	607.41	607.41	625.64	625.64
	经营成本合计		**633.70**	**736.26**	**740.65**	**762.86**	**767.53**	**772.34**	**795.52**	**800.62**
三	**运营收益**		**2,642.53**	**3,195.21**	**3,190.82**	**3,286.55**	**3,281.88**	**3,277.07**	**3,375.38**	**3,370.28**

（续）

序号	项目	单位	第10 年	第11 年	第12 年	第13 年	第14 年	第15 年	合计
一	项目经营收入								-
1	产业园区租赁收入	万元	4,170.90	4,296.02	4,296.02	4,296.02	4,424.90	4,424.90	57,537.96
	出租面积	平方米	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805	72,805	
	价格	元/平方米	47.74	49.17	49.17	49.17	50.65	50.65	
	年使用月数	月	12	12	12	12	12	12	
	经营收入合计		4,170.90	4,296.02	4,296.02	4,296.02	4,424.90	4,424.90	57,537.96
二	项目经营成本								
1	工资及福利费		138.64	142.80	147.08	151.49	156.03	160.71	1,869.91
2	管理费用		41.59	42.84	44.12	45.45	46.81	48.21	560.96
3	税费		625.64	644.40	644.40	644.40	663.74	663.74	8,630.70
	经营成本合计		805.87	830.04	835.60	841.34	866.58	872.66	11,061.57
三	运营收益		3,365.03	3,465.98	3,460.42	3,454.68	3,558.32	3,552.24	46,476.39

3.1.4 项目净收益分析

本项目计算期内累计收入为 57537.96 万元，运营成本为 11061.57 万元，净收益合计 46476.39 万元。

表 3-2 项目收益表

单位：万元

序号	项目预测收入	项目运营支出	净收益
1	—	—	—
2	3276.23	633.7	2642.53
3	3931.47	736.26	3195.21
4	3931.47	740.65	3190.82
5	4049.41	762.86	3286.55
6	4049.41	767.53	3281.88
7	4049.41	772.34	3277.07
8	4170.9	795.52	3375.38
9	4170.9	800.62	3370.28
10	4170.9	805.87	3365.03
11	4296.02	830.04	3465.98
12	4296.02	835.6	3460.42
13	4296.02	841.34	3454.68
14	4424.9	866.58	3558.32
15	4424.9	872.66	3552.24
合计	57537.96	11061.57	46476.39

3.2 项目现金流量分析

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

表 3-8 现金净流量表

金额单位：人民币万元

项　目	合计	建设期	运营期						
		1	2	3	4	5	6	7	8
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	50777.87	0.00	2873.29	3524.26	3519.87	3615.91	3611.24	3592.53	3690.83
现金流入	57537.96		3276.23	3931.47	3931.47	4049.41	4049.41	4049.41	4170.90
经营收入	57537.96		3276.23	3931.47	3931.47	4049.41	4049.41	4049.41	4170.90
现金流出	6760.09		402.94	407.21	411.60	433.50	438.17	456.88	480.07
经营成本	2430.87		142.27	146.54	150.93	155.45	160.12	164.93	169.88
相关税费	4329.22		260.67	260.67	260.67	278.05	278.05	291.95	310.19
其他流出	0.00								
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-30485.53	-30485.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入	0.00								
现金流出	30485.53	30485.53							
建设投资	30485.53	30485.53							
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-2829.97	30485.53	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50
现金流入	31279.03	31279.03							
政府资本金投入	0.00	0.00							

财政配套资金	8279.03	8279.03							
政府专项债券	23000.00	23000.00							
流动资金借款	0.00								
债券	0.00								
短期借款	0.00								
其他流入	0.00								
现金流出	34109.00	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50
各种利息支出	11109.00	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50
偿还债务本金	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付利润（股利分配）	0.00								
其他流出	0.00								
净现金流量（1+2+3）	17462.37	0.00	2079.79	2730.76	2726.37	2822.41	2817.74	2799.03	2897.33
累计盈余资金		0.00	2079.79	4810.55	7536.92	10359.33	13177.07	15976.10	18873.43

（续）

项　目	合计	运营期						
		9	10	11	12	13	14	15
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	50777.87	3685.73	3680.48	3781.94	3759.99	3743.84	3852.02	3845.94
现金流入	57537.96	4170.90	4170.90	4296.02	4296.02	4296.02	4424.90	4424.90
经营收入	57537.96	4170.90	4170.90	4296.02	4296.02	4296.02	4424.90	4424.90
现金流出	6760.09	485.17	490.42	514.08	536.03	552.18	572.88	578.96
经营成本	2430.87	174.98	180.23	185.64	191.20	196.94	202.84	208.92
相关税费	4329.22	310.19	310.19	328.44	344.83	355.24	370.04	370.04
其他流出	0.00							
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-30485.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入	0.00							
现金流出	30485.53							

建设投资	30485.53							
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-2829.97	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-793.50	-23000.00
现金流入	31279.03							
政府资本金投入	0.00							
财政配套资金	8279.03							
政府专项债券	23000.00							
流动资金借款	0.00							
债券	0.00							
短期借款	0.00							
其他流入	0.00							
现金流出	34109.00	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	23000.00
各种利息支出	11109.00	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	793.50	0.00
偿还债务本金	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23000.00
应付利润（股利分配）	0.00							
其他流出	0.00							
净现金流量（1+2+3）	17462.37	2892.23	2886.98	2988.44	2966.49	2950.34	3058.52	-19154.06
累计盈余资金		21765.66	24652.64	27641.08	30607.57	33557.91	36616.43	17462.37

3.2.1 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为34902.5万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为46476.39万元。本息覆盖倍数为1.33。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表3-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

	债券本息支付			项目收益
年度	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0	793.50	793.50	0.00
2	0	793.50	793.50	2642.53
3	0	793.50	793.50	3195.21
4	0	793.50	793.50	3190.82
5	0	793.50	793.50	3286.55
6	0	793.50	793.50	3281.88
7	0	793.50	793.50	3277.07
8	0	793.50	793.50	3375.38
9	0	793.50	793.50	3370.28
10	0	793.50	793.50	3365.03
11	0	793.50	793.50	3465.98
12	0	793.50	793.50	3460.42
13	0	793.50	793.50	3454.68
14	0	793.50	793.50	3558.32
15	23000	793.50	23793.50	3552.24
合计	23000	11902.5	34902.5	46476.39
本息覆盖倍数	1.33			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.33，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

4.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益46476.39万元，应付债券本金及利息合计34902.5万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为北京怀柔科学城许昌中航产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月十日

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

(副本) (2-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　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

与原件核对一致

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

与原件核对一致

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

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

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬

2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be admitted to

中天银河南分

2017 年 12 月 4 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分

2021年 12月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬

2021年 12月 30日

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

证书编号：410000390044
No. of Certificate

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

发证日期：2004 09 29
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410100610006
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 03 月 20 日
Date of Issuance

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所
CPAs

特此证明
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 7 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒宏会计师事务所
CPAs

特此证明
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2024 年 7 月 29 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



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

与原件核对一致

姓　　名 Full name　酱冰冰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1990-05-03
工作单位 Working unit　河南大河联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410181199005037226

许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目

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）

二〇二六年三月

许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2026】1016号

我们接受许昌魏都区先进制造业开发区管理委员会的委托，对许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目（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许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程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，我们认为在许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程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，本项目收益对本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

许昌魏都区先进制造业开发区管理委员会

（2）项目单位

许昌魏都区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《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于新兴路以北、永登高速以东、新绿街以南。

1.5 建设规模及内容

本项目总占地面积约 148334.08 ㎡（约合 222.5 亩），总建筑面积约 269594.00 ㎡，均为地上建筑，加工厂房 258984.00 ㎡、综合用

房 9880.00 ㎡、配套辅助用房 730.00 ㎡，同时配套停车位、大门及围墙等室外配套设施。

1.6 建设期

项目建设周期为 24 个月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

本项目总投资 71880.88 万元，其中：建筑工程费用 56795.94 万元，工程建设其他费用 4373.60 万元，基本预备费 3058.48 万元，建设期利息 7652.86 万元。

表 2-1 总投资估算构成表

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	56795.94	79.01%
2	工程建设其他费用	万元	4373.60	6.08%
3	基本预备费	万元	3058.48	4.25%
4	建设期利息	万元	7652.86	10.65%
5	项目总投资	万元	71880.88	100.00%

2.2 资金筹措方式

1.资金筹措

本项目总投资 71880.88 万元，资金来源为财政配套资金和申请使用政府专项债券资金。其中财政配套资金 19880.88 万元，申请使用专项债券 52000.00 万元。本项目资本金占比 27.66%，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。

2.资金使用计划

本项目总投资71880.88万元，其中财政配套资金19880.88万元，

申请使用专项债券52000.00万元。本项目建设期专项债券利息由配套资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目计划申请使用政府专项债券资金52000万元，2022年河南省专项债券（一至九期）已发行32200.00万元，票面利率3.28% ，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年15%，已兑付本金不再计息。

2022年河南省专项债券（三十二至四十期）已发行13000.00万元，票面利率3.21%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年15%，已兑付本金不再计息。

2025年河南省专项债券（四至十一期）已发行2900.00万元，票面利率2.18%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年15%，已兑付本金不再计息。

2025年河南省专项债券（十五至三十二期）已发行3900.00万元，票面利率2.04%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年15%，已兑付本金不再计息。

3.项目建设投资计划

项目建设周期为 24 个月。

3.评估要素

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

金流收入）和**稳定性**（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

本项目主要收入包含加工车间租赁收入、综合用房租赁收入、停车位收入、物业收入。本项目运营期出租率假设第一年为 70%，每年递增 5%，直至增长到 100%。具体测算如下：

1.标准化厂房租赁收入

本项目参考许昌市与本项目相类似的标准化厂房出租情况价格，具体内容如下：

项目区周边厂区租赁价格一览表

序号	厂址	面积(平方米)	租金
1	许昌市魏都区魏武大道中段	7,000.00	1 元/平方米/天
2	许昌市魏都区北环西路	2,200.00	1 元/平方米/天
3	魏都区西环外附近	500.00	1.5 元/平方米/天
4	长葛市解放路与金英路交叉口	5,000.00	0.8 元/平方米/天
5	长葛市长社路西段赵庄北边	600.00	0.89 元/平方米/天
6	长葛市董村镇	4,000.00	1 元/平方米/天

综上所述，周边地市标准化厂房价格均在 24 元/㎡·月-45 元/㎡·月之间，考虑不同地市经济发展的差异，根据谨慎性和合理性原则，我们假设许昌市魏都区城市建筑垃 圾处理全产业链建设和利用示范工程项目的厂房的出租价格运营期的 前三年为 30.00 元/㎡·月，以后每三年增加 2.00 元/㎡·月， 增加至 40.00 元/㎡·月后不再增加。

2.综合用房出租收入

根据市场调查，部分办公用房的租赁信息如下，具体内容如下：

魏都区及周边仓库租赁价格表

序号	租赁信息来源	地址	租金价格
1	赶集网	许昌市魏都区孔场街亨源通新田 360广场	50.10元/㎡·月
2	赶集网	许昌市魏都区亨源通 ·世纪广场3 号楼	50.10元/㎡·月
3	赶集网	许昌市魏都区智慧大道与孔场街 交汇处	44.70元/㎡·月
4	赶集网	许昌市魏都区竹林路与龙兴路交 叉口东200米	47.10元/㎡·月
5	赶集网	许昌市建安区天宝东路南50米	45.00元/㎡·月

上述办公用房的租赁价格在44.70 元/㎡·月至50.10 元/㎡·月不等，根据谨慎性原则，假设许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全 产业链建设和利用示范工程项目的办公用房的出租价格运营期的前三年为40.00 元/㎡·月，以后每三年增加3.00 元/㎡·月，增加至55.00 元/㎡·月后不再增加。

3.停车位收入

经调查，许昌市万达广场的停车费收费标准如下所示：

序号	区间	停车时间	收费标准
1	白天 (7:00-24:00)	半小时	免费
2	白天 (7:00-24:00)	30分钟-2小时收费	3元/次
3	白天 (7:00-24:00)	超过两小时	每两小时加收2元
4	夜间 (24:00-7:00)	半小时	免费
5	夜间 (24:00-7:00)		10元/次
6	全天		封顶25元

许昌市人民医院的停车位收费标准如下所示：

序号	停车时间	收费标准
1	1小时	免费
2	1-5小时	3元
3	5-10小时	5元
4	10-15小时	10元
5	10-15小时	15元
6	20-24小时	20元

根据目前上述信息显示，根据停车时间收费单价为3.00元至25.00元不等。根据谨慎性原则，债券存续期内，每停车位平均每天收费金额合计8.00元。

4.物业费收入

本项目可供出租的房屋建筑面积为268364.00平方米，目前市场各类商业配套的物业费价格大约为0.80元/平方米/月至 2.00元/平方米/月，假设本项目的物业费价格为1.5元/平方米/月。

收入详见下表：

表 3-1 项目收入测算

	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷				70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	生产车间租赁收入	124902.83			6526.40	6992.57	7458.74	8453.24	8950.49	9447.74	10566.55	10566.55	10566.55	11188.11	11188.11	11188.11	11809.67
	出租面积㎡				258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00	258984.00
	收费标准（元/㎡/月）				30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00
2	办公综合用房租赁收入	6113.14			315.17	337.68	360.19	411.41	435.61	459.81	517.78	517.78	517.78	551.54	551.54	551.54	585.31
	出租面积㎡				9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00	9380.00
	收费标准（元/㎡/月）				40.00	40.00	40.00	43.00	43.00	43.00	46.00	46.00	46.00	49.00	49.00	49.00	52.00
3	停车位收入（万元）	1727.26			101.18	108.41	115.63	122.86	130.09	137.31	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54
	出租率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	停车位个数（个）				495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准（元/天）				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	营销次数				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	物业费收入	5375.24			236.70	271.72	309.16	349.01	391.27	435.96	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06
	物业收入				236.70	271.72	309.16	349.01	391.27	435.96	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06	483.06
	面积				187854.80	201273.00	214691.20	228109.40	241527.60	254945.80	268364.00	268364.00	268364.00	268364.00	268364.00	268364.00	268364.00
	物业单价				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	总计收入（万元）	138118.47			7179.45	7710.38	8243.72	9336.52	9907.46	10480.82	11711.93	11711.93	11711.93	12367.25	12367.25	12367.25	13022.58

3.1.2 项目成本

（1）外购燃料动力费

本项目预计年耗水量 7.13 万吨，水费单价 2.80 元/吨，年耗电量 128.98 万度，电费单价 0.63 元/度。

（2）工资及福利费

本项目共配置人员 60 名，其中管理人员 10 人，年人均工资总额为人均工资 72000.00 元，技术工人 20 人，年人均工资总额按照 60000.00 元，保洁人员 30 人，年人均工资总额按照 36000.00 元/年。职工福利费按照工资总额的 14%计提。

（3）修理费

修理费按照运营期内固定资产折旧的 10%考虑。其中房屋建筑物折旧年限 20.00 年，机器设备及其他折旧年限 10.00 年。

（4）管理费用

管理费用按照人员工资及福利费的 10%考虑。

详见下表：

表 3-2 项目成本测算

单位：万元

序号	租赁存续期	总计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	电费	1161.94			89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38
2	水费	343.69			26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	26.36
3	修理费	3243.34			251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	251.16	243.58	243.58	243.58
4	工资及福利费	4687.02			342.00	345.09	348.18	351.27	354.36	357.45	360.54	363.63	366.72	369.81	372.90	375.99	379.08
5	管理费用	459.71			34.20	34.51	34.82	35.13	35.44	35.75	36.05	36.36	36.67	36.98	37.29	37.60	37.91
	成本合计	9902.69			743.10	746.50	749.90	753.30	756.70	760.10	763.49	766.89	770.29	773.69	769.54	772.91	776.31

3.1.3 相关税费

存在明显维修维护、其他费用等情况考虑进项税额的条件下，本项目增值税综合税负按照6.00%计算。城建税、教育费附加和地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为7.00%、3.00%、2.00%，企业所得税按25%的税率计算征收。

详见下表：

表 3-3 项目税金及附加

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	营业收入	130939.02			7179.45	7710.38	8243.72	9336.52	9907.45	10480.82	11711.93	11711.93	11711.93	12367.25	12367.25	12367.25	13022.58
	租赁收入	130939.02			7179.45	7710.38	8243.72	9336.52	9907.45	10480.82	11711.93	11711.93	11711.93	12367.25	12367.25	12367.25	13022.58
1	运营补贴	0.00			0.00	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	不含税收入	123527.38			6773.07	7273.94	7777.09	8808.04	9346.66	9887.57	11046.99	11046.99	11046.99	11667.22	11667.22	11667.22	12285.45
二	增值税及附加	18845.39			747.30	800.46	853.83	968.02	1024.96	1081.90	1210.41	1210.41	1210.41	1279.37	1015.38	1015.38	1087.70
1	增值税（销项）	7818.02			406.33	436.44	466.63	528.48	560.80	593.25	662.94	662.94	662.94	700.03	700.03	700.03	737.13
2	进项税额（年初）	31316.43			5253.09	4880.63	4478.11	4045.40	3550.84	3023.96	2464.63	1835.61	1206.59	577.57	0.00	0.00	0.00
3	运营进项税	539.07			33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.92	33.29	33.29	33.29
4	当年抵扣额	5892.16			406.33	436.44	466.63	528.48	560.80	593.25	662.94	662.94	662.94	611.49	33.29	33.29	33.29
5	进项税额（年末）	26063.34			4880.63	4478.11	4045.40	3550.84	3023.96	2464.63	1835.61	1206.59	577.57	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应纳增值税额	2125.86			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.54	666.74	666.74	703.84
7	城建税(7%)	196.30			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.20	33.34	33.34	35.19
8	教育费附加(3%)	63.78			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.66	20.00	20.00	21.12
9	地方教育费附加(2%)	42.51			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.77	13.33	13.33	14.08
10	房产税(1%)	14306.94			747.30	800.46	853.83	968.02	1024.96	1081.90	1210.41	1210.41	1210.41	1281.97	1281.97	1281.97	1353.53

3.1.4 项目净收益分析

本项目计算期内累计收入为 138118.47 万元，运营成本为 9902.69 万元、相关税费 32284.49 万元，净收益合计 95931.29 万元。

表 3-4 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	项目收益
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
3	7179.45	743.10	1044.35	5392.00
4	7710.38	746.50	1227.15	5736.73
5	8243.72	749.90	1410.54	6083.28
6	9336.52	753.30	1771.48	6811.74
7	9907.46	756.70	1968.20	7182.56
8	10480.82	760.10	2165.48	7555.24
9	11711.93	763.49	2608.41	8340.03
10	11711.93	766.89	2664.60	8280.44
11	11711.93	770.29	2720.79	8220.85
12	12367.25	773.69	3083.96	8509.60
13	12367.25	769.51	3785.97	7811.77
14	12367.25	772.91	3790.47	7803.87
15	13022.58	776.31	4043.09	8203.18
合计	138118.47	9902.69	32284.49	95931.29

3.2 项目现金流量分析

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

表 3-5 现金净流量表

金额单位：人民币万元

项　目	合计	建设期		运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	105873.90	0.00	0.00	6136.10	6463.23	6833.18	7565.04	7939.26	9316.34	9103.52	9047.33	9991.14	9203.29	8591.38	8576.78	8979.49
现金流入	138118.47			7179.45	7710.38	8243.72	9336.52	9907.46	10480.82	11711.93	11711.93	11711.93	12367.25	12367.25	12367.25	13022.58
经营收入	138118.47			7179.45	7710.38	8243.72	9336.52	9907.46	10480.82	11711.93	11711.93	11711.93	12367.25	12367.25	12367.25	13022.58
现金流出	32384.49			1044.35	1227.16	1410.54	1771.48	1969.20	2165.48	2608.41	2664.60	2720.79	3083.96	3785.97	3790.47	4043.09
经营成本	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	14519.53			747.10	900.46	983.82	969.02	1024.96	1081.90	1210.41	1210.41	1210.41	1290.83	1349.64	1348.64	1423.92
增值税	2125.86			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.54	666.74	666.74	703.84
所得税	15639.10			297.25	426.69	656.71	807.46	943.24	1083.58	1398.00	1454.19	1610.38	1704.59	1770.59	1775.09	1915.33
其他流出	0.00															
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-64228.02	-32114.01	-32114.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入	0.00															
现金流出	64228.02	32114.01	32114.01													
建设投资	64228.02	32114.01	32114.01													
维持运营投资	0.00															
流动资金	0.00															
其他流出	0.00															
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	890.02	49044.26	15163.76	-3876.24	-3802.57	-3728.89	-3995.23	-3914.41	-8353.60	-8125.45	-7897.29	-8349.13	-8106.89	-1084.25	-1062.84	-1041.41
现金流入	71880.38	65080.88	16800.00													
政府资本金投入	0.00	0.00	0.00													
财政贴息资金	19890.38	9890.88	10000.00													
政府专项债券	52000.00	45200.00	6800.00													
流动资金借款	0.00															
债券	0.00															
短期借款	0.00															
其他流入	0.00															
现金流出	70990.36	9036.62	1616.24	3876.24	3802.57	3728.89	3995.23	3914.41	8353.60	8125.45	7897.29	8349.13	8106.89	1084.25	1062.84	1041.41
各种利息支出	18990.26	9036.62	1616.24	1616.24	1542.57	1468.89	1395.23	1314.41	1233.60	1005.45	777.29	549.13	306.89	84.25	42.84	21.41
偿还债务本金	52000.00	0.00	0.00	2260.00	2260.00	2260.00	2600.00	2600.00	7120.00	7120.00	7120.00	7800.00	7800.00	1020.00	1020.00	1020.00
净现金流量（1+2+3）		16930.25	-16930.25	2258.86	2660.66	3104.29	3569.81	4024.85	-38.26	978.07	1150.04	642.01	1176.60	7497.03	7513.94	7938.08
累计盈余资金	251346.44	16930.25	0.00	2258.86	4939.52	8043.81	11613.62	15638.47	15600.21	16578.28	17728.32	18370.33	19546.93	27043.96	34557.90	42496.98

3.2.1 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 70990.86 万元，收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 95931.29 万元，本息覆盖倍数为 1.35。具体如下：

	债券本息支付			项目收益
年度	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0	1473.46	1473.46	0.00
2	0	1473.46	1473.46	0.00
3	0	1473.46	1473.46	0.00
4	0	1616.24	1616.24	0.00
5	0	1616.24	1616.24	0.00
6	2260	1616.24	3876.24	5392.00
7	2260	1542.57	3802.57	5736.73
8	2260	1468.89	3728.89	6083.28
9	2600	1395.23	3995.23	6811.74
10	2600	1314.41	3914.41	7182.56
11	7120	1233.6	8353.60	7555.24
12	7120	1005.45	8125.45	8340.03
13	7120	777.29	7897.29	8280.44
14	7800	549.13	8349.13	8220.85
15	7800	306.69	8106.69	8509.60
16	1020	64.25	1084.25	7811.77
17	1020	42.84	1062.84	7803.87
18	1020	21.41	1041.41	8203.18
合计	52000	18990.86	70990.86	95931.29
本息覆盖倍数	1.35			

4.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 95931.29 万元，应付债券本金及利息合计 70990.86 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的

本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•郑州　　二〇二六年三月十二日

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

(副本) (2-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　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

与原件核对一致

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

与原件核对一致

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

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

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬

2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be admitted to

中天银河南分

2017 年 12 月 4 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分

2021年 12月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬

2021年 12月 30日

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

证书编号：410000390044
No. of Certificate

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

发证日期：2004 09 29
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410100610006
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 03 月 20 日
Date of Issuance

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所
CPAs

特此证明
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 7 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒宏会计师事务所
CPAs

特此证明
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2024 年 7 月 29 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



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

与原件核对一致

姓　　名 Full name　酱冰冰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1990-05-03
工作单位 Working unit　河南大河联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410181199005037226

许昌市魏都区城市停车场建设项目
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）

二〇二六年二月

许昌市魏都区城市停车场建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2026】1013 号

我们接受许昌市魏都区住房和城乡建设局的委托，对许昌市魏都区城市停车场建设项目（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许昌市魏都区城市停车场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，我们认为在许昌市魏都区城市停车场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大于 1.20 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

许昌市魏都区城市停车场建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

许昌市魏都区住房和城乡建设局

（2）项目单位

许昌市魏都区住房和城乡建设局

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

本项目新建 8 个停车场，地块一位于翠林北路以西，天宝路以南，八一路以北，北关大街以东地块；地块二位于文峰路以东，许由路以南，瑞贝卡大道以北，恒达澜郡小区以西地块；地块三位于陈庄街以北，文峰路以西，北外环以南，清潩河以东地块；地块四位于翠林北路以西，天宝路以北，陈庄街以南，劳动路以东地块；地块五位于劳动路以东，宏腾路以北，翠林北路以西，尚集街以南地块；地块六位于灞陵路以东、长春路以西、天宝路以南、洞上街以北局部地块；地

块七位于劳动路以东、和顺街以北、洪山庙街以南局部地块;地块八位于宏腾大道以北、清溪河以西、劳动北路以东地块。

1.5 建设规模及内容

根据项目可行性研究报告和可研批复文件，本项目的建设内容和规模如下：

本项目共涉及 8 个新建停车场，规划建设用地面积 24160 ㎡（约 76.24 亩），共设置停车位 1580 个，120kw 双枪充电桩 316 套，建设配套服务区（包含商业服务、公厕、管理用房等）5208.39 ㎡以及地面恢复工程、绿化、配套给排水、电力管网工程等室外配套工程等。

1.6 建设期

本项目建设周期 12 个月。

1.7 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为许昌市魏都区住房和城乡建设局，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

（2）项目运营模式

本项目建设后由许昌市魏都区住房和城乡建设局负责运营，许昌市魏都区住房和城乡建设局与许昌市魏都区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。许昌市魏都区住房和城乡建设局

运营该项目，项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目投资合作方

本项目由项目单位负责投融资，资金来源为申请专项债券资金及政府财政资金。本项目不涉及投资合作方。

（4）项目主管部门职责

本项目主管部门为许昌市魏都区住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.8 债券资金使用合规性说明

《国务院办公厅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)明确:

实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，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)等商业设施和一般竞争性

产业项目纳入专项情券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可审请专项债券资金(《地方政府专项债券禁止类项目清单》详见附件 1)。

本项目投向领城不属于“负面清单”，符合专项债券投向领域本项目债券资金不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

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事项。

2 投资估算与资金筹措

2.1 投资估算

项目总投资 13005.47 万元，其中工程费用 8572.71 万元，工程建设其他费用 3052.73 万元，预备费 930.04 万元，建设期利息 450.00 万元。

表 2-1 总投资估算构成表

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	8572.71	65.92%
2	工程建设其他费用	3052.73	23.47%
3	基本预备费	930.04	7.15%
4	建设期利息	450.00	3.46%
5	总投资	13005.47	100%

2.2 资金筹措

1.资金筹措计划

本项目总投资 13005.47 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 3005.47 万元，占总投资的 23.11%，申请使用专项债券 10000 万元，占总投资的 76.89%。

本项目资本金 3005.47 万元，占总投资的 23.11%，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）	占投资比例
专项债券	10000.00	76.89%
财政资金	3005.47	23.11%
总投资	13005.47	100%

2. 资金使用计划

本项目总投资13005.47万元，其中财政资金3005.47万元，申请使用专项债券10000万元。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10000.00万元，2023年已发行5300万元，发行利率3.30%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。

2024年已发行4700万元，发行利率3.30%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。

表 2-3 分年度资金使用计划

年份	合计	第一年	第二年
专项债券（万元）	10000.00	5300.00	4700.00
财政资金（万元）	3005.47	3005.47	0
总投资（万元）	13005.47	8305.47	4700.00

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

本项目收入来源主要有停车位收入、充电桩收入、配套服务区租赁收入。其中：

（1）停车位收入

参考许昌市发展和改革委员会关于印发《关于对许昌火车站广场停车收费及有关问题的批复》（许发改收费〔2020〕152 号）以及《关于对许昌市中心医院鹿鸣湖院区地下停车场收费有关问题的批复》（许发改收费〔2021〕119 号）文件要求，“机动车停放停车 30 分钟以内（包括 30 分钟）免收停车费；每标准停车位停车 1 小时以内（包括 1 小时）收费 3 元，以后每增加 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算;全天(24 小时)停车收费累计最高不超过 13 元夜间(21:00-7:00）每次 5 元，白天横跨夜间按时段合计收费。”

根据上述文件收费要求，结合本项目的实际情况，本项目共有普

通停车位 1264 个，白天早 7 点-晚 21 点，每次每车停车费用 4 元，该时间段停车位周转率为 2 次，年运营天数为 365 天，保守估计停车位负荷率从运营期第一年起依次为 65%、75%、85%，以后年份稳定在 85%。

（2）充电桩收入

根据《关于许昌市电动汽车用电价格及充电服务费（试行）有关事项的通知》：“（二）我市电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费（试行）基准价格为 0.60 元/千瓦时。充电设施经营单位可以基准价格为基础，在上浮 20%下浮不限范围内自主定价。”，本项目电动汽车充电服务费价格按照 0.60 元/kw▪ h 计算。

本项目设计直流 120kw 双枪充电桩 316 套，参照上述标准，本项目设置充电服务费按 0.6 元/kw▪ h 计入。

充电桩日耗电量=充电桩输出功率*日有效充电时长

年充电服务收入=充电服务费单价*充电桩日耗电量*平均桩数利用率*年使用天数

本项目充电桩日有效充电时长为 2 小时，年使用天数按 365 天计入，平均桩数利用率为从运营期第一年起依次为 30%、40%、50%，以后年份稳定在 50%。

（2）配套服务区租赁收入

结合本项目的实际情况，配套服务区中商业服务部分用于出租给第三方经营，可租赁面积合计为 2083.36 ㎡。通过 58 同城查询到，

魏都区部分商铺租赁单价为0.77-3.02元/㎡/天。

表5-1 魏都区部分商铺租赁价格

序号	位置	租金单位（㎡/天）
1	烟行街 恒达利市场附近	1.16
2	魏都万达广场	2.5
3	魏都城区 许继大道与解放路路口	0.77
4	魏都城区 清虚街与文化街交叉口	2.92
5	魏都城区 三八路中段	1.85
6	魏都城区华庭新苑临街门面	1.33
7	魏都城区 恒达魏源广场	3.02
8	平均值	1.94

结合项目实际情况，租赁单价设置为1元/㎡/天。基于谨慎性考虑，项目建成出租第一年负荷率为65%，第二年负荷率为75%，第三年负荷率为85%及以后年度负荷率保持85%不变。

（4）财政补贴收入

停车场建设属于民生工程社会效益显著，为保证本项目运营，魏都区财政自运营期开始每年补贴320万元专项用于本项目运营。

表 3-2 项目收入估算表

单位：万元

序号	名称	合计															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	营业收入	39468.38		1049.26	1213.62	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98
1	停车位收入	14604.35		389.85	449.83	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80
1.1	白天7：00—21：00			239.91	276.82	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72
	周转率			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量			1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00
	单价（元/次）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运营天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	负荷率			65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	夜晚21：00—7：00			149.94	173.01	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08
	周转率			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	数量			1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00
	单价（元/次）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	运营天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	负荷率			65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	**充电收入**	**13757.76**		**290.66**	**387.54**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**
	服务费单价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数			316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
	每次充电量（KWH）			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	周转率			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	平均桩数利用率			30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
3	**配套服务区租赁收入**	**1826.27**		**48.75**	**56.25**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**
	月/平			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	面积			2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36
	负荷			65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**财政补贴收入**	**9280.00**		**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**

（续表）

序号	名称	合计	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	营业收入	39468.38	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98
1	停车位收入	14604.35	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80	509.80
1.1	白天7：00—21：00		313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72	313.72
	周转率		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量		1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00
	单价（元/次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	负荷率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.2	夜晚21：00—7：00		196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08	196.08
	周转率		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	数量		1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00	1264.00
	单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	负荷率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2	**充电收入**	**13757.76**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**	**484.43**
	服务费单价（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数		316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
	每次充电量（KWH）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	平均桩数利用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
3	**配套服务区租赁收入**	**1826.27**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**	**63.75**
	月/平		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	面积		2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36	2083.36
	负荷		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**财政补贴收入**	**9280.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**	**320.00**

3.1.2 项目成本

本项目运营维护成本主要包括外购燃料动力费、建筑工程维护费、设备维护费、设备重置费、职工薪酬、管理及其他费用。具体内容和测算数额如下：

（1）燃料动力费

根据可研报告，本项目年用水量为 1.66 万 m³ ，年用电量 71.15 万 kwh，根据《关于调整我市城市供水价格的通知》（许发改收费[2013]226 号）非居民用水价格为 3.7 元/m³ ，《关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》，本项目电价参照工商业及其他用电价格为 0.57 元/kwh。

（2）建筑工程维护费

本项目每年的建筑工程维护费按固定资产原值的 0.2%计入。建筑工程的资产原值为 5240.87 万元。基于谨慎性原则，债券存续期间本项目建筑工程维护费每三年增长 3%。

（3）设备维护费

本项目每年的设备维护费按固定资产原值的 2%计入。设备的资产原值为 3331.84 万元。基于谨慎性原则，债券存续期间本项目设备维护费每三年增长 3%。

（4）设备重置费

本项目设备主要涉及智慧停车系统、停车场充电桩设备。本项目设备按照使用每 15 年进行一次重置，设备重置率为 100%。

（5）职工薪酬

本项目投入运行时的劳动定员为 14 人，其中：管理人员 3 人，修理维护人员 3 人，后勤保障人员 8 人。根据魏都区实际情况，本项目暂定管理人员综合薪酬为 50000 元/年，修理维护人员综合薪酬为 45000 元/年，后勤保障人员综合薪酬为 40000 元/年。结合近三年我国经济增长率同时基于谨慎性原则，债券存续期间本项目员工综合薪酬每三年增长 3%。

（6）管理及其他费用

参考《市政公用设施建设项目经济经济评价方法与参数》（2008 年）中“其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。其他费用一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率计取，其他费用综合费率取 8%～12%”。本项目管理及其他费用按上述成本总和的 10%计取。

本项目债券存续期内运营成本具体如下：

表 3-3 项目支出预测表

单位：万元

序号	名称	合计	债券存续期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	**经营成本**	**9891.57**		**202.75**	**202.75**	**202.75**	**205.30**	**205.30**	**205.30**	**207.92**	**207.92**	**207.92**	**210.62**	**210.62**	**210.62**	**213.40**	**213.40**
1.1	燃料动力费	**1354.38**		46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70
1.2	建设工程维护费用	**346.81**		10.48	10.48	10.48	10.80	10.80	10.80	11.12	11.12	11.12	11.45	11.45	11.45	11.80	11.80
1.3	设备维护费用	**2204.80**		66.64	66.64	66.64	68.64	68.64	68.64	70.70	70.70	70.70	72.82	72.82	72.82	75.00	75.00
1.4	设备重置费用	**3331.84**															
1.5	职工薪酬	**1754.50**		60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50
1.6	管理及其他费用	**899.23**		18.43	18.43	18.43	18.66	18.66	18.66	18.90	18.90	18.90	19.15	19.15	19.15	19.40	19.40

序号	名称	合计	债券存续期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	**经营成本**	**9891.57**	**3878.43**	**216.26**	**216.26**	**216.26**	**219.22**	**219.22**	**219.22**	**222.25**	**222.25**	**222.25**	**225.38**	**225.38**	**225.38**	**228.61**	**228.61**
1.1	燃料动力费	**1354.38**	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70	46.70
1.2	建设工程维护费用	**346.81**	11.80	12.15	12.15	12.15	12.52	12.52	12.52	12.89	12.89	12.89	13.28	13.28	13.28	13.68	13.68
1.3	设备维护费用	**2204.80**	75.00	77.25	77.25	77.25	79.57	79.57	79.57	81.95	81.95	81.95	84.41	84.41	84.41	86.95	86.95
1.4	设备重置费用	**3331.84**	3331.84														
1.5	职工薪酬	**1754.50**	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50	60.50
1.6	管理及其他费用	**899.23**	352.58	19.66	19.66	19.66	19.93	19.93	19.93	20.20	20.20	20.20	20.49	20.49	20.49	20.78	20.78

3.1.3 相关税费

（1）增值税

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）停车费收入、充电桩收入增值税销项税税率取 6%；

2）配套服务区租赁收入增值税销项税税率取 9%；

3）工程施工增值税进项税税率取 9%；

4）工程建设其他费用增值税进项税税率取 6%；

5）设备购置增值税进项税税率为 13%；

（2）税金及附加

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%；

（3）企业所得税

本项目所得税税率为 25%；

3.1.4 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 39468.38 万元,运营成本为 9891.57 万元、相关税费 2100.94 万元，净收益合计 27475.87 万元。

表 3-4 项目收益表

单位：万元

年度	项目预期收入	项目预期支出		净收益
		运营成本	相关税费	
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	1049.26	202.75	0.00	846.50
3	1213.62	202.75	0.00	1010.87
4	1377.98	202.75	36.51	1138.72
5	1377.98	205.30	35.94	1136.74
6	1377.98	205.30	35.94	1136.74
7	1377.98	205.30	37.07	1135.62
8	1377.98	207.92	58.08	1111.99
9	1377.98	207.92	59.20	1110.86
10	1377.98	207.92	60.33	1109.74
11	1377.98	210.62	60.85	1106.51
12	1377.98	210.62	63.10	1104.26
13	1377.98	210.62	65.35	1102.01
14	1377.98	213.40	66.99	1097.59
15	1377.98	213.40	69.24	1095.34
16	1377.98	3878.43	0.00	-2500.44
17	1377.98	216.26	0.00	1161.72
18	1377.98	216.26	0.00	1161.72
19	1377.98	216.26	0.00	1161.72
20	1377.98	219.22	0.00	1158.77
21	1377.98	219.22	0.00	1158.77
22	1377.98	219.22	133.76	1025.00
23	1377.98	222.25	138.71	1017.01
24	1377.98	222.25	144.34	1011.39
25	1377.98	222.25	149.96	1005.76
26	1377.98	225.38	154.90	997.70
27	1377.98	225.38	166.15	986.45
28	1377.98	225.38	177.40	975.20
29	1377.98	228.61	187.93	961.44

30	1377.98	228.61	199.18	950.19
合计	39468.38	9891.57	2100.94	27475.87

3.1.5 现金流量分析

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

表 3-5 项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期														
			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**	**27475.87**		**846.50**	**1010.87**	**1138.72**	**1136.74**	**1136.74**	**1135.62**	**1111.99**	**1110.86**	**1109.74**	**1106.51**	**1104.26**	**1102.01**	**1097.59**	**1095.34**
1.1	现金流入	**39468.38**		1049.26	1213.62	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98
1.1.1	营业收入	**39468.38**		1049.26	1213.62	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98
1.2	现金流出	**11992.51**		202.75	202.75	239.26	241.24	241.24	242.37	266.00	267.12	268.25	271.47	273.72	275.97	280.39	282.64
1.2.1	经营成本	**9891.57**		202.75	202.75	202.75	205.30	205.30	205.30	207.92	207.92	207.92	210.62	210.62	210.62	213.40	213.40
1.2.2	增值税	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	**2100.94**		0.00	0.00	36.51	35.94	35.94	37.07	58.08	59.20	60.33	60.85	63.10	65.35	66.99	69.24
2	**投资活动净现金流量**	**-12555.47**	**-12555.47**														
2.1	现金流入	**0.00**															
2.2	现金流出	**12555.47**	12555.47														
2.2.1	建设投资	**12555.47**	12555.47														
3	**筹资活动净现金流量**	**-3583.09**	**12830.57**	**-304.15**	**-304.15**	**-304.15**	**-304.15**	**-357.15**	**-402.40**	**-399.36**	**-396.32**	**-393.28**	**-443.24**	**-485.44**	**-479.36**	**-473.28**	**-467.20**
3.1	现金流入	**13005.47**	13005.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	**3005.47**	3005.47														
3.1.2	维持运营投资	**0.00**															
3.1.3	建设投资借款	**10000.00**	10000.00	0.00													
3.2	现金流出	**16588.56**	174.90	304.15	304.15	304.15	304.15	357.15	402.40	399.36	396.32	393.28	443.24	485.44	479.36	473.28	467.20
3.2.1	各种利息支出	**7058.56**	174.90	304.15	304.15	304.15	304.15	304.15	302.40	299.36	296.32	293.28	290.24	285.44	279.36	273.28	267.20
3.2.2	偿还借款本金	**10000.00**						53.00	100.00	100.00	100.00	100.00	153.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4	**净现金流量**	**11337.31**	**275.10**	**542.35**	**706.72**	**834.57**	**832.59**	**779.59**	**733.21**	**712.63**	**714.54**	**716.46**	**663.27**	**618.81**	**622.65**	**624.31**	**628.15**
5	**累计盈余资金**			**542.35**	**1249.07**	**2083.64**	**2916.23**	**3695.82**	**4429.04**	**5141.66**	**5856.21**	**6572.67**	**7235.94**	**7854.75**	**8477.40**	**9101.71**	**9729.86**

序号	项目	合计	债券存续期															
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	**经营活动净现金流量**	**27475.87**	**-2500.44**	**1161.72**	**1161.72**	**1161.72**	**1158.77**	**1158.77**	**1025.00**	**1017.01**	**1011.39**	**1005.76**	**997.70**	**986.45**	**975.20**	**961.44**	**950.19**	**0.00**
1.1	现金流入	**39468.38**	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	0.00
1.1.1	营业收入	**39468.38**	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	1377.98	0.00
1.2	现金流出	**11992.51**	3878.43	216.26	216.26	216.26	219.22	219.22	352.98	360.97	366.59	372.22	380.28	391.53	402.78	416.54	427.79	0.00
1.2.1	经营成本	**9891.57**	3878.43	216.26	216.26	216.26	219.22	219.22	219.22	222.25	222.25	222.25	225.38	225.38	225.38	228.61	228.61	0.00
1.2.2	增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	**2100.94**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	133.76	138.71	144.34	149.96	154.90	166.15	177.40	187.93	199.18	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-12555.47**															**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	**0.00**																
2.2	现金流出	**12555.47**															0.00	0.00
2.2.1	建设投资	**12555.47**																
3	**筹资活动净现金流量**	**-3583.09**	**-461.11**	**-455.03**	**-448.95**	**-442.86**	**-436.78**	**-589.70**	**-719.37**	**-704.16**	**-688.95**	**-673.75**	**-923.54**	**-1134.59**	**-1104.17**	**-1073.76**	**-1043.34**	**-482.93**
3.1	现金流入	**13005.47**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	**3005.47**																
3.1.2	维持运营投资	**0.00**																
3.1.3	建设投资借款	**10000.00**																
3.2	现金流出	**16588.56**	461.11	455.03	448.95	442.86	436.78	589.70	719.37	704.16	688.95	673.75	923.54	1134.59	1104.17	1073.76	1043.34	482.93
3.2.1	各种利息支出	**7058.56**	261.11	255.03	248.95	242.86	236.78	230.70	219.37	204.16	188.95	173.75	158.54	134.59	104.17	73.76	43.34	12.93
3.2.2	偿还借款本金	**10000.00**	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	359.00	500.00	500.00	500.00	500.00	765.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	470.00
4	**净现金流量**	**11337.31**	**-2961.56**	**706.69**	**712.77**	**718.85**	**721.99**	**569.07**	**305.64**	**312.85**	**322.44**	**332.02**	**74.16**	**-148.13**	**-128.97**	**-112.32**	**-93.15**	**-482.93**
5	**累计盈余资金**		**6768.30**	**7474.99**	**8187.76**	**8906.61**	**9628.60**	**10197.67**	**10503.31**	**10816.16**	**11138.59**	**11470.61**	**11544.77**	**11396.64**	**11267.67**	**11155.36**	**11062.21**	**10579.28**

3.2 资金稳定性

3.2.1 项目应付本息情况

本项目2023年已发行5300万元，发行利率3.30%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。已发行债券还本付息如下：

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0	5300	0	5300	3.30%	174.90	174.90
2	5300	0	0	5300	3.30%	174.90	174.90
3	5300	0	0	5300	3.30%	174.90	174.90
4	5300	0	0	5300	3.30%	174.90	174.90
5	5300	0	0	5300	3.30%	174.90	174.90
6	5300	0	53	5247	3.30%	174.90	227.90
7	5247	0	53	5194	3.30%	173.15	226.15
8	5194	0	53	5141	3.30%	171.40	224.40
9	5141	0	53	5088	3.30%	169.65	222.65
10	5088	0	53	5035	3.30%	167.90	220.90
11	5035	0	106	4929	3.30%	166.16	272.16
12	4929	0	106	4823	3.30%	162.66	268.66
13	4823	0	106	4717	3.30%	159.16	265.16
14	4717	0	106	4611	3.30%	155.66	261.66
15	4611	0	106	4505	3.30%	152.16	258.16
16	4505	0	106	4399	3.30%	148.67	254.67
17	4399	0	106	4293	3.30%	145.17	251.17
18	4293	0	106	4187	3.30%	141.67	247.67
19	4187	0	106	4081	3.30%	138.17	244.17
20	4081	0	106	3975	3.30%	134.67	240.67
21	3975	0	265	3710	3.30%	131.18	396.18
22	3710	0	265	3445	3.30%	122.43	387.43
23	3445	0	265	3180	3.30%	113.69	378.69
24	3180	0	265	2915	3.30%	104.94	369.94
25	2915	0	265	2650	3.30%	96.20	361.20
26	2650	0	530	2120	3.30%	87.45	617.45
27	2120	0	530	1590	3.30%	69.96	599.96

28	1590	0	530	1060	3.30%	52.47	582.47
29	1060	0	530	530	3.30%	34.98	564.98
30	530	0	530	0	3.30%	17.49	547.49
合计		5300	5300			4066.43	9366.43

2024年已发行4700万元，发行利率3.30%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年2%，第21-25年每年5%，第26-30年每年10%，已兑付本金不再计息。已发行债券还本付息如下：

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0	0	0	0	2.75%	0.00	0.00
2	0	4700	0	4700	2.75%	129.25	129.25
3	4700	0	0	4700	2.75%	129.25	129.25
4	4700	0	0	4700	2.75%	129.25	129.25
5	4700	0	0	4700	2.75%	129.25	129.25
6	4700	0	0	4700	2.75%	129.25	129.25
7	4700	0	47	4653	2.75%	129.25	176.25
8	4653	0	47	4606	2.75%	127.96	174.96
9	4606	0	47	4559	2.75%	126.67	173.67
10	4559	0	47	4512	2.75%	125.37	172.37
11	4512	0	47	4465	2.75%	124.08	171.08
12	4465	0	94	4371	2.75%	122.79	216.79
13	4371	0	94	4277	2.75%	120.20	214.20
14	4277	0	94	4183	2.75%	117.62	211.62
15	4183	0	94	4089	2.75%	115.03	209.03
16	4089	0	94	3995	2.75%	112.45	206.45
17	3995	0	94	3901	2.75%	109.86	203.86
18	3901	0	94	3807	2.75%	107.28	201.28
19	3807	0	94	3713	2.75%	104.69	198.69
20	3713	0	94	3619	2.75%	102.11	196.11
21	3619	0	94	3525	2.75%	99.52	193.52
22	3525	0	235	3290	2.75%	96.94	331.94
23	3290	0	235	3055	2.75%	90.48	325.48
24	3055	0	235	2820	2.75%	84.01	319.01
25	2820	0	235	2585	2.75%	77.55	312.55
26	2585	0	235	2350	2.75%	71.09	306.09
27	2350	0	470	1880	2.75%	64.63	534.63
28	1880	0	470	1410	2.75%	51.70	521.70

29	1410	0	470	940	2.75%	38.78	508.78
30	940	0	470	470	2.75%	25.85	495.85
31	470	0	470	0.00	2.75%	12.93	482.93
合计			4700			3005.06	7705.06

综上所述，综上所述，在本项目债券存续期内，偿还本金共计10000.00万元，应付利息共计10063.63万元，还本付息合计20063.63万元。本项目债券存续期还本付息合计如下：

表 3-6 项目还本付息表

单位：万元

年度	偿还本金合计	偿还利息合计	还本付息合计
1	0	174.90	174.90
2	0	304.15	304.15
3	0	304.15	304.15
4	0	304.15	304.15
5	0	304.15	304.15
6	53	304.15	357.15
7	100	302.40	402.40
8	100	299.36	399.36
9	100	296.32	396.32
10	100	293.28	393.28
11	153	290.24	443.24
12	200	285.44	485.44
13	200	279.36	479.36
14	200	273.28	473.28
15	200	267.20	467.20
16	200	261.11	461.11
17	200	255.03	455.03
18	200	248.95	448.95
19	200	242.86	442.86
20	200	236.78	436.78
21	359	230.70	589.70
22	500	219.37	719.37
23	500	204.16	704.16
24	500	188.95	688.95
25	500	173.75	673.75
26	765	158.54	923.54
27	1000	134.59	1134.59
28	1000	104.17	1104.17

29	1000	73.76	1073.76
30	1000	43.34	1043.34
31	470	3005.06	3475.06
合计	10000.00	10063.63	20063.63

3.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 20063.63 万元。收入扣除成本（包含运营成本、增值税、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 27475.87 万元。本息覆盖倍数为 1.37。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 3-7 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	偿还本金合计	偿还利息合计	还本付息合计	项目收益
1	0	174.90	174.90	0.00
2	0	304.15	304.15	846.50
3	0	304.15	304.15	1010.87
4	0	304.15	304.15	1138.72
5	0	304.15	304.15	1136.74
6	53	304.15	357.15	1136.74
7	100	302.40	402.40	1135.62
8	100	299.36	399.36	1111.99
9	100	296.32	396.32	1110.86
10	100	293.28	393.28	1109.74
11	153	290.24	443.24	1106.51
12	200	285.44	485.44	1104.26
13	200	279.36	479.36	1102.01
14	200	273.28	473.28	1097.59
15	200	267.20	467.20	1095.34
16	200	261.11	461.11	-2500.44
17	200	255.03	455.03	1161.72
18	200	248.95	448.95	1161.72
19	200	242.86	442.86	1161.72
20	200	236.78	436.78	1158.77
21	359	230.70	589.70	1158.77

22	500	219.37	719.37	1025.00
23	500	204.16	704.16	1017.01
24	500	188.95	688.95	1011.39
25	500	173.75	673.75	1005.76
26	765	158.54	923.54	997.70
27	1000	134.59	1134.59	986.45
28	1000	104.17	1104.17	975.20
29	1000	73.76	1073.76	961.44
30	1000	43.34	1043.34	950.19
31	470	3005.06	3475.06	0.00
合计	10000.00	10063.63	20063.63	27475.87
本息覆盖倍数		1.37		

4.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 27475.87 万元，应付债券本金及利息合计 20063.63 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为许昌市魏都区城市停车场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：

二〇二六年三月十二日



统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）(2-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　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

与原件核对一致

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

与原件核对一致

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年 2月 15日

中华人民共和国财政部制


2020年3月30日
2021年6月
与原件核对一致
2016年3月30日



许昌市建安区科创产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

德威豫咨字（2025）B25001号

许昌市建安区科创产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

德威豫咨字（2025）B25001号

我们接受委托，对许昌市建安区科创产业园建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次测算的许昌市建安区科创产业园建设项目，在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供许昌市建安区科创产业园建设项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《许昌市建安区科创产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

注册会计师：

注册会计师：

二〇二五年九月十六日

附件：

许昌市建安区科创产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

项目建设位置位于河南省许昌新元大道以南，规划东航路以东、启航大道以西。本项目为许昌市建安区科创产业园建设项目，共包含两个地块，地块一位于新元大道以南、规划东航路以东；地块二位于启航大道以西、新元南一路以南。

（二）项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市建安区信产开发建设有限公司，具备申请地方政府债券资金和银行贷款的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

本项目资产登记单位、建设及运营单位为许昌市建安区信产开发建设有限公司，资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。**在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。**

关于项目收益收缴和债券本息偿付，根据《债贷组合分账管理要求》和本项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例，许昌市建安区信产开发建设有限公司负责将项目产生的收益按照约定分账管理，并到期缴纳本期应当承担的专项债和市场化融资的还本付息资金。

关于债券本息偿付，由许昌市建安区信产开发建设有限公司根据运营情况及

时向本级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。

（三）主要建设内容与规模

项目总用地面积76369.24㎡（约合114.55亩），总建筑面积161473.24㎡。其中地上建筑面积包括：标准化厂房97891.67㎡、综合研发中心29600.42㎡、中试培训中心21933.65㎡；地下建筑面积12047.50㎡及其他配套基础设施等。

项目共分为两个地块，地块一主要建设内容包括：标准化厂房97891.67㎡、门卫51.00㎡，配建154个机动车停车位；地块二主要建设内容包括：综合研发中心29600.42㎡、中试培训中心21933.65㎡，地下车库12047.50㎡，配建300个机动车停车位等。以及项目区内道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、消防等配套基础设施的建设。

（四）投资估算

本项目计划总投资为 48066.32 万元，其中工程费用为 36702.73 万元，工程建设其他费为 7823.84 万元，预备费为 1330.55 万元，建设期利息为 2209.20 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	36209.78	25.20	226.80		36702.73
（一）		36209.78	25.20	226.80		36702.73
1	标准化厂房	18579.84	0.00	0.00		18579.84
1.1	土建工程	14194.29				14194.29
1.2	装饰工程	1957.83				1957.83

1.3	给排水工程	391.57				391.57
1.4	电气工程	881.03				881.03
1.5	弱电工程	538.40				538.40
1.6	消防工程	587.35				587.35
1.7	通风工程	29.37				29.37
2	**综合研发中心**	7246.18	0.00	0.00		7246.18
2.1	土建工程	4144.06				4144.06
2.2	装饰工程	2368.03				2368.03
2.3	给排水工程	118.40				118.40
2.4	电气工程	266.40				266.40
2.5	弱电工程	162.80				162.80
2.6	消防工程	177.60				177.60
2.7	通风工程	8.88				8.88
3	**中试培训中心**	5369.36	0.00			5369.36
3.1	土建工程	3070.71				3070.71
3.2	装饰工程	1754.69				1754.69
3.3	给排水工程	87.73				87.73
3.4	电气工程	197.40				197.40
3.5	弱电工程	120.64				120.64
3.6	消防工程	131.60				131.60
3.7	通风工程	6.58				6.58
4	地下建筑（地下车库）	3132.35				3132.35
5	门卫	9.18				9.18
6	绿化工程	213.01				213.01
7	园区道路工程	880.12				880.12
8	新能源充电桩		25.20	226.80		252.00
9	室外配套工程	779.74				779.74
二	**工程建设其他费用**				**7823.84**	**7823.84**
1	土地费用				**4582.00**	4582.00
2	建设管理费				226.59	226.59
3	项目前期咨询费				39.29	39.29
4	工程设计费				541.97	541.97
5	环境影响咨询服务费				16.33	16.33
6	工程监理费				365.40	365.40
7	招标代理服务费				40.02	40.02
8	造价服务咨询费				164.08	164.08
9	工程勘察费				69.10	69.10
10	场地准备及临时设施费				182.31	182.31
11	劳动安全卫生评审费				36.46	36.46
12	消防安全评估费				109.39	109.39
13	城市基础设施配套费				1453.72	1453.72

三	预备费					1330.55
	静态建设投资					45613.82
四	建设期利息					2209.20
五	总投资					48066.32

（五）资金筹措计划

本项目总投资为48066.32万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中自筹资金4666.32万元，占总投资的9.71%，银行贷款32400万元，占总投资的67.41%，计划申请使用专项债券资金11000万元，占总投资的22.89%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

许昌市建安区科创产业园建设项目资金使用计划

年度	2025年	2026年	合计
自筹资金	0	4666.32	4666.32
银行贷款	0	32400	32400
专项债资金	11000	0	11000
合计			48066.32

（六）项目资本金安排情况

本项目总投资为48066.32万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中资本金15666.32万元，占总投资的32.59%，本项目申请的专项债券资金11000万元用于项目资本金。

（七）资金使用合规性

本项目不属于可完全市场化运作的非公益性或公益性较弱项目。

本项目专项债券资金严格限定用于形成实物工作量的项目建设，不用于发放工资、养老金等社保支出，不用于单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴、货币化安置、征地拆迁补偿等不形成实物工作量的支出；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观提升、街区亮化、园林

绿化、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程；不用于房地产开发、一般性企业生产线或生产设备、用于租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

本项目不违规使用一般债券资金、不违规申请市场化融资、**在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资事项。**本项目资金使用符合国家及地方关于地方政府专项债券管理相关规定。

（八）项目资金保障措施

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。

（1）项目分账管理办法

根据项目融资管理办法，许昌市建安区科创产业园建设项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于许昌市建安区科创产业园建设项目。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，项目专项收入为项目主要收益来源主要为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入和充电桩收入。本项目收入实施分账管理，运营期1—17年财政补贴收入全额用于偿还专项债券还本付息，剩余收益偿还银行贷款还本付息；18—19年全部收益用于偿还银行贷款还本付息；20—29年全部收益用于偿还专项债券还本付息，确保专项债券及银行贷款还本付息资金安全。实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

（2）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制

详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

（3）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（5）编制应急预案，防范资金风险。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

项目主要收益来源为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。

为深入贯彻落实《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》和《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》以土地利用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展、扎实做好全省产业用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展，扎实做好全省产业集聚区“百园增效”许昌试点工作，许昌市政府提出以下措施：

深度融合、绘好产业集聚区规划。经济技术产业集聚区重点围绕装备制造业和生物医药产业，中原电气谷核心区重点围绕电力电气装备制造业和电子信息产业，尚集产业集聚区重点围绕高端装备制造业（汽车零部件、环保装备）、发制品业和电子信息产业，魏都产业集聚区重点围绕高端装备制造业、节能环保产业和新材料业，长葛市产业集聚区重点围绕装备制造业、新材料产业和生物医药业，禹州市产业集聚区重点围绕装备制造业和生物医药业，鄢陵县产业集聚区重点围绕卫生材料业、装备制造业和家具板材业，襄城县产业集聚区重点围绕装备制造

业和纺织服装制鞋业，长葛市大周再生金属循环产业集聚区重点围绕再生金属业和金属制品业，襄城县循环经济产业集聚区重点围绕煤化工业和新材料产业。突出抓好黄河鲲鹏等重大项目产业链，上下游、配套企业落地，构建产业集聚区布局合理、错位发展、功能协调的发展格局。各产业集聚区管理机构按照“一园一策”原则，分区域、分行业细化控制性指标应用标准，完善链式招商制度，限制非主导产业入驻产业集聚区。

制定鼓励性政策，以原乡镇工业园撤并搬迁为突破口，发挥土地储备机构作用，通过收购、置换、腾退等方式，整合辖区内产业集聚区外零散工业用地，优先在产业集聚区内保障搬迁企业用地，逐步整合工业项目进区入园。

鼓励扶持小微企业入园发展。由各产业集聚区管理机构牵头，鼓励国有投资公司以租赁或招拍挂方式取得政府储备土地、涉法涉诉处置土地，建设高标准厂房、科技孵化器等，保障小微企业用地需求；各产业集聚区管理机构会同自然资源部门出台相应政策，支持初创小微企业通过租赁、转让或合资、合作经营等方式取得幢、层等形式的不动产权。

以十四五规划为引领，围绕服务中部地区高质量发展大局，积极响应省委、省政府提出的百园提质增效号召，以及许昌633工业发展体系规划，结合建安区以现代服务业为主导的产业布局，大力发展装备制造、新材料等绿色型、集约型工业；大力支持以数字技术为支撑的先进制造业、生产性服务业等业态，推进工业互联网融合发展；坚持创新驱动高质量发展，保障要素供给，从质量变革、效率变革、动力变革等多方面入手，转变工业发展方式，优化经济结构，提高全要素生产率，实现创新驱动发展模式，促进全区工业经济高质量发展。

许昌建安区先进制造业开发区辖区内有工业企业241家，规模以上工业企业131家，高新技术企业22家，建成省级以上工程技术研究中心和省级企业技术中心15个，博士后科研工作站2个、专业实验室2个。其中上市公司2家，分别为许昌远东传动轴股份有限公司和河南瑞贝卡发制品股份有限公司；新三板上市企业2家，分别为河南红东方化工股份有限公司和河南豫辰药业有限公司。为全面落实习近平总书记关于科技创新的重要论述和视察河南工作的重要讲话重要指示，以现代创新体系引领现代产业体系，以高效体制机制激发创新活力，以创新链产业链深度融合为主攻方向，搭建一流创新平台，培育一流创新主体，汇

聚一流创新人才，建设一流创新生态。许昌市建安区信产开发建设有限公司提出本项目的建设。项目总用地面积 76369.24 ㎡（约合 114.55 亩），总建筑面积 161473.24 ㎡。其中地上建筑面积包括：标准化厂房 97891.67 ㎡、综合研发中心 29600.42 ㎡、中试培训中心 21933.65 ㎡；地下建筑面积 12047.50 ㎡及其他配套基础设施等。

本项目的建设为建设经济强市、创新强市、开放强市、文化强市、生态强市，实现许昌市经济发展高质量、城乡建设高水平、人民群众高素质提供强有力的科技支撑。本项目建设规模合理，符合许昌市建安区先进制造业开发区科创产业发展规划。

（二）项目收益预测基础及假设条件

本项目建成后拟入驻的企业有河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司，详见附件（13）、附件（14）、附件（15）的意向租赁协议。以下是入驻企业的优势分析：

河南省净寰新能源科技有限公司：

技术研发优势：净寰新能源科技拥有完善的研发技术团队，大力推进技术研究开发工作，拥有多项发明专利和实用新型专利，技术实力较强。其产品主要用于新能源汽车用动力电池正极材料磷酸铁锂的生产，在锂电新能源基础材料领域有一定的技术积累，这与科创产业园的发展方向相契合，可为园区带来先进的技术和创新理念。

地理交通优势：交通便利，这有利于企业与园区内其他企业进行交流合作，也便于原材料的运输和产品的销售，能够降低企业的运营成本。

产业协同优势：新能源产业是未来的发展趋势，净寰新能源科技的入驻可以与建安区其他相关企业形成产业协同效应，共同推动新能源产业的发展，提升园区的整体竞争力。

河南中天恒信生物化学科技有限公司：

企业实力优势：中天恒信是国家定点农药生产企业，拥有一流的产品，核心产品得到客户的高度认同。公司经过多年的发展，固定资产逾千万元，品牌知名

度逐步扩大、综合实力和影响力明显增强。这为其在科创产业园的发展提供了坚实的基础。

研发创新优势：公司致力于各种高效、环保、绿色农药的研发和生产，与国内的知名院校和化工研究院进行紧密合作，相继开发出一系列品质优良、效果突出、绿色环保的精品农药。这种研发创新能力可以为科创产业园带来新的技术和产品，推动园区的创新发展。

人才团队优势：中天恒信拥有理论实践经验丰富的管理团队、研发能力和创新水平在行业内具有较大影响力的研发团队、高效务实的营销团队和精心细心的服务团队。这些高素质的人才团队可以为科创产业园的发展提供人才支持和智力保障。

河南泰红环保科技有限公司：

环保产业优势：环保产业是国家重点支持的产业，泰红环保科技主要从事工业绿色水性涂料系列产品的研发与生产，符合国家的产业政策和发展方向。其产品具有环保、节能、无毒等特点，在市场上具有较强的竞争力，能够为科创产业园带来新的经济增长点。

集聚效应优势：该公司的入驻可以进一步加强这种集聚效应，促进企业之间的合作和交流，共同推动园区的发展。

科技创新优势：泰红环保科技注重科技创新，通过消化吸收国外成熟的水性漆技术，不断进行技术攻坚和自主研发，一举攻克了水性漆起锈难题，产品库不断丰富。这种科技创新精神可以为科创产业园带来新的活力和动力，推动园区的技术进步。

综上所述，许昌建安区科创产业园建设项目具有良好的产业禀赋优势、本地特色和周边产业发展基础，河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司的入驻，将为许昌建安区科创产业园带来技术、人才、产业协同等多方面的优势，这些优势为项目的成功建设和运营提供了有力的支持，也为建安区的经济发展和产业升级带来了新的机遇。

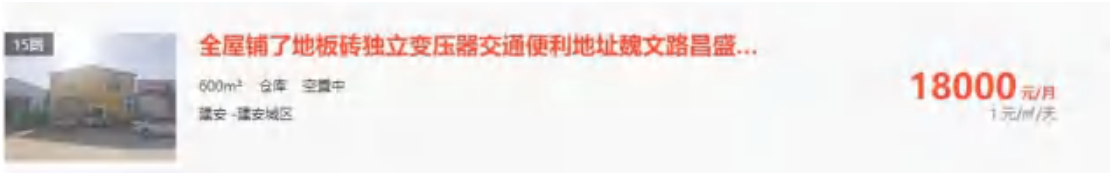
1、厂房租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的标准化厂房建筑面积为 97891.67 ㎡。本项目厂房租赁收入参考项目周边地区同类项目出租价格，具体如下：

项目区周边同类建筑租赁价格一览表

序号	建设地点	用途	租赁价格（元/㎡·月）
1	许昌市魏都区厂房	厂房、仓库	55.5
2	许昌市建安区魏文路	厂房、仓库	30
3	许昌市建安区万象路	厂房、仓库	30
4	许昌市建安区邓庄工业园区	厂房、仓库	30









上述厂房出租的平均单价为：36.37 元/㎡/月，基于谨慎考虑，假设本项目运营第一年的出租单价为 24 元/㎡/月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每 3 年增长 5%，基于谨慎考虑，项目运营 18 年后不再增长。

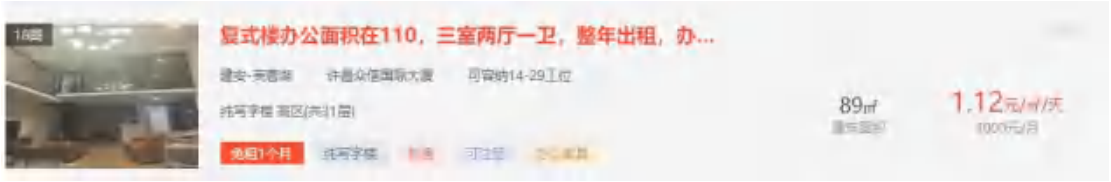
许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

2、研发中心租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的研发中心建筑面积 29600.42 ㎡，出租单价参考附近办公楼的出租单价，据调查附近办公楼的出租单价如下：

序号	单位名称	建筑性质	租赁价格（元/㎡·月）
1	许昌市建安区新合作广场	办公用房	30.6
2	许昌市建安区众信国际大厦	办公用房	33.6
3	许昌市建安区芙蓉湖	办公用房	35.1







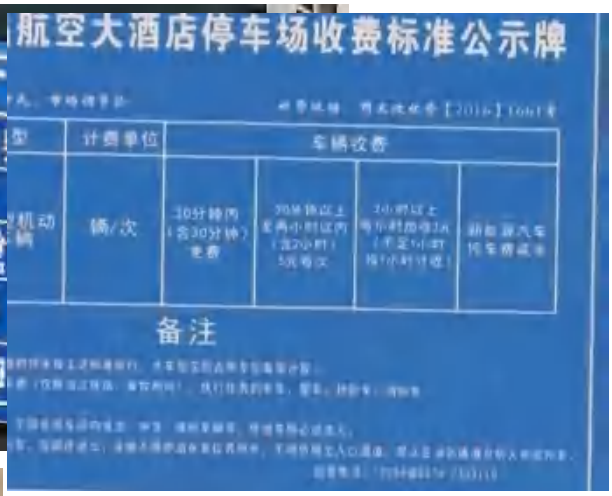
综上所述，项目区周边同类建筑价格均在 30.6 元/㎡·月-35.1 元/㎡·月之间，本项目以谨慎为原则，同时考虑到项目建设成本，研发中心租赁价格暂定为 28 元/㎡·月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每 3 年增长 5%，基于谨慎考虑，项目运营 18 年后不再增长。

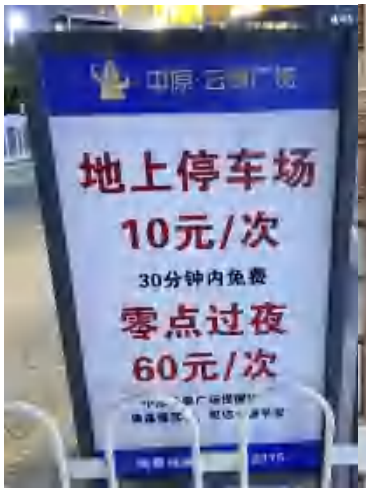
许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

3、停车位收入预测基础及基本假设

本项目拟建设停车位 454 个，停车收费价格依据参考许昌市停车场收费的市场情况，项目周边停车场收费标准如下图：







考虑到本项目园区后期运输及周转量较大，本项目停车收费按照 5 元/次·辆执行，周转率按 2 次/天测算，年开放天数为 365 天。假设本项目车位使用率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

4、充电桩收入预测基础及基本假设

本项目共设计建设 90 个快速充电桩。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

车型	电池容量（kW·h）
特斯拉 ModelX2023 款 Plaid 版	77
比亚迪唐 EV600km	82.5
小鹏 G92022 款 570PLUS	78.2
蔚来 ES72022 款 100kwh	100
平均电池容量	**84.43**

考虑到电动车的实际使用情况，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%（即 67.54kW·h）。

依据《关于许昌市电动汽车用电价格及充换电服务费（试行）的通知》（许发改价管[2019]2 号），许昌市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费（试行）基准价格为 0.60 元/千瓦时。服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，本项目仅考虑服务费收入（每充一度电终端收费扣除每度电费差额），参照许昌市现有充电桩充电





许昌市电动汽车充电站服务费的平均收费标准为 0.6 元/度-1.0 元/度，出于谨慎考虑，假设本项目运营期内充电服务费收费标准为 0.4 元/度，假设项目运营期内收费标准不增长，日周转次数为 2 次，年开放天数为 365 天。

5、财政补贴收入

为缓解项目单位运营压力，确保专项债券还本付息安全，许昌市建安区财政局拟对本项目进行财政补贴，补贴标准为 800 万元/年，共计补贴 17 年，合计补贴 13600 万元，专项用于专项债券还本付息。

（三）项目成本预测基础及假设条件

1．职工工资及福利

本项目建成后运营模式为出租，预计本项目运营期间需要职工 20 人。参考许昌市同类型人员薪资水平，本项目人员运营第一年工资及福利费按照 4000 元/



管理费用主要包括人员的办公费用、差旅费、培训费等，本项目按照职工工资及福利费的 10%估算。

4．充电桩置换费用

本项目机动车充电桩共 90 个，充电桩费用共计 252 万元。因充电桩的使用期限是 15-20 年，谨慎起见，在运营第 15 年对全部的充电桩进行重置，需要计

提的费用为 252 万元。

5．折旧费用

本项目总投资为 48066.32 万元，建成后可以形成固定资产，假设本项目折旧年限为 30 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 1,522.10 万元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

6. 维修费用

考虑园区内厂房、培训中心、充电桩等的维修费用，假设本项目每年维修费用按照年折旧费用的 7%计算，则每年维修费用为 106.55 万元。

7．财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，债券利息按照 4.5%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

8．房产税

本项目的房产税按租赁收入的 12%进行计算。

9．增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目租赁收入的增值税税率为 9%，停车位收入的增值税税率为 9%，充电桩收入的增值税税率为 13%，增值税进项税率为 9%；

②城市维护建设税按增值税的 7%计取；

③教育费附加按增值税的 3%计取；

④地方教育费附加按增值税的 2%计取。

10．企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

（四）项目分账管理

本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，运营期1—17年财政补贴收入全额用于偿还专项债券还本付息，剩余收益偿还银行贷款还本付息；18—19年全部收益用于偿还银行贷款还本付息；20—29年全部收益用于偿还专项债券还本付息，确保专项债券及银行贷款还本付息资金安全。

（五）预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营运收入（万元）	-	**3,763.20**	**4,161.15**	**4,559.11**	**4,730.73**
1.厂房租赁收入	-	**1,973.50**	**2,255.42**	**2,537.35**	**2,664.22**
可出租面积（㎡）	-	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/㎡/年）	-	288.00	288.00	288.00	302.40
出租率	-	70%	80%	90%	90%
2.研发中心租赁收入	-	**696.20**	**795.66**	**895.12**	**939.87**
可出租面积（㎡）	-	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/㎡/年）	-	336.00	336.00	336.00	352.80
出租率	-	70%	80%	90%	90%
3.停车位收入	-	**116.00**	**132.57**	**149.14**	**149.14**
停车位（个）	-	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	-	70%	80%	90%	90%
收费标准（元/次）	-	5	5	5	5
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
4.充电桩收入	-	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**
可供使用充电桩（个）	-	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	-	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	-	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
5.财政补贴收入	-	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**800.00**
二、营运成本（万元）	-	**4,067.76**	**4,116.24**	**4,164.77**	**4,169.31**
1.职工工资及福利费	-	96.00	97.92	99.88	101.88

人员数量（人）	-	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	-	4.80	4.90	4.99	5.09
2.水电费	-	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	-	9.60	9.79	9.99	10.19
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5.折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用		106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
8.房产税	-	293.91	335.90	377.89	396.78
9.增值税	-	111.47	144.31	177.15	191.31
10.附加税	-	13.38	17.32	21.26	22.96
三、利润总额(万元)	-	**-304.56**	**44.91**	**394.34**	**561.42**
所得税	-	-	11.23	98.59	140.35
四、净收益(万元)	-	**-304.56**	**33.68**	**295.76**	**421.06**
折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
五、经营活动净现金流(万元)	-	**3,087.54**	**3,393.38**	**3,623.06**	**3,715.96**
偿还专项债券资金		800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行贷款资金		2,287.54	2,593.38	2,823.06	2,915.96

（续表）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、营运收入（万元）	**4,730.73**	**4,730.73**	**4,910.94**	**4,910.94**	**4,910.94**
1.厂房租赁收入	**2,664.22**	**2,664.22**	**2,797.43**	**2,797.43**	**2,797.43**
可出租面积（㎡）	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/㎡/年）	302.40	302.40	317.52	317.52	317.52
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研发中心租赁收入	**939.87**	**939.87**	**986.87**	**986.87**	**986.87**
可出租面积（㎡）	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/㎡/年）	352.80	352.80	370.44	370.44	370.44
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位收入	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/次）	5	5	5	5	5
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
开放天数（天）	365	365	365	365	365
4.充电桩收入	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**
可供使用充电桩（个）	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	2	2	2	2	2

开放天数（天）	365	365	365	365	365
5.财政补贴收入	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**800.00**
二、营运成本（万元）	**4,139.13**	**4,100.90**	**4,091.12**	**4,044.88**	**3,998.68**
1.职工工资及福利费	103.91	105.99	108.11	110.27	112.48
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.20	5.30	5.41	5.51	5.62
2.水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	10.39	10.60	10.81	11.03	11.25
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5.折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
8.房产税	396.78	396.78	416.62	416.62	416.62
9.增值税	191.29	191.27	206.14	206.12	206.10
10.附加税	22.95	22.95	24.74	24.73	24.73
三、利润总额(万元)	**591.60**	**629.83**	**819.82**	**866.06**	**912.26**
所得税	147.90	157.46	204.96	216.52	228.06
四、净收益(万元)	**443.70**	**472.37**	**614.87**	**649.55**	**684.19**
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
五、经营活动净现金流(万元)	**3,706.20**	**3,694.37**	**3,788.27**	**3,774.35**	**3,760.39**
偿还专项债券资金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行贷款资金	2,906.20	2,894.37	2,988.27	2,974.35	2,960.39

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、营运收入（万元）	**5,100.15**	**5,100.15**	**5,100.15**	**5,298.83**	**5,298.83**
1.厂房租赁收入	**2,937.30**	**2,937.30**	**2,937.30**	**3,084.17**	**3,084.17**
可出租面积（㎡）	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/㎡/年）	333.40	333.40	333.40	350.07	350.07
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研发中心租赁收入	**1,036.21**	**1,036.21**	**1,036.21**	**1,088.02**	**1,088.02**
可出租面积（㎡）	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/㎡/年）	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位收入	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/次）	5	5	5	5	5
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
开放天数（天）	365	365	365	365	365

4.充电桩收入	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**
可供使用充电桩（个）	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
开放天数（天）	365	365	365	365	365
5.财政补贴收入	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**800.00**
二、营运成本（万元）	**3,990.86**	**3,944.77**	**3,874.42**	**3,820.07**	**3,725.53**
1.职工工资及福利费	114.73	117.02	119.36	121.75	124.19
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.74	5.85	5.97	6.09	6.21
2.水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	11.47	11.70	11.94	12.18	12.42
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5.折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
8.房产税	437.45	437.45	437.45	459.32	459.32
9.增值税	221.70	221.69	221.67	238.05	238.03
10.附加税	26.60	26.60	26.60	28.57	28.56
三、利润总额(万元)	**1,109.29**	**1,155.38**	**1,225.73**	**1,478.76**	**1,573.30**
所得税	277.32	288.85	306.43	369.69	393.33
四、净收益(万元)	**831.96**	**866.54**	**919.30**	**1,109.07**	**1,179.98**
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
五、经营活动净现金流(万元)	**3,859.56**	**3,845.54**	**3,825.40**	**3,917.97**	**3,891.68**
偿还专项债券资金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行贷款资金	3,059.56	3,045.54	3,025.40	3,117.97	3,091.68

（续表）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、营运收入（万元）	**5,298.83**	**5,507.44**	**5,507.44**	**4,707.44**	**4,707.44**
1.厂房租赁收入	**3,084.17**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**
可出租面积（㎡）	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/㎡/年）	350.07	367.57	367.57	367.57	367.57
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研发中心租赁收入	**1,088.02**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**
可出租面积（㎡）	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/㎡/年）	408.41	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

3.停车位收入	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数（天）	365	365	365	365	365
4.充电桩收入	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**
可供使用充电桩（个）	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
开放天数（天）	365	365	365	365	365
5.财政补贴收入	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**0.00**	**0.00**
二、营运成本（万元）	**3,859.73**	**3,530.26**	**3,338.68**	**3,147.15**	**2,955.68**
1.职工工资及福利费	126.67	129.20	131.79	134.42	137.11
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	6.33	6.46	6.59	6.72	6.86
2.水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	12.67	12.92	13.18	13.44	13.71
4.充电桩置换费用	252.00	-	-	-	-
5.折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
8.房产税	459.32	482.29	482.29	482.29	482.29
9.增值税	217.20	255.21	255.19	255.17	255.15
10.附加税	26.06	30.63	30.62	30.62	30.62
三、利润总额(万元)	**1,439.10**	**1,977.18**	**2,168.76**	**1,560.29**	**1,751.76**
所得税	359.77	494.30	542.19	390.07	437.94
四、净收益(万元)	**1,079.32**	**1,482.89**	**1,626.57**	**1,170.22**	**1,313.82**
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
五、经营活动净现金流(万元)	**3,693.82**	**3,951.59**	**3,900.87**	**3,250.12**	**3,199.32**
偿还专项债券资金	800.00	800.00	800.00	0.00	0.00
偿还银行贷款资金	2,893.82	3,151.59	3,100.87	3,250.12	3,199.32

（续表）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、营运收入（万元）	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**
1.厂房租赁收入	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**
可出租面积（㎡）	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67

收费标准（元/㎡/年）	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研发中心租赁收入	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**
可出租面积（㎡）	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/㎡/年）	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位收入	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数（天）	365	365	365	365	365
4.充电桩收入	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**
可供使用充电桩（个）	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	2	2	2	2	2
开放天数（天）	365	365	365	365	365
5.财政补贴收入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
二、营运成本（万元）	**2,861.47**	**2,864.52**	**2,867.64**	**2,870.81**	**2,874.05**
1.职工工资及福利费	139.85	142.65	145.50	148.41	151.38
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	6.99	7.13	7.28	7.42	7.57
2.水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	13.99	14.27	14.55	14.84	15.14
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5.折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
8.房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29
9.增值税	255.13	255.10	255.08	255.06	255.03
10.附加税	30.62	30.61	30.61	30.61	30.60
三、利润总额(万元)	**1,845.97**	**1,842.92**	**1,839.80**	**1,836.63**	**1,833.39**
所得税	461.49	460.73	459.95	459.16	458.35
四、净收益(万元)	**1,384.47**	**1,382.19**	**1,379.85**	**1,377.47**	**1,375.04**
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
五、经营活动净现金流(万元)	**3,172.77**	**3,170.49**	**3,168.15**	**3,165.77**	**3,163.34**
偿还专项债券资金	3,172.77	3,170.49	3,168.15	3,165.77	3,163.34
偿还银行贷款资金					

（续表）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、营运收入（万元）	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**	**4,707.44**	**140,109.57**
1.厂房租赁收入	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**3,238.38**	**86,552.95**
可出租面积（㎡）	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	
收费标准（元/㎡/年）	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2.研发中心租赁收入	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**1,142.42**	**30,533.77**
可出租面积（㎡）	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	
收费标准（元/㎡/年）	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3.停车位收入	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**149.14**	**4,275.35**
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
开放天数（天）	365	365	365	365	365	
4.充电桩收入	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**177.50**	**5,147.50**
可供使用充电桩（个）	90	90	90	90	90	
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54	
充电服务收费标准（元/度）	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	
日周转次数（次）	2	2	2	2	2	
开放天数（天）	365	365	365	365	365	
5.财政补贴收入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**13,600.00**
二、营运成本（万元）	**2,877.35**	**2,880.72**	**2,884.16**	**2,887.66**	**2,758.13**	**101,706.45**
1.职工工资及福利费	154.41	157.50	160.65	163.86	167.14	3,724.05
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
人均工资及福利(元/人/年)	7.72	7.87	8.03	8.19	8.36	
2.水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76	1,297.92
3.管理费	15.44	15.75	16.06	16.39	16.71	372.41
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-	252.00
5.折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90
6.维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55	3,089.86
7.财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
8.房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29	12,890.28
9.增值税	255.01	254.98	254.95	254.93	254.90	6,554.40
10.附加税	30.60	30.60	30.59	30.59	30.59	786.53
三、利润总额(万元)	**1,830.09**	**1,826.72**	**1,823.28**	**1,819.78**	**1,949.31**	**38,403.12**
所得税	457.52	456.68	455.82	454.95	487.33	9,676.92
四、净收益(万元)	**1,372.57**	**1,370.04**	**1,367.46**	**1,364.84**	**1,461.98**	**28,726.20**
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90

财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
五、经营活动净现金流(万元)	**3,160.87**	**3,158.34**	**3,155.76**	**3,153.14**	**3,117.18**	**101,465.20**
偿还专项债券资金	3,160.87	3,158.34	3,155.76	3,153.14	3,117.18	45,185.81
偿还银行贷款资金						56,279.38

四、应付本息情况

1、专项债应付本息

本项目计划申请使用债券资金总额11000万元，2025年已申请使用11000万元。债券期限为30年，每半年付息一次，到期后一次性还本。

本项目专项债券实际发行利率为2.42%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：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	票面利率	应付利息
2025年	-	11,000.00	-	11,000.00	2.42%	133.10
2026年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2027年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2028年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2029年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2030年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2031年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2032年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2033年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2034年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2035年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2036年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2037年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2038年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2039年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2040年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2041年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2042年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2043年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2044年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2045年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2046年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2047年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2048年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2049年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20

2050 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2051 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2052 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2053 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2054 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2055 年	11,000.00	-	11,000.00	-	2.42%	133.10
合计			11,000.00			7,986.00

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目申请银行贷款 32400 万元，贷款期限为 20 年期，每半还本付息一次，本项目贷款利率为 5.0%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：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	票面利率	应付利息
2026 年	-	32,400.00	-	32,400.00	5.00%	810.00
2027 年	32,400.00		648.00	31,752.00	5.00%	1,603.80
2028 年	31,752.00	-	648.00	31,104.00	5.00%	1,571.40
2029 年	31,104.00	-	648.00	30,456.00	5.00%	1,539.00
2030 年	30,456.00	-	648.00	29,808.00	5.00%	1,506.60
2031 年	29,808.00	-	648.00	29,160.00	5.00%	1,474.20
2032 年	29,160.00	-	972.00	28,188.00	5.00%	1,433.70
2033 年	28,188.00	-	972.00	27,216.00	5.00%	1,385.10
2034 年	27,216.00	-	972.00	26,244.00	5.00%	1,336.50
2035 年	26,244.00	-	972.00	25,272.00	5.00%	1,287.90
2036 年	25,272.00	-	972.00	24,300.00	5.00%	1,239.30
2037 年	24,300.00	-	972.00	23,328.00	5.00%	1,190.70
2038 年	23,328.00	-	1,944.00	21,384.00	5.00%	1,117.80
2039 年	21,384.00	-	1,944.00	19,440.00	5.00%	1,020.60
2040 年	19,440.00	-	1,944.00	17,496.00	5.00%	923.40
2041 年	17,496.00	-	1,944.00	15,552.00	5.00%	826.20
2042 年	15,552.00	-	3,888.00	11,664.00	5.00%	680.40
2043 年	11,664.00	-	3,888.00	7,776.00	5.00%	486.00
2044 年	7,776.00	-	3,888.00	3,888.00	5.00%	291.60
2045 年	3,888.00	-	3,888.00	-	5.00%	97.20
合计			32,400.00			21,821.40

五、项目收益对融资本息覆盖情况

经测算，在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，项目相关收益为 101,465.20 万元，融资本

息 73,207.40 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.39。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.38 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.04 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	偿还资金	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	偿还专项债券资金	45,185.81	11,000.00	18,986.00	2.38
市场化融资	偿还银行贷款资金	56,279.38	32,400.00	54,221.40	1.04
合计		101,465.20	43,400.00	73,207.40	1.39

1、专项债券资金收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2025 年	-	133.10	133.10	-
2026 年	-	266.20	266.20	-
2027 年	-	266.20	266.20	800.00
2028 年	-	266.20	266.20	800.00
2029 年	-	266.20	266.20	800.00
2030 年	-	266.20	266.20	800.00
2031 年	-	266.20	266.20	800.00
2032 年	-	266.20	266.20	800.00
2033 年	-	266.20	266.20	800.00
2034 年	-	266.20	266.20	800.00
2035 年	-	266.20	266.20	800.00
2036 年	-	266.20	266.20	800.00
2037 年	-	266.20	266.20	800.00
2038 年	-	266.20	266.20	800.00
2039 年	-	266.20	266.20	800.00
2040 年	-	266.20	266.20	800.00
2041 年	-	266.20	266.20	800.00
2042 年	-	266.20	266.20	800.00
2043 年	-	266.20	266.20	800.00
2044 年	-	266.20	266.20	-
2045 年	-	266.20	266.20	-
2046 年	-	266.20	266.20	3,172.77
2047 年	-	266.20	266.20	3,170.49
2048 年	-	266.20	266.20	3,168.15

2049 年	-	266.20	266.20	3,165.77
2050 年	-	266.20	266.20	3,163.34
2051 年	-	266.20	266.20	3,160.87
2052 年	-	266.20	266.20	3,158.34
2053 年	-	266.20	266.20	3,155.76
2054 年	-	266.20	266.20	3,153.14
2055 年	11,000.00	133.10	11,133.10	3,117.18
合计	11,000.00	7,986.00	18,986.00	45,185.81
本息覆盖倍数	**2.38**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 2.38，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

2、市场化融资收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	**各年度还本付息情况**			**项目收益**
	还本	**付息**	**本息合计**	
2026 年	-	810.00	810.00	-
2027 年	648.00	1,603.80	2,251.80	2,287.54
2028 年	648.00	1,571.40	2,219.40	2,593.38
2029 年	648.00	1,539.00	2,187.00	2,823.06
2030 年	648.00	1,506.60	2,154.60	2,915.96
2031 年	648.00	1,474.20	2,122.20	2,906.20
2032 年	972.00	1,433.70	2,405.70	2,894.37
2033 年	972.00	1,385.10	2,357.10	2,988.27
2034 年	972.00	1,336.50	2,308.50	2,974.35
2035 年	972.00	1,287.90	2,259.90	2,960.39
2036 年	972.00	1,239.30	2,211.30	3,059.56
2037 年	972.00	1,190.70	2,162.70	3,045.54
2038 年	1,944.00	1,117.80	3,061.80	3,025.40
2039 年	1,944.00	1,020.60	2,964.60	3,117.97
2040 年	1,944.00	923.40	2,867.40	3,091.68
2041 年	1,944.00	826.20	2,770.20	2,893.82
2042 年	3,888.00	680.40	4,568.40	3,151.59
2043 年	3,888.00	486.00	4,374.00	3,100.87
2044 年	3,888.00	291.60	4,179.60	3,250.12
2045 年	3,888.00	97.20	3,985.20	3,199.32
合计	32,400.00	21,821.40	54,221.40	56,279.38
本息覆盖倍数	**1.04**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债

券存续期内的预期收益对市场化融资本息覆盖倍数为 1.04，项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息，实现收益和融资的平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

统一社会信用代码
91410100MADUGQYK6T

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　浙江德威会计师事务所（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　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：社会稳定风险评估；财务咨询；资产评估；招投标代理服务；企业管理咨询；工程管理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；政策法规课题研究；税务服务；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）

负 责 人　石彪

成立日期　2024年07月26日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路49号原盛国际1号楼A座12层52号

登记机关

2024 年 07 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：石彪

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路49号原盛国际1号楼A座12层52号

分所执业证书编号：330000494101

批准执业文号：豫财审批〔2024〕43号

批准执业日期：2024年10月22日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2024 年 10 月 22 日

中华人民共和国财政部制


本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖当级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
中华人民共和国财政部
中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 李亚兰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-10-20
工作单位 Working unit 河南锦正会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410725198810201268



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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：410101400003
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 12 月 06 日
Date of Issuance

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2024 年 8 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2024 年 8 月 9 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南注协代管 事务所
CPAs

转所专用章

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

2024 年 11 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

浙江德成会计师 事务所
CPAs

河南分所

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

年 月 日

2024 11 9


本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
中华人民共和国财政部
中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 裴礼静
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-04-05
工作单位 Working unit 河南福正会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 413026199004060040


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：
No. of Certificate
410101400002
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
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
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
河南注协代管
转所专用章
浙江德威会计师
河南分所

漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫智会咨字【2026】第004号

审计单位：河南众智联合会计师事务所（普通合伙）

报告日期：二〇二六年一月

漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫智会咨字【2026】第004号

我们接受委托，对漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。漯河市言成投资发展集团有限公司对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在漯河市言成投资发展集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额26000.00万元，已发行专项债券金额21535.00万元，本次申请专项债券资金4465.00万元。

①2024年及2025年使用债券资金21535.00万元，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年每年偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。

②申请使用债券资金4465.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

自使用之日起15年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	应付利息	本息合计
第 1 年	-	14,135.00	-	14,135.00	636.08	636.08
第 2 年	14,135.00	7,400.00	-	21,535.00	969.08	969.08
第 3 年	21,535.00	4,465.00	-	26,000.00	1,170.00	1,170.00
第 4 年	26,000.00	-	-	26,000.00	1,170.00	1,170.00
第 5 年	26,000.00	-	-	26,000.00	1,170.00	1,170.00
第 6 年	26,000.00	-	706.75	25,293.25	1,170.00	1,876.75
第 7 年	25,293.25	-	1,076.75	24,216.50	1,138.20	2,214.95
第 8 年	24,216.50	-	1,076.75	23,139.75	1,089.74	2,166.49
第 9 年	23,139.75	-	1,076.75	22,063.00	1,041.29	2,118.04
第 10 年	22,063.00	-	1,076.75	20,986.25	992.84	2,069.59
第 11 年	20,986.25	-	2,490.25	18,496.00	944.38	3,434.63
第 12 年	18,496.00	-	3,230.25	15,265.75	832.32	4,062.57
第 13 年	15,265.75	-	3,230.25	12,035.50	686.96	3,917.21
第 14 年	12,035.50	-	3,230.25	8,805.25	541.60	3,771.85
第 15 年	8,805.25	-	3,230.25	5,575.00	396.24	3,626.49
第 16 年	5,575.00		1,110.00	4,465.00	250.88	1,360.88
第 17 年	4,465.00		4,465.00	-	200.93	4,665.93
合计	-	26,000.00	26,000.00		14,400.51	40,400.51

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得利息，以此类推。

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目2024年12月开工，2026年11月建成。所以现金流入以拟建项目在债券存续期内本项目的预期收益实现。预期项目收入包括建筑物出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入、物业管理收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本、相关税费等。

本次预测依据漯河市言成投资发展集团有限公司提供的《漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 4 年	3,156.34	498.22	2,658.12
第 5 年	3,607.25	612.59	2,994.66
第 6 年	4,283.60	791.76	3,491.84
第 7 年	4,487.62	846.64	3,640.98
第 8 年	4,487.62	855.42	3,632.20
第 9 年	4,487.62	864.19	3,623.43
第 10 年	4,701.86	930.57	3,771.29
第 11 年	4,701.86	939.34	3,762.52
第 12 年	4,701.86	948.12	3,753.74
第 13 年	4,926.78	1,034.88	3,891.90
第 14 年	4,926.78	1,155.94	3,770.84
第 15 年	4,926.78	1,182.26	3,744.52
第 16 年	5,162.97	1,272.02	3,890.95
第 17 年	5,162.97	1,367.69	3,795.28
合计	63,721.91	13,299.64	50,422.27

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

本项目收入来源于建筑物租赁收入、停车位收入、物业服务费收入等，本项目债券存续期预计可实现总收入63721.91万元，运营总成本为13299.64万元。债券存续期内，项目可用于还款的累计收益50422.27万元，应付债券本息合计40400.51万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现收益和融资自求平衡，偿债能力有保证，能够保证本项目专项债券还本付息的需要。

项目专项债券本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	预期项目净收益
第 1 年	-	636.08	636.08	
第 2 年	-	969.08	969.08	
第 3 年	-	1,170.00	1,170.00	
第 4 年	-	1,170.00	1,170.00	2,658.12
第 5 年	-	1,170.00	1,170.00	2,994.66
第 6 年	706.75	1,170.00	1,876.75	3,491.84
第 7 年	1,076.75	1,138.20	2,214.95	3,640.98
第 8 年	1,076.75	1,089.74	2,166.49	3,632.20
第 9 年	1,076.75	1,041.29	2,118.04	3,623.43
第 10 年	1,076.75	992.84	2,069.59	3,771.29
第 11 年	2,490.25	944.38	3,434.63	3,762.52
第 12 年	3,230.25	832.32	4,062.57	3,753.74
第 13 年	3,230.25	686.96	3,917.21	3,891.90
第 14 年	3,230.25	541.60	3,771.85	3,770.84
第 15 年	3,230.25	396.24	3,626.49	3,744.52
第 16 年	1,110.00	250.88	1,360.88	3,890.95
第 17 年	4,465.00	200.93	4,665.93	3,795.28
合计	26,000.00	14,400.51	40,400.51	50,422.27
本息覆盖倍数	1.25			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式满足本项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：　漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目收益及现金流入评价说明

河南众智联合会计师事务所（普通合伙）

中国·开封

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据漯河市言成投资发展集团有限公司提供的《漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告》相关数据为基础，本项目预计2024年10月建成，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入预测编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、该项目的基本情况

（一）主体资格

本项目的实施主体为漯河市言成投资发展集团有限公司，机构地址为河南省漯河市郾城区龙江路西段淞江管委会6楼。

漯河市言成投资发展集团有限公司成立于2022年3月16日，经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；企业管理；园区管理服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物业管理；酒店管理；城市绿化管理；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审

批的项目）；游览景区管理；名胜风景区管理；城市公园管理；规划设计管理；市政设施管理；品牌管理；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属材料销售；金属制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；贸易经纪；养老服务；仓储设备租赁服务；企业管理咨询（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）许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（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）。

（二）项目情况

1、项目概况

（1）建设地点

漯河市郾城区幸福北路以北、兴隆山路以西。

（2）建设内容及规模

项目用地面积62753.63平方米（94亩），总建筑面积78794.93平方米。包括车间、冷库、厂房、货棚。其中：车间建筑面积为49728平方米；冷库建筑面积为23424平方米；厂房建筑面积为4320平方米；污水处理设施建筑面积为1322.93平方米。同时购置制冷设备、垂直运输等设备。以及园区内道路、绿化、给排水、电力等相关配套设施。

2、审批手续

2022年7月5日，漯河市郾城区发展和改革委员会针对漯河市言成投资发展集团有限公司报送的《关于呈报漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告的请示》及有关附件作出《关于漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告的批复》（郾发改〔2022〕73号），同意建设本项目，同时对项目建设地点、建设规模及主要内容、项目总投资等事项作出批复。

2026年1月15日，漯河市郾城区发展和改革委员会对漯河市言成投资发展集团有限公司做出《关于漯河市郾城开开发区绿色食品产业园项目建设地点变更的批复》（郾发改【2026】5号），同意变更漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目建设地点。

（三）项目总投资及资金来源

本项目总投资共计47200万元。其中:拟申请使用政府专项债券资金26000.00万元，占总投资的55.08%；其余21200.00万元为自有资金，占总投资的44.92%。

（四）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

本项目预计2024年10月建成，在债券存续期本项目的现金流入以本项目在债券存续期内预期项目的预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于漯河市言成投资发展集团有限公司提供的《漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

项目运营期内，项目收益来源主要为建筑物租赁收入，停车位收入、物业服务收入等。本项目运营收入价格定位及收入预测如下：

1、价格定位

该项目定位为食品产业园租赁市场，主要收入为：车间出租收入、冷库出租收入、厂房出租收入、停车位出租收入、物业管理收入等。根据相关调查数据，价格暂定为：

（1）车间及厂房出租收入

经查询资料可知，漯河市车间及厂房租赁价格为 0.36-1.5 元/（㎡.天），如下表所示。

序号	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）	备注
1	源汇区解放路南环路交汇处	厂房	5000	0.8	
2	郾城区金山北路	厂房	2000	0.8	
3	源汇区小村铺村小学	厂房	1500	0.7	
4	郾城区祁庄	厂房	700	0.9	
5	源汇区 107 国道	厂房	250	0.9	
6	源汇区螺湾小镇	厂房	800	1.2	
7	郾城区靳庄村	厂房	400	0.7	

序号	位置	建筑类型	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡.天）	备注
8	郾城区解放路北段与龙江路交叉口	厂房	900	0.8	
9	召陵区五七街新市场	厂房	1000	1.0	
10	源汇区交通路与金江路交叉口	车间	400	0.9	
11	源汇区漯舞路口	车间	300	0.56	
12	郾城区解放路	车间	2000	0.9	
13	召陵区冯庄村	车间	50	0.8	
14	源汇区汉江路与井冈山路交叉口	车间	130	0.36	
15	郾城区井冈山北路	车间	2492	0.7	
16	源汇区交通路	车间	260	1.0	水，三相电
17	郾城区龙江路与太行山路交叉口	车间	100000	0.8	漯河市亚力太电商物流园
18	召陵区龙江东路	车间	30000	0.68	漯河恒利源豫南物流产业园，钢混结构，标准化装卸平台，雨棚，消防及配套设施齐全
19	郾城区和顺家园		140	0.83	
20	源汇区夕阳红老年公寓	车间	85	0.78	四间门面
21	源汇区翟岗村	车间	180	1.0	水电齐全
22	源汇区文化路	车间	900	1.5	独立大型变压，水电齐全

根据本项目位置及建筑情况，保守估计，本项目车间及厂房运营期租赁价格前三年暂定为 30 元/（㎡·月），之后每三年增长 5%。

（2）冷库出租收入

通过物联云仓、58 同城、链库网信息对漯河市的冷库仓储价格进行询价，结果如下表所示：

序号	名称/位置	冷库容积（m³）	冷库温区	仓储价格（元/㎡·月）
1	漯河市郾城区龙江西路与金山北路交叉口西北	49000	冷冻冷藏	80
2	漯河市源汇区双汇第一工业园内	11200	冷冻冷藏	90
3	漯河市源汇区双汇第一工业园西 1 门对面	3000	冷冻冷藏	84

4	漯河市召陵区昆仑路与淞江路交叉口	1500	冷冻冷藏	150
5	漯河市郾城区苹乐豫鑫冶金	12000	冷冻冷藏	110

本项目建成后，冷冻冷藏库主要储存冻肉、冻鱼、速冻食品等。本着财务谨慎测算的原则，结合项目的定位及市场行情，本项目冷冻冷藏库出租价格前三年暂定为 80 元/㎡·月，之后每三年增长 5%。

（3）停车位租赁收入

项目机动车停车位共 316 个，其中自用 16 个，出租车位 300 个。

经查询资料可知，漯河市机动车停车位停车价格为 200-400 元/（个·月），如下表所示。

序号	名称	位置	建筑类型	停车费价格（元/个·月）
1	漯河钟鼎电子科技产业园	漯河市源汇区空冢郭镇漯舞路	产业园	400
2	豫中南速递电商物流产业园区	漯河市源汇区湘江路与柳江路交叉向西 500 米路南	产业园	200
3	亚裕产业园	漯河市郾城区孟庙镇龙江路	产业园	280

根据本项目位置及建筑情况，初步预计，本项目停车位收费价格前三年暂定为 280 元/个·月，之后每三年增长 5%。

（4）物业管理收入

项目物业管理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。

经查询资料可知，漯河市产业园区物业费价格为 2.0-3.0 元/（㎡.月），如下表所示。

序号	名称	位置	建筑类型	物业费价格（元/㎡.月）	备注
1	漯河钟鼎电子科技产业园	漯河市源汇区空冢郭镇漯舞路	产业园	2.7	
2	豫中南速递电商物流产业园区	漯河市源汇区湘江路与柳江路交叉向西 500 米路南	产业园	3.0	
3	亚裕产业园	漯河市郾城区孟庙镇龙江路	产业园	2.0	

参考漯河市产业园物业费价格及收费标准，考虑本项目实际情况以及服务的内容，为方便统一管理，车间及厂房、冷库建筑物业服务费暂按 2.3 元/（㎡·月）计算。

（5）营业方案

1、单价预测

根据本项目位置及产业园自身情况，同时结合周边案例分析，并参考意向租赁合同（详见附件-意向租赁协议），该项目前三年收入暂定为：车间租赁收入暂按 30 元/月/㎡计算；冷库租赁收入暂按 80 元/㎡/月计算；厂房租赁收入暂按 30 元/㎡/月计算；停车位出租收入暂按 280 元/个/月计算；物业管理收入暂按 2.3 元/㎡/月计算。

2、经营负荷

本项目总体计算期 15 年。

（1）建筑年租赁面积比例：根据漯河市 2021 年专业园区招商引资情况，2021 年，漯河市各专业园区新签约项目 163 个，投资总额达到 687.4 亿元。前三期“签约一批”共 55 个项目，均落户各专业园区，38 个已开工，54 个已经履约，履约率达到 98.2%，为专业园区建设提供了有力支撑。考虑近年来疫情影响，为保守估计，本项目运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年出租建筑面积比例分别按 70%、80%、95%，以后每年建筑面积出租比例均按 95%计算；

（2）停车位使用率：运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年机动车停车位使用率分别按 70%、80%、95%，以后每年机动车停车位使用率均按 95%计算。

综上所述，运营期内收入测算结果如下：

运营收入测算表

单位：万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
车间租赁收入	**1,253.15**	**1,432.17**	**1,700.70**	**1,785.73**	**1,785.73**
负荷率	70%	80%	95%	95%	95%
月租金（元/㎡）	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	34,809.60	39,782.40	47,241.60	47,241.60	47,241.60
冷库租赁收入	**1,574.09**	**1,798.96**	**2,136.27**	**2,243.08**	**2,243.08**
月租金（元/㎡）	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	16,396.80	18,739.20	22,252.80	22,252.80	22,252.80
厂房租赁收入	**108.86**	**124.42**	**147.74**	**155.13**	**155.13**
月租金（元/㎡）	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50

月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	3,024.00	3,456.00	4,104.00	4,104.00	4,104.00
停车位租赁收入	**70.56**	**80.64**	**95.76**	**100.55**	**100.55**
月租金（元/㎡）	280.00	280.00	280.00	294.00	294.00
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
数量	210.00	240.00	285.00	285.00	285.00
物业服务费收入	**149.68**	**171.06**	**203.13**	**203.13**	**203.13**
负荷率	70%	80%	95%	95%	95%
面积（㎡）	77,472.00	77,472.00	77,472.00	77,472.00	77,472.00
月服务费（元/㎡）	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	**3,156.34**	**3,607.25**	**4,283.60**	**4,487.62**	**4,487.62**

续表：

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
车间租赁收入	**1,785.73**	**1,875.02**	**1,875.02**	**1,875.02**	**1,968.77**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
月租金（元/㎡）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	47,241.60	47,241.60	47,241.60	47,241.60	47,241.60
冷库租赁收入	**2,243.08**	**2,355.24**	**2,355.24**	**2,355.24**	**2,473.00**
月租金（元/㎡）	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	22,252.80	22,252.80	22,252.80	22,252.80	22,252.80
厂房租赁收入	**155.13**	**162.89**	**162.89**	**162.89**	**171.03**
月租金（元/㎡）	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
面积（㎡）	4,104.00	4,104.00	4,104.00	4,104.00	4,104.00
停车位租赁收入	**100.55**	**105.58**	**105.58**	**105.58**	**110.85**
月租金（元/㎡）	294.00	308.70	308.70	308.70	324.14
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
数量	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
物业服务费收入	**203.13**	**203.13**	**203.13**	**203.13**	**203.13**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%

面积（㎡）	77,472.00	77,472.00	77,472.00	77,472.00	77,472.00
月服务费（元/㎡）	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	**4,487.62**	**4,701.86**	**4,701.86**	**4,701.86**	**4,926.78**

续表：

项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
车间租赁收入	**1,968.77**	**1,968.77**	**2,067.21**	**2,067.21**	**25,409.00**
负荷率	95%	95%	95%	95%	
月租金（元/㎡）	34.73	34.73	36.47	36.47	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（㎡）	47,241.60	47,241.60	47,241.60	47,241.60	
冷库租赁收入	**2,473.00**	**2,473.00**	**2,596.65**	**2,596.65**	**31,916.58**
月租金（元/㎡）	92.61	92.61	97.24	97.24	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（㎡）	22,252.80	22,252.80	22,252.80	22,252.80	
厂房租赁收入	**171.03**	**171.03**	**179.58**	**179.58**	**2,207.33**
月租金（元/㎡）	34.73	34.73	36.47	36.47	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
面积（㎡）	4,104.00	4,104.00	4,104.00	4,104.00	
停车位租赁收入	**110.85**	**110.85**	**116.40**	**116.40**	**1,430.70**
月租金（元/㎡）	324.14	324.14	340.34	340.34	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
数量	285.00	285.00	285.00	285.00	
物业服务费收入	**203.13**	**203.13**	**203.13**	**203.13**	**2,758.30**
负荷率	95%	95%	95%	95%	
面积（㎡）	77,472.00	77,472.00	77,472.00	77,472.00	
月服务费（元/㎡）	2.30	2.30	2.30	2.30	
月/年	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	**4,926.78**	**4,926.78**	**5,162.97**	**5,162.97**	**63,721.91**

2、运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本和相关税费等。

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括工资福利费、修理费、税金等。对此，根据项目运营特点，结合所在地区人力资源与物价水平，本项目正常运营年份成本费用估算如下：

（1）职工薪酬

河南省人民政府发布《关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2021〕33号），一类行政区域月最低工资标准2000元，小时最低工资标准19.6元；二类行政区域月最低工资标准1800元，小时最低工资标准17.6元；三类行政区域月最低工资标准1600元，小时最低工资标准15.6元。调整后的工资标准自2022年1月1日起施行。

漯河市市区作为一类行政区域，月最低工资标准为2000元。

本项目劳动定员暂定15人，人均年工资额4万元。每三年增加3%。

（2）修理费

项目运营期内年修理费按折旧费的的1%计算。

（3）税金

1）增值税率不动产出租9%，计税基数为年租赁收入（不含税）；服务业6%，计税基数为物业服务收入；

2）房产税：根据《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（财税地字〔1986〕8号），税率为12%，计税基数为年租赁收入（不含税）；

3）城市维护建设税：根据中华人民共和国主席令（第五十一号）《中华人民共和国城市维护建设税法》，税率为7%，计税基数为增值税额；

4）教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50号）、《国务院关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电〔1994〕2号）、2005年国务院《关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）等文件规定，费率为3%，计费基数为增值税额；

5）地方教育附加：根据《中华人民共和国教育法》、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）等文件规定，费率为2%，计费基数为增值税额；

6）城镇土地使用税：依据《漯河市人民政府关于调整市区城镇土地使用税征收范围、土地等级和适用税额的通知》（漯政〔2016〕23号），缴税标准为6.00元/（㎡.年），计税基数为项目规划用地面积。

7）企业所得税税率按照25%计算。

运营成本测算表

单位：万元

年度	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
工资及福利	60.00	60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65
修理费	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33
税金	422.89	537.26	716.43	769.51	778.29	787.06	851.59	860.36
合计	498.22	612.59	791.76	846.64	855.42	864.19	930.57	939.34

续表：

年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
工资及福利	63.65	65.56	65.56	65.56	67.53	67.53	888.11
修理费	15.33	15.33	8.64	8.64	8.64	8.64	187.86
税金	869.14	953.99	1,081.74	1,108.06	1,195.85	1,291.52	12,223.69
合计	948.12	1,034.88	1,155.94	1,182.26	1,272.02	1,367.69	13,299.64

3、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如下：

项目现金净流入测算表

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 4 年	3,156.34	498.22	2,658.12
第 5 年	3,607.25	612.59	2,994.66
第 6 年	4,283.60	791.76	3,491.84
第 7 年	4,487.62	846.64	3,640.98
第 8 年	4,487.62	855.42	3,632.20
第 9 年	4,487.62	864.19	3,623.43
第 10 年	4,701.86	930.57	3,771.29
第 11 年	4,701.86	939.34	3,762.52
第 12 年	4,701.86	948.12	3,753.74
第 13 年	4,926.78	1,034.88	3,891.90
第 14 年	4,926.78	1,155.94	3,770.84
第 15 年	4,926.78	1,182.26	3,744.52
第 16 年	5,162.97	1,272.02	3,890.95

第 17 年	5,162.97	1,367.69	3,795.28
合计	63,721.91	13,299.64	50,422.27

4、融资平衡分析

本项目收入来源主要为车间出 租收入、冷库出租收入、厂房出租收入、停车位出租收入、物业管理收入等，本项目债券存续期预计可实现总收入63721.91万元，运营总成本为13299.64万元。债券存续期内，项目可用于还款的累计收益50422.27万元，应付债券本息合计40400.51万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现收益和融资自求平衡，偿债能力有保证，能够保证本项目还本付息的需要。

项目专项债券本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	预期项目净收益
第 1 年	-	636.08	636.08	
第 2 年	-	969.08	969.08	
第 3 年	-	1,170.00	1,170.00	
第 4 年	-	1,170.00	1,170.00	2,658.12
第 5 年	-	1,170.00	1,170.00	2,994.66
第 6 年	706.75	1,170.00	1,876.75	3,491.84
第 7 年	1,076.75	1,138.20	2,214.95	3,640.98
第 8 年	1,076.75	1,089.74	2,166.49	3,632.20
第 9 年	1,076.75	1,041.29	2,118.04	3,623.43
第 10 年	1,076.75	992.84	2,069.59	3,771.29
第 11 年	2,490.25	944.38	3,434.63	3,762.52
第 12 年	3,230.25	832.32	4,062.57	3,753.74
第 13 年	3,230.25	686.96	3,917.21	3,891.90
第 14 年	3,230.25	541.60	3,771.85	3,770.84
第 15 年	3,230.25	396.24	3,626.49	3,744.52
第 16 年	1,110.00	250.88	1,360.88	3,890.95
第 17 年	4,465.00	200.93	4,665.93	3,795.28
合计	26,000.00	14,400.51	40,400.51	50,422.27
本息覆盖倍数	1.25			

5、总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益63721.91万元，项目可用于还款的累计收益50422.27万元，应付债券本息合

计40400.51万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25。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。

五、综述

经上述测算，在漯河市言成投资发展集团有限公司对漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内累计净收益50422.27万元，应付债券本金及利息合计40400.51万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.25倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因本项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在相关收入和运营成本不确定等问题。同时，报告中相关收入依据漯河市言成投资发展集团有限公司提供的《漯河市郾城开发区绿色食品产业园项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一） 使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二） 使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91410200679485547XB

（1-1）

名　　称　河南众智联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　开封市开发区郑开大道第四大街国际金融中心D座1002室

执行事务合伙人　韩燕生

成立日期　2000年03月01日

合伙期限　长期

经营范围　财务报表审计，验证企业资本，企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，税务服务，基建预决算审核，司法会计鉴定，招标代理，会计咨询、会计服务业务，法律行政法规规定的其他审计业务，委托人委托的其他业务。

（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）

此件与原件相符
再复印无效

登记机关

2018年01月16日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南众智联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：韩燕生

主任会计师：

经营场所：开封市开发区郑开大道第四大街国际金融中心D座1002室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41020006

批准执业文号：豫财会协字（1999）159号

批准执业日期：1999年12月9日

此件与原件相符 再复印无效

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年 8月 1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.

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 410100740004

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 2011 年 y 04 月 m 20 日 d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=07693845068841194326785954490

1/1

此件与原件相符
再复印无效

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南众智联合会计师事务所



姓　　名 Full name　付亚玲
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1975-03-28
工作单位 Working unit　河南众智联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410202197503281521

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=07693845068841194326785954490

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 410200060011

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 2006年09月27日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAccPrint?id=0654473656093610237f7025804092 1/1

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

此件与原件相符
再复印无效

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



姓 名 Full name 孙寅成
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1950-12-08
工作单位 Working unit 河南众智联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410223195012080015

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAccPrint?id=0654473656093610237f7025804092

淅川县罗池贯社区棚改房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 133 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十二月二十三日

淅川县罗池贯社区棚改房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 133 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县罗池贯社区棚改房项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。淅川县房产中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供淅川县罗池贯社区棚改房项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县罗池贯社区棚改房项目相关单位淅川县房产中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价淅川县罗池贯社区棚改房项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

淅川县罗池贯社区棚改房项目申报使用专项债券资金27,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限10年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起10年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第2年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第3年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第4年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第5年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第6年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第7年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第8年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第9年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第10年	27,000.00		27,000.00	-	4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		**27,000.00**	**27,000.00**			**12,150.00**	**39,150.00**

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。淅川县罗池贯社区棚改房项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫

政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测淅川县罗池贯社区棚改房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.22倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		1,215.00	1,215.00	
第2年		1,215.00	1,215.00	
第3年		1,215.00	1,215.00	
第4年		1,215.00	1,215.00	
第5年		1,215.00	1,215.00	2,649.00
第6年		1,215.00	1,215.00	4,735.71
第7年		1,215.00	1,215.00	19,258.75
第8年		1,215.00	1,215.00	5,313.46
第9年		1,215.00	1,215.00	7,228.93
第10年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	8,384.39
合计	**27,000.00**	**12,150.00**	**39,150.00**	**47,570.24**
本息覆盖倍数	**1.22**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为淅川县罗池贯社区棚改房项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为淅川县罗池贯社区棚改房项目提供足够的资金支持，保证淅川县罗池贯社区棚改房项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足淅川县罗池贯社区棚改房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：淅川县罗池贯社区棚改房项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二五年十二月二十三日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县罗池贯社区棚改房项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以淅川县罗池贯社区棚改房项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淅川县罗池贯社区棚改房项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用淅川县罗池贯社区棚改房项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

淅川县房产中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	淅川县房产中心		
法定代表人	何向刚	经费来源	财政补助

开办资金	¥236 万元	举办单位	南阳市官庄工区管理委员会
住所	河南省淅川县楚都路与富强路交叉口	有效期	自 2024 年 08 月 26 日至 2027 年 08 月 25 日
宗旨和业务范围	为人民群众提供房产服务。 负责全县房屋服务等事务性工作。		

2、项目规模

建设地点变更前：项目位于淅川县荆楚路与钟西路交叉口东侧。建设地点变更后：项目位于南阳市淅川县上集镇，工业大道以北，叠翠居以南。棚改拆迁范围与规模：项目拟拆迁范围东至灌河路、北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路，计划拆迁 369 户，征收房屋总面积 45387 平方米，全部为住宅。

变更前：安置房建设内容与规模：项目新建安置房位置总用地面积 29594.95 平方米，规划建设 518 套安房及其配套设施。项目总建筑面积 86985.22 平方米，其中地下建筑面积 16500 平方米，地上建筑面积 70485.22 平方米。建设内容主要包括：新建安房 518 套，建筑面积 64814.42 平方米:配套商业建筑面积 3067.70 平方米:配套大门建筑面积 50 平方米；配套公共建筑(包括幼儿园、物业管理用房、养老服务用房、党建用房)面积 2553.10 平方米;地下建筑面积 16500 平方米，其中人防面积 4230 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水等基础设施。

变更后：项目规划总用地面积 29814.34 平方米，约合 44.72 亩。规划建设 496 套安置房及其配套设施。项目总建筑面积 86977.48 平方米，其中地下建筑面积 30139.75 平方米，地上建筑面积 56837.73 平方米，计容建筑面积 50795.88 平方米。建设内容主要包括：

新建安置房 496 套，建筑面积 49383.52 平方米；配套商业建筑面积 1098.4 平方米；配套公共建筑(包括物业管理用房、养老服务用房、党建用房、消防控制室)面积约 1920.09 平方米；配套设备用房(变配电所)面积 387.84 平方米；公共架空 4047.88 平方米；地下建筑面积约 30139.75 平方米，其中人防面积 3415.26 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水、电气等基础设施。

项目位于淅川县工业大道东段，具体概况如下：

西地块规划总用地面积 11739.19 平方米，约合 17.61 亩。规划建设 184 套安置房及其配套设施。项目总建筑面积 32250.51 平方米，其中地下建筑面积

11867.32 平方米，地上建筑面积 20383.19 平方米，计容建筑面积 18260.61 平方米。建设内容主要包括：

新建安置房 184 套，建筑面积 17244.3 平方米；配套商业建筑面积 898.4 平方米；配套公共建筑(包括物业管理用房、养老服务用房、党建用房、消防控制室)面积约 996.82 平方米；配套设备用房(变配电所)面积 164.59 平方米；公共架空 1079.08 平方米；地下建筑面积约 11867.32 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水、电气等基础设施。

东地块规划总用地面积 18075.15 平方米，约合 27.11 亩。规划建设 312 套安置房及其配套设施。项目总建筑面积 54726.97 平方米，其中地下建筑面积 18272.43 平方米，地上建筑面积 36454.54 平方米，计容建筑面积 32535.27 平方米。建设内容主要包括：

新建安置房 312 套，建筑面积 32139.22 平方米；配套商业建筑面积 200 平方米；配套公共建筑(包括物业管理用房、党建用房、消防控制室)面积约 923.27 平方米；配套设备用房(变配电所)面积 223.25 平方米；公共架空 2968.8 平方米；地下建筑面积约 18272.43 平方米，其中人防面积 3415.26 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水、电气等基础设施。

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2023 年 12 月 26 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕4 号），淅川县罗池贯社区棚改房项目已列入新增棚改项目表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2024 年 9 月 12 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批[2024]260 号），原则同意该项目可行性研究报告。

（3）初设批复及变更批复

2024 年 10 月 11 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目初步设计及概算的批复》（淅发改审批[2024]277 号），原则同意该项目初步设计及概算。

2025 年 12 月 17 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目初步设计变更的批复》（淅发改审批〔2025〕156 号），原则同意该项目初步设计变更及概算。

4、项目总投资及明细表

本项目总投资变更前，本项目总投资 34,492.23 万元，其中：工程建设费用 26,424.20 万元，工程建设其他费用 3,854.11 万元，基本预备费 1,513.92 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

本项目总投资变更后，本项目总投资 33,893.60 万元，其中工程费用 26,540.36 万元，工程建设其他费用 3,744.69 万元，工程预备费 908.55 万元，建设期利息为 2,700.00 万元。明细表如下所示：

序号	工程和费用名称	概算金额 (万元)			
		建安工 程	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	25900.36	640.00		26540.36
二	工程建设其他费 用			3744.69	3744.69
1	拆迁补偿费			2360.02	2360.02
2	建设单位管理费			304.24	304.24
3	前期工程咨询费			20.00	20.00
4	工程勘察费			53.68	53.68
5	工程设计费			308.63	308.63
6	工程监理费			214.70	214.70
7	工程造价咨询服 务费			77.83	77.83
8	招标代理服务费			10.93	10.93
9	环境影响咨询费			4.26	4.26
10	水土保持补偿费			3.56	3.56
11	文物勘探费			11.84	11.84
12	工程质量检测费			139.07	139.07

序号	工程和费用名称	概算金额（万元）			
		建安工 程	设备购置费	其他费用	合计
13	工程保险费			80.51	80.51
14	场地准备及临时 设施费			114.19	114.19
15	劳动安全卫生评 审费			26.84	26.84
16	城市基础设施配 套费			14.39	14.39
三	基本预备费			918.73	908.55
四	建设期利息			2700.00	2700.00
五	流动资金			0.00	0.00
六	建设总投资（一~ 六合计）				33893.60

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。

5、项目主体及运作模式

根据 2025 年 12 月 17 日浙川县发展和改革委员会下发的《关于浙川县罗池贯社区棚改房项目初步设计变更的批复》（浙发改审批〔2025〕156 号），本项目债券申请单位为浙川县房产中心，主管部门为浙川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浙川县房产中心，项目建设及运营单位均为浙川县房产中心。

关于项目债券资金使用，由浙川县房产中心按照建设进度，向浙川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由浙川县房产中心负责将项目产生的收益归集，并按当浙川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由浙川县房产中心根据运营情况及时向浙川县财政局上缴项目运营收益，由浙川县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。

6、项目单位关于资金使用规范责任

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、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

7、债券资金申请及使用计划

本项目估算总投资为 33,893.60 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元，占比 79.66%；财政资金 6,893.60 万元，占比 20.34%。

8、项目形成资产情况

根据可行性研究报告及立项批复，本项目建成后形成资产情况如下：

资产类型：淅川县罗池贯社区棚改房项目，属于“棚户区改造”类项目。

数量：新建安置房 496 套，建筑面积 49383.52 平方米；配套商业建筑面积 1098.4 平方米；配套公共建筑 (包括物业管理用房、养老服务用房、党建用房、消防控制室) 面积约 1920.09 平方米；配套设备用房 (变 配电所) 面积 387.84 平方米；公共架空 4047.88 平方米；地下建筑面积约 30139.75 平方米，其中人防面积 3415.26 平方米；配套建设小区 内部道路、绿化、给排水、电气等基础设施。

预估价值：暂按项目总投资额预估项目价值。项目建成后预估形成资产价值为 33,893.60 万元。

资产权益归属及资产持有单位：根据 2025 年 12 月 17 日淅川县发展和改革委员会下发的《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目初步设计变更的批复》（淅发改审批〔2025〕156 号），本项目债券申请单位为淅川县房产中心，主管部门为淅川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淅川县房产中心，项目建设及运营单位均为淅川县房产中心。

资产收入项目及收支安排：预测该项目的经营收入为土地出让收入，项目成本为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金。

上缴财政部分的收入项目及比例：项目分年度产生的收入扣除运维支出后的收益将由淅川县房产中心 100%上缴淅川县财政局。

（二）腾空土地位置及四至范围

淅川县罗池贯社区棚改房项目可供出让面积 287,088.10 ㎡，全部为居住用地。具体如下所示：

地块编号	四至范围	用地性质	腾空土地面积（㎡）	本次拟出让面积（㎡）
地块 1	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	15,986.75	15,986.75
地块 2	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	28,580.14	28,580.14
地块 3	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	116,227.25	116,227.25
地块 4	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	32,066.83	32,066.83
地块 5	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	43,626.88	43,626.88
地块 6	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	50,600.25	50,600.25
合计			**287,088.10**	**287,088.10**

（三）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2022 年至 2024 年土地成交居住用地 10 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 10 宗土地出让平均单价 2,306.50 元/㎡计算；明细如下：

资源编号	用地单位	位置	面积（㎡）	用途	成交时间	成交价款（万元）	单价（元/㎡）
22-36	南阳建正房地产开发有限公司	北三环与楚都路交叉口	49,520.17	住空兼容商用	2022	11,142.00	2,249.99
22-43	淅川县荣汇房地产开发有限公司	至办事处狮子路社区	6,560.78	住宅兼容商用	2022	1,530.00	2,332.04
23-49	淅川县正升房产开发有限责任公司	上集镇程营社区	3,978.76	住宅兼容商用	2023	896.00	2,251.96
23-51	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	上九路西侧	37,525.22	住宅兼容商用	2023	8,735.00	2,327.77
23-52	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	上集镇钟观社区	14,022.30	住宅兼容商用	2023	3,071.00	2,190.08
23-85	淅川县万德隆商贸有限公司	河路与富强路交叉口	39,535.04	住宅兼容商用	2023	8,896.00	2,250.16
23-89	淅川县广慧置业有限公司	西路与北一环路交叉口	3,459.39	住宅兼容商用	2023	742.00	2,144.89
1月24日	淅川县荣浩建设实业发展有限责任公司	上集镇钟观社区	59,606.62	住宅兼容商用	2024	13,412.00	2,250.09
2月24日	淅川县荣浩建设实业发展有限责任公司	上集镇钟观社区	48,543.80	住宅兼容商用	2024	10,704.00	2,205.02
24-29	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	龙城街道郑滩社区	14,358.88	城镇住宅用地	2024	4,111.00	2,863.04
	均价						**2,306.50**

2、腾空地块可出让面积

根据淅川县自然资源局提供的《关于淅川县罗池贯储备地的规划意见》，该项目可腾空可出让居住用地面积 287,088.10 平方米。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（㎡）	地价单价（元/㎡）	目前土地出让总价（万元）
居住用地	地块 1	15,986.75	2,306.50	3,687.35
居住用地	地块 2	28,580.14		6,592.02
居住用地	地块 3	116,227.25		26,807.86
居住用地	地块 4	32,066.83		7,396.23
居住用地	地块 5	43,626.88		10,062.56
居住用地	地块 6	50,600.25		11,670.97
合计		**287,088.10**		**66,216.98**

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	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	合计
出让面积（㎡）					15,986.75	28,580.14	116,227.25	32,066.83	43,626.88	50,600.25	287,088.10
单价（元/㎡）					2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	
土地出让收入（万元）					**3,687.35**	**6,592.02**	**26,807.86**	**7,396.23**	**10,062.56**	**11,670.96**	**66,216.98**

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分浙川县标准为20元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），浙川县14元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	

类型	征收标准
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、土地出让收入					**3,687.35**	**6,592.02**	**26,807.86**	**7,396.23**	**10,062.56**	**11,670.96**	**66,216.98**
2、土地出让基金及费用					**376.11**	**672.39**	**2,734.41**	**754.41**	**1,026.39**	**1,190.44**	**6,754.15**
2.1上解省财政费用					110.62	197.76	804.24	221.89	301.88	350.13	1,986.52
2.2农业土地开发资金					2.21	3.96	16.08	4.44	6.04	7.00	39.73
2.3国有土地收益基金					73.75	131.84	536.16	147.92	201.25	233.42	1,324.34
2.4保障性安居工程资金					110.62	197.76	804.24	221.89	301.88	350.13	1,986.52
2.5土地开发费用					73.75	131.84	536.16	147.92	201.25	233.42	1,324.34
2.6新增建设用地使用费					5.16	9.23	37.53	10.35	14.09	16.34	92.70
3、土地出让收益(1-2)					**3,311.24**	**5,919.63**	**24,073.45**	**6,641.82**	**9,036.17**	**10,480.52**	**59,462.83**
4、土地收入提取各类资金					**662.24**	**1,183.92**	**4,814.70**	**1,328.36**	**1,807.24**	**2,096.13**	**11,892.59**
4.1 教育资金					331.12	591.96	2,407.35	664.18	903.62	1,048.06	5,946.29
4.2农田水利建设资金					331.12	591.96	2,407.35	664.18	903.62	1,048.07	5,946.30
土地出让成本合计(2+4)					**1,038.35**	**1,856.31**	**7,549.11**	**2,082.77**	**2,833.63**	**3,286.57**	**18,646.74**

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1、土地出让收入					3,687.35	6,592.02	26,807.86	7,396.23	10,062.56	11,670.96
2、土地出让成本					1,038.35	1,856.31	7,549.11	2,082.77	2,833.63	3,286.57

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
土地出让预期收益					2,649.00	4,735.71	19,258.75	5,313.46	7,228.93	8,384.39
土地出让累计预期收益					2,649.00	7,384.71	26,643.46	31,956.92	39,185.85	47,570.24
债券本息	39,150.00									
债券本息覆盖倍数	1.22									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为47,570.24万元，债券本息合计39,150.00万元，本息覆盖倍数1.22倍。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淅川县罗池贯社区棚改房项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中淅川县罗池贯社区棚改房项目中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局提供的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名 Full name	蔡永利
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990-06-07
工作单位 Working unit	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410727199006076023

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410104330081
19600801

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

		年 /y	月 /m	日 /d

证书编号：110001680302
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

中国注册会计师

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 王文霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-14

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410781197810142968



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4107043300981

申请会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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：110001680301
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第090122号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年四月五日

“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090122 号

我们接受委托，对“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园（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）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园收益与融资自求平衡情况后而实施的。内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园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。

经专项评价，我们认为，在“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额29,000.00万元。其中：2024年已发行10,000.00万元，2026年计划使用19,000.00万元。

1.2024年已发行的10,000.00万元。

假设债券票面利率4.00%，期限30年，在债券存续期每半年末支付债券利息；从债券存续期第6年开始还本，6-10年每年的还本日偿还本金的1.00%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2.00%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5.00%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第3年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第4年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第5年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第6年	10,000.00		100.00	9,900.00	4.00%	400.00	500.00
第7年	9,900.00		100.00	9,800.00	4.00%	396.00	496.00
第8年	9,800.00		100.00	9,700.00	4.00%	392.00	492.00
第9年	9,700.00		100.00	9,600.00	4.00%	388.00	488.00
第10年	9,600.00		100.00	9,500.00	4.00%	384.00	484.00
第11年	9,500.00		200.00	9,300.00	4.00%	380.00	580.00
第12年	9,300.00		200.00	9,100.00	4.00%	372.00	572.00
第13年	9,100.00		200.00	8,900.00	4.00%	364.00	564.00
第14年	8,900.00		200.00	8,700.00	4.00%	356.00	556.00
第15年	8,700.00		200.00	8,500.00	4.00%	348.00	548.00
第16年	8,500.00		200.00	8,300.00	4.00%	340.00	540.00
第17年	8,300.00		200.00	8,100.00	4.00%	332.00	532.00
第18年	8,100.00		200.00	7,900.00	4.00%	324.00	524.00
第19年	7,900.00		200.00	7,700.00	4.00%	316.00	516.00
第20年	7,700.00		200.00	7,500.00	4.00%	308.00	508.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 21 年	7,500.00		500.00	7,000.00	4.00%	300.00	800.00
第 22 年	7,000.00		500.00	6,500.00	4.00%	280.00	780.00
第 23 年	6,500.00		500.00	6,000.00	4.00%	260.00	760.00
第 24 年	6,000.00		500.00	5,500.00	4.00%	240.00	740.00
第 25 年	5,500.00		500.00	5,000.00	4.00%	220.00	720.00
第 26 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	1,200.00
第 27 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	4.00%	160.00	1,160.00
第 28 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	4.00%	120.00	1,120.00
第 29 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.00%	80.00	1,080.00
第 30 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		**10,000.00**	**10,000.00**			**9,300.00**	**19,300.00**

2.2026 年计划使用 19,000.00 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，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

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 3 年		19,000.00		19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 4 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 5 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 6 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 7 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 8 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 9 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 10 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 11 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 12 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 13 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 14 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 15 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 16 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 17 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 18 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 19 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 20 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 21 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 22 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 23 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 24 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 25 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 26 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 27 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 28 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 29 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 30 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 31 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 32 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		**19,000.00**	**19,000.00**			**22,800.00**	**41,800.00**

3.综上，本项目债券存续期内，合计需要还本付息如下：

表 1-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	本期增加	本期偿还	应付利息	应付本息
第 1 年	10,000.00		400.00	400.00
第 2 年			400.00	400.00
第 3 年	19,000.00		1,160.00	1,160.00
第 4 年			1,160.00	1,160.00
第 5 年			1,160.00	1,160.00
第 6 年		100.00	1,160.00	1,260.00
第 7 年		100.00	1,156.00	1,256.00
第 8 年		100.00	1,152.00	1,252.00
第 9 年		100.00	1,148.00	1,248.00
第 10 年		100.00	1,144.00	1,244.00
第 11 年		200.00	1,140.00	1,340.00
第 12 年		200.00	1,132.00	1,332.00

年度	本期增加	本期偿还	应付利息	应付本息
第 13 年		200.00	1,124.00	1,324.00
第 14 年		200.00	1,116.00	1,316.00
第 15 年		200.00	1,108.00	1,308.00
第 16 年		200.00	1,100.00	1,300.00
第 17 年		200.00	1,092.00	1,292.00
第 18 年		200.00	1,084.00	1,284.00
第 19 年		200.00	1,076.00	1,276.00
第 20 年		200.00	1,068.00	1,268.00
第 21 年		500.00	1,060.00	1,560.00
第 22 年		500.00	1,040.00	1,540.00
第 23 年		500.00	1,020.00	1,520.00
第 24 年		500.00	1,000.00	1,500.00
第 25 年		500.00	980.00	1,480.00
第 26 年		1,000.00	960.00	1,960.00
第 27 年		1,000.00	920.00	1,920.00
第 28 年		1,000.00	880.00	1,880.00
第 29 年		1,000.00	840.00	1,840.00
第 30 年		1,000.00	800.00	1,800.00
第 31 年			760.00	760.00
第 32 年		19,000.00	760.00	19,760.00
合计	**29,000.00**	**29,000.00**	**32,100.00**	**61,100.00**

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

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园建设期为 3 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为厂房出租收入、研发中心出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本及相关税费。

本次预测根据项目单位提供的《“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，

在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园可行性研究报告》，本项目建设期3年，债券存续期产生的厂房出租收入、研发中心出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表2-1　项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	预计项目收益
第1年				
第2年				
第3年				
第4年	2,201.14	232.43	226.40	1,742.31
第5年	2,539.78	240.03	261.23	2,038.52
第6年	2,878.43	247.70	296.06	2,334.67
第7年	3,377.92	257.07	347.43	2,773.42
第8年	3,377.92	261.54	347.43	2,768.95
第9年	3,377.92	266.10	347.43	2,764.39
第10年	3,546.87	272.43	364.80	2,909.64
第11年	3,546.87	277.17	364.80	2,904.90
第12年	3,546.87	282.01	364.80	2,900.06
第13年	3,723.80	288.70	386.81	3,048.29
第14年	3,723.80	293.73	392.16	3,037.91
第15年	3,723.80	898.86	397.48	2,427.46
第16年	3,910.09	905.95	456.65	2,547.49
第17年	3,910.09	911.29	700.07	2,298.73
第18年	3,910.09	916.74	718.64	2,274.71
第19年	4,105.71	924.26	797.28	2,384.17
第20年	4,105.71	329.92	876.30	2,899.49
第21年	4,105.71	335.69	881.08	2,888.94
第22年	4,310.87	343.64	963.20	3,004.03
第23年	4,310.87	349.64	977.70	2,983.53

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	预计项目收益
第 24 年	4,310.87	355.77	992.16	2,962.94
第 25 年	4,526.73	364.18	1,088.00	3,074.55
第 26 年	4,526.73	370.56	1,102.38	3,053.79
第 27 年	4,526.73	377.07	1,116.73	3,032.93
第 28 年	4,753.27	385.97	1,232.79	3,134.51
第 29 年	4,753.27	392.74	1,263.37	3,097.16
第 30 年	4,753.27	399.64	1,293.91	3,059.72
第 31 年	4,990.61	409.06	1,413.91	3,167.64
第 32 年	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**109,375.74**	**11,889.89**	**19,971.00**	**77,514.85**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 77,514.85 万元，债券到期应付本息 61,100.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

表 3-1　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第 1 年						400.00	
第 2 年						400.00	
第 3 年						1,160.00	
第 4 年	2,201.14	232.43	226.40	1,742.31	1,742.31	1,160.00	
第 5 年	2,539.78	240.03	261.23	2,038.52	3,780.83	1,160.00	
第 6 年	2,878.43	247.70	296.06	2,334.67	6,115.50	1,260.00	
第 7 年	3,377.92	257.07	347.43	2,773.42	8,888.92	1,256.00	
第 8 年	3,377.92	261.54	347.43	2,768.95	11,657.87	1,252.00	
第 9 年	3,377.92	266.10	347.43	2,764.39	14,422.26	1,248.00	
第 10 年	3,546.87	272.43	364.80	2,909.64	17,331.90	1,244.00	
第 11 年	3,546.87	277.17	364.80	2,904.90	20,236.80	1,340.00	
第 12 年	3,546.87	282.01	364.80	2,900.06	23,136.86	1,332.00	
第 13 年	3,723.80	288.70	386.81	3,048.29	26,185.15	1,324.00	

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第 14 年	3,723.80	293.73	392.16	3,037.91	29,223.06	1,316.00	
第 15 年	3,723.80	898.86	397.48	2,427.46	31,650.52	1,308.00	
第 16 年	3,910.09	905.95	456.65	2,547.49	34,198.01	1,300.00	
第 17 年	3,910.09	911.29	700.07	2,298.73	36,496.74	1,292.00	
第 18 年	3,910.09	916.74	718.64	2,274.71	38,771.45	1,284.00	
第 19 年	4,105.71	924.26	797.28	2,384.17	41,155.62	1,276.00	
第 20 年	4,105.71	329.92	876.30	2,899.49	44,055.11	1,268.00	
第 21 年	4,105.71	335.69	881.08	2,888.94	46,944.05	1,560.00	
第 22 年	4,310.87	343.64	963.20	3,004.03	49,948.08	1,540.00	
第 23 年	4,310.87	349.64	977.70	2,983.53	52,931.61	1,520.00	
第 24 年	4,310.87	355.77	992.16	2,962.94	55,894.55	1,500.00	
第 25 年	4,526.73	364.18	1,088.00	3,074.55	58,969.10	1,480.00	
第 26 年	4,526.73	370.56	1,102.38	3,053.79	62,022.89	1,960.00	
第 27 年	4,526.73	377.07	1,116.73	3,032.93	65,055.82	1,920.00	
第 28 年	4,753.27	385.97	1,232.79	3,134.51	68,190.33	1,880.00	
第 29 年	4,753.27	392.74	1,263.37	3,097.16	71,287.49	1,840.00	
第 30 年	4,753.27	399.64	1,293.91	3,059.72	74,347.21	1,800.00	
第 31 年	4,990.61	409.06	1,413.91	3,167.64	77,514.85	760.00	
第 32 年	0.00	0.00	0.00	0.00	77,514.85	19,760.00	
合计	**109,375.74**	**11,889.89**	**19,971.00**	**77,514.85**		**61,100.00**	**1.21**

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过对本项目收益与融资自求平衡的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园收益与现金流入评价说明

（此页无正文，仅供“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年四月五日

附件

“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园

收益及现金流入评价说明

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2026年4月5日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从内乡县先进制造业开发区发展投资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“十四五”加强农业现代化—内乡县产业融合暨农牧智能装备制造产业园

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、项目基本情况

（一）项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为内乡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内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司		
法定代表人	冯国玉	**成立日期**	2022-05-13
注册资本	30,000 万元	**营业期限**	2022-05-13 至无固定期限
统一社会信用代码	91411325MA9L7R9H0K		
注册地址	河南省南阳市内乡县湍东镇政府东		
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）；建设工程施工；供电业务；自来水生产与供应；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；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；物业管理；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；创业空间服务；创业投资（限投资未上市企业）；市政设施管理；热力生产和供应；房地产评估（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	内乡县先进制造业开发区管理委员会持股 100%。		

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。

2.项目位置

项目位于内乡县德清路北侧，千牧肝素钠厂区对面。

3.建设规模与内容

本项目总占地面积57,381.79平方米（86.07亩），总建筑面积120,006.78平方米。其中标准化厂房99,390.00平方米，宿舍楼、研发中心及其他建筑面积20,616.78平方米，其中装配式建筑面积为51,360.78平方（占比42.80%）；配套建设道路、停车场、绿化、给排水、供配电工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期为36个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资39,276.37万元，其中：工程费用31,731.58万元，工程建设其他费用3,218.75万元，基本预备费3,156.04万元，建设期利息为1,170.00万元。

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	估算价值			技术经济指标（元）		
		建安工程	其它	合计	单位	数量	单价
一	工程费用	31,731.58		31,731.58			
1	1#研发中心	2,214.77		2,214.77	㎡	8,112.72	2,730.00
	主体土建	1,784.80		1,784.80	㎡	8,112.72	2,200.00
	装饰工程	146.03		146.03	㎡	8,112.72	180.00
	给排水工程	56.79		56.79	㎡	8,112.72	70.00
	消防工程	64.90		64.90	㎡	8,112.72	80.00
	电气工程	73.01		73.01	㎡	8,112.72	90.00
	通风工程	48.68		48.68	㎡	8,112.72	60.00
	弱电工程	40.56		40.56	㎡	8,112.72	50.00
2	2#-1食堂	326.76		326.76	㎡	1,196.92	2,730.00
	主体土建	263.32		263.32	㎡	1,196.92	2,200.00
	装饰工程	21.54		21.54	㎡	1,196.92	180.00
	给排水工程	8.38		8.38	㎡	1,196.92	70.00
	消防工程	9.58		9.58	㎡	1,196.92	80.00
	电气工程	10.77		10.77	㎡	1,196.92	90.00
	通风工程	7.18		7.18	㎡	1,196.92	60.00
	弱电工程	5.98		5.98	㎡	1,196.92	50.00

序号	工程和费用名称	估算价值			技术经济指标（元）		
		建安工程	其它	合计	单位	数量	单价
	2#-2 宿舍	2,813.85		2,813.85	㎡	10,307.14	2,730.00
	主体土建	1,441.44		1,441.44	㎡	6,552.00	2,200.00
	地下建筑工程	826.13		826.13	㎡	3,755.14	2,200.00
	装饰工程	185.53		185.53	㎡	10,307.14	180.00
	给排水工程	72.15		72.15	㎡	10,307.14	70.00
	消防工程	82.46		82.46	㎡	10,307.14	80.00
	电气工程	92.76		92.76	㎡	10,307.14	90.00
	通风工程	61.84		61.84	㎡	10,307.14	60.00
	弱电工程	51.54		51.54	㎡	10,307.14	50.00
3	3#设备房	165.00		165.00	㎡	1,000.00	1,650.00
	主体土建	120.00		120.00	㎡	1,000.00	1,200.00
	装饰工程	10.00		10.00	㎡	1,000.00	100.00
	给排水工程	7.00		7.00	㎡	1,000.00	70.00
	消防工程	8.00		8.00	㎡	1,000.00	80.00
	电气工程	9.00		9.00	㎡	1,000.00	90.00
	通风工程	6.00		6.00	㎡	1,000.00	60.00
	弱电工程	5.00		5.00	㎡	1,000.00	50.00
4	4#厂房	1,827.67		1,827.67	㎡	7,224.00	2,530.00
	主体土建	1,444.80		1,444.80	㎡	7,224.00	2,000.00
	装饰工程	130.03		130.03	㎡	7,224.00	180.00
	给排水工程	50.57		50.57	㎡	7,224.00	70.00
	消防工程	57.79		57.79	㎡	7,224.00	80.00
	电气工程	65.02		65.02	㎡	7,224.00	90.00
	通风工程	43.34		43.34	㎡	7,224.00	60.00
	弱电工程	36.12		36.12	㎡	7,224.00	50.00
5	5#厂房	3,570.34		3,570.34	㎡	14,112.00	2,530.00
	主体土建	2,822.40		2,822.40	㎡	14,112.00	2,000.00
	装饰工程	254.02		254.02	㎡	14,112.00	180.00
	给排水工程	98.78		98.78	㎡	14,112.00	70.00
	消防工程	112.90		112.90	㎡	14,112.00	80.00
	电气工程	127.01		127.01	㎡	14,112.00	90.00
	通风工程	84.67		84.67	㎡	14,112.00	60.00

序号	工程和费用名称	估算价值			技术经济指标（元）		
		建安工程	其它	合计	单位	数量	单价
	弱电工程	70.56		70.56	㎡	14,112.00	50.00
6	6#厂房	2,380.22		2,380.22	㎡	9,408.00	2,530.00
	主体土建	1,881.60		1,881.60	㎡	9,408.00	2,000.00
	装饰工程	169.34		169.34	㎡	9,408.00	180.00
	给排水工程	65.86		65.86	㎡	9,408.00	70.00
	消防工程	75.26		75.26	㎡	9,408.00	80.00
	电气工程	84.67		84.67	㎡	9,408.00	90.00
	通风工程	56.45		56.45	㎡	9,408.00	60.00
	弱电工程	47.04		47.04	㎡	9,408.00	50.00
7	7#厂房	3,065.22		3,065.22	㎡	12,115.50	2,530.00
	主体土建	2,423.10		2,423.10	㎡	12,115.50	2,000.00
	装饰工程	218.08		218.08	㎡	12,115.50	180.00
	给排水工程	84.81		84.81	㎡	12,115.50	70.00
	消防工程	96.92		96.92	㎡	12,115.50	80.00
	电气工程	109.04		109.04	㎡	12,115.50	90.00
	通风工程	72.69		72.69	㎡	12,115.50	60.00
	弱电工程	60.58		60.58	㎡	12,115.50	50.00
8	8#厂房	4,062.17		4,062.17	㎡	16,056.00	2,530.00
	主体土建	3,211.20		3,211.20	㎡	16,056.00	2,000.00
	装饰工程	289.01		289.01	㎡	16,056.00	180.00
	给排水工程	112.39		112.39	㎡	16,056.00	70.00
	消防工程	128.45		128.45	㎡	16,056.00	80.00
	电气工程	144.50		144.50	㎡	16,056.00	90.00
	通风工程	96.34		96.34	㎡	16,056.00	60.00
	弱电工程	80.28		80.28	㎡	16,056.00	50.00
9	9#厂房	4,062.17		4,062.17	㎡	16,056.00	2,530.00
	主体土建	3,211.20		3,211.20	㎡	16,056.00	2,000.00
	装饰工程	289.01		289.01	㎡	16,056.00	180.00
	给排水工程	112.39		112.39	㎡	16,056.00	70.00
	消防工程	128.45		128.45	㎡	16,056.00	80.00
	电气工程	144.50		144.50	㎡	16,056.00	90.00
	通风工程	96.34		96.34	㎡	16,056.00	60.00

序号	工程和费用名称	估算价值			技术经济指标（元）		
		建安工程	其它	合计	单位	数量	单价
	弱电工程	80.28		80.28	㎡	16,056.00	50.00
10	10#厂房	2,708.11		2,708.11	㎡	10,704.00	2,530.00
	主体土建	2,140.80		2,140.80	㎡	10,704.00	2,000.00
	装饰工程	192.67		192.67	㎡	10,704.00	180.00
	给排水工程	74.93		74.93	㎡	10,704.00	70.00
	消防工程	85.63		85.63	㎡	10,704.00	80.00
	电气工程	96.34		96.34	㎡	10,704.00	90.00
	通风工程	64.22		64.22	㎡	10,704.00	60.00
	弱电工程	53.52		53.52	㎡	10,704.00	50.00
11	11#厂房	3,469.77		3,469.77	㎡	13,714.50	2,530.00
	主体土建	2,742.90		2,742.90	㎡	13,714.50	2,000.00
	装饰工程	246.86		246.86	㎡	13,714.50	180.00
	给排水工程	96.00		96.00	㎡	13,714.50	70.00
	消防工程	109.72		109.72	㎡	13,714.50	80.00
	电气工程	123.43		123.43	㎡	13,714.50	90.00
	通风工程	82.29		82.29	㎡	13,714.50	60.00
	弱电工程	68.57		68.57	㎡	13,714.50	50.00
12	其他附属工程	1,065.53		1,065.53			
	道路、停车场硬化	155.23		155.23	㎡	4,195.38	370.00
	垃圾处理工程	150.00		150.00	套	1	1,500,000.00
	绿化工程	192.80		192.80	㎡	6,885.81	280.00
	充电桩	402.50		402.50	个	50	80,500.00
	围墙	150.00		150.00	m	1,500.00	1,000.00
	大门	15.00		15.00	㎡	100.00	1,500.00
二	工程建设其他费用		3,218.75	3,218.75			
1	厂区征地费用		1,419.20	1,419.20	亩	86.07	164,883.90
2	建设单位管理费		340.00	340.00			
3	工程监理费		310.00	310.00			
4	勘察费		46.00	46.00			
5	设计费		460.00	460.00			
6	施工图审查费		23.00	23.00			
7	项目前期工作咨询费		20.00	20.00			

序号	工程和费用名称	估算价值			技术经济指标（元）		
		建安工程	其它	合计	单位	数量	单价
8	工程造价咨询服务费		160.00	160.00			
9	水土保持补偿费		12.00	12.00			
10	招标代理服务费		32.45	32.45			
11	工程保险费		95.19	95.19			
12	城市基础设施配套费		300.91	300.91			
12.1	行政办公配套费		48.68	48.68			
12.2	生产类配套费(一层)		163.15	163.15			
12.3	生产类配套费(一层)		81.57	81.57			
12.4	地下建筑配套费		7.51	7.51			
四	基本预备费		3,156.04	3,156.04			
五	建设期利息			1,170.00			
六	合计			39,276.37			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	3,000.00	3,000.00	10,276.37	26.16%
专项债券资金	10,000.00		19,000.00	29,000.00	73.84%
合计	**13,000.00**	**3,000.00**	**22,000.00**	**39,276.37**	**100.00%**
占比	**33.10%**	**7.64%**	**56.01%**	**100.00%**	

注 1：除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

注 2：本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金来源为财政预算资金，资本金占比 26.16%，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。

注 3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要为标准化厂房 99,390.00 平方米，宿舍楼、

研发中心及其他建筑面积20,616.78平方米，其中装配式建筑面积为51,360.78平方（占比42.8%）；配套建设道路、停车场、绿化、给排水、供配电工程。

经预估，项目建成后形成资产价值为39,276.37万元，项目资产权益归属于项目单位内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入109,375.74万元，其中：经营收入涉及厂房出租收入、研发中心出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入共计109,375.74万元；现金流出35,713.60万元，其中：经营成本及相关税费35,713.60万元；现金净流入73,662.14万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即82.95%。

（四）债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《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），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司，主管部门为内乡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内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由内乡县先进制造业开发区发展投资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，由内乡县先进制造业开发区发展投资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，由内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司根据运营情况及时向内乡县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

本项目计划申请债券资金总额29,000.00万元。其中：2024年已发行10,000.00万元，2026年计划使用19,000.00万元。

1.2024年已发行的10,000.00万元。

假设债券票面利率4.00%，期限30年，在债券存续期每半年末支付债券利息；从债券存续期第6年开始还本，6-10年每年的还本日偿还本金的1.00%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2.00%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5.00%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第3年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第4年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第5年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第6年	10,000.00		100.00	9,900.00	4.00%	400.00	500.00
第7年	9,900.00		100.00	9,800.00	4.00%	396.00	496.00
第8年	9,800.00		100.00	9,700.00	4.00%	392.00	492.00
第9年	9,700.00		100.00	9,600.00	4.00%	388.00	488.00
第10年	9,600.00		100.00	9,500.00	4.00%	384.00	484.00
第11年	9,500.00		200.00	9,300.00	4.00%	380.00	580.00
第12年	9,300.00		200.00	9,100.00	4.00%	372.00	572.00
第13年	9,100.00		200.00	8,900.00	4.00%	364.00	564.00
第14年	8,900.00		200.00	8,700.00	4.00%	356.00	556.00
第15年	8,700.00		200.00	8,500.00	4.00%	348.00	548.00
第16年	8,500.00		200.00	8,300.00	4.00%	340.00	540.00
第17年	8,300.00		200.00	8,100.00	4.00%	332.00	532.00
第18年	8,100.00		200.00	7,900.00	4.00%	324.00	524.00
第19年	7,900.00		200.00	7,700.00	4.00%	316.00	516.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 20 年	7,700.00		200.00	7,500.00	4.00%	308.00	508.00
第 21 年	7,500.00		500.00	7,000.00	4.00%	300.00	800.00
第 22 年	7,000.00		500.00	6,500.00	4.00%	280.00	780.00
第 23 年	6,500.00		500.00	6,000.00	4.00%	260.00	760.00
第 24 年	6,000.00		500.00	5,500.00	4.00%	240.00	740.00
第 25 年	5,500.00		500.00	5,000.00	4.00%	220.00	720.00
第 26 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	1,200.00
第 27 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	4.00%	160.00	1,160.00
第 28 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	4.00%	120.00	1,120.00
第 29 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.00%	80.00	1,080.00
第 30 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		**10,000.00**	**10,000.00**			**9,300.00**	**19,300.00**

2.2026 年计划使用的 19,000.00 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，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

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 3 年		19,000.00		19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 4 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 5 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 6 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 7 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 8 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 9 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 10 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 11 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 12 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 13 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 14 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 15 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 16 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 17 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 18 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 19 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 20 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 21 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 22 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 23 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 24 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 25 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 26 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 27 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 28 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 29 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 30 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 31 年	19,000.00			19,000.00	4.00%	760.00	760.00
第 32 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		**19,000.00**	**19,000.00**			**22,800.00**	**41,800.00**

3.综上，本项目债券存续期内，合计需要还本付息如下：

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	本期增加	本期偿还	应付利息	应付本息
第 1 年	10,000.00		400.00	400.00
第 2 年			400.00	400.00
第 3 年	19,000.00		1,160.00	1,160.00
第 4 年			1,160.00	1,160.00
第 5 年			1,160.00	1,160.00
第 6 年		100.00	1,160.00	1,260.00
第 7 年		100.00	1,156.00	1,256.00
第 8 年		100.00	1,152.00	1,252.00
第 9 年		100.00	1,148.00	1,248.00
第 10 年		100.00	1,144.00	1,244.00
第 11 年		200.00	1,140.00	1,340.00

年度	本期增加	本期偿还	应付利息	应付本息
第 12 年		200.00	1,132.00	1,332.00
第 13 年		200.00	1,124.00	1,324.00
第 14 年		200.00	1,116.00	1,316.00
第 15 年		200.00	1,108.00	1,308.00
第 16 年		200.00	1,100.00	1,300.00
第 17 年		200.00	1,092.00	1,292.00
第 18 年		200.00	1,084.00	1,284.00
第 19 年		200.00	1,076.00	1,276.00
第 20 年		200.00	1,068.00	1,268.00
第 21 年		500.00	1,060.00	1,560.00
第 22 年		500.00	1,040.00	1,540.00
第 23 年		500.00	1,020.00	1,520.00
第 24 年		500.00	1,000.00	1,500.00
第 25 年		500.00	980.00	1,480.00
第 26 年		1,000.00	960.00	1,960.00
第 27 年		1,000.00	920.00	1,920.00
第 28 年		1,000.00	880.00	1,880.00
第 29 年		1,000.00	840.00	1,840.00
第 30 年		1,000.00	800.00	1,800.00
第 31 年			760.00	760.00
第 32 年		19,000.00	760.00	19,760.00
合计	**29,000.00**	**29,000.00**	**32,100.00**	**61,100.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，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 30 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四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	厂房	厂房出租收入	92,452.30	84.53%
2	研发中心	研发中心出租收入	8,804.06	8.05%
3	食堂	食堂出租收入	927.96	0.85%
4	宿舍	宿舍出租收入	7,191.42	6.57%
合计			**109,375.74**	**100.00%**

1.出租率的确定

随着形势的发展，内乡产业结构发生了变化，农牧装备产业日益壮大，产值不断升高，要规划好农牧装备产业发展，通过谋划活动，提高产业的知名度和影响力。要通过外引内联，实现墙内开花内外香，首批县外 12 家农牧装备企业即将入驻产业园。对县内农牧装备企业，依托内乡县牧原相关产业链，利用牧原现有的资金以及技术作为依托，通过小手拉大手、政府搭建平台，让企业入驻园区，实现集群发展。

考虑到内乡县当地的需要，出于谨慎性原则，本项目厂房出租收入、研发中心出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入出租率在运营期第一年按 65%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

2.厂房出租收入

①出租面积

根据可行性研究报告显示，本项目规划厂房建成后可对外出租的面积为 99,390.00 ㎡。

②出租价格

本项目车间出租价格参考同市其他区县厂房的出租价格，具体如下：



上述信息为同市其他区县厂房的出租价格，价格区间为 30.00-39.90 元/㎡/月，平均价格为 33.40 元/㎡/月。参考以上厂房出租价格，考虑项目公益性及区位因素，基于谨慎性原则，本项目厂房的出租价格按 24.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目车间的出租价格按每三年增长 5%进行测算。

3.研发中心出租收入

①出租面积

根据可行性研究报告显示，本项目规划建设有研发中心，建成后出租性质为办公楼，建成后可对外出租的面积为 8,112.72 ㎡。

②出租价格

本项目研发中心的出租价格参考同市其他区县办公楼的出租价格，具体如下：





上述信息为同市其他区县办公楼的出租价格，价格区间为 27.30-35.10 元/㎡/月，平均价格为 30.69 元/㎡/月。参考以上办公楼出租价格，基于谨慎性原则，本项目研发中心的出租价格按 28.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目研发中心的出租价格按每三年增长 5%进行测算。

4.食堂出租收入

①出租面积

根据可行性研究报告显示，本项目规划建设有食堂，建成后可对外出租的面积为 1,196.92 ㎡。

②出租价格

本项目食堂出租价格参考同地区商业配套的出租价格，具体如下：



上述信息为同地区的出租价格，价格区间为 30.00-69.60 元/㎡/月，平均价格为 52.00 元/㎡/月。参考以上出租价格，考虑本项目食堂为产业园内食堂，基于谨慎性原则，本项目食堂出租价格按 20.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等

因素，本项目食堂出租价格按每三年增长 5%进行测算。

5.宿舍出租收入

①出租面积

根据可行性研究报告显示，本项目规划建设有宿舍，建成后可对外出租的面积为 10,307.14 ㎡。

②出租价格

本项目宿舍出租价格参考同地区住宿的出租价格，具体如下：



上述信息为同地区的出租价格，价格区间为 18.00-27.70 元/㎡/月，平均价格为 22.17 元/㎡/月。参考以上出租价格，考虑本项目宿舍为产业园内宿舍，主要方便园区工作人员住宿，基于谨慎性原则，本项目宿舍出租价格按 18.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目宿舍出租价格按每三年增长 5%进行测算。

综上，项目运营收入预测情况如下：

5-2　项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	**营业收入**	**2,201.14**	**2,539.78**	**2,878.43**	**3,377.92**	**3,377.92**	**3,377.92**
1	厂房出租收入	1,860.58	2,146.82	2,433.07	2,855.28	2,855.28	2,855.28
	面积（㎡）	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00
	价格（元/㎡/月）	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	研发中心出租收入	177.18	204.44	231.70	271.91	271.91	271.91
	面积（㎡）	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72
	价格（元/㎡/月）	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	食堂出租收入	18.67	21.54	24.42	28.65	28.65	28.65
	面积（㎡）	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92
	价格（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	宿舍出租收入	144.71	166.98	189.24	222.08	222.08	222.08
	面积（㎡）	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14
	价格（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90
	出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续表：

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**营业收入**	**3,546.87**	**3,546.87**	**3,546.87**	**3,723.80**	**3,723.80**	**3,723.80**
1	厂房出租收入	2,998.04	2,998.04	2,998.04	3,147.60	3,147.60	3,147.60
	面积（㎡）	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00
	价格（元/㎡/月）	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	研发中心出租收入	285.50	285.50	285.50	299.74	299.74	299.74
	面积（㎡）	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72
	价格（元/㎡/月）	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	食堂出租收入	30.09	30.09	30.09	31.59	31.59	31.59
	面积（㎡）	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92
	价格（元/㎡/月）	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	宿舍出租收入	233.24	233.24	233.24	244.87	244.87	244.87
	面积（㎡）	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14
	价格（元/㎡/月）	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续表：

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**3,910.09**	**3,910.09**	**3,910.09**	**4,105.71**	**4,105.71**	**4,105.71**
1	厂房出租收入	3,305.10	3,305.10	3,305.10	3,470.52	3,470.52	3,470.52
	面积（㎡）	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00
	价格（元/㎡/月）	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	研发中心出租收入	314.73	314.73	314.73	330.45	330.45	330.45
	面积（㎡）	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72
	价格（元/㎡/月）	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	食堂出租收入	33.17	33.17	33.17	34.84	34.84	34.84
	面积（㎡）	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92
	价格（元/㎡/月）	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	宿舍出租收入	257.09	257.09	257.09	269.90	269.90	269.90
	面积（㎡）	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14
	价格（元/㎡/月）	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续表：

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
一	**营业收入**	**4,310.87**	**4,310.87**	**4,310.87**	**4,526.73**	**4,526.73**	**4,526.73**

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
1	厂房出租收入	3,643.88	3,643.88	3,643.88	3,826.30	3,826.30	3,826.30
	面积（㎡）	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00
	价格（元/㎡/月）	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77	33.77
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	研发中心出租收入	347.00	347.00	347.00	364.39	364.39	364.39
	面积（㎡）	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72
	价格（元/㎡/月）	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	食堂出租收入	36.58	36.58	36.58	38.41	38.41	38.41
	面积（㎡）	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92
	价格（元/㎡/月）	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	宿舍出租收入	283.41	283.41	283.41	297.63	297.63	297.63
	面积（㎡）	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14
	价格（元/㎡/月）	24.12	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续表：

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一	**营业收入**	**4,753.27**	**4,753.27**	**4,753.27**	**4,990.61**	**109,375.74**
1	厂房出租收入	4,017.78	4,017.78	4,017.78	4,218.33	**92,452.30**
	面积（㎡）	99,390.00	99,390.00	99,390.00	99,390.00	
	价格（元/㎡/月）	35.46	35.46	35.46	37.23	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	
2	研发中心出租收入	382.61	382.61	382.61	401.75	**8,804.06**
	面积（㎡）	8,112.72	8,112.72	8,112.72	8,112.72	
	价格（元/㎡/月）	41.37	41.37	41.37	43.44	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
3	食堂出租收入	40.33	40.33	40.33	42.35	**927.96**
	面积（㎡）	1,196.92	1,196.92	1,196.92	1,196.92	
	价格（元/㎡/月）	29.56	29.56	29.56	31.04	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	
4	宿舍出租收入	312.55	312.55	312.55	328.18	**7,191.42**
	面积（㎡）	10,307.14	10,307.14	10,307.14	10,307.14	
	价格（元/㎡/月）	26.60	26.60	26.60	27.93	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	时间（月）	12	12	12	12	

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.成本增长率

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%，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%的平均增长率逐年递增。

2.燃料及动力费

本项目室外道路广场等的水电由运营单位承担，其他出租的厂房、办公楼、食堂和宿舍等的水电均有由承租单位承担。

本项目公用部分年用水量 3.45 万吨，年用电量 10.58 万 kwh。充电桩用电属于电能转移，不属于项目用电能耗，承租单位用电、用水不计入成本。

参照河南省发改委关于 2018 年电价调整有关事项的通知（豫发改价管〔2018〕306 号），1-10 千伏电价为 0.61603 元/kwh。因考虑到线路损耗，本项目暂按照电费价格 0.70 元/度估算。参照南阳市发展和改革委员会《关于调整南阳市中心城区公共供水价格的通知》，南阳市非居民供水价格为 3.50 元/吨，综合参考项目地周边县市水价，本项目暂以 4.00 元/吨进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目外购燃料及动力费按每年增长 2%进行测算。

3.人员费用

根据该项目规模和日常运营管理安排，项目投入使用后，共配置管理、营运等管理人员 20 人，其中管理人员 10 人，其他人员 10 人，人均人员费用按 4.50 万

元/年进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目工资及福利费按每年增长2%进行测算。

4.设施维修费

本项目固定修理费包含设备维修，相关用房主体及装修工程维修所产生的费用。本项费用在运营期第一年按照工程费用的0.30%计提，运营期第一年设施维修费用为99.21万元。考虑未来物价上涨等因素，本项目固定资产修理费按每年增长2%进行测算。

5.设备重置费

本项目申请债券期限为30年，考虑到本项目购置有充电桩，项目建设过程中也有一定的设备购置，考虑到设备的使用年限，本项目需考虑设备重置费，本项目的设备重置费在债券存续期的第15年-第19年考虑，每年设备重置费600.00万元，债券存续期内设备重置费共3,000.00万元。

6.其他费用

本项目的其他费用主要包含项目运营期间发生的不可预知的费用，包括一些管理费用和运营费用，本项费用在运营期按照年营业收入的1%计提，随着收入的增加而增加。

综上，项目运营成本预测情况如下：

5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
二	**成本支出**	**232.43**	**240.03**	**247.70**	**257.07**	**261.54**	**266.10**
1	燃料动力费	21.21	21.64	22.07	22.51	22.96	23.42
1.1	电费	7.41	7.56	7.71	7.86	8.02	8.18
1.2	水费	13.80	14.08	14.36	14.65	14.94	15.24
2	人员费用	90.00	91.80	93.64	95.51	97.42	99.37
3	设施维修费	99.21	101.19	103.21	105.27	107.38	109.53
4	设备重置费						
5	其他费用	22.01	25.40	28.78	33.78	33.78	33.78

续表：

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
二	**成本支出**	**272.43**	**277.17**	**282.01**	**288.70**	**293.73**	**898.86**

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	燃料动力费	23.88	24.36	24.85	25.34	25.85	26.37
1.1	电费	8.34	8.51	8.68	8.85	9.03	9.21
1.2	水费	15.54	15.85	16.17	16.49	16.82	17.16
2	人员费用	101.36	103.39	105.46	107.57	109.72	111.91
3	设施维修费	111.72	113.95	116.23	118.55	120.92	123.34
4	设备重置费						600.00
5	其他费用	35.47	35.47	35.47	37.24	37.24	37.24

续表：

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
二	**成本支出**	**905.95**	**911.29**	**916.74**	**924.26**	**329.92**	**335.69**
1	燃料动力费	26.89	27.43	27.98	28.54	29.11	29.69
1.1	电费	9.39	9.58	9.77	9.97	10.17	10.37
1.2	水费	17.50	17.85	18.21	18.57	18.94	19.32
2	人员费用	114.15	116.43	118.76	121.14	123.56	126.03
3	设施维修费	125.81	128.33	130.90	133.52	136.19	138.91
4	设备重置费	600.00	600.00	600.00	600.00		
5	其他费用	39.10	39.10	39.10	41.06	41.06	41.06

续表：

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
二	**成本支出**	**343.64**	**349.64**	**355.77**	**364.18**	**370.56**	**377.07**
1	燃料动力费	30.29	30.89	31.51	32.14	32.78	33.44
1.1	电费	10.58	10.79	11.01	11.23	11.45	11.68
1.2	水费	19.71	20.10	20.50	20.91	21.33	21.76
2	人员费用	128.55	131.12	133.74	136.41	139.14	141.92
3	设施维修费	141.69	144.52	147.41	150.36	153.37	156.44
4	设备重置费						
5	其他费用	43.11	43.11	43.11	45.27	45.27	45.27

续表：

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
二	**成本支出**	**385.97**	**392.74**	**399.64**	**409.06**	**11,889.89**
1	燃料动力费	34.11	34.79	35.48	36.19	**785.72**
1.1	电费	11.91	12.15	12.39	12.64	**274.44**
1.2	水费	22.20	22.64	23.09	23.55	**511.28**

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
2	人员费用	144.76	147.66	150.61	153.62	**3,334.75**
3	设施维修费	159.57	162.76	166.02	169.34	**3,675.64**
4	设备重置费					**3,000.00**
5	其他费用	47.53	47.53	47.53	49.91	**1,093.78**

7.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》、《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法》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9%测算，电费、修理费及设备重置费按 13%测算，其他费用按 6%测算；销项税出租收入按 9%测算；房产税从租计征，按不含税房屋租赁收入 12%计提。城市建设维护税按增值税的 5%、教育费附加按增值税的 3%、地方教育费附加按增值税的 2%计算。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。

5-4　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
增值税						
销项税	181.75	209.71	237.67	278.91	278.91	278.91
建设期进项（以负数显示）	-3,243.00					
运营期进项（以负数显示）	-14.65	-15.11	-15.58	-16.14	-16.42	-16.71
附加税	-	-	-	-	-	-
房产税	226.40	261.23	296.06	347.43	347.43	347.43
折旧及摊销	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21
债券利息	1305.00	1305.00	1305.00	1305.00	1291.95	1278.90
利润总额	-1,171.76	-923.48	-675.25	-307.31	-298.44	-289.66
企业所得税	-	-	-	-	-	-
税费总额	226.40	261.23	296.06	347.43	347.43	347.43

续表：

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
增值税						

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	292.86	292.86	292.86	307.47	307.47	307.47
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-17.10	-17.40	-17.71	-18.13	-18.45	-87.80
附加税	-	-	-	-	-	-
房产税	364.80	364.80	364.80	383.00	383.00	383.00
折旧及摊销	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21
债券利息	1265.85	1252.80	1239.75	1213.65	1187.55	1161.45
利润总额	-155.16	-146.55	-138.03	15.25	36.64	57.93
企业所得税	-	-	-	3.81	9.16	14.48
税费总额	364.80	364.80	364.80	386.81	392.16	397.48

续表：

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
增值税		221.53	233.92	249.61	318.27	317.91
销项税	322.85	322.85	322.85	339.00	339.00	339.00
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-88.24	-88.58	-88.93	-89.39	-20.73	-21.09
附加税	-	22.15	23.39	24.96	31.83	31.79
房产税	402.17	402.17	402.17	422.29	422.29	422.29
折旧及摊销	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21
债券利息	1135.35	1109.25	1083.15	1057.05	1030.95	1004.85
利润总额	217.91	216.86	236.62	401.69	415.62	436.35
企业所得税	54.48	54.22	59.16	100.42	103.91	109.09
税费总额	456.65	700.07	718.64	797.28	876.30	881.08

续表：

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
增值税	334.35	333.97	333.58	350.89	350.48	350.07
销项税	355.94	355.94	355.94	373.77	373.77	373.77
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-21.59	-21.97	-22.36	-22.88	-23.29	-23.70
附加税	33.44	33.40	33.36	35.09	35.05	35.01
房产税	443.39	443.39	443.39	465.59	465.59	465.59
折旧及摊销	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
债券利息	978.75	913.50	848.25	783.00	717.75	652.50
利润总额	608.07	667.74	727.30	945.72	1,005.03	1,064.23
企业所得税	152.02	166.94	181.83	236.43	251.26	266.06
税费总额	963.20	977.70	992.16	1,088.00	1,102.38	1,116.73

续表：

项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
增值税	368.22	367.79	367.35	386.36	4,884.30
销项税	392.47	392.47	392.47	412.07	9,031.01
建设期进项（以负数显示）					-3,243.00
运营期进项（以负数显示）	-24.25	-24.68	-25.12	-25.71	-903.71
附加税	36.82	36.78	36.74	38.64	22.15
房产税	488.89	488.89	488.89	513.30	11,249.67
折旧及摊销	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21	36,657.88
债券利息	522.00	391.50	261.00	130.50	27,731.25
利润总额	1,355.42	1,479.62	1,603.70	1,902.45	9,288.51
企业所得税	338.86	369.91	400.93	475.61	3,348.58
税费总额	1,232.79	1,263.37	1,293.91	1,413.91	19,971.00

（四）覆盖倍数测算

表 5-5　项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第 1 年						400.00	1.21
第 2 年						400.00	
第 3 年						1,160.00	
第 4 年	2,201.14	232.43	226.40	1,742.31	1,742.31	1,160.00	
第 5 年	2,539.78	240.03	261.23	2,038.52	3,780.83	1,160.00	
第 6 年	2,878.43	247.70	296.06	2,334.67	6,115.50	1,260.00	
第 7 年	3,377.92	257.07	347.43	2,773.42	8,888.92	1,256.00	
第 8 年	3,377.92	261.54	347.43	2,768.95	11,657.87	1,252.00	

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第 9 年	3,377.92	266.10	347.43	2,764.39	14,422.26	1,248.00	
第 10 年	3,546.87	272.43	364.80	2,909.64	17,331.90	1,244.00	
第 11 年	3,546.87	277.17	364.80	2,904.90	20,236.80	1,340.00	
第 12 年	3,546.87	282.01	364.80	2,900.06	23,136.86	1,332.00	
第 13 年	3,723.80	288.70	386.81	3,048.29	26,185.15	1,324.00	
第 14 年	3,723.80	293.73	392.16	3,037.91	29,223.06	1,316.00	
第 15 年	3,723.80	898.86	397.48	2,427.46	31,650.52	1,308.00	
第 16 年	3,910.09	905.95	456.65	2,547.49	34,198.01	1,300.00	
第 17 年	3,910.09	911.29	700.07	2,298.73	36,496.74	1,292.00	
第 18 年	3,910.09	916.74	718.64	2,274.71	38,771.45	1,284.00	
第 19 年	4,105.71	924.26	797.28	2,384.17	41,155.62	1,276.00	
第 20 年	4,105.71	329.92	876.30	2,899.49	44,055.11	1,268.00	
第 21 年	4,105.71	335.69	881.08	2,888.94	46,944.05	1,560.00	
第 22 年	4,310.87	343.64	963.20	3,004.03	49,948.08	1,540.00	
第 23 年	4,310.87	349.64	977.70	2,983.53	52,931.61	1,520.00	
第 24 年	4,310.87	355.77	992.16	2,962.94	55,894.55	1,500.00	
第 25 年	4,526.73	364.18	1,088.00	3,074.55	58,969.10	1,480.00	
第 26 年	4,526.73	370.56	1,102.38	3,053.79	62,022.89	1,960.00	
第 27 年	4,526.73	377.07	1,116.73	3,032.93	65,055.82	1,920.00	
第 28 年	4,753.27	385.97	1,232.79	3,134.51	68,190.33	1,880.00	
第 29 年	4,753.27	392.74	1,263.37	3,097.16	71,287.49	1,840.00	
第 30 年	4,753.27	399.64	1,293.91	3,059.72	74,347.21	1,800.00	
第 31 年	4,990.61	409.06	1,413.91	3,167.64	77,514.85	760.00	
第 32 年	0.00	0.00	0.00	0.00	77,514.85	19,760.00	
合计	**109,375.74**	**11,889.89**	**19,971.00**	**77,514.85**		**61,100.00**	**1.21**

六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 77,514.85 万元，偿还债券本息为 61,100.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

（二）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。

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（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

原件与复印件一致 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资目标平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 12 月 03 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234088x

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-21

2022年 通过

2022-05-23

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 2024-04-30	通过
2023年 2023-05-17	通过
2022年 2022-05-23	通过

先进制造业开发区食品城二期建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第090123号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年四月五日

先进制造业开发区食品城二期建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090123 号

我们接受委托，对先进制造业开发区食品城二期建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解先进制造业开发区食品城二期建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对先进制造业开发区食品城二期建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

经专项评价，我们认为，在先进制造业开发区食品城二期建设项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 25,000.00 万元。其中：2024 年已发行 5,100.00 万元，票面利率分别为 2.42%、2.37%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。30 年期债券从第 6 年开始还本，存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，

第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。2026 年计划使用 19,900.00 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。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表（为便于计算，利率统一按照 4.00%进行测算）：

表 1-1 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		5,100.00		5,100.00	4.00%	204.00	204.00
第2年	5,100.00			5,100.00	4.00%	204.00	204.00
第3年	5,100.00	19,900.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第4年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第5年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第6年	25,000.00		51.00	24,949.00	4.00%	1,000.00	1,051.00
第7年	24,949.00		51.00	24,898.00	4.00%	997.96	1,048.96
第8年	24,898.00		51.00	24,847.00	4.00%	995.92	1,046.92
第9年	24,847.00		51.00	24,796.00	4.00%	993.88	1,044.88
第10年	24,796.00		51.00	24,745.00	4.00%	991.84	1,042.84
第11年	24,745.00		102.00	24,643.00	4.00%	989.80	1,091.80
第12年	24,643.00		102.00	24,541.00	4.00%	985.72	1,087.72
第13年	24,541.00		102.00	24,439.00	4.00%	981.64	1,083.64
第14年	24,439.00		102.00	24,337.00	4.00%	977.56	1,079.56
第15年	24,337.00		102.00	24,235.00	4.00%	973.48	1,075.48
第16年	24,235.00		102.00	24,133.00	4.00%	969.40	1,071.40
第17年	24,133.00		102.00	24,031.00	4.00%	965.32	1,067.32
第18年	24,031.00		102.00	23,929.00	4.00%	961.24	1,063.24
第19年	23,929.00		102.00	23,827.00	4.00%	957.16	1,059.16
第20年	23,827.00		102.00	23,725.00	4.00%	953.08	1,055.08
第21年	23,725.00		255.00	23,470.00	4.00%	949.00	1,204.00
第22年	23,470.00		255.00	23,215.00	4.00%	938.80	1,193.80
第23年	23,215.00		255.00	22,960.00	4.00%	928.60	1,183.60
第24年	22,960.00		255.00	22,705.00	4.00%	918.40	1,173.40

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25年	22,705.00		255.00	22,450.00	4.00%	908.20	1,163.20
第26年	22,450.00		510.00	21,940.00	4.00%	898.00	1,408.00
第27年	21,940.00		510.00	21,430.00	4.00%	877.60	1,387.60
第28年	21,430.00		510.00	20,920.00	4.00%	857.20	1,367.20
第29年	20,920.00		510.00	20,410.00	4.00%	836.80	1,346.80
第30年	20,410.00		510.00	19,900.00	4.00%	816.40	1,326.40
第31年	19,900.00			19,900.00	4.00%	796.00	796.00
第32年	19,900.00		19,900.00		4.00%	796.00	20,696.00
合计		**25,000.00**	**25,000.00**			**28,623.00**	**53,623.00**

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

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

先进制造业开发区食品城二期建设项目建设期拟为 4 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为厂房出租收入、仓储及中央厨房出租收入、办公综合楼出租收入、食堂、宿舍等配套出租收入等，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本及相关税费。

本次预测根据项目单位提供的《先进制造业开发区食品城二期建设项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《先进制造业开发区食品城二期建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 4 年，债券存续期产生的厂房出租收入、仓储及中央厨房出租收入、办公综合楼出租收入、食堂、宿舍等配套出租收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1 项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	预计项目收益
第1年				

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	预计项目收益
第2年				
第3年				
第4年				
第5年	1,871.83	159.23	202.96	1,509.64
第6年	2,159.80	164.92	234.18	1,760.70
第7年	2,447.79	170.67	265.41	2,011.71
第8年	2,872.54	177.85	311.47	2,383.22
第9年	2,872.54	180.83	311.47	2,380.24
第10年	2,872.54	183.87	311.47	2,377.20
第11年	3,016.31	188.41	327.05	2,500.85
第12年	3,016.31	191.58	327.05	2,497.68
第13年	3,016.31	194.81	327.05	2,494.45
第14年	3,166.81	199.60	343.37	2,623.84
第15年	3,166.81	202.96	343.37	2,620.48
第16年	3,166.81	906.38	343.37	1,917.06
第17年	3,325.14	911.45	374.23	2,039.46
第18年	3,325.14	915.01	379.00	2,031.13
第19年	3,325.14	918.65	406.25	2,000.24
第20年	3,491.62	924.03	651.20	1,916.39
第21年	3,491.62	227.81	742.33	2,521.48
第22年	3,491.62	231.67	746.87	2,513.08
第23年	3,666.00	237.34	818.13	2,610.53
第24年	3,666.00	241.36	831.06	2,593.58
第25年	3,666.00	245.45	843.98	2,576.57
第26年	3,849.35	251.45	927.02	2,670.88
第27年	3,849.35	255.71	939.89	2,653.75
第28年	3,849.35	260.04	952.74	2,636.57
第29年	4,042.03	266.40	1,053.34	2,722.29
第30年	4,042.03	270.93	1,080.19	2,690.91
第31年	4,042.03	275.54	1,107.03	2,659.46
第32年	4,244.01	282.26	1,211.11	2,750.64
合计	**93,012.83**	**9,636.21**	**16,712.59**	**66,664.03**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 66,664.03 万元，债券到期应付本息 53,623.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

表 3-1 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		204.00	204.00	
第 2 年		204.00	204.00	
第 3 年		1,000.00	1,000.00	
第 4 年		1,000.00	1,000.00	
第 5 年		1,000.00	1,000.00	1,509.64
第 6 年	51.00	1,000.00	1,051.00	1,760.70
第 7 年	51.00	997.96	1,048.96	2,011.71
第 8 年	51.00	995.92	1,046.92	2,383.22
第 9 年	51.00	993.88	1,044.88	2,380.24
第 10 年	51.00	991.84	1,042.84	2,377.20
第 11 年	102.00	989.80	1,091.80	2,500.85
第 12 年	102.00	985.72	1,087.72	2,497.68
第 13 年	102.00	981.64	1,083.64	2,494.45
第 14 年	102.00	977.56	1,079.56	2,623.84
第 15 年	102.00	973.48	1,075.48	2,620.48
第 16 年	102.00	969.40	1,071.40	1,917.06
第 17 年	102.00	965.32	1,067.32	2,039.46
第 18 年	102.00	961.24	1,063.24	2,031.13
第 19 年	102.00	957.16	1,059.16	2,000.24
第 20 年	102.00	953.08	1,055.08	1,916.39
第 21 年	255.00	949.00	1,204.00	2,521.48
第 22 年	255.00	938.80	1,193.80	2,513.08
第 23 年	255.00	928.60	1,183.60	2,610.53
第 24 年	255.00	918.40	1,173.40	2,593.58
第 25 年	255.00	908.20	1,163.20	2,576.57

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 26 年	510.00	898.00	1,408.00	2,670.88
第 27 年	510.00	877.60	1,387.60	2,653.75
第 28 年	510.00	857.20	1,367.20	2,636.57
第 29 年	510.00	836.80	1,346.80	2,722.29
第 30 年	510.00	816.40	1,326.40	2,690.91
第31年		796.00	796.00	2,659.46
第32年	19,900.00	796.00	20,696.00	2,750.64
合计	**25,000.00**	**28,623.00**	**53,623.00**	**66,664.03**
本息覆盖倍数	**1.24**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过对本项目收益与融资自求平衡的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：先进制造业开发区食品城二期建设项目收益与现金流入评价说明

（此页无正文，仅供先进制造业开发区食品城二期建设项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年四月五日

附件

先进制造业开发区食品城二期建设项目收益及现金流入评价说明

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 2026 年 4 月 5 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从内乡县先进制造业开发区发展投资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”	指先进制造业开发区食品城二期建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们

的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目基本情况

（一）项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为内乡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内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司		
法定代表人	冯国玉	**成立日期**	2022-05-13
注册资本	30,000 万元	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91411325MA9L7R9H0K		
注册地址	河南省南阳市内乡县湍东镇政府东		
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）；建设工程施工；供电业务；自来水生产与供应；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；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；物业管理；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；创业空间服务；创业投资（限投资未上市企业）；市政设施管理；热力生产和供应；房地产评估（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	内乡县产业集聚区管理委员会持股 100%。		

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。

2.项目位置

本项目拟建于内乡县德清路与工业路交叉口东北角。

3.建设规模与内容

本项目规划占地面积 79,984.88 ㎡，总建筑面积 104,112.86 ㎡。包括：厂房 7

栋，均为三层，框架结构，总建筑面积 67,761.34 ㎡；仓储及中央厨房 1 栋，框架结构，地上 2 层，建筑面积 21,749.18 ㎡；办公楼 1 栋，地上 6 层，框架结构，建筑面积 5,809.06 ㎡；宿舍及食堂 1 栋，地上 6 层，地下 1 层，框架结构，建筑面积 8,117.57 ㎡。污水处理站 1 栋，地上 1 层，框架结构，建筑面积 437.96 ㎡。

机动车停车位 515 辆（均为地上），其中充电桩车位 71 个；非机动车位 2,062 个；厂房屋顶采用光伏发电，总装机容量 3.0 兆瓦；以及其他配套设施大门等面积，约 200 ㎡，绿化面积 9,598.19 ㎡。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 38,076.58 万元，其中工程费用 27,485.15 万元，设备费用 3,054.80 万元，其他费用 3,752.03 万元，基本预备费 1,714.60 万元，建设期利息 2,070.00 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			
		建安工程费	设备费用	其他费用	合计
一	**工程费用**	**27,485.15**			**27,485.15**
1	1#仓储及中央厨房	5,002.31			5,002.31
1.1	主体工程	4,349.84			4,349.84
1.2	给排水及消防	217.49			217.49
1.3	电气工程	434.98			434.98
2	2#-8#厂房	14,907.49			14,907.49
2.1	土建工程	12,874.65			12,874.65
2.2	给排水及消防	677.61			677.61
2.3	电气工程	1,355.23			1,355.23
3	9#污水处理	229.93			229.93
3.1	土建工程	218.98			218.98
3.2	给排水及消防	6.57			6.57
3.3	电气工程	4.38			4.38

序号	项目名称	估算金额			
		建安工程费	设备费用	其他费用	合计
4	10#办公综合楼	1,503.77			1,503.77
4.1	土建工程	1,288.94			1,288.94
4.2	给排水及消防	64.45			64.45
4.3	电气工程	150.38			150.38
5	11#宿舍食堂	2,287.90			2,287.90
5.1	土建工程	2,025.35			2,025.35
5.2	给排水及消防	112.52			112.52
5.3	电气工程	150.03			150.03
6	地下工程	431.56			431.56
6.1	土建工程（除人防外）	145.65			145.65
6.2	安装工程（除人防外）	15.61			15.61
6.3	土建工程（人防部分）	247.14			247.14
6.4	安装工程（人防部分）	23.17			23.17
7	室外配套设施工程	3,122.19			3,122.19
7.1	室外道路	1,447.07			1,447.07
7.2	供水管网	126.62			126.62
7.3	污水管网	198.97			198.97
7.4	雨水管网	289.41			289.41
7.5	室外电气	325.59			325.59
7.6	室外弱电	54.27			54.27
7.7	绿化景观工程	220.76			220.76
7.8	环卫设施	1.00			1.00
7.9	围墙	128.50			128.50
7.10	大门	60.00			60.00
7.11	土方	270.00			270.00
二	**设备费用**		**3,054.80**		**3,054.80**
1	电梯		441.00		441.00
1.1	2站		30.00		30.00
1.2	3站		315.00		315.00
1.3	6站		96.00		96.00
2	变压器1000KVA		260.00		260.00
3	充电桩		253.80		253.80

序号	项目名称	估算金额			
		建安工程费	设备费用	其他费用	合计
3.1	直流充电桩		225.00		225.00
3.2	交流充电桩		28.80		28.80
4	屋顶光伏		2,100.00		2,100.00
三	**其他费用**			**3,752.03**	**3,752.03**
1	土地征迁补偿			1,679.58	1,679.58
2	建设单位管理费			345.40	345.40
3	城市基础设施配套费			328.39	328.39
3.1	行政办公用房			79.86	79.86
3.2	生产类厂房（一层）			133.85	133.85
3.3	生产类厂房（二层）			112.10	112.10
3.4	地下建筑			2.58	2.58
4	工程设计费			412.28	412.28
5	文物勘探费			39.99	39.99
6	工程勘察费			61.84	61.84
7	工程监理费			329.82	329.82
8	施工图审查费			20.82	20.82
9	环境影响咨询服务费			10.00	10.00
10	招标代理服务费			44.32	44.32
11	工程造价咨询服务费			152.70	152.70
12	工程保险费			106.89	106.89
13	场地准备及临设费			137.43	137.43
14	水土保持费			9.60	9.60
15	建设项目前期工作咨询费			18.00	18.00
16	检测实验费			54.97	54.97
四	**基本预备费**			**1,714.60**	**1,714.60**
五	**建设期利息**			**2,070.00**	**2,070.00**
六	**项目总投资**	**27,485.15**	**3,054.80**	**7,536.63**	**38,076.58**

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	第3年	第4年	合计	占比
资本金	财政预算资金	3,000.00	3,000.00	3,000.00	4,076.58	13,076.58	34.34%
	小计	3,000.00	3,000.00	3,000.00	4,076.58	13,076.58	34.34%
建设资金	专项债券资金	5,100.00		19,900.00		25,000.00	65.66%
	小计	5,100.00		19,900.00		25,000.00	65.66%
合计		**8,100.00**	**3,000.00**	**22,900.00**	**4,076.58**	**38,076.58**	100.00%
占比		**21.27%**	**7.88%**	**60.14%**	**10.71%**	**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，本项目资本金来源于财政预算资金，资本金占比34.34%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要为厂房7栋，均为三层，框架结构，总建筑面积67,761.34㎡;仓储及中央厨房1栋,框架结构,地上2层,建筑面积21,749.18㎡；办公楼1栋，地上6层，框架结构，建筑面积5,809.06㎡；宿舍及食堂1栋，地上6层，地下1层，框架结构，建筑面积8,117.57㎡。污水处理站1栋，地上1层，框架结构，建筑面积437.96㎡。机动车停车位515辆（均为地上），其中充电桩车位71个；非机动车位2,062个；厂房屋顶采用光伏发电，总装机容量3.0兆瓦；以及其他配套设施大门等面积，约200㎡，绿化面积9,598.19㎡。

经预估，项目建成后形成资产价值为30,539.95万元，项目资产权益归属于项目单位,资产登记在项目单位,本项目债券存续期内预计现金流入93,012.83万元，其中：经营收入涉及厂房出租收入、仓储及中央厨房出租收入、办公综合楼出租收入、食堂、宿舍等配套出租收入共计93,012.83万元；现金流出26,348.80万元，其中：经营成本及相关税费26,348.80万元；现金净流入66,664.03万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额,即80.44%。

（四）债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《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），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资

金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司，主管部门为内乡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内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为内乡县先进制造业开发区发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由内乡县先进制造业开发区发展投资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，由内乡县先进制造业开发区发展投资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，由内乡县先进制造业开发区发展投资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

本项目计划申请债券资金总额25,000.00万元。其中：2024年已发行5,100.00万元，票面利率分别为2.42%、2.37%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次。30年期债券从第6年开始还本，存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。2026年计划使用19,900.00万元。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。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于计算，利率统一按照4.00%进行测算）：

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		5,100.00		5,100.00	4.00%	204.00	204.00
第2年	5,100.00			5,100.00	4.00%	204.00	204.00
第3年	5,100.00	19,900.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第4年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第5年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第6年	25,000.00		51.00	24,949.00	4.00%	1,000.00	1,051.00
第7年	24,949.00		51.00	24,898.00	4.00%	997.96	1,048.96
第8年	24,898.00		51.00	24,847.00	4.00%	995.92	1,046.92
第9年	24,847.00		51.00	24,796.00	4.00%	993.88	1,044.88
第10年	24,796.00		51.00	24,745.00	4.00%	991.84	1,042.84
第11年	24,745.00		102.00	24,643.00	4.00%	989.80	1,091.80
第12年	24,643.00		102.00	24,541.00	4.00%	985.72	1,087.72
第13年	24,541.00		102.00	24,439.00	4.00%	981.64	1,083.64
第14年	24,439.00		102.00	24,337.00	4.00%	977.56	1,079.56
第15年	24,337.00		102.00	24,235.00	4.00%	973.48	1,075.48
第16年	24,235.00		102.00	24,133.00	4.00%	969.40	1,071.40
第17年	24,133.00		102.00	24,031.00	4.00%	965.32	1,067.32
第18年	24,031.00		102.00	23,929.00	4.00%	961.24	1,063.24
第19年	23,929.00		102.00	23,827.00	4.00%	957.16	1,059.16
第20年	23,827.00		102.00	23,725.00	4.00%	953.08	1,055.08
第21年	23,725.00		255.00	23,470.00	4.00%	949.00	1,204.00
第22年	23,470.00		255.00	23,215.00	4.00%	938.80	1,193.80
第23年	23,215.00		255.00	22,960.00	4.00%	928.60	1,183.60
第24年	22,960.00		255.00	22,705.00	4.00%	918.40	1,173.40
第25年	22,705.00		255.00	22,450.00	4.00%	908.20	1,163.20
第26年	22,450.00		510.00	21,940.00	4.00%	898.00	1,408.00
第27年	21,940.00		510.00	21,430.00	4.00%	877.60	1,387.60
第28年	21,430.00		510.00	20,920.00	4.00%	857.20	1,367.20
第29年	20,920.00		510.00	20,410.00	4.00%	836.80	1,346.80
第30年	20,410.00		510.00	19,900.00	4.00%	816.40	1,326.40
第31年	19,900.00			19,900.00	4.00%	796.00	796.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第32年	19,900.00		19,900.00		4.00%	796.00	20,696.00
合计		**25,000.00**	**25,000.00**			**28,623.00**	**53,623.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.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，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第五年为项目运营期第一年，收益期 28 年。

（二）项目运营收入分析

1.项目运营模式及市场分析

（1）项目建设背景分析

当前，我国农副产业加工业发展进入到新的阶段。随着国内疫情防控进入常态化阶段，食品市场的刚性需求快速恢复。农副产品制造业面临着后疫情时代“危”中取“机”、创新发展的机遇，将加快实现从“价格战”向“价值战”方向的转型和提升，将加快融入网络平台以适应市场多元化的需求，产业链、供应链布局将更加紧凑，供应链的内循环、短链条特征更加突出，农副产品加工的全自动化、智能化进程也会进一步加快。对此，《全国农产品加工业与农村一二三产业融合发展规划》规划中，明确提出进一步优化农产品加工产业布局、提高产业集聚程度、企业电商销售普及率达到 80%的新要求，强调发展更加活跃的新业态、新模式。农业农村部等 15 部门《关于促进农产品精深加工高质量发展若干政策措施的

通知》指出，加大果品、蔬菜、畜产品等营养功能成分提取开发力度，以满足需求为导向，不断增加营养均衡、养生保健、食药同源的加工食品和质优价廉、物美实用的非食用加工产品的市场供应，探索多主体参与、多层次联动的农产品和加工产品市场化收购制度，建立健全农产品市场化收购调运、仓储物流和应急供应体系。

河南省是农业大省，同时也是畜牧大省，河南省畜牧业在全国畜牧业中有着举足轻重的作用。2021 年，河南省生猪存栏 4,392 万头，生猪出栏 5,802 万头，分别居全国第一位和第三位；全省外调生猪及猪肉折合生猪 2,758 万头，同比增长 58.80%，外调量全国第一，为保障全国市场供应做出了重要贡献。

改革开放 30 多年来，南阳市现代生态畜牧业取得长足发展，畜牧经济快速增长，综合生产能力显著提高。目前，已具备年饲养牛 90.76 万头、羊 410.20 万只、猪 710.37 万头、禽 7.48 亿只的能力；年可提供肉蛋奶的产量达到 135 万吨，年畜牧业总产值达到百亿元，占农业总产值的比重 35.00%；畜牧业及相关产业出口创汇达到 1.46 亿美元，占全市出口商品创汇总额的 15.14%。畜牧业已成为促进全市农村经济发展和农民增收的支柱产业。

2.项目出租率分析

改革开放 30 多年来，南阳市现代生态畜牧业取得长足发展，畜牧经济快速增长，综合生产能力显著提高。目前，已具备年饲养牛 90.76 万头、羊 410.20 万只、猪 710.37 万头、禽 7.48 亿只的能力；年可提供肉蛋奶的产量达到 135 万吨，年畜牧业总产值达到百亿元，占农业总产值的比重 35.00%；畜牧业及相关产业出口创汇达到 1.46 亿美元，占全市出口商品创汇总额的 15.14%。畜牧业已成为促进全市农村经济发展和农民增收的支柱产业。

依托牧原集团，内乡县发展以饲料加工、肉食品加工为主的农副产品加工业具有得天独厚的条件。规划聚焦打造“中国现代猪产业第一县”，以粮食饲料和肉食品深加工为主攻方向，实施品牌、品质双提升战略，巩固提升肉制品加工一大优势领域，发展壮大粮食加工、饲料、其他农副产品三大高成长领域，探索一二三产业融合发展模式。

内乡牧原肉食产业综合体内一片生机勃勃，二期工程屠宰生猪 210 万头的肉食品加工生产线即将全部建成投用；黄志牧业生猪健康养殖产业链 2 万亩粮食基地、1 万头种猪扩繁场项目投产经营，加速构建的肉食品加工产业链群成为我市乡

村振兴和工业经济高质量发展的重要引擎。2022 年，该产业链以牧原集团为链主的 26 家规上生产加工企业和配套企业营业收入突破千亿元大关。

2023 年是贯彻党的二十大精神开局之年，是“十四五”承上启下的关键之年，更是拼经济、拼发展的重要一年。内乡县认真贯彻省委、市委决策部署，紧盯目标任务，铆足干劲、上紧发条，以开局即决战、起步就冲刺的精神状态，全力以赴开哨一季度，奋勇争先誓夺“开门红”。

目标就是旗帜，旗帜引领方向。根据市委书记朱是西调研内乡县时提出的“保 10 争 11”要求，按照“跳起来摘桃子、实事求是走高线”的原则，内乡县委、县政府明确了 2023 年主要经济发展指标为：生产总值增长 11%左右，规模以上工业增加值增长 13%左右，固定资产投资增长 20%左右，工业投资增长 25%左右，社会消费品零售总额增长 11%左右，税收收入增长 15%左右，一般公共预算收入增长 13%左右，税收占财政收入的比重进一步提升，以一域之力为全市“保 8 争 9”目标作出内乡贡献。

考虑到内乡县当地的需要，出于谨慎性原则，本项目厂房出租收入、仓储及中央厨房出租收入、办公综合楼出租收入、食堂、宿舍等配套出租收入出租率在运营期第一年按 65%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

3.厂房出租收入

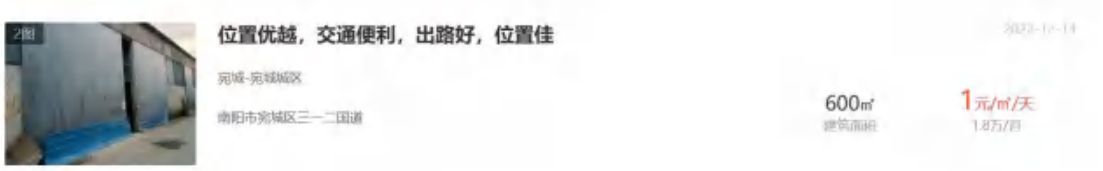
（1）出租面积

根据可行性研究报告，本项目建成后可供出租的厂房面积为 67,761.34 ㎡。

（2）出租价格

本项目厂房出租价格参考项目周边邻近县的厂房的出租价格，具体如下：





上述信息为项目周边邻近县的厂房的出租价格，平均价格为 32.48 元/㎡/月。参考以上厂房出租价格，考虑项目公益性及区位因素，基于谨慎性原则，本项目厂房的出租价格按 24.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目车间的出租价格按每三年增长 5%进行测算。

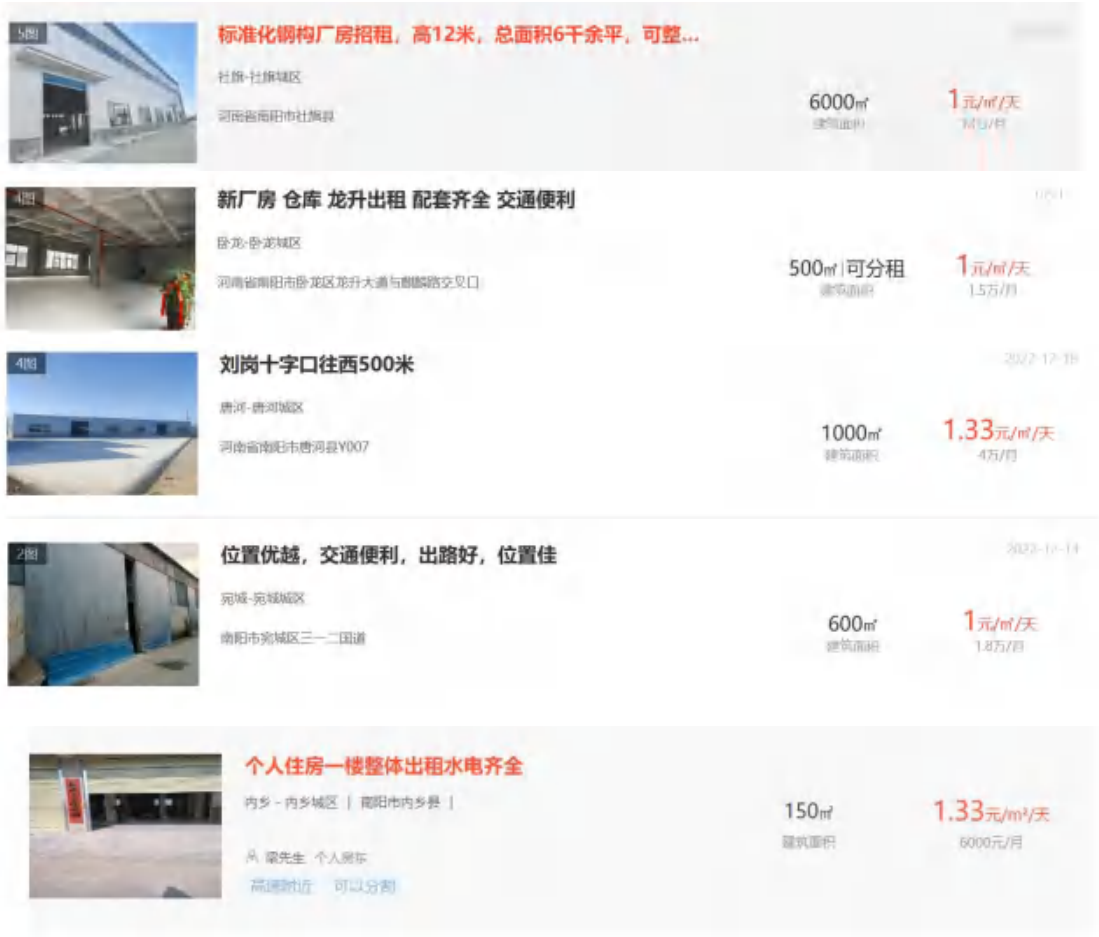
4.仓储及中央厨房出租收入

（1）出租面积

根据可行性研究报告，本项目规划建设有仓储及中央厨房 1 栋，建成后可对外出租的面积为 21,749.18 ㎡。

（2）出租价格

本项目仓储及中央厨房的出租价格参考项目周边或邻近县的出租价格，具体如下：



上述信息为项目周边或邻近县仓库的出租价格，价格区间为 30.00-39.90 元/㎡/月，平均价格为 32.48 元/㎡/月。参考以上仓库出租价格，考虑项目公益性及区位因素，基于谨慎性原则，本项目仓储及中央厨房的出租价格按 22.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目仓储及中央厨房的出租价格按每三年增长 5%进行测算。

5.办公综合楼出租收入

（1）出租面积

根据可行性研究报告，本项目规划建设有办公综合楼 1 栋，建成后可对外出租的面积为 5,370.59 ㎡。

（2）出租价格

本项目办公综合楼的出租价格参考同地区商业配套的出租价格，具体如下：



上述信息为项目周边商业等办公用房的出租价格，价格区间为 23.10-56.40 元/㎡/月，平均出租价格为 32.25 元/㎡/月。参考以上商业等办公用房的出租价格，考虑项目公益性及区位因素，基于谨慎性原则，本项目办公综合楼的出租价格按 27.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目办公综合楼的出租价格按每三年增长 5%进行测算。

6.食堂、宿舍等配套出租收入

（1）出租面积

根据可行性研究报告，本项目规划建设有食堂和宿舍 1 栋，建成后可对外出租的面积为 7,501.30 ㎡。

（2）出租价格

本项目食堂、宿舍等配套出租价格参考同地区商业配套的出租价格，具体如下：





上述信息为同地区的饭馆、住宿出租价格，内乡县周边饭馆的出租价格平均为 24.15 元/㎡/月，内乡县周边用于住宿的房屋建筑物出租价格平均为 29.41 元/㎡/月。参考以上出租价格，考虑项目公益性，基于谨慎性原则，本项目食堂、宿舍等配套出租价格按 20.00 元/㎡/月进行测算；考虑到未来物价上涨等因素，本项目食堂、宿舍等配套出租价格按每三年增长 5%进行测算。

综上，项目运营收入预测情况如下：

5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一	**营业收入**	**93,012.83**	**1,871.83**	**2,159.80**	**2,447.79**	**2,872.54**	**2,872.54**
1	厂房出租收入	**63,031.35**	1,268.49	1,463.64	1,658.80	1,946.65	1,946.65
	出租面积（㎡）		67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34
	租金（元/㎡/月）		24.00	24.00	24.00	25.20	25.20
	入驻率		65%	75%	85%	95%	95%
	时间（月）		12	12	12	12	12
2	仓储及中央厨房出租收入	**18,545.33**	373.22	430.63	488.05	572.74	572.74
	出租面积（㎡）		21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18
	租金（元/㎡/月）		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10

序号	项目	合计	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%
	时间（月）		12	12	12	12	12
3	办公综合楼出租收入	**5,620.37**	113.10	130.51	147.91	173.57	173.57
	出租面积（㎡）		5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59
	租金（元/㎡/月）		27.00	27.00	27.00	28.35	28.35
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%
	时间（月）		12	12	12	12	12
4	食堂、宿舍等配套出租收入	**5,815.78**	117.02	135.02	153.03	179.58	179.58
	出租面积（㎡）		7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30
	租金（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%
	时间（月）		12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	**营业收入**	**2,872.54**	**3,016.31**	**3,016.31**	**3,016.31**	**3,166.81**	**3,166.81**
1	厂房出租收入	1,946.65	2,043.98	2,043.98	2,043.98	2,145.95	2,145.95
	出租面积（㎡）	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34
	租金（元/㎡/月）	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78
	入驻率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	仓储及中央厨房出租收入	572.74	601.50	601.50	601.50	631.50	631.50
	出租面积（㎡）	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18
	租金（元/㎡/月）	23.10	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	办公综合楼出租收入	173.57	182.27	182.27	182.27	191.39	191.39
	出租面积（㎡）	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59
	租金（元/㎡/月）	28.35	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	食堂、宿舍等配套出租收入	179.58	188.56	188.56	188.56	197.97	197.97
	出租面积（㎡）	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30
	租金（元/㎡/月）	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	**营业收入**	**3,166.81**	**3,325.14**	**3,325.14**	**3,325.14**	**3,491.62**	**3,491.62**
1	厂房出租收入	2,145.95	2,253.32	2,253.32	2,253.32	2,366.10	2,366.10
	出租面积（㎡）	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34
	租金（元/㎡/月）	27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63
	入驻率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	仓储及中央厨房出租收入	631.50	662.99	662.99	662.99	696.22	696.22
	出租面积（㎡）	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18
	租金（元/㎡/月）	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	办公综合楼出租收入	191.39	200.94	200.94	200.94	210.98	210.98
	出租面积（㎡）	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59
	租金（元/㎡/月）	31.26	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	食堂、宿舍等配套出租收入	197.97	207.89	207.89	207.89	218.32	218.32
	出租面积（㎡）	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30
	租金（元/㎡/月）	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年
一	**营业收入**	**3,491.62**	**3,666.00**	**3,666.00**	**3,666.00**	**3,849.35**	**3,849.35**
1	厂房出租收入	2,366.10	2,484.29	2,484.29	2,484.29	2,608.66	2,608.66
	出租面积（㎡）	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34
	租金（元/㎡/月）	30.63	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77
	入驻率	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
2	仓储及中央厨房出租收入	696.22	730.93	730.93	730.93	767.38	767.38
	出租面积（㎡）	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18
	租金（元/㎡/月）	28.08	29.48	29.48	29.48	30.95	30.95
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
3	办公综合楼出租收入	210.98	221.51	221.51	221.51	232.59	232.59
	出租面积（㎡）	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59
	租金（元/㎡/月）	34.46	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12
4	食堂、宿舍等配套出租收入	218.32	229.27	229.27	229.27	240.72	240.72
	出租面积（㎡）	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30
	租金（元/㎡/月）	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
一	**营业收入**	**3,849.35**	**4,042.03**	**4,042.03**	**4,042.03**	**4,244.01**
1	厂房出租收入	2,608.66	2,739.21	2,739.21	2,739.21	2,875.94
	出租面积（㎡）	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34	67,761.34
	租金（元/㎡/月）	33.77	35.46	35.46	35.46	37.23
	入驻率	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12
2	仓储及中央厨房出租收入	767.38	805.81	805.81	805.81	846.22
	出租面积（㎡）	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18	21,749.18
	租金（元/㎡/月）	30.95	32.50	32.50	32.50	34.13
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12
3	办公综合楼出租收入	232.59	244.23	244.23	244.23	256.41
	出租面积（㎡）	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59	5,370.59
	租金（元/㎡/月）	37.99	39.89	39.89	39.89	41.88
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
	时间（月）	12	12	12	12	12
4	食堂、宿舍等配套出租收入	240.72	252.78	252.78	252.78	265.44
	出租面积（㎡）	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30	7,501.30
	租金（元/㎡/月）	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	时间（月）	12	12	12	12	12

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.燃料及动力费

本项目除室外道路广场等的水电由运营单位承担，其他出租的厂房、仓库、办公楼、食堂和宿舍等的水电均由承租单位承担。

本项目业主承担年用水量 6.18 万吨，年用电量 9.41 万 kwh。充电桩用电属于电能转移，不属于项目用电能耗，承租单位用电、用水不计入成本。

参照河南省发改委关于 2018 年电价调整有关事项的通知（豫发改价管〔2018〕306 号），1-10 千伏电价为 0.61603 元/kwh。因考虑到线路损耗，本项目暂按照电费价格 0.70 元/度估算。参照内乡县物价局文件《关于调整自来水价格的通知》中规定：经营服务用水每立方 2.00 元。再加上污水处理费 0.8 元/m^3，综合参考项目地周边县市水价，本项目暂以 3.00 元/吨进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目外购燃料及动力费按每年增长 2%进行测算。

2.工资及福利费

根据该项目规模和日常运营管理安排，项目投入使用后，共配置管理、营运等管理人员 20 人，其中管理人员 5 人，其他人员 15 人，人均工资及福利按 4.50 万元/年进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目工资及福利费按每年增长 2%进行测算。

3.设施维修费

本项目固定修理费包含设备维修，相关用房主体及装修工程维修所产生的费用。本项费用在运营期第一年按照折旧与摊销的 2%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目固定资产修理费按每年增长 2%进行测算。

4.设备重置费

根据本项目特点，本项目需考虑设备重置费，根据项目的运营情况，本项目的设备费用为3,054.80万元，本项目的设备重置费在债券存续期的第16年-第20年考虑，每年设备重置费700.00万元，债券存续期内设备重置费共3,500.00万元。

5.其他费用

本项目的其他费用主要包含项目运营期间发生的不可预知的费用，本项费用在运营期按照年营业收入的1%计提，随着收入的增加而增加。

综上，项目经营成本预测情况如下：

5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
二	**不含税成本支出合计**	**9,636.21**	**159.23**	**164.92**	**170.67**	**177.85**	**180.83**
1	燃料动力费	**930.89**	25.13	25.63	26.14	26.67	27.20
1.1	电费	**243.99**	6.59	6.72	6.85	6.99	7.13
1.2	水费	**686.90**	18.54	18.91	19.29	19.68	20.07
2	工资及福利费	**3,334.75**	90.00	91.80	93.64	95.51	97.42
3	设施维修费	**940.43**	25.38	25.89	26.41	26.94	27.48
4	设备重置费	**3,500.00**					
5	其他费用	**930.14**	18.72	21.60	24.48	28.73	28.73

续上表

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
二	**不含税成本支出合计**	**183.87**	**188.41**	**191.58**	**194.81**	**199.60**	**202.96**
1	燃料动力费	27.74	28.30	28.87	29.45	30.03	30.63
1.1	电费	7.27	7.42	7.57	7.72	7.87	8.03
1.2	水费	20.47	20.88	21.30	21.73	22.16	22.60
2	工资及福利费	99.37	101.36	103.39	105.46	107.57	109.72
3	设施维修费	28.03	28.59	29.16	29.74	30.33	30.94
4	设备重置费						
5	其他费用	28.73	30.16	30.16	30.16	31.67	31.67

续上表

序号	项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
二	**不含税成本支出合计**	**906.38**	**911.45**	**915.01**	**918.65**	**924.03**	**227.81**
1	燃料动力费	31.24	31.86	32.50	33.15	33.81	34.49

序号	项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1.1	电费	8.19	8.35	8.52	8.69	8.86	9.04
1.2	水费	23.05	23.51	23.98	24.46	24.95	25.45
2	工资及福利费	111.91	114.15	116.43	118.76	121.14	123.56
3	设施维修费	31.56	32.19	32.83	33.49	34.16	34.84
4	设备重置费	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	
5	其他费用	31.67	33.25	33.25	33.25	34.92	34.92

续上表

序号	项目	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年
二	**不含税成本支出合计**	**231.67**	**237.34**	**241.36**	**245.45**	**251.45**	**255.71**
1	燃料动力费	35.18	35.88	36.60	37.33	38.08	38.84
1.1	电费	9.22	9.40	9.59	9.78	9.98	10.18
1.2	水费	25.96	26.48	27.01	27.55	28.10	28.66
2	工资及福利费	126.03	128.55	131.12	133.74	136.41	139.14
3	设施维修费	35.54	36.25	36.98	37.72	38.47	39.24
4	设备重置费						
5	其他费用	34.92	36.66	36.66	36.66	38.49	38.49

续上表

序号	项目	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
二	**不含税成本支出合计**	**260.04**	**266.40**	**270.93**	**275.54**	**282.26**
1	燃料动力费	39.61	40.40	41.21	42.04	42.88
1.1	电费	10.38	10.59	10.80	11.02	11.24
1.2	水费	29.23	29.81	30.41	31.02	31.64
2	工资及福利费	141.92	144.76	147.66	150.61	153.62
3	设施维修费	40.02	40.82	41.64	42.47	43.32
4	设备重置费					
5	其他费用	38.49	40.42	40.42	40.42	42.44

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》《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维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9%测算，电费、修理费及设备重置费按13%测算，其他费用按6%测算；销项税厂房出

租收入、仓储及中央厨房出租收入、食堂和宿舍等配套出租收入、办公综合楼出租收入按9%测算；房产税从租计征，按不含税房屋租赁收入12%计提。城市维护建设税按增值税的5%、教育费附加按增值税的3%、地方教育费附加按增值税的2%计算。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。

5-4 项目税费测算表

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
增值税	**3,887.75**					
销项税	**7,679.96**	154.55	178.33	202.11	237.18	237.18
建设期进项（以负数显示）	**-3,143.94**	-3,143.94				
运营期进项（以负数显示）	**-648.27**	-6.27	-6.54	-6.80	-7.15	-7.27
附加税	**388.78**					
房产税	**10,085.23**	202.96	234.18	265.41	311.47	311.47
折旧及摊销	**35,538.16**	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22
债券利息	**23,906.25**	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,113.75
利润总额	**4,367.58**	-1,136.63	-925.05	-713.51	-400.27	-391.89
企业所得税	**2,350.83**					
税费总额	**16,712.59**	**202.96**	**234.18**	**265.41**	**311.47**	**311.47**

续上表

项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
增值税						
销项税	237.18	249.05	249.05	249.05	261.48	261.48
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-7.38	-7.57	-7.69	-7.81	-8.02	-8.14
附加税						
房产税	311.47	327.05	327.05	327.05	343.37	343.37
折旧及摊销	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22
债券利息	1,102.50	1,091.25	1,080.00	1,068.75	1,046.25	1,023.75
利润总额	-383.56	-268.32	-260.12	-251.98	-120.68	-101.41
企业所得税						
税费总额	**311.47**	**327.05**	**327.05**	**327.05**	**343.37**	**343.37**

续上表

项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
增值税				20.93	198.78	279.17
销项税	261.48	274.55	274.55	274.55	288.30	288.30
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-88.80	-89.02	-89.15	-89.29	-89.52	-9.13
附加税				2.09	19.88	27.92
房产税	343.37	360.54	360.54	360.54	378.59	378.59
折旧及摊销	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22
债券利息	1,001.25	978.75	956.25	933.75	911.25	888.75
利润总额	-82.21	54.77	73.84	90.74	215.78	226.60
企业所得税		13.69	18.46	22.69	53.95	56.65
税费总额	**343.37**	**374.23**	**379.00**	**406.25**	**651.20**	**742.33**

续上表

项目	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年
增值税	279.03	293.19	293.04	292.89	307.77	307.61
销项税	288.30	302.70	302.70	302.70	317.84	317.84
建设期进项（以负数显示）						
运营期进项（以负数显示）	-9.27	-9.51	-9.66	-9.81	-10.07	-10.23
附加税	27.90	29.32	29.30	29.29	30.78	30.76
房产税	378.59	397.50	397.50	397.50	417.38	417.38
折旧及摊销	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22
债券利息	866.25	843.75	787.50	731.25	675.00	618.75
利润总额	245.40	392.47	444.87	497.19	684.37	736.54
企业所得税	61.35	98.12	111.22	124.30	171.09	184.14
税费总额	**746.87**	**818.13**	**831.06**	**843.98**	**927.02**	**939.89**

续上表

项目	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
增值税	307.45	323.09	322.92	322.75	339.13
销项税	317.84	333.75	333.75	333.75	350.42
建设期进项（以负数显示）					
运营期进项（以负数显示）	-10.39	-10.66	-10.83	-11.00	-11.29
附加税	30.75	32.31	32.29	32.28	33.91

项目	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
房产税	417.38	438.27	438.27	438.27	460.17
折旧及摊销	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22	1,269.22
债券利息	562.50	450.00	337.50	225.00	112.50
利润总额	788.63	1,038.68	1,146.84	1,254.91	1,511.58
企业所得税	197.16	259.67	286.71	313.73	377.90
税费总额	**952.74**	**1,053.34**	**1,080.19**	**1,107.03**	**1,211.11**

（四）覆盖倍数测算

表 5-5 项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第1年						204.00	1.24
第2年						204.00	
第3年						1,000.00	
第4年						1,000.00	
第5年	1,871.83	159.23	202.96	1,509.64	1,509.64	1,000.00	
第6年	2,159.80	164.92	234.18	1,760.70	3,270.34	1,051.00	
第7年	2,447.79	170.67	265.41	2,011.71	5,282.05	1,048.96	
第8年	2,872.54	177.85	311.47	2,383.22	7,665.27	1,046.92	
第9年	2,872.54	180.83	311.47	2,380.24	10,045.51	1,044.88	
第10年	2,872.54	183.87	311.47	2,377.20	12,422.71	1,042.84	
第11年	3,016.31	188.41	327.05	2,500.85	14,923.56	1,091.80	
第12年	3,016.31	191.58	327.05	2,497.68	17,421.24	1,087.72	
第13年	3,016.31	194.81	327.05	2,494.45	19,915.69	1,083.64	
第14年	3,166.81	199.60	343.37	2,623.84	22,539.53	1,079.56	
第15年	3,166.81	202.96	343.37	2,620.48	25,160.01	1,075.48	
第16年	3,166.81	906.38	343.37	1,917.06	27,077.07	1,071.40	
第17年	3,325.14	911.45	374.23	2,039.46	29,116.53	1,067.32	
第18年	3,325.14	915.01	379.00	2,031.13	31,147.66	1,063.24	
第19年	3,325.14	918.65	406.25	2,000.24	33,147.90	1,059.16	
第20年	3,491.62	924.03	651.20	1,916.39	35,064.29	1,055.08	

年度	现金流入	现金流出		预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费				
第21年	3,491.62	227.81	742.33	2,521.48	37,585.77	1,204.00	
第22年	3,491.62	231.67	746.87	2,513.08	40,098.85	1,193.80	
第23年	3,666.00	237.34	818.13	2,610.53	42,709.38	1,183.60	
第24年	3,666.00	241.36	831.06	2,593.58	45,302.96	1,173.40	
第25年	3,666.00	245.45	843.98	2,576.57	47,879.53	1,163.20	
第26年	3,849.35	251.45	927.02	2,670.88	50,550.41	1,408.00	
第27年	3,849.35	255.71	939.89	2,653.75	53,204.16	1,387.60	
第28年	3,849.35	260.04	952.74	2,636.57	55,840.73	1,367.20	
第29年	4,042.03	266.40	1,053.34	2,722.29	58,563.02	1,346.80	
第30年	4,042.03	270.93	1,080.19	2,690.91	61,253.93	1,326.40	
第31年	4,042.03	275.54	1,107.03	2,659.46	63,913.39	796.00	
第32年	4,244.01	282.26	1,211.11	2,750.64	66,664.03	20,696.00	
合计	**93,012.83**	**9,636.21**	**16,712.59**	**66,664.03**		**53,623.00**	**1.24**

六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额66,664.03万元，偿还债券本息合计为53,623.00万元，本息覆盖倍数为1.24倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

（二）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。

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（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

此件与原件一致再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年

2024-04-30

通过

2023年

2023-05-21

通过

2022年

2022-05-23

通过

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

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	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-17

2022年 通过

2022-05-23

商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第090091号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年三月十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 6
四、应付债券本息情况 6
五、经营现金流分析 7
（一）基本假设条件及依据 7
（二）项目运营收入分析 8
（三）项目运营成本分析 8
（四）净收益分析 12
（五）现金流分析 12
（六）本息覆盖倍数 13
六、总体评价结果 13
七、使用限制 14

商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090091 号

我们接受委托，对商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）（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，了解商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市睢阳区住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市睢阳区住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）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 2026 年 3 月 10 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市睢阳区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）

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商丘市睢阳区西部安置区内，清凉寺大道以东，规划一路以西，珠江路以南，北海路以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为商丘市睢阳区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为商丘市睢阳区住房和城乡建设局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	商丘市睢阳区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11411403MB1D61472X
机构性质	机关单位
法定代表人	李卫锋
机构地址	应天路西段原未来农业院内
赋码机关	中共商丘市睢阳区委机关编制委员会办公室

商丘市睢阳区住房和城乡建设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

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36 号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号），河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫

保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合商丘市睢阳区当地实际情况及被征收居民意愿调查，商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）采用实物安置的方式进行安置。

建设安置区位于商丘市睢阳区西部安置区内，清凉寺大道以东，规划一路以西，珠江路以南，北海路以北。在A-6-1和A-9-1地块，总占地面积143,228.09㎡，净用地面积111,374.65㎡，总建筑面积393,799.38㎡，其中住宅建筑面积279,671.71㎡，幼儿园建筑面积6,797.81㎡，商业建筑面积2,337.7㎡，物业及配套基础设施2,978.32㎡，地下建筑面积102,013.84㎡。本项目对区域内符合安置条件的村民进行安置，可建设安置房2460套，建设内容包括：住宅建筑、幼儿园、商业、地下建筑、物业及配套基础设施等。

（二）项目建设周期

因资金未到位，项目建设期预计75个月，开工日期2020年9月，预计完工日期2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总估算投资140,686.18万元。其中：工程费用116,482.62万元，工程建设及其他费用10,062.08万元，基本预备费6,327.23万元，建设期利息7,814.25万元。

表3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额(万元)	占总投资的比例
1	工程费用	121,210.54	82.86%
1.1	A-6-1地块	66,362.66	
1.2	A-9-1地块	50,119.96	
2	工程建设其他费用	10,062.08	7.15%

序号	费用名称	投资额(万元)	占总投资的比例
3	基本预备费	6,327.23	4.50%
4	建设期利息	7,814.25	5.55%
合计		140,686.18	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.专项债形成资产情况

资产类型		数量（㎡）	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目		（万元）					
固定资产	地下车库面积	101,693.40	116,482.62	商丘市睢阳区住房和城乡建设局	商丘市睢阳区住房和城乡建设局	土地出让收入	是	83.10%
	热交换站	320.44						
	住宅	279,671.71						
	幼儿园	6,797.81						
	配套商业	2,337.70						
	社区办公和服务用房	847.67						
	物业用房	654.58						
	配电室	165.24						
	公厕	119.56						
	社区卫生服务站	312.38						
	垃圾中转站	251.32						
	文化活动站	627.57						

3.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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	2026 年	合计	占比
专项债券资金	28,000.00	22,000.00				45,000.00	95,000.00	67.53%
财政配套资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	20,686.18	45,686.18	32.47%
合计	**33,000.00**	**27,000.00**	**5,000.00**	**5,000.00**	**5,000.00**	**65,686.18**	**140,686.18**	**100.00%**
占比	**23.46%**	**19.19%**	**3.55%**	**3.55%**	**3.55%**	**46.69%**	**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

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；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）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为商丘市睢阳区住房和城乡建设局。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，商丘市睢阳区住房和城乡建设局及项目主管单位保障项目建成后的安置工作，商丘市睢阳区自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，商丘市睢阳区财政局根据商丘市睢阳区自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

四、应付债券本息情况

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额95,000.00万元，已于2020年使用债券资金28,000.00万元，债券发行利率3.34%，期限5年；2021年已使用22,000.00万元，债券发行利率3.26%，期限5年；本次测算利率按照两次发行最高利率3.34%测算。在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

2026年计划使用45,000.00万元。债券票面利率按照4.50%测算，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

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	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		28,000.00		28,000.00	3.34%	935.20	935.20
2021年	28,000.00	22,000.00		50,000.00	3.34%	1,670.00	1,670.00
2022年	50,000.00			50,000.00	3.34%	1,670.00	1,670.00
2023年	50,000.00			50,000.00	3.34%	1,670.00	1,670.00
2024年	50,000.00		28,000.00	22,000.00	3.34%	1,670.00	29,670.00
2025年	22,000.00		22,000.00		3.34%	734.80	22,734.80
2026年	0.00	45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2027年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2028年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2029年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2030年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		**95,000.00**	**95,000.00**			**18,475.00**	**113,475.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或

国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（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	投资估算表	土地出让收入	**190,944.00**	100.00%
合计			**190,944.00**	**100.00%**

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 505 亩，计划分四年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市睢阳区近三年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	东至国有土地，西至富康路，南至商桐路，北至长江路	商土网挂2017-55号	174.408	商住	2017.8.17	254.41	44,371.06
2	东至华夏路，西至新城办事处金世纪小学，南至清华路，北至珠江路	商土网挂2017-42号	34.6656	商住	2017.12.22	398.08	13,799.68
3	东至国有土地，西至紫荆路，南至候恂路，北至蓬莱路	商土网挂2017-120号	13.69	商住	2018.1.16	350.00	4,791.50
4	东至九州路，西至紫荆路，南至宋城路，北至育红路	商土网挂2017-114号	73.336	商住	2018.1.15	377.29	27,669.00
5	东至国有土地，西至富康路，南至国有土地，北至商桐路	商土网挂2017-142号	87.97	商住	2018.3.26	370.97	32,634.06

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
6	东至国有土地，西至富康路，南至希望路，北至国有土地	商土网挂2017-143号	51.47	商住	2018.3.26	389.27	20,035.50
7	东至紫荆路，西至刘庄村、商丘鑫科置业，南至宇航路，北至南京路	商土网挂2017-82号	97.8	商住	2019.2.8	320.40	31,334.78
8	东至春光路，西至苏通路，南至安康路，北至长江路	商土网挂2019-14号	109.71	商住	2019.7.5	310.50	34,064.96

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市睢阳区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地324.55万元/亩。

土地价格增速方面，2017年、2018年、2019年前三季度，商丘市GDP平均增速分别为8.50%、8.70%、7.80%，取其中较低7.80%增长率的80.00%，以上表中所述的近期市场类似土地出让成交的平均价格为基础，谨慎选择6.24%的土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）		130.00	125.00	125.00	125.00	505.00
出让单价（万元/亩）	324.55	344.80	366.32	389.18	413.46	
出让收入（万元）		44,824.00	45,790.00	48,647.50	51,682.50	190,944.00

（三）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政

府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米*30.00%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，睢阳区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24.00元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），睢阳区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2.00%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治

成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（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	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	**出让土地收入**	**44,824.00**	**45,790.00**	**48,647.50**	**51,682.50**	**190,944.00**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	130.00	125.00	125.00	125.00	505.00
1.2	土地出让价格	324.55	344.80	366.32	389.18	
2	**政策性基金及费用**	**4,781.40**	**4,866.50**	**5,152.26**	**5,455.76**	**20,255.92**
2.1	其中：上解省财政费用	1,344.72	1,373.70	1,459.43	1,550.48	5,728.33
2.2	国有土地收益基金	896.48	915.80	972.95	1,033.65	3,818.88
2.3	农业土地开发资金	91.00	87.50	87.50	87.50	353.50
2.4	新增建设用地有偿使用费	208.00	200.00	200.00	200.00	808.00
2.5	土地出让业务费	896.48	915.80	972.95	1,033.65	3,818.88
2.6	保障性安居工程资金	1,344.72	1,373.70	1,459.43	1,550.48	5,728.33
3	**土地收益提取各类资金**	**8,008.52**	**8,184.70**	**8,699.04**	**9,245.34**	**34,137.60**
3.1	其中：教育资金	4,004.26	4,092.35	4,349.52	4,622.67	17,068.80
3.2	农田水利建设资金	4,004.26	4,092.35	4,349.52	4,622.67	17,068.80
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**32,034.08**	**32,738.80**	**34,796.20**	**36,981.40**	**136,550.48**

（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	
2020 年		935.20	935.20	
2021 年		1,670.00	1,670.00	
2022 年		1,670.00	1,670.00	
2023 年		1,670.00	1,670.00	
2024 年	28,000.00	1,670.00	29,670.00	32,034.08
2025 年	22,000.00	734.80	22,734.80	32,738.80
2026 年		2,025.00	2,025.00	34,796.20
2027 年		2,025.00	2,025.00	36,981.40
2028 年		2,025.00	2,025.00	
2029 年		2,025.00	2,025.00	
2030 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	
合计	**95,000.00**	**18,475.00**	**113,475.00**	**136,550.48**
本息覆盖倍数	**1.20**			

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，为商丘市睢阳区重点街区棚户区改造项目（三期）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）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月十日

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。

本副本仅供与原件核对使用 复印无效

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（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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：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、准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号
No. of Certificate 110001629944

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

发证日期
Date of Issuance 2015 12 08
年 月 日
y m d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016 12 08
年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017 12 08
年 月 日
y m d

5

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.

2018 12 08
年 月 日
y m d

7

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



姓　　名 Full name 刘方微

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2021

6

注册会计师在会计师事务所变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree to be transferred to another institution

同意调入
Agree to be transferred from another institution

2023 9 19

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

8

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

4



姓名 Full name 郑新凤
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1992-11-22
工作单位 Working unit 郑州豫新华税务师事务所（普通合伙）郑州分所
身份证号码 Identity card No. 410821199211228[illegible]

371000101136
证书编号 No. of Certificate
河南省注册会计师协会
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs
2016 05
发证日期 Date of Issuance

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA

5

光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 090065 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十四日

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
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 6
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营收入分析 9
（三）项目运营成本分析 9
（四）净收益分析 13
（五）现金流分析 14
（六）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090065 号

我们接受委托，对光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目（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，了解光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县供销合作社联合社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。我们的责任是根据光山县供销合作社联合社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光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期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2026年2月24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光山县供销合作社联合社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”	指光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目

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：光山县弦山中路、金色弦城小区西路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县供销合作社联合社。

本项目专项债券申请单位为光山县供销合作社联合社。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县供销合作社联合社
统一社会信用代码	12411522MB0L1265XR
机构性质	事业单位
法定代表人	杨建民
机构地址	光山县槐店乡望城村 G230 线西侧
赋码机关	光山县事业单位登记管理局

光山县供销合作社联合社系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

根据光山县发展和改革委员会《关于光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕86 号）文件：本项目主要建设内容包括：该项目总建筑面积约 15,887.09m²，占地总面积约为 3.02 亩，应拆除居民房屋 53 户，拆除建筑面积 3,876.00m²，依据自然地界，计划征收房屋面积 3,876.00m²，建设高层商住楼及配套设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期 2022 年 5 月，由于受完工进度的影响，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

本项目总投资为 6,000.00 万元，其中：工程费用 4,324.71 万元，工程建设其它费用1,189.04万元,基本预备费275.69万元,建设期利息210.56万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	4,324.71
1	建筑工程费	3,716.85
2	设备购置费	578.91
3	安装工程费	28.95
第二部分	工程其它费用	1,189.04
1	拆迁补偿及奖励费用	858.42
2	地震安全性评价费	3.00
3	环境影响评价费	3.10
4	其他	324.52
第三部分	基本预备费	275.69
第四部分	建设投资合计	5,789.44
第五部分	建设期利息	210.56
估算总投资		6,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	占比
财政预算资金	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1,400.00	23.33%
专项债券资金	1,900.00				2,700.00	4,600.00	76.67%
合计	2,100.00	300.00	300.00	300.00	3,000.00	6,000.00	100.00%
占比	35.00%	5.00%	5.00%	5.00%	50.00%	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光山县供销合作社联合社，主管部门为光山县供销合作社联合社。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为光山县供销合作社联合社，项目建设及运营单位均为光山县供销合作社联合社。

关于项目债券资金使用，由光山县供销合作社联合社按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由光山县供销合作社联合社负责将项目产生

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，由光山县供销合作社联合社根据运营情况及时向光山县财政局上缴项目运营收益，由光山县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

本项目计划申请债券资金总额4,600.00万元。其中：已于2022年使用1,900.00万元，2026年计划使用2,700.00万元；本次申请使用2,700.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

1.已发行债券还本付息情况

2022年发行800万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第1年		800.00		800.00	2.74%	21.92	21.92
第2年	800.00			800.00	2.74%	21.92	21.92
第3年	800.00			800.00	2.74%	21.92	21.92
第4年	800.00			800.00	2.74%	21.92	21.92
第5年	800.00		800.00	0.00	2.74%	21.92	821.92
合计		800.00	800.00			109.60	909.60

2022 年发行 1100 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,100.00		1,100.00	2.68%	29.48	29.48
第 2 年	1,100.00			1,100.00	2.68%	29.48	29.48
第 3 年	1,100.00			1,100.00	2.68%	29.48	29.48
第 4 年	1,100.00			1,100.00	2.68%	29.48	29.48
第 5 年	1,100.00		1,100.00	0.00	2.68%	29.48	1,129.48
合计		1,100.00	1,100.00			147.40	1,247.40

2.未发行债券还本付息情况

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,700.00		2,700.00	4.00%	108.00	108.00
第 2 年	2,700.00			2,700.00	4.00%	108.00	108.00
第 3 年	2,700.00			2,700.00	4.00%	108.00	108.00
第 4 年	2,700.00			2,700.00	4.00%	108.00	108.00
第 5 年	2,700.00		2,700.00	0.00	4.00%	108.00	2,808.00
合计		2,700.00	2,700.00			540.00	3,240.00

3.合计还本付息情况

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		1,900.00		1,900.00	51.40	51.40
第 2 年	1,900.00			1,900.00	51.40	51.40
第 3 年	1,900.00			1,900.00	51.40	51.40
第 4 年	1,900.00			1,900.00	51.40	51.40
第 5 年	1,900.00	2,700.00	1,900.00	2,700.00	159.40	2,059.40
第 6 年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
第 7 年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
第 8 年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
第 9 年	2,700.00		2,700.00	0.00	108.00	2,808.00
合计		4,600.00	4,600.00		797.00	5,397.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 12 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	土地出让收入	9,541.96	100.00%
合计			9,541.96	100.00%

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地15,653.33平方米，新增一块面积为28.79亩的地块，合计面积为 34,849.53 平方米，规划为居住用地。

②出让价格

参考光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	地号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（平方米）	总价款（万元）	单价（元/平方米）
1	18-006	2018/6/4	弦山北路东侧，规划十五米道路南侧	居住	8,483.02	1,976.54	2,330.00
2	18-033	2018/11/6	滨河北路北侧、二高分校西侧	居住	64,073.94	21,227.70	3,313.00
3	19-010	2019/7/21	光辉大道南侧，卧龙城小区对面	居住用地（R2，兼容商业服务）	13,740.81	4,541.34	3,305.00
4	18-041	2019/1/23	弦山北路东侧、二十米规划道路南侧（天赐花园小区东侧）	居住（兼容商业服务）	16,019.83	4,477.54	2,795.00
5	19-020	2019/9/28	斛山乡蔡桥街道光白路南边	居住用地	11,812.78	747.75	633.00
平均价格					**2,475.20**		

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按2,475.20元/平方米进行测算。

（2）增长率

土地价格增速方面，信阳市2018年、2019年、2020年 GDP增长率分别为8.27%、6.31%、2.10%，三年平均值5.56%。本次预测按照信阳市三年平均值的80.00%取整预测土地价格增长率，即4.00%。考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地于债券存续期的第5-8年出让：第五年出让用地面积40.00%；第六年出让用地面积的10.00%；第七年出让用地面积的10.00%；第八年出让用地面积的40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

债券存续期						
项目	**合计**	**第1-4年**	**第5年**	**第6年**	**第7年**	**第8年**
面积/（万平方米）	3.49		1.40	0.35	0.35	1.40
单价（元/平方米）		2,475.20	2,574.21	2,677.18	2,784.27	2,895.64

债券存续期						
项目	合计	第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
出让收入（万元）	9,541.96		3,593.60	934.34	971.71	4,042.31

（三）项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，光山县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），光山县 14.00 元／平方米。

类型	征收标准
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
上解省财政费用	286.26		107.81	28.03	29.15	121.27
农业土地开发资金	20.94		8.376	2.094	2.094	8.376
国有土地收益基金	190.84		71.87	18.69	19.43	80.85
保障性安居工程资金	286.26		107.81	28.03	29.15	121.27
土地开发费用	190.84		71.87	18.69	19.43	80.85
新增建设用地使用费	48.86		19.54	4.89	4.89	19.54
教育资金	954.20		359.36	93.43	97.17	404.23
农田水利建设资金	954.20		359.36	93.43	97.17	404.23
合计	2,932.39	-	1,106.00	287.28	298.49	1,240.61

（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	债券存续期				
		第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目收入	9,541.96		3,593.60	934.34	971.71	4,042.31
项目成本	2,932.39		1,106.00	287.28	298.49	1,240.61
项目收益	6,609.57		2,487.60	647.06	673.22	2,801.70

（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	第 8 年	第 9 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动现金流入	9,541.96					3,593.60	934.34	971.71	4,042.31	-
2	经营活动现金流出	2,932.39					1,106.00	287.28	298.49	1,240.61	-
	经营活动产生的现金净额	6,609.57					2,487.60	647.06	673.22	2,801.70	-
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出	6,000.00	2,100.00	300.00	300.00	300.00	3,000.00				
	投资活动产生的现金净额	-6,000.00	-2,100.00	-300.00	-300.00	-300.00	-3,000.00				
三	筹资活动产生的现金										
1	财政资金	1,400.00	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00				
2	债券资金	4,600.00	1,900.00	-	-	-	2,700.00				
3	银行借款										
4	财政垫资										

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	4,600.00					1,900.00				2,700.00
7	偿还银行借款本金										
8	支付运营期债券利息	729.48					169.48	140.00	140.00	140.00	140.00
9	支付银行借款利息										
	筹资活动产生的现金净额	670.52	2,100.00	300.00	300.00	300.00	930.52	-140.00	-140.00	-140.00	-2,840.00
四	净现金流量	1,280.09					418.12	507.06	533.22	2,661.70	-2,840.00
五	累计现金流量	1,280.09					418.12	925.17	1,458.39	4,120.09	1,280.09

（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	-	51.40	51.40	
第 2 年	-	51.40	51.40	
第 3 年	-	51.40	51.40	
第 4 年	-	51.40	51.40	
第 5 年	1,900.00	159.40	2,059.40	2,487.60
第 6 年	-	108.00	108.00	647.06
第 7 年	-	108.00	108.00	673.22
第 8 年	-	108.00	108.00	2,801.70
第 9 年	2,700.00	108.00	2,808.00	
合计	4,600.00	797.00	5,397.00	6,609.57
本息覆盖倍数	1.22			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造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）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十四日

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。

本附件仅供收益与税收由平台专项使用 复印无效

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（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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资自求平衡评估报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

姓　名 Full name 刘方微

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511123408x

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

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

2025年05月

通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-21

2022年 通过

2022-05-23

年检历史自检

年检凭证

高雨杰

会员编号 110102050522

2025年05月 通过

2024年 通过

2024-05-22

证书编号 No. of Certificate 110102050522

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

发证日期 Date of Issuance 2021 年 09 月 22 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

高雨杰 110102050522

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所河南分

事务所 CPAs

特区协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 1 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

郑信河南分

事务所 CPAs

特区协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 9 日

本证书仅供收益与融资年检专项评价报告使用 复印无效

2

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 090066 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十四日

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
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 7
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营收入分析 9
（三）项目运营成本分析 10
（四）净收益分析 14
（五）现金流分析 15
（六）本息覆盖倍数 17
六、总体评价结果 17
七、使用限制 17

光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090066 号

我们接受委托，对光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目（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，了解光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县供销合作社联合社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。我们的责任是根据光山县供销合作社联合社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光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区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2026 年 2 月 24 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光山县供销合作社联合社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”	指光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目

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光山县官渡河产业集聚区南大河职工家属院。

2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县供销合作社联合社。

本项目专项债券申请单位为光山县供销合作社联合社。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县供销合作社联合社
统一社会信用代码	12411522MB0L1265XR
机构性质	事业单位
法定代表人	杨建民
机构地址	光山县槐店乡望城村 G230 线西侧
赋码机关	光山县事业单位登记管理局

光山县供销合作社联合社系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

根据光山县发展和改革委员会《关于光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕81 号）文件规定，本项目主要建设内容包括：总建筑面积约 20,780.56 平方米，其中：地上建筑面积 18,161.24 平方米；地下建筑面积 2,619.32 平方米。占地总面积约 5.55 亩，应拆除居民房屋 55 户，拆除建筑面积 4,600.00 平方米，依据自然地界，计划征收房屋面积 4,600.00 平方米，

建设高层商住楼。配套有消防控制室、物业管理房、门卫、警卫室、公厕及其他，同时建设室外管网、道路、电力、消防、照明、监控、围墙、绿化等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期 2022 年 10 月，由于受完工进度的影响，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

本项目总投资为 7,700.00 万元，其中：工程费用 5,726.34 万元，工程建设其它费用 1,619.89 万元，基本预备费 353.77 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	5,726.34
1	土建工程	4,824.06
2	公用及辅助工程	902.28
第二部分	工程其它费用	1,619.89
1	拆迁补偿及奖励费用	919.70
2	地震安全性评价费	3.50
3	环境影响评价费	3.40
4	节能评估费用	4.20
5	工程勘察费	31.50
6	工程设计费	163.66
7	可研报告编制费	4.00
8	建设单位管理费	77.26
9	施工图预算编制费	16.37
10	施工图审查费	8.18
11	工程监理费	74.44
12	场地准备及临时设施费	17.18

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
13	工程保险费	17.18
14	招标代理服务费	8.59
15	其他费用	270.73
第三部分	基本预备费	353.77
估算总投资		7,700.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	占比
财政预算资金	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	3,500.00	**45.45%**
专项债券资金	2,000.00				2,200.00	4,200.00	**54.55%**
合计	**2,700.00**	**700.00**	**700.00**	**700.00**	**2,900.00**	**7,700.00**	**100.00%**
占比	35.06%	9.09%	9.09%	9.09%	37.66%	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光山县供销合作社联合社，主管部门为光山县供销合作社联合社。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为光山县供销合作社联合社，项目建设及运营单位均为光山县供销合作社联合社。

关于项目债券资金使用，由光山县供销合作社联合社按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由光山县供销合作社联合社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，由光山县供销合作社联合社根据运营情况及时向光山县财政局上缴项目运营收益，由光山县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

本项目计划申请债券资金总额4,200.00万元。其中：已于2022年使用 2,000.00 万元，2026 年计划使用 2,200.00 万元；本次申请使用2,200.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

1.已发行债券还本付息情况

2022 年发行 500 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		500.00		500.00	2.74%	13.70	13.70
第 2 年	500.00			500.00	2.74%	13.70	13.70
第 3 年	500.00			500.00	2.74%	13.70	13.70
第 4 年	500.00			500.00	2.74%	13.70	13.70
第 5 年	500.00		500.00	0.00	2.74%	13.70	513.70
合计		500.00	500.00			68.50	568.50

2022 年发行 1500 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,500.00		1,500.00	2.68%	40.20	40.20
第 2 年	1,500.00			1,500.00	2.68%	40.20	40.20
第 3 年	1,500.00			1,500.00	2.68%	40.20	40.20
第 4 年	1,500.00			1,500.00	2.68%	40.20	40.20
第 5 年	1,500.00		1,500.00	0.00	2.68%	40.20	1,540.20
合计		1,500.00	1,500.00			201.00	1,701.00

2.未发行债券还本付息情况

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,200.00		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 2 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 3 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 4 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 5 年	2,200.00		2,200.00	0.00	4.00%	88.00	2,288.00
合计		2,200.00	2,200.00			440.00	2,640.00

3.合计还本付息情况

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	53.90	53.90
第 2 年	2,000.00			2,000.00	53.90	53.90
第 3 年	2,000.00			2,000.00	53.90	53.90

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 4 年	2,000.00			2,000.00	53.90	53.90
第 5 年	2,000.00	2,200.00	2,000.00	2,200.00	141.90	2,141.90
第 6 年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
第 7 年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
第 8 年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
第 9 年	2,200.00		2,200.00	0.00	88.00	2,288.00
合计		4,200.00	4,200.00		709.50	4,909.50

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 12 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	土地出让收入	9,982.06	100.00%
合计			9,982.06	100.00%

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地18,300.00平方米，并新增两块地面积18,140.06平方米，合计面积36,440.06平方米，规划为居住用地。

②出让价格

参考光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	地号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（平方米）	总价款（万元）	单价（元/平方米）
1	18-006	2018/6/4	弦山北路东侧，规划十五米道路南侧	居住	8,483.02	1,976.54	2,330.00
2	18-033	2018/11/6	滨河北路北侧、二高分校西侧	居住	64,073.94	21,227.70	3,313.00
3	19-010	2019/7/21	光辉大道南侧，卧龙城小区对面	居住用地（R2，兼容商业服务）	13,740.81	4,541.34	3,305.00
4	18-041	2019/1/23	弦山北路东侧、二十米规划道路南侧（天赐花园小区东侧）	居住（兼容商业服务）	16,019.83	4,477.54	2,795.00
5	19-020	2019/9/28	斛山乡蔡桥街道光白路南边	居住用地	11,812.78	747.75	633.00
平均价格					**2,475.20**		

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按2,475.20 元/平方米进行测算。

（2）增长率

土地价格增速方面，信阳市 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长

率分别为 8.27%、6.31%、2.10%，三年平均值 5.56%。本次预测按照信阳市三年平均值的 80.00%取整预测土地价格增长率，即 4.00%。考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地于债券存续期的第 5-8 年出让：第 5 年出让用地面积40.00%；第6年出让用地面积的5.00%；第 7 年出让用地面积的15.00%；第 8 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

债券存续期						
项目	合计	第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
面积（亩）	54.66		21.86	2.73	8.20	21.86
单价（万元/亩）			171.61	178.47	185.61	193.03
出让收入（万元）	9,982.06		3,752.08	487.76	1,521.82	4,220.41

（三）项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，光山县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行

类型	征收标准
	办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），光山县 14.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
上解省财政费用	299.46		112.56	14.63	45.65	126.61
农业土地开发资金	327.96		131.18	16.398	49.194	131.18
国有土地收益基金	199.64		75.04	9.76	30.44	84.41
保障性安居工程资金	299.46		112.56	14.63	45.65	126.61
土地开发费用	199.64		75.04	9.76	30.44	84.41
新增建设用地使用费	765.24		306.10	38.26	114.79	306.10
教育资金	998.21		375.21	48.78	152.18	422.04

项目	合计	债券存续期				
		第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
农田水利建设资金	998.21		375.21	48.78	152.18	422.04
合计	4,087.82	-	1,562.90	200.99	620.52	1,703.40

（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	债券存续期				
		第 1-4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目收入	9,982.06		3,752.08	487.76	1,521.82	4,220.41
项目成本	4,087.82		1,562.90	200.99	620.52	1,703.40
项目收益	5,894.24		2,189.18	286.77	901.29	2,517.01

（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	第 8 年	第 9 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动现金流入	9,982.06					3,752.08	487.76	1,521.82	4,220.41	
2	经营活动现金流出	4,087.82					1,562.90	200.99	620.52	1,703.40	
	经营活动产生的现金净额	5,894.24					2,189.18	286.77	901.29	2,517.01	
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出	7,700.00	2,700.00	700.00	700.00	700.00	2,900.00				
	投资活动产生的现金净额	-7,700.00	-2,700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-2,900.00				
三	筹资活动产生的现金										
1	财政资金	3,500.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00				
2	债券资金	4,200.00	2,000.00	-	-	-	2,200.00				
3	银行借款										
4	财政垫资	-									

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
5	归还财政垫资	-									
6	偿还债券本金	4,200.00					2,000.00				2,200.00
7	偿还银行借款本金										
8	支付运营期债券利息	493.90					141.90	88.00	88.00	88.00	88.00
9	支付银行借款利息										
	筹资活动产生的现金净额	3,006.10	2,700.00	700.00	700.00	700.00	758.10	-88.00	-88.00	-88.00	-2,288.00
四	净现金流量	1,200.34				-	47.28	198.77	813.29	2,429.01	-2,288.00
五	累计现金流量	1,200.34				-	47.28	246.05	1,059.34	3,488.34	1,200.34

（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		53.90	53.90	
第 2 年		53.90	53.90	
第 3 年		53.90	53.90	
第 4 年		53.90	53.90	
第 5 年	2,000.00	141.90	2,141.90	2,189.18
第 6 年		88.00	88.00	286.77
第 7 年		88.00	88.00	901.29
第 8 年		88.00	88.00	2,517.01
第 9 年	2,200.00	88.00	2,288.00	
合计	4,200.00	709.50	4,909.50	5,894.24
本息覆盖倍数	1.20			

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，为光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十四日

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。

本附件仅供收益与税收由平台专项使用 复印无效

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（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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资自求平衡评估报告使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

姓　名 Full name 刘方微

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511123408x

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

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

2025年05月

通过

历年记录

2024年 通过

2024-04-30

2023年 通过

2023-05-21

2022年 通过

2022-05-23

年检历史自检

年检凭证

高雨杰

会员编号 110102050522

2025年05月 通过

2024年 通过

2024-05-22

证书编号 No. of Certificate 110102050522

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

发证日期 Date of Issuance 2021 年 09 月 22 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

高雨杰 110102050522

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所河南分

事务所 CPAs

特区协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 1 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

郑信河南分

事务所 CPAs

特区协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 9 日

本证书仅供收益与融资年检专项评价报告使用 复印无效

2

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

光山县人民医院医养结合中心项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090082 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月十日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....8
（五）项目主体及运作模式.....8
四、应付债券本息情况.....9
五、经营现金流分析.....13
（一）基本假设条件及依据.....13
（二）项目运营收入分析.....13
（三）项目运营成本分析.....16
（四）净收益分析.....17
（五）现金流分析.....22
（六）本息覆盖倍数.....29
六、总体评价结果.....30
七、使用限制.....30

光山县人民医院医养结合中心项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090082 号

我们接受委托，对光山县人民医院医养结合中心项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解光山县人民医院医养结合中心项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县人民医院的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据光山县人民医院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2026年2月10日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从光山县人民医院或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县人民医院医养结合中心项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面并交谈。

（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.所有提交给我们的文件的签字、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

项目位于天赐桥东段北侧的官渡河产业集聚区盛湾村后湾组。

2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为光山县人民医院。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县人民医院
统一社会信用代码	1241152241942534XX
机构性质	事业单位
法定代表人	罗宏
机构地址	光山县紫水大街与光辉大道交汇处北侧
赋码机关	光山县事业单位登记管理局

光山县人民医院系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：计划设置床位 2,000 张，其中医疗（慢性病管理）床位 500 张、半护理（家居养老）床位 1,000 张、全护理床位 500 张，建设内容包括综合病房楼、家居养老公寓楼、全护理病房楼、康复中心以及配套服务设施等，总建筑面积 10.00 万平方米。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期 2020 年 5 月，受资金因

素影响，预计完工时间 2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 37,652.41 万元，其中：工程费用为 33,123.50 万元，建设项目其他费用 1,739.84 万元，预备费 2,789.07 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	单位	规模	投资 （万元）	投资构成			占建设投资比例（%）
					建筑工程	设备及安装费	其他投资	
（一）	工程费用			33,123.50	26,030.60	7,092.90	-	87.97
1	综合病房楼			9,219.70	8,600.00	1,619.70	-	
2	家居养老公寓			5,332.60	4,730.00	602.60	-	
3	康复中心			4,618.00	2,250.00	2,368.00	-	
4	全护理病房楼			6,402.60	4,300.00	2,102.60	-	
5	综合服务中心			1,100.00	1,100.00	-	-	
7	地下停车场及配套工程			1,825.00	1,425.00	400.00	-	
8	环境及配套			4,625.60	4,625.60	-	-	
（二）	工程建设其他费用			1,739.84	-	-	1,739.84	4.62
1	土地费	亩						
2	可行性研究费	%	33,123.50	66.25			66.25	
3	工程勘察费	%	33,123.50	66.25			66.25	
5	工程设计费	㎡	100,000.00	200.00			200.00	
6	工程监理费	%	33,123.50	331.23			331.23	
7	工程造价咨询费	‰	33,123.50	165.62			165.62	
8	招标代理费	‰	33,123.50	115.93			115.93	

序号	项目	单位	规模	投资 （万元）	投资构成			占建设投资比例（%）
					建筑工程	设备及安装费	其他投资	
9	施工图审查费	㎡	100,000.00	7.00			7.00	
10	消防审查、验收费	㎡	100,000.00	40.00			40.00	
12	环评费	%	33,123.50	33.12			33.12	
13	防雷审核费	㎡	100,000.00	6.00			6.00	
14	人防费	㎡	100,000.00					
16	土方处置费	㎡	100,000.00	46.00			46.00	
18	建设单位管理费	%	33,123.50	662.46			662.46	
（三）	预备费			2,789.07	-	-	2,789.07	7.41
1	基本预备费		34,863.34	1,743.17			1,743.17	
2	价差预备费		34,863.34	1,045.90			1,045.90	
（四）	项目总投			37,652.41	26,030.60	7,092.90	2,789.07	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政预算资金		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	7,652.41	12,652.41	33.60%

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
专项债券资金	20,000.00						5,000.00	25,000.00	66.40%
合计	20,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	12,652.41	37,652.41	100.00%
占比	53.12%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	2.66%	33.60%	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。

（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、养老金等社保支出以及单位工作经费，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光山县人民医院，主管部门为光山县卫生和健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为光山县人民医院，项目建设及运营单位均为光山县人民医院。

关于项目债券资金使用，由光山县人民医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由光山县人民医院负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由光山县人民医院根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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31,000.00万元。其中：2020年计划使用20000.00万元，2026年计划使用5,000.00万元，本次申请使用5,000.00万元。

已发行地方政府专项债券情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额	发行利率	年限	所属债券
1	2020-5-25	13,500.00	3.45%	15	2020年河南省专项债券二十二期（社会事业专项债）
2	2020-8-13	6,500.00	3.70%	15	2020年河南省专项债券二十九期（社会事业专项债）

2026年拟使用地方政府专项债券情况如下：

假设债券票面利率4.00%，期限30年，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

1.2020年5月15日发行13500.00万元情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		13,500.00		13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第2年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第3年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第4年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第5年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第6年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第7年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第8年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第9年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第10年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第11年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75

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 12 年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第 13 年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第 14 年	13,500.00			13,500.00	3.45%	465.75	465.75
第 15 年	13,500.00		13,500.00	-	3.45%	465.75	13,965.75
合计		13,500.00	13,500.00			6,986.25	20,486.25

2. 2020 年 8 月 13 日发行 6,500.00 万元情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		6,500.00		6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 2 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 3 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 4 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 5 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 6 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 7 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 8 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 9 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 10 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 11 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 12 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 13 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 14 年	6,500.00			6,500.00	3.70%	240.50	240.50
第 15 年	6,500.00		6,500.00	-	3.70%	240.50	6,740.50
合计		6,500.00	6,500.00			3,607.50	10,107.50

3.2026 年 5,000.00 万元拟发行地方政府债券。

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							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年							
第 5 年							

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 6 年							
第 7 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 10 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 11 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 12 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 13 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 14 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 15 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 16 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 17 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 18 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 19 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 20 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 21 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 22 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 23 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 24 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 25 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 26 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 27 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 28 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 29 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 30 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 31 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 32 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 33 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 34 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 35 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 36 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	200.00	5,200.00
合计		5,000.00	5,000.00			6,000.00	11,000.00

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	应付利息	应付本息
第 1 年	-	20,000.00	-	20,000.00	706.25	706.25
第 2 年	20,000.00	-	-	20,000.00	706.25	706.25
第 3 年	20,000.00	-	-	20,000.00	706.25	706.25
第 4 年	20,000.00	-	-	20,000.00	706.25	706.25
第 5 年	20,000.00	-	-	20,000.00	706.25	706.25
第 6 年	20,000.00	-	-	20,000.00	706.25	706.25
第 7 年	20,000.00	5,000.00	-	25,000.00	906.25	906.25
第 8 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 9 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 10 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 11 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 12 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 13 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 14 年	25,000.00	-	-	25,000.00	906.25	906.25
第 15 年	25,000.00	-	20,000.00	5,000.00	906.25	20,906.25
第 16 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 17 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 18 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 19 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 20 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 21 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 22 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 23 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 24 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 25 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 26 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 27 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 28 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 29 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 30 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 31 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 32 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 33 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 34 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 35 年	5,000.00	-	-	5,000.00	200.00	200.00
第 36 年	5,000.00	-	5,000.00	-	200.00	5,200.00
合计		25,000.00	25,000.00		16,593.75	41,593.75

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 建设期运营收益预测假设：本项目本次债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 28 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	养老床位	养老收入	200,430.00	94.61%
2	超市、餐厅	租赁收入	2,227.86	1.05%
3	停车位	停车位收入	9,180.00	4.33%
合计			211,837.86	100.00%

（1）养老床位收入

①数量

项目设置能自理老人床位 500 个，半自理老人床位 1000 个，不能自理老人 500 个。

②价格

收费标准参考当时养老院收费价格，确定能自理老人收费价格 1,600.00 元/床/月，半自理老人收费价格 3,300.00 元/床/月，不能自理老人收费价格 4,900.00 元/床/月。

名称	完全自理（元/月）	半自理（元/月）	不能自理（元/月）
金通	1,500.00	3,000.00	5,000.00
和睦之家	1,800.00	2,800.00	4,000.00
得请幸福院	1,300.00	2,600.00	3,500.00
福乐门	2,500.00	4,200.00	6,000.00
富邦颐养院	1,600.00	4,000.00	6,000.00
平均	1,740.00	3,320.00	4,900.00

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期第一年入住率按 60.00%、第二年 70.00%、第三年 80.00%、第四年及以后按照 90.00%计算。

（2）租赁收入

租赁收入主要为超市租赁收入和餐厅租赁收入，超市租赁包括医养中心超市，医养综合楼超市、医养产品展示区、医养器材销售区，可租赁面积共 5000 平方米，租赁价格参考周边市场租金价格且基于谨慎

性选择 10 元/月·平方米；餐厅可租赁面积 1000 平方米，餐厅租赁价格参考当地成熟商圈价格选取 20 元/月·平方米，根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后租金按照上年 2.00%的增长率进行预测。同时运营期第一年入住率按 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后按照 90%计算。租赁价格参考信息如下：

项目周边市场租金调查表

序号	项目名称	销售均价（元/㎡）	销售最高价（元/㎡）	面积（㎡）	租金均价（年/元）	月租金价格（元/㎡月）
1	滨河花园	3,682.00	10,000.00	90.00	80,000.00	74.07
2	状元公馆	7,771.00	11,000.00	120.00	140,000.00	97.22

成熟商圈租金价格调查表

序号	停车场名称	位置	租金价格（元/㎡/日）	租金价格（元/㎡/月）
1	某综合商场	紫水商圈	7.30	219
2	某大型商场	玄山商圈	10.83	324.90
3	某综合商场	槐店乡	4.70	141
4	二环路商场周边	二环路	3.60	108
5	大型商场	新时代广场	6-13	180-390

（3）停车费收入

项目建设停车位 1000 个，停车费参考当地停车费标准按每天 10 元，每年 360 天计算，基于谨慎性原则，运营期第一年入住率按 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及以后按照 90%计算。停车费收费标准如下：

序号	项目名称	地上停车场收费标准	平均收费
1	紫水商圈	15 分钟以内免费，15 分钟以上 1 小时以内 2 元，每加 1 小时增加 1 元，10 元封顶。	10 元/天
2	玄山商圈	15 分钟以内免费，15 分钟以上 1 小时以内 2 元，每加 1 小时增加 1 元，10 元封顶。	

序号	项目名称	地上停车场收费标准	平均收费
3	光山西亚城市广场	顾客停车：顾客凭当日购物小票可免费停车 2 小时，超过部分按照 3 元/小时，24 小时最高收费 30 元，过夜车辆收费 30 元，不足 1 小时的按 1 小时计算。 临时停车：30 分钟—1 小时收费 5 元，超过 1 小时按照 3 元/小时计算。	20 元/天
4	日升购物商场	早晨 6:00－夜间 23:00:3 小时内免费，超过 3 小时，每小时收费 2 元/小时，最高收费 10 元/天； 夜间 23:00－次日 6:00:10 元/天	10 元/天
5	路边停车	20 分钟内免费，20 分钟—1 小时内收费 3 元，超过 1 小时，每小时加收 2 元，最高收费 15 元。	15 元/天

（三）项目运营成本分析

该项目支出主要有职工薪酬、卫生材料费、管理费用和税费。

（1）职工薪酬

项目正常运营后需人工 415 人，薪资标准按照 4 万元/年·人，运营期第一年职工薪酬 1,660.00 万元，根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年职工薪酬按照上年 3.00%的增长率进行预测，增长至运营期第 15 年后不再增长。

（2）卫生材料费

主要为提供养老服务所发生的材料消耗，运营期第一年按照养老收入的 20.00%计算，后续按照 3.00%的增长率进行预测，增长至运营期第 15 年后不再增长。

（3）管理费用

运营期第一年按照总收入的 12.00%进行计算，后续按照 3.00%的增长率进行预测，增长至运营期第 15 年后不再增长。

（4）税费

养老收入按照 6.00%计算缴纳增值税，其他收入按照 9.00%计算缴纳增值税，同时考虑流转税。

（四）净收益分析

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

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	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	营业收入	211,837.86	4,984.42	5,815.16	6,645.90	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
1	养老收入	200,430.00	4,716.00	5,502.00	6,288.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00
(1)	自理老人收入	24,480.00	576.00	672.00	768.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	床位数		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	半自理老人收入	100,980.00	2,376.00	2,772.00	3,168.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00
	床位数		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/床/月）		3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	不能自理老人收入	74,970.00	1,764.00	2,058.00	2,352.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00
	床位数		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）		4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	合计	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
2	租赁收入	2,227.86	52.42	61.16	69.90	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63
(1)	超市租赁收入	1,591.20	37.44	43.68	49.92	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16
	出租面积	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租单价（元/月/㎡）	-	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40
	出租率	0.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	餐厅租赁收入	636.66	14.98	17.48	19.98	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47
	出租面积	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	出租单价（元/月/㎡）	-	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
	出租率	0.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	9,180.00	216.00	252.00	288.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	停车位数		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	140,416.67	3,539.16	3,655.67	3,805.78	3,958.86	4,063.81	4,171.91	4,283.24	4,397.92	4,516.04
1	职工薪酬	66,026.39	1,660.00	1,709.80	1,761.09	1,813.92	1,868.34	1,924.39	1,982.12	2,041.58	2,102.83
2	卫生材料费	37,516.15	943.20	971.50	1,000.65	1,030.67	1,061.59	1,093.44	1,126.24	1,160.03	1,194.83
3	管理费用	23,790.83	598.13	616.07	634.55	653.59	673.20	693.40	714.20	735.63	757.70
6	税费	13,083.30	337.83	358.30	409.49	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68
三	净收益	71,421.19	1,445.26	2,159.49	2,840.12	3,517.77	3,412.82	3,304.72	3,193.39	3,078.71	2,960.59

（续）

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一	营业收入	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
1	养老收入	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00
(1)	自理老人收入	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	床位数	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	半自理老人收入	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00
	床位数	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/床/月）	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	不能自理老人收入	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00
	床位数	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	租赁收入	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63
(1)	超市租赁收入	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16
	出租面积	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租单价（元/月/㎡）	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	餐厅租赁收入	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47
	出租面积	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	出租单价（元/月/㎡）	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	停车位数	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	4,637.69	4,763.00	4,892.08	5,025.02	5,161.94	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97
1	职工薪酬	2,165.91	2,230.89	2,297.82	2,366.75	2,437.75	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88
2	卫生材料费	1,230.67	1,267.59	1,305.62	1,344.79	1,385.13	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68
3	管理费用	780.43	803.84	827.96	852.80	878.38	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73
6	税费	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68
三	净收益	2,838.94	2,713.63	2,584.55	2,451.61	2,314.69	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66

（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	第 34 年	第 35 年	第 36 年
一	营业收入	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
1	养老收入	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00	7,074.00

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	第 34 年	第 35 年	第 36 年
(1)	自理老人收入	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	床位数	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	半自理老人收入	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00	3,564.00
	床位数	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/床/月）	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(3)	不能自理老人收入	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00
	床位数	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收费标准（元/床/月）	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	租赁收入	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63	78.63
(1)	超市租赁收入	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16	56.16
	出租面积	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租单价（元/月/㎡）	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	餐厅租赁收入	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47	22.47
	出租面积	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

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	第 34 年	第 35 年	第 36 年
	出租单价（元/月/㎡）	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
	停车位数	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97
1	职工薪酬	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88	2,510.88
2	卫生材料费	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68	1,426.68
3	管理费用	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73	904.73
6	税费	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68	460.68
三	净收益	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66

（五）现金流分析

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

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-

1	经营活动现金流入	211,837.86	-	-	-	-	-	-
2	经营活动现金流出	140,416.67	-	-	-	-	-	-
-	经营活动产生的现金净额	71,421.19	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	37,652.41	20,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
-	投资活动产生的现金净额	-37,652.41	-20,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	12,652.41	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2	债券资金	25,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	11,450.00	-	-	-	-	-	-
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
-	筹资活动产生的现金净额	1,202.41	20,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
四	净现金流量	34,971.19	-	-	-	-	-	-
五	累计现金流量	34,971.19	-	-	-	-	-	-

（续）

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	-	4,984.42	5,815.16	6,645.90	7,476.63	7,476.63	7,476.63
2	经营活动现金流出	-	3,539.16	3,655.67	3,805.78	3,958.86	4,063.81	4,171.91
-	经营活动产生的现金净额	-	1,445.26	2,159.49	2,840.12	3,517.77	3,412.82	3,304.72
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	12,652.41	-	-	-	-	-	-
-	投资活动产生的现金净额	-12,652.41	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	7,652.41	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	5,000.00	-	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	-	906.25	906.25	906.25	906.25	906.25	906.25
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
-	筹资活动产生的现金净额	12,652.41	-906.25	-906.25	-906.25	-906.25	-906.25	-906.25
四	净现金流量	-	539.01	1,253.24	1,933.87	2,611.52	2,506.57	2,398.47
五	累计现金流量	-	539.01	1,792.25	3,726.12	6,337.64	8,844.21	11,242.68

（续）

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
2	经营活动现金流出	4,283.24	4,397.92	4,516.04	4,637.69	4,763.00	4,892.08	5,025.02	5,161.94
-	经营活动产生的现金净额	3,193.39	3,078.71	2,960.59	2,838.94	2,713.63	2,584.55	2,451.61	2,314.69
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	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	906.25	906.25	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
-	筹资活动产生的现金净额	-906.25	-20,906.25	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四	净现金流量	2,287.14	-17,827.54	2,760.59	2,638.94	2,513.63	2,384.55	2,251.61	2,114.69

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
五	累计现金流量	13,529.82	-4,297.72	-1,537.13	1,101.81	3,615.44	5,999.99	8,251.60	10,366.29

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
2	经营活动现金流出	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97
-	经营活动产生的现金净额	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66
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	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
-	筹资活动产生的现金净额	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四	净现金流量	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66
五	累计现金流量	12,339.95	14,313.61	16,287.27	18,260.93	20,234.59	22,208.25	24,181.91

（续）

序号	项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63	7,476.63
2	经营活动现金流出	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97	5,302.97
-	经营活动产生的现金净额	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66
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	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年
5	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
-	筹资活动产生的现金净额	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,200.00
四	净现金流量	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	1,973.66	-3,026.34
五	累计现金流量	26,155.57	28,129.23	30,102.89	32,076.55	34,050.21	36,023.87	37,997.53	34,971.19

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	706.25	706.25	
第 2 年	-	706.25	706.25	
第 3 年	-	706.25	706.25	
第 4 年	-	706.25	706.25	
第 5 年	-	706.25	706.25	
第 6 年	-	706.25	706.25	
第 7 年	-	906.25	906.25	
第 8 年	-	906.25	906.25	1,445.26
第 9 年	-	906.25	906.25	2,159.49
第 10 年	-	906.25	906.25	2,840.12
第 11 年	-	906.25	906.25	3,517.77
第 12 年	-	906.25	906.25	3,412.82
第 13 年	-	906.25	906.25	3,304.72
第 14 年	-	906.25	906.25	3,193.39
第 15 年	20,000.00	906.25	20,906.25	3,078.71
第 16 年	-	200.00	200.00	2,960.59
第 17 年	-	200.00	200.00	2,838.94
第 18 年	-	200.00	200.00	2,713.63
第 19 年	-	200.00	200.00	2,584.55
第 20 年	-	200.00	200.00	2,451.61
第 21 年	-	200.00	200.00	2,314.69
第 22 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 23 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 24 年	-	200.00	200.00	2,173.66

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 26 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 27 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 28 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 29 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 30 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 31 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 32 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 33 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 34 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 35 年	-	200.00	200.00	2,173.66
第 36 年	5,000.00	200.00	5,200.00	2,173.66
合计	25,000.00	16,593.75	41,593.75	71,421.19
本息覆盖倍数				1.72

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，为光山县人民医院医养结合中心建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月十日

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（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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供与和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所执业证书一并使用 复印无效

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，准予持证分所执行业务的凭证。

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

刘方微

会员编号 110001629949

2025年05月 通过

年检历史查询

1历年记录	
2024年	2024-04-30 通过
2023年	2023-05-21 通过
2022年	2022-05-23 通过

年检凭证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

4

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

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

年检历史查询

年检凭证

高雨杰

会员编号 110102050522

历年记录

2024年 2024-05-22 通过

2025年05月 通过

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 22 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

高雨杰 110102050522

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

本附件仅供收费与缴纳平衡专用 评价报告使用 盖印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所河南分

事务所 CPAs

特约协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2024年 1月 9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

和信河南分

事务所 CPAs

特约协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2024年 1月 9日

河南省会计师事务所特殊普通合伙分所

4101[illegible]388659

2

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2026）第 0047 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目提供财务评估咨询服务。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，并结合项目单位编制的项目收益与融资自求平衡实施方案后实施的。项目单位的责任是提供与本咨询服务相关的资料并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据项目单位提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是根据《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，在咨询服务过程中我们结合遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的程序，我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询服务报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施工作主要为遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

一、应付本息情况

（1）专项债券应付本息情况

遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目拟申请使用专项债券资金 9,800.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。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	-	4,900.00	-	4,900.00	196.00	196.00
第二年	4,900.00	4,900.00	-	9,800.00	392.00	392.00
第三年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第四年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第五年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第六年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第七年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第八年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第九年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十一年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十二年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十三年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十四年	9,800.00	-	-	9,800.00	392.00	392.00
第十五年	9,800.00	-	4,900.00	4,900.00	392.00	5,292.00
第十六年	4,900.00	-	4,900.00	-	196.00	5,096.00
合计	-	9,800.00	9,800.00	-	5,880.00	15,680.00

（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 1,000.00 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，期限三十年，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 6-15 年每年偿还本金的 10%。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	-	-	-	-	-	-
第二年	-	1,000.00	-	1,000.00	42.00	42.00
第三年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第四年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第五年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第六年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第七年	1,000.00	-	100.00	900.00	42.00	142.00
第八年	900.00	-	100.00	800.00	37.80	137.80
第九年	800.00	-	100.00	700.00	33.60	133.60
第十年	700.00	-	100.00	600.00	29.40	129.40
第十一年	600.00	-	100.00	500.00	25.20	125.20
第十二年	500.00	-	100.00	400.00	21.00	121.00
第十三年	400.00	-	100.00	300.00	16.80	116.80
第十四年	300.00	-	100.00	200.00	12.60	112.60
第十五年	200.00	-	100.00	100.00	8.40	108.40
第十六年	100.00	-	100.00	-	4.20	104.20
合计	-	1,000.00	1,000.00	-	441.00	1,441.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升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。

根据项目单位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 27,680.99 万元、运营成本合计 5,927.95 万元。

2、净现金流入

以遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目建成后租赁收入为基础，考虑运营成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益 21,753.04 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 19,750.03 万元，预期专项债券还本付息总额为 15,680.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.26。

（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 2,003.01 万元，预期银行贷款还本付息总额为1,441.00万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为1.39。

（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 17,121.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 21,753.04 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升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遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升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《遂平县灌阳片区老旧小区供水能力提升项目专项评价报告》之签字盖章页

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州

二〇二六年三月五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

国务院及各部委屡次发文，大力推动城市地下综合管廊的建设，配套政策体系日趋完善，全国各地纷纷响应，部分省市已抢先编制导则或者规划方案。按照《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设的意见》（国发【2013】36 号）和《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发【2014】27 号）有关部署，把地下管廊建设作为履行政府职能、完善城市基础设施的重要内容。一是在做好试点的基础上，总结国内外先进经验和有效做法，逐步提高城市道路配建地下综合管廊的比例，全面推动地下综合管廊的建设；二是到 2020 年要建设成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，反复开挖地面的“马路拉链”问题明显改善，管线安全水平和防灾抗灾能力明显提升，逐步消除主要街道蜘蛛网式架空线，城市地面景观明显好转；三是要从实际需要出发，做好全局谋划，积极开展相关工作。

二、项目单位情况

项目单位：遂平县产业投资集团有限公司

单位住所：遂平县勤政路创业大厦 3 号楼 3560 室

负责人：魏勇

统一社会信用代码：91411728MA3X85C14R

遂平县产业投资集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的全资国有企业，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，符合作为遂平县濯阳片区老旧小区供水能力提升项目申报主体资格。

三、项目概况

（一）项目建设地点

北至奎旺河南岸，东到奎旺河西岸，南至汝河河道，西至濯阳大道。

（二）建设规模及内容

对遂平县濯阳片区主干道路、次干道路、支路等 41.00km 道路，以及小区

内部供水管网 12.28km 的供水管网进行更新改，具体道路工程情况如下：

项目道路工程明细 （长度单位：km）

序号	道路名称	道路长度	管线长度	管径	备注
1	遂安大道（濯阳大道路口一奎旺河河道路口）	1.40	2.80	DN600	双侧敷设
2	希望大道（濯阳大道路口一奎旺河河道路口）	2.40	4.80	DN800	双侧敷设
3	建设路（濯阳大道路口一汝河河道路口）	2.40	4.80	DN800	双侧敷设
4	濯阳大道（遂安大道路口一滨河右路路口）	3.90	7.80	DN600	双侧敷设
5	富强路（遂安大道路口一滨河右路路口）	3.30	6.60	DN400	双侧敷设
6	金山路（遂安大道路口一玉带路路口）	3.20	6.40	DN300	双侧敷设
7	祥云路（遂安大道路口一希望大道路口）	1.00	2.00	DN200	双侧敷设
8	文化路（希望大道路口一玉带路路口）	2.10	4.20	DN300	双侧敷设
9	锦绣路（濯阳大道路口一富强路路口）	1.50	3.00	DN200	双侧敷设
10	堤周路（濯阳大道路口一富强路路口）	2.20	4.40	DN300	双侧敷设
11	国槐路（濯阳大道路口一工人路路口）	3.70	7.40	DN300	双侧敷设
12	泰安路（濯阳大道路口一文化路路口）	1.30	2.60	DN300	双侧敷设
13	玉带路（濯阳大道路口一建设路路口）	2.70	5.40	DN200	双侧敷设
14	民安路（濯阳大道路口一金山路路口）	0.80	1.60	DN300	双侧敷设
15	育才路（后贯街）（濯阳大道路口一工人路路口）	2.20	4.40	DN300	双侧敷设
16	英华路（国槐路路口一泰安路路口）	1.10	2.20	DN300	双侧敷设
17	前进路（国槐路路口一泰安路路口）	1.00	2.00	DN300	双侧敷设
18	工人路（国槐路路口一建设路路口）	1.30	2.60	DN200	双侧敷设
19	新一路（北）（金山路路口一工人路路口）	1.50	3.00	DN200	双侧敷设
20	革新路（革新路西端一遂安大道路口）	2.00	4.00	DN200	双侧敷设
	合计	41.00	82.00		

濯阳片区小区工程明细

序号	小区名称	PE 管径（mm）	管网长度（m）	户数
1	御景名城	DN150	0.95	2470
2	遂平建业城	DN150	0.49	1280
3	江润国际	DN150	0.16	410
4	遂平县凤凰美景	DN150	0.07	170
5	汉景苑	DN150	0.13	330
6	玉龙天府	DN150	0.25	640
7	遂平县建苑小区	DN150	0.11	290

8	众腾学府花园	DN150	0.56	1470
9	平蓝玫瑰湾	DN150	0.28	740
10	滨江首府	DN150	0.22	570
11	天和人家	DN150	0.47	1240
12	二粮店家属院	DN150	0.88	2310
13	遂平县世纪新村	DN150	0.52	1360
14	颐和家园	DN150	0.47	1230
15	祥和新村	DN150	0.49	1270
16	爱民家园	DN150	0.47	1220
17	鼎城国际	DN150	0.65	1700
18	惠民小区	DN150	0.34	880
19	中冉·雅筑	DN150	0.17	450
20	鸿泰·金元国际	DN150	0.56	1470
21	颐鑫家园	DN150	0.92	2400
22	供销社家属院	DN150	0.3	105
23	工行家属院	DN150	0.18	35
24	汽车队家属	DN150	0.18	51
25	农机局家属院	DN150	0.15	37
26	农业局家属院	DN150	0.32	122
27	企业局家属院	DN150	0.2	81
28	烟草仓库家属院	DN150	0.15	53
29	信用社家属院	DN150	0.08	12
30	县委家属院	DN150	0.54	197
31	开发楼（英华路东）	DN150	0.48	180
序号	小区名称	PE 管径（mm）	管网长度（m）	户数
32	电信局家属院	DN150	0.24	90
33	金山花园	DN150	0.3	120
34	合计		12.28	24983

（三）项目建设期

本项目建设期为 12 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目建设总投资为 16,003.28 万元，其中：工程费用 13,945.80 万元，工程建设其他费用 832.56 万元，预备费 738.92 万元，建设期利息 486.00 万元。投资估算如下表所示：

序号	费用名称	估算金额（万元）				合计金额（万元）	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备工程费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指标（元/米）	
1	工程费用									
1.1	道路管网工程									
1.1.1	DN800 供水管网	2304.00				2304.00	km	9.60	2400.00	双侧敷设
1.1.2	DN600 供水管网	2014.00				2014.00	km	10.60	1900.00	双侧敷设
1.1.3	DN400 供水管网	957.00				957.00	km	6.60	1450.00	双侧敷设
1.1.4	DN300 供水管网	3625.60				3625.60	km	35.20	1030.00	双侧敷设
1.1.5	DN200 供水管网	1700.00				1700.00	km	20.00	850.00	双侧敷设
1.1.6	DN150 供水管网	859.60				859.60	km	12.28	700.00	单侧敷设
1.1.65	道路复原工程	1885.60				1885.60	km	94.28	200.00	
	道路管网工程小计	13345.80	0.00	0.00	0.00	13345.80		94.28		
1.2	重要设备购置									
1.2.1	一体化加压站		600.00			600.00	套	2	3000000.00	
	重要设备购置小计	0.00	600.00	0.00	0.00	600.00		2.00		
	工程费用合计	13345.80	600.00	0.00	0.00	13945.80				
2	工程建设其他费用									
2.1	建设单位管理费				278.92	278.92	工程费用	13945.80	2.00%	
2.2	建设工程监理费				139.46	139.46	工程费用	13945.80	1.00%	
2.3	建设项目前期工作咨询费				20.92	20.92	工程费用	13945.80	0.15%	

序号	费用名称	估算金额（万元）				合计金额（万元）	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备工程费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指标（元/米）	
2.4	节能评估费				6.97	6.97	工程费用	13945.80	0.05%	
2.5	工程勘察费				41.84	41.84	工程费用	13945.80	0.30%	
2.6	工程设计费				278.92	278.92	工程费用	13945.80	2.00%	
2.7	环境影响评价费				2.79	2.79	工程费用	13945.80	0.02%	
2.8	招标代理服务费				27.89	27.89	工程费用	13945.80	0.20%	
2.9	工程造价咨询服务费				34.86	34.86	工程费用	13945.80	0.25%	
	工程建设其他费用合计				832.56	832.56				
3	基本预备费				738.92	738.92	1+2	14778.36	5.00%	
4	建设期利息				486.00	486.00		10800.00	4.50%	
5	项目建设总投资	13345.80	600.00	0.00	2057.48	16003.28	1+2+3+4			

2、资金筹措和使用计划

(1)项目资金来源

项目总投资为16,003.28万元，其中：计划申请使用专项债券资金9,800.00万元，银行贷款1,000.00万元，财政配套资金5,203.28万元。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

项目	金额（万元）	比例
财政资金—资本金	5,203.28	32.51%
债券资金—资本金	4,900.00	30.62%
债券资金	4,900.00	30.62%
银行贷款	1,000.00	6.25%
合计	16,003.28	100.00%

(2)项目资金使用计划

本项目总投资16,003.28万元，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	
			2025年	2026年
一	总投资	16,003.28	8,103.28	7,900.00
二	资金筹措	16,003.28	8,103.28	7,900.00
1	债券资金	9,800.00	4,900.00	4,900.00
2	财政配套	5,203.28	3,203.28	2,000.00
3	银行贷款	1,000.00		1,000.00

3、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期收益主要为租金收入和财政补贴收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为遂平县产业投资集团有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到遂平县产业投资集团有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目由遂平县产业投资集团有限公司公开招标确定施工单位，根据施工进度由遂平县产业投资集团有限公司提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由遂平县财政局拨付项目建设资金。项目建成后遂平县产业投资集团有限公司通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目，遂平县产业投资集团有限公司与遂平县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。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、项目资产管理

本项目建设后主要形成资产类型主要为供水管网、一体化加压站，供水管网预估价值为 11,460.20 万元、一体化加压站预估价值为 600.00 万元。上述资产权属归遂平县产业投资集团有限公司，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 19,280.99 万元，扣除运营成本 5,927.95 万元后，项目现金净流入 13,353.04 万元全部上交财政。

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及其他组合融资事项，银行贷款融资已经遂平县发展和改革委员会批复并取得中原银行股份有限公司遂平支行贷款意向书。

（四）项目收益及现金流入预测

本项目主要收益模式为管线的租赁收入和财政补贴收入。

1、遂平县管网现状及建设需求

遂平县给水管网水压不足，产生这一矛盾的主要原因有如下几方面：

（1）现有供水系统起点低，城市扩展后显得先天不足

主要制水厂遂平县自来水厂是按原县城总规选址、征用地和确定最终规模的，至今未能突破单水源、小水厂、以树枝状为主的供水管网，供水水压为低压制的格局。供水范围原来主要是老城区，地势较低，且在 20 世纪 80-90 年代，城区多层建筑大部分都设有屋顶水箱和加压设备，对昼夜用水量和水压不均匀情况自行调节，所以遂平县自来水厂建成初期，供大于求，市民满意，政府高兴，很多潜在问题尚未显现。2000 年以来，遂平县总规几经修编，城市地位升级，供水范围迅速向下游及高位区扩展，且建筑层数普遍增加，小高层、高层建筑越来越多。原有低压制的供水系统，就显得起点太低，短时间内难以实现向中等城市的供水和安全性提高上的转变。表现在：①应有多水源、多水厂及应急水源；②低压制管网的中远端也应增设补压设施；③城市呈梯级开发后，地形起伏变大，应采用分区、分压供水方式；④重新合理布局生产、生活与消防合一的大的环状管网建设；⑤小高层、高层建筑给水系统的竖向分区等等诸多问题日显突出，原有供水系统先天不足的缺陷无法从根本上解决城市扩展后新出现的供用水矛盾。

（2）管网建设滞后，供水系统未能全面配套

由于原管网建设缺乏统一、科学、严密规划，现有 118km 的管网多是逐年小步走“见效快”形成的小口径管网，且大部分呈树枝状分布。近年供水量日渐增大，瓶颈问题就显现出来。尽管出厂水压力为 0.45mpa，但至管网末端已锐减至 0.15-0.2mpa，甚至更低。这主要表现在管网末端的车站片区、莲花湖片区、濯阳街道片区和车站片区的老旧住宅以及新建高层楼宇。

（3）新建住宅小区供水后遗症层出不穷

近十几年来，遂平县旧城改造，新区开发，遂平县城区各处如雨后春笋般建

成一片片居民小区商品住宅群，大多数是 7-12 层的小高层建筑甚至是 20-30 层的高层建筑。但供水水压问题从未引起相关人员的重视，从设计、施工到建成交付使用，均无楼院供水加压设施。靠城市供水管网压力是否能直供到顶，开发商似乎从未怀疑过。而实际上，小区室内室外给水系统不完善，供水设施不配套，交房后供水问题层出不穷，高层位住户反映热水器打不开，厕所排便冲不走的欠压问题严重存在，物业管理跟不上，水一通，供用水双方矛盾加剧。

（4）一户一表供水方式改变后，所需服务水头增大

实行一户一表、水表出户以后，多采用首层集中分户，各户分设单根小口径（dn20）主管入户的供水方式，较之以往每户有多根大口径（dn40 或 dn50）主管分别进入厨、厕、卫的供水方式，管径变小，管线增长，阀门和附件增多，使管道阻力损失成倍增加，对配水管网上的用户接管点处的服务水头提出了更高的要求。《城市给水工程规划规范》中所提到的满足用户接管点处服务水头 28m 的要求，相当于将水送至 6 层建筑物所需的最小水头，而实际上六层住宅“一户一表”所需水头往往要大得多，因此，分户表后，不少用户反映水压不足。

（5） 爆管渗漏现象严重

目前遂平县城区供水管网大多数处于寿命临界点。由于使用年限过长，导致供水管网经常出现爆管渗漏现象，不仅造成水资源及能源的浪费，也使得供水成本增加，使道路和建筑存在严重的安全隐患，还导致二次污染事件频发，无法达到安全供水要求。渗漏原因如下：

①管材及管网老化问题。目前市场上的给水管道材料品种众多，质量参差不齐。我国供水管网建设的年代跨度一般比较大，现今的供水管网中有一部分还是老旧的管道，而老旧的管道多为灰口铸铁管，虽然灰口铸铁管具有较好的耐腐蚀性，但是其使用寿命已经达到甚至超过了它们的极限，所以在长久使用过程中管道内壁已经开始锈蚀和堆积沉淀物，很容易发生堵塞和漏损；同时灰口铸铁管属于较脆材质，没有韧性，不能够承受较大的压力，且其接口较容易裂开，导致其难以承受地面产生的负载和温度变化等因素的影响，进而造成管道破裂。目前许多地区采用了 PE 管，它是一种较为新颖的管材，比较环保，具有良好的耐腐蚀性能和抗拉性能，但是这种管材非常容易老化。

②管道接口问题。在设计供水管网时，有时一条管道上会有较多接，而管道

接口越多，其漏损的可能性就越大。原因是应力的集中点大多位于管道的接口处，由于温度变化管道会发生伸缩或者出现地势沉降，应力会传到相应的接口处，使接口处产生松动而导致管道漏水。更重要的是，在施工过程中，有时接口质量完成得较差，比如橡胶圈就位不正确、石棉水泥敲打得不密实，更易造成一些较小又不易被发现的渗水情况。

③阀门问题。当阀门突然开启或关闭、水泵机组突然停止运转时，管道内的水流速度瞬间发生变化，使得管道内水压产生大幅度的波动从而引起水锤。水锤可造成较大的压力，使管道发生剧烈振动，容易引起管道间接口处松动，使管壁及管段上的一些设备受到冲击，导致管道爆裂。有些阀门的铸件存在气泡、砂眼和连接不牢等做工问题，使得阀门在使用过程中被破坏，导致管道渗漏问题的出现。有时在进行管道检修或管道发生爆裂时，阀门没有及时关闭或者关闭不严，也会造成较大水量的损失。

2、本项目建设管网敷设以市政管网入地工程为主，管网敷设遂平县规划城区濯阳片区所有主干道、次干道路以及支路，道路全长 41.00km，分别沿道路双侧敷设；另对老旧小区内部管网也重新敷设，共涉及小区及城中村共计 33 个，居民 24983 户。更新改造 DN800 供水管网 9.60km，DN600 供水管网 10.60km，DN400 供水管网 6.60km，DN300 供水管网 35.20km，DN200 供水管网 20.00km，DN150 供水管网 12.28km，一体化加压站 2 座。敷设管网建设符合遂平县管网规划，经与建设单位确认，项目周边无其他在建或规划将建管网工程。

项目为地下综合性管道工程建设项目，符合当地《关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知》（遂政办【2021】29 号）文件规定的有偿使用收费标准。遂平县住房和城乡建设局作为本项目建设运营单位，经与遂平县自来水厂充分沟通协商后，签订了相应的《合作意向协议》。根据《合作意向协议》，项目竣工验收后，各接入管线单位为整段租赁，即 100%租赁。

本项目测算经营收入，基于谨慎性原则，运营期第 1 年接入管线率按照 70%测算，第 2 年按照 80%测算，第 3 年按照 90%测算，第 4 年及以后年度按照 95%进行测算

3、收入预测分析

（1）租赁收入

2015 年，国务院办公厅印发《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61 号），明确“入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费”。

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

2021 年 6 月 3 日驻马店市人民政府办公室印发《驻马店市中心城区 地下综合管沟（廊）管理办法（试行）》（驻政办〔2021〕24 号），文件规定：管沟（廊）实行有偿使用制度。在管沟（廊）内敷设管线的管线单位应当向管沟（廊）建设单位交纳入沟（廊）费，其后应当按照约定的计费周期向运营管理单位交纳日常维护费。凡具备协商定价条件的城市地下综合管沟（廊），入沟（廊）费和日常维护费收费标准由管沟（廊）建设单位、运营管理单位与入沟（廊）管线单位协商确定。综上所述，国家和河南省文件均规定城市地下综合管线实行有偿使用。

遂平县人民政府依据相关政策，结合当地实际情况，制定了《关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知》（遂政办【2021】29 号），按照相关管理办法要求，以“保本微利”作为地下管网收费依据，同时为提高相关企业的积极性、减轻企业负担，本项目采取逐年收取费用的方式。

综上，确定本项目地下综合管网租赁费用标准为：

1）供水管线：给水工程 DN800 193.47 元/米·年；

2）供水管线：给水工程 DN600 191.37 元/米·年；

3）供水管线：给水工程 DN400 151.83 元/米·年；

4）供水管线：给水工程 DN300 150.55 元/米·年；

5）供水管线：给水工程 DN200 149.46 元/米·年；

5）供水管线：给水工程 DN150 148.88 元/米·年；

（2）财政补贴收入

本项目的建设是推动基础设施发展的需要。项目的建设将进一步完善遂平县的基础设施，提升遂平县管网基础条件，促进遂平县更好更快地发展。本项目的建设具有显著的经济社会效益。因此，经营期内，政府针对本项目每年拨付600.00 万元的运维补贴，共拨付 14 年。

在运营期内运营收入测算如下表所示：

运营收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一、租赁收入（万元）	1,050.34	1,200.38	1,350.43	1,425.44	1,425.44	1,425.44	1,425.44	1,425.44
1、DN800 给水管网租赁收入	130.01	148.58	167.16	176.44	176.44	176.44	176.44	176.44
标准（元/米/年）	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47
管线长度（米）	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2、DN600 给水管网租赁收入	142.00	162.28	182.57	192.71	192.71	192.71	192.71	192.71
标准（元/米/年）	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37
管线长度（米）	10600	10600	10600	10600	10600	10600	10600	10600
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3、DN400 给水管网租赁收入	70.15	80.17	90.19	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20
标准（元/米/年）	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83
管线长度（米）	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4、DN300 给水管网租赁收入	370.96	423.95	476.94	503.44	503.44	503.44	503.44	503.44
标准（元/米/年）	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55
管线长度（米）	35200	35200	35200	35200	35200	35200	35200	35200
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
5、DN200 给水管网租赁收入	209.24	239.14	269.03	283.97	283.97	283.97	283.97	283.97
标准（元/米/年）	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46
管线长度（米）	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
6、DN150 给水管网租赁收入	127.98	146.26	164.54	173.68	173.68	173.68	173.68	173.68

标准（元/米/年）	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88
管线长度（米）	12280	12280	12280	12280	12280	12280	12280	12280
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
二、财政补贴收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
合计	1,650.34	1,800.38	1,950.43	2,025.44	2,025.44	2,025.44	2,025.44	2,025.44

（续上表）

项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
一、租赁收入（万元）	1,425.44	1,425.44	1,425.44	1,425.44	1,425.44	1,425.44	19,280.99
1、DN800 给水管网租赁收入	176.44	176.44	176.44	176.44	176.44	176.44	2,386.59
标准（元/米/年）	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	
管线长度（米）	9600	9600	9600	9600	9600	9600	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2、DN600 给水管网租赁收入	192.71	192.71	192.71	192.71	192.71	192.71	2,606.66
标准（元/米/年）	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	
管线长度（米）	10600	10600	10600	10600	10600	10600	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3、DN400 给水管网租赁收入	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	1,287.71
标准（元/米/年）	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	
管线长度（米）	6600	6600	6600	6600	6600	6600	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4、DN300 给水管网租赁收入	503.44	503.44	503.44	503.44	503.44	503.44	6,809.69
标准（元/米/年）	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	
管线长度（米）	35200	35200	35200	35200	35200	35200	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5、DN200 给水管网租赁收入	283.97	283.97	283.97	283.97	283.97	283.97	3,841.08

标准（元/米/年）	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	
管线长度（米）	20000	20000	20000	20000	20000	20000	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
6、DN150 给水管网租赁收入	173.68	173.68	173.68	173.68	173.68	173.68	2,349.26
标准（元/米/年）	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	
管线长度（米）	12280	12280	12280	12280	12280	12280	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二、财政补贴收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	8,400.00
合计	2,025.44	2,025.44	2,025.44	2,025.44	2,025.44	2,025.44	27,680.99

4、运营成本预测

（1）工资及福利费

该项目运营期需要配备工作人员共计 29 人，其中管理人员 4 人，维修工人 25 人，其中：管理人员年均工资及福利费 5.00 万元，维修人员 25 人，年均工资及福利费 4.0 万元；考虑通货膨胀因素，年均工资及福利费每 5 年上浮 5%。

（2）维护费

本项目总投资 16,003.28 万元，考虑 5%的净残值，折旧年限按照 20 年，考虑到管线资产的特殊性，本项目运营期第一年维护费按照年折旧费用的 10%测算，以后每年按照 2.5%的增幅递增。

（3）水电费

外购燃料及动力主要为本项目工作人员办公所消耗的水电费用，本项目预计年用电量 55.81 万度，用水量 0.08 万吨，电费按照按 0.61 元/度计，水费按照 3.7 元/吨计。考虑物价上涨因素，水电费价格较为稳定，以后每五年递增 5%。

遂平上实水务有限公司
遂平县城市供水价格组成

自 2020 年 5 月 1 日执行　　单位：元/吨

用水类别		居民用水实行三级阶梯制	用户每月用水量（吨）	基本水价	污水处理费	水资源费	综合水价
1	居民生活用水	第一级	不超过 13 吨	1.75	0.85	0.35	2.95
		第二级	14 吨至 20 吨（含 20 吨）	2.40	0.85	0.35	3.60
		第三级	20 吨以上	3.00	0.85	0.35	4.20
2	非居民用水		吨	2.10	1.20	0.40	3.70
3	特种用水	营业性歌舞厅、游泳池、洗浴、足疗、美容美发、茶社、洗车	吨	3.10	1.20	2.00	6.30

遂平上实水务有限公司　　2020 年 5 月 18 日

（4）管理费用

管理费用按照收入总额 1%的比例计提。

（5）其他费用

其他费用按照收入总额 1%的比例计提。

（6）税费

本项目主营业务为租赁收入。租赁收入按照适用增值税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 1,592.04 万元，本项目工程费用为 13,945.80 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用 832.56 万元，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 1,198.62 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 19.69 万元、教育费附加 19.69 万元；企业所得税税率为 25%，地下综合管廊属于《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》项目，因此所得税享受三免三减半的政策。结合本项目折旧、财务费用，应缴纳企业所得税 1,423.16 万元。

运营成本预测表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
1、工资及福利费	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00
2、维护费	76.02	77.92	79.87	81.87	83.92	86.02	88.17	90.37
3、水电费	34.34	34.34	34.34	34.34	34.34	36.06	36.06	36.06
4、管理费用	16.50	18.00	19.50	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25
5、其他费用	16.50	18.00	19.50	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25
6、税费	-	-	-	62.82	62.57	64.38	134.29	139.81
增值税								
城建税								
教育费附加								
企业所得税				62.82	62.57	64.38	134.29	139.81
合计	263.36	268.26	273.21	339.53	341.33	352.96	425.02	432.74

（续上表）

项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
1、工资及福利费	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	132.30	1,759.20
2、维护费	92.63	94.95	97.32	99.75	102.24	104.80	1,255.85
3、水电费	36.06	36.06	37.86	37.86	37.86	37.86	503.44
4、管理费用	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25	276.75
5、其他费用	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25	20.25	276.75
6、税费	145.32	150.82	199.70	281.15	298.76	316.34	1,855.96

增值税			40.32	117.70	117.70	117.70	393.42
城建税			2.02	5.89	5.89	5.89	19.69
教育费附加			2.02	5.89	5.89	5.89	19.69
企业所得税	145.32	150.82	155.34	151.67	169.28	186.86	1,423.16
合计	440.51	448.33	507.68	591.56	611.66	631.80	5,927.95

5、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第三年	1,650.34	263.36	1,386.98
第四年	1,800.38	268.26	1,532.12
第五年	1,950.43	273.21	1,677.22
第六年	2,025.44	339.53	1,685.91
第七年	2,025.44	341.33	1,684.11
第八年	2,025.44	352.96	1,672.48
第九年	2,025.44	425.02	1,600.42
第十年	2,025.44	432.74	1,592.70
第十一年	2,025.44	440.51	1,584.93
第十二年	2,025.44	448.33	1,577.11
第十三年	2,025.44	507.68	1,517.76
第十四年	2,025.44	591.56	1,433.88
第十五年	2,025.44	611.66	1,413.78
第十六年	2,025.44	631.80	1,393.64
合计	27,680.99	5,927.95	21,753.04

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”，其中财政补贴收入全部用来偿还专项债券。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目运营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，专项债券部分运营收入、成本分摊比例为 85%，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运营收入合计为 16,388.80 万元，财政补贴收入 8,400.00 万元，成本合计为 5,038.77 万元，可用于偿还债券本息净收益为 19,750.03 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	财政补贴收入	运营成本	现金净流入
第三年	892.79	600.00	223.86	1,268.93
第四年	1,020.32	600.00	228.02	1,392.30
第五年	1,147.87	600.00	232.23	1,515.64
第六年	1,211.62	600.00	288.60	1,523.02
第七年	1,211.62	600.00	290.13	1,521.49
第八年	1,211.62	600.00	300.02	1,511.60
第九年	1,211.62	600.00	361.27	1,450.35
第十年	1,211.62	600.00	367.83	1,443.79
第十一年	1,211.62	600.00	374.43	1,437.19
第十二年	1,211.62	600.00	381.08	1,430.54
第十三年	1,211.62	600.00	431.53	1,380.09
第十四年	1,211.62	600.00	502.83	1,308.79
第十五年	1,211.62	600.00	519.91	1,291.71
第十六年	1,211.62	600.00	537.03	1,274.59
合计	16,388.80	8,400.00	5,038.77	19,750.03

银行贷款部分专项收入、成本分摊比例为 15%，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 2,892.19 万元，成本合计为 889.18 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 2,003.01 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
第三年	157.55	39.50	118.05
第四年	180.06	40.24	139.82
第五年	202.56	40.98	161.58
第六年	213.82	50.93	162.89
第七年	213.82	51.20	162.62
第八年	213.82	52.94	160.88
第九年	213.82	63.75	150.07
第十年	213.82	64.91	148.91
第十一年	213.82	66.08	147.74
第十二年	213.82	67.25	146.57
第十三年	213.82	76.15	137.67
第十四年	213.82	88.73	125.09
第十五年	213.82	91.75	122.07
第十六年	213.82	94.77	119.05
合计	2,892.19	889.18	2,003.01

（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 19,750.03 万元，预期专项债券

还本付息总额为 15,680.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.26。

（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 2,003.01 万元，预期银行贷款还本付息总额为 1,441.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.39。

（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 17,121.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 21,753.04 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。

营业执照

（副 本）

（1-1）

统一社会信用代码
91410100397936439 7

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　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

2024　10　22

年　月　日

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

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：310000084101

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》。

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2024年11月19日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 卞永荣
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1974-04-20
Date of birth

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

身份证号码 412723197404202034
Identity card No.



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

证书编号: 410000130010
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: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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 年 2001 月 03 日 30

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. 410102197506161600

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

河南省注册会计师协会 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会计师事务所 CPAs

协会盖章 Stamp of the Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

协会盖章 Stamp of the Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 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

遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2026）第 0048 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目提供财务评估咨询服务。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，并结合项目单位编制的项目收益与融资自求平衡实施方案后实施的。项目单位的责任是提供与本咨询服务相关的资料并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据项目单位提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是根据《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，在咨询服务过程中我们结合遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的程序，我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询服务报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施工作主要为遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

一、应付本息情况

（1）专项债券应付本息情况

遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目拟申请使用专项债券资金 11,000.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。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	-	11,000.00	-	11,000.00	440.00	440.00
第二年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第三年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第四年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第五年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第六年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第七年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第八年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第九年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十一年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十二年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十三年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十四年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00	440.00
第十五年	11,000.00	-	11,000.00	-	440.00	11,440.00
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	6,600.00	17,600.00

（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 1,000.00 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，期限三十年，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 6-15 年每年偿还本金的 10%。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

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	1,000.00	-	1,000.00	42.00	42.00
第二年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第三年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第四年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第五年	1,000.00	-	-	1,000.00	42.00	42.00
第六年	1,000.00	-	100.00	900.00	42.00	142.00
第七年	900.00	-	100.00	800.00	37.80	137.80
第八年	800.00	-	100.00	700.00	33.60	133.60
第九年	700.00	-	100.00	600.00	29.40	129.40
第十年	600.00	-	100.00	500.00	25.20	125.20
第十一年	500.00	-	100.00	400.00	21.00	121.00
第十二年	400.00	-	100.00	300.00	16.80	116.80
第十三年	300.00	-	100.00	200.00	12.60	112.60
第十四年	200.00	-	100.00	100.00	8.40	108.40
第十五年	100.00	-	100.00	-	4.20	104.20
合计	-	1,000.00	1,000.00	-	441.00	1,441.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据项目单位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 29,927.31 万元、运营成本合计 5,939.28 万元。

2、净现金流入

以遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目建成后租赁收入为基础，考虑运营成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益 23,988.03 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 22,285.50 万元，预期专项债

券还本付息总额为 17,600.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.27。

（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 1,702.53 万元，预期银行贷款还本付息总额为1,441.00万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为1.18。

（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 19,041.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 23,988.03 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.26。

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，本次评价的遂平县车站片区老旧小区供水能力提升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遂平县车站片区老旧小区供水能力提升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《遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目专项评价报告》之签字盖章页

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州

二〇二六年三月五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

国务院及各部委屡次发文，大力推动城市地下综合管廊的建设，配套政策体系日趋完善，全国各地纷纷响应，部分省市已抢先编制导则或者规划方案。按照《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设的意见》（国发【2013】36 号）和《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发【2014】27 号）有关部署，把地下管廊建设作为履行政府职能、完善城市基础设施的重要内容。一是在做好试点的基础上，总结国内外先进经验和有效做法，逐步提高城市道路配建地下综合管廊的比例，全面推动地下综合管廊的建设；二是到 2020 年要建设成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，反复开挖地面的“马路拉链”问题明显改善，管线安全水平和防灾抗灾能力明显提升，逐步消除主要街道蜘蛛网式架空线，城市地面景观明显好转；三是要从实际需要出发，做好全局谋划，积极开展相关工作。

二、项目单位情况

项目单位：遂平县产业投资集团有限公司

单位住所：遂平县勤政路创业大厦 3 号楼 3560 室

负责人：魏勇

统一社会信用代码：91411728MA3X85C14R

遂平县产业投资集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的全资国有企业，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，符合作为遂平县车站片区老旧小区供水能力提升项目申报主体资格。

三、项目概况

（一）项目建设地点

北至遂安大道，东到遂平县东环路，南至和幸路，西至奎旺河西岸。

（二）建设规模及内容

对遂平县车站片区东北部区域主干道路、次干道路、支路等 41.30km 道路，以及小区内部供水管网 11.52km 的供水管网进行更新改造，具体道路工程情况

如下：

项目道路工程明细 （长度单位：km）

序号	道路名称	道路长度	管网长度	管径	备注
1	遂安大道（奎旺河河道-经八路）	5.50	11.00	DN600	双侧敷设
2	希望大道（奎旺河河道-经八路）	4.60	9.20	DN800	双侧敷设
3	永安西路（奎庄东路一长河路）	0.80	1.60	DN200	单侧敷设
4	众品路（遂安大道一希望大道）	0.90	1.80	DN200	单侧敷设
5	长河路（遂安大道一希望大道）	0.90	1.80	DN200	单侧敷设
6	经一路（遂安大道一希望大道）	1.30	2.60	DN400	双侧敷设
7	经四路（遂安大道一和幸路）	4.70	9.40	DN300	双侧敷设
8	经六路（遂安大道一希望大道）	1.20	2.40	DN200	单侧敷设
9	纬一路（经一路-经七路）	2.60	5.20	DN200	单侧敷设
10	经七路（遂安大道一和幸路）	4.80	9.60	DN300	双侧敷设
11	奎庄东路（遂安大道一希望大道）	1.00	2.00	DN200	单侧敷设
12	兴业大道（遂安大道一和幸路）	4.80	9.60	DN600	双侧敷设
13	前进大道（希望大道一和幸路）	3.40	6.80	DN600	双侧敷设
14	东环路（遂安大道一和幸路）	4.80	9.60	DN400	双侧敷设
	合计	41.30	82.60		

项目车站片区小区工程明细

序号	小区名称	PE 管径（mm）	管网长度（km）	户数	备注
1	利民家园	DN150	0.71	1781	单侧敷设
2	徐店社区	DN150	0.65	1690	单侧敷设
3	民馨苑	DN150	0.31	816	单侧敷设
4	银丰花园小区	DN150	0.80	2044	单侧敷设
5	内秀苑	DN150	0.36	965	单侧敷设
6	民悦苑	DN150	0.55	1429	单侧敷设
7	祥和花园	DN150	0.92	2315	单侧敷设
8	幸福佳苑	DN150	0.24	623	单侧敷设
9	物资局家属院	DN150	0.06	69	单侧敷设
10	铁东居民小区	DN150	1.21	3106	单侧敷设
11	舒雅小区	DN150	0.54	1383	单侧敷设
12	天中丽景	DN150	1.06	2706	单侧敷设
13	百度里	DN150	0.62	1552	单侧敷设
14	富民小区	DN150	0.65	1754	单侧敷设
15	遂丰佳苑	DN150	0.40	1068	单侧敷设
16	鑫园小区	DN150	0.35	767	单侧敷设
17	弘润花园	DN150	0.46	1262	单侧敷设
18	白云家园	DN150	0.61	1552	单侧敷设
19	商城佳苑	DN150	0.69	1760	单侧敷设
20	阳光天地	DN150	0.33	925	单侧敷设
	合计		11.52	29567	

（三）项目建设期

本项目建设期为 12 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目估算总投资 17,660.66 万元，其中：工程费用 15,386.80 万元，工程建设其他费用 918.59 万元，预备费 815.27 万元，建设期利息 540.00 万元。投资估算如下表所示：

序号	费用名称	估算金额（万元）				合计金额（万元）	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备工程费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指标（元/米）	
1	工程费用									
1.1	道路管网工程									
1.1.1	DN800 供水管网	2208.00				2208.00	km	9.2	2400.00	双侧敷设
1.1.2	DN600 供水管网	5206.00				5206.00	km	27.4	1900.00	双侧敷设
1.1.3	DN400 供水管网	1769.00				1769.00	km	12.2	1450.00	双侧敷设
1.1.4	DN300 供水管网	1957.00				1957.00	km	19	1030.00	双侧敷设
1.1.5	DN200 供水管网	1258.00				1258.00	km	14.8	850.00	双侧敷设
1.1.6	DN150 供水管网	806.40				806.40	km	11.52	700.00	单侧敷设
1.1.65	道路复原工程	1882.40				1882.40	km	94.12	200.00	单侧敷设
	道路管网工程小计	15086.80	0.00	0.00	0.00	15086.80		94.12		
1.2	重要设备购置									
1.2.1	一体化加压站		300.00			300.00	套	1	3000000.00	
	重要设备购置小计	0.00	300.00	0.00	0.00	300.00		1.00		
	工程费用合计	15086.80	300.00	0.00	0.00	15386.80				
2	工程建设其他费用									
2.1	建设单位管理费				307.74	307.74	工程费用	15386.80	2.00%	
2.2	建设工程监理费				153.87	153.87	工程费用	15386.80	1.00%	
2.3	建设项目前期工作咨询费				23.08	23.08	工程费用	15386.80	0.15%	

序号	费用名称	估算金额（万元）				合计金额（万元）	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备工程费	安装工程费	其他费用		单位	数量	指标（元/米）	
2.4	节能评估费				7.69	7.69	工程费用	15386.80	0.05%	
2.5	工程勘察费				46.16	46.16	工程费用	15386.80	0.30%	
2.6	工程设计费				307.74	307.74	工程费用	15386.80	2.00%	
2.7	环境影响评价费				3.08	3.08	工程费用	15386.80	0.02%	
2.8	招标代理服务费				30.77	30.77	工程费用	15386.80	0.20%	
2.9	工程造价咨询服务费				38.47	38.47	工程费用	15386.80	0.25%	
	工程建设其他费用合计				918.59	918.59				
3	基本预备费				815.27	815.27	1+2	16305.39	5.00%	
4	建设期利息				540.00	540.00		12000.00	4.50%	
5	项目建设总投资	15086.80	300.00	0.00	2273.86	17660.66	1+2+3+4			

2、资金筹措和使用计划

(1)项目资金来源

项目总投资为17,660.66万元，其中：计划申请使用专项债券资金11,000.00万元，银行贷款1,000.00万元，财政配套资金5,660.66万元。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

项目	金额（万元）	比例
财政资金—资本金	5,660.66	32.05%
债券资金—资本金	4,200.00	23.79%
债券资金	6,800.00	38.50%
银行贷款	1,000.00	5.66%
合计	17,660.66	100.00%

(2)项目资金使用计划

本项目总投资17,660.66万元。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
一	总投资	17,660.66	17,660.66
二	资金筹措	17,660.66	17,660.66
1	债券资金	11,000.00	11,000.00
2	银行贷款	5,660.66	5,660.66
3	财政资金	1,000.00	1,000.00

3、 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目预期收益主要为租金收入和财政补贴收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为遂平县产业投资集团有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到遂平县产业投资集团有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目由遂平县产业投资集团有限公司公开招标确定施工单位，根据施工进度由遂平县产业投资集团有限公司提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由遂平县财政局拨付项目建设资金。项目建成后遂平县产业投资集团有限公司通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目，遂平县产业投资集团有限公司与遂平县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。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、项目资产管理

本项目建设后主要形成资产类型主要为供水管网、一体化加压站，供水管网预估价值为 13,204.40 万元、一体化加压站预估价值为 300.00 万元。上述资产权属归遂平县产业投资集团有限公司，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 20,127.31 万元，扣除运营成本 5,939.28 万元后，项目现金净流入 14,188.03 万元全部上交财政。

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，银行贷款融资已经遂平县发展和改革委员会批复并取得中原银行股份有限公司遂平支行贷款意向书。

（四）项目收益及现金流入预测

本项目主要收益模式为管线的租赁收入和财政补贴收入。

1、遂平县管网现状及建设需求

遂平县供水设施水管网水压不足，产生这一矛盾的主要原因有如下几方面：

（1）现有供水系统起点低，城市扩展后显得先天不足

主要制水厂遂平县自来水厂是按原县城总规选址、征用地和确定最终规模的，至今未能突破单水源、小水厂、以树枝状为主的供水管网，供水水压为低压制的格局。供水范围原来主要是老城区，地势较低，且在 20 世纪 80-90 年代，城区多层建筑大部分都设有屋顶水箱和加压设备，对昼夜用水量和水压不均匀情况自行调节，所以遂平县自来水厂建成初期，供大于求，市民满意，政府高兴，很多潜在问题尚未显现。2000 年以来，遂平县总规几经修编，城市地位升级，供水范围迅速向下游及高位区扩展，且建筑层数普遍增加，小高层、高层建筑越来越多。原有低压制的供水系统，就显得起点太低，短时间内难以实现向中等城市的供水和安全性提高上的转变。表现在：①应有多水源、多水厂及应急水源；②低压制管网的中远端也应增设补压设施；③城市呈梯级开发后，地形起伏变大，应采用分区、分压供水方式；④重新合理布局生产、生活与消防合一的大的环状管网建设；⑤小高层、高层建筑给水系统的竖向分区等等诸多问题日显突出，原有供水系统先天不足的缺陷无法从根本上解决城市扩展后新出现的供用水矛盾。

（2）管网建设滞后，供水系统未能全面配套

由于原管网建设缺乏统一、科学、严密规划，现有 118km 的管网多是逐年小步走“见效快”形成的小口径管网，且大部分呈树枝状分布。近年供水量日渐增大，瓶颈问题就显现出来。尽管出厂水压力为 0.45mpa，但至管网末端已锐减至 0.15-0.2mpa，甚至更低。这主要表现在管网末端的车站片区、莲花湖片区、濯阳街道片区和车站片区的老旧住宅以及新建高层楼宇。

（3）新建住宅小区供水后遗症层出不穷

近十几年来，遂平县旧城改造，新区开发，遂平县城区各处如雨后春笋般建

成一片片居民小区商品住宅群，大多数是 7-12 层的小高层建筑甚至是 20-30 层的高层建筑。但供水水压问题从未引起相关人员的重视，从设计、施工到建成交付使用，均无楼院供水加压设施。靠城市供水管网压力是否能直供到顶，开发商似乎从未怀疑过。而实际上，小区室内室外给水系统不完善，供水设施不配套，交房后供水问题层出不穷，高层位住户反映热水器打不开，厕所排便冲不走的欠压问题严重存在，物业管理跟不上，水一通，供用水双方矛盾加剧。

（4）一户一表供水方式改变后，所需服务水头增大

实行一户一表、水表出户以后，多采用首层集中分户，各户分设单根小口径（dn20）主管入户的供水方式，较之以往每户有多根大口径（dn40 或 dn50）主管分别进入厨、厕、卫的供水方式，管径变小，管线增长，阀门和附件增多，使管道阻力损失成倍增加，对配水管网上的用户接管点处的服务水头提出了更高的要求。《城市给水工程规划规范》中所提到的满足用户接管点处服务水头 28m 的要求，相当于将水送至 6 层建筑物所需的最小水头，而实际上六层住宅“一户一表”所需水头往往要大得多，因此，分户表后，不少用户反映水压不足。

（5） 爆管渗漏现象严重

目前遂平县城区供水管网大多数处于寿命临界点。由于使用年限过长，导致供水管网经常出现爆管渗漏现象，不仅造成水资源及能源的浪费，也使得供水成本增加，使道路和建筑存在严重的安全隐患，还导致二次污染事件频发，无法达到安全供水要求。渗漏原因如下：

①管材及管网老化问题。目前市场上的给水管道材料品种众多，质量参差不齐。我国供水管网建设的年代跨度一般比较大，现今的供水管网中有一部分还是老旧的管道，而老旧的管道多为灰口铸铁管，虽然灰口铸铁管具有较好的耐腐蚀性，但是其使用寿命已经达到甚至超过了它们的极限，所以在长久使用过程中管道内壁已经开始锈蚀和堆积沉淀物，很容易发生堵塞和漏损；同时灰口铸铁管属于较脆材质，没有韧性，不能够承受较大的压力，且其接口较容易裂开，导致其难以承受地面产生的负载和温度变化等因素的影响，进而造成管道破裂。目前许多地区采用了 PE 管，它是一种较为新颖的管材，比较环保，具有良好的耐腐蚀性能和抗拉性能，但是这种管材非常容易老化。

②管道接口问题。在设计供水管网时，有时一条管道上会有较多接，而管道

接口越多，其漏损的可能性就越大。原因是应力的集中点大多位于管道的接口处，由于温度变化管道会发生伸缩或者出现地势沉降，应力会传到相应的接口处，使接口处产生松动而导致管道漏水。更重要的是，在施工过程中，有时接口质量完成得较差，比如橡胶圈就位不正确、石棉水泥敲打得不密实，更易造成一些较小又不易被发现的渗水情况。

③阀门问题。当阀门突然开启或关闭、水泵机组突然停止运转时，管道内的水流速度瞬间发生变化，使得管道内水压产生大幅度的波动从而引起水锤。水锤可造成较大的压力，使管道发生剧烈振动，容易引起管道间接口处松动，使管壁及管段上的一些设备受到冲击，导致管道爆裂。有些阀门的铸件存在气泡、砂眼和连接不牢等做工问题，使得阀门在使用过程中被破坏，导致管道渗漏问题的出现。有时在进行管道检修或管道发生爆裂时，阀门没有及时关闭或者关闭不严，也会造成较大水量的损失。

2、本项目建设管网敷设以市政管网入地工程为主，管网敷设遂平县规划城区车站片区东北部区域所有主干道、次干道路以及支路，道路全长 41.30km，分别沿道路双侧敷设；另对老旧小区内部也重新敷设，共涉及小区共计 20 个，居民 29567 户，共计 55528 人。更新改造 DN800 供水管网 9.20km，DN600 供水管网 27.40km，DN400 供水管网 12.20km，DN300 供水管网 19.00km，DN200 供水管网 14.80km，DN150 供水管网 11.52km，一体化加压站 1 座。敷设管网建设符合遂平县管网规划，经与建设单位确认，项目周边无其他在建或规划将建管网工程。

项目为地下综合性管道工程建设项目，符合当地《关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知》（遂政办【2021】29 号）文件规定的有偿使用收费标准。遂平县住房和城乡建设局作为本项目建设运营单位，经与遂平县自来水厂充分沟通协商后，签订了相应的《合作意向协议》。根据《合作意向协议》，项目竣工验收后，各接入管线单位为整段租赁，即 100%租赁。

本项目测算经营收入，基于谨慎性原则，运营期第 1 年接入管线率按照 70%测算，第 2 年按照 80%测算，第 3 年按照 90%测算，第 4 年及以后年度按照 95%进行测算

3、收入预测分析

（1）租赁收入

2015 年，国务院办公厅印发《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61 号），明确“入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费”。

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

2021 年 6 月 3 日驻马店市人民政府办公室印发《驻马店市中心城区 地下综合管沟（廊）管理办法（试行）》（驻政办〔2021〕24 号），文件规定：管沟（廊）实行有偿使用制度。在管沟（廊）内敷设管线的管线单位应当向管沟（廊）建设单位交纳入沟（廊）费，其后应当按照约定的计费周期向运营管理单位交纳日常维护费。凡具备协商定价条件的城市地下综合管沟（廊），入沟（廊）费和日常维护费收费标准由管沟（廊）建设单位、运营管理单位与入沟（廊）管线单位协商确定。综上所述，国家和河南省文件均规定城市地下综合管线实行有偿使用。

遂平县人民政府依据相关政策，结合当地实际情况，制定了《关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知》（遂政办【2021】29 号），按照相关管理办法要求，以“保本微利”作为地下管网收费依据，同时为提高相关企业的积极性、减轻企业负担，本项目采取逐年收取费用的方式。

综上，确定本项目地下综合管网租赁费用标准为：

1）供水管线：给水工程 DN800 193.47 元/米·年；

2）供水管线：给水工程 DN600 191.37 元/米·年；

3）供水管线：给水工程 DN400 151.83 元/米·年；

4）供水管线：给水工程 DN300 150.55 元/米·年；

5）供水管线：给水工程 DN200 149.46 元/米·年；

5）供水管线：给水工程 DN150 148.88 元/米·年；

（2）财政补贴收入

本项目的建设是推动基础设施发展的需要。项目的建设将进一步完善遂平县的基础设施，提升遂平县管网基础条件，促进遂平县更好更快地发展。本项目的建设具有显著的经济社会效益。因此，经营期内，政府针对本项目每年拨付700.00 万元的运维补贴，共拨付 14 年。

在运营期内运营收入测算如下表所示：

运营收入预测表

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一、租赁收入（万元）	1,096.43	1,253.07	1,409.70	1,488.01	1,488.01	1,488.01	1,488.01	1,488.01
1、DN800 给水管网租赁收入	124.59	142.39	160.19	169.09	169.09	169.09	169.09	169.09
标准（元/米/年）	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47
管线长度（米）	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2、DN600 给水管网租赁收入	367.05	419.48	471.92	498.14	498.14	498.14	498.14	498.14
标准（元/米/年）	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37
管线长度（米）	27400	27400	27400	27400	27400	27400	27400	27400
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3、DN400 给水管网租赁收入	129.66	148.19	166.71	175.97	175.97	175.97	175.97	175.97
标准（元/米/年）	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83
管线长度（米）	12200	12200	12200	12200	12200	12200	12200	12200
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4、DN300 给水管网租赁收入	200.23	228.84	257.44	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74
标准（元/米/年）	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55
管线长度（米）	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
5、DN200 给水管网租赁收入	154.84	176.96	199.08	210.14	210.14	210.14	210.14	210.14
标准（元/米/年）	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46
管线长度（米）	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
6、DN150 给水管网租赁收入	120.06	137.21	154.36	162.93	162.93	162.93	162.93	162.93

标准（元/米/年）	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88
管线长度（米）	11520	11520	11520	11520	11520	11520	11520	11520
负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
二、财政补贴收入（万元）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
合计	1,796.43	1,953.07	2,109.70	2,188.01	2,188.01	2,188.01	2,188.01	2,188.01

（续上表）

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
一、租赁收入（万元）	1,488.01	1,488.01	1,488.01	1,488.01	1,488.01	1,488.01	20,127.31
1、DN800 给水管网租赁收入	169.09	169.09	169.09	169.09	169.09	169.09	2,287.16
标准（元/米/年）	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	193.47	
管线长度（米）	9200	9200	9200	9200	9200	9200	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2、DN600 给水管网租赁收入	498.14	498.14	498.14	498.14	498.14	498.14	6,737.99
标准（元/米/年）	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	191.37	
管线长度（米）	27400	27400	27400	27400	27400	27400	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3、DN400 给水管网租赁收入	175.97	175.97	175.97	175.97	175.97	175.97	2,380.23
标准（元/米/年）	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	
管线长度（米）	12200	12200	12200	12200	12200	12200	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4、DN300 给水管网租赁收入	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	271.74	3,675.65
标准（元/米/年）	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	
管线长度（米）	19000	19000	19000	19000	19000	19000	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5、DN200 给水管网租赁收入	210.14	210.14	210.14	210.14	210.14	210.14	2,842.42

标准（元/米/年）	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	149.46	
管线长度（米）	14800	14800	14800	14800	14800	14800	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
6、DN150 给水管网租赁收入	162.93	162.93	162.93	162.93	162.93	162.93	2,203.86
标准（元/米/年）	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	148.88	
管线长度（米）	11520	11520	11520	11520	11520	11520	
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二、财政补贴收入（万元）	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	9,800.00
合计	2,188.01	2,188.01	2,188.01	2,188.01	2,188.01	2,188.01	29,927.31

4、运营成本预测

（1）工资及福利费

该项目运营期需要配备工作人员共计 29 人，其中管理人员 4 人，维修工人 25 人，其中：管理人员年均工资及福利费 5.00 万元，维修人员 25 人，年均工资及福利费 4.0 万元；考虑通货膨胀因素，年均工资及福利费每 5 年上浮 5%。

（2）维护费

本项目总投资 17,660.66 万元，考虑 5%的净残值，折旧年限按照 20 年，考虑到管线资产的特殊性，本项目运营期第一年维护费按照年折旧费用的 10%测算，以后每年按照 2.5%的增幅递增。

（3）水电费

外购燃料及动力主要为本项目工作人员办公所消耗的水电费用，本项目预计年用电量 28.44 万度，用水量 0.08 万吨，电费按照按 0.61 元/度计，水费按照 3.7 元/吨计。考虑物价上涨因素，水电费价格较为稳定，以后每五年递增 5%。

遂平上实水务有限公司
遂平县城市供水价格组成

自 2020 年 5 月 1 日执行　　单位：元/吨

用水类别		居民用水实行三级阶梯制	用户每月用水量（吨）	基本水价	污水处理费	水资源费	综合水价
1	居民生活用水	第一级	不超过 13 吨	1.75	0.85	0.35	2.95
		第二级	14 吨至 20 吨（含 20 吨）	2.40	0.85	0.35	3.60
		第三级	20 吨以上	3.00	0.85	0.35	4.20
2	非居民用水		吨	2.10	1.20	0.40	3.70
3	特种用水	营业性歌舞厅、游泳池、洗浴、足疗、美容美发、茶社、洗车	吨	3.10	1.20	2.00	6.30

遂平上实水务有限公司　　2020 年 5 月 18 日

（4）管理费用

管理费用按照收入总额 1%的比例计提。

（5）其他费用

其他费用按照收入总额 1%的比例计提。

（6）税费

本项目主营业务为租赁收入。租赁收入按照适用增值税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 1,661.85 万元，本项目工程费用为 15,386.80 万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用 918.59 万元，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 1,322.47 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 16.96 万元、教育费附加 16.96 万元；企业所得税税率为 25%，地下综合管廊属于《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》项目，因此所得税享受三免三减半的政策。结合本项目折旧、财务费用，应缴纳企业所得税 1,563.85 万元。

运营成本预测表

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
1、工资及福利费	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00
2、维护费	83.89	85.99	88.14	90.34	92.60	94.92	97.29	99.72
3、水电费	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	18.52	18.52	18.52
4、管理费用	17.96	19.53	21.10	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88
5、其他费用	17.96	19.53	21.10	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88
6、税费	-	-	-	67.17	66.89	69.12	144.39	150.53
增值税								
城建税								
教育费附加								
企业所得税				67.17	66.89	69.12	144.39	150.53
合计	257.45	262.69	267.98	338.91	340.89	352.32	429.96	438.53

（续上表）

项目	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
1、工资及福利费	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	132.30	1,759.20
2、维护费	102.21	104.77	107.39	110.07	112.82	115.64	1,385.79
3、水电费	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	19.45	258.60
4、管理费用	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88	299.27
5、其他费用	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88	21.88	299.27
6、税费	156.66	162.77	180.56	277.40	321.06	340.60	1,937.15

增值税				93.66	122.86	122.86	339.38
城建税				4.68	6.14	6.14	16.96
教育费附加				4.68	6.14	6.14	16.96
企业所得税	156.66	162.77	180.56	174.38	185.92	205.46	1,563.85
合计	447.15	455.82	483.46	582.98	629.39	651.75	5,939.28

5、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第二年	1,796.43	257.45	1,538.98
第三年	1,953.07	262.69	1,690.38
第四年	2,109.70	267.98	1,841.72
第五年	2,188.01	338.91	1,849.10
第六年	2,188.01	340.89	1,847.12
第七年	2,188.01	352.32	1,835.69
第八年	2,188.01	429.96	1,758.05
第九年	2,188.01	438.53	1,749.48
第十年	2,188.01	447.15	1,740.86
第十一年	2,188.01	455.82	1,732.19
第十二年	2,188.01	483.46	1,704.55
第十三年	2,188.01	582.98	1,605.03
第十四年	2,188.01	629.39	1,558.62
第十五年	2,188.01	651.75	1,536.26
合计	29,927.31	5,939.28	23,988.03

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”，其中财政补贴收入全部用来偿还专项债券。

因此，本项目运营收入、运营成本实行分账管理，项目运营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 88%，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 17,712.05 万元，财政补贴收入 9,800.00 万元，运营成本合计为 5,226.55 万元，可用于偿还债券本息净收益为 22,285.50 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	财政补贴收入	运营成本	现金净流入
第二年	964.86	700.00	226.56	1,438.30
第三年	1,102.70	700.00	231.17	1,571.53
第四年	1,240.54	700.00	235.82	1,704.72
第五年	1,309.45	700.00	298.24	1,711.21
第六年	1,309.45	700.00	299.98	1,709.47
第七年	1,309.45	700.00	310.04	1,699.41
第八年	1,309.45	700.00	378.36	1,631.09
第九年	1,309.45	700.00	385.91	1,623.54
第十年	1,309.45	700.00	393.49	1,615.96
第十一年	1,309.45	700.00	401.12	1,608.33
第十二年	1,309.45	700.00	425.44	1,584.01
第十三年	1,309.45	700.00	513.02	1,496.43
第十四年	1,309.45	700.00	553.86	1,455.59
第十五年	1,309.45	700.00	573.54	1,435.91
合计	17,712.05	9,800.00	5,226.55	22,285.50

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 12%，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 2,415.26 万元，成本合计为 712.73 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 1,702.53 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
第二年	131.57	30.89	100.68
第三年	150.37	31.52	118.85
第四年	169.16	32.16	137.00
第五年	178.56	40.67	137.89
第六年	178.56	40.91	137.65
第七年	178.56	42.28	136.28
第八年	178.56	51.60	126.96
第九年	178.56	52.62	125.94
第十年	178.56	53.66	124.90
第十一年	178.56	54.70	123.86
第十二年	178.56	58.02	120.54
第十三年	178.56	69.96	108.60
第十四年	178.56	75.53	103.03
第十五年	178.56	78.21	100.35
合计	2,415.26	712.73	1,702.53

（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 22,285.50 万元，预期专项债券还本付息总额为 17,600.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.27。

（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 1,702.53 万元，预期银行贷款还本付息总额为 1,441.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.18。

（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 19,041.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 23,988.03 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.26。

营业执照

（副本）

（1-1）

统一社会信用代码
91410100397936439 7

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　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

2024　10　22

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

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：310000084101

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》。

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2024年11月19日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 卞永荣
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1974-04-20
Date of birth

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

身份证号码 412723197404202034
Identity card No.



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

证书编号: 410000130010
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: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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 年 2001 月 03 日 30

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. 410102197506161600

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

河南省注册会计师协会 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会计师事务所 CPAs

协会盖章 Stamp of the Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

协会盖章 Stamp of the Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 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

遂平县城区民安路等5条电力线路改造工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字【2026】000004号



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号
No.279,Xisanhuan,ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：	(0371)63682063
传真（Fax）：	(0371)69509112
邮政编码(PostalCode):	450003

遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全豫专审字【2026】000004 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 311 号一预测性财务信息的审核》，遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

一、财务评估声明

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

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

二、财务评估使用

本总体评价仅供申请遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为申请使用遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

三、财务评论结论

根据所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理，专项债券还本付息内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

综上所述，通过申报遂平县城区民安路等5条电力线路改造工程与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月六日

遂平县城区民安路等5条电力线路改造工程

评价说明

一、项目概况

1.项目名称

遂平县城区民安路等5条电力线路改造工程

2 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目债券资金申请使用及资产登记单位为遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司。

遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司成立于2021-04-02，法定代表人为刘洋，注册资本为42000万元，统一社会信用代码为91411728MA9GL88X59，企业注册地址位于河南省驻马店市遂平县城南新区创业大厦2号楼4层2472，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：园区管理服务；市政设施管理；新兴能源技术研发；会议及展览服务；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；物业管理；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪（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）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）。企业当前经营状态为存续。

遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立的国有企业，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（2）项目运作模式

本项目建设及运营单位为遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司。

项目专项债券资金由当地财政部门拨付给项目申请单位遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司使用，运营期内，遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政，财政配套资金将该资金专项于项目还本付息以保障项目收益偿付该专项债券资金本息。

项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

3.建设地点

遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程拟实施地点分别位于遂平县城区的民安路、后贯街、国槐路、建设路和遂周路。

4.建设规模及内容

（1）建设规模

项目拟规划实施电力线路改造总长为 18.20Km,包括民安路 10 千伏线路改造 1.50Km，后贯街 10 千伏线路改造 0.60Km,国槐路 10 千伏线路改造 4.00Km,建设路 10 千伏线路改造 8.60Km,遂周路 10 千伏线路改造 3.50Km；及各道路配套 400 伏线路改造总长为 47.2Km。

（2）建设内容

拟规划实施电力线路改造总长为 18.20Km,改造内容包括工程范围内单、双电源的架空线路、电缆线路及线路走廊清理等。

主要实施内容见下表：

线路类型	项目位置	电缆起止点（单、双）	电缆型号	电缆长度(Km)	环网柜（个）	分支箱（个）	箱变（个）	400伏线路长度（Km）	400伏电缆型号	400伏电缆终端箱（个）
10千伏线路改	民安路	开源路至金山路	YJV22-3*300	3	3	5	5	4	YJLV22-4*240	15
	遂周路	濯阳大道至西关大道（双）	YJV22-3*300	3.4	3	5	5	4	YJLV22-4*240	15
		濯阳大道至富强路（双）	YJV22-3*300	3.6	2	6	6	4.8	YJLV22-4*240	18
	后贯街	开源路至南海路	YJV22-3*300	1.2	2	2	2	1.6	YJLV22-4*240	6

	国槐路	工人路至西关大道（双）	YJV22-3*300	8	4	13	13	10.4	YJLV22-4*240	39
	建设路	铁路至车站桥西（双）	YJV22-3*300	2.2	2	4	4	3.2	YJLV22-4*240	12
		濯阳大道至西关桥西（双）	YJV22-3*300	5	4	8	8	6.4	YJLV22-4*240	24
		西关桥西至索店路口（双）	YJV22-3*300	10	3	16	16	12.8	YJLV22-4*240	48

5.建设工期

项目建设期为 24 个月。开工日期 2025 年 9 月，预计完工日期 2027 年 8 月。

6.项目总投资及资金筹措方式

（1）资金筹措

项目总投资估算 20,334.46 万元，资金来源为地方政府专项债资金、银行贷款和财政配套资金。本次财政配套资金方式安排 9,834.46 万元，银行贷款 1,500.00 万元，计划申请使用债券资金总额 9,000.00 万元，已发行 2,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元。

项目投资估算表

序号	项目	估算金额（万元）					
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他	合计	备注
—	第一部分工程费用						
1	民安路 10 千伏线路改造	1360.00				1360.00	
1.1	开源路至金山路	1360.00				1360.00	含 4km400 伏电缆
2	遂周路 10 千伏线路改造	3008.00				3008.00	含 4.8km400 伏电缆
2.1	濯阳大道至西关大道（双）	1472.00				1472.00	
2.2	濯阳大道至富强路（双）	1536.00				1536.00	含 1.6km400 伏电缆
3	后贯街 10 千伏线路改造	592.00				592.00	
3.1	开源路至南海路	592.00				592.00	含 10.4km400 伏电缆
4	国槐路 10 千伏线路改造	3364.00				3364.00	
4.1	工人路至西关大道（双）	3364.00				3364.00	含 3.2km400 伏电缆
5	建设路 10 千伏线路改造	7260.00				7260.00	含 6.4km 400 伏电缆
5.1	铁路至车站桥西（双）	1008.00				1008.00	含 12.8km 400 伏电缆
5.2	濯阳大道至西关桥西（双）	2184.00				2184.00	
5.3	西关桥西至索店路口（双）	4068.00				4068.00	含 4km 400 伏电缆
	第一部分费用小计	15,584.00				15,584.00	
二	第二部分工程建设其他费用						
第一类土地使用费							

序号	项目	估算金额（万元）					
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他	合计	备注
1	建设用地费				0.00	0.00	划拨土地
1.1	土地费用				0.00	0.00	
第二类与项目建设有关的费用					1,283.92	1,283.92	
2	建设管理费				463.96	463.96	
2.1	项目建设管理费				240.94	240.94	
2.2	工程质量监督费				15.58	15.58	
2.3	建设工程监理費				207.44	207.44	
3	建设项目前期工作咨询费				24.19	24.19	
4	专项评价费				60.18	60.18	
4.1	环境影响咨询服务费				12.66	12.66	
4.2	劳动安全卫生评审费				15.58	15.58	
4.3	节能评估费用				31.94	31.94	
5	研究试验费				124.67	124.67	
6	勘察设计费				440.44	440.44	
6.1	工程勘察费				124.67	124.67	
6.2	工程设计费				315.77	315.77	
7	工程造价咨询费				12.47	12.47	
8	招标代理服务费				33.34	33.34	
9	场地准备及临时设施费				77.92	77.92	
10	工程保险费				46.75	46.75	
第三类与未来企业生产经营有关的费用					3.20	3.20	
11	生产准备费及开办费				3.20	3.20	
11.1	生产准备费				1.60	1.60	
11.2	办公及生活家具购置费				1.60	1.60	
第二部分费用小计					1,287.12	1,287.12	
三	预备费						
1	基本预备费				1,349.69	1,349.69	
2	价差预备费				1,168.65	1,168.65	
第三部分预备费小计					2,518.34	2,518.34	
四	建设期利息				945.00	945.00	
五	建设投资				19,389.46	19,389.46	
六	项目总投资				20,334.46	20,334.46	

（2）年度投资计划

项目分年度投资计划

单位：万元

年度	财政配套资金	银行贷款资金	专项债券资金
建设期第一年		1,500.00	9000.00
建设期第二年	9,834.46		

年度	财政配套资金	银行贷款资金	专项债券资金
合计	9,834.46	1,500.00	9000.00

7.项目资本金安排情况

项目资本金为财政配套资金安排 9,834.46 万元，专项债用作项目资本金为 6,500.00 万元，合计项目资本金为 16334.46 万元，占总投资额 80.33%；符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目专项债券资金中的 6,500.00 万元作为项目资本金使用。

8.债券资金使用合规性

项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目、置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息、PPP 项目等。不存在用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程的情况。同时不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。本项目专项债券资金不存在违规使用情况。

专项债券形成的资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

9.项目分账管理办法

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。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入支出实行分账管理，项目

收入为经营收入及财政补贴。其中：经营收入为电力线路租赁收入。其中，专项债券还本付息来源分摊比例为：（1）财政补贴全部用于偿还专项债本息；（2）债券存续期内 1~10 年（银行贷款存续期内）项目收益的 82.00%、债券存续期内 11~20 年（银行贷款存续期内）项目收益的 82.00%和债券存续期内 21~30 年项目收益 100.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。

银行贷款还本付息来源为项目经营收益，具体分摊比例为：债券存续期内 1~10 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%、债券存续期内 11~20 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%用于偿还市场化融资本息，项目收益中不包含财政补贴收入。

实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

二、项目还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额 9,000.00 万元，已发行 2,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元，其中用作资本金需求 6,500.00 万元，期限 30 年，假设债券票面利率 4.0%，每半年付息一次，债券存续期的第 30 年一次性还本，项目债券存续期内本息合计 19,800.00 万元。（备注：建设期应付利息由项目资本金支付）。还本付息情况如下：

专项债还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		9,000.00		9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 2 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 3 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 4 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 5 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 6 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 7 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 8 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 9 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 10 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 11 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 12 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 13 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 14 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 15 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 16 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 17 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 18 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 19 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 20 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 21 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 22 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 23 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 24 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 25 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 26 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 27 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 28 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 29 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 30 年	9,000.00		9,000.00	0.00	4.00%	360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00			10,800.00	19,800.00

本项目申请银行贷款资金总额 1,500.00 万元，期限 20 年，假设银行贷款利率 4.5%，每半年付息一次，贷款从第 3 年开始还本，第 3-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-20 年每年 6%。项目贷款存续期内本息合计 2,303.25 万元。

银行贷款还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		1,500.00		1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 2 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 3 年	1,500.00		75.00	1,425.00	4.50%	67.50	142.50
第 4 年	1,425.00		75.00	1,350.00	4.50%	64.13	139.13
第 5 年	1,350.00		75.00	1,275.00	4.50%	60.75	135.75
第 6 年	1,275.00		75.00	1,200.00	4.50%	57.38	132.38
第 7 年	1,200.00		75.00	1,125.00	4.50%	54.00	129.00
第 8 年	1,125.00		75.00	1,050.00	4.50%	50.63	125.63
第 9 年	1,050.00		75.00	975.00	4.50%	47.25	122.25
第 10 年	975.00		75.00	900.00	4.50%	43.88	118.88
第 11 年	900.00		90.00	810.00	4.50%	40.50	130.50
第 12 年	810.00		90.00	720.00	4.50%	36.45	126.45
第 13 年	720.00		90.00	630.00	4.50%	32.40	122.40
第 14 年	630.00		90.00	540.00	4.50%	28.35	118.35
第 15 年	540.00		90.00	450.00	4.50%	24.30	114.30
第 16 年	450.00		90.00	360.00	4.50%	20.25	110.25
第 17 年	360.00		90.00	270.00	4.50%	16.20	106.20
第 18 年	270.00		90.00	180.00	4.50%	12.15	102.15
第 19 年	180.00		90.00	90.00	4.50%	8.10	98.10
第 20 年	90.00		90.00	0.00	4.50%	4.05	94.05
合计		1,500.00	1,500.00			803.25	2,303.25

三、项目收益及现金流入预测编制基础

本次以预测遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程中预期项目经营收益为基础、结合项目的建设期、遂平县市场情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程净收益及本息覆盖情况表。

四、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目能够按照预计进度完工并开展运营；

（五）预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、项目收益及现金流入预测编制说明

5.1 现金流入

遂平县城区民安路等 5 条电力线路改造工程现金流入主要来源于经营收入。项目经营收入为电力线路租赁收入。

参考周边县城电力线路租赁收费情况如下：

序号	地区	管道类型		单价	出租率
1	濮阳市华龙区	电力	单回路	150.00（元/米/年）	95%
			双回路	300.00（元/米/年）	
2	西华县娲城城区	电力	电力-7 孔	19.44（元/孔/米/年）	100%
		电力	高压 110kV/220kV-7 孔	27.81（元/孔/米/年）	
			中压 10kV-7 孔	19.44（元/孔/米/年）	
3	遂平县褚堂路	电力	单回路	150.00（元/米/年）	95%
			双回路	300.00（元/米/年）	
4	商城县金刚台大道	电力	单回路	150.00（元/米/年）	95%
			双回路	300.00（元/米/年）	
5	泌阳县城区	强电管道	/	149.72（元/米/年）	90%

遂平县参考《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》，并结合周边县城电力管网租赁情况，制定了《关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知》遂政办〔2019〕27 号相关收费标准文件，本项目线路使用费标准依据该文件，结合项目电力线路设施类型，

采用相应的有偿使用收费标准，具体如下表所示：

序号	入廊管线种类	单价	数量	备注
	电力工程	元/米▪回路▪年	Km	
1	400 伏电缆线路	150	47.2	单回路
2	10 千伏电缆	300	18.2	双回路

本项目为电力线路工程改造项目，符合该文件相应的有偿使用收费标准。遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司作为本项目建设运营单位，经与各入廊管线单位沟通协商后签订相应的《合作意向协议》，根据合作协议，项目正常运营后，各接入管线单位为整段租赁。

但本方案经营收入测算预估环节，基于谨慎性原则，运营期第 1 年接入管线率按照 70%测算，第 2 年按照 80%测算，第 3 年按照 90%，第 4 年及以后年度按照 95%进行测算。

经测算，本项目债券存续期内经营收入共计 32,792.10 万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期经营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营收入	32,792.10			877.80	1,003.20	1,128.60
	出租率				70%	80%	90%
1.1	电力管网租赁收入	32,792.10			877.80	1,003.20	1,128.60
1.1.1	400 伏线路租赁收入	18,514.20			495.60	566.40	637.20
	单回路数量（km）	47.20			47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）				150.00	150.00	150.00
1.1.2	10 千伏双线路租赁收入	14,277.90			382.20	436.80	491.40
	双回路数量（km）	18.20			18.2	18.2	18.2
	价格（元/m*年）				300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电力管网租赁收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30

1.1.1	400伏线路租赁收入	672.60	672.60	672.60	672.60	672.60
	单回路数量（km）	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.1.2	10千伏双线路租赁收入	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
	双回路数量（km）	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2
	价格（元/m*年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电力管网租赁收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
1.1.1	400伏线路租赁收入	672.60	672.60	672.60	672.60	672.60
	单回路数量（km）	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.1.2	10千伏双线路租赁收入	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
	双回路数量（km）	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2
	价格（元/m*年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电力管网租赁收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
1.1.1	400伏线路租赁收入	672.60	672.60	672.60	672.60	672.60
	单回路数量（km）	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.1.2	10千伏双线路租赁收入	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
	双回路数量（km）	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2
	价格（元/m*年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年
1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电力管网租赁收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
1.1.1	400伏线路租赁收入	672.60	672.60	672.60	672.60	672.60
	单回路数量（km）	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.1.2	10千伏双线路租赁收入	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
	双回路数量（km）	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2

	价格（元/m*年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电力管网租赁收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
1.1.1	400 伏线路租赁收入	672.60	672.60	672.60	672.60	672.60
	单回路数量（km）	47.20	47.20	47.20	47.20	47.20
	价格（元/m*年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.1.2	10 千伏双线路租赁收入	518.70	518.70	518.70	518.70	518.70
	双回路数量（km）	18.2	18.2	18.2	18.2	18.2
	价格（元/m*年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

5.2 现金流出

遂平县农产品加工产业园投资发展有限公司现金流出包括经营成本支出和相关税费支出。

5.2.1 经营成本

本项目经营成本包括工资及福利费、管理成本、维修费用和其他费用。

（1）工资及福利费

项目工作人员 8 人，工资 5 万元/人/年计算，福利费按照工资的 14%提取，则运营期第一年工资及福利费 45.6 万元，考虑通货膨胀因素，按照每 3 年增长 5%计算。

（2）管理成本：参照同类项目，按年工资及福利费的 20%计算。

（3）维修费用：根据行业维修特殊性，出于谨慎型考虑，按照项目工程费用的 0.8%计算。

（4）其他费用：根据周边其他项目管理经验，按照年维修费用的 10%计算。

经测算，本项目债券存续期内经营成本合计 6,121.05 万元，具体测算如下：

债券存续期内项目预期经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期

			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营成本	6,121.05			191.86	191.86	191.86
1.1	工资及福利费	1,900.89			45.60	45.60	45.60
1.2	管理成本	380.18			9.12	9.12	9.12
1.3	维修费用	3,490.82			124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	349.16			12.47	12.47	12.47

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营成本	194.60	194.60	194.60	197.47	197.47
1.1	工资及福利费	47.88	47.88	47.88	50.27	50.27
1.2	管理成本	9.58	9.58	9.58	10.05	10.05
1.3	维修费用	124.67	124.67	124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	12.47	12.47	12.47	12.47	12.47

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	经营成本	197.47	200.49	200.49	200.49	203.65
1.1	工资及福利费	50.27	52.79	52.79	52.79	55.43
1.2	管理成本	10.05	10.56	10.56	10.56	11.09
1.3	维修费用	124.67	124.67	124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	12.47	12.47	12.47	12.47	12.47

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营成本	206.98	210.47	214.14	217.99	222.03
1.1	工资及福利费	58.20	61.11	64.16	67.37	70.74
1.2	管理成本	11.64	12.22	12.83	13.47	14.15
1.3	维修费用	124.67	124.67	124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	12.47	12.47	12.47	12.47	12.47

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
1	经营成本	226.28	230.73	235.41	240.32	245.48
1.1	工资及福利费	74.28	77.99	81.89	85.99	90.28
1.2	管理成本	14.86	15.60	16.38	17.20	18.06
1.3	维修费用	124.67	124.67	124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	12.47	12.47	12.47	12.47	12.47

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年

1	经营成本	250.90	256.59	262.56	268.83	275.42
1.1	工资及福利费	94.80	99.54	104.52	109.74	115.23
1.2	管理成本	18.96	19.91	20.90	21.95	23.05
1.3	维修费用	124.67	124.67	124.67	124.67	124.67
1.4	其他费用	12.47	12.47	12.47	12.47	12.47

5.2.2 相关税费

增值税及附加：增值税按一般纳税人不动产租赁增值税税率 9%计算，城市维护建设税、教育附加税、地方教育税附加分别按增值税的 5%、3%、2%计算。债券存续期内增值税及附加共计为 812.32 万元。

企业所得税：按照利润总额的税率 25%计算，用项目收入减去项目运营成本，减去此项目固定资产折旧、债券利息，测算出项目运营期应缴纳所得税 0.00 万元。

经计算，本项目债券存续期内相关税费合计 812.32 万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期增值税及附加计算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	增值税及附加	812.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税	738.47			0.00	0.00	0.00
1.1.1	销项税	2,707.60			72.48	82.83	93.19
1.1.2	进项税	401.59			14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税			1,567.54	1,509.41	1,440.92	1,362.07
1.2	城市维护建设税	73.85			0.00	0.00	0.00
1.3	教育税附加	36.91			0.00	0.00	0.00
1.4	地方教育税附加	22.15			0.00	0.00	0.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	销项税	98.36	98.36	98.36	98.36	98.36

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.1.2	进项税	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税	1,278.05	1,194.03	1,110.01	1,025.99	941.96
1.2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	销项税	98.36	98.36	98.36	98.36	98.36
1.1.2	进项税	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税	857.94	773.92	689.90	605.88	521.86
1.2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	销项税	98.36	98.36	98.36	98.36	98.36
1.1.2	进项税	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税	437.83	353.81	269.79	185.77	101.75
1.2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	地方教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
1	增值税及附加	0.00	72.92	92.42	92.42	92.42

序号	项目	运营期				
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
1.1	增值税	0.00	66.30	84.02	84.02	84.02
1.1.1	销项税	98.36	98.36	98.36	98.36	98.36
1.1.2	进项税	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税	17.73	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	城市维护建设税	0.00	6.63	8.40	8.40	8.40
1.3	教育税附加	0.00	3.31	4.20	4.20	4.20
1.4	地方教育税附加	0.00	1.99	2.52	2.52	2.52

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税及附加	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42
1.1	增值税	84.02	84.02	84.02	84.02	84.02
1.1.1	销项税	98.36	98.36	98.36	98.36	98.36
1.1.2	进项税	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34
1.1.3	待抵扣进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	城市维护建设税	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.3	教育税附加	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1.4	地方教育税附加	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52

债券存续期间利润表预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营收入（不含税）	30,084.50			805.32	920.37	1,035.41
2	总成本费用	33,107.70			1,199.30	1,195.93	1,192.55
2.1	经营成本(不含税)	5,719.45			177.52	177.52	177.52
2.2	折旧费	16,640.00			594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	10,748.25			427.50	424.13	420.75
3	税金及附加	73.85			0.00	0.00	0.00
4	利润总额	-3,097.05			-393.98	-275.56	-157.14
5	弥补以前年度亏损	0.00			0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	建设期		运营期		
6	应纳税所得额	0.00			0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00			0.00	0.00	0.00
8	净利润	-3,097.05			-393.98	-275.56	-157.14

(续上表)

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营收入（不含税）	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94
2	总成本费用	1,191.92	1,188.54	1,185.17	1,184.66	1,181.29
2.1	经营成本(不含税)	180.26	180.26	180.26	183.13	183.13
2.2	折旧费	594.29	594.29	594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	417.38	414.00	410.63	407.25	403.88
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	-98.98	-95.61	-92.23	-91.73	-88.35
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-98.98	-95.61	-92.23	-91.73	-88.35

(续上表)

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	经营收入（不含税）	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94
2	总成本费用	1,177.91	1,176.88	1,172.83	1,168.78	1,167.89
2.1	经营成本(不含税)	183.13	186.15	186.15	186.15	189.31
2.2	折旧费	594.29	594.29	594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	400.50	396.45	392.40	388.35	384.30
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	-84.98	-83.95	-79.90	-75.85	-74.96
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-84.98	-83.95	-79.90	-75.85	-74.96

(续上表)

序号	项目	运营期

		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营收入（不含税）	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94
2	总成本费用	1,167.17	1,166.61	1,166.23	1,166.03	1,166.02
2.1	经营成本(不含税)	192.64	196.13	199.80	203.65	207.69
2.2	折旧费	594.29	594.29	594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	380.25	376.20	372.15	368.10	364.05
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	-74.24	-73.68	-73.30	-73.10	-73.09
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-74.24	-73.68	-73.30	-73.10	-73.09

(续上表）

序号	项目	运营期				
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
1	经营收入（不含税）	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94
2	总成本费用	1,166.22	1,170.67	1,175.35	1,180.26	1,185.42
2.1	经营成本(不含税)	211.94	216.39	221.07	225.98	231.14
2.2	折旧费	594.29	594.29	594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	税金及附加	0.00	6.63	8.40	8.40	8.40
4	利润总额	-73.29	-84.37	-90.82	-95.73	-100.89
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-73.29	-84.37	-90.82	-95.73	-100.89

(续上表）

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	经营收入（不含税）	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94	1,092.94
2	总成本费用	1,190.84	1,196.53	1,202.50	1,208.77	1,215.36
2.1	经营成本(不含税)	236.56	242.25	248.22	254.49	261.08
2.2	折旧费	594.29	594.29	594.29	594.29	594.29
2.3	财务费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3	税金及附加	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
4	利润总额	-106.31	-112.00	-117.97	-124.24	-130.83
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-106.31	-112.00	-117.97	-124.24	-130.83

综上所述，本项目债券存续期内现金流出合计 6,933.36 万元。

5.3 资金平衡分析

5.3.1 现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 34,192.10 万元，现金流入来源为经营收入和财政补贴收入，其中：经营收入 32,792.10 万元，财政补贴收入 1,400.00 万元；现金流出 6,933.36 万元，其中：经营成本 6,121.05 万元，相关税费 812.32 万元；现金净流入 27,258.74 万元。

债券存续期间项目现金净流入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	现金流入	34,192.10			927.80	1,053.20	1,178.60
1.1	经营收入	32,792.10			877.80	1,003.20	1,128.60
1.2	财政补贴	1,400.00			50.00	50.00	50.00
2	现金流出	6,933.36			191.86	191.86	191.86
2.1	经营成本	6,121.04			191.86	191.86	191.86
2.2	相关税费	812.32			0.00	0.00	0.00
3	现金净流入	27,258.74			735.94	861.34	986.74

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30

序号	项目	运营期				
1.1	经营收入	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30
1.2	财政补贴	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	现金流出	194.60	194.60	194.60	197.47	197.47
2.1	经营成本	194.60	194.60	194.60	197.47	197.47
2.2	相关税费	-	-	-	-	-
3	现金净流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	现金流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30
1.1	经营收入	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30	1,191.30
1.2	财政补贴	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	现金流出	197.47	200.49	200.49	200.49	203.65
2.1	经营成本	197.47	200.49	200.49	200.49	203.65
2.2	相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	现金净流入	1,043.83	1,040.81	1,040.81	1,040.81	1,037.65

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	现金流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30
1.1	经营收入	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30
1.2	财政补贴	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	现金流出	206.98	210.47	214.14	217.99	222.03
2.1	经营成本	206.98	210.47	214.14	217.99	222.03
2.2	相关税费	-	-	-	-	-
3	现金净流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
1	现金流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30
1.1	经营收入	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30
1.2	财政补贴	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

序号	项目	运营期				
2	现金流出	226.28	303.65	327.83	332.75	337.91
2.1	经营成本	226.28	230.73	235.41	240.32	245.48
2.2	相关税费	-	72.92	92.42	92.42	92.42
3	现金净流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30

（续上表）

序号	项目	运营期				
		第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	现金流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30
1.1	经营收入	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30	1191.30
1.2	财政补贴	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	现金流出	343.32	349.01	375.33	396.57	413.32
2.1	经营成本	250.90	256.59	262.56	268.83	275.42
2.2	相关税费	92.42	92.42	112.77	127.74	137.90
3	现金净流入	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30	1,241.30

5.3.2 分账收益

本项目实行分账管理，其中，专项债券还本付息来源分摊比例为：（1）财政补贴全部用于偿还专项债本息；（2）债券存续期内 1~10 年（银行贷款存续期内）项目收益的 82.00%、债券存续期内 11~20 年（银行贷款存续期内）项目收益的 82.00%和债券存续期内 21~30 年项目收益 100.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。

银行贷款还本付息来源为项目经营收益，具体分摊比例为：债券存续期内 1~10 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%、债券存续期内 11~20 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%用于偿还银行贷款本息，项目收益中不包含财政补贴收入。本项目分账情况如下：

项目	专项债		银行贷款	合计
	债券存续期 1-20 年	债券存续期 21-30 年	银行贷款存续期 1-20 年	
	项目收入 82%+财政补贴偿还专项债券的还本付息资金	项目收入 100%+财政补贴偿还专项债券的还本付息资金	项目收入 18%偿还银行贷款的还本付息资金	

项目收入	17,120.86	11,913.00	3,758.24	32,792.10
项目支出	2,975.39	3,304.84	653.13	6,933.36
项目收益	14,145.48	8,608.16	3,105.10	25,858.74
财政补贴	900.00	500.00		1,400.00
可用于还本付息资金	15,045.48	9,108.16	3,105.10	27,258.74

5.3.3 还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额 9,000.00 万元，已发行 2,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元，其中用作资本金需求 6,500.00 万元，期限 30 年，假设债券票面利率 4.00%，每半年付息一次，债券存续期的第 30 年一次性还本，项目债券存续期内本息合计 19,800.00 万元。（备注：建设期应付利息由项目资本金支付）。还本付息情况如下：

专项债还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		9,000.00		9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 2 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 3 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 4 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 5 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 6 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 7 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 8 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 9 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 10 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 11 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 12 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 13 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 14 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 15 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 16 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 17 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 18 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 19 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 20 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 21 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 22 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 23 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 24 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 25 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 26 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 27 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 28 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 29 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 30 年	9,000.00		9,000.00	0.00	4.00%	360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00			10,800.00	19,800.00

本项目申请银行贷款资金总额 1,500.00 万元，期限 20 年，假设银行贷款利率 4.5%，每半年付息一次，贷款从第 3 年开始还本，第 3-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-20 年每年 6%。项目贷款存续期内本息合计 2,303.25 万元。

银行贷款还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		1,500.00		1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 2 年	1,500.00			1,500.00	4.50%	67.50	67.50
第 3 年	1,500.00		75.00	1,425.00	4.50%	67.50	142.50
第 4 年	1,425.00		75.00	1,350.00	4.50%	64.13	139.13
第 5 年	1,350.00		75.00	1,275.00	4.50%	60.75	135.75
第 6 年	1,275.00		75.00	1,200.00	4.50%	57.38	132.38
第 7 年	1,200.00		75.00	1,125.00	4.50%	54.00	129.00
第 8 年	1,125.00		75.00	1,050.00	4.50%	50.63	125.63
第 9 年	1,050.00		75.00	975.00	4.50%	47.25	122.25
第 10 年	975.00		75.00	900.00	4.50%	43.88	118.88
第 11 年	900.00		90.00	810.00	4.50%	40.50	130.50
第 12 年	810.00		90.00	720.00	4.50%	36.45	126.45
第 13 年	720.00		90.00	630.00	4.50%	32.40	122.40
第 14 年	630.00		90.00	540.00	4.50%	28.35	118.35
第 15 年	540.00		90.00	450.00	4.50%	24.30	114.30
第 16 年	450.00		90.00	360.00	4.50%	20.25	110.25
第 17 年	360.00		90.00	270.00	4.50%	16.20	106.20
第 18 年	270.00		90.00	180.00	4.50%	12.15	102.15
第 19 年	180.00		90.00	90.00	4.50%	8.10	98.10

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第20年	90.00		90.00	0.00	4.50%	4.05	94.05
合计		1,500.00	1,500.00			803.25	2,303.25

5.3.4 项目本息覆盖情况

本项目计划采取债贷组合的形式筹措建设资金，暂定发行30年期的地方政府专项债，并申请20年期的银行贷款。项目收入为经营收入及财政补贴，该项目经营收入主要来源包括电力线路租赁收入。

本项目实行分账管理，根据债贷本息偿还情况，计划对项目收入进行分配管理如下：

专项债券还本付息来源分摊比例为：（1）财政补贴全部用于偿还专项债本息；（2）债券存续期内1~10年（银行贷款存续期内）项目收益的82.00%、债券存续期内11~20年（银行贷款存续期内）项目收益的82.00%和债券存续期内21~30年项目收益100.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。

专项债券本息覆盖情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		360.00	360.00	
第2年		360.00	360.00	
第3年		360.00	360.00	612.47
第4年		360.00	360.00	715.30
第5年		360.00	360.00	818.13
第6年		360.00	360.00	867.29
第7年		360.00	360.00	867.29
第8年		360.00	360.00	867.29
第9年		360.00	360.00	864.94
第10年		360.00	360.00	864.94
第11年		360.00	360.00	864.94
第12年		360.00	360.00	862.46
第13年		360.00	360.00	862.46
第14年		360.00	360.00	862.46

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 15 年		360.00	360.00	859.87
第 16 年		360.00	360.00	857.14
第 17 年		360.00	360.00	854.28
第 18 年		360.00	360.00	851.27
第 19 年		360.00	360.00	848.11
第 20 年		360.00	360.00	844.80
第 21 年		360.00	360.00	1,015.02
第 22 年		360.00	360.00	937.65
第 23 年		360.00	360.00	913.47
第 24 年		360.00	360.00	908.56
第 25 年		360.00	360.00	903.40
第 26 年		360.00	360.00	897.98
第 27 年		360.00	360.00	892.29
第 28 年		360.00	360.00	886.32
第 29 年		360.00	360.00	880.05
第 30 年	9,000.00	360.00	9,360.00	873.46
合计	9,000.00	10,800.00	19,800.00	24,153.64
本息覆盖倍数	1.22			

银行贷款还本付息来源为项目经营收益，具体分摊比例为：债券存续期内 1~10 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%、债券存续期内 11~20 年（银行贷款存续期内）项目收益的 18.00%用于偿还银行贷款本息，项目收益中不包含财政补贴收入。

银行贷款本息覆盖情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		67.50	67.50	
第 2 年		67.50	67.50	
第 3 年	75.00	67.50	142.50	123.47
第 4 年	75.00	64.13	139.13	146.04
第 5 年	75.00	60.75	135.75	168.61
第 6 年	75.00	57.38	132.38	179.41
第 7 年	75.00	54.00	129.00	179.41
第 8 年	75.00	50.63	125.63	179.41
第 9 年	75.00	47.25	122.25	178.89
第 10 年	75.00	43.88	118.88	178.89
第 11 年	90.00	40.50	130.50	178.89

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 12 年	90.00	36.45	126.45	178.35
第 13 年	90.00	32.40	122.40	178.35
第 14 年	90.00	28.35	118.35	178.35
第 15 年	90.00	24.30	114.30	177.78
第 16 年	90.00	20.25	110.25	177.18
第 17 年	90.00	16.20	106.20	176.55
第 18 年	90.00	12.15	102.15	175.89
第 19 年	90.00	8.10	98.10	175.20
第 20 年	90.00	4.05	94.05	174.47
合计	1,500.00	803.25	2,303.25	3,105.10
本息覆盖倍数	1.35			

项目总本息覆盖情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		427.50	427.50	
第 2 年		427.50	427.50	
第 3 年	75.00	427.50	502.50	735.94
第 4 年	75.00	424.13	499.13	861.34
第 5 年	75.00	420.75	495.75	986.74
第 6 年	75.00	417.38	492.38	1,046.70
第 7 年	75.00	414.00	489.00	1,046.70
第 8 年	75.00	410.63	485.63	1,046.70
第 9 年	75.00	407.25	482.25	1,043.83
第 10 年	75.00	403.88	478.88	1,043.83
第 11 年	90.00	400.50	490.50	1,043.83
第 12 年	90.00	396.45	486.45	1,040.81
第 13 年	90.00	392.40	482.40	1,040.81
第 14 年	90.00	388.35	478.35	1,040.81
第 15 年	90.00	384.30	474.30	1,037.65
第 16 年	90.00	380.25	470.25	1,034.32
第 17 年	90.00	376.20	466.20	1,030.83
第 18 年	90.00	372.15	462.15	1,027.16
第 19 年	90.00	368.10	458.10	1,023.31
第 20 年	90.00	364.05	454.05	1,019.27
第 21 年	0.00	360.00	360.00	1,015.02
第 22 年	0.00	360.00	360.00	937.65
第 23 年	0.00	360.00	360.00	913.47

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 24 年	0.00	360.00	360.00	908.56
第 25 年	0.00	360.00	360.00	903.40
第 26 年	0.00	360.00	360.00	897.98
第 27 年	0.00	360.00	360.00	892.29
第 28 年	0.00	360.00	360.00	886.32
第 29 年	0.00	360.00	360.00	880.05
第 30 年	9,000.00	360.00	9,360.00	873.46
合计	10,500.00	11,603.25	22,103.25	27,258.74
本息覆盖倍数	1.23			

经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在项目融资期限内，项目相关收益合计为 27,258.74 万元，融资本息合计 22,103.25 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.23 倍。其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍；偿还银行贷款的项目收益对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.35 倍，收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息、银行贷款本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

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　天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

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

成立日期　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 晏雯

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1992-03-11

工作单位 Working unit 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 421302199203110429



证书编号：No. of Certificate 110003740169

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 2023 年/y 12 月/m 06 日/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

晏雯 110003740169

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

年 月 日
Yy Mm Dd

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Yy Mm Dd

2018年3月30日



姓 名 Full name 王培英
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-02-16
工作单位 Working unit 河南恒德会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410224198002161065

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

15

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

河南省注册会计师协会

事务所 CPAs

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

2018 年 10 月 18 日
Yy Mm Dd

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2018 年 10 月 18 日
Yy Mm Dd

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

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 conducting 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.

王培英 410000750018

证书编号: No. of Certificate 410000750018

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

发证日期: Date of Issuance 2008 年 04 月 10 日
Yy Mm Dd

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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3月30日
Yy Mm Dd