

**郑东新区生命科学产业园
基础设施建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫咨字【2023】第 0125 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月三日

郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0125 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）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郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）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、本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元。2025 年计划使用 17,700.00 万元，2026 年计划使用 22,300.00 万元；已于 2025 年使用债券资金 16,700.00 万元，2026 年 2 月已使用 3,500.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元（调整至本项目金额）。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。

本次申请政府专项债券资金 1,000.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十四期）——2025 年河南省政府专项债券（九十七期）中 1,000.00 万元资金用途调整，于 2055 年 11 月 27 日到期一次性偿还 1,000.00 万元本金。

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		17,700.00		17,700.00	4.00%	708.00	708.00
第 2 年	17,700.00	22,300.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第 4 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第 5 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第 6 年	40,000.00		141.00	39,859.00	4.00%	1,600.00	1,741.00
第 7 年	39,859.00		141.00	39,718.00	4.00%	1,594.36	1,735.36
第 8 年	39,718.00		141.00	39,577.00	4.00%	1,588.72	1,729.72

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 9 年	39,577.00		141.00	39,436.00	4.00%	1,583.08	1,724.08
第 10 年	39,436.00		141.00	39,295.00	4.00%	1,577.44	1,718.44
第 11 年	39,295.00		282.00	39,013.00	4.00%	1,571.80	1,853.80
第 12 年	39,013.00		282.00	38,731.00	4.00%	1,560.52	1,842.52
第 13 年	38,731.00		282.00	38,449.00	4.00%	1,549.24	1,831.24
第 14 年	38,449.00		282.00	38,167.00	4.00%	1,537.96	1,819.96
第 15 年	38,167.00		282.00	37,885.00	4.00%	1,526.68	1,808.68
第 16 年	37,885.00		282.00	37,603.00	4.00%	1,515.40	1,797.40
第 17 年	37,603.00		282.00	37,321.00	4.00%	1,504.12	1,786.12
第 18 年	37,321.00		282.00	37,039.00	4.00%	1,492.84	1,774.84
第 19 年	37,039.00		282.00	36,757.00	4.00%	1,481.56	1,763.56
第 20 年	36,757.00		282.00	36,475.00	4.00%	1,470.28	1,752.28
第 21 年	36,475.00		705.00	35,770.00	4.00%	1,459.00	2,164.00
第 22 年	35,770.00		705.00	35,065.00	4.00%	1,430.80	2,135.80
第 23 年	35,065.00		705.00	34,360.00	4.00%	1,402.60	2,107.60
第 24 年	34,360.00		705.00	33,655.00	4.00%	1,374.40	2,079.40
第 25 年	33,655.00		705.00	32,950.00	4.00%	1,346.20	2,051.20
第 26 年	32,950.00		1,410.00	31,540.00	4.00%	1,318.00	2,728.00
第 27 年	31,540.00		1,410.00	30,130.00	4.00%	1,261.60	2,671.60
第 28 年	30,130.00		1,410.00	28,720.00	4.00%	1,205.20	2,615.20
第 29 年	28,720.00		1,410.00	27,310.00	4.00%	1,148.80	2,558.80
第 30 年	27,310.00		5,010.00	22,300.00	4.00%	1,092.40	6,102.40
第 31 年	22,300.00		22,300.00	-	4.00%	892.00	23,192.00
合计		40,000.00	40,000.00	-		44,193.00	84,193.00

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、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

根据郑州市郑东高新产业发展有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目

收入主要为厂房出租收入、办公楼出租收入、充电桩服务费收入。

2、净现金流入

以郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）建成后以厂房出租收入、办公楼出租收入、充电桩服务费收入为基础，考虑人员工资及福利、燃料及动力费、维修护理费、充电桩重置费用、管理及其他费用、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	第8年	第9年
项目净收益	102,064.12	2,443.85	2,628.90	2,813.86	3,171.06	3,315.96	3,306.85	3,434.95

（续上表）

项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
项目净收益	3,425.41	3,415.78	3,548.72	3,375.53	3,525.94	3,665.64	3,653.88

（续上表）

项目	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
项目净收益	3,641.75	3,790.53	3,782.97	3,775.32	3,934.24	3,922.17	3,910.00

（续上表）

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
项目净收益	3,910.71	3,630.79	3,561.65	3,700.48	3,681.67	3,662.76	3,743.92	3,688.83

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）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，郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）本息覆盖倍数为 1.21。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
102,064.12	84,193.00	1.21

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，在 30 年期债券存续期运营收入合计为 148,819.12 万元、运营成本合计为 46,755.00 万元，偿债净收益合计为 102,064.12 万元。

本次评价的郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）预期收入对

应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）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，为郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师: 孔建波

中国注册会计师: 秦银丽

二〇二三年三月三日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

现代生物和生命健康产业是当前世界创新最为活跃、影响最为深远的新兴产业，已成为全球未来产业竞争的热点领域和我国战略性新兴产业的主攻方向。郑东新区先进制造业开发区的主导产业之一为生命科学，本项目选址位于开发区生命科学产业板块和核心区与先导区，将打造成为开发区生命科学产业主题型园区的标杆项目，是开发区发展生命科学产业的重要空间载体。同时项目响应郑东新区“拎包办公”“拎包入驻”的双拎政策，项目除厂房基础硬件投资建设外，将生命科学产业领域企业所需的洁净空间及基础性设施设备建设到位，保障入驻企业硬件所需。

二、项目概况

（一）项目参与单位

郑州郑东新区先进制造业开发区管理委员会为本项目主管部门，郑州市郑东高新产业发展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	郑州市郑东高新产业发展有限公司		
法定代表人	杨磊	成立日期	2022-06-30
注册资本	50,000 万元	营业期限	2022-06-30 至无固定期限
统一社会信用代码	91410100MA9LJCJMXX		
注册地址	河南省郑州市郑东新区郑开大道 136 号 4 层 401		
经营范围	一般项目：园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；项目策划与公关服务；规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；数字文化创意内容应用服务；软件开发；物业管理；物业服务评估；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；公共事业管理服务；企业管理；城市绿化管理；酒店管理；餐饮管理；品牌管理；土地使用权租赁；创业空间服务；广告设计、代理；会议及展览服务；科技中介服务；税务服务；人工智能双创服务平台；对外承包工程；园林绿化工程施工（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；测绘服务；建设工程设计；建设工程监理；建设工程勘察；建设工程质量检测；基础电信业务；建设工程施工；供电业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限责任公司(国有独资)
股东及持股比例	郑州市郑东新区管理委员会 100.00%

郑州市郑东高新产业发展有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目建设地点

项目建设地点位于郑州郑东新区先进制造业开发区，郑东新区白沙南片区，中原大道以北，杜桥路以南，铁牛路以西，堤刘路以东围合区域，用地面积约 97.00 亩。项目地理位置优越，工作、交通、生活较为便利，周边地形平坦，建设环境良好。

（三）建设规模及内容

本项目为郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期），总占地面积 64,667.93 m²，折合约 97.00 亩，总建筑面积 105,000.00 m²，其中地上建筑面积 104,400.00 m²，包含 GMP 厂房 40,570.00 m²、中试车间 18,270.00 m²、检测中心 12,175.00 m²、公共实验室 13,126.00 m²、孵化器平台 9,440.00 m²、研发厂房 9,824.00 m²、服务配套用房 995.00 m²，地下建筑面积 600.00 m²。容积率 1.61，建筑密度 41.15%，绿地率 19.37%。

（四）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2025 年 5 月，预计完工时间 2027 年 4 月。

（五）投资估算与资金筹措方式

1. 资金估算

本项目总投资 80,000.00 万元，其中：工程费用 63,297.96 万元，工程建设其他费用 9,626.57 万元，基本预备费 4,375.47 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	40,948.04	15,051.84	7,298.08		63,297.96
(一)	建筑物工程	38,553.81	13,333.89	6,066.03		57,953.73
1	地上建筑面积	38,355.81	13,317.03	6,060.69		57,733.53
1.1	1#GMP 厂房	6,244.70	2,794.56	1,279.34		10,318.60
1.2	2#GMP 厂房	5,235.25	2,715.99	1,220.02		9,171.26
1.3	3#GMP 厂房	4,687.38	2,094.16	928.73		7,710.27
1.4	5#公共实验室	2,362.68	572.03	255.53		3,190.24
1.5	6#公共实验室	2,362.68	572.03	255.53		3,190.24
1.6	7#中试车间	6,759.90	2,841.46	1,337.94		10,939.30
1.7	8#A 座配套用房	328.35	56.24	53.41		438.00
1.8	8#B 座研发厂房	3,241.92	519.76	207.92		3,969.60
1.9	9#孵化器平台	3,115.20	503.60	237.20		3,856.00
1.10	10#检测中心	4,017.75	647.20	285.07		4,950.02
2	地下建筑面积	198.00	16.86	5.34		220.20
(二)	配套设备		646.35	1,037.65		1,684.00
1	变配电		47.85	271.15		319.00
2	消防设施		546.00	294.00		840.00
3	安防设施		52.50	472.50		525.00
(三)	室外工程	2,394.23	1,071.60	194.40		3,660.23
1	园区地基处理	1,393.60				1,393.60
2	道路及硬化	714.87				714.87
3	室外水电		1,050.00			1,050.00
4	围墙大门	160.50				160.50
5	地上机动车充电桩		21.60	194.40		216.00
6	绿化	125.26				125.26
二	其他费用				9,626.57	9,626.57
1	土地费用				4,850.09	4,850.09
2	建设单位管理费				717.57	717.57
3	项目前期工作咨询费				10.00	10.00
4	工程勘察设计费				1,143.03	1,143.03

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	环境影响咨询服务费				36.00	36.00
6	场地准备费及临时设施费				280.00	280.00
7	工程监理费				633.43	633.43
8	工程造价咨询服务费				162.00	162.00
9	基础设施配套费				1,785.00	1,785.00
10	人防易地建设费				9.45	9.45
三	预备费				4,375.47	4,375.47
四	建设期利息				2,700.00	2,700.00
五	项目总投资	40,948.04	15,051.84	7,298.08	16,702.04	80,000.00

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

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
自有资金	40,000.00	50.00%
专项债券资金	40,000.00	50.00%
合计	80,000.00	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。

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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑东新区生命科学产业园基础设施建设项目（一期）预期收益主要为厂房出租收入、办公楼出租收入、充电桩服务费收入。

（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；
- 7、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）。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为郑州市郑东高新产业发展有限公司，主管部门为郑州郑东新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市郑东高新产业发展有限公司，项目建设及运营单位均为郑州市郑东高新产业发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由郑州市郑东高新产业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，由郑州市郑东高新产业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，由郑州市郑东高新产业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，由郑州市郑东高新产业发展有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目投入运营后，其收入主要包括厂房出租收入、办公楼出租收入、充电桩服务费收入。

（1）厂房出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的建筑面积 68,664.00 m²。

②价格：本项目厂房出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积（m²）	单价（元/m²/天）	单价（元/m²/月）
1	郑东新区区 - 东风东路	厂房	1,200.00	1.00	30.00
2	郑州市管城回族区经开第十大街	厂房	600.00	1.30	39.00
3	鼎尚街与文治路交叉口	厂房	12,000.00	1.33	39.90
平均值				1.21	36.30

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州厂房出租 > 郑东新区厂房出租 > 东风东路厂房出租

(出租) 2022年年度一期厂房收官中原创客小镇5万即刻做房东签

高速公路 临近机场 雨棚 月台 食堂 宿舍 价格可面议 转让费可面议 随时入驻 更新于2022-11-11 83人已浏览



3.6万/月 1元/m²/天 (费用可面议)

1200m² 建筑面积 **标准厂房** 厂房类型 **500m²** 起租面积

区域: 郑东新区区 - 东风东路
地址: 郑州航美国际智慧城-郑州市新郑市 [地图](#)



朱小燕
郑州航美正源科技园有限公司
营业执照编码: 91410184MA3K87LU49

[电话联系TA](#)

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州厂房出租 > 经开区厂房出租 > 第八大街厂房出租

(出租) 花园厂区二楼出租, 毛坯, 适合办公

食堂 更新于2023-02-18 189人已浏览



2.34万/月 1.3元/m²/天

600m² 建筑面积 **暂无数据** 厂房类型 **暂无数据** 起租面积

区域: 经开区区 - 第八大街
地址: 郑州市管城回族区经开第十大街 [地图](#)



王女士
个人
已在58注册11年
已实名认证

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州厂房出租 > 管城厂房出租 > 管城周边厂房出租

(出租) 出租, 三环边地铁口, 产业大厦, 多层厂房, 国企园区, 品质保障

随时可看 更新于2023-02-21 7人已浏览



48万/月 1.33元/m²/天

12000m² 标准厂房 100m²

建筑面积 厂房类型 起租面积

区域: 管城区 - 管城周边

地址: 鼎尚街与文治路交叉口-郑州市管城回族区 地图

 宋清山

郑州园创力合豫商业运营管理有限公司

营业执照编码: 91410105MA478GT96Y

郑州市辖区内三家厂房的出租价格分别为 30.00 元/m²/月、39.00 元/m²/月、39.90 元/m²/月。三家厂房出租价格的平均值为 36.30 元/m²/月。基于谨慎性原则，暂定本项目厂房租赁价格为 32.00 元/m²/月，考虑物价上涨因素的影响，之后按照每三年增长 5.00%的增长率进行增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 75.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 95.00%时停止增长。

(2) 办公楼出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的建筑面积 35,736.00 m²。

②价格：本项目办公楼出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积（m²）	单价（元/m²/天）	单价（元/m²/月）
1	郑东新区区 - 祭城 商都路 100 号	办公楼	400.00	1.50	45.00
2	金水区 - 农业路 农业路 72 号	办公楼	210.00	1.41	42.30
3	花园路 花园路 39 号	办公楼	163.00	1.84	55.20
平均值				1.58	47.50

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州写字楼出租 > 郑东新区写字楼出租 > 蔡城写字楼出租

(出租) 地铁口 凯利国际 易元国际 建正东方中心400平 随时看房

生成房源报告

安选 实拍 纯写字楼 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 租金含发票 精装修 可注册 办公家具 更新于2023-02-23 13人已浏览



1.5元/m²/天 1.8万/月 (价格可面议)
400m² 56~113个 豪华装
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

安选实拍·实地拍摄核验视频

楼 盘: 建正东方中心
地 址: 郑东新区 - 蔡城 商都路100号 地图

刘瑞娜
河南麦森实业有限公司
营业执照编码: 91410100MA46Q6FP8X

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州写字楼出租 > 金水写字楼出租 > 农业路写字楼出租

(出租) 兰德中心, 招银大厦, 国际企业中心210平工区坐30人适合电商

生成房源报告

安选 实拍 纯写字楼 新房 随时可看 价格可面议 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-02-08 1人已浏览



1.41元/m²/天 8888元/月 (价格可面议)
210m² 29~59个 精装修
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

安选实拍·实地拍摄核验视频

楼 盘: 国际企业中心(办公)
地 址: 金水区 - 农业路 农业路72号 地图

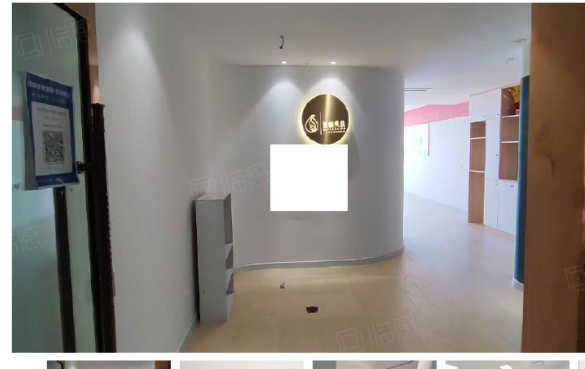
马永奎
河南中际房地产营销策划有限公司
营业执照编码: 91410105MA46TQ0M9K

郑州58同城 > 郑州房产信息 > 郑州写字楼出租 > 金水写字楼出租 > 花园路写字楼出租

(出租) 招银大厦, 国贸A座163平美容美发美甲女装剧本杀婚纱不限制

生成房源报告

安选 实拍 纯写字楼 新房 价格可面议 随时可看 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-02-08 1人已浏览



1.84元/m²/天 9000元/月 (价格可面议)
163m² 23~46个 精装修
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

安选实拍·实地拍摄核验视频

楼 盘: 郑州国贸中心(办公)
地 址: 金水区 - 花园路 花园路39号 地图

马永奎
河南中际房地产营销策划有限公司
营业执照编码: 91410105MA46TQ0M9K

郑州市辖区内三家办公楼的出租价格分别为 45.00 元/m²/月、42.30 元/m²/月、55.20 元/m²月。三家办公楼出租价格的平均值为 47.50 元/m²月。基于谨慎性原则,暂定办公楼租赁价格为 40.00 元/m²/月,考虑物价上涨因素的影响,之后每三年按照 5.00%的增长率增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 75.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 95.00%时停止增长。

（3）充电桩服务费收入

①数量：根据可行性研究报告，本项目规划建设 7.00KW 的直流充电桩 36 个。

②价格：《电动汽车用电价格政策有关问题的通知发改价格》（发改价格〔2014〕1668 号）要求明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整。郑州发改委下发的《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参考标准的通知》中提出电动汽车充换电服务费按照充电的计量单位数（千瓦时）收取。社会车辆充换电服务基准参考标准为：0.65 元/度。

据车主指南网查询到的信息，郑州市周边充电桩收费均价为 0.70 元/度，基于谨慎性，本项目充电桩按照 0.60 元/度价格收费，每天充电 12.00 小时，每年 340 天计算。

序号	位置	单价（元/度）
1	郑州东方国际广场充电站	0.60
2	郑州世纪峰会充电站	1.00
3	郑州特色花卉市场充电站	0.60
4	郑州天泰轩酒店充电站	0.60
平均价格		0.70

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 75.00%，此后每年以 5.00%的增长率增长，增长至 95.00%时停止增长。

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：

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
一	营业收入	148,819.12	3,310.29	3,530.97	3,751.66	4,168.18	4,399.76	4,399.76	4,616.81	4,616.81
1	厂房出租收入	89,286.91	1,977.52	2,109.36	2,241.19	2,491.68	2,630.11	2,630.11	2,761.61	2,761.61
	面积（m ² ）		68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00
	单价（元/m ² /月）		32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	办公楼出租收入	57,863.38	1,286.50	1,372.26	1,458.03	1,620.98	1,711.04	1,711.04	1,796.59	1,796.59
	面积（m ² ）		35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00
	单价（元/m ² /月）		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	1,668.83	46.27	49.35	52.44	55.52	58.61	58.61	58.61	58.61
	数量（个）		36	36	36	36	36	36	36	36
	单个充电桩收入		1.29	1.37	1.46	1.54	1.63	1.63	1.63	1.63
	价格（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时长		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	天数		340	340	340	340	340	340	340	340
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

(续)

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	营业收入	4,616.81	4,844.61	4,844.61	4,844.61	5,083.94	5,083.94	5,083.94	5,334.80	5,334.80	5,334.80
1	厂房出租收入	2,761.61	2,899.38	2,899.38	2,899.38	3,044.19	3,044.19	3,044.19	3,196.05	3,196.05	3,196.05
	面积 (m²)	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00
	单价 (元/m²/月)	35.28	37.04	37.04	37.04	38.89	38.89	38.89	40.83	40.83	40.83
	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	办公楼出租收入	1,796.59	1,886.62	1,886.62	1,886.62	1,981.14	1,981.14	1,981.14	2,080.14	2,080.14	2,080.14
	面积 (m²)	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00
	单价 (元/m²/月)	44.10	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06
	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%
3	充电桩服务费收入	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61
	数量 (个)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	单个充电桩收入	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
	价格 (元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

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
	功率	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	天数	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

(续)

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	营业收入	5,598.36	5,598.36	5,598.36	5,875.06	5,875.06	5,875.06	6,165.66	6,165.66	6,165.66	6,350.39	6,350.39
1	厂房出租收入	3,355.73	3,355.73	3,355.73	3,523.25	3,523.25	3,523.25	3,699.37	3,699.37	3,699.37	3,884.10	3,884.10
	面积 (m²)	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00	68,664.00
	单价 (元/m²/月)	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26	49.62	49.62
	月数	12	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%	95.00%
2	办公楼出租收入	2,184.02	2,184.02	2,184.02	2,293.20	2,293.20	2,293.20	2,407.68	2,407.68	2,407.68	2,407.68	2,407.68
	面积 (m²)	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00	35,736.00
	单价 (元/m²/月)	53.61	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29	59.10	59.10	59.10	59.10	59.10
	月数	12	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%	95.00%
3	充电桩服务费收入	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61	58.61
	数量 (个)	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36

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
	单个充电桩收入	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
	价格（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	充电时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	天数	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料动力费、维修护理费、充电桩重置费用、管理及其它费用、税费，具体测算如下所示：

（1）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，按照项目运营投入 40 人，根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2019 年、2020 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,395.00 元和 39,463.00 元，基于以上数据，故假设本项目人均工资及福利费按照 6.00 万元/年计算，同时，考虑物价上涨因素，项目运营期工资福利费按照每年 2.00% 增长率增长，增长至 8.00 万元/年/人时不再增长。

（2）燃料动力费

①电费：本项目年耗电量 5.73 万 kwh，根据河南省电网销售价格表，电价按照 0.61 元/kwh 测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始电费按照 2.00% 的增长率增长。

②水费：本项目年耗水量 2.52 万吨，根据郑州市城市供水价格表的收费标准，水价按照非居民用水 5.95 元/吨测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始水费按照 2.00% 的增长率增长。

（3）维修护理费

项目运营期的第一年修理费按固定资产总额的 0.35% 进行测算，考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始以 2.00% 的增长率进行测算。

（4）充电桩重置费用

本项目充电桩预计使用年限为 10 年，到期后需要重新投入资金建设，同时考虑物价上涨因素以及技术进步导致商品价格下降因素，基于谨慎性原则，36 个充电桩建设成本按照 432.00 万元测算。

（5）管理及其他费用

管理及其他费用按照每年项目收入总额的 1.00% 进行测算，随收入的增加而增加。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、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；销项税不动产租赁收入按 9.00%测算，充电桩服务费收入按 13.00%测算；房产税按租金收入的 12.00%测算；附加税按 10.00%测算；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

基于以上假设条件及依据，债券存续期内项目支出预测如下所示：

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
二	成本支出	46,755.00	866.44	902.07	937.80	997.12	1,083.80	1,092.91	1,181.86	1,191.40
1	工资及福利费	8,629.20	240.00	244.80	249.60	254.40	259.60	264.80	270.00	275.60
2	燃料及动力费	713.02	18.51	18.86	19.23	19.59	19.97	20.36	20.74	21.13
	电费	130.65	3.50	3.55	3.61	3.67	3.72	3.78	3.84	3.90
	水费	582.37	15.01	15.31	15.62	15.92	16.25	16.58	16.90	17.23
3	维修护理费	8,359.56	215.49	219.80	224.20	228.68	233.25	237.92	242.68	247.53
4	充电桩重置费用	432.00								
5	管理及其他费用	1,488.21	33.10	35.31	37.52	41.68	44.00	44.00	46.17	46.17
6	税费	27,133.01	359.34	383.30	407.25	452.77	526.98	525.83	602.27	600.97

（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
二	成本支出	1,201.03	1,295.89	1,469.08	1,318.67	1,418.30	1,430.06	1,442.19	1,544.27	1,551.83	1,559.48
1	工资及福利费	281.20	286.80	292.40	298.40	304.40	310.40	316.80	320.00	320.00	320.00
2	燃料及动力费	21.54	21.95	22.36	22.80	23.23	23.67	24.11	24.62	25.14	25.66
	电费	3.95	4.01	4.07	4.13	4.18	4.24	4.30	4.41	4.53	4.64
	水费	17.59	17.94	18.29	18.67	19.05	19.43	19.81	20.21	20.61	21.02

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
3	维修护理费	252.48	257.53	262.68	267.93	273.29	278.76	284.34	290.03	295.83	301.75
4	充电桩重置费用			216.00							
5	管理及其他费用	46.17	48.45	48.45	48.45	50.84	50.84	50.84	53.35	53.35	53.35
6	税费	599.64	681.16	627.19	681.09	766.54	766.39	766.10	856.27	857.51	858.72

(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	第 31 年
二	成本支出	1,664.12	1,676.19	1,688.36	1,964.35	2,244.27	2,313.41	2,465.18	2,483.99	2,502.90	2,606.47	2,661.56
1	工资及福利费	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2	燃料及动力费	26.21	26.74	27.29	27.86	28.42	29.00	29.59	30.18	30.80	31.42	32.04
	电费	4.76	4.87	4.99	5.10	5.21	5.33	5.44	5.56	5.67	5.79	5.90
	水费	21.45	21.87	22.30	22.76	23.21	23.67	24.15	24.62	25.13	25.63	26.14
3	维修护理费	307.79	313.95	320.23	326.63	333.16	339.82	346.62	353.55	360.62	367.83	375.19
4	充电桩重置费用				216.00							
5	管理及其他费用	55.98	55.98	55.98	58.75	58.75	58.75	61.66	61.66	61.66	63.50	63.50
6	税费	954.14	959.52	964.86	1,015.11	1,503.94	1,565.84	1,707.31	1,718.60	1,729.82	1,823.72	1,870.83

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3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102,064.12万元。

单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第3年	3,310.29	866.44	2,443.85
第4年	3,530.97	902.07	2,628.90
第5年	3,751.66	937.80	2,813.86
第6年	4,168.18	997.12	3,171.06
第7年	4,399.76	1,083.80	3,315.96
第8年	4,399.76	1,092.91	3,306.85
第9年	4,616.81	1,181.86	3,434.95
第10年	4,616.81	1,191.40	3,425.41
第11年	4,616.81	1,201.03	3,415.78
第12年	4,844.61	1,295.89	3,548.72
第13年	4,844.61	1,469.08	3,375.53
第14年	4,844.61	1,318.67	3,525.94
第15年	5,083.94	1,418.30	3,665.64
第16年	5,083.94	1,430.06	3,653.88
第17年	5,083.94	1,442.19	3,641.75
第18年	5,334.80	1,544.27	3,790.53
第19年	5,334.80	1,551.83	3,782.97
第20年	5,334.80	1,559.48	3,775.32
第21年	5,598.36	1,664.12	3,934.24
第22年	5,598.36	1,676.19	3,922.17
第23年	5,598.36	1,688.36	3,910.00
第24年	5,875.06	1,964.35	3,910.71
第25年	5,875.06	2,244.27	3,630.79
第26年	5,875.06	2,313.41	3,561.65
第27年	6,165.66	2,465.18	3,700.48
第28年	6,165.66	2,483.99	3,681.67
第29年	6,165.66	2,502.90	3,662.76
第30年	6,350.39	2,606.47	3,743.92
第31年	6,350.39	2,661.56	3,688.83
合计	148,819.12	46,755.00	102,064.12

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

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
	经营活动现金流入	148,819.12			3,310.29	3,530.97	3,751.66	4,168.18	4,399.76
	经营活动现金流出	46,755.00			866.44	902.07	937.80	997.12	1,083.80
	经营活动产生的现金净额	102,064.12			2,443.85	2,628.90	2,813.86	3,171.06	3,315.96
二	投资活动产生的现金	-							
	建设成本支出	80,000.00	27,700.00	42,300.00	10,000.00				
	投资活动产生的现金净额	-80,000.00	-27,700.00	-42,300.00	-10,000.00				
三	筹资活动产生的现金	-							
	自有资金	40,000.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00				
	债券资金	40,000.00	17,700.00	22,300.00					
	银行借款	-							
	偿还债券本金	40,000.00						141.00	141.00
	偿还银行借款本金	-							
	支付运营期债券利息	41,885.00			1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,594.36
	支付银行借款利息	-							

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
	融资活动产生的现金净额	-1,885.00	27,700.00	42,300.00	8,400.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,741.00	-1,735.36
四	净现金流量	20,179.12			843.85	1,028.90	1,213.86	1,430.06	1,580.60
五	累计现金流量	20,179.12			843.85	1,872.75	3,086.61	4,516.67	6,097.27

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
	经营活动现金流入	4,399.76	4,616.81	4,616.81	4,616.81	4,844.61	4,844.61	4,844.61	5,083.94
	经营活动现金流出	1,092.91	1,181.86	1,191.40	1,201.03	1,295.89	1,469.08	1,318.67	1,418.30
	经营活动产生的现金净额	3,306.85	3,434.95	3,425.41	3,415.78	3,548.72	3,375.53	3,525.94	3,665.64
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	141.00	141.00	141.00	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00
	偿还银行借款本金								
	支付运营期债券利息	1,588.72	1583.08	1577.44	1571.80	1560.52	1549.24	1537.96	1526.68

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-1,729.72	-1,724.08	-1,718.44	-1,853.80	-1,842.52	-1,831.24	-1,819.96	-1,808.68
四	净现金流量	1,577.13	1,710.87	1,706.97	1,561.98	1,706.20	1,544.29	1,705.98	1,856.96
五	累计现金流量	7,674.40	9,385.27	11,092.24	12,654.22	14,360.42	15,904.71	17,610.69	19,467.65

(续)

序号	项目	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								
	经营活动现金流入	5,083.94	5,083.94	5,334.80	5,334.80	5,334.80	5,598.36	5,598.36	5,598.36
	经营活动现金流出	1,430.06	1,442.19	1,544.27	1,551.83	1,559.48	1,664.12	1,676.19	1,688.36
	经营活动产生的现金净额	3,653.88	3,641.75	3,790.53	3,782.97	3,775.32	3,934.24	3,922.17	3,910.00
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	282.00	282.00	282.00	282.00	282.00	705.00	705.00	705.00
	偿还银行借款本金								

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	支付运营期债券利息	1515.40	1504.12	1492.84	1481.56	1470.28	1459.00	1430.80	1402.60
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-1,797.40	-1,786.12	-1,774.84	-1,763.56	-1,752.28	-2,164.00	-2,135.80	-2,107.60
四	净现金流量	1,856.48	1,855.63	2,015.69	2,019.41	2,023.04	1,770.24	1,786.37	1,802.40
五	累计现金流量	21,324.13	23,179.76	25,195.45	27,214.86	29,237.90	31,008.14	32,794.51	34,596.91

(续)

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
一	经营活动产生的现金								
	经营活动现金流入	5,875.06	5,875.06	5,875.06	6,165.66	6,165.66	6,165.66	6,350.39	6,350.39
	经营活动现金流出	1,964.35	2,244.27	2,313.41	2,465.18	2,483.99	2,502.90	2,606.47	2,661.56
	经营活动产生的现金净额	3,910.71	3,630.79	3,561.65	3,700.48	3,681.67	3,662.76	3,743.92	3,688.83
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	705.00	705.00	1,410.00	1,410.00	1,410.00	1,410.00	5,010.00	22,300.00

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
	偿还银行借款本金								
	支付运营期债券利息	1374.40	1346.20	1318.00	1261.60	1205.20	1148.80	1092.40	892.00
	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-2,079.40	-2,051.20	-2,728.00	-2,671.60	-2,615.20	-2,558.80	-6,102.40	-23,192.00
四	净现金流量	1,831.31	1,579.59	833.65	1,028.88	1,066.47	1,103.96	-2,358.48	-19,503.17
五	累计现金流量	36,428.22	38,007.81	38,841.46	39,870.34	40,936.81	42,040.77	39,682.29	20,179.12

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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		708.00	708.00	
第2年		1,600.00	1,600.00	
第3年		1,600.00	1,600.00	2,443.85
第4年		1,600.00	1,600.00	2,628.90
第5年		1,600.00	1,600.00	2,813.86
第6年	141.00	1,600.00	1,741.00	3,171.06
第7年	141.00	1,594.36	1,735.36	3,315.96
第8年	141.00	1,588.72	1,729.72	3,306.85
第9年	141.00	1,583.08	1,724.08	3,434.95
第10年	141.00	1,577.44	1,718.44	3,425.41
第11年	282.00	1,571.80	1,853.80	3,415.78
第12年	282.00	1,560.52	1,842.52	3,548.72
第13年	282.00	1,549.24	1,831.24	3,375.53
第14年	282.00	1,537.96	1,819.96	3,525.94
第15年	282.00	1,526.68	1,808.68	3,665.64
第16年	282.00	1,515.40	1,797.40	3,653.88
第17年	282.00	1,504.12	1,786.12	3,641.75
第18年	282.00	1,492.84	1,774.84	3,790.53
第19年	282.00	1,481.56	1,763.56	3,782.97
第20年	282.00	1,470.28	1,752.28	3,775.32
第21年	705.00	1,459.00	2,164.00	3,934.24
第22年	705.00	1,430.80	2,135.80	3,922.17
第23年	705.00	1,402.60	2,107.60	3,910.00
第24年	705.00	1,374.40	2,079.40	3,910.71
第25年	705.00	1,346.20	2,051.20	3,630.79

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第26年	1,410.00	1,318.00	2,728.00	3,561.65
第27年	1,410.00	1,261.60	2,671.60	3,700.48
第28年	1,410.00	1,205.20	2,615.20	3,681.67
第29年	1,410.00	1,148.80	2,558.80	3,662.76
第30年	5,010.00	1,092.40	6,102.40	3,743.92
第31年	22,300.00	892.00	23,192.00	3,688.83
合计	40,000.00	44,193.00	84,193.00	102,064.12
本息覆盖倍数	1.21			

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 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27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;验证企业资本金,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016年 11 月 21 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

证书序号: 5003300

说明

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

会计师事务所分所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:

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
负责人: 苏子轩
经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
分所执业证书编号: 110001624101
批准执业文号: 豫财会[2004]45号
批准执业日期: 2004年06月15日



姓名 孔建波
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-06-17
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41022219740617501X
Identity card No.

证书编号: 110001620081
No. of Certificate
批准注册协会: 河南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 12 月 15 日
Date of Issuance

姓名: 孔建波
证书编号: 110001620081

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.



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

2019年3月30日

2019年3月30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
2014 年 3 月 5 日
转出协会盖章
Sample of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
2014 年 3 月 5 日
转入协会盖章
Sample of the transfer-in Institute of CPAs

2014年3月5日

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





姓名: 秦恒刚
Full name: 秦恒刚
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1984-12-24
Date of birth: 1984-12-24
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit: 中勤万信会计师事务所有限公司
身份证号: 412728198412242524
Identity card No: 412728198412242524

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.

中勤万信会计师事务所有限公司
河南分公司
1984-12-24
112728198412242524

2015年12月30日

CPA 注册会计师

证书编号: 110001620185
No. of Certificate: 110001620185

有效期至: 2015年12月30日
Authorized by: 中勤万信会计师事务所有限公司
Date of issuance: 2015年12月30日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

中勤万信河南分公司
CPA

2014年5月5日

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

中勤万信河南分公司
CPA

2014年5月5日

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

调出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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 this renewal.

姓名: 秦恒刚
证书编号: 110001620185

CPA 注册会计师

2021年6月30日

年度检验合格

CPA 注册会计师

2021年6月30日

管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0013 号

管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0013 号

我们接受委托，对管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建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，并且变动可能教大，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，管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建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。

本报告仅供管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建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《管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：



二〇二三年二月一日



中国注册会计师：



附件：

管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建项目 收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

管城回族区总医院（管城回族区第二人民医院）扩建项目位于郑州市管城区建武路与梦想路交叉口东北角。

（二）建设内容与规模

本项目规划总用地面积为 42277.36 m²（约 63.42 亩），设置医疗床位 1250 张；总建筑面积为 168209.92 m²，其中地上建筑面积 96994.86 m²，地下建筑面积 71215.06 m²。主要设置有医技楼、门诊楼、急诊楼、病房楼、感染楼、综合楼、门诊医技楼、氧气站、风雨连廊、出地面独立楼梯间、岗亭、雨棚等，同时建设项目区内道路、广场铺装、绿化及给排水、电气、通讯等配套管网铺设。

（三）投资估算

项目总投资约 121186.68 万元，其中工程费用 94710.24 万元，工程建设其他费用 8682.98 万元，基本预备费 8271.46 万元，建设期利息 9522.00 万元。

投资估算

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		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	69023.42	18902.32	6784.50	0.00	94710.24	
1	地上建筑工程	37632.12	13829.04	0.00	0.00	51461.15	
1.1	3#急诊楼，9#医技楼、门诊楼	2473.18	1078.91	0.00	0.00	3552.08	
1.1.1	土建工程	1230.97				1230.97	
1.1.2	装饰装修	1024.98				1024.98	
	洁净区域	260.10				260.10	
	其他区域	764.88				764.88	
1.1.3	安装工程		1078.91			1078.91	

	给排水工程		101.37			101.37	含终端洁具
	电气工程		289.64			289.64	
	弱电工程		231.71			231.71	
	暖通工程		253.43			253.43	
	消防工程		86.89			86.89	
	抗震支架		57.93			57.93	
	火灾报警系统及联动		57.93			57.93	
1.1.4	装配式建筑增加费	217.23				217.23	装配率50%
1.2	2#门诊楼	3355.93	1449.59	0.00	0.00	4805.52	
1.2.1	土建工程	1653.90				1653.90	
1.2.2	装饰装修	1410.17				1410.17	
	洁净区域	404.51				404.51	
	其他区域	1005.65				1005.65	
1.2.3	安装工程		1449.59			1449.59	
	给排水工程		136.20			136.20	含终端洁具
	电气工程		389.15			389.15	
	弱电工程		311.32			311.32	
	暖通工程		340.51			340.51	中央空调
	消防工程		116.75			116.75	
	抗震支架		77.83			77.83	
	火灾报警系统及联动		77.83			77.83	
1.2.4	装配式建筑增加费	291.86				291.86	装配率50%
1.3	1#医技楼	1889.21	689.83	0.00	0.00	2579.04	
1.3.1	土建工程	792.38				792.38	
1.3.2	装饰装修	957.00				957.00	
	洁净区域	412.56				412.56	
	其他区域	544.45				544.45	
1.3.3	安装工程		689.83			689.83	
	给排水工程		60.59			60.59	含终端洁具
	电气工程		186.44			186.44	
	弱电工程		149.15			149.15	
	暖通工程		163.14			163.14	中央空调
	消防工程		55.93			55.93	
	抗震支架		37.29			37.29	

	火灾报警系统及联动		37.29			37.29	
1.3.4	装配式建筑增加费	139.83				139.83	装配率 50%
1.4	6#感染楼	4008.94	1998.00	0.00	0.00	6006.94	
1.4.1	土建工程	2198.45				2198.45	
1.4.2	装饰装修	1810.49				1810.49	
1.4.3	安装工程		1998.00			1998.00	
	给排水工程		187.51			187.51	含终端洁具
	电气工程		517.28			517.28	
	弱电工程		413.83			413.83	
	暖通工程		517.28			517.28	中央空调
	消防工程		155.18			155.18	
	抗震支架		103.46			103.46	
	火灾报警系统及联动		103.46			103.46	
1.5	5#、8#、10#病房楼	18828.33	7546.37	0.00	0.00	26374.70	
1.5.1	土建工程	9699.16				9699.16	
1.5.2	装饰装修	7512.64				7512.64	
	洁净区域	1744.23				1744.23	
	其他区域	5768.42				5768.42	
1.5.3	安装工程		7546.37			7546.37	
	给排水工程		700.49			700.49	含终端洁具
	电气工程		2047.60			2047.60	
	弱电工程		1616.53			1616.53	
	暖通工程		1616.53			1616.53	中央空调
	消防工程		646.61			646.61	
	抗震支架		431.07			431.07	
	燃气工程		2.57			2.57	其中厨房餐厅 面积为 643.46m2
	火灾报警系统及联动		484.96			484.96	
1.5.4	装配式建筑增加费	1616.53				1616.53	装配率 50%
1.6	7#综合楼	2386.29	1007.25	0.00	0.00	3393.54	
1.6.1	土建工程	1240.81				1240.81	
1.6.2	装饰装修	926.51				926.51	
	洁净区域	195.22				195.22	
	其他区域	731.30				731.30	

1.6.3	安装工程		1007.25			1007.25	
	给排水工程		102.18			102.18	含终端洁具
	电气工程		255.46			255.46	
	弱电工程		218.97			218.97	
	暖通工程		218.97			218.97	中央空调
	消防工程		87.59			87.59	
	抗震支架		58.39			58.39	
	火灾报警系统及联动		65.69			65.69	
1.6.4	装配式建筑增加费	218.97				218.97	装配率 50%
1.7	连廊、楼梯间、雨棚	257.85	25.78	0.00	0.00	283.63	
1.7.1	土建工程	138.13				138.13	
1.7.2	装饰装修	92.09				92.09	
1.7.3	安装工程		25.78			25.78	
	电气工程		11.05			11.05	
	弱电工程		8.29			8.29	
	消防工程		6.45			6.45	
1.7.4	装配式建筑增加费	27.63				27.63	装配率 50%
1.8	11#氧气站	74.12	32.61	0.00	0.00	106.73	
1.8.1	土建工程	44.47				44.47	
1.8.2	装饰装修	29.65				29.65	
1.8.3	安装工程		32.61			32.61	
	给排水工程		3.56			3.56	
	电气工程		10.38			10.38	
	弱电工程		8.89			8.89	
	通风工程		1.48			1.48	
	消防工程		3.56			3.56	
	抗震支架		2.37			2.37	
	火灾报警系统及联动		2.37			2.37	
1.9	岗亭	6.30	0.69	0.00	0.00	6.99	
1.9.1	土建工程	3.78				3.78	
1.9.2	装饰装修	2.52				2.52	
1.9.3	安装工程		0.69			0.69	
	电气工程		0.32			0.32	
	弱电工程		0.19			0.19	

	消防工程		0.13			0.13	
	火灾报警系统及联动		0.06			0.06	
1.10	外装饰工程	4351.98				4351.98	
	干挂石材	4350.01				4350.01	
	真石漆	1.97				1.97	
2	地下建筑工程	30190.90	4600.37	0.00	0.00	34791.27	
2.1	地下车库	26298.33	3913.44	0.00	0.00	30211.77	
2.1.1	土建工程	22541.42				22541.42	含桩基工程
2.1.2	装饰装修	3756.90				3756.90	
2.1.3	安装工程		3913.44			3913.44	
	给排水工程		626.15			626.15	
	电气工程		939.23			939.23	
	弱电工程		500.92			500.92	
	通风工程		219.15			219.15	
	消防工程		626.15			626.15	
	抗震支架		500.92			500.92	
	火灾报警系统及联动		500.92			500.92	
2.2	人防面积	3892.58	686.93			4579.50	
3	设备购置			6784.50		6784.50	
3.1	电梯			1848.00		1848.00	
	地上5层地下2层楼栋电梯			160.00		160.00	1#医技楼、3#急诊楼
	地上6层地下2层楼栋电梯			168.00		168.00	7#综合楼
	地上7层地下2层楼栋电梯			176.00		176.00	2#门诊楼
	地上10层地下2层楼栋电梯			600.00		600.00	5#病房楼、6#感染楼
	地上12层地下2层楼栋电梯			324.00		324.00	8#病房楼
	地上15层地下2层楼栋电梯			420.00		420.00	10#病房楼
3.2	变配电系统			720.00		720.00	含高压进线，配电柜、变压器、线缆、外电引入等
	800kVA变压器			160.00		160.00	
	1000kVA变压器			200.00		200.00	
	1250kVA变压器			360.00		360.00	
3.3	机动车充电桩（快充）			220.00		220.00	30kW
3.4	机动车充电桩（慢充）			265.50		265.50	7kW

3.5	非机动车充电桩			203.50		203.50	400W
3.6	医用气体供应系统			437.50		437.50	
3.7	柴油发电机组			200.00		200.00	1200kVA
3.8	污水处理设备			300.00		300.00	700m³/d
3.9	直饮水系统			450.00		450.00	
3.10	水泵房设备			200.00		200.00	
3.11	医院标志、标识			350.00		350.00	
3.12	地源热泵			1590.00		1590.00	
	1500kW地源热泵机组			300.00		300.00	
	1500kW螺杆式水冷冷水机组			180.00		180.00	
	2650kW变频离心式地源热泵机组			300.00		300.00	
	2650kW变频离心式水冷冷水机组			350.00		350.00	
	2300kW真空相变燃气锅炉			300.00		300.00	
	2800kW真空相变锅炉			160.00		160.00	
4	室外工程	1200.40	472.92	0.00	0.00	1673.32	
4.1	道路及广场硬化工程	576.49				576.49	
4.2	地面绿化工程	277.70				277.70	
4.3	屋顶绿化工程	168.21				168.21	
4.4	围墙	73.00				73.00	
4.5	配套基础设施工程		163.46			163.46	
	室外电力工程		35.40			35.40	
	室外给排水工程		39.20			39.20	
	室外雨污水工程		53.68			53.68	
	室外消防管网		22.00			22.00	
	室外燃气工程		13.18			13.18	
4.6	大门	105.00				105.00	
4.7	屋顶太阳能光伏板		309.47			309.47	
二	工程建设其他费用				8682.98	8682.98	
1	项目建设管理费				982.41	982.41	
2	建设项目前期工作咨询费				85.04	85.04	
3	工程勘察费				606.15	606.15	
4	工程设计费				1823.04	1823.04	
5	工程监理费				1152.45	1152.45	

6	环境影响评价费				21.55	21.55	
7	招标代理服务费				58.32	58.32	
8	工程造价咨询服务费				219.67	219.67	
9	工程保险费				284.13	284.13	
10	城市基础设施配套费				2859.57	2859.57	
11	场地准备及临时设施费				473.55	473.55	
12	高可靠性供电费				117.09	117.09	
三	基本预备费				8271.46	8271.46	
四	建设投资					111664.68	
五	建设期利息					9522.00	建设期3年
六	项目总投资					121186.68	

（四）资金筹措方式

本项目总投资为 121186.68 万元，资金来源为财政资金及专项债券资金，其中财政资金 39186.68 万元，占总投资比为 32.34%；计划申请使用债券资金 82000 万元，占总投资比为 67.66%。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 121186.68 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金 39186.68 万元，占总投资比为 32.34%，计划全部由财政资金解决，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位和项目资产登记单位均为郑州市管城回族区卫生健康委员会，具备申请地方政府专项债的主体资格。

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，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、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；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。

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）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

（一）项目收益来源

本项目的主要收益为门诊收入和住院收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件

管城回族区总医院按照三级甲等医院标准建设，建成后将独立运营。本项目在南曹乡卫生院的基础上设立，收入参考其运营收入测算，南曹乡卫生院近三年合并的会计报表财务数据情况如下：

年度	2020 年	2021 年	2022 年	平均值
一、营运收入	52,410,659.73	60,846,456.03	62,809,157.51	58,688,757.76
1、门诊收入	21,347,427.68	21,664,577.93	25,174,749.76	22,728,918.46
门诊人次	99,574.00	107,970.00	93,353.00	100,299.00
人均收费(元/人次)	214.39	200.65	269.67	228.24
2、住院收入	22,702,332.05	31,013,078.10	30,567,145.36	28,094,185.17
全年床位使用数	45,735.00	61,753.00	58,088.00	55,192.00
床位日收费（元/人/日）	496.39	502.21	526.22	508.27
3、财政补贴	8,360,900.00	8,168,800.00	7,067,262.39	7,865,654.13

1、门诊收入预测基础及基本假设

（1）门诊人次

南曹乡卫生院占地面积 30 亩，业务用房面积 14000 平方米，核定床位 42 张，实际开发床位 190 张。南曹乡卫生院的服务范围覆盖南曹乡全域，服务人口 64932 人。管城回族区总医院规划总用地面积为 42277.36 平方米，约 63.42 亩，总建筑面积为 168209.92

平方米，设置床位 1250 张。管城回族区总医院相较南曹乡卫生院建设规模扩大超过 10 倍。管城回族区总医院建成后将成为管城回族区第一个三级医院，医院的医疗资源及对患者吸纳能力远超南曹乡卫生院。项目建成后，医院服务范围将覆盖管城回族区全域及周边。截至 2021 年末，管城回族区全区常住人口 82.19 万人，仅考虑管城区人口，项目服务人口为南曹乡卫生院的 12.7 倍。因此在预计项目建成后门诊人次时，在参考南曹乡卫生院原有的医疗数据的基础上，门诊人次出现较大增长是合理且必要的。

在预测管城回族区总医院未来各年度门诊人次时，考虑建设标准和服务范围有较大提升，预计项目运营期门诊人次将有较大提升。假设项目运营期第一年门诊人次在南曹乡卫生院 2022 年的门诊人次基础上翻倍，此后四年的增长率分别增加 50%、40%、30%、20%，之后每年按 10% 的增长率进行增长。出于谨慎性考虑，项目运营期第十年后不再增长。

（2）门诊人均收费

在预测管城回族区总医院未来各年度门诊人均收费时，我们参照南曹乡卫生院门诊人均收费标准测算。南曹乡卫生院近三年门诊人均收费的年均增长率为 12.16%，出于谨慎性考虑，假设管城回族区总医院门诊收费在南曹乡卫生院近三年平均值的基础上每年上涨 5%，增长至项目运营期第十年后不再增长。

2、住院收入预测基础及基本假设

（1）床位占用率

南曹乡卫生院实际开放床位 190 张，2022 年全年床位使用数为 58088，经计算南曹乡卫生院 2022 年床位占用率为 85%，考虑建设标准和服务范围有较大提升，预计项目运营期床位占用人次将有较大提升，出于谨慎性考虑，假设运营期第一年床位占用率为 20%，此后每年增长 10%，直至床位占用率为 85% 后停止增长。

（2）床位日收费

南曹乡卫生院近三年床位日收费年均增长率为 2.96%，在预测管城回族区总医院项目运营期各年度住院日均收费时，考虑建成后医院床位数、整体医疗水平的提升、项目运营强度逐年提升，假设床位日收费在 2022 年南曹乡卫生院床位日均收费的基础上每年上涨 2%，增长至项目运营期第十年后不再增长。

（三）成本费用预测基础及基本假设

项目成本费用预测基于南曹乡卫生院最近三年运营数据，并在此基础上进行合理假

设。据统计，南曹乡卫生院最近三年主要成本数据如下：

金额单位：元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	平均值	成本项占收入比
成本费用	45,012,100.00	49,535,800.00	53,251,653.44	49,266,517.81	83.95%
1、人员费用	19,322,700.00	23,484,100.00	24,699,351.00	22,502,050.33	38.34%
2、卫生材料	15,549,300.00	16,092,800.00	14,089,118.37	15,243,739.46	25.97%
3、药品费用	3,777,300.00	5,195,400.00	7,831,899.67	5,601,533.22	9.54%
4、其他费用	6,362,800.00	4,763,500.00	6,631,284.40	5,919,194.80	10.09%

1、工资及福利费预测基础及基本假设

南曹乡卫生院 2020-2022 年人员费用占收入的比例为 38.34%，我们假设本项目运营期内管城回族区总医院工资及福利费占收入的比例保持不变，仍按 38.34%测算。

2、卫生材料费预测基础及基本假设

南曹乡卫生院 2020-2022 年卫生材料费占收入的比例为 25.97%，我们假设本项目运营期内管城回族区总医院卫生材料费占收入的比例保持不变，仍按 25.97%测算。

3、药品费用预测基础及基本假设

南曹乡卫生院 2020-2022 年药品费用占收入的比例为 9.54%，我们假设本项目运营期内管城回族区总医院药品费用占收入的比例保持不变，仍按 9.54%测算。

4、其他费用预测基础及基本假设

其他费用包括管理费用、无法预计的费用等。

南曹乡卫生院 2020-2022 年其他费用占收入的比例为 10.09%，我们假设本项目运营期内管城回族区总医院其他费用占收入的比例保持不变，仍按 10.09%测算。

5、增值税及附加

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〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

6、所得税

根据财政部、国家税务总局《关于非营利组织企业所得税免税收入问题的通知》（财税〔2009〕122 号），公立医院免征企业所得税。

（四）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：

单位：元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、营运收入	97,051,334.16	150,651,838.98	213,215,197.24	281,866,526.58
1、门诊收入	48,073,282.68	75,715,420.22	111,301,667.72	151,926,776.44
门诊人次	200,598	300,897	421,256	547,633
门诊人均收费(元/人次)	239.65	251.63	264.21	277.42
2、住院收入	48,978,051.48	74,936,418.76	101,913,529.52	129,939,750.14
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率(%)	20.00%	30.00%	40.00%	50.00%
床位日收费(元/人/日)	536.75	547.48	558.43	569.60
二、成本费用	81,470,139.53	126,465,302.60	178,984,369.66	236,614,008.94
1、人员费用	37,210,772.38	57,761,918.86	81,749,542.56	108,071,375.35
2、卫生材料	25,207,983.75	39,130,107.19	55,380,230.20	73,211,634.68
3、药品费用	9,263,039.35	14,378,925.60	20,350,269.06	26,902,677.34
4、其他费用	9,788,344.04	15,194,350.95	21,504,327.83	28,428,321.58
三、经营活动现金净流量	15,581,194.63	24,186,536.38	34,230,827.59	45,252,517.64

(续表)：

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营运收入	350,473,992.48	410,364,080.22	475,998,352.39	534,058,283.34
1、门诊收入	191,427,738.32	221,099,037.75	255,369,388.61	294,951,643.84
门诊人次	657,159	722,875	795,162	874,679
门诊人均收费(元/人次)	291.30	305.86	321.15	337.21
2、住院收入	159,046,254.17	189,265,042.46	220,628,963.78	239,106,639.50
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率(%)	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%
床位日收费(元/人/日)	580.99	592.61	604.46	616.55
二、成本费用	294,206,826.89	344,481,806.07	399,578,764.38	448,317,410.95
1、人员费用	134,376,390.31	157,339,046.54	182,504,099.48	204,765,049.25
2、卫生材料	91,031,646.13	106,587,417.43	123,635,175.51	138,715,584.33
3、药品费用	33,450,899.08	39,167,092.93	45,431,538.97	50,973,053.98
4、其他费用	35,347,891.37	41,388,249.17	48,007,950.41	53,863,723.39
三、经营活动现金净流量	56,267,165.59	65,882,274.15	76,419,588.01	85,740,872.39

（续表）：

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、营运收入	584,557,920.93	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41
1、门诊收入	340,669,148.64	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67
门诊人次	962,147	1,058,361	1,058,361	1,058,361
门诊人均收费(元/人次)	354.07	371.78	371.78	371.78
2、住院收入	243,888,772.29	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
床位日收费（元/人/日）	628.88	641.46	641.46	641.46
二、成本费用	490,709,538.33	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03
1、人员费用	224,127,281.99	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80
2、卫生材料	151,832,292.67	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65
3、药品费用	55,792,978.76	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91
4、其他费用	58,956,984.92	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67
三、经营活动现金净流量	93,848,382.59	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38

（续表）：

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、营运收入	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41
1、门诊收入	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67
门诊人次	1,058,361	1,058,361	1,058,361	1,058,361
门诊人均收费(元/人次)	371.78	371.78	371.78	371.78
2、住院收入	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
床位日收费（元/人/日）	641.46	641.46	641.46	641.46
二、成本费用	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03
1、人员费用	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80
2、卫生材料	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65
3、药品费用	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91
4、其他费用	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67
三、经营活动现金净流量	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38

（续表）：

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、营运收入	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41
1、门诊收入	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67
门诊人次	1,058,361	1,058,361	1,058,361	1,058,361
门诊人均收费(元/人次)	371.78	371.78	371.78	371.78
2、住院收入	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
床位日收费（元/人/日）	641.46	641.46	641.46	641.46
二、成本费用	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03
1、人员费用	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80
2、卫生材料	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65
3、药品费用	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91
4、其他费用	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67
三、经营活动现金净流量	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38

（续表）：

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、营运收入	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41
1、门诊收入	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67
门诊人次	1,058,361	1,058,361	1,058,361	1,058,361
门诊人均收费(元/人次)	371.78	371.78	371.78	371.78
2、住院收入	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74
床位数	1,250	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00
床位占用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
床位日收费（元/人/日）	641.46	641.46	641.46	641.46
二、成本费用	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03
1、人员费用	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80
2、卫生材料	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65
3、药品费用	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91
4、其他费用	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67
三、经营活动现金净流量	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38

(续表) :

年度	2050 年	2051 年	2052 年
一、营运收入	642,239,414.41	642,239,414.41	642,239,414.41
1、门诊收入	393,472,866.67	393,472,866.67	393,472,866.67
门诊人次	1,058,361	1,058,361	1,058,361
门诊人均收费(元/人次)	371.78	371.78	371.78
2、住院收入	248,766,547.74	248,766,547.74	248,766,547.74
床位数	1,250	1,250	1,250
年运营天数	365.00	365.00	365.00
床位占用率 (%)	85.00%	85.00%	85.00%
床位日收费 (元/人/日)	641.46	641.46	641.46
二、成本费用	539,130,504.03	539,130,504.03	539,130,504.03
1、人员费用	246,243,133.80	246,243,133.80	246,243,133.80
2、卫生材料	166,814,406.65	166,814,406.65	166,814,406.65
3、药品费用	61,298,373.91	61,298,373.91	61,298,373.91
4、其他费用	64,774,589.67	64,774,589.67	64,774,589.67
三、经营活动现金净流量	103,108,910.38	103,108,910.38	103,108,910.38

(续表) :

年度	2053 年	2054 年	合计
一、营运收入	642,239,414.41	642,239,414.41	15,943,025,814.52
1、门诊收入	393,472,866.67	393,472,866.67	9,559,991,437.70
门诊人次	1,058,361	1,058,361	
门诊人均收费(元/人次)	371.78	371.78	
2、住院收入	248,766,547.74	248,766,547.74	6,383,034,376.82
床位数	1,250	1,250	
年运营天数	365.00	365.00	
床位占用率 (%)	85.00%	85.00%	
床位日收费 (元/人/日)	641.46	641.46	
二、成本费用	539,130,504.03	539,130,504.03	13,383,438,248.02
1、人员费用	246,243,133.80	246,243,133.80	6,112,768,152.83
2、卫生材料	166,814,406.65	166,814,406.65	4,141,020,204.84
3、药品费用	61,298,373.91	61,298,373.91	1,521,677,953.23
4、其他费用	64,774,589.67	64,774,589.67	1,607,971,937.13
三、经营活动现金净流量	103,108,910.38	103,108,910.38	2,559,587,566.50

四、应付本息情况

管城回族区第二人民医院扩建项目申请使用债券资金总额 10000 万元，2021 年已申请 6000 万元，2022 年已申请 4000 万元，债券期限为 15 年，每半年付息一次，项目到期一次还本。

本项目计划申请使用债券资金总额 82000 万元，已于 2023 年使用债券资金 1000 万元，已于 2024 年使用债券资金 15600 万元，已于 2026 年使用债券资金 22000 万元，本次申请使用 3400 万元，为河南省 2022 年二十二期金岱科创城项目配套工程债券中 3400 万元资金用途调整，于河南省 2022 年二十二期金岱科创城项目配套工程债券分期还本偿还 3400 万元本金。

2023 年已使用债券资金 1000 万元，2024 年已使用债券资金 15600 万元，债券期限为 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 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年 10%。

2026 年已使用债券资金 22000 万元，债券期限为 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

单位：元

期间	期初本金	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息
2023 年	100,000,000.00	10,000,000.00	-	110,000,000.00	4.50%	4,725,000.00
2024 年	110,000,000.00	156,000,000.00	-	266,000,000.00	4.50%	8,460,000.00
2025 年	266,000,000.00	-	-	266,000,000.00	4.50%	11,970,000.00
2026 年	266,000,000.00	654,000,000.00	-	920,000,000.00	4.50%	26,685,000.00
2027 年	920,000,000.00	-	-	920,000,000.00	4.50%	41,400,000.00
2028 年	920,000,000.00	-	1,700,000.00	918,300,000.00	4.50%	41,361,750.00
2029 年	918,300,000.00	-	1,800,000.00	916,500,000.00	4.50%	41,283,000.00
2030 年	916,500,000.00	-	3,360,000.00	913,140,000.00	4.50%	41,166,900.00
2031 年	913,140,000.00	-	3,360,000.00	909,780,000.00	4.50%	41,015,700.00
2032 年	909,780,000.00	-	3,360,000.00	906,420,000.00	4.50%	40,864,500.00
2033 年	906,420,000.00	-	6,760,000.00	899,660,000.00	4.50%	40,636,800.00
2034 年	899,660,000.00	-	6,860,000.00	892,800,000.00	4.50%	40,330,350.00
2035 年	892,800,000.00	-	8,420,000.00	884,380,000.00	4.50%	39,986,550.00

2036 年	884,380,000.00	-	68,420,000.00	815,960,000.00	4.50%	38,257,650.00
2037 年	815,960,000.00	-	48,420,000.00	767,540,000.00	4.50%	35,628,750.00
2038 年	767,540,000.00	-	3,320,000.00	764,220,000.00	4.50%	34,464,600.00
2039 年	764,220,000.00		3,320,000.00	760,900,000.00	4.50%	34,315,200.00
2040 年	760,900,000.00		3,320,000.00	757,580,000.00	4.50%	34,165,800.00
2041 年	757,580,000.00		3,320,000.00	754,260,000.00	4.50%	34,016,400.00
2042 年	754,260,000.00		3,320,000.00	750,940,000.00	4.50%	33,867,000.00
2043 年	750,940,000.00		3,320,000.00	747,620,000.00	4.50%	33,717,600.00
2044 年	747,620,000.00		3,620,000.00	744,000,000.00	4.50%	33,561,450.00
2045 年	744,000,000.00		8,300,000.00	735,700,000.00	4.50%	33,293,250.00
2046 年	735,700,000.00		8,300,000.00	727,400,000.00	4.50%	32,919,750.00
2047 年	727,400,000.00		8,300,000.00	719,100,000.00	4.50%	32,546,250.00
2048 年	719,100,000.00		8,300,000.00	710,800,000.00	4.50%	32,172,750.00
2049 年	710,800,000.00		8,800,000.00	702,000,000.00	4.50%	31,788,000.00
2050 年	702,000,000.00		16,600,000.00	685,400,000.00	4.50%	31,216,500.00
2051 年	685,400,000.00		16,600,000.00	668,800,000.00	4.50%	30,469,500.00
2052 年	668,800,000.00		16,600,000.00	652,200,000.00	4.50%	29,722,500.00
2053 年	652,200,000.00		16,600,000.00	635,600,000.00	4.50%	28,975,500.00
2054 年	635,600,000.00		15,600,000.00	620,000,000.00	4.50%	28,251,000.00
2055 年	620,000,000.00		620,000,000.00	-	4.50%	13,950,000.00
合计	/	/	920,000,000.00	/	/	1,057,185,000.00

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2023 年	-	4,725,000.00	4,725,000.00	
2024 年	-	8,460,000.00	8,460,000.00	
2025 年	-	11,970,000.00	11,970,000.00	
2026 年	-	26,685,000.00	26,685,000.00	15,581,194.63
2027 年	-	41,400,000.00	41,400,000.00	24,186,536.38
2028 年	1,700,000.00	41,361,750.00	43,061,750.00	34,230,827.59

2029 年	1,800,000.00	41,283,000.00	43,083,000.00	45,252,517.64
2030 年	3,360,000.00	41,166,900.00	44,526,900.00	56,267,165.59
2031 年	3,360,000.00	41,015,700.00	44,375,700.00	65,882,274.15
2032 年	3,360,000.00	40,864,500.00	44,224,500.00	76,419,588.01
2033 年	6,760,000.00	40,636,800.00	47,396,800.00	85,740,872.39
2034 年	6,860,000.00	40,330,350.00	47,190,350.00	93,848,382.59
2035 年	8,420,000.00	39,986,550.00	48,406,550.00	103,108,910.38
2036 年	68,420,000.00	38,257,650.00	106,677,650.00	103,108,910.38
2037 年	48,420,000.00	35,628,750.00	84,048,750.00	103,108,910.38
2038 年	3,320,000.00	34,464,600.00	37,784,600.00	103,108,910.38
2039 年	3,320,000.00	34,315,200.00	37,635,200.00	103,108,910.38
2040 年	3,320,000.00	34,165,800.00	37,485,800.00	103,108,910.38
2041 年	3,320,000.00	34,016,400.00	37,336,400.00	103,108,910.38
2042 年	3,320,000.00	33,867,000.00	37,187,000.00	103,108,910.38
2043 年	3,320,000.00	33,717,600.00	37,037,600.00	103,108,910.38
2044 年	3,620,000.00	33,561,450.00	37,181,450.00	103,108,910.38
2045 年	8,300,000.00	33,293,250.00	41,593,250.00	103,108,910.38
2046 年	8,300,000.00	32,919,750.00	41,219,750.00	103,108,910.38
2047 年	8,300,000.00	32,546,250.00	40,846,250.00	103,108,910.38
2048 年	8,300,000.00	32,172,750.00	40,472,750.00	103,108,910.38
2049 年	8,800,000.00	31,788,000.00	40,588,000.00	103,108,910.38
2050 年	16,600,000.00	31,216,500.00	47,816,500.00	103,108,910.38
2051 年	16,600,000.00	30,469,500.00	47,069,500.00	103,108,910.38
2052 年	16,600,000.00	29,722,500.00	46,322,500.00	103,108,910.38
2053 年	16,600,000.00	28,975,500.00	45,575,500.00	103,108,910.38
2054 年	15,600,000.00	28,251,000.00	43,851,000.00	103,108,910.38
2055 年	620,000,000.00	13,950,000.00	633,950,000.00	
合计	920,000,000.00	1,057,185,000.00	1,977,185,000.00	2,559,587,566.50
本息覆盖倍数	1.29			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内各还款节点的预期收益对融资本息覆盖倍数均大于 1.29，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

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。



营业执照

(副本)

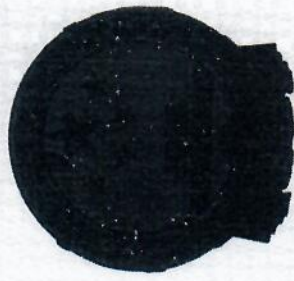
统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27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;验证企业资本金,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016年11月21日



证书序号: 5003300

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

批准执业日期: 2004年06月15日



发证机关:

二〇一一年八月十五

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of certificate
110001620219
批准注册协会: 河南注册会计师协会
Approved Institution (CPA)
发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of issuance



2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名: 陈茜倩
Full name: 陈茜倩
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1990-12-07
Date of birth
工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
Working unit
身份证号码: 411002199012071043
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名: 陈茜倩
证书编号: 110001620219

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.



2019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.



2020年3月30日



证书编号: 110001620224
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: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance



姓名: 宋伟杰
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1985-05-06
Date of birth
工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码: 410222198505063659
Identity card No.

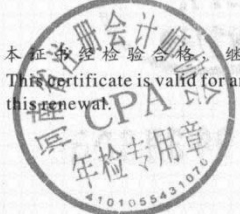
2016年3月30日



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

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
/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.



姓名: 宋伟杰
证书编号: 110001620224

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
/y /m /d

**马路街老旧街区提升改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2026]第 0211 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月十日

马路街老旧街区提升改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0211 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对马路街老旧街区提升改造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马路街老旧街区提升改造项目的具体情况，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

马路街老旧街区提升改造项目拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 12,000.00 万元；本次申请申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，债券票面利率为 2.46%，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券中 12,000.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券到期一次性偿还本金，本次申请使用 12,000.00 万元，2055 年到期一次性偿还本金。

序号	拟调整债券信息						
	债券全称	发行利率	债券类型	债券期限	债券发行金额	资金用途调整金额（万元）	还本付息方式
1	2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）	2.46%	专项债券	30 年	15,000.00	12,000.00	每半年付息一次，到期一次性还本并支付最后一次利息

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（为便于测算，债券资金利率统一按 2.46%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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		12,000.00		12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2030 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2031 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2032 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2033 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2034 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2035 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2036 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2037 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2038 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2039 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2040 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2041 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2042 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2043 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2044 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2045 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2046 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2047 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2048 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2049 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2050 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2051 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2052 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2053 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2054 年	12,000.00			12,000.00	2.46%	295.20	295.20
2055 年	12,000.00		12,000.00		2.46%	295.20	12,295.20
合计		12,000.00	12,000.00			8,856.00	20,856.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

马路街老旧街区提升改造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。

根据洛阳浩蕴文旅有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为商铺租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

2、净现金流入

以马路街老旧街区提升改造项目建成后以商铺租赁收入、充电桩服务费收入、停车位收入、广告位租赁收入为基础，考虑燃料及动力费、工资福利费、修理费、设备重置费用、管理及其他费用、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	2028 年	2029 年	2030 年
项目净收益	30,095.39	591.14	737.51	850.01

（续上表）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目净收益	945.84	945.84	1,059.74	1,059.74	1,059.74

（续上表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目净收益	1,059.74	93.67	1,182.45	1,182.45	1,182.45

（续上表）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目净收益	1,146.15	1,079.50	1,195.32	1,195.32	1,195.32

（续上表）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
项目净收益	1,195.32	410.29	1,319.01	1,319.01	1,319.01

（续上表）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
项目净收益	1,319.01	1,319.01	1,377.60	1,377.60	1,377.60

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为马路街老旧街区提升改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，马路街老旧街区提升改造项目本息覆盖倍数为 1.44。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
30,095.39	20,856.00	9,239.39	1.44

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 50,008.66 万元、运营成本合计为 19,913.27 万元，偿债净收益合计为 30,095.39 万元。

本次评价的马路街老旧街区提升改造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马路街老旧街区提升改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为马路街老旧街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）

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：



二〇二六年二月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

本项目是在深入贯彻国家及省市关于实施城市更新行动、推动城市高质量发展战略部署的大背景下提出的。针对洛阳马路街老旧街区作为重要历史文化承载地，却面临基础设施老化、公共空间品质不足、风貌特色衰退、服务功能滞后等制约其可持续发展的现实问题，项目积极响应《关于持续推进城市更新行动的意见》、《河南省深入实施城市更新重点工程三年行动计划（2025-2027年）》豫政办〔2025〕28号、《洛阳市城市更新行动计划（2025-2030年）》洛政办〔2025〕46号、中关于“转变城市开发建设方式，推动城市结构优化、功能完善和品质提升”的核心要求，旨在通过系统性的综合改造，探索一条以“保留、改造、提升”为核心的有机更新路径。

项目具体聚焦于对片区建筑风貌、道路交通、地下管网、停车设施等既有“硬件”的全面提质，并前瞻性地嵌入新能源充电桩、规范广告设置等新型服务功能，力求在补齐民生短板、提升环境质量、传承历史文脉的同时，为街区注入现代化活力与绿色低碳发展动能，实现从“传统居住区”向“功能完善、特色鲜明、宜居宜业”的活力街区的转型，是落实城市更新政策、促进老城区内涵式发展的具体实践。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市老城区西起定鼎南路，东至承福门大街，北起中州中路。

（二）建设规模及内容

根据洛阳市老城区发展和改革委员会文件《老城区发展和改革委员会关于马路街老旧街区提升改造项目可行性研究报告的批复》（老城发改审批〔2026〕17号）以及《马路街老旧街区提升改造项目可行性研究报告》：本项目主要建设内容为：本项目主要建设内容包括改造闲置用房 2,500.00 m²；墙面翻新 34,784.00 m²；窗户翻新 8,696.00 m²，改造空调位面积 4,348.00 m²，底商改

造 17,430.00 m²；道路提升改造 25,937.00 m²；改造给水管网 1,245.00m，排水管网 1,245.00m，电力管线 1,245.00m；改造停车场 4,534.00m²,停车位 255 个，新能源充电设施 100 个及公厕、安防设施、广告屏等便民服务设施改造。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2026 年 3 月，预计完工时间 2028 年 2 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 15,000.00 万元，其中：工程费用为 12,026.02 万元，工程建设其他费用 1,062.87 万元，预备费 1047.11 万元，建设期利息 864.00 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）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
一	工程建设费用	10,041.47	930.30	1,054.25		12,026.02				
1	改造闲置建筑	362.50	152.50	35.00		550.00				
1.1	地上建筑结构加固	225.00				225.00	m²	2,500.00	900.00	
1.2	室内外装饰工程	137.50				137.50	m²	2,500.00	550.00	
1.3	安装工程改造		100.00			100.00	m²	2,500.00	400.00	
1.4	机电消防改造		52.50	35.00		87.50	m²	2,500.00	350.00	
2	道路提升改造	2,552.35	572.80	182.05		3,307.20				
2.1	车行道改造	497.15				497.15				铺设沥青路面
2.1.1	原路面提升改造	180.78				180.78	m²	9,039.00	200.00	
2.1.2	路面铺装	316.37				316.37	m²	9,039.00	350.00	
2.2	人行道及外摆区铺装	1,436.33				1,436.33				人行道采用厚荔枝面米黄色仿石砖
2.2.1	原路面提升改造	337.96				337.96	m²	16,898.00	200.00	
2.2.2	路面铺装	1,098.37				1,098.37	m²	16,898.00	650.00	
2.3	更新给水管网	174.30	261.45			435.75	m	1,245.00	3,500.00	
2.4	更新排水管网	174.30	261.45			435.75	m	1,245.00	3,500.00	含雨污水改造

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
2.5	更新电力管线（埋地）	118.28				118.28	m	1,245.00	950.00	
2.6	雨水回收系统（蓄水池、过滤设备、泵站等）	32.00		48.00		80.00	项	1.00	800,000.00	
2.7	城市阳台栏杆	48.00				48.00	m	600.00	800.00	
2.8	便民树池坐凳			6.00		6.00	个	60	1,000.00	
2.9	树池篦子			5.30		5.30	个	106	500.00	
2.1	树池			3.50		3.50	个	35	1,000.00	
2.11	花箱			12.00		12.00	个	80	1,500.00	
2.12	垃圾箱			1.30		1.30	组	50	260.00	
2.13	路灯（含灯箱广告）			35.60		35.60	个	89	4,000.00	
2.14	雨水井盖		4.90	7.35		12.25	个	35	3,500.00	
2.15	临街电箱	72.00	45.00	63.00		180.00	个	1	1,800,000.00	（含改造电力一级箱、二级箱）
3	便民服务设施改造	326.80	205.00	137.20		669.00				
3.1	公厕	36.00	15.00	9.00		60.00	所	5	120,000.00	
3.2	马路街入口牌坊改造	4.80	2.00	1.20		8.00	处	1	80,000.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
3.3	万安街牌坊改造	6.00				6.00	处	1	60,000.00	
3.4	周公路可移动便民设施	200.00				200.00	个	20	100,000.00	
3.5	周公路入口便民设施		26.00	39.00		65.00	个	1	650,000.00	
3.6	配套监控安防设施		100.00			100.00	项	1	1,000,000.00	
3.7	标识引导系统		12.00	18.00		30.00	项	1	300,000.00	
3.8	LED 广告屏	80.00	50.00	70.00		200.00	m²	800.00	2,500.00	
4	沿街建筑改造	6,618.46				6,618.46				
4.1	马路街	1,772.76				1,772.76				
4.1.1	墙面翻新	427.68				427.68	m²	9,504.00	450.00	墙面刷漆，外墙外保温等；含屋顶改造翻新
4.1.2	窗户翻新	142.56				142.56	m²	2,376.00	600.00	更新铝合金窗（仿古造型）；包含高空作业费用
4.1.3	空调位	47.52				47.52	m²	1,188.00	400.00	增加铝合金空调外机饰面板；包含高空作业费用
4.1.4	底商改造	1,155.00				1,155.00	m²	4,620.00	2,500.00	规范店招范围，仿古改造
4.2	万安街	1,729.94				1,729.94				
4.2.1	墙面翻新	385.92				385.92	m²	8,576.00	450.00	墙面提升；含屋顶改造翻新
4.2.2	窗户翻新	128.64				128.64	m²	2,144.00	600.00	更新铝合金窗（仿古造

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
										型)；包含高空作业费用
4.2.3	空调位	42.88				42.88	m²	1,072.00	400.00	增加铝合金空调外机饰面板；包含高空作业费用
4.2.4	底商改造	1,172.50				1,172.50	m²	4,690.00	2,500.00	规范店招范围，仿古改造
4.3	周公路	3,115.76				3,115.76				
4.3.1	墙面翻新	751.68				751.68	m²	16,704.00	450.00	墙面提升；含屋顶改造翻新
4.3.2	窗户翻新	250.56				250.56	m²	4,176.00	600.00	更新铝合金窗（仿古造型）；包含高空作业费用
4.3.3	空调位	83.52				83.52	m²	2,088.00	400.00	增加铝合金空调外机饰面板；包含高空
										作业费用
4.3.4	底商改造	2,030.00				2,030.00	m²	8,120.00	2,500.00	规范店招范围，仿古改造
5	停车及新能源充电设施	181.36		700.00		881.36				
5.1	停车场	181.36				181.36	m²	4,534.00	400.00	
5.2	新能源充电设施			700.00		700.00	个	100	70,000.00	
二	工程建设其他费用				1,062.87	1,062.87				
1	项目建设管理费				179.42	179.42	项目动态投资（不含项目建设管理	13,942.22		参照财政部财建〔2016〕504号文计取

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
2	项目前期工作咨询费				30.38	30.38	第一部分工程费用	12,026.02		参照国家计委计价格（1999）1283 号文及发改价格(2015)299 号文计取
3	工程勘察费				60.13	60.13	第一部分工程费用	12,026.02	0.50%	参照国家计委、建设部计价格（2002）10 号文计取
4	工程设计费				365.44	365.44	第一部分工程费用	12,026.02		参照国家计委、建设部计价格（2002）10 号文计取
5	建设工程监理费				272.42	272.42	第一部分工程费用	12,026.02		参照豫建监协（2015）19 号文计取
6	招标代理服务费用				28.81	28.81	第一部分工程费用	12,026.02		参照豫发改收费（2011）627 号文计取
7	工程造价咨询服务费				29.69	29.69	建安工程费用	10,971.77		参照中价协（2013）35 号文计取
8	场地准备及临时设施费				60.49	60.49	第一部分工程费用	12,026.02	0.50%	参照建标（2007）164 号文计取
9	工程保险费				36.08	36.08	第一部分工程费用	12,026.02	0.30%	参照建标（2007）164 号文计取
三	基本预备费				1,047.11	1,047.11	第一部分和第二部分之和（不含土地费用）	13,088.89	8%	
四	建设投资					14,136.00				

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					主要经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元/单位)	
五	建设期利息				864.00	864.00				
六	总投资					15,000.00				

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	财政资金	3,000.00	20.00%
建设资金	专项债券资金	12,000.00	80.00%
合计		15,000.00	100.00%
占比		100.00%	

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

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 20.00%，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、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	2026 年	2027 年	合计	占比
资本金	财政资金	1,605.60	1,394.40	3,000.00	20.00%
建设资金	专项债券资金	12,000.00		12,000.00	80.00%
合计		13,605.60	1,394.40	15,000.00	100.00%
占比		90.70%	9.30%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过渡化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类

形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。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

本项目主管部门为洛阳市老城区投资促进中心。

本项目专项债券申请单位为洛阳浩蕴文旅有限公司。

名称	洛阳浩蕴文旅有限公司		
法定代表人	白冠秋	成立日期	2020-09-11
注册资本	10,000 万(元)	营业期限	2020-09-11 至 无固定期限
统一社会信用代码	91410302MA9FPHR52N		
注册地址	河南省洛阳市老城区邙山镇墨香路古都集团 17 楼 1701		
经营范围	一般项目：游览景区管理；停车场服务；数字文化创意内容应用服务；互联网数据服务；物联网应用服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；区块链技术相关软件和服务；园区管理服务；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；项目策划与公关服务；酒店管理；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；数字创意产品展览展示服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；城市公园管理（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		
股东及持股比例	洛阳新能科技发展有限公司持股 100%；股权关系穿透后洛阳市老城区投资促进中心 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。

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

马路街老旧街区提升改造项目预期收益主要为商铺租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

（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洛阳浩蕴文旅有限公司，主管部门为洛阳市老城区投资促进中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳浩蕴文旅有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳浩蕴文旅有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳浩蕴文旅有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳浩蕴文旅有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳浩蕴文旅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

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于商铺租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。

（1）商铺租赁收入

①数量：

本项目提升改造完成之后，改造后的临街门面房及老旧厂房可对外出租面积为19,930.00 m²。

②价格：

经查询 58 同城，洛阳市商铺租赁价格如下：

序号	地址	面积（m²）	单价（元/m²/天）	单价（元/m²/月）
1	洛龙-隋唐遗址-洛阳博物馆	100.00	1.00	30.00
2	洛龙-隋唐遗址-积翠南街与英才路交叉口	305.43	1.64	49.20
3	洛龙-隋唐遗址-长兴街/宜人路(路口)-洛阳市洛龙区	94.00	1.35	40.50
4	洛龙-隋唐遗址-唐礼文化酒店(洛阳博物馆隋唐植物园店)	60.00	1.94	58.20
5	洛龙-隋唐遗址-唐礼文化酒店(洛阳博物馆隋唐植物园店)	60.00	1.94	58.20
6	洛龙-隋唐遗址-聂泰路	80.00	1.46	43.80
平均价格			1.56	46.65



沿街门面，一手空房无转让费。

洛龙-隋唐遗址 | 洛阳博物馆 | 空房中

临街门面 1层

100 m² 建筑面积

3000元/月
1元/m²/天

免租1个月 | 临街门面 | 朝南 | 上水 | 下水 | 外铺区



（出租）烫金地段 洛龙区英才路临街旺铺 社区底商

洛龙-隋唐遗址 | 积翠南街与英才路交叉口 | 空房中

临街门面 1-2层

305.43 m² 建筑面积

1.5元/月
1.04元/m²/天

临街门面 | 朝南 | 上水 | 下水 | 380V



诚意出租，带简单装修，通上下水，美容美发美甲，茶室，办公等

洛龙-隋唐遗址 | 长兴街/宜人路(路口)-洛阳市洛龙区 | 空房中

临街门面 1-2层

94 m² 建筑面积

3800元/月
1.05元/m²/天

临街门面 | 朝南 | 可明火 | 上水 | 下水 | 380V | 外铺区



洛阳博物馆景区旺铺招租

洛龙-隋唐遗址 | 唐礼文化酒店(洛阳博物馆隋唐植物园店) | 经营中

商业街店铺 1层

60 m² 建筑面积

3500元/月
1.04元/m²/天

免租1个月 | 商业街店铺 | 朝南 | 可明火 | 上水 | 下水 | 380V | 外铺区



洛阳博物馆附近商铺出租客源稳定

洛龙-隋唐遗址 | 唐礼文化酒店(洛阳博物馆隋唐植物园店) | 经营中

商业街店铺 1层

60 m² 建筑面积

3500元/月
1.04元/m²/天

免租1个月 | 商业街店铺 | 朝南 | 可明火 | 上水 | 下水 | 380V | 外铺区



博物馆商铺出租，客源稳定。

洛龙-隋唐遗址 | 聂泰路 | 经营中

社区底商 1层

80 m² 建筑面积

3500元/月
1.46元/m²/天

免租1个月 | 社区底商 | 朝南 | 上水 | 下水 | 380V | 外铺区

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因

素，本项目商铺租赁价格按 35.00 元/m²/月计取。

考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每 5 年增长 5%考虑。

③出租率：

基于谨慎性原则，项目运营期出租率暂定运营第一年为 65%，第二年为 75%，第三年为 85%，第四年及以后为 95%。

（2）充电桩服务费收入

①数量：

本项目充电桩合计 100 个

②价格：

经车主指南网查询，洛阳市充电桩服务费用具体如下：

洛阳源流汽车充电站

充电桩数：快充：3个，慢充：3个
充电费：00:00-24:00 0.9000
服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
支付方式：特来电APP
详细地址：河南省洛阳市洛龙区古城东路堽坊街北源流汽车
园区

河南省洛阳市瀛洲路公共充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：5个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
支付方式：国网充电卡/e充电APP
详细地址：河南省洛阳市瀛洲路西段

洛阳德众汽车广场充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：5个
充电费：00:00-24:00 0.9000
服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
支付方式：特来电APP
详细地址：河南省洛阳市西工区纱厂西路86号

河南省洛阳市中州西路营业厅公共充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：2个
充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
支付方式：国网充电卡/e充电APP
详细地址：河南省洛阳市中州路与华山路交叉口

洛阳会展中心充电站

充电桩数：快充：7个，慢充：17个

充电费：00:00~24:00:0.8600

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：河南省洛阳市洛龙区开元大道286号

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目充电桩服务费收入按 0.60 元/kWh 计取。

同时考虑到本项目机动车充电桩规格为 120kW，本项目充电桩年运营天数均暂按 300 天考虑；单个充电桩初始日均充电时长为 1 小时，每五年日均充电时长递增 0.5 小时，直至时长增至 3 小时后保持稳定不再增长。

考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每 5 年增长 5% 考虑。

③使用率：

基于谨慎性原则，项目运营期使用率暂定运营第一年为 65%，第二年为 75%，第三年为 85%，第四年及以后为 90%。

（3）广告收入

本项目广告收入分为智能 led 屏广告租赁收入和灯箱广告租赁收入。

1) 智能 led 屏广告租赁收入

①数量：

智能 led 屏广告屏总面积 800.00 m²。

②价格：

经易播网查询，洛阳市 led 屏广告租赁价格具体如下：

序号	地址	面积（m ² ）	单价(元/m ² /月)
1	洛阳市万达广场 LED 广告	93.76	2,559.86
2	河南省洛阳市主城区洛浦公园 LED 灯柱广告	0.32	3,156.57
3	洛阳市电影院侯影大厅 LED 广告	16.50	1,212.12
4	洛阳市电影院侯影大厅 LED 广告	11.00	1,818.18
平均值			2,186.68

洛阳市万达广场LED广告



刊例价: 60000元/周 15秒/60次/天

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 商业区>LED

资源规格: 12.32m (L) *7.61m (H)

资源标签: 商业综合体

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

河南省洛阳市主城区洛浦公园LED灯柱广告



刊例价: 1000元/块/月

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 城市干道>LED

资源规格: 0.33m*0.96m

资源标签: 公园 灯柱 LED

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

洛阳市电影院侯影大厅LED广告



刊例价: 10000元/2周 15s/120次/天

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 电影院>LED

资源规格: 11m² 16.5m² 10.1m²

资源标签: 横店电影城 耀莱成龙国际影城 比高电影城

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

洛阳市电影院侯影大厅LED广告



刊例价: 10000元/2周 15s/120次/天

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 电影院>LED

资源规格: 11m² 16.5m² 10.1m²

资源标签: 横店电影城 耀莱成龙国际影城 比高电影城

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

参考上述案例, 结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素, 本项目智能 led 屏广告租赁价格按 220.00 元/m²/月计取。

考虑到未来物价上涨等因素, 预测期内价格按每 5 年增长 5%考虑。

③出租率：

基于谨慎性原则，项目运营期出租率暂定运营第一年为 65%，第二年为 75%，第三年为 85%，第四年及以后为 95%。

2) 灯箱广告租赁收入

①数量：

本项目灯箱广告为 89 个，本项目灯箱广告为 89 个，灯箱广告尺寸为 800mm*1200mm。

②价格：

经易播网查询，洛阳市灯箱广告租赁价格具体如下：

序号	地址	面积 (m²)	金额 (元/月)	单价 (元/m²/月)
1	洛阳市中高端楼宇电梯投影广告	0.30	3,576.00	11,958.27
2	洛阳市高端社区灯箱广告	4.34	5,280.00	1,216.59
3	洛阳市公交候车亭灯箱广告	5.76	2,000.00	347.22
4	洛阳主城区候车亭灯箱广告	5.76	5,000.00	868.06
5	洛阳市连霍高速偃师收费站灯箱广告	2.00	5,400.00	2,700.00
6	洛阳市商超出入口灯箱广告	0.62	1,920.00	3,090.66
平均价格			3,862.67	3,363.47

洛阳市中高端楼宇电梯投影广告



刊例价：894元/周/台 15s/500次/天

所在地区：河南>洛阳

资源类型：楼宇>投影/雕塑/标语

资源规格：89.6cm (L) *33.6cm (H)

资源标签：写字楼 商住楼

加入询价单

洛阳市高端社区灯箱广告



刊例价：5280元/月/幅

所在地区：河南>洛阳

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：1.55m (L) *2.80m (H)

资源标签：社区广告 滚动灯箱 高端住宅

加入询价单

洛阳市公交候车亭灯箱广告



刊例价：24000元/年/面

所在地区：河南>洛阳

资源类型：公交/出租/自行车>灯箱

资源规格：3.6m(W)*1.6m(H)

资源标签：公交站亭 滨河南路 隋唐城路 洛阳新区

资源文档下载

加入询价单



刊例价: 5000元/月/块

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 公交/出租/自行车>灯箱

资源规格: 3.6m*1.6m

资源标签: 主城区 候车亭 灯箱

加入询价单

洛阳市商超出入口灯箱广告



刊例价: 480元/面/周

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 商超/卖场>灯箱

资源规格: 383mm (L) *1622mm (H)

资源标签: 洛龙区卜蜂莲花超市

加入询价单

洛阳市连霍高速偃师收费站灯箱广告



刊例价: 5400元/幅/月

所在地区: 河南>洛阳

资源类型: 收费站>灯箱

资源规格: 1000mm (L) *2000mm (H) *8幅

资源标签: 收费站安全岛

加入询价单

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目广告租赁价格暂按 2,084.00 元/月/㎡,由于灯箱广告尺寸为 800mm*1200mm，故本项目灯箱广告暂按 2,000.00 元/个/月。

考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每 5 年增长 5%考虑。

③出租率:

基于谨慎性原则，项目运营期出租率暂定运营第一年为 65%，第二年为 75%，第三年为 85%，第四年及以后为 95%。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	50,008.66	960.61	1,108.40	1,256.18	1,393.17	1,393.17	1,564.89	1,564.89	1,564.89
1	商铺租赁收入	24,514.73	544.09	627.80	711.50	795.21	795.21	834.97	834.97	834.97
	单价（元/m²/月）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75
	数量（m²）		19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	13,053.96	140.40	162.00	183.60	194.40	194.40	306.18	306.18	306.18
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价（元/kWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
	数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100
	功率（kWh）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	时长（小时/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50
	天数(天/年)		300	300	300	300	300	300	300	300
3	广告收入	12,439.97	276.12	318.60	361.08	403.56	403.56	423.74	423.74	423.74
3.1	智能 led 屏广告租赁收入	6,184.84	137.28	158.40	179.52	200.64	200.64	210.67	210.67	210.67
	单价（元/m²/月）		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	231.00	231.00	231.00
	数量（m²）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	月数（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	灯箱广告租赁收入	6,255.13	138.84	160.20	181.56	202.92	202.92	213.07	213.07	213.07
	单价（元/个/月）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	数量（个）		89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

（续上表）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	1,564.89	1,564.89	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,946.70	1,946.70	1,946.70
1	商铺租赁收入	834.97	834.97	876.77	876.77	876.77	876.77	876.77	920.62	920.62	920.62
	单价（元/m²/月）	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52
	数量（m²）	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	306.18	306.18	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	558.90	558.90	558.90
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价（元/kWh）	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69
	数量（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	功率（kWh）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	时长（小时/天）	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50
	天数(天/年)	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3	广告收入	423.74	423.74	444.93	444.93	444.93	444.93	444.93	467.18	467.18	467.18
3.1	智能 led 屏广告租赁收入	210.67	210.67	221.21	221.21	221.21	221.21	221.21	232.27	232.27	232.27
	单价（元/m²/月）	231.00	231.00	242.55	242.55	242.55	242.55	242.55	254.68	254.68	254.68
	数量（m²）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	灯箱广告租赁收入	213.07	213.07	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	234.91	234.91	234.91
	单价（元/个/月）	2,100.00	2,100.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,315.25	2,315.25	2,315.25
	数量（个）	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

（续上表）

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	营业收入	1,946.70	1,946.70	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,268.91	2,268.91	2,268.91
1	商铺租赁收入	920.62	920.62	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	1,015.14	1,015.14	1,015.14
	单价（元/m²/月）	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	数量（m²）	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00	19,930.00
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	558.90	558.90	699.84	699.84	699.84	699.84	699.84	738.72	738.72	738.72
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价（元/kWh）	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76
	数量（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	功率（kWh）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	时长（小时/天）	2.50	2.50	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数(天/年)	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3	广告收入	467.18	467.18	490.53	490.53	490.53	490.53	490.53	515.05	515.05	515.05
3.1	智能 led 屏广告租赁收入	232.27	232.27	243.88	243.88	243.88	243.88	243.88	256.07	256.07	256.07
	单价（元/m²/月）	254.68	254.68	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	280.78	280.78	280.78
	数量（m²）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	灯箱广告租赁收入	234.91	234.91	246.65	246.65	246.65	246.65	246.65	258.98	258.98	258.98
	单价（元/个/月）	2,315.25	2,315.25	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,431.01	2,552.56	2,552.56	2,552.56
	数量（个）	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括燃料及动力费、工资福利费、修理费、设备重置费用、管理及其他费用、税费等。

（1）燃料及动力费

项目耗能主要为水、电，项目区出租部分由承租单位承担，本项目耗能主要为公共区域耗水、耗电。

根据可行性研究报告，项目公共区域年耗水量为 0.06 万 m³，项目公共区域年耗电量（室外照明及未预见用电量）0.29 万 kWh；依据洛阳市供水收入标准，水价暂按 5.9 元/m³计算；依据国网河南省电力公司代理购电工商业用户电价表，电价按 0.70 元/kWh 计算。

考虑物价上涨因素，燃料及动力费按照每 5 年增加 5%进行测算。

表 5-3 项目用水估算表

序号	用水类型	用水基数		平均日用水定额		年用水天数 (d)	年用水量（万 m ³ ）
		单位	数量	单位	数量		
1	道路浇洒用水	m ²	9039	L/ (m ² ·d)	0.5	52	0.02
2	路面铺装浇洒用水	m ²	16898	L/ (m ² ·d)	0.4	52	0.04
3	未预见用水	上述用		水小计*10%			
4	合计						0.06

表 5-4 项目用电估算表

序号	用电类别	面积（m ² ） /个	用电指标 (w/m ²)	用电负荷 (kW)	需要系数	用电	用电	年用电
1	LED 显示屏	300	20	16	0.4	24	365	5.61
2	室外照明	89	2	0.18	0.3	6	365	0.01
3	未预见用电			0.01				0.28
4	合计			0.19				5.9

供水收费标准

2024年05月09日来源：市城市管理局

客户类别			基本水费	污水处理费	水资源税	综合水价 (元/m³)	生活垃圾处理费 (元/户·月)
居民生活用水	抄表到户	居民第一阶梯0-144m³（含）	2.9	0.95	0.35	4.2	5元
		居民第二阶梯144-180m³（含）	4.35	0.95	0.35	5.65	5元
		居民第三阶梯180m³以上	8.7	0.95	0.35	10	5元
	居民合表		3	0.95	0.35	4.3	5元
非居民+			4.1	1.4	0.4	5.9	按规定通过电子税务局、缴费APP或办税服务场所申报缴税
特殊行业			12.3	1.4	2	15.7	

+根据洛阳市发改委《关于阶段性降低工业用水价格的通知》（洛发改函[2022]1号）的通知，自2022年8月1日起，我市城市区（不含城乡一体化示范区）工业用水综合水价为4.1元/m³（其中，基本水价2.3元/m³、污水处理费1.4元/m³、水资源税0.4元/m³）；对城乡一体化示范区实行分质供水，工业原水综合水价为2.96元/m³（其中，基本水价1.16元/m³、污水处理费1.4元/m³、水资源税0.4元/m³）。

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:2026年1月1日-2026年1月31日

用电分类		电压等级	电度电价(元/千千瓦时)	其中					分时电价(元/千瓦时)				售(买)量电价	
				代理购电价格	上网环节输配电价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费	尖峰	高峰	平时	低谷	最大容量	基本容量
公式		-	1-2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9+1	10	11	12
工商业用电	普通	不满1千伏	0.90992373	0.238764	0.012480	0.1821	0.02880975	4.10230	1.238313271	1.90202603	0.900682375	0.290087175		
		1-10千伏	0.903482313			0.166			1.199750271	1.919063603	0.903482375	0.274222175		
		35-110千伏以下	0.906993373			0.1413			1.184386071	0.972966603	0.896802375	0.302163175		
		110千伏及以上	0.909993373			0.1143			1.083230271	0.921963603	0.906802375	0.330147175		
		2-10千伏	0.903492373			0.166			1.199750271	1.919063603	0.903482375	0.274222175	49	25
	西网制	35-110千伏以下	0.921893373			0.1436			1.147316071	0.903024603	0.821082375	0.364143175	36.9	22
		110千伏	0.906993373			0.121			1.096760271	0.938024603	0.90482375	0.303672175	33.7	21
		220千伏及以上	0.908493373			0.105			1.09390271	0.907263603	0.90482375	0.344672175	36.5	19

注:1.电网企业代理购电工商业用户电价由代理购电价格、上网环节输配电价、电度输配电价、系统运行费组成。按照河南省发展和改革委员会《关于做好第三轮河南省电网输配电价调整有关事项的通知》(豫发改价管〔2023〕244号)有关规定执行,其中政府性基金及附加包含:国家重大水利工程建设基金0.3189035分/千瓦时,可再生能源电价附加1.9分/千瓦时,大中型水库移民后期扶持基金0.62分/千瓦时,地方水库移民后期扶持基金0.03分/千瓦时。
2.分时电价由电度电价、电度电价附加和输配电价组成。按照河南省发展和改革委员会《关于调整工商业分时电价有关事项的通知》(豫发改价管〔2024〕283号)文件,《关于做好第三轮河南省电网输配电价调整有关事项的通知》(豫发改价管〔2023〕244号)文件规定形成。
3.对于已直接参与市场交易(不含已在电力交易平台注册但未参与电力市场交易)在无正当理由情况下由电网企业代理购电的用户,拥有自备发电自各电厂、由电网企业代理购电的用户,不能直接参与市场交易而由电网企业代理购电的高耗能用户,代理购电价格按上表中的L3档执行,其他标准和规则同常规用户。

(2) 工资及福利费

本项目运营初期劳动定员 13 人，其中管理人员 2 人，非管理人员 11 人。

根据 2025 年洛阳市国民经济和社会发展统计公报，洛阳市全年全市居民人

均可支配收入 37,240.00 元、城镇居民人均可支配收入 49,887.00 元、农村居民人均可支配收入 22,340.00 元。基于此，本项目管理人员和非管理人员工资及福利费统一暂按 6.00 万元/年计算。

考虑物价上涨因素，工资及福利费按照每 5 年增加 5%进行测算。

（3）建筑物租赁成本

本项目建筑物产权为企业及个人的面积为 13,740.00 m²，依据签订的协议，建筑物租赁成本依照 7 元/m²/月进行计算；产权归属国有体系的建筑物暂不考虑建筑物租赁成本。

考虑物价上涨因素，建筑物租赁成本按照每 5 年增加 5%进行测算。

（4）维修费

维修费是指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，按年折旧摊销费用的 20%计提。

考虑物价上涨因素，维修费按照每 5 年增加 5%进行测算。

（5）设备重置费用

考虑到设备的使用寿命一般为 7~15 年，本项目在预测期内（专项债券存续期第 12 年和第 22 年）考虑各项设备的重置。

考虑到各项设备的更新换代以及各项设备在未来可能会因技术、行业的发展而价格降低，或材料价格上涨而上涨等不可预计因素影响，因此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，各次重置成本按当前设备购置成本即 1,054.25 万元计算。

（6）管理及其他费用

管理及其他费用为项目运营期内不可预见成本，按各年工资及福利费的 20%计算。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、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，增值税进项税水费按 9%测算，电费、维修费、设备重置费用按 13%测算，管理及其他费用按 6%测算；销项税建筑物出租收入

按 9%测算，广告收入按 6%测算，充电桩服务费收入按 13%测算；附加税税率按 12%测算；房产税税率按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	2,067.90								
	销项税	4,239.63	86.24	88.51	100.31	110.87	110.87	128.15	128.15	128.15
	建设期进项	1,238.53	1,238.53							
	运营期进项	933.20	21.97	21.53	21.97	21.97	21.97	23.07	23.07	23.07
	待抵扣进项税额		1,174.26	1,107.28	1,028.94	940.04	851.14	746.06	640.98	535.90
2	附加税	248.16								
3	房产税	2,698.88	59.90	69.12	78.33	87.55	87.55	91.92	91.92	91.92
	折旧摊销	14,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	债券利息	8,265.60	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	利润总额	10,889.17	-204.06	-57.69	73.08	200.85	200.85	352.72	352.72	352.72
4	所得税	3,059.38			18.27	50.21	50.21	88.18	88.18	88.18
5	税费合计	8,074.32	59.90	69.12	96.60	137.76	137.76	180.10	180.10	180.10

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税						43.22	122.56	141.33	141.33	141.33
	销项税	128.15	128.15	146.78	146.78	146.78	146.78	146.78	166.76	166.76	166.76

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	建设期进项										
	运营期进项	23.07	144.35	24.22	24.22	24.22	24.22	24.22	25.43	25.43	25.43
	待抵扣进项税额	430.82	447.02	324.46	201.90	79.34					
2	附加税						5.19	14.71	16.96	16.96	16.96
3	房产税	91.92	91.92	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	101.35	101.35	101.35
	折旧摊销	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	债券利息	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	利润总额	352.72	-701.53	516.34	516.34	516.34	467.93	379.07	533.49	533.49	533.49
4	所得税	88.18		129.09	129.09	129.09	116.98	94.77	133.37	133.37	133.37
5	税费合计	180.10	91.92	225.62	225.62	225.62	261.92	328.57	393.01	393.01	393.01

(续上表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	增值税	141.33	20.04	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	169.92	169.92	169.92
	销项税	166.76	166.76	188.10	188.10	188.10	188.10	188.10	197.96	197.96	197.96
	建设期进项										
	运营期进项	25.43	146.72	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	28.04	28.04	28.04
	待抵扣进项税额										
2	附加税	16.96	2.40	19.37	19.37	19.37	19.37	19.37	20.39	20.39	20.39
3	房产税	101.35	101.35	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	111.76	111.76	111.76

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	折旧摊销	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	债券利息	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	利润总额	533.49	-384.91	698.42	698.42	698.42	698.42	698.42	776.54	776.54	776.54
4	所得税	133.37		174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	194.14	194.14	194.14
5	税费合计	393.01	123.79	461.81	461.81	461.81	461.81	461.81	496.21	496.21	496.21

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	成本支出	19,913.27	369.47	370.89	406.17	447.33	447.33	505.15	505.15	505.15
1	燃料及动力费	17.35	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58
	水费	11.10	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.37
	电费	6.25	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21
2	工资福利费	2,453.78	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	81.90	81.90	81.90
3	建筑物租赁成本	3,630.70	115.42	115.42	115.42	115.42	115.42	121.19	121.19	121.19
4	维修费	3,145.69	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00
5	设备重置费用	2,108.50								
6	管理及其他费用	482.93	15.60	7.80	15.60	15.60	15.60	16.38	16.38	16.38
7	税费	8,074.32	59.90	69.12	96.60	137.76	137.76	180.10	180.10	180.10

(续上表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	成本支出	505.15	1,471.22	566.93	566.93	566.93	603.23	669.88	751.38	751.38	751.38
1	燃料及动力费	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64
	水费	0.37	0.37	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.41	0.41	0.41
	电费	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.23	0.23	0.23
2	工资福利费	81.90	81.90	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	90.30	90.30	90.30
3	建筑物租赁成本	121.19	121.19	127.25	127.25	127.25	127.25	127.25	133.61	133.61	133.61
4	维修费	105.00	105.00	110.25	110.25	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76
5	设备重置费用		1,054.25								
6	管理及其他费用	16.38	16.38	17.20	17.20	17.20	17.20	17.20	18.06	18.06	18.06
7	税费	180.10	91.92	225.62	225.62	225.62	261.92	328.57	393.01	393.01	393.01

(续上表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	成本支出	751.38	1,536.41	838.10	838.10	838.10	838.10	838.10	891.31	891.31	891.31
1	燃料及动力费	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70
	水费	0.41	0.41	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.45	0.45	0.45
	电费	0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25
2	工资福利费	90.30	90.30	94.82	94.82	94.82	94.82	94.82	99.56	99.56	99.56
3	建筑物租赁成本	133.61	133.61	140.29	140.29	140.29	140.29	140.29	147.30	147.30	147.30

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
4	维修费	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	127.63	127.63	127.63
5	设备重置费用		1,054.25								
6	管理及其他费用	18.06	18.06	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	19.91	19.91	19.91
7	税费	393.01	123.79	461.81	461.81	461.81	461.81	461.81	496.21	496.21	496.21

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30,095.39万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2028 年	960.61	369.47	591.14
2029 年	1,108.40	370.89	737.51
2030 年	1,256.18	406.17	850.01
2031 年	1,393.17	447.33	945.84
2032 年	1,393.17	447.33	945.84
2033 年	1,564.89	505.15	1,059.74
2034 年	1,564.89	505.15	1,059.74
2035 年	1,564.89	505.15	1,059.74
2036 年	1,564.89	505.15	1,059.74
2037 年	1,564.89	1,471.22	93.67
2038 年	1,749.38	566.93	1,182.45
2039 年	1,749.38	566.93	1,182.45
2040 年	1,749.38	566.93	1,182.45
2041 年	1,749.38	603.23	1,146.15
2042 年	1,749.38	669.88	1,079.50
2043 年	1,946.70	751.38	1,195.32
2044 年	1,946.70	751.38	1,195.32
2045 年	1,946.70	751.38	1,195.32
2046 年	1,946.70	751.38	1,195.32
2047 年	1,946.70	1,536.41	410.29
2048 年	2,157.11	838.10	1,319.01
2049 年	2,157.11	838.10	1,319.01
2050 年	2,157.11	838.10	1,319.01
2051 年	2,157.11	838.10	1,319.01
2052 年	2,157.11	838.10	1,319.01
2053 年	2,268.91	891.31	1,377.60
2054 年	2,268.91	891.31	1,377.60

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2055 年	2,268.91	891.31	1,377.60
合计	50,008.66	19,913.27	30,095.39

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	50,008.66		960.61	1,108.40	1,256.18	1,393.17	1,393.17	1,564.89	1,564.89	1,564.89
2	经营活动支出（含税费）	19,913.27		369.47	370.89	406.17	447.33	447.33	505.15	505.15	505.15
	经营活动产生的现金净额	30,095.39		591.14	737.51	850.01	945.84	945.84	1,059.74	1,059.74	1,059.74
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,000.00	15,000.00								
	投资活动产生的现金净额	-15,000.00	-15,000.00								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	3,000.00	3,000.00								
2	债券资金	12,000.00	12,000.00								
3	偿还债券本金	12,000.00									
4	支付运营期债券利息	8,265.60		295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	融资活动产生的现金净额	-5,265.60	15,000.00	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20
四	净现金流量	9,829.79		295.94	442.31	554.81	650.64	650.64	764.54	764.54	764.54
五	累计现金流量	9,829.79		295.94	738.25	1,293.06	1,943.70	2,594.34	3,358.88	4,123.42	4,887.96

（续上表）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	1,564.89	1,564.89	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,749.38	1,946.70	1,946.70	1,946.70
2	经营活动支出（含税费）	505.15	1,471.22	566.93	566.93	566.93	603.23	669.88	751.38	751.38	751.38
	经营活动产生的现金净额	1,059.74	93.67	1,182.45	1,182.45	1,182.45	1,146.15	1,079.50	1,195.32	1,195.32	1,195.32
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金										
4	支付运营期债券利息	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	融资活动产生的现金净额	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20
四	净现金流量	764.54	-201.53	887.25	887.25	887.25	850.95	784.30	900.12	900.12	900.12
五	累计现金流量	5,652.50	5,450.97	6,338.22	7,225.47	8,112.72	8,963.67	9,747.97	10,648.09	11,548.21	12,448.33

（续上表）

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	1,946.70	1,946.70	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,157.11	2,268.91	2,268.91	2,268.91

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
2	经营活动支出（含税费）	751.38	1,536.41	838.10	838.10	838.10	838.10	838.10	891.31	891.31	891.31
	经营活动产生的现金净额	1,195.32	410.29	1,319.01	1,319.01	1,319.01	1,319.01	1,319.01	1,377.60	1,377.60	1,377.60
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金										12,000.00
4	支付运营期债券利息	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20	295.20
	融资活动产生的现金净额	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-295.20	-12,295.20
四	净现金流量	900.12	115.09	1,023.81	1,023.81	1,023.81	1,023.81	1,023.81	1,082.40	1,082.40	-10,917.60
五	累计现金流量	13,348.45	13,463.54	14,487.35	15,511.16	16,534.97	17,558.78	18,582.59	19,664.99	20,747.39	9,829.79

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 12,000.00 万元；本次申请申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，债券票面利率为 2.46%，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券中 12,000.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券到期一次性偿还本金，本次申请使用 12,000.00 万元，2055 年到期一次性偿还本金。

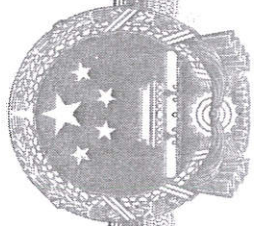
在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
2026 年		295.20	295.20	
2027 年		295.20	295.20	
2028 年		295.20	295.20	591.14
2029 年		295.20	295.20	737.51
2030 年		295.20	295.20	850.01
2031 年		295.20	295.20	945.84
2032 年		295.20	295.20	945.84
2033 年		295.20	295.20	1,059.74
2034 年		295.20	295.20	1,059.74
2035 年		295.20	295.20	1,059.74
2036 年		295.20	295.20	1,059.74
2037 年		295.20	295.20	93.67
2038 年		295.20	295.20	1,182.45
2039 年		295.20	295.20	1,182.45
2040 年		295.20	295.20	1,182.45
2041 年		295.20	295.20	1,146.15
2042 年		295.20	295.20	1,079.50
2043 年		295.20	295.20	1,195.32
2044 年		295.20	295.20	1,195.32
2045 年		295.20	295.20	1,195.32
2046 年		295.20	295.20	1,195.32

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
2047 年		295.20	295.20	410.29
2048 年		295.20	295.20	1,319.01
2049 年		295.20	295.20	1,319.01
2050 年		295.20	295.20	1,319.01
2051 年		295.20	295.20	1,319.01
2052 年		295.20	295.20	1,319.01
2053 年		295.20	295.20	1,377.60
2054 年		295.20	295.20	1,377.60
2055 年	12,000.00	295.20	12,295.20	1,377.60
合计	12,000.00	8,856.00	20,856.00	30,095.39
本息覆盖倍数	1.44			

综上所述：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 30,095.39 万元，应付债券本金及利息（2055 年）合计 20,856.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44 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。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
914101006921924283



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

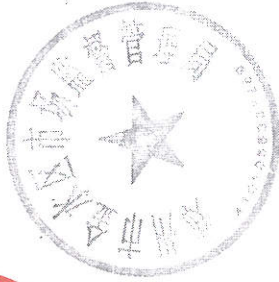
经营范围

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；工程造价咨询业务；法律咨询服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询服务（不含依法须经批准的项目许可的业务）（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室1004



登记机关

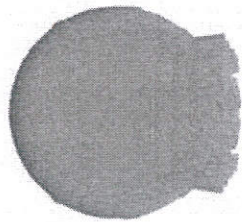
2025 年01 月15 日

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

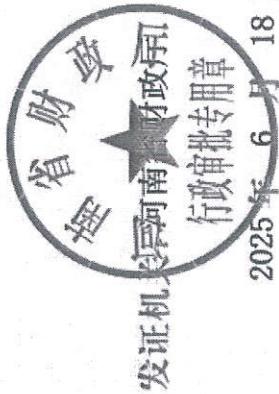
名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李彦
主任会计师：
经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

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

与原证一致，禁止复印

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》。



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. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2020年3月30日	THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会
证书编号: No. of Certificate 410001140008 批准注册协会: Authorized Institution of CPAs 河南省注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2008 12 01	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 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2021年6月30日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 与原件一致，禁止再次复印 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 王伟东 410001140008 年 月 日
---	---

**周公里片区老旧街区提升改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2026]第 213 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月十日

周公里片区老旧街区提升改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 213 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对周公里片区老旧街区提升改造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周公里片区老旧街区提升改造项目的具体情况，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

本项目计划申请使用债券资金总额 23,600.00 万元。其中：2026 年计划使用 23,600.00 万元；本次申请政府专项债券资金 23,600.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，债券票面利率为 2.46%测算，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券中 23,600.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）债券到期一次性偿还本金，本次申请使用 23,600.00 万元，2055 年到期一次性偿还本金。

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：

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
2026 年		23,600.00		23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2027 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2028 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2029 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2030 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2031 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2032 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2033 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56

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
2034 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2035 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2036 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2037 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2038 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2039 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2040 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2041 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2042 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2043 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2044 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2045 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2046 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2047 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2048 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2049 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2050 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2051 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2052 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2053 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2054 年	23,600.00			23,600.00	2.46%	580.56	580.56
2055 年	23,600.00		23,600.00		2.46%	580.56	24,180.56
合计		23,600.00	23,600.00			17,416.80	41,016.80

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、现金净流入

1、基本假设条件及依据

周公里片区老旧街区提升改造项目预计在 2028 年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳市老城区投资促进中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为建筑租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入。

2、净现金流入

周公里片区老旧街区提升改造项目建成后以建筑租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入为基础，考虑工资福利费、维修费、管理及其他费用、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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目净收益	58,481.35	1,745.61	1,974.77	2,097.27	2,097.27

(续上表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目净收益	2,097.27	2,164.14	2,164.14	2,164.14	2,164.14

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目净收益	2,164.14	2,273.07	2,273.07	2,273.07	2,250.76

(续上表)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目净收益	-512.65	2,141.61	2,141.61	2,141.61	2,141.61

(续上表)

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
项目净收益	2,141.61	2,266.27	2,266.27	2,266.27	2,266.27

(续上表)

项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
项目净收益	2,266.27	2,350.58	2,350.58	2,350.58

三、项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

项目收益为周公里片区老旧街区提升改造项目在存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，周公里片区老旧街区提升改造项目本息覆盖倍数为 1.43。

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资本息	现金结余	覆盖倍数
专项债券	58,481.35	41,016.80	17,464.55	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，本项目存续期内运营收入合计为 77,890.41 万元、运营成本合计为 19,409.06 万元，偿债净收益合计为 58,481.35 万元。

本次评价的周公里片区老旧街区提升改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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周公里片区老旧街区提升改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为周公里片区老旧街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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

针对洛阳周公里片区作为重要历史文化承载地，却面临基础设施老化、公共空间品质不足、风貌特色衰退、服务功能滞后等制约其可持续发展的现实问题。项目积极响应《关于持续推进城市更新行动的意见》中关于“转变城市开发建设方式，推动城市结构优化、功能完善和品质提升”，《河南省深入实施城市更新重点工程三年行动计划（2025—2027年）》关于“着力建设活力街区。以保留、利用、提升为主，推动老旧街区、老旧厂区等功能转换、业态升级、活力提升”，《洛阳市城市更新行动计划（2025—2030年）》关于“改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新”的核心内容，旨在通过系统性的综合改造，探索一条以“保留、改造、提升”为核心的有机更新路径。

项目具体聚焦于对片区建筑风貌、道路交通、地下管网、停车设施等既有“硬件”的全面提质，并前瞻性地嵌入新能源充电桩、规范广告设置等新型服务功能，力求在补齐民生短板、提升环境质量、传承历史文脉的同时，为街区注入现代化活力与绿色低碳发展动能，实现从“传统居住区”向“功能完善、特色鲜明、宜居宜业”的活力街区的转型，是落实城市更新政策、促进老城区内涵式发展的具体实践。

项目建设是贯彻城市更新战略中“坚持底线思维、增强城市韧性”要求的必然选择。根据《关于实施城市更新行动的指导意见》及《关于持续推进城市更新行动的意见》等政策精神，城市更新的首要任务在于系统化补齐基础设施短板。

洛阳周公里片区作为建成年代较早的老旧街区，其地下管网系统存在严重老化问题：雨水管网排水能力不足、污水管网堵塞渗漏频发，长期处于雨污合流状态，这不仅导致雨季内涝问题突出，更对区域内水环境构成持续威胁；电力线路布局混乱、容量严重滞后，既难以满足居民日益增长的用电需求，更因线路老化带来火灾等安全隐患。通过实施雨污分流改造、系统更新管网体系、全面升级电力设施等项目，将从根本上解决困扰片区多年的“城市病”问题，显著提升城市

生命线的可靠性与抗风险能力。

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

本项目建设地点位于洛阳市周公里片区，东至金业路，西至应天门，南至新生西街，北至周公路。

（二）建设规模及内容

本项目主要建设内容包括建筑外立面提升 100,060 m²，道路提升改造 33,488 m²，雨水管网改造 10,575m，污水管网改造 10,575m，电力管道改造 10,575m，三线入地共 4,675m，路灯改造 435 个，改造停车场 6 处（停车位共 440 个），改造路边停车位 300 个，配套安装智能充电桩 430 个，安装广告牌 463 个，改造配套用房 2,000 m²，改造提升导视系统 1 套，改造厕所 200 m²，购置垃圾桶等基础配套设施 173 套。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2026 年 3 月，预计完工时间 2028 年 2 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 38,000.00 万元，其中：工程费为 31,516.26 万元，工程建设其他费为 2,093.93 万元，基本预备费为 2,688.81 万元，建设期利息 1,701.00 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 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	估算造价（万元）					单位	工程量	单位造价 (元)
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用				
一	工程建设费用	12,654.19	16,087.32	2,774.75	-	31,516.26			
1	建筑外立面提升	10,806.48	7,204.32			18,010.80	m²	100,060.00	1,800.00
2	道路提升改造	1,172.08				1,172.08	m²	33,488.00	350.00
3	管网改造		8,883.00			8,883.00			
3.1	雨水管网		3,384.00			3,384.00	m	10,575.00	3,200.00
3.2	污水管网		3,384.00			3,384.00	m	10,575.00	3,200.00
3.3	电力管道		2,115.00			2,115.00	m	10,575.00	2,000.00
4	三线入地	163.63				163.63	m	4,675.00	350.00
5	路灯改造			43.50		43.50	个	435.00	1,000.00
6	改造停车场	330.00				330.00	m²	11,000.00	300.00
7	改造路边停车位	18.00				18.00	个	300.00	600.00
8	智能充电桩			2,580.00		2,580.00	个	430.00	60,000.00
9	广告牌			92.60		92.60	个	463.00	2,000.00
10	改造配套用房	140.00				140.00	m²	2,000.00	700.00
11	改造提升导视系统			50.00		50.00	套	1.00	500,000.00

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					单位	工程量	单位造价 (元)
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用				
12	改造厕所	24.00				24.00	m²	200.00	1,200.00
13	购置垃圾桶			8.65		8.65	套	173.00	500.00
二	工程建设其他费用				2,093.93	2,093.93			
1	项目建设管理费				398.09	398.09	项目动态投资（不含项目建设管理费本身，并扣除土地费用）	35,808.59	
2	项目前期工作咨询费				53.28	53.28	第一部分工程费用	31,516.26	
3	工程勘察费				157.58	157.58	第一部分工程费用	31,516.26	0.50%
4	工程设计费				575.50	575.50	第一部分工程费用	31,516.26	
5	建设工程监理费				496.62	496.62	第一部分工程费用	31,516.26	
6	招标代理服务费				38.56	38.56	第一部分工程费用	31,516.26	
7	工程造价咨询服务费				65.23	65.23	建安工程费用	28,741.51	
8	场地准备及临时设施费				158.53	158.53	第一部分工程费用	31,516.26	0.50%
9	工程保险费				94.55	94.55	第一部分工程费用	31,516.26	0.30%
10	考古调查勘探费				25.00	25.00	项	1.00	250,000.00
11	文物影响评估费				20.00	20.00	项	1.00	200,000.00
12	环境影响评价费				11.00	11.00	建安工程费用	28,741.51	
三	预备费				2,688.82	2,688.82	第一部分和第二部分之和（不含土地	33,610.19	8%

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					单位	工程量	单位造价 (元)
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用				
							费用)		
四	建设投资					36,299.00			
五	建设期利息				1,701.00	1,701.00			
六	总投资					38,000.00			

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、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政资金	14,400.00	37.89%
专项债券资金	23,600.00	62.11%
合计	38,000.00	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。

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	2026 年	2027 年	合计	占比
资本金	财政资金	7,000.00	7,400.00	14,400.00	37.89%
建设资金	专项债券资金	23,600.00		23,600.00	62.11%
合计		30,600.00	7,400.00	38,000.00	100.00%
占比		80.53%	19.47%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过渡化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。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

洛阳浩蕴文旅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	洛阳浩蕴文旅有限公司		
法定代表人	白冠秋	成立日期	2020-09-11
注册资本	10,000 万元人民币	营业期限	2020-09-11 至无固定期限
统一社会信用代码	91410302MA9FPHR52N		
注册地址	河南省洛阳市老城区邙山镇墨香路古都集团 17 楼 1701		
经营范围	一般项目：游览景区管理；停车场服务；数字文化创意内容应用服务；互联网数据服务；物联网应用服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；区块链技术相关软件和服务；园区管理服务；供应链管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；项目策划与公关服务；酒店管理；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；数字创意产品展览展示服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；城市公园管理（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	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	洛阳新能科技发展有限公司持股 100%；股权关系穿透后洛阳市老城区投资促进中心持股 100%。		

洛阳浩蕴文旅有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

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

周公里片区老旧街区提升改造项目预期收益主要由建筑租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况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、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 24 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收

益期 29 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳浩蕴文旅有限公司，主管部门为洛阳市老城区投资促进中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳浩蕴文旅有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳浩蕴文旅有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳浩蕴文旅有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳浩蕴文旅有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳浩蕴文旅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

1、项目收入预测

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	配套用房建设	配套商业用房收入	19,724.33	25.32%
2	充电桩建设	充电桩服务费收入	22,060.14	28.32%
3	广告位建设	广告位出租	31,063.37	39.88%
4	停车位建设	停车位收入	5,042.57	6.47%
合计			77,890.41	100.00%

本项目建成投入使用后，收入来源主要为建筑租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入。

（1）需求分析

①政策的支持

2022年4月21日印发的《河南省文物博物馆事业发展“十四五”规划》（以下简称《规划》）明确提出加强大遗址保护利用：支持郑州、洛阳等地推进大遗址综合保护利用工作，推动贾湖、城阳城等国家考古遗址公园立项单位加快建设进程，助力安阳殷墟、汉魏洛阳城遗址、隋唐洛阳城遗址、郑韩故城等已建成的国家考古遗址公园进一步提升建设水平；推广郑州市“生态保遗”工作经验，强化城市建成区及近郊地区遗址类文物保护单位的生态文化公园建设；同时推进省级考古遗址公园建设。

2024年1月，市委常委、宣传部部长徐超文在大遗址考古发掘和保护展示工作专题调研中强调，要加强文化遗产保护传承，切实担负起新时代文化使命。具体而言，需坚持以习近平文化思想为指导，牢牢把握新时代新的文化使命，树立“保护文物也是政绩”的科学理念，严格遵循“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的方针，持续深化中华文明探源工程、夏文化研究等重大项目，积极推进文物保护利用与文化遗产保护传承工作；有序推进五大都城遗址博物馆群建设，系统展示洛阳古都历史脉络，不断提升城市文化软实力与影响力；坚持“以文塑旅、以旅彰文”，通过活态化展示、具象化传播、创新性表达等方式激活文化遗产价值，打造内涵丰富、体验饱满的文旅消费新场景与新生态，在铸就社会主义文化新辉煌的进程中展现洛阳担当。

②当地旅游业的蓬勃发展

2024年春节假期8天，洛阳市累计接待游客1,113.53万人次，实现旅游总收入82.93亿元，两项数据均创历史新高。与2019年相比，接待人次同比增长280.54%，旅游收入同比增长345.36%；与2023年相比，接待人次同比增长87.51%，旅游收入同比增长156.88%。

围绕“新文旅、新场景、新消费”方向，洛阳抢抓文旅产业发展“新风口”，紧扣文旅消费新特点，精准把握“颠覆性创意、沉浸式体验、年轻化消费、移动端传播”的新文旅产业鲜明特征，坚持以创新驱动转型，大力培育新文旅业态，全力打造全国沉浸式文旅目的地。

“城区老，产业少，一到晚上静悄悄。”这是过去人们对河南洛阳市老城区的普遍评价。如今，无论白天夜晚，身着汉服的中外游客络绎不绝，餐饮商户、街头摊贩面对火爆客流应接不暇。据统计，今年前三季度，老城区接待游

客 3,153 万人次，实现旅游综合收入约 236 亿元。

此前，老城区产业布局分散、发展思路模糊，政府部门虽尝试多领域发力，但因“眉毛胡子一把抓”，成效并不理想。近年来，老城区明确了更聚焦的发展路径——以文旅产业为核心，推动城市环境更新、经济活力提升与百姓收入增长。

在城市肌理保护提升方面，老城区遵循“严格保护、整体管控、运营前置、有序发展”原则，对城隍庙等文保单位及历史建筑开展保护修缮，并推进府文庙等片区商圈改造。

如今，老城区面貌焕然一新，灯狮画桥、香罗幔天、隋唐集市等新打造的互动场景，成为游客争相打卡的热门去处。

然而，仅靠环境更新未必能吸引稳定客流。起初，老城区旅游人气始终不温不火。区里意识到，文旅发展缺少一个串联各类资源的核心抓手。经过反复探索与试错，最终锁定了“汉服”这一切入点。

随着汉服产业兴起，妆造师、饰品摊贩、跟拍摄影师等配套从业者日益增多，产业活力持续释放。从汉服设计、生产、租赁，到妆造、跟拍、研学旅行，一条完整的汉服产业链逐步形成。2023 年以来，洛邑古城周边 1 平方公里内，汉服体验订单量增长超 10 倍，汉服体验店月均营收超 15 万元，带动 3 万余人就业。今年国庆假期，千余家汉服店平均营业额达 3.30 万元，汉服租赁消费额达 3,673 万元。

随着“洛邑古城+汉服”叠加效应持续扩大，主题民宿、老字号餐饮等特色文旅业态纷纷入驻。老城区依托历史文化街区的古都风貌，盘活传统民居与闲置资产，打造特色民宿集群。目前，老城区民宿数量达 392 家，占洛阳市区城市民宿总数的 64.60%。

③项目建设的必要性

周公里片区为省级重点文物保护单位，历经千年风雨，其基址通过考古发掘得以重现。城墙位于文峰塔东侧 30 米的 T3 探方内，呈东西走向，可分为早晚两期。早期夯土以砂土筑成，直接叠压于唐宋时期新潭遗址的淤土层之上，底部距现地表深 4.4 米，残存厚度 4.5 米，墙基宽 2 米，现存墙体残宽 18.5 米。夯层厚度 10-12 厘米，夯窝直径 2-4 厘米、深 0.5-1 厘米，采用木棍束夯工艺，

夯土纯净无杂质，城墙内外两侧均未包砖。

晚期城墙是在早期夯土城墙基础上修补而成：内侧北部将早期受损或塌损的部分增补加宽 24 米，使墙体总厚度达 46 米；此部分夯土呈灰黄色，质地较杂，夯层厚 8-10 厘米，夯窝直径 4-6 厘米、深 0.5 厘米。外侧南部则先对塌损区域进行修整填充，再在外层用砖包砌，所用砖规格为长 45 厘米、宽 24 厘米、厚 12 厘米。然而，由于长期露天保护，遗址受日晒、风雨、积水及剧烈温度波动等外界因素影响，已出现明显破坏现象：局部在外力（风力、震动、雨水、生物作用等）或重力作用下呈片状、小块状脱落，具体表现为雨蚀剥离、风蚀剥离及裂隙剥离；长时间露天展示还导致局部开裂、坍塌，尤其是遗址顶部及侧面夯土与砖墙的交接处受损最为严重。此外，自 2021 年起，洛阳夏季降雨量多次超出同期水平，瞬时雨量已超过洛邑古城设计排水能力，引发多起雨水倒灌事件，对古城墙遗址造成重大破坏，其保护工作已刻不容缓。

文化遗产保护需求：周公里片区作为历史文化遗产的重要组成部分，承载着突出的历史、文化与科学价值。对其进行修缮与保护，旨在维护和传承这些宝贵价值，以满足社会对文化遗产保护的广泛需求。

城市发展需求：随着城市化进程推进，周公里片区作为城市结构的一部分，其修缮保护工作需与城市发展总体需求相契合。通过此类措施，可增强城市文化底蕴与形象，进而推动城市文化旅游业及经济的繁荣发展。

旅游业发展需求：周公里片区作为重要旅游景点，其修缮保护工作能够满足旅游业发展需求。通过优化旅游环境、提升旅游品质，可吸引更多游客前来游览，促进旅游业蓬勃发展。

社会公众需求：社会公众对文化遗产的保护与传承抱有强烈愿望和需求。周公里片区的修缮保护工作能够回应公众对文化遗产的关注与热爱，进而增强社会凝聚力和文化认同感。

此外，鉴于周公里片区作为省级重点文物保护单位的重要性，以及千年后基址重现的价值，考古发掘已揭示其局部存在开裂、坍塌等问题，尤其是遗址顶部及侧面夯土与砖墙交接处受损最为严重。针对这些问题，必须采取补洞、培土等修缮措施。

同时，针对片区存在的墙体倾斜、裂缝等安全隐患，需进行专业结构加

固，以确保其稳定性与安全性。修缮过程中应注重运用传统工艺与材料，保持其历史风貌与特色；还应加强日常维护与保养，定期开展检查评估，及时发现并处理潜在问题，保障遗址的长期保存与传承。

(2) 建筑租赁收入

①数量：

本项目建设完成之后，可对外出租建筑面积 25,000.00 m²，用于商户使用，所有对外出租区域均已完成基础修缮、风貌整理和配套设施布设，满足商户进场经营的基础条件。

②价格：

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区商铺、展厅租赁价格信息如下表：

序号	位置	面积（m²）	租赁收费标准（元/m²/天）	租赁收费标准（元/m²/月）
1	洛阳市老城区	45.00	2.81	84.30
2	洛阳市老城区	130.00	2.99	89.70
3	洛阳市老城区	32.00	6.04	181.20
4	洛阳市老城区	20.00	2.00	60.00



老城区府楼下品牌汉堡炸鸡店转让

老城-老城周边 | 华乐士炸鸡汉堡(定鼎府店) | 经营中

临街门面 1层

45m² 建筑面积

3800元/月 2.81元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区



老城十字街好位置，纯一楼装修店铺（铺铺W）

老城-北大街 | 北大街小吃街-洛阳市老城区 | 经营中

临街门面 1层

130m² 建筑面积

1.17万/月 2.99元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V



（声动推荐）丽景门景区临街商铺转让

老城-丽景门 | 丽景门景区 | 经营中

商业街店铺 1层

32m² 建筑面积

5796元/月 6.04元/m²/天

商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区 转让费可面议



（声动推荐）应天门商圈汉服店转让

老城-西关九龙鼎 | 周公路 | 经营中

商业街店铺 1层

20m² 建筑面积

1200元/月 2元/m²/天

商业街店铺 临街 上水 下水 外摆区 转让费可面议 随时入驻

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目商铺出租单价按照 35.00 元/m²/月进行测算，考虑物价上涨因素，本项目商铺租赁暂按每五年增长 5.00%。

③负荷率：

考虑到项目运营成熟需要一定时间，本项目商铺在预测期首年出租率暂按 75%计算，之后每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

（3）停车位收入

①数量：

本项目通过对周公里片区闲置广场及路边停车场进行改造提升，将改造 710 个停车位，扣除 430 个充电桩车位，常规停车位为 310 个。

②价格：

根据《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》（洛发改〔2018〕2 号）文件，收费标准为：早上 7：00--晚上 23：00，收费时段内，车辆停放半小时内免费，小型汽车 3 元/次、中型汽车 5 元/次、大型汽车 8 元/次，过夜不分车型 10 元/次。

三、城市区实行停车服务差别化收费

（一）加快推行机动车差别化收费，根据停车供需状况差异、道路路网分布、公共交通发展水平、交通拥堵状况等因素，划分不同区域，实行车辆停放差别化收费。差别化停车收费区域及收费标准另行下发。

（二）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。

结合洛阳市实际情况，假设本项目每个车位白天周转次数 2 次，年使用天数暂按 365 天计算，每次停车费按 3 元估算，考虑物价上涨因素，本项目停车费租赁暂按每五年增长 1 元，每 10 年周转率增加 1 次。

③使用率：

基于谨慎考虑，本项目停车位在预测期首年使用率暂按 75%计算，之后每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

（4）充电桩服务费收入

根据《洛阳市进一步加快新能源汽车推广应用实施方案》：要求推进新能源汽车公共停车设施建设。公共停车场应全部具备新能源汽车充电设施安装条件（预埋电力管线和预留电力容量）。现有停车场实施改造的，建成充电设施

的停车位占比不低于 10%；公共停车场的，新能源汽车共享专用停车位占比不低于 20%，并设专用停车位提示牌，禁止燃油汽车占用。

①数量：

本项目充电桩合计 430 个，充电桩规格为 120kW 充电机。

②价格：

经查询车主指南网，洛阳市内充电桩服务费在 0.60-0.80 元/度，具体如下：

河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：4个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）	洛阳源流汽车充电站 充电桩数：快充：3个，慢充：3个 充电费：00:00~24:00:0.9000 服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：河南省洛阳市洛龙区古城东路塘坊街北源流汽车园区
河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：4个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）	洛阳德众汽车广场充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：5个 充电费：00:00~24:00:0.9000 服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时 支付方式：特来电APP 详细地址：河南省洛阳市西工区纱厂西路86号
河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：3个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：河南省洛阳市纱厂东路	河南省洛阳市中州西路营业厅公共充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：2个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：河南省洛阳市中州路与华山路交叉口
洛阳伊川县北汽充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时 支付方式：不详 详细地址：河南省洛阳市伊川县S252辅路河南省洛阳市伊川县洛阳市伊川县洛栾快速与伊龙路交叉口南200米路西	河南省洛阳市瀛洲路公共充电站 充电桩数：快充：0个，慢充：5个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：河南省洛阳市瀛洲路西段

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目充电桩服务费按照 0.40 元/度进行计算；假设预测期内平均每天充电 2 个小时，年使用天数暂按 320 天计算。

③使用率：

基于谨慎考虑，本项目充电桩在预测期首年使用率暂按 50%计算，之后每年增长 10%，增长至 60%不再增长。

（5）广告收入

①数量：

本项目在片区内规划灯箱广告共 430 个。

②价格：

根据项目的区位条件及调查情况，经查询易播网、传播易等广告相关网站，租金为 2,780.00-5,400.00 元/个/月，具体如下：

洛阳市高端社区灯箱广告	
	刊例价：5280元/月/幅 所在地区：河南>洛阳 资源类型：楼宇>灯箱 资源规格：1.55m (L) *2.80m (H) 资源标签：社区广告 滚动灯箱 高端住宅 资源文档下载 加入询价单
开封市各大加油站出入口落地式滚动灯箱	
	刊例价：4880元/月/幅 15s/510次/天 所在地区：河南>开封 资源类型：加油站/服务区>灯箱 资源规格：3.27m(L)*1.5m(H) 资源标签：落花带 墙面 资源文档下载 加入询价单
	大牌 数量：1条 价格区间：2780元 经营单位：1家 资源标签：出入口 查看资源 查看经营单位
	灯箱 数量：6条 价格区间：5400元 经营单位：1家 资源标签：收费站安全岛 查看资源 查看经营单位

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目灯箱广告位按照 1,200.00 元/个/月进行计算，考虑物价上涨因素，本项目广告位租赁暂按每五年增长 5.00%。

③使用率：

基于谨慎考虑，本项目灯箱广告位在预测期首年使用率暂按 75%计算，之后每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

则债券存续期运营收入情况如下表所示：

运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	77,890.41	1,998.94	2,309.50	2,487.96	2,487.96	2,487.96	2,591.00	2,591.00	2,591.00	2,591.00
1	停车位收入	5,042.57	50.92	57.71	64.50	64.50	64.50	85.99	85.99	85.99	85.99
	个数（个）		310	310	310	310	310	310	310	310	310
	价格（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	22,060.14	660.48	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58
	使用率		50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	数量（个）		430	430	430	430	430	430	430	430	430
	功率（千瓦）		120	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价（元/千瓦时）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	充电时长（h）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数		320	320	320	320	320	320	320	320	320
3	配套商业用房	31,063.37	787.50	892.50	997.50	997.50	997.50	1,047.38	1,047.38	1,047.38	1,047.38
	面积（m ² ）		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	价格（元/m ² /月）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	36.75

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	广告位出租	19,724.33	500.04	566.71	633.38	633.38	633.38	665.05	665.05	665.05	665.05
	个数（个）		463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00
	价格（元/个/月）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	2,591.00	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,874.02	2,874.02	2,874.02	2,874.02
1	停车位收入	85.99	161.24	161.24	161.24	161.24	161.24	193.49	193.49	193.49	193.49
	个数（个）	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
	价格（元/小时）	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	周转次数	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58
	使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	数量（个）	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	功率（千瓦）	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价（元/千瓦时）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	充电时长（h）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
3	配套商业用房	1,047.38	1,099.74	1,099.74	1,099.74	1,099.74	1,099.74	1,154.73	1,154.73	1,154.73	1,154.73
	面积（m²）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	价格（元/m²/月）	36.75	38.59	38.59	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	40.52
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	广告位出租	665.05	698.31	698.31	698.31	698.31	698.31	733.22	733.22	733.22	733.22
	个数（个）	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00
	价格（元/个/月）	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,389.15
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	营业收入	2,874.02	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,218.03	3,218.03	3,218.03
1	停车位收入	193.49	300.98	300.98	300.98	300.98	300.98	343.98	343.98	343.98
	个数（个）	310	310	310	310	310	310	310	310	310

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	价格（元/小时）	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00
	周转次数	3	4	4	4	4	4	4	4	4
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	充电桩服务费收入	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58	792.58
	使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	数量（个）	430	430	430	430	430	430	430	430	430
	功率（千瓦）	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价（元/千瓦时）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	充电时长（h）	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数	320	320	320	320	320	320	320	320	320
3	配套商业用房	1,154.73	1,212.47	1,212.47	1,212.47	1,212.47	1,212.47	1,273.09	1,273.09	1,273.09
	面积（m²）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	价格（元/m²/月）	40.52	42.54	42.54	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	广告位出租	733.22	769.88	769.88	769.88	769.88	769.88	808.38	808.38	808.38
	个数（个）	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00
	价格（元/个/月）	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,531.54	1,531.54	1,531.54

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料及动力费

项目未出租区域年 0.06 万 kWh；电价按 0.61 元/度计算。用水量为总量为 0.10 万吨/年，其中水费按 4.4 元/吨。

考虑物价上涨因素，燃料及动力费按照每五年增加 5.00%进行测算。

序号	用水类型	用水基数		平均日用水定额		年用水天数 (d)	年用水量 (万 m³)
		单位	数量	单位	数量		
1	道路浇洒用水	m³	33488	L/ (m²·d)	0.50	52	0.09
2	未预见用水	上述用水小计*10%					0.01
3	合计						0.10

序号	用电类别	面积 (m²) /个	用电指标 (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	室外照明	463.00	2	0.93	0.3	6	365	0.06
2	未预见用电			0.05				0.00
3	合计			0.97				0.06

(2) 工资及福利费

本项目运营初期劳动定员 12 人，其中：管理人员 2 人，其他人员 10 人，根据 2025 年河南统计年鉴，洛阳市市 2022 年人均工资为 46,272.00 元/年、2023 年人均工资为 48,214.00 元/年、2024 年人均工资为 47,899.00 元/年。

本项目工资及福利费统一暂按 5.50 万元/年计算。考虑物价上涨因素，工资及福利费按照每五年增加 5.00%进行测算。

4-16 各市城镇私营单位就业人员平均工资

Average Wage of Employed Persons in Urban Private Units by City

单位：元

(yuan)

地 区	Region	2020	2021	2022	2023	2024
郑 州 市	Zhengzhou	56062	55746	56391	57559	57738
开 封 市	Kaifeng	49046	50231	49653	50656	52893
洛 阳 市	Luoyang	46186	47611	46272	48214	47899
平 顶 山 市	Pingdingshan	40560	42873	44054	42458	46039
安 阳 市	Anyang	44978	47763	47742	47059	49575
鹤 壁 市	Hebi	44135	44305	44454	45541	48453
新 乡 市	Xinxiang	46784	50669	49540	51887	58242
焦 作 市	Jiaozuo	40340	43941	43175	47457	46459
濮 阳 市	Puyang	38337	42740	42267	44762	46544
许 昌 市	Xuchang	45029	45222	44560	46447	49027
漯 河 市	Luohe	43152	43954	45099	48724	47253
三 门 峡 市	Sanmenxia	40881	42981	44938	43446	45001
南 阳 市	Nanyang	40860	42421	43615	43236	43645
商 丘 市	Shangqiu	49209	50055	49174	47267	48351
信 阳 市	Xinyang	45391	47149	48227	47056	47368
周 口 市	Zhoukou	44805	45948	47091	48635	48352
驻 马 店 市	Zhumadian	44535	46466	46085	43404	49194
济 源 示 范 区	Jiyuan	48493	49900	48403	49856	54204

(3) 维修费

维修费是指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，按年折旧摊销费用的 5.00%计提。考虑固定资产的加速折旧，维修费按照每五年增加 5.00%进行测算。

(4) 设备重置费用

本项目在预测期第 17 年考虑一次全部设备的重置。考虑到各项设备的更新换代以及各项设备在未来可能会因技术、行业的发展而价格降低，或材料价格上涨而上涨等不可预计因素影响，因此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，重置成本按当前购置成本即全部设备 2,774.75 万元计算。

（5）管理及其他费用

管理及其他费用为项目运营期内不可预见成本，按营业收入的 2% 计算。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、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，增值税进项税电费、维修费、设备重置费用按 13% 测算，管理及其他费用按 6% 测算；销项税建筑租赁收入、停车位收入、广告收入按 9% 测算，充电桩服务费收入按 13% 测算；附加税税率按 12% 测算；房产税税率按 12% 测算；所得税税率按 25% 测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

项目税费测算

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税	3,473.83									
	销项税	7,147.74	186.50	216.43	231.17	231.17	231.17	239.68	239.68	239.68	239.68
	建设期进项	3,137.61									
	运营期进项	536.31	9.23	9.58	9.78	9.78	9.78	10.24	10.24	10.24	10.24
	待抵扣进项税额		2,960.34	2,753.49	2,532.10	2,310.71	2,089.32	1,859.88	1,630.44	1,401.00	1,171.56
2	附加税	347.38									
3	房产税	3,419.85	86.70	98.26	109.82	109.82	109.82	115.31	115.31	115.31	115.31
	折旧摊销	33,693.24	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33
	债券利息	16,255.68	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	利润总额	15,089.08	-38.28	254.51	417.84	417.84	417.84	507.00	507.00	507.00	507.00
4	所得税	3,781.84		63.63	104.46	104.46	104.46	126.75	126.75	126.75	126.75
5	税费合计	11,092.41	86.70	161.89	214.28	214.28	214.28	242.06	242.06	242.06	242.06

续表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税					26.56	13.06	251.73	251.73	251.73	251.73
	销项税	239.68	252.96	252.96	252.96	252.96	252.96	263.04	263.04	263.04	263.04
	建设期进项										

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	运营期进项	10.24	10.79	10.79	10.79	10.79	239.90	11.31	11.31	11.31	11.31
	待抵扣进项税额	942.12	699.95	457.78	215.61						
2	附加税					3.19	1.57	30.21	30.21	30.21	30.21
3	房产税	115.31	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07	127.13	127.13	127.13	127.13
	折旧摊销	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33
	债券利息	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	利润总额	507.00	652.24	652.24	652.24	622.49	637.61	476.97	476.97	476.97	476.97
4	所得税	126.75	163.06	163.06	163.06	155.62	159.40	119.24	119.24	119.24	119.24
5	税费合计	242.06	284.13	284.13	284.13	306.44	295.10	528.31	528.31	528.31	528.31

续表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	增值税	251.73	267.76	267.76	267.76	267.76	267.76	278.92	278.92	278.92
	销项税	263.04	279.71	279.71	279.71	279.71	279.71	291.45	291.45	291.45
	建设期进项									
	运营期进项	11.31	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	12.53	12.53	12.53
	待抵扣进项税额									
2	附加税	30.21	32.13	32.13	32.13	32.13	32.13	33.47	33.47	33.47
3	房产税	127.13	133.48	133.48	133.48	133.48	133.48	140.16	140.16	140.16
	折旧摊销	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33	1,203.33

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	债券利息	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	利润总额	476.97	643.18	643.18	643.18	643.18	643.18	755.59	755.59	755.59
4	所得税	119.24	160.79	160.79	160.79	160.79	160.79	188.90	188.90	188.90
5	税费合计	528.31	594.17	594.17	594.17	594.17	594.17	641.45	641.45	641.45

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	成本支出	19,409.06	253.33	334.73	390.69	390.69	390.69	426.86	426.86	426.86	426.86
1	外购燃料及动力费	14.99	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50
	电费	1.15	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	水费	13.84	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.46	0.46	0.46	0.46
2	工资及福利费	2,076.27	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	69.30	69.30	69.30	69.30
3	修理费	1,892.77	60.17	60.17	60.17	60.17	60.17	63.18	63.18	63.18	63.18
4	设备重置费	2,774.75									
5	管理及其他费用	1,557.83	39.98	46.19	49.76	49.76	49.76	51.82	51.82	51.82	51.82
6	税费合计	11,092.41	86.70	161.89	214.28	214.28	214.28	242.06	242.06	242.06	242.06

续表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	成本支出	426.86	478.80	478.80	478.80	501.11	3,264.52	732.41	732.41	732.41	732.41
1	外购燃料及动力费	0.50	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.55
	电费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	水费	0.46	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.51
2	工资及福利费	69.30	72.77	72.77	72.77	72.77	72.77	76.41	76.41	76.41	76.41
3	修理费	63.18	66.34	66.34	66.34	66.34	66.34	69.65	69.65	69.65	69.65
4	设备重置费						2,774.75				
5	管理及其他费用	51.82	55.04	55.04	55.04	55.04	55.04	57.48	57.48	57.48	57.48
6	税费合计	242.06	284.13	284.13	284.13	306.44	295.10	528.31	528.31	528.31	528.31

续表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	成本支出	732.41	809.64	809.64	809.64	809.64	809.64	867.45	867.45	867.45
1	外购燃料及动力费	0.55	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61
	电费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05
	水费	0.51	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56
2	工资及福利费	76.41	80.23	80.23	80.23	80.23	80.23	84.24	84.24	84.24
3	修理费	69.65	73.14	73.14	73.14	73.14	73.14	76.79	76.79	76.79
4	设备重置费									
5	管理及其他费用	57.48	61.52	61.52	61.52	61.52	61.52	64.36	64.36	64.36

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
6	税费合计	528.31	594.17	594.17	594.17	594.17	594.17	641.45	641.45	641.45

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58,481.35万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2028 年	1,998.94	253.33	1,745.61
2029 年	2,309.50	334.73	1,974.77
2030 年	2,487.96	390.69	2,097.27
2031 年	2,487.96	390.69	2,097.27
2032 年	2,487.96	390.69	2,097.27
2033 年	2,591.00	426.86	2,164.14
2034 年	2,591.00	426.86	2,164.14
2035 年	2,591.00	426.86	2,164.14
2036 年	2,591.00	426.86	2,164.14
2037 年	2,591.00	426.86	2,164.14
2038 年	2,751.87	478.80	2,273.07
2039 年	2,751.87	478.80	2,273.07
2040 年	2,751.87	478.80	2,273.07
2041 年	2,751.87	501.11	2,250.76
2042 年	2,751.87	3,264.52	-512.65
2043 年	2,874.02	732.41	2,141.61
2044 年	2,874.02	732.41	2,141.61
2045 年	2,874.02	732.41	2,141.61
2046 年	2,874.02	732.41	2,141.61
2047 年	2,874.02	732.41	2,141.61
2048 年	3,075.91	809.64	2,266.27
2049 年	3,075.91	809.64	2,266.27
2050 年	3,075.91	809.64	2,266.27
2051 年	3,075.91	809.64	2,266.27
2052 年	3,075.91	809.64	2,266.27
2053 年	3,218.03	867.45	2,350.58
2054 年	3,218.03	867.45	2,350.58

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2055 年	3,218.03	867.45	2,350.58
合计	77,890.41	19,409.06	58,481.35

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	建设期	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	77,890.41		1,998.94	2,309.50	2,487.96	2,487.96	2,487.96	2,591.00	2,591.00	2,591.00	2,591.00
2	经营活动支出（含税费）	19,409.06		253.33	334.73	390.69	390.69	390.69	426.86	426.86	426.86	426.86
	经营活动产生的现金净额	58,481.35		1,745.61	1,974.77	2,097.27	2,097.27	2,097.27	2,164.14	2,164.14	2,164.14	2,164.14
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	38,000.00	38,000.00									
	投资活动产生的现金净额	-38,000.00	-38,000.00									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	14,400.00	14,400.00									
2	债券资金	23,600.00	23,600.00									
3	偿还债券本金	23,600.00										
4	支付运营期债券利息	16,255.68		580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	融资活动产生的现金净额	-1,855.68	38,000.00	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56

序号	项目	合计	建设期	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
四	净现金流量	18,625.67		1,165.05	1,394.21	1,516.71	1,516.71	1,516.71	1,583.58	1,583.58	1,583.58	1,583.58
五	累计现金流量	18,625.67		1,165.05	2,559.26	4,075.97	5,592.68	7,109.39	8,692.97	10,276.55	11,860.13	13,443.71

续表：

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	2,591.00	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,751.87	2,874.02	2,874.02	2,874.02	2,874.02
2	经营活动支出（含税费）	426.86	478.80	478.80	478.80	501.11	3,264.52	732.41	732.41	732.41	732.41
	经营活动产生的现金净额	2,164.14	2,273.07	2,273.07	2,273.07	2,250.76	-512.65	2,141.61	2,141.61	2,141.61	2,141.61
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金										
4	支付运营期债券利息	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	融资活动产生的现金净额	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56
四	净现金流量	1,583.58	1,692.51	1,692.51	1,692.51	1,670.20	-1,093.21	1,561.05	1,561.05	1,561.05	1,561.05

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
五	累计现金流量	15,027.29	16,719.80	18,412.31	20,104.82	21,775.02	20,681.81	22,242.86	23,803.91	25,364.96	26,926.01

续表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	2,874.02	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,075.91	3,218.03	3,218.03	3,218.03
2	经营活动支出（含税费）	732.41	809.64	809.64	809.64	809.64	809.64	867.45	867.45	867.45
	经营活动产生的现金净额	2,141.61	2,266.27	2,266.27	2,266.27	2,266.27	2,266.27	2,350.58	2,350.58	2,350.58
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出（含建设期利息）									
	投资活动产生的现金净额									
三	融资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	偿还债券本金									23,600.00
4	支付运营期债券利息	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56	580.56
	融资活动产生的现金净额	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-580.56	-24,180.56
四	净现金流量	1,561.05	1,685.71	1,685.71	1,685.71	1,685.71	1,685.71	1,770.02	1,770.02	-21,829.98
五	累计现金流量	28,487.06	30,172.77	31,858.48	33,544.19	35,229.90	36,915.61	38,685.63	40,455.65	18,625.67

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

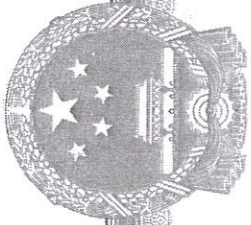
金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年		580.56	580.56	
2027 年		580.56	580.56	
2028 年		580.56	580.56	1745.61
2029 年		580.56	580.56	1974.77
2030 年		580.56	580.56	2097.27
2031 年		580.56	580.56	2097.27
2032 年		580.56	580.56	2097.27
2033 年		580.56	580.56	2164.14
2034 年		580.56	580.56	2164.14
2035 年		580.56	580.56	2164.14
2036 年		580.56	580.56	2164.14
2037 年		580.56	580.56	2164.14
2038 年		580.56	580.56	2273.07
2039 年		580.56	580.56	2273.07
2040 年		580.56	580.56	2273.07
2041 年		580.56	580.56	2250.76
2042 年		580.56	580.56	-512.65
2043 年		580.56	580.56	2141.61
2044 年		580.56	580.56	2141.61
2045 年		580.56	580.56	2141.61
2046 年		580.56	580.56	2141.61
2047 年		580.56	580.56	2141.61
2048 年		580.56	580.56	2266.27
2049 年		580.56	580.56	2266.27
2050 年		580.56	580.56	2266.27
2051 年		580.56	580.56	2266.27

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2052 年		580.56	580.56	2266.27
2053 年		580.56	580.56	2350.58
2054 年		580.56	580.56	2350.58
2055 年	23,600.00	580.56	24,180.56	2350.58
合计	23,600.00	17,416.80	41,016.80	58,481.35
本息覆盖倍数	1.43			

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。

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 58,481.35 万元，调整后应付债券本金及利息（2055 年）合计 41,016.80 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.43。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。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
914101006921924283



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

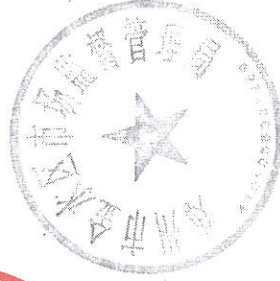
执行事务合伙人 李彦

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室1004



登记机关

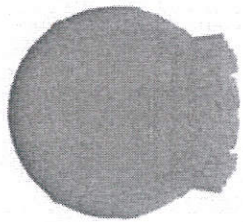
2025 年01 月15 日

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



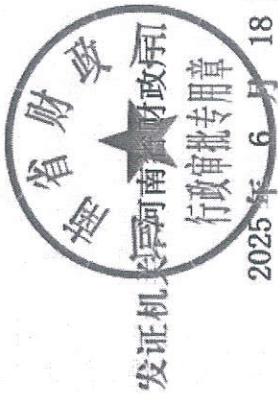
会计师事务所
执业证书

与原图一致，禁止复印

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》。



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.

2019年3月30日

证书编号: 110001620116
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: 2008 年 08 月 17 日
Date of Issuance

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

李彦

Full name: 李彦

Sex: 女

出生日期: 1985-02-03

Date of birth: 1985-02-03

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号: 411325188502031323

Identity card No. 411325188502031323

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

与原件一致，禁止再次复印

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. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2020年3月30日	THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会
证书编号: No. of Certificate 410001140008 批准注册协会: Authorized Institution of CPA 河南省注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2008 年 12 月 01 日	姓名: 王伟东 Full name: 王伟东 性别: 男 Sex: 男 出生日期: 1973-01-27 Date of birth: 1973-01-27 工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙) Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙) 身份证号码: 410321197301274555 Identity card No.: 410321197301274555

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2021年6月30日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 与原件一致，禁止再次复印 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 王伟东 410001140008 年 月 日
---	---

**洛阳市隋唐洛阳城宽政坊片区老旧街区改造
项目**

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z026 号



二〇二六年五月八日

洛阳市隋唐洛阳城宽政坊片区老旧街区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z026 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市隋唐洛阳城宽政坊片区老旧街区改造项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,200.00 万元。其中：2026 年计划使用 4,200.00 万元。本次申请政府专项债券资金 4,200.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 4,200.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）到期一次性偿还本金，期限 30 年，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），存续期每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		4,200.00		4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2027 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2028 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2029 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2030 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2031 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2032 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2033 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2034 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2035 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2036 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2037 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2038 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2039 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2040 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2041 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2042 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2043 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2044 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2045 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2046 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2047 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2048 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2049 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2050 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2051 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2052 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2053 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2054 年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2055 年	4,200.00		4,200.00		4.00%	168.00	4,368.00
合计		4,200.00	4,200.00			5,040.00	9,240.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 16,890.90 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.83。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
16,890.90	9,240.00	7,986.90	1.83

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，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳市隋唐洛阳城宽政坊片区老旧街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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年五月八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目建设地点位于定鼎门街道办事处。北至菏泽寺街，南至胜利渠，西至董庄社区村道、东至安国寺街。具体位置如下：



（三）建设规模及内容

项目拟对宽政坊片区闲置房屋提升改造 50,000 平方米，其中包含消防改造、

安防改造，建筑节能改造；改造片区内停车场 12,150 m²，提供车位 270 个，充电桩 67 个及相关供配电工程 1 项；周边道路提升改造，新增生活垃圾收储设备 50 套，公厕 200 平方，微型消防站 30 处及街区安防、监控等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量
1	宽正坊片区房屋提升改造	m²	50,000
2	改造片区内停车场	m²	12,150
3	停车位	个	270
4	充电桩	个	67
5	生活垃圾收储设备	套	50
6	公厕	m²	200
7	微型消防站	处	30

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目总投资为 6,639.87 万元，其中：工程费用 5,531.95 万元，工程建设其他费用 431.73 万元，预备费 298.18 万元，建设期利息为 378.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
一	工程费用	3,541.79	1,137.96	852.20		5,531.95
1	存量房屋提升改造	1,980.00	842.50	347.50		3,170.00
1.1	装饰装修工程	1,640.00	410.00			2,050.00
1.2	给排水工程	340.00	85.00			425.00
1.3	消防改造		192.50	192.50		385.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
1.4	安防改造		155.00	155.00		310.00
2	建筑节能改造	546.75				546.75
3	现有停车场提升改造	194.40	75.40	207.20		477.00
3.1	停车场改造	194.40	48.60			243.00
3.2	充电桩		26.80	107.20		134.00
3.3	10kv 电源接入及变压器			100.00		100.00
4	周边道路提升改造	624.24	156.06			780.30
4.1	机动车道改建工程	624.24	156.06			780.30
5	配套工程及设施	196.40	64.00	297.50		557.90
5.1	安防设施安装		12.50	12.50		25.00
5.2	公厕	176.00	44.00			220.00
5.3	路灯			30.00		30.00
5.4	生活垃圾收集设施			7.50		7.50
5.5	微型消防消防站		7.50	7.50		15.00
5.6	三线整改			240.00		240.00
5.7	雨水管网改造	20.40				20.40
二	工程建设其他费				431.73	431.73
1	场地准备及临时设施费				22.13	22.13
2	前期工作咨询费				10.74	10.74
3	建设管理费				69.15	69.15
4	施工图预算编制				27.66	27.66
5	专项评价费用				4.25	4.25
6	勘察设计费				138.30	138.30
7	图纸审查费				6.91	6.91
8	建设工程监理费				110.64	110.64
9	招标代理服务				16.60	16.60
11	防雷装置安全性能检测				4.56	4.56
12	建筑工程消防设施安全检测服务费				4.20	4.20
13	工程保险费				16.60	16.60
三	预备费				298.18	298.18
四	建设期利息				378.00	378.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
五	估算总投资	3,541.79	1,137.96	852.20	1,107.91	6,639.87

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	1,439.87	2,439.87	36.75%
专项债券资金	4,200.00		4,200.00	63.25%
合计	5,200.00	1,439.87	6,639.87	100.00%
占比	78.31%	21.69%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

（二）现金流入

本项目的收益是通过商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入实现。

（1）商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 50,000.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，可出租房屋面积为 49,800.00 m²。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二层旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	280 m² 建筑面积 1.68万/月 2元/m²/天
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时入驻 随时可看	128 m² 建筑面积 5000元/月 1.3元/m²/天
	可经营面包, 蛋糕, 咖啡, 价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层 金铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区	73 m² 建筑面积 4300元/月 1.96元/m²/天
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时可看	174.3 m² 建筑面积 1.2万/月 2.29元/m²/天

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算，考虑到未来物价上涨等因素，出租价格在运营期按每年上涨 0.10%测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

（2）停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 270 个停车位，扣除 67 个充电桩车位，可供出租车位为 203 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次 3.00 元测算，每天周转次数为 2

次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按 75%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

(3) 充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩 67 个，功率按照 30kW 进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

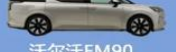
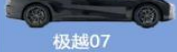
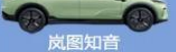
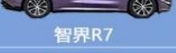
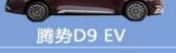
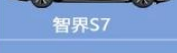
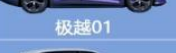
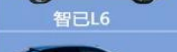
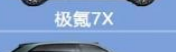
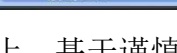
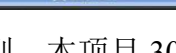
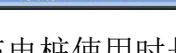
③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车	纯电SUV	纯电MPV
 111.8度 813KM 奔驰EQS	 116.8度 730KM 阿维塔11	 140度 900KM 极氪009
 111度 820KM 红旗EH7	 111.8度 742KM 奔驰EQS SUV	 140度 805KM 翼真L380
 100度 816KM 享界S9	 108.8度 730KM 比亚迪唐EV	 116度 738KM 沃尔沃EM90
 100度 880KM 极越07	 108.7度 901KM 岚图知音	 108.7度 650KM 岚图梦想家EV
 100度 870KM 极氪007	 100度 802KM 智界R7	 103.4度 620KM 腾势D9 EV
 100度 855KM 智界S7	 100度 780KM 极越01	 102.7度 710KM 理想MEGA
 100度 822KM 智己L6	 100度 780KM 极氪7X	 102度 702KM 极氪MIX
 100度 750KM 极氪001	 100度 760KM 星纪元ET	 101.5度 702KM 小鹏X9
 100度 750KM 特斯拉Model S	 100度 760KM 智己LS6	 90度 605KM 大通大家7
 100度 705KM 蔚来ET7	 100度 705KM 智己LS7	 90度 570KM 荣威iMAX8 EV

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40%考虑，以后每年按 5%递增，直至达到 70%的稳定状态。

（三）现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

项目外购原燃料及动力主要为水、电。项目年用水量 0.77 万吨，年用电量 94.74 万度。用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测算；电费单价参考《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），单价按照 0.62 元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（2）流转费用

根据项目单位签订的房屋流转合同，价格为 15.00 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照 15.00 元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共 20 人。结合当地实际情况，本项目人员费用按 4.50 万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（4）修理费用

本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的 3.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.13%进行测算。

（5）其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在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 1.00%计提，项目运营期内随着收入的增加而增加。

（6）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，设备重置费用在债券存续期第 17 年考虑，本项目的设备购置成本为 852.20 万元。考虑

到未来物价上涨等因素，本项目设备重置费用按 1,000.00 万元测算。

(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、房产税和企业所得税。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%，电费、修理费用、设备重置费用按 13%测算，其他费用按 6%测算；销项税商铺出租收入、停车位收入按 9%测算，充电桩收入按 13%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 7%、教育费附加按增值税的 5%、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。

(四) 现金净流入

1. 经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	60,302.47	1,672.47	1,896.91	2,121.83	2,132.90	2,143.98
1	商铺出租收入	55,867.22	1,568.70	1,779.89	1,991.56	1,993.83	1,996.10
	面积 (m ²)		49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00
	价格 (元/m ² /月)		35.00	35.04	35.08	35.12	35.16
	月份		12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	1,169.11	33.34	37.79	42.23	42.23	42.23
	车位数量 (个)		203	203	203	203	203
	价格 (元/次)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2	2
	天数		365	365	365	365	365
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	3,266.14	70.43	79.23	88.04	96.84	105.65

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	数量（个）		67	67	67	67	67
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		365	365	365	365	365
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
二	现金流出	43,411.57	1,263.70	1,338.37	1,413.19	1,419.02	1,424.85
1	燃料动力费	1,805.86	63.28	63.37	63.46	63.55	63.64
1.1	水费	130.90	4.54	4.55	4.56	4.57	4.58
1.2	电费	1,674.96	58.74	58.82	58.90	58.98	59.06
2	流转费用	25,647.20	900.00	901.17	902.34	903.51	904.68
3	人员费用	2,565.36	90.00	90.12	90.24	90.36	90.48
4	修理费用	202.86	7.11	7.12	7.13	7.14	7.15
5	其他费用	603.02	16.72	18.97	21.22	21.33	21.44
6	设备重置费	1,000.00					
7	税费	11,587.27	186.59	257.62	328.80	333.13	337.46
	增值税	2,043.23					
	附加税	245.16					
	房产税	6,150.42	172.70	195.95	219.25	219.50	219.75
	企业所得税	3,148.46	13.89	61.67	109.55	113.63	117.71
三	净现金流入	16,890.90	408.77	558.54	708.64	713.88	719.13

（续表）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	2,155.05	2,166.13	2,168.40	2,170.67	2,172.94	2,175.21
1	商铺出租收入	1,998.37	2,000.65	2,002.92	2,005.19	2,007.46	2,009.73
	面积（m ² ）	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.20	35.24	35.28	35.32	35.36	35.40
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23
	车位数量（个）	203	203	203	203	203	203
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	114.45	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25
	数量（个）	67	67	67	67	67	67
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,430.68	1,510.03	1,546.00	1,547.89	1,549.78	1,551.67
1	燃料动力费	63.73	63.82	63.91	64.00	64.09	64.18
1.1	水费	4.59	4.60	4.61	4.62	4.63	4.64
1.2	电费	59.14	59.22	59.30	59.38	59.46	59.54
2	流转费用	905.86	907.04	908.22	909.40	910.58	911.76
3	人员费用	90.60	90.72	90.84	90.96	91.08	91.20
4	修理费用	7.16	7.17	7.18	7.19	7.20	7.21
5	其他费用	21.55	21.66	21.68	21.71	21.73	21.75
6	设备重置费						
7	税费	341.78	419.62	454.17	454.63	455.10	455.57
	增值税		67.44	98.79	98.87	98.95	99.03
	附加税		8.09	11.85	11.86	11.87	11.88
	房产税	220.00	220.26	220.50	220.75	221.00	221.25
	企业所得税	121.78	123.83	123.03	123.15	123.28	123.41
三	净现金流入	724.37	656.10	622.40	622.78	623.16	623.54

（续表）

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	2,177.48	2,179.75	2,182.02	2,184.29	2,186.56	2,188.83
1	商铺出租收入	2,012.00	2,014.27	2,016.54	2,018.81	2,021.08	2,023.35
	面积（m ² ）	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.44	35.48	35.52	35.56	35.60	35.64
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	车位数量（个）	203	203	203	203	203	203
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25
	数量（个）	67	67	67	67	67	67
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,553.55	1,555.46	1,557.35	2,324.08	1,544.03	1,563.04
1	燃料动力费	64.27	64.36	64.45	64.54	64.63	64.72
1.1	水费	4.65	4.66	4.67	4.68	4.69	4.70
1.2	电费	59.62	59.70	59.78	59.86	59.94	60.02
2	流转费用	912.95	914.14	915.33	916.52	917.71	918.90
3	人员费用	91.32	91.44	91.56	91.68	91.80	91.92
4	修理费用	7.22	7.23	7.24	7.25	7.26	7.27
5	其他费用	21.77	21.80	21.82	21.84	21.87	21.89
6	设备重置费				1,000.00		
7	税费	456.02	456.49	456.95	222.25	440.76	458.34
	增值税	99.10	99.18	99.26		83.71	99.49
	附加税	11.89	11.90	11.91		10.05	11.94
	房产税	221.50	221.75	222.00	222.25	222.50	222.75
	企业所得税	123.53	123.66	123.78		124.50	124.16
三	净现金流入	623.93	624.29	624.67	-139.79	642.53	625.79

（续表）

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	现金流入	2,191.10	2,193.38	2,195.65	2,197.92	2,200.19	2,202.46
1	商铺出租收入	2,025.62	2,027.90	2,030.17	2,032.44	2,034.71	2,036.98
	面积（m ² ）	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.68	35.72	35.76	35.80	35.84	35.88

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23
	车位数量（个）	203	203	203	203	203	203
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25
	数量（个）	67	67	67	67	67	67
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,564.93	1,566.85	1,568.74	1,570.63	1,572.53	1,574.43
1	燃料动力费	64.81	64.90	64.99	65.08	65.17	65.26
1.1	水费	4.71	4.72	4.73	4.74	4.75	4.76
1.2	电费	60.10	60.18	60.26	60.34	60.42	60.50
2	流转费用	920.09	921.29	922.49	923.69	924.89	926.09
3	人员费用	92.04	92.16	92.28	92.40	92.52	92.64
4	修理费用	7.28	7.29	7.30	7.31	7.32	7.33
5	其他费用	21.91	21.93	21.96	21.98	22.00	22.02
6	设备重置费						
7	税费	458.80	459.28	459.72	460.17	460.63	461.09
	增值税	99.57	99.65	99.72	99.79	99.87	99.95
	附加税	11.95	11.96	11.97	11.97	11.98	11.99
	房产税	223.00	223.26	223.50	223.75	224.00	224.25
	企业所得税	124.28	124.41	124.53	124.66	124.78	124.90
三	净现金流入	626.17	626.53	626.91	627.29	627.66	628.03

（续表）

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	2,204.73	2,207.00	2,209.27	2,211.54	2,213.81

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	商铺出租收入	2,039.25	2,041.52	2,043.79	2,046.06	2,048.33
	面积（m²）	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00	49,800.00
	价格（元/m²/月）	35.92	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	42.23	42.23	42.23	42.23	42.23
	车位数量（个）	203	203	203	203	203
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	123.25	123.25	123.25	123.25	123.25
	数量（个）	67	67	67	67	67
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,576.33	1,578.25	1,580.15	1,582.07	1,583.97
1	燃料动力费	65.35	65.44	65.53	65.62	65.71
1.1	水费	4.77	4.78	4.79	4.80	4.81
1.2	电费	60.58	60.66	60.74	60.82	60.90
2	流转费用	927.29	928.50	929.71	930.92	932.13
3	人员费用	92.76	92.88	93.00	93.12	93.24
4	修理费用	7.34	7.35	7.36	7.37	7.38
5	其他费用	22.05	22.07	22.09	22.12	22.14
6	设备重置费					
7	税费	461.54	462.01	462.46	462.92	463.37
	增值税	100.02	100.10	100.17	100.25	100.32
	附加税	12.00	12.01	12.02	12.03	12.04
	房产税	224.50	224.75	225.00	225.25	225.50
	企业所得税	125.02	125.15	125.27	125.39	125.51
三	净现金流入	628.40	628.75	629.12	629.47	629.84

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.83。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2026 年		168.00	168.00		
2027 年		168.00	168.00		
2028 年		168.00	168.00	408.77	240.77
2029 年		168.00	168.00	558.54	631.31
2030 年		168.00	168.00	708.64	1,171.95
2031 年		168.00	168.00	713.88	1,717.83
2032 年		168.00	168.00	719.13	2,268.96
2033 年		168.00	168.00	724.37	2,825.33
2034 年		168.00	168.00	656.10	3,313.43
2035 年		168.00	168.00	622.40	3,767.83
2036 年		168.00	168.00	622.78	4,222.61
2037 年		168.00	168.00	623.16	4,677.77
2038 年		168.00	168.00	623.54	5,133.31
2039 年		168.00	168.00	623.93	5,589.24
2040 年		168.00	168.00	624.29	6,045.53
2041 年		168.00	168.00	624.67	6,502.20
2042 年		168.00	168.00	-139.79	6,194.41
2043 年		168.00	168.00	642.53	6,668.94
2044 年		168.00	168.00	625.79	7,126.73
2045 年		168.00	168.00	626.17	7,584.90
2046 年		168.00	168.00	626.53	8,043.43
2047 年		168.00	168.00	626.91	8,502.34
2048 年		168.00	168.00	627.29	8,961.63
2049 年		168.00	168.00	627.66	9,421.29
2050 年		168.00	168.00	628.03	9,881.32
2051 年		168.00	168.00	628.40	10,341.72

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2052 年		168.00	168.00	628.75	10,802.47
2053 年		168.00	168.00	629.12	11,263.59
2054 年		168.00	168.00	629.47	11,725.06
2055 年	4,200.00	168.00	4,368.00	629.84	7,986.90
合计	4,200.00	5,040.00	9,240.00	16,890.90	
本息覆盖倍数	1.83				

注 1：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。

注 2：本次申请政府专项债券资金 4,200.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 4,200.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.83。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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156



扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、
备案、许可监管信息。

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

名称 河南千源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘蕊

经营范围

许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据处理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2025年09月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



2025年 09月 03日



会计师事务所

执业证书

名称：河南千源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘磊

主任会计师：刘磊

经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010270

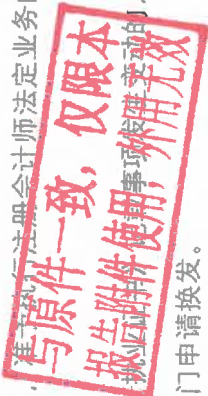
批准执业文号：豫财审批（2025）27号

批准执业日期：2025年10月10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》应当与原件一致，仅限本所使用，不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

刘蕊

姓名 Full name 刘蕊
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-10-31
工作单位 Working unit 河南省注册会计师协会
身份证号 Identity card No. 412001197810313507



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.

年检二维码



刘蕊会员编号370100011251

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

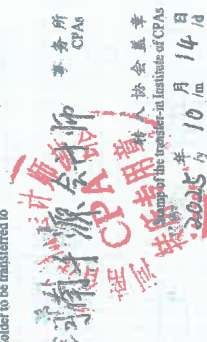
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025年10月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

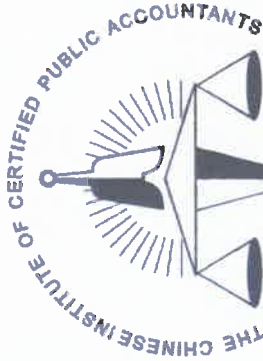
370100011251

证书编号
No of Certificate

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

发证日期
Date of Issuance

2017年11月02日



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

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.

年检二维码



闫凤领会员编号 411700100003

年 /y 月 /m 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



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 11 月 07 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 11 月 07 日

证书编号:
No. of Certificate

411700100003

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

2016 年 06 月 17 日

姓名
Full name

闫凤领

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1984-07-05

工作单位
Working unit

漯河鼎信联合会计师事务所

身份证号码
Identity card No.

411231954070305371



洛阳市滨河南路片区基础设施提升改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z004 号

河南千源会计师事务所
(普通合伙)



二〇二六年二月四日

洛阳市滨河南路片区基础设施提升改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z004 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市滨河南路片区基础设施提升改造项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,000.00 万元，本次申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,000.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）到期一次性偿还本金，期限 30 年，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），存续期每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2055 年	3,000.00		3,000.00		4.00%	120.00	3,120.00
合计		3,000.00	3,000.00			3,600.00	6,600.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 10,856.39 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.64。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
10,856.39	6,600.00	4,496.39	1.64

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，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳市滨河南路片区基础设施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）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处。东至龙门大道、西至天街辅路、南至建春门大街、北至滨河南路。具体位置如下：



（三）建设规模及内容

城市更新项目占地 50 亩，道路提升约 1,300m；现状房屋提升改造 27,550 m²，排水管网提升改造 2,700m；强弱电管网提升改造 2,500m；公厕 1 个共 80

m²；治安监控设施增加 35 套、路灯 75 盏、停车场提升改造 4,500 m²、新增车位 128 个、充电桩安装 38 个等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量
1	占地面积	亩	50.00
2	道路提升	m	1,300.00
3	房屋提升改造	m²	27,550.00
4	排水管网提升改造	m	2,700.00
5	强弱电管网提升改造	m	2,500.00
6	公厕	m²	80
7	监控设施	套	35
8	路灯	盏	75
9	停车场提升改造	m²	4,500.00
10	停车位	个	128
11	充电桩	个	38

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目估算总投资 5,100.00 万元，其中：工程费用为 4,377.78 万元，工程建设其他费用 350.80 万元，预备费 236.43 万元，建设期利息 135.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
一	工程费用	2,900.52	1,305.37	171.90		4,377.78
1	存量房屋提升改造	1,633.72	584.07			2,217.78

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	1,102.00	275.50			1,377.50
1.2	给排水工程	220.40	55.10			275.50
1.3	强电工程	123.98	123.98			247.95
1.4	弱电工程	110.20	110.20			220.40
1.5	消防改造	77.14	19.29			96.43
2	现有停车场提升改造	136.80	160.80	106.40		404.00
2.1	停车场改造	136.80	34.20			171.00
2.2	充电桩		26.60	106.40		133.00
2.3	机电工程		100.00			100.00
3	周边道路提升改造	906.00	334.50			1,240.50
3.1	机动车道改建工程	480.00	120.00			600.00
3.2	非机动车道路改建工程	144.00	36.00			180.00
3.3	人行道路改建工程	192.00	48.00			240.00
3.4	强弱电管网提升改造	90.00	22.50			112.50
3.5	排水管网		108.00			108.00
4	配套工程及设施	224.00	126.00	65.50		415.50
4.1	安防设施安装		25.00	25.00		50.00
4.2	公厕	224.00	56.00			280.00
4.3	生活垃圾收集设施			10.50		10.50
4.4	微型消防站		15.00	15.00		30.00
4.5	路灯		15.00			15.00
4.6	广告牌		15.00	15.00		30.00
4.7	室外消火栓		2.50			2.50
5	其他配套设施		100.00			100.00
二	工程建设其他费				350.80	350.80
1	场地准备及临时设施费				17.51	17.51
2	前期工作咨询费				12.34	12.34
3	建设管理费				54.72	54.72
4	施工图预算编制				21.89	21.89
5	专项评价费用				6.25	6.25
6	勘察设计费				109.44	109.44

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
7	图纸审查费				5.47	5.47
8	建设工程监理费				87.56	87.56
9	招标代理服务				13.13	13.13
11	防雷装置安全性能检测				5.15	5.15
12	建筑工程消防设施安全检测服务费				4.20	4.20
13	工程保险费				13.13	13.13
三	预备费				236.43	236.43
四	建设期利息				135.00	135.00
五	估算总投资	2,900.52	1,305.37	171.90	722.23	5,100.00

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	1,100.00	2,100.00	41.18%
专项债券资金	3,000.00		3,000.00	58.82%
合计	4,000.00	1,100.00	5,100.00	100.00%
占比	78.43%	21.57%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

（二）现金流入

本项目的项目收益是通过商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入实现。

(1) 商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 27,550.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，可出租房屋面积为 27,350.00 m²。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二层旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	280 m ² 建筑面积	1.68万/月 2元/m ² /天
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时入驻 随时可看	128 m ² 建筑面积	5000元/月 1.3元/m ² /天
	可经营面包，蛋糕，咖啡，价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层 金铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区	73 m ² 建筑面积	4300元/月 1.96元/m ² /天
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时可看	174.3 m ² 建筑面积	1.2万/月 2.29元/m ² /天

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算，考虑到未来物价上涨等因素，出租价格在运营期按每年上涨 0.10%测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

(2) 停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 128 个停车位，扣除 38 个充电桩车位，可供出租车位为 90 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次3.00元测算，每天周转次数为2次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按75%测算，以后年度每年增长10%，增长至95%不再增长。

（3）充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩38个，功率按照30kW进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

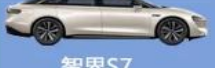
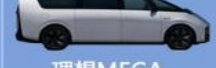
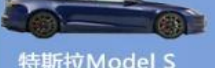
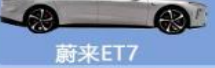
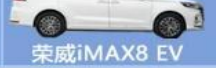
③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车	纯电SUV	纯电MPV
 奔驰EQS 111.8度 813KM	 阿维塔11 116.8度 730KM	 极氪009 140度 900KM
 红旗EH7 111度 820KM	 奔驰EQS SUV 111.8度 742KM	 翼真L380 140度 805KM
 享界S9 100度 816KM	 比亚迪唐EV 108.8度 730KM	 沃尔沃EM90 116度 738KM
 极越07 100度 880KM	 岚图知音 108.7度 901KM	 岚图梦想家EV 108.7度 650KM
 极氪007 100度 870KM	 智界R7 100度 802KM	 腾势D9 EV 103.4度 620KM
 智界S7 100度 855KM	 极越01 100度 780KM	 理想MEGA 102.7度 710KM
 智己L6 100度 822KM	 极氪7X 100度 780KM	 极氪MIX 102度 702KM
 极氪001 100度 750KM	 星纪元ET 100度 760KM	 小鹏X9 101.5度 702KM
 特斯拉Model S 100度 750KM	 智己LS6 100度 760KM	 大通大家7 90度 605KM
 蔚来ET7 100度 705KM	 智己LS7 100度 705KM	 荣威iMAX8 EV 90度 570KM

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按照每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40%考虑，以后每年按 5%递增，直至达到 70%的稳定状态。

（三）现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

项目外购原燃料及动力主要为水、电。项目年用水量 0.77 万吨，年用电量 25.26 万度。用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测

算；电费单价参考《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），单价按照0.62元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长0.13%进行测算。

（2）流转费用

根据项目单位签订的房屋流转合同，价格为15.00元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照15.00元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目按每年增长0.13%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共6人。结合当地实际情况，本项目人员费用按4.50万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长0.13%进行测算。

（4）修理费用

本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的3.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长0.13%进行测算。

（5）其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在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1.00%计提，项目运营期内随着收入的增加而增加。

（6）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，设备重置费用在债券存续期第17年考虑，本项目的设备购置成本为171.90万元。考虑到未来物价上涨等因素，本项目设备重置费用按200.00万元测算。

（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、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，增值税进项税水电费按9%，电费、修理费用、设备重置费用按13%测算，其他费用按

6%测算；销项税商铺出租收入按 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 7%、教育费附加按增值税的 5%、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。

（四）现金净流入

1.经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	33,052.75	916.26	1,039.20	1,162.41	1,168.66	1,174.89
1	商铺出租收入	30,682.12	861.53	977.51	1,093.76	1,095.01	1,096.25
	面积（m ² ）		27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00
	价格（元/m ² /月）		35.00	35.04	35.08	35.12	35.16
	月份		12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	518.25	14.78	16.75	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）		90	90	90	90	90
	价格（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2	2
	天数		365	365	365	365	365
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	1,852.38	39.95	44.94	49.93	54.93	59.92
	数量（个）		38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		365	365	365	365	365
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
二	现金流出	22,196.36	652.39	689.59	730.50	733.76	737.01
1	燃料动力费	576.94	20.20	20.23	20.26	20.29	20.32

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1	水费	130.90	4.54	4.55	4.56	4.57	4.58
1.2	电费	446.04	15.66	15.68	15.70	15.72	15.74
2	流转费用	14,131.74	495.90	496.54	497.19	497.84	498.49
3	人员费用	771.12	27.00	27.04	27.08	27.12	27.16
4	修理费用	151.62	5.28	5.29	5.30	5.31	5.32
5	其他费用	330.53	9.16	10.39	11.62	11.69	11.75
6	设备重置费	200.00					
7	税费	6,034.41	94.85	130.10	169.05	171.51	173.97
	增值税	1,080.05					
	附加税	129.61					
	房产税	3,377.86	94.85	107.62	120.41	120.55	120.69
	企业所得税	1,446.89	-	22.48	48.64	50.96	53.28
三	净现金流入	10,856.39	263.87	349.61	431.91	434.90	437.88

(续表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	1,181.13	1,187.37	1,188.62	1,189.86	1,191.11	1,192.36
1	商铺出租收入	1,097.50	1,098.75	1,100.00	1,101.24	1,102.49	1,103.74
	面积 (m ²)	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00
	价格 (元/m ² /月)	35.20	35.24	35.28	35.32	35.36	35.40
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量 (个)	90	90	90	90	90	90
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	64.91	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量 (个)	38	38	38	38	38	38
	充电桩功率 (kW)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格 (元/kW)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	740.26	743.50	744.47	786.18	807.10	808.10
1	燃料动力费	20.35	20.38	20.41	20.44	20.47	20.50
1.1	水费	4.59	4.60	4.61	4.62	4.63	4.64
1.2	电费	15.76	15.78	15.80	15.82	15.84	15.86
2	流转费用	499.14	499.79	500.44	501.09	501.74	502.39
3	人员费用	27.20	27.24	27.28	27.32	27.36	27.40
4	修理费用	5.33	5.34	5.35	5.36	5.37	5.38
5	其他费用	11.81	11.87	11.89	11.90	11.91	11.92
6	设备重置费						
7	税费	176.43	178.88	179.10	220.07	240.25	240.51
	增值税				37.39	55.70	55.74
	附加税				4.49	6.68	6.69
	房产税	120.83	120.96	121.10	121.24	121.38	121.51
	企业所得税	55.60	57.92	58.00	56.95	56.49	56.57
三	净现金流入	440.87	443.87	444.15	403.68	384.01	384.26

(续表)

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	1,193.60	1,194.85	1,196.10	1,197.35	1,198.59	1,199.84
1	商铺出租收入	1,104.98	1,106.23	1,107.48	1,108.73	1,109.97	1,111.22
	面积 (m ²)	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00
	价格 (元/m ² /月)	35.44	35.48	35.52	35.56	35.60	35.64
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量 (个)	90	90	90	90	90	90
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	数量（个）	38	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	809.11	810.12	811.12	942.81	813.17	814.18
1	燃料动力费	20.53	20.56	20.59	20.62	20.65	20.68
1.1	水费	4.65	4.66	4.67	4.68	4.69	4.70
1.2	电费	15.88	15.90	15.92	15.94	15.96	15.98
2	流转费用	503.04	503.69	504.34	505.00	505.66	506.32
3	人员费用	27.44	27.48	27.52	27.56	27.60	27.64
4	修理费用	5.39	5.40	5.41	5.42	5.43	5.44
5	其他费用	11.94	11.95	11.96	11.97	11.99	12.00
6	设备重置费				200.00		
7	税费	240.77	241.04	241.30	172.24	241.84	242.10
	增值税	55.78	55.83	55.87	32.90	55.96	56.00
	附加税	6.69	6.70	6.70	3.95	6.72	6.72
	房产税	121.65	121.79	121.92	122.06	122.20	122.34
	企业所得税	56.65	56.72	56.81	13.33	56.96	57.04
三	净现金流入	384.49	384.73	384.98	254.54	385.42	385.66

（续表）

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	现金流入	1,201.09	1,202.33	1,203.58	1,204.83	1,206.08	1,207.32
1	商铺出租收入	1,112.47	1,113.71	1,114.96	1,116.21	1,117.46	1,118.70
	面积（m ² ）	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00
	价格（元/m ² /月）	35.68	35.72	35.76	35.80	35.84	35.88
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	90	90	90	90	90	90
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量（个）	38	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	815.18	816.19	817.23	818.23	819.24	820.27
1	燃料动力费	20.71	20.74	20.77	20.80	20.83	20.86
1.1	水费	4.71	4.72	4.73	4.74	4.75	4.76
1.2	电费	16.00	16.02	16.04	16.06	16.08	16.10
2	流转费用	506.98	507.64	508.30	508.96	509.62	510.28
3	人员费用	27.68	27.72	27.76	27.80	27.84	27.88
4	修理费用	5.45	5.46	5.47	5.48	5.49	5.50
5	其他费用	12.01	12.02	12.04	12.05	12.06	12.07
6	设备重置费						
7	税费	242.35	242.61	242.89	243.14	243.40	243.68
	增值税	56.04	56.08	56.13	56.17	56.21	56.27
	附加税	6.72	6.73	6.74	6.74	6.75	6.75
	房产税	122.47	122.61	122.75	122.89	123.02	123.16
	企业所得税	57.12	57.19	57.27	57.34	57.42	57.50
三	净现金流入	385.91	386.14	386.35	386.60	386.84	387.05

（续表）

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	1,208.57	1,209.82	1,211.06	1,212.31	1,213.56
1	商铺出租收入	1,119.95	1,121.20	1,122.44	1,123.69	1,124.94
	面积（m ² ）	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00	27,350.00
	价格（元/m ² /月）	35.92	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12	12

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	90	90	90	90	90
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量（个）	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	821.29	822.30	823.33	824.35	825.38
1	燃料动力费	20.89	20.92	20.95	20.98	21.01
1.1	水费	4.77	4.78	4.79	4.80	4.81
1.2	电费	16.12	16.14	16.16	16.18	16.20
2	流转费用	510.94	511.60	512.27	512.94	513.61
3	人员费用	27.92	27.96	28.00	28.04	28.08
4	修理费用	5.51	5.52	5.53	5.54	5.55
5	其他费用	12.09	12.10	12.11	12.12	12.14
6	设备重置费					
7	税费	243.94	244.20	244.47	244.73	244.99
	增值税	56.31	56.35	56.40	56.44	56.48
	附加税	6.76	6.76	6.77	6.77	6.78
	房产税	123.30	123.43	123.57	123.71	123.85
	企业所得税	57.57	57.66	57.73	57.81	57.88
三	净现金流入	387.28	387.52	387.73	387.96	388.18

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.64。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2026 年		120.00	120.00		
2027 年		120.00	120.00		
2028 年		120.00	120.00	263.87	143.87
2029 年		120.00	120.00	349.61	373.48
2030 年		120.00	120.00	431.91	685.39
2031 年		120.00	120.00	434.90	1,000.29
2032 年		120.00	120.00	437.88	1,318.17
2033 年		120.00	120.00	440.87	1,639.04
2034 年		120.00	120.00	443.87	1,962.91
2035 年		120.00	120.00	444.15	2,287.06
2036 年		120.00	120.00	403.68	2,570.74
2037 年		120.00	120.00	384.01	2,834.75
2038 年		120.00	120.00	384.26	3,099.01
2039 年		120.00	120.00	384.49	3,363.50
2040 年		120.00	120.00	384.73	3,628.23
2041 年		120.00	120.00	384.98	3,893.21
2042 年		120.00	120.00	254.54	4,027.75
2043 年		120.00	120.00	385.42	4,293.17
2044 年		120.00	120.00	385.66	4,558.83
2045 年		120.00	120.00	385.91	4,824.74
2046 年		120.00	120.00	386.14	5,090.88
2047 年		120.00	120.00	386.35	5,357.23
2048 年		120.00	120.00	386.60	5,623.83
2049 年		120.00	120.00	386.84	5,890.67
2050 年		120.00	120.00	387.05	6,157.72
2051 年		120.00	120.00	387.28	6,425.00
2052 年		120.00	120.00	387.52	6,692.52
2053 年		120.00	120.00	387.73	6,960.25
2054 年		120.00	120.00	387.96	7,228.21
2055 年	3,000.00	120.00	3,120.00	388.18	4,496.39
合计	3,000.00	3,600.00	6,600.00	10,856.39	

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
本息覆盖倍数	1.64				

注 1：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。

注 2：本次申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,000.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.64。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。



营业执照

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156

(副本)



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效



名称 河南千源会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 刘蕊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据处理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整
成立日期 2025年09月03日
主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



登记机关

2025年 09月 03日



会计师事务所 执业证书

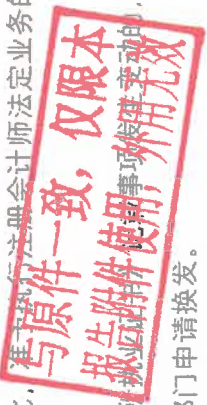
名称：河南千源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘蕊
主任会计师：刘蕊
经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号



组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010270
批准执业文号：豫财审批（2025）27号
批准执业日期：2025年10月10日

说明

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



发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年 10月 10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.

年检二维码



刘蕊会员编号370100011251

年 月 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 02 月 14 日



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

刘蕊

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.

412201197810313507

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

河南分所 (普通合伙)

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.

年检二维码



张云太会员编号 410001360126

年 月 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年10月14日
/y /m /d

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
2015年10月14日
/y /m /d

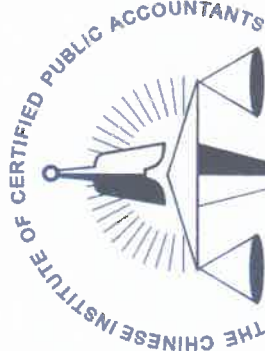
证书编号:
No. of Certificate

410001360126

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2015年11月24日
/y /m /d

发证日期:
Date of Issuance



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名 张云太

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1977/2/29

Date of birth

工作单位 河南明泰会计师事务所普通合伙

Working unit

身份证号码 410105197712290012

Identity card No.



河南明泰会计师事务所

洛龙区菏泽寺街片区城市更新建设项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z006 号



二〇二六年二月四日

洛龙区菏泽寺街片区城市更新建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z006 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛龙区菏泽寺街片区城市更新建设项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,100.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,100.00 万元。本次申请使用 3,100.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,100.00 万元资金用途调整，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），期限 30 年，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		3,100.00		3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2027 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2028 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2029 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2030 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2031 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2032 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2033 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2034 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2035 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2036 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2037 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2038 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2039 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2040 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2041 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2042 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2043 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2044 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2045 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2046 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2047 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2048 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2049 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2050 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2051 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2052 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2053 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2054 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00	124.00
2055 年	3,100.00		3,100.00	-	4.00%	124.00	3,224.00
合计		3,100.00	3,100.00			3,720.00	6,820.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入和充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 11,875.15 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.74。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
11,875.15	6,820.00	5,055.15	1.74

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，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛龙区菏泽寺街片区城市更新建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

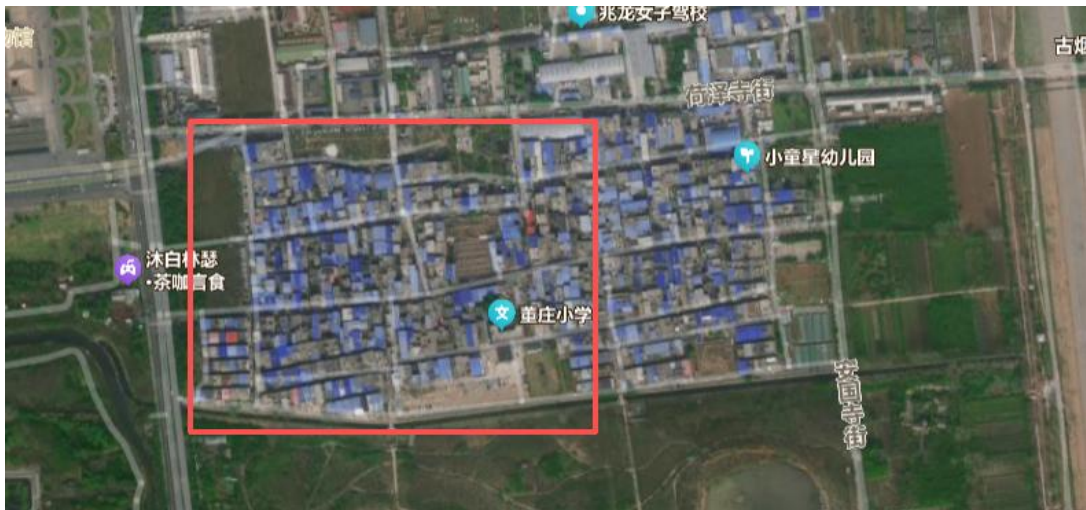
项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处。东至董庄社区村道、西至聂泰路、南至上林路、北至菏泽寺街。



（三）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：城市更新项目占地 50.00 亩，道路提升约 2,800.00m；建筑修缮约 32,000.00 m²，排水管网提升改 3,200.00m；强弱电管网提升改造 2,500.00m；便民服务中心 600.00m；公厕 3 个共 180.00m；治安监控设施增加 15

套、路灯 85 盏、停车场提升改造 1,200.00m、新增车位 35 个、充电桩安装 12 个等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	工程名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1	存量房屋提升改造			
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	m ²	32,000.00	500.00
1.2	给排水工程	m ²	32,000.00	100.00
1.3	强电工程	m ²	32,000.00	100.00
1.4	弱电工程	m ²	32,000.00	80.00
1.5	消防改造	m ²	32,000.00	80.00
1	便民中心			
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	m ²	600.00	500.00
1.2	给排水工程	m ²	600.00	100.00
1.3	强电工程	m ²	600.00	100.00
1.4	弱电工程	m ²	600.00	80.00
3	现有停车场提升改造			
3.1	停车场改造	m ²	1,200.00	350.00
3.2	充电桩	套	12	50,000.00
3.3	机电工程	项	1	1,000,000.00
5	周边道路提升改造			
5.1	机动车道改建工程	m	2,800.00	1,900.00
5.2	非机动车道路改建工程	m	2,800.00	850.00
5.3	人行道路改建工程	m	2,800.00	400.00
6	配套工程及设施			
6.1	安防设施安装	项	1	1,000,000.00
6.2	公厕	m ²	180.00	2,800.00
6.3	生活垃圾收集设施	套	50	2,000.00
6.4	微型消防站	处	20	15,000.00
6.5	广告牌	处	30	10,000.00
6.6	室外消火栓	组	50	500.00
7	其他配套设施	项	1	900,000.00

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目估算总投资 5,352.22 万元。其中：工程费 4,600.00 万元、工程建设其他费用 364.50 万元、预备费 248.22 万元、建设期利息 139.50 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
一	工程费用					4,600.00
1	存量房屋提升改造					2,752.00
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	1,280.00	320.00			1,600.00
1.2	给排水工程	256.00	64.00			320.00
1.3	强电工程	160.00	160.00			320.00
1.4	弱电工程	128.00	128.00			256.00
1.5	消防改造	204.80	51.20			256.00
1	便民中心					46.80
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	24.00	6.00			30.00
1.2	给排水工程	4.80	1.20			6.00
1.3	强电工程	3.00	3.00			6.00
1.4	弱电工程	2.40	2.40			4.80
3	现有停车场提升改造					202.00
3.1	停车场改造	33.60	8.40			42.00
3.2	充电桩		12.00	48.00		60.00
3.3	机电工程		100.00			100.00
5	周边道路提升改造					882.00
5.1	机动车道改建工程	425.60	106.40			532.00
5.2	非机动车道道路改建工程	190.40	47.60			238.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
5.3	人行道路改建工程	89.60	22.40			112.00
6	配套工程及设施					674.00
6.1	安防设施安装		50.00	50.00		100.00
6.2	公厕	403.20	100.80			504.00
6.3	生活垃圾收集设施			10.00		10.00
6.4	微型消防站		15.00	15.00		30.00
6.5	广告牌		15.00	15.00		30.00
6.6	室外消火栓		2.50			2.50
7	其他配套设施					90.00
二	工程建设其他费					364.50
三	预备费					248.22
四	建设期利息					139.50
五	估算总投资					5,352.22

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	900.00	1,352.22	2,252.22	42.08%
专项债券资金	3,100.00		3,100.00	57.92%
合计	4,000.00	1,352.22	5,352.22	100.00%
占比	74.74%	25.26%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

(二) 现金流入

本项目的项目收益是通过商铺出租收入、停车位收入和充电桩收入实现。

(1) 商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 32,000.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，其余部分可全部出租。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙区政和路 精装修纯一楼临街旺铺 洛龙-政和路 经营中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 138 m ² 建筑面积 9500元/月 2.29元/m ² /天 临街门面 临街 可明火 上水 下水 转让费可面议 随时入驻
	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二楼旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产 280 m ² 建筑面积 1.68万/月 2元/m ² /天 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 128 m ² 建筑面积 5000元/月 1.3元/m ² /天 临街门面 临街 上水 下水 随时入驻 随时可看
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 174.3 m ² 建筑面积 1.2万/月 2.29元/m ² /天 临街门面 临街 上水 下水 随时可看
	可经营面包，蛋糕，咖啡，价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层 73 m ² 建筑面积 4300元/月 1.96元/m ² /天 全铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目出租价格在运营期按每年上涨 0.10%进行测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

（2）停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 35 个停车位，扣除 12 个充电桩车位，可供出租车位为 23 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次 3.00 元测算，每天周转次数为 2 次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

（3）充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩 12 个，功率按照 30kW 进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车	纯电SUV	纯电MPV
 奔驰EQS 111.8度 813KM	 阿维塔11 116.8度 730KM	 极氪009 140度 900KM
 红旗EH7 111度 820KM	 奔驰EQS SUV 111.8度 742KM	 翼真L380 140度 805KM
 享界S9 100度 816KM	 比亚迪唐EV 108.8度 730KM	 沃尔沃EM90 116度 738KM
 极越07 100度 880KM	 岚图知音 108.7度 901KM	 岚图梦想家EV 108.7度 650KM
 极氪007 100度 870KM	 智界R7 100度 802KM	 腾势D9 EV 103.4度 620KM
 智界S7 100度 855KM	 极越01 100度 780KM	 理想MEGA 102.7度 710KM
 智己L6 100度 822KM	 极氪7X 100度 780KM	 极氪MIX 102度 702KM
 极氪001 100度 750KM	 星纪元ET 100度 760KM	 小鹏X9 101.5度 702KM
 特斯拉Model S 100度 750KM	 智己LS6 100度 760KM	 大通大家7 90度 605KM
 蔚来ET7 100度 705KM	 智己LS7 100度 705KM	 荣威iMAX8 EV 90度 570KM

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按照每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40.00%考虑，以后每年按 5.00%递增，直至达到 70.00%的稳定状态。

（三）现金流出

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，项目单位不另外收取费用。项目运营期内，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，项目年用水量为 0.28 万吨，项目年用电量为 15.52 万度。电费单价参考《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），单价按照 0.62 元/度进行测算；用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目燃料及动力费按每年增长 0.13%进行测算。

（2）房屋流转费

根据项目单位与洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处董庄社区居民委员会签订的房屋流转合同，价格为 15.00 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照 15.00 元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目流转费按每年增长 0.13%进行测算。

（3）工资及福利费

本项目建成后，共配备管理、维修、后勤人员（保安、保洁等）6 人，年均工资额暂按 4.50 万元/年测算；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 0.13%进行测算。

（4）固定资产修理费

本项目维护修理费主要为经营期内房屋和设备等日常修理费用，该费用按年折旧费用的 5.00%计取。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.13%进行测算。

（5）管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要是其他管理费用，以及在项目运营期间发生的不可预知的费用，本项费用在项目运营期内按照年营业收入的 1.00%计提，随着收入的增加而增加。

（6）设备重置费

根据本项目特点，本项目需考虑设备重置费，本项目在运营期的第 15 年考

考虑设备重置费，本项目的设备及工器具购置成本为 138.00 万元。考虑未来物价上涨等因素，本项目设备重置费按 150.00 万元测算。

（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、房产税和企业所得税。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 9.00%，电费、固定资产修理费、设备重置费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税商铺出租收入、停车位收入按 9.00%测算，充电这收入按 13.00%测算；房产税按收取的不含税房屋租赁收入 12.00%计提。城市建设维护税按增值税的 7.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算。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。

（四）现金净流入

1.经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	36,335.76	1,016.88	1,153.67	1,290.77	1,293.64
1	商铺出租收入（万元）	35,674.23	1,001.70	1,136.56	1,271.72	1,273.17
	面积（m ² ）		31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00
	出租价格（元/m ² /月）		35.00	35.04	35.08	35.12
	月份		12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	132.60	3.78	4.28	4.79	4.79
	车位数量（个）		23	23	23	23
	价格（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	天数		365	365	365	365
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	528.93	11.40	12.83	14.26	15.68
	数量（个）		12	12	12	12
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		330	330	330	330
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%
二	现金流出	24,460.61	743.64	772.04	816.30	817.71
1	外购燃料及动力费	319.34	11.27	11.28	11.29	11.30
	水费	46.20	1.65	1.65	1.65	1.65
	电费	273.14	9.62	9.63	9.64	9.65
2	房屋流转费	16,414.15	576.00	576.75	577.50	578.25
3	工资及福利费	771.12	27.00	27.04	27.08	27.12
4	固定资产修理费	253.54	8.92	8.93	8.94	8.95
5	管理费及其他费用	363.37	10.17	11.54	12.91	12.94
6	设备重置费	150.00				
7	税费	6,189.09	110.28	136.50	178.58	179.15
	增值税	1,117.87				
	附加税	134.14				
	房产税	3,927.44	110.28	125.13	140.01	140.17
	企业所得税	1,009.64		11.37	38.57	38.98
三	净现金流入	11,875.15	273.24	381.63	474.47	475.93

（续表）

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	1,296.52	1,299.39	1,302.27	1,303.72	1,305.17	1,306.62
1	商铺出租收入（万元）	1,274.62	1,276.07	1,277.52	1,278.97	1,280.42	1,281.87
	面积（m ² ）	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.16	35.20	35.24	35.28	35.32	35.36
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	车位数量（个）	23	23	23	23	23	23
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	17.11	18.53	19.96	19.96	19.96	19.96
	数量（个）	12	12	12	12	12	12
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	819.13	820.53	821.94	823.03	863.00	887.77
1	外购燃料及动力费	11.31	11.32	11.33	11.34	11.35	11.36
	水费	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	电费	9.66	9.67	9.68	9.69	9.70	9.71
2	房屋流转费	579.00	579.75	580.50	581.25	582.01	582.77
3	工资及福利费	27.16	27.20	27.24	27.28	27.32	27.36
4	固定资产修理费	8.96	8.97	8.98	8.99	9.00	9.01
5	管理费及其他费用	12.97	12.99	13.02	13.04	13.05	13.07
6	设备重置费						
7	税费	179.73	180.30	180.87	181.13	220.27	244.20
	增值税	-	-	-	-	35.66	57.38
	附加税	-	-	-	-	4.28	6.89
	房产税	140.33	140.48	140.64	140.80	140.96	141.12
	企业所得税	39.40	39.82	40.23	40.33	39.37	38.81
三	净现金流入	477.39	478.86	480.33	480.69	442.17	418.85

（续表）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	1,308.07	1,309.52	1,310.97	1,312.42	1,313.87	1,315.32
1	商铺出租收入（万元）	1,283.32	1,284.77	1,286.22	1,287.67	1,289.12	1,290.57
	面积（m ² ）	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.40	35.44	35.48	35.52	35.56	35.60

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
	车位数量（个）	23	23	23	23	23	23
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
	数量（个）	12	12	12	12	12	12
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	330	330	330	330	330	330
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	888.92	890.08	891.22	892.38	991.55	894.70
1	外购燃料及动力费	11.37	11.38	11.39	11.40	11.41	11.42
	水费	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	电费	9.72	9.73	9.74	9.75	9.76	9.77
2	房屋流转费	583.53	584.29	585.05	585.81	586.57	587.33
3	工资及福利费	27.40	27.44	27.48	27.52	27.56	27.60
4	固定资产修理费	9.02	9.03	9.04	9.05	9.06	9.07
5	管理费及其他费用	13.08	13.10	13.11	13.12	13.14	13.15
6	设备重置费					150.00	
7	税费	244.52	244.84	245.15	245.48	193.81	246.13
	增值税	57.44	57.49	57.54	57.60	40.40	57.71
	附加税	6.89	6.90	6.90	6.91	4.85	6.93
	房产税	141.28	141.44	141.60	141.76	141.92	142.08
	企业所得税	38.91	39.01	39.11	39.21	6.64	39.41
三	净现金流入	419.15	419.44	419.75	420.04	322.32	420.62

（续表）

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	现金流入	1,316.77	1,318.22	1,319.67	1,321.12	1,322.57	1,324.02

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	商铺出租收入（万元）	1,292.02	1,293.47	1,294.92	1,296.37	1,297.82	1,299.27
	面积（m ² ）	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.64	35.68	35.72	35.76	35.80	35.84
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
	车位数量（个）	23	23	23	23	23	23
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
	数量（个）	12	12	12	12	12	12
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	330	330	330	330	330	330
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	895.85	897.00	898.16	899.32	900.48	901.64
1	外购燃料及动力费	11.43	11.44	11.45	11.46	11.47	11.48
	水费	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	电费	9.78	9.79	9.80	9.81	9.82	9.83
2	房屋流转费	588.09	588.85	589.62	590.39	591.16	591.93
3	工资及福利费	27.64	27.68	27.72	27.76	27.80	27.84
4	固定资产修理费	9.08	9.09	9.10	9.11	9.12	9.13
5	管理费及其他费用	13.17	13.18	13.20	13.21	13.23	13.24
6	设备重置费						
7	税费	246.44	246.76	247.07	247.39	247.70	248.02
	增值税	57.76	57.82	57.87	57.92	57.97	58.03
	附加税	6.93	6.94	6.94	6.95	6.96	6.96
	房产税	142.24	142.40	142.56	142.72	142.88	143.04
	企业所得税	39.51	39.60	39.70	39.80	39.89	39.99
三	净现金流入	420.92	421.22	421.51	421.80	422.09	422.38

(续表)

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	1,325.47	1,326.92	1,328.37	1,329.82	1,331.27	1,332.72
1	商铺出租收入 (万元)	1,300.72	1,302.17	1,303.62	1,305.07	1,306.52	1,307.97
	面积 (m ²)	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00	31,800.00
	出租价格 (元/m ² /月)	35.88	35.92	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
	车位数量 (个)	23	23	23	23	23	23
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
	数量 (个)	12	12	12	12	12	12
	充电桩功率 (kW)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格 (元/kW)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	330	330	330	330	330	330
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	902.80	903.96	905.12	906.29	907.44	908.61
1	外购燃料及动力费	11.49	11.50	11.51	11.52	11.53	11.54
	水费	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	电费	9.84	9.85	9.86	9.87	9.88	9.89
2	房屋流转费	592.70	593.47	594.24	595.01	595.78	596.55
3	工资及福利费	27.88	27.92	27.96	28.00	28.04	28.08
4	固定资产修理费	9.14	9.15	9.16	9.17	9.18	9.19
5	管理费及其他费用	13.25	13.27	13.28	13.30	13.31	13.33
6	设备重置费						
7	税费	248.34	248.65	248.97	249.29	249.60	249.92
	增值税	58.08	58.13	58.19	58.24	58.29	58.35
	附加税	6.97	6.98	6.98	6.99	6.99	7.00
	房产税	143.20	143.36	143.52	143.68	143.84	144.00

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	企业所得税	40.09	40.18	40.28	40.38	40.48	40.57
三	净现金流入	422.67	422.96	423.25	423.53	423.83	424.11

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.74。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年		124.00	124.00	
2027 年		124.00	124.00	
2028 年		124.00	124.00	273.24
2029 年		124.00	124.00	381.63
2030 年		124.00	124.00	474.47
2031 年		124.00	124.00	475.93
2032 年		124.00	124.00	477.39
2033 年		124.00	124.00	478.86
2034 年		124.00	124.00	480.33
2035 年		124.00	124.00	480.69
2036 年		124.00	124.00	442.17
2037 年		124.00	124.00	418.85
2038 年		124.00	124.00	419.15
2039 年		124.00	124.00	419.44
2040 年		124.00	124.00	419.75
2041 年		124.00	124.00	420.04
2042 年		124.00	124.00	322.32
2043 年		124.00	124.00	420.62
2044 年		124.00	124.00	420.92
2045 年		124.00	124.00	421.22
2046 年		124.00	124.00	421.51
2047 年		124.00	124.00	421.80
2048 年		124.00	124.00	422.09

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2049 年		124.00	124.00	422.38
2050 年		124.00	124.00	422.67
2051 年		124.00	124.00	422.96
2052 年		124.00	124.00	423.25
2053 年		124.00	124.00	423.53
2054 年		124.00	124.00	423.83
2055 年	3,100.00	124.00	3,224.00	424.11
合计	3,100.00	3,720.00	6,820.00	11,875.15
本息覆盖倍数	1.74			

注 1：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。

注 2：本次申请使用 3,100.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,100.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.74。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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

名称 河南于源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘蕊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据处理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2025年09月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



登记机关

2025年 09月 03日



会计师事务所 执业证书

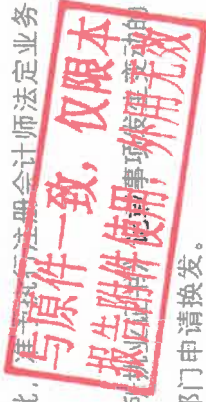


名称：河南生源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘蕊
主任会计师：
经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010270
批准执业文号：豫财审批（2025）27号
批准执业日期：2025年10月10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，准予执业的注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 3、《会计师事务所执业证书》应当交回《会计师事务所执业证书》。
- 4、《会计师事务所执业证书》应当交回《会计师事务所执业证书》。



2025年 10月 10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.

年检二维码



刘蕊会员编号370100011251

年 月 日
/y /m /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
CPAs
2025年10月14日

转出协会盖章
CPAs
2025年10月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
CPAs
2025年10月14日

证书编号
No of Certificate

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

发证日期
Date of Issuance



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

刘蕊

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.



1978-10-31
和信会计师事务所（特殊普
通合伙）河南分所
412001197810313501

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.

年检二维码



张云太会员编号 410001360126

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

河南源泰会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025年10月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南源泰会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025年10月14日

证书编号:
No of Certificate
410001360126

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
河南注册会计师协会
2015

发证日期:
Date of Issuance
2015年11月24日



中国注册会计师协会

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名 张云太

性别 男

出生日期 1975/2/29

工作日期 2015/12/29

工作单位 河南源泰会计师事务所

身份证号码 410115197712290014

身份代码 410115197712290014

身份代码 410115197712290014

身份代码 410115197712290014

身份代码 410115197712290014



洛阳市聂湾片区城市更新建设项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z005 号



二〇二六年二月四日

洛阳市聂湾片区城市更新建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z005 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市聂湾片区城市更新建设项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,200.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,200.00 万元，本次申请政府专项债券资金 3,200.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,200.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）到期一次性偿还本金，期限 30 年，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），存续期每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		3,200.00		3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2027 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2028 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2029 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2030 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2031 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2032 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2033 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2034 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2035 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2036 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2037 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2038 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2039 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2040 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2041 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2042 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2043 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2044 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2045 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2046 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2047 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2048 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2049 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2050 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2051 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2052 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2053 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2054 年	3,200.00			3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2055 年	3,200.00		3,200.00		4.00%	128.00	3,328.00
合计		3,200.00	3,200.00			3,840.00	7,040.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 9,435.47 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.34。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
9,435.47	7,040.00	2,651.47	1.34

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，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳市聂湾片区城市更新建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处。东至唐聂十五街、西至聂泰路、南至菏泽寺街、北至滨河南路。具体位置如下：



（三）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：道路提升约 1,500.00m，间游步道及自行车道

2,500.00m；建筑修缮约 24,000.00 m²，排水管网提升改造 2,600.00m；强弱电管网提升改造 2,600.00m；便民服务中心 3,500.00 m²；公厕 2 个共 400.00 m²；治安监控设施增加 120 套、路灯 56 盏、停车场提升改造 4,500.00 m²、新增车位 128 个、充电桩安装 38 个等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量
1	存量房屋提升改造	m²	24,000.00
2	便民服务中心	m²	3,500.00
3	停车位	个	128
4	充电桩	个	38
5	道路提升	m	1,500.00
6	间游步道及自行车道	m	2,500.00
7	排水管网提升改造	m	2,600.00
8	强弱电管网提升改造	m	2,600.00
9	公厕	m²	400
10	治安监控设施	套	120
11	路灯	盏	56
12	停车场提升改造	m²	4,500.00

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目总投资为 5,400.00 万元，其中：工程费用 4,637.20 万元，工程建设其他费用 368.51 万元，预备费 250.29 万元，建设期利息为 144.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
----	---------	----------

		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
一	工程费用	3,011.60	1,452.20	173.40		4,637.20
1	存量房屋提升改造	1,353.60	518.40			1,872.00
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	768.00	192.00			960.00
1.2	给排水工程	192.00	48.00			240.00
1.3	强电工程	132.00	132.00			264.00
1.4	弱电工程	108.00	108.00			216.00
1.5	消防改造	153.60	38.40			192.00
2	便民服务中心	130.00	52.00			182.00
2.1	房屋提升改造装饰及外部防水	83.20	20.80			104.00
2.2	给排水工程	20.80	5.20			26.00
2.3	强电工程	14.30	14.30			28.60
2.4	弱电工程	11.70	11.70			23.40
3	现有停车场提升改造	126.00	258.10	106.40		490.50
3.1	停车场改造	126.00	31.50			157.50
3.2	充电桩		26.60	106.40		133.00
3.3	机电工程		200.00			200.00
4	周边道路提升改造	730.00	182.50			912.50
4.1	机动车道改建工程	360.00	90.00			450.00
4.2	非机动车道路改建工程	130.00	32.50			162.50
4.3	间游步道及自行车道	160.00	40.00			200.00
4.4	管网提升改造	80.00	20.00			100.00
5	配套工程及设施	672.00	241.20	67.00		980.20
5.1	安防设施安装		47.00	47.00		94.00
5.2	公厕	672.00	168.00			840.00
5.3	生活垃圾收集设施			5.00		5.00
5.4	微型消防站		7.50	7.50		15.00
5.5	路灯		11.20			11.20
5.6	广告牌		7.50	7.50		15.00
6	其他配套设施		200.00			200.00
二	工程建设其他费				368.51	368.51
1	场地准备及临时设施费				18.55	18.55

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
2	前期工作咨询费				10.92	10.92
3	建设管理费				57.97	57.97
4	施工图预算编制				23.19	23.19
5	专项评价费用				6.25	6.25
6	勘察设计费				115.93	115.93
7	图纸审查费				5.80	5.80
8	建设工程监理费				92.74	92.74
9	招标代理服务费				13.91	13.91
11	防雷装置安全性能检测				5.15	5.15
12	建筑工程消防设施安全检测服务费				4.20	4.20
13	工程保险费				13.91	13.91
三	预备费				250.29	250.29
四	建设期利息				144.00	144.00
五	估算总投资	3,011.60	1,452.20	173.40	762.80	5,400.00

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	1,100.00	1,100.00	2,200.00	40.74%
专项债券资金	3,200.00		3,200.00	59.26%
合计	4,300.00	1,100.00	5,400.00	100.00%
占比	79.63%	20.37%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

(二) 现金流入

本项目的收益是通过商铺出租收入、停车位收入及充电桩收入实现。

(1) 商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 24,000.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，可出租房屋面积为 23,800.00 m²。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二楼旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	280 m ² 建筑面积	1.68万/月 2元/m ² /天
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时入驻 随时可看	128 m ² 建筑面积	5000元/月 1.3元/m ² /天
	可经营面包，蛋糕，咖啡，价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层 全铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区	73 m ² 建筑面积	4300元/月 1.96元/m ² /天
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 临街门面 临街 上水 下水 随时可看	174.3 m ² 建筑面积	1.2万/月 2.29元/m ² /天

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算，考虑到未来物价上涨等因素，出租价格在运营期按每年上涨 0.10%测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

（2）停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 128 个停车位，扣除 38 个充电桩车位，可供出租车位为 90 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次 3.00 元测算，每天周转次数为 2 次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按 75%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

（3）充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩 38 个，功率按照 30kW 进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

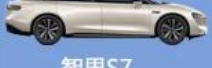
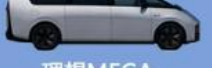
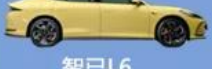
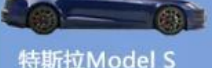
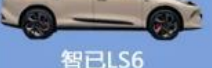
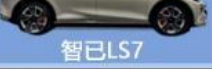
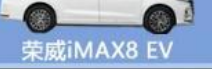
③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车	纯电SUV	纯电MPV
 奔驰EQS 111.8度 813KM	 阿维塔11 116.8度 730KM	 极氪009 140度 900KM
 红旗EH7 111度 820KM	 奔驰EQS SUV 111.8度 742KM	 翼真L380 140度 805KM
 享界S9 100度 816KM	 比亚迪唐EV 108.8度 730KM	 沃尔沃EM90 116度 738KM
 极越07 100度 880KM	 岚图知音 108.7度 901KM	 岚图梦想家EV 108.7度 650KM
 极氪007 100度 870KM	 智界R7 100度 802KM	 腾势D9 EV 103.4度 620KM
 智界S7 100度 855KM	 极越01 100度 780KM	 理想MEGA 102.7度 710KM
 智己L6 100度 822KM	 极氪7X 100度 780KM	 极氪MIX 102度 702KM
 极氪001 100度 750KM	 星纪元ET 100度 760KM	 小鹏X9 101.5度 702KM
 特斯拉Model S 100度 750KM	 智己LS6 100度 760KM	 大通大家7 90度 605KM
 蔚来ET7 100度 705KM	 智己LS7 100度 705KM	 荣威iMAX8 EV 90度 570KM

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按照每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40%考虑，以后每年按 5%递增，直至达到 70%的稳定状态。

（三）现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

项目外购原燃料及动力主要为水、电。项目年用水量 1.06 万吨，年用电量 59.55 万度。用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测算；电费单价参考《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），单价按照 0.62 元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（2）流转费用

根据项目单位签订的房屋流转合同，价格为 15.00 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照 15.00 元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共 6 人。结合当地实际情况，本项目人员费用按 4.50 万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（4）修理费用

本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的 3.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.13%进行测算。

（5）其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在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 1.00%计提，项目运营期内随着收入的增加而增加。

（6）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，设备重置费用在债券存续期第 17 年考虑，本项目的设备购置成本为 173.40 万元。考虑到未来物价上涨等因素，本项目设备重置费用按 200.00 万元测算。

（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、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，增值税进项税水电费按 9%，电费、修理费用、设备重置费用按 13%测算，其他费用按 6%测算；销项税商铺出租收入按 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 7%、教育费附加按增值税的 5%、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。

（四）现金净流入

1.经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	29,070.24	804.43	912.32	1,020.44	1,026.53	1,032.60
1	商铺出租收入	26,699.61	749.70	850.63	951.79	952.88	953.96
	面积（m ² ）		23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00
	价格（元/m ² /月）		35.00	35.04	35.08	35.12	35.16
	月份		12	12	12	12	12
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	518.25	14.78	16.75	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）		90	90	90	90	90
	价格（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2	2
	天数		365	365	365	365	365
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	1,852.38	39.95	44.94	49.93	54.93	59.92
	数量（个）		38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		365	365	365	365	365

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
二	现金流出	19,634.77	598.34	613.29	649.34	652.50	655.65
1	燃料动力费	1,231.44	43.17	43.23	43.29	43.35	43.41
1.1	水费	178.78	6.25	6.26	6.27	6.28	6.29
1.2	电费	1,052.66	36.92	36.97	37.02	37.07	37.12
2	流转费用	12,310.57	432.00	432.56	433.12	433.68	434.24
3	人员费用	771.12	27.00	27.04	27.08	27.12	27.16
4	修理费用	160.30	5.59	5.60	5.61	5.62	5.63
5	其他费用	290.70	8.04	9.12	10.20	10.27	10.33
6	设备重置费	200.00					
7	税费	4,670.64	82.54	95.74	130.04	132.46	134.88
	增值税	804.36					
	附加税	96.52					
	房产税	2,939.40	82.54	93.65	104.78	104.90	105.02
	企业所得税	830.36		2.09	25.26	27.56	29.86
三	净现金流入	9,435.47	206.09	299.03	371.10	374.03	376.95

(续表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	现金流入	1,038.68	1,044.75	1,045.84	1,046.92	1,048.01	1,049.09
1	商铺出租收入	955.05	956.13	957.22	958.30	959.39	960.47
	面积 (m ²)	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00
	价格 (元/m ² /月)	35.20	35.24	35.28	35.32	35.36	35.40
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量 (个)	90	90	90	90	90	90
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	64.91	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量 (个)	38	38	38	38	38	38

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	658.80	661.95	662.82	663.69	664.56	696.62
1	燃料动力费	43.47	43.53	43.59	43.65	43.71	43.77
1.1	水费	6.30	6.31	6.32	6.33	6.34	6.35
1.2	电费	37.17	37.22	37.27	37.32	37.37	37.42
2	流转费用	434.80	435.37	435.94	436.51	437.08	437.65
3	人员费用	27.20	27.24	27.28	27.32	27.36	27.40
4	修理费用	5.64	5.65	5.66	5.67	5.68	5.69
5	其他费用	10.39	10.45	10.46	10.47	10.48	10.49
6	设备重置费						
7	税费	137.30	139.71	139.89	140.07	140.25	171.62
	增值税	-	-	-	-	-	28.61
	附加税	-	-	-	-	-	3.43
	房产税	105.14	105.26	105.38	105.50	105.62	105.74
	企业所得税	32.16	34.45	34.51	34.57	34.63	33.84
三	净现金流入	379.88	382.80	383.02	383.23	383.45	352.47

（续表）

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	1,050.18	1,051.26	1,052.35	1,053.43	1,054.52	1,055.60
1	商铺出租收入	961.56	962.64	963.73	964.81	965.90	966.98
	面积（m ² ）	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.44	35.48	35.52	35.56	35.60	35.64
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	90	90	90	90	90	90
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量（个）	38	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	717.22	718.13	719.03	860.65	720.86	721.76
1	燃料动力费	43.83	43.89	43.95	44.01	44.07	44.13
1.1	水费	6.36	6.37	6.38	6.39	6.40	6.41
1.2	电费	37.47	37.52	37.57	37.62	37.67	37.72
2	流转费用	438.22	438.79	439.36	439.93	440.50	441.07
3	人员费用	27.44	27.48	27.52	27.56	27.60	27.64
4	修理费用	5.70	5.71	5.72	5.73	5.74	5.75
5	其他费用	10.50	10.51	10.52	10.53	10.55	10.56
6	设备重置费				200.00		
7	税费	191.53	191.75	191.96	132.89	192.40	192.61
	增值税	46.71	46.75	46.78	23.81	46.85	46.88
	附加税	5.61	5.61	5.61	2.86	5.62	5.63
	房产税	105.86	105.98	106.10	106.22	106.34	106.46
	企业所得税	33.35	33.41	33.47	-	33.59	33.64
三	净现金流入	332.96	333.13	333.32	192.78	333.66	333.84

（续表）

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	现金流入	1,056.69	1,057.78	1,058.86	1,059.95	1,061.03	1,062.12
1	商铺出租收入	968.07	969.16	970.24	971.33	972.41	973.50
	面积（m ² ）	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.68	35.72	35.76	35.80	35.84	35.88
	月份	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	90	90	90	90	90	90
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量（个）	38	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	722.68	723.58	724.49	725.40	726.31	727.23
1	燃料动力费	44.19	44.25	44.31	44.37	44.43	44.49
1.1	水费	6.42	6.43	6.44	6.45	6.46	6.47
1.2	电费	37.77	37.82	37.87	37.92	37.97	38.02
2	流转费用	441.64	442.21	442.78	443.36	443.94	444.52
3	人员费用	27.68	27.72	27.76	27.80	27.84	27.88
4	修理费用	5.76	5.77	5.78	5.79	5.80	5.81
5	其他费用	10.57	10.58	10.59	10.60	10.61	10.62
6	设备重置费						
7	税费	192.84	193.05	193.27	193.48	193.69	193.91
	增值税	46.92	46.95	46.99	47.02	47.05	47.09
	附加税	5.63	5.63	5.64	5.64	5.65	5.65
	房产税	106.58	106.70	106.82	106.94	107.05	107.17
	企业所得税	33.71	33.77	33.82	33.88	33.94	34.00
三	净现金流入	334.01	334.20	334.37	334.55	334.72	334.89

（续表）

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	1,063.20	1,064.29	1,065.37	1,066.46	1,067.54
1	商铺出租收入	974.58	975.67	976.75	977.84	978.92

序号	项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	面积（m ² ）	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00	23,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.92	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	18.72	18.72	18.72	18.72	18.72
	车位数量（个）	90	90	90	90	90
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90
	数量（个）	38	38	38	38	38
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	728.14	729.06	729.97	730.89	731.81
1	燃料动力费	44.55	44.61	44.67	44.73	44.79
1.1	水费	6.48	6.49	6.50	6.51	6.52
1.2	电费	38.07	38.12	38.17	38.22	38.27
2	流转费用	445.10	445.68	446.26	446.84	447.42
3	人员费用	27.92	27.96	28.00	28.04	28.08
4	修理费用	5.82	5.83	5.84	5.85	5.86
5	其他费用	10.63	10.64	10.65	10.66	10.68
6	设备重置费					
7	税费	194.12	194.34	194.55	194.77	194.98
	增值税	47.12	47.16	47.19	47.22	47.26
	附加税	5.65	5.66	5.66	5.67	5.67
	房产税	107.29	107.41	107.53	107.65	107.77
	企业所得税	34.06	34.11	34.17	34.23	34.28
三	净现金流入	335.06	335.23	335.40	335.57	335.73

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.34。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2026 年		128.00	128.00		
2027 年		128.00	128.00		
2028 年		128.00	128.00	206.09	78.09
2029 年		128.00	128.00	299.03	249.12
2030 年		128.00	128.00	371.10	492.22
2031 年		128.00	128.00	374.03	738.25
2032 年		128.00	128.00	376.95	987.20
2033 年		128.00	128.00	379.88	1,239.08
2034 年		128.00	128.00	382.80	1,493.88
2035 年		128.00	128.00	383.02	1,748.90
2036 年		128.00	128.00	383.23	2,004.13
2037 年		128.00	128.00	383.45	2,259.58
2038 年		128.00	128.00	352.47	2,484.05
2039 年		128.00	128.00	332.96	2,689.01
2040 年		128.00	128.00	333.13	2,894.14
2041 年		128.00	128.00	333.32	3,099.46
2042 年		128.00	128.00	192.78	3,164.24
2043 年		128.00	128.00	333.66	3,369.90
2044 年		128.00	128.00	333.84	3,575.74
2045 年		128.00	128.00	334.01	3,781.75
2046 年		128.00	128.00	334.20	3,987.95
2047 年		128.00	128.00	334.37	4,194.32
2048 年		128.00	128.00	334.55	4,400.87
2049 年		128.00	128.00	334.72	4,607.59
2050 年		128.00	128.00	334.89	4,814.48
2051 年		128.00	128.00	335.06	5,021.54
2052 年		128.00	128.00	335.23	5,228.77

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2053 年		128.00	128.00	335.40	5,436.17
2054 年		128.00	128.00	335.57	5,643.74
2055 年	3,200.00	128.00	3,328.00	335.73	2,651.47
合计	3,200.00	3,840.00	7,040.00	9,435.47	
本息覆盖倍数	1.34				

注 1：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。

注 2：本次申请政府专项债券资金 3,200.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,200.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.34。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。

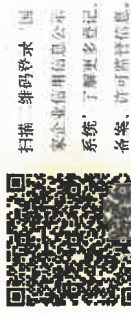


营业执照

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156

(副本)

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效



扫描二维码
国家企业信用信息公示
系统，了解更多登记、
备案、许可等信用信息。



名称 河南万源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘蕊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据处理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2025年09月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



登记机关

2025年 09月 03日



会计师事务所

执业证书

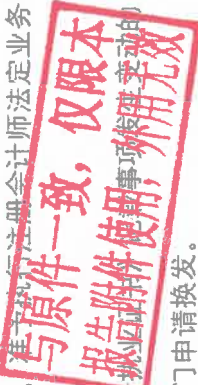


名称：河南千源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘磊
主任会计师：刘磊
经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010270
批准执业文号：豫财审批（2025）27号
批准执业日期：2025年10月10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》事项发生变更的，应当及时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 10月 10日



中华人民共和国财政部制



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

刘燕

姓名	刘燕
Sex	女
Date of birth	1978-10-31
Working unit	和信会计师事务所(普通合伙)河南分所
Identity card No.	412001197810313561



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.

年检二维码



刘燕会员编号370100011251

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

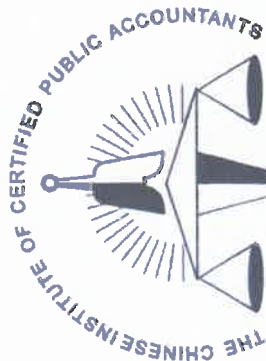
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 日

证书编号
No. of Certificate

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

发证日期
Date of Issuance

2017 年 11 月 14 日



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

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.

年检二维码



闫凤领会员编号 411700100003

年 /y 月 /m 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



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 11 月 07 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 11 月 07 日

证书编号:
No of Certificate

411700100003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance

2018 年 06 月 17 日

姓名
Full name

闫凤领

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1984-07-05

工作单位
Working unit

深可鼎信联合会计师事务所

身份证号码
Identity card No.

411131195407050531



**洛阳市洛龙区唐聂十六街片区城市有机更新
建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

豫千源咨字（2026）第 z007 号



二〇二六年二月四日

洛阳市洛龙区唐聂十六街片区城市有机更新建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z007 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市洛龙区唐聂十六街片区城市有机更新建设项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,500.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,500.00 万元。本次申请使用 3,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,500.00 万元资金用途调整，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），期限 30 年，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		3,500.00		3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2035 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2036 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2037 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2038 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2039 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2040 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2041 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2042 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2043 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2044 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2045 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2046 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2047 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2048 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2049 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2050 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2051 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2052 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2053 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2054 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2055 年	3,500.00		3,500.00		4.00%	140.00	3,640.00
合计		3,500.00	3,500.00			4,200.00	7,700.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入、充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 13,133.03 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.71。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
13,133.03	7,700.00	5,433.03	1.71

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，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文,为洛阳市洛龙区唐聂十六街片区城市有机更新建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年二月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处。东至唐聂十六街、西至聂泰路、南至菏泽寺街、北至唐聂十五街。



（三）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：城市更新项目占地 50.00 亩，项目城市更新项目占地 50 亩，现状存量房提升改造约 35,000.00 m²；道路提升约 3,000.00m；排水管网提升改 2,000.00m；强弱电管网提升改造 3,600.00m，治安监控设施增加 50 套、路灯 90 盏、停车场提升改造 3,000.00 m²、新增车位 85 个、充电桩安装 25 个等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	工程名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1	存量房屋提升改造			
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	m ²	35,000.00	500.00
1.2	给排水工程	m ²	35,000.00	96.00
1.3	强电工程	m ²	35,000.00	85.00
1.4	弱电工程	m ²	35,000.00	80.00
1.5	消防改造	m ²	35,000.00	47.00
2	现有停车场提升改造			
2.1	停车场改造	m ²	3,000.00	490.00
2.2	充电桩	套	25	45,000.00
2.3	机电工程	项	1	1,000,000.00
3	周边道路提升改造			
3.1	机动车道改建工程	m	3,000.00	2,100.00
3.2	非机动车道路改建工程	m	3,000.00	600.00
3.3	人行道路改建工程	m	3,000.00	800.00
3.4	强弱电管网提升改造	m	3,600.00	400.00
3.5	排水管网	m	2,000.00	400.00
4	配套工程及设施			
4.1	安防设施安装	项	50	10,000.00
4.2	公厕	m ²	100.00	2,800.00
4.3	生活垃圾收集设施	套	50	2,000.00
4.4	微型消防消防站	处	20	15,000.00
4.5	路灯	盏	90	2,200.00
4.6	广告牌	处	30	10,000.00
4.7	室外消火栓	组	50	500.00

5	其他配套设施	项	1	2,200,000.00
---	--------	---	---	--------------

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目估算总投资 5,945.68 万元，其中：工程费用 5,101.30 万元、工程建设其他费用 411.25 万元、预备费 275.63 万元、建设期利息 157.50 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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
一	工程费用					5,101.30
1	存量房屋提升改造					2,828.00
1.1	房屋提升改造装饰及外部防水	1,400.00	350.00			1,750.00
1.2	给排水工程	268.80	67.20			336.00
1.3	强电工程	148.75	148.75			297.50
1.4	弱电工程	140.00	140.00			280.00
1.5	消防改造	131.60	32.90			164.50
2	现有停车场提升改造					359.50
2.1	停车场改造	117.60	29.40			147.00
2.2	充电桩		22.50	90.00		112.50
2.3	机电工程		100.00			100.00
3	周边道路提升改造					1,274.00
3.1	机动车道改建工程	504.00	126.00			630.00
3.2	非机动车道路改建工程	144.00	36.00			180.00
3.3	人行道路改建工程	192.00	48.00			240.00
3.4	强弱电管网提升改造	115.20	28.80			144.00
3.5	排水管网					80.00

4	配套工程及设施					419.80
4.1	安防设施安装		25.00	25.00		50.00
4.2	公厕	224.00	56.00			280.00
4.3	生活垃圾收集设施			10.00		10.00
4.4	微型消防消防站		15.00	15.00		30.00
4.5	路灯					19.80
4.6	广告牌		15.00	15.00		30.00
4.7	室外消防栓		2.50			2.50
5	其他配套设施					220.00
二	工程建设其他费					411.25
三	预备费					275.63
四	建设期利息					157.50
五	估算总投资					5,945.68

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	500.00	1,945.68	2,445.68	41.13%
专项债券资金	3,500.00		3,500.00	58.87%
合计	4,000.00	1,945.68	5,945.68	100.00%
占比	67.28%	32.72%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

（二）现金流入

本项目的项目收益是通过商铺出租收入、停车位收入、充电桩收入实现。

(1) 商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 35,000.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，其余部分可全部出租。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙区政和路 精装修纯一楼临街旺铺 洛龙-政和路 经营中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产	138 m ² 建筑面积	9500元/月 2.29元/m ² /天
	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二楼旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产	280 m ² 建筑面积	1.68万/月 2元/m ² /天
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产	128 m ² 建筑面积	5000元/月 1.3元/m ² /天
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产	174.3 m ² 建筑面积	1.2万/月 2.29元/m ² /天
	可经营面包，蛋糕，咖啡，价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层	73 m ² 建筑面积	4300元/月 1.96元/m ² /天

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目出租价格在运营期按每年上涨 0.10%进行测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

（2）停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 85 个停车位，扣除 25 个充电桩车位，可供出租车位为 60 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次 3.00 元测算，每天周转次数为 2 次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按 75.00%测算，以后年度每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

（3）充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩 25 个，功率按照 30kW 进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

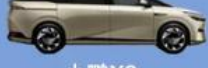
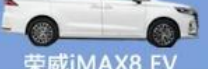
③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车		纯电SUV		纯电MPV	
	111.8度 813KM		116.8度 730KM		140度 900KM
	111度 820KM		111.8度 742KM		140度 805KM
	100度 816KM		108.8度 730KM		116度 738KM
	100度 880KM		108.7度 901KM		108.7度 650KM
	100度 870KM		100度 802KM		103.4度 620KM
	100度 855KM		100度 780KM		102.7度 710KM
	100度 822KM		100度 780KM		102度 702KM
	100度 750KM		100度 760KM		101.5度 702KM
	100度 750KM		100度 760KM		90度 605KM
	100度 705KM		100度 705KM		90度 570KM

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按照每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40.00%考虑，以后每年按 5.00%递增，直至达到 70.00%的稳定状态。

（三）现金流出

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，项目单位不另外收取费用。项目运营期内，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，项目年用水量为 0.77 万吨，项目年用电量为 25.26 万度。电费单价参考《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），单价按照 0.62 元/度进行测算；用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目燃料及动力费按每年增长 0.13%进行测算。

（2）房屋流转费

根据项目单位与洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处聂湾社区居民委员会签订的房屋流转合同，价格为 15.00 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照 15.00 元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目流转费按每年增长 0.13%进行测算。

（3）工资及福利费

本项目建成后，共配备管理、维修、后勤人员（保安、保洁等）10 人，年均工资额暂按 4.50 万元/年测算；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 0.13%进行测算。

（4）固定资产修理费

本项目维护修理费主要为经营期内房屋和设备等日常修理费用，该费用按年折旧费用的 5.00%计取。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.13%进行测算。

（5）管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要是其他管理费用，以及在项目运营期间发生的不可预知的费用，本项费用在项目运营期内按照年营业收入的 1.00%计提，随着收入的增加而增加。

（6）设备重置费

根据本项目特点，本项目需考虑设备重置费，本项目在运营期的第 15 年考虑设备重置费，本项目的设备及工器具购置成本为 135.00 万元。考虑未来物价上涨等因素，本项目设备重置费按 150.00 万元测算。

（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、房产税和企业所得税。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 9.00%，电费、固定资产修理费、设备重置费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税商铺出租收入、停车位收入按 9.00%测算，充电这收入按 13.00%测算；房产税按收取的不含税房屋租赁收入 12.00%计提。城市建设维护税按增值税的 7.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算。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。

（四）现金净流入

1.经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	40,604.02	1,132.34	1,284.52	1,437.02	1,441.90
1	商铺出租收入（万元）	39,039.76	1,096.20	1,243.78	1,391.69	1,393.28
	面积（m ² ）		34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租价格（元/m ² /月）		35.00	35.04	35.08	35.12
	月份		12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	345.51	9.86	11.17	12.48	12.48
	车位数量（个）		60	60	60	60
	价格（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2
	天数		365	365	365	365
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	1,218.75	26.28	29.57	32.85	36.14

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	数量（个）		25	25	25	25
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		365	365	365	365
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%
二	现金流出	27,470.98	837.11	865.72	914.75	916.72
1	外购燃料及动力费	576.94	20.20	20.23	20.26	20.29
	水费	130.90	4.54	4.55	4.56	4.57
	电费	446.04	15.66	15.68	15.70	15.72
2	房屋流转费	17,953.08	630.00	630.82	631.64	632.46
3	工资及福利费	1,282.68	45.00	45.06	45.12	45.18
4	固定资产修理费	281.26	9.91	9.92	9.93	9.94
5	管理费及其他费用	406.05	11.32	12.85	14.37	14.42
6	设备重置费	150.00				
7	税费	6,820.97	120.68	146.84	193.43	194.43
	增值税	1,284.19	-	-	-	-
	附加税	154.11	-	-	-	-
	房产税	4,297.94	120.68	136.93	153.21	153.39
	企业所得税	1,084.73	-	9.91	40.22	41.04
三	净现金流入	13,133.04	295.23	418.80	522.27	525.18

（续表）

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	1,446.77	1,451.64	1,456.51	1,458.10	1,459.69	1,461.27
1	商铺出租收入（万元）	1,394.87	1,396.45	1,398.04	1,399.63	1,401.22	1,402.80
	面积（m ² ）	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.16	35.20	35.24	35.28	35.32	35.36
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48
	车位数量（个）	60	60	60	60	60	60
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	39.42	42.71	45.99	45.99	45.99	45.99
	数量（个）	25	25	25	25	25	25
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	918.69	920.66	922.62	923.85	979.93	997.51
1	外购燃料及动力费	20.32	20.35	20.38	20.41	20.44	20.47
	水费	4.58	4.59	4.60	4.61	4.62	4.63
	电费	15.74	15.76	15.78	15.80	15.82	15.84
2	房屋流转费	633.28	634.10	634.92	635.75	636.58	637.41
3	工资及福利费	45.24	45.30	45.36	45.42	45.48	45.54
4	固定资产修理费	9.95	9.96	9.97	9.98	9.99	10.00
5	管理费及其他费用	14.47	14.52	14.57	14.58	14.60	14.61
6	设备重置费						
7	税费	195.43	196.43	197.42	197.71	252.84	269.48
	增值税	-	-	-	-	50.33	65.34
	附加税	-	-	-	-	6.04	7.84
	房产税	153.56	153.74	153.91	154.09	154.26	154.44
	企业所得税	41.87	42.69	43.51	43.62	42.21	41.86
三	净现金流入	528.08	530.98	533.89	534.25	479.76	463.76

（续表）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	1,462.86	1,464.45	1,466.03	1,467.62	1,469.21	1,470.79
1	商铺出租收入（万元）	1,404.39	1,405.98	1,407.56	1,409.15	1,410.74	1,412.32
	面积（m ² ）	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.40	35.44	35.48	35.52	35.56	35.60
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	车位数量（个）	60	60	60	60	60	60
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99
	数量（个）	25	25	25	25	25	25
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	998.79	1,000.07	1,001.36	1,002.65	1,101.93	1,005.21
1	外购燃料及动力费	20.50	20.53	20.56	20.59	20.62	20.65
	水费	4.64	4.65	4.66	4.67	4.68	4.69
	电费	15.86	15.88	15.90	15.92	15.94	15.96
2	房屋流转费	638.24	639.07	639.90	640.73	641.56	642.39
3	工资及福利费	45.60	45.66	45.72	45.78	45.84	45.90
4	固定资产修理费	10.01	10.02	10.03	10.04	10.05	10.06
5	管理费及其他费用	14.63	14.64	14.66	14.68	14.69	14.71
6	设备重置费					150.00	
7	税费	269.81	270.15	270.49	270.83	219.17	271.50
	增值税	65.39	65.45	65.51	65.56	48.36	65.68
	附加税	7.85	7.85	7.86	7.87	5.80	7.88
	房产税	154.61	154.79	154.96	155.14	155.31	155.48
	企业所得税	41.96	42.06	42.16	42.26	9.70	42.46
三	净现金流入	464.07	464.38	464.67	464.97	367.28	465.58

（续表）

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	现金流入	1,472.38	1,473.97	1,475.55	1,477.14	1,478.73	1,480.31
1	商铺出租收入（万元）	1,413.91	1,415.50	1,417.08	1,418.67	1,420.26	1,421.84
	面积（m ² ）	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租价格（元/m ² /月）	35.64	35.68	35.72	35.76	35.80	35.84

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48
	车位数量（个）	60	60	60	60	60	60
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99
	数量（个）	25	25	25	25	25	25
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,006.51	1,007.81	1,009.10	1,010.39	1,011.68	1,012.96
1	外购燃料及动力费	20.68	20.71	20.74	20.77	20.80	20.83
	水费	4.70	4.71	4.72	4.73	4.74	4.75
	电费	15.98	16.00	16.02	16.04	16.06	16.08
2	房屋流转费	643.23	644.07	644.91	645.75	646.59	647.43
3	工资及福利费	45.96	46.02	46.08	46.14	46.20	46.26
4	固定资产修理费	10.07	10.08	10.09	10.10	10.11	10.12
5	管理费及其他费用	14.72	14.74	14.76	14.77	14.79	14.80
6	设备重置费						
7	税费	271.85	272.19	272.52	272.86	273.19	273.52
	增值税	65.74	65.80	65.85	65.91	65.96	66.02
	附加税	7.89	7.90	7.90	7.91	7.92	7.92
	房产税	155.66	155.83	156.01	156.18	156.36	156.53
	企业所得税	42.56	42.66	42.76	42.86	42.95	43.05
三	净现金流入	465.87	466.16	466.45	466.75	467.05	467.35

（续表）

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	1,481.90	1,483.49	1,485.08	1,486.66	1,488.25	1,489.84

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	商铺出租收入（万元）	1,423.43	1,425.02	1,426.61	1,428.19	1,429.78	1,431.37
	面积（m²）	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租价格（元/m²/月）	35.88	35.92	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48
	车位数量（个）	60	60	60	60	60	60
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99
	数量（个）	25	25	25	25	25	25
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	现金流出	1,014.26	1,015.55	1,016.84	1,018.14	1,019.44	1,020.74
1	外购燃料及动力费	20.86	20.89	20.92	20.95	20.98	21.01
	水费	4.76	4.77	4.78	4.79	4.80	4.81
	电费	16.10	16.12	16.14	16.16	16.18	16.20
2	房屋流转费	648.27	649.11	649.95	650.79	651.64	652.49
3	工资及福利费	46.32	46.38	46.44	46.50	46.56	46.62
4	固定资产修理费	10.13	10.14	10.15	10.16	10.17	10.18
5	管理费及其他费用	14.82	14.83	14.85	14.87	14.88	14.90
6	设备重置费						
7	税费	273.86	274.20	274.53	274.87	275.21	275.54
	增值税	66.07	66.13	66.18	66.25	66.30	66.36
	附加税	7.93	7.94	7.94	7.95	7.96	7.96
	房产税	156.71	156.88	157.06	157.23	157.41	157.58
	企业所得税	43.15	43.25	43.35	43.44	43.54	43.64
三	净现金流入	467.64	467.94	468.24	468.52	468.81	469.10

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.71。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年		140.00	140.00	
2027 年		140.00	140.00	
2028 年		140.00	140.00	295.23
2029 年		140.00	140.00	418.80
2030 年		140.00	140.00	522.27
2031 年		140.00	140.00	525.18
2032 年		140.00	140.00	528.08
2033 年		140.00	140.00	530.98
2034 年		140.00	140.00	533.89
2035 年		140.00	140.00	534.25
2036 年		140.00	140.00	479.76
2037 年		140.00	140.00	463.76
2038 年		140.00	140.00	464.07
2039 年		140.00	140.00	464.38
2040 年		140.00	140.00	464.67
2041 年		140.00	140.00	464.97
2042 年		140.00	140.00	367.28
2043 年		140.00	140.00	465.58
2044 年		140.00	140.00	465.87
2045 年		140.00	140.00	466.16
2046 年		140.00	140.00	466.45
2047 年		140.00	140.00	466.75
2048 年		140.00	140.00	467.05
2049 年		140.00	140.00	467.35
2050 年		140.00	140.00	467.64
2051 年		140.00	140.00	467.94

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2052 年		140.00	140.00	468.24
2053 年		140.00	140.00	468.52
2054 年		140.00	140.00	468.81
2055 年	3,500.00	140.00	3,640.00	469.10
合计	3,500.00	4,200.00	7,700.00	13,133.03
本息覆盖倍数	1.71			

注 1：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。

注 2：本次申请使用 3,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 3,500.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.71。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。



营业执照

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156

(副本)



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效



名称 河南千源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘蕊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据处理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2025年09月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



2025年 09月 03日



会计师事务所 执业证书

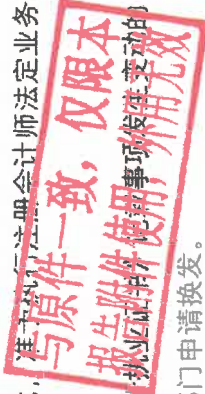
名称：河南千源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘磊
主任会计师：刘磊
经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号



组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010270
批准执业文号：豫财审批（2025）27号
批准执业日期：2025年10月10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》发生事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》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 10月 10日



中华人民共和国财政部制



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名 刘燕
性别 女
出生日期 1978-10-31
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 412001197810313501



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.

年检二维码



刘燕会员编号370100011251

年 月 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 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
2025 年 10 月 14 日

证书编号
No of Certificate

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

发证日期
Date of Issuance

2017 年 02 月 14 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.

年检二维码



张云太会员编号 410001360126

年 月 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025年10月14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
2025年10月14日

证书编号:
No. of Certificate

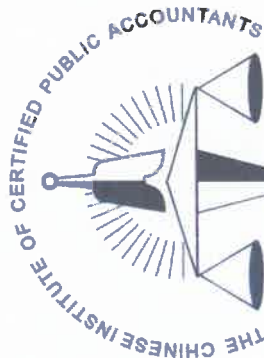
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

410001360126

河南省注册会计师协会

2015年11月24日



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名 张云太

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-2-28

Date of birth

工作单位 河南明泰会计师事务所普通合伙

Working unit

身份证号码 410106197712280014

Identity card No.



洛阳市隋唐洛阳城新村片区城市更新项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z008 号



二〇二六年二月四日

洛阳市隋唐洛阳城新村片区城市更新项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫千源咨字（2026）第 z008 号

河南千源会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市隋唐洛阳城新村片区城市更新项目（以下简称“本项目”或“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、应付融资本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,500.00 万元。其中：2026 年计划使用 4,500.00 万元。本次申请使用 4,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 4,500.00 万元资金用途调整，利率 2.46%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），期限 30 年，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。

自使用专项债券之日起 30 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	利率	应付利息	应付本息
2026 年		4,500.00		4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2027 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2028 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2029 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2030 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2031 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2032 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2033 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2034 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2035 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2036 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2037 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2038 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2039 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2040 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2041 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2042 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2043 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2044 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2045 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2046 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2047 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2048 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2049 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2050 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2051 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2052 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2053 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2054 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2055 年	4,500.00		4,500.00		4.00%	180.00	4,680.00
合计		4,500.00	4,500.00			5,400.00	9,900.00

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。

二、现金净流入

本项目建成后现金流入为商铺出租收入、停车位收入和充电桩收入，扣除相关运营成本及税费等现金流出后，可用于资金平衡的现金净流入为 12,256.29 万元。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为项目在债券存续期间的现金净流入，在具体预测说明披露的各项假设前提下，项目本息覆盖倍数为 1.24。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
12,256.29	9,900.00	2,716.29	1.24

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，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本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，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳市隋唐洛阳城新村片区城市更新项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

（一）项目实施主体及运作模式

项目单位：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

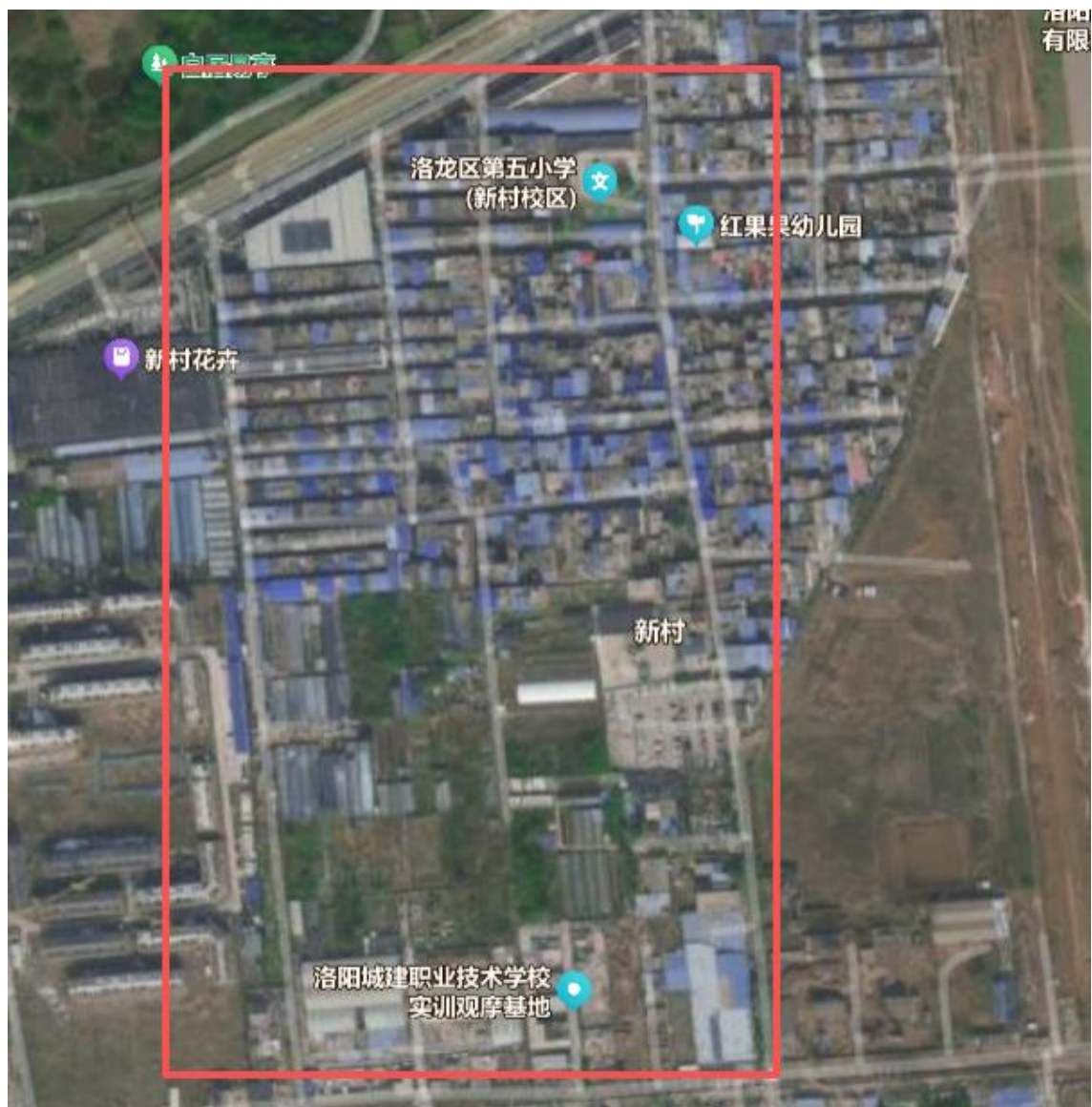
项目主管部门：洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处

本项目的债券资金申请单位、资产登记单位均为洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，项目单位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。

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洛龙区定鼎门街道办事处。项目运营期内，洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处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。

（二）建设地点

本项目位于洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处。东至安国寺街、西至右掖门街、南至教坊街、北至滨河南路。具体位置图如下：



(三) 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：存量房改造修缮 30,000.00 m²；改造片区内停车场 1 处，共计 5,000.00 m²，提供车位 111 个，充电桩 40 个及相关供配电工程 1 项；周边地下管网提升改造 6,000 米，新增生活垃圾收储设备 50 套，微型消防站 20 处及街区安防、监控等其他配套基础设施。

项目主要建设技术指标一览表

序号	工程或费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1	存量房屋提升改造			
1.1	装饰装修工程	m ²	30,000.00	600.00
1.2	给排水工程	m ²	30,000.00	130.00

序号	工程或费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程	m²	30,000.00	100.00
1.4	弱电工程	m²	30,000.00	83.00
2	现有停车场提升改造			
2.1	停车场改造	m²	5,000.00	350.00
2.2	充电桩	套	40	35,000.00
3	周边道路提升改造			
3.1	雨污水管网改造	m	6,000.00	800.00
3.2	强弱电管网提升改造	m	5,000.00	400.00
3.3	非机动车道路改建工程	m	2,000.00	2,000.00
3.4	人行道路改建工程	m	3,000.00	787.00
4	配套工程及设施			
4.1	安防设施安装	项	1	1,000,000.00
4.2	公厕	m²	180.00	2,800.00
4.3	生活垃圾收集设施	套	50	2,200.00
4.4	微型消防站	处	20	15,000.00
4.5	广告牌	处	5	10,000.00
5	其他配套设施	项	1	2,200,000.00

（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），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债券投向领域“负面清单”。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。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）投资估算表

本项目估算总投资 6,138.00 万元。其中：工程费用 5,240.10 万元，工程建设其他费用 412.76 万元，预备费 282.64 万元，建设期利息 202.50 万元。

金额单位：人民币万元

序	工程或费用名称	估算金额
---	---------	------

		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
一	工程费用	3,608.08	1,167.02	465.00		5,240.10
1	存量房屋提升改造	1,752.00	712.50	274.50		2,739.00
1.1	装饰装修工程	1,440.00	360.00			1,800.00
1.2	给排水工程	312.00	78.00			390.00
1.3	强电工程		150.00	150.00		300.00
1.4	弱电工程		124.50	124.50		249.00
2	现有停车场提升改造	140.00	63.00	112.00		315.00
2.1	停车场改造	140.00	35.00			175.00
2.2	充电桩		28.00	112.00		140.00
3	周边道路提升改造	1,092.88	223.22			1,316.10
3.1	雨污水管网改造	384.00	96.00			480.00
3.2	强弱电管网提升改造	200.00				200.00
3.3	非机动车道路改建工程	320.00	80.00			400.00
3.4	人行道路改建工程	188.88	47.22			236.10
4	配套工程及设施	403.20	168.30	78.50		650.00
4.1	安防设施安装		50.00	50.00		100.00
4.2	公厕	403.20	100.80			504.00
4.3	生活垃圾收集设施			11.00		11.00
4.4	微型消防站		15.00	15.00		30.00
4.5	广告牌		2.50	2.50		5.00
5	其他配套设施	220.00				220.00
二	工程建设其他费				412.76	412.76
1	场地准备及临时设施 费				20.96	20.96
2	前期工作咨询费				10.70	10.70
3	建设管理费				65.50	65.50
4	施工图预算编制				26.20	26.20
5	专项评价费用				6.25	6.25
6	勘察设计费				131.00	131.00
7	图纸审查费				6.55	6.55
8	建设工程监理费				104.80	104.80
9	招标代理服务费				15.72	15.72

序号	工程或费用名称	估算金额				
		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
10	防雷装置安全性能检测				5.15	5.15
11	建筑工程消防设施安全检测服务费				4.20	4.20
12	工程保险费				15.72	15.72
三	预备费				282.64	282.64
四	建设期利息				202.50	202.50
五	估算总投资	3,608.08	1,167.02	465.00	897.90	6,138.00

（六）资金筹措

本项目分年度资金筹措计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	800.00	838.00	1,638.00	26.69%
专项债券资金	4,500.00		4,500.00	73.31%
合计	5,300.00	838.00	6,138.00	100.00%
占比	86.35%	13.65%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（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。

（二）现金流入

本项目的项目收益是通过商铺出租收入、停车位收入和充电桩收入实现。

（1）商铺出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目改造修缮存量房 30,000.00 m²，扣除 200.00 m²自用部分，其余部分可全部出租。

②价格：

通过网络查询，项目地周边商铺的出租价格具体如下：

	洛龙区政和路 精装修纯一楼临街旺铺 洛龙-政和路 经营中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 138 m ² 建筑面积 9500元/月 2.29元/m ² /天 临街门面 临街 可明火 上水 下水 转让费可面议 随时入驻
	洛龙宝龙广利街小学对面280平一二楼旺铺 底价招租 即租即用 洛龙-宝龙城市广场 空置中 社区底商 1-2层 张伊飞 亿隆商业地产 280 m ² 建筑面积 1.68万/月 2元/m ² /天 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区
	洛龙区 万人社区门口临街旺铺上下两层128平 低价招租 洛龙-洛龙周边 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 128 m ² 建筑面积 5000元/月 1.3元/m ² /天 临街门面 临街 上水 下水 随时入驻 随时可看
	洛龙区 宝龙广场万人社区翠云路纯一楼临街旺铺招租 洛龙-宝龙城市广场 空置中 临街门面 1层 张伊飞 亿隆商业地产 174.3 m ² 建筑面积 1.2万/月 2.29元/m ² /天 临街门面 临街 上水 下水 随时可看
	可经营面包，蛋糕，咖啡，价格面议 洛龙-大学城 一吨面包 经营中 商业街店铺 1层 73 m ² 建筑面积 4300元/月 1.96元/m ² /天 全铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区

参考以上租赁价格，基于谨慎性原则，本项目出租价格按 35.00 元/m²/月进行测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目出租价格在运营期按每年上涨 0.10%进行测算。

③出租率：

本项目出租率在运营期第一年按 75%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

(2) 停车位收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目建设 111 个停车位，扣除 40 个充电桩车位，

可供出租车位为 71 个。

②价格：

根据洛阳市发展和改革委员会文件《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号），政府财政性资金、国有建设投资公司等投资建设的停车设施实行政府定价。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。

基于谨慎性原则，本项目收费标准按照每次 3.00 元测算，每天周转次数为 2 次，运营期内不考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目负荷率在运营期第一年按 75%测算，以后年度每年增长 10%，增长至 95%不再增长。

（3）充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目共建设安装充电桩 40 个，功率按照 30kW 进行计算。

②价格：

依据《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）：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另行收取）。

通过网络查询，项目地周边充电桩的收费标准具体如下：

充电站：河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市开元大道中段（车管所旁）
充电站：河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：4个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）
充电站：河南省洛阳市纱厂路营业厅公共充电站	
电桩数	快充：0个，慢充：3个
充电费	按峰谷电价执行
服务费	0.8元/度
支付方式	国网充电卡/e充电APP
详细地址	河南省洛阳市纱厂东路

基于谨慎性原则，本项目充电服务费用按 0.60 元/kWh 计算。运营期内不再考虑价格的增长。

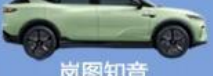
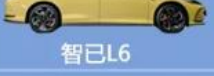
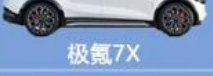
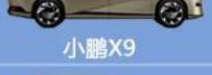
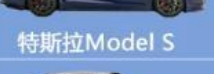
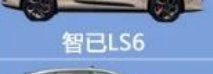
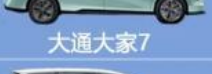
③单个充电桩日充电时间：

据统计，目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 50-90Ah 之间，快充充电桩单次充满约需 1~2 小时。目前国内常见电动汽车充电时长如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRIGO	7.5小时	—	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

同时，随着我国新能源汽车行业的发展，长续航已成为发展趋势，经查询，市场上部分长续航车型的电池容量如下：

纯电轿车	纯电SUV	纯电MPV
 奔驰EQS 111.8度 813KM	 阿维塔11 116.8度 730KM	 极氪009 140度 900KM
 红旗EH7 111度 820KM	 奔驰EQS SUV 111.8度 742KM	 翼真L380 140度 805KM
 享界S9 100度 816KM	 比亚迪唐EV 108.8度 730KM	 沃尔沃EM90 116度 738KM
 极越07 100度 880KM	 岚图知音 108.7度 901KM	 岚图梦想家EV 108.7度 650KM
 极氪007 100度 870KM	 智界R7 100度 802KM	 腾势D9 EV 103.4度 620KM
 智界S7 100度 855KM	 极越01 100度 780KM	 理想MEGA 102.7度 710KM
 智己L6 100度 822KM	 极氪7X 100度 780KM	 极氪MIX 102度 702KM
 极氪001 100度 750KM	 星纪元ET 100度 760KM	 小鹏X9 101.5度 702KM
 特斯拉Model S 100度 750KM	 智己LS6 100度 760KM	 大通大家7 90度 605KM
 蔚来ET7 100度 705KM	 智己LS7 100度 705KM	 荣威iMAX8 EV 90度 570KM

参考以上，基于谨慎性原则，本项目 30kW 充电桩使用时长按照每天使用 4 小时计算，运营期内不再增长。

④负荷率：

运营期第一年充电桩综合有效利用率按 40%考虑，以后每年按 5%递增，直至达到 70%的稳定状态。

（三）现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

项目外购燃料及动力主要为水、电。充电桩电费由充电客户自己承担，本次仅计取停公共部分水和电的支出。项目年用水量 0.06 万吨，年用电量 10.17 万度。用水单价参考洛阳市水价收费文件，按非居民用水价格 5.90 元/吨测算；电费单价参考《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），单价按照 0.62 元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（2）流转费用

项目需考虑房屋流转成本。根据项目单位与洛阳市洛龙区定鼎门街道办事处新村社区居民委员会签订的房屋流转合同，价格为 15.00 元/m²/月。基于谨慎性原则，本项目房屋租赁价格按照 15.00 元/m²/月测算。考虑到未来物价上涨等因素，本项目流转费按每年增长 0.13%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共 6 人。结合当地实际情况，本项目人员费用按 4.50 万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.13%进行测算。

（4）修理费用

根据项目可行性研究报告，本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的 3.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.13%进行测算。

（5）其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在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 1.00%计提，项目运营期内随着收入的增加而增加。

（6）设备重置费

基于谨慎性原则，本项目考虑设备重置费用。根据项目的运营情况，设备重置费用在项目运营期的第 17 年考虑，本项目的设备购置成本为 465.00 万元。考虑到未来物价上涨等因素，本项目设备重置费用按 500.00 万元测算。

（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、房产税和企业所得税。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 9.00%，电费、修理费用、设备重置费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税出租收入按 9.00%测算，充电桩收入按 13.00%测算；城市维护建设税按增值税的 7.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算；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。

（四）现金净流入

1.经营活动净现金流入

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，具体测算数据见下表。

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	35,789.39	992.41	1,125.60	1,259.07	1,265.69
1	商铺出租收入	33,430.60	938.70	1,065.08	1,191.74	1,193.10
	面积（m ² ）		29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格（元/m ² /月）		35.00	35.04	35.08	35.12
	月份		12	12	12	12
	出租率		75%	85%	95%	95%
2	停车位收入	408.90	11.66	13.22	14.77	14.77
	车位数量（个）		71	71	71	71
	价格（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数		2	2	2	2
	天数		365	365	365	365
	负荷率		75%	85%	95%	95%
3	充电桩收入	1,949.89	42.05	47.30	52.56	57.82
	数量（个）		40	40	40	40
	充电桩功率（kW）		30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）		0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	单桩每天充电时长		4.00	4.00	4.00	4.00
	天数		365	365	365	365
	负荷率		40%	45%	50%	55%
二	现金流出	23,533.10	693.06	709.52	752.15	754.38
1	燃料及动力费	190.26	6.66	6.67	6.68	6.69
2	水费	9.80	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	180.46	6.31	6.32	6.33	6.34
	流转费用	15,388.17	540.00	540.70	541.40	542.10
3	人员费用	771.12	27.00	27.04	27.08	27.12
4	修理费用	175.70	6.14	6.15	6.16	6.17
	其他费用	357.90	9.92	11.26	12.59	12.66
	设备重置费	500.00				
5	税费	6,149.95	103.34	117.70	158.24	159.64
	增值税	1,521.03				
	附加税	182.54				
	房产税	3,680.42	103.34	117.26	131.20	131.35
	企业所得税	765.96		0.44	27.04	28.29
三	净现金流入	12,256.29	299.35	416.08	506.92	511.31

(续表)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	1,272.30	1,278.91	1,285.52	1,286.88	1,288.24
1	商铺出租收入	1,194.46	1,195.81	1,197.17	1,198.53	1,199.89
	面积 (m ²)	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格 (元/m ² /月)	35.16	35.20	35.24	35.28	35.32
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收入	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
	车位数量 (个)	71	71	71	71	71
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	63.07	68.33	73.58	73.58	73.58

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	数量（个）	40	40	40	40	40
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	60%	65%	70%	70%	70%
二	现金流出	756.61	758.84	761.08	819.02	845.62
1	燃料及动力费	6.70	6.71	6.72	6.73	6.74
2	水费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	6.35	6.36	6.37	6.38	6.39
	流转费用	542.80	543.51	544.22	544.93	545.64
3	人员费用	27.16	27.20	27.24	27.28	27.32
4	修理费用	6.18	6.19	6.20	6.21	6.22
	其他费用	12.72	12.79	12.86	12.87	12.88
	设备重置费					
5	税费	161.05	162.44	163.84	221.00	246.82
	增值税				52.21	75.67
	附加税				6.27	9.08
	房产税	131.50	131.65	131.80	131.95	132.10
	企业所得税	29.55	30.79	32.04	30.57	29.97
三	净现金流入	515.69	520.07	524.44	467.86	442.62

（续表）

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	现金流入	1,289.60	1,290.96	1,292.32	1,293.68	1,295.04
1	商铺出租收入	1,201.25	1,202.61	1,203.97	1,205.33	1,206.69
	面积（m ² ）	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.36	35.40	35.44	35.48	35.52
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收入	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
	车位数量（个）	71	71	71	71	71
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
	数量（个）	40	40	40	40	40
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70%	70%	70%	70%	70%
二	现金流出	846.73	847.84	848.94	850.05	851.16
1	燃料及动力费	6.75	6.76	6.77	6.78	6.79
2	水费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	6.40	6.41	6.42	6.43	6.44
	流转费用	546.35	547.06	547.77	548.48	549.19
3	人员费用	27.36	27.40	27.44	27.48	27.52
4	修理费用	6.23	6.24	6.25	6.26	6.27
	其他费用	12.90	12.91	12.92	12.94	12.95
	设备重置费					
5	税费	247.14	247.47	247.79	248.11	248.44
	增值税	75.73	75.80	75.87	75.94	76.01
	附加税	9.09	9.10	9.10	9.11	9.12
	房产税	132.25	132.40	132.55	132.70	132.85
	企业所得税	30.07	30.17	30.27	30.36	30.46
三	净现金流入	442.87	443.12	443.38	443.63	443.88

（续表）

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	1,296.39	1,297.75	1,299.11	1,300.47	1,301.83
1	商铺出租收入	1,208.04	1,209.40	1,210.76	1,212.12	1,213.48
	面积（m ² ）	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.56	35.60	35.64	35.68	35.72
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收入	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	车位数量（个）	71	71	71	71	71
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
	数量（个）	40	40	40	40	40
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70%	70%	70%	70%	70%
二	现金流出	1,257.28	853.36	854.49	855.60	856.71
1	燃料及动力费	6.80	6.81	6.82	6.83	6.84
2	水费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	6.45	6.46	6.47	6.48	6.49
	流转费用	549.90	550.61	551.33	552.05	552.77
3	人员费用	27.56	27.60	27.64	27.68	27.72
4	修理费用	6.28	6.29	6.30	6.31	6.32
	其他费用	12.96	12.98	12.99	13.00	13.02
	设备重置费	500.00				
5	税费	153.78	249.07	249.41	249.73	250.04
	增值税	18.55	76.14	76.22	76.29	76.35
	附加税	2.23	9.14	9.15	9.15	9.16
	房产税	133.00	133.14	133.29	133.44	133.59
	企业所得税		30.65	30.75	30.85	30.94
三	净现金流入	39.11	444.39	444.62	444.87	445.12

（续表）

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	现金流入	1,303.19	1,304.55	1,305.91	1,307.27	1,308.62
1	商铺出租收入	1,214.84	1,216.20	1,217.56	1,218.92	1,220.27
	面积（m ² ）	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格（元/m ² /月）	35.76	35.80	35.84	35.88	35.92

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	月份	12	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车位收入	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
	车位数量（个）	71	71	71	71	71
	价格（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	73.58	73.58	73.58	73.58	73.58
	数量（个）	40	40	40	40	40
	充电桩功率（kW）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格（元/kW）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365	365
	负荷率	70%	70%	70%	70%	70%
二	现金流出	857.83	858.94	860.07	861.18	862.29
1	燃料及动力费	6.85	6.86	6.87	6.88	6.89
2	水费	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	6.50	6.51	6.52	6.53	6.54
	流转费用	553.49	554.21	554.93	555.65	556.37
3	人员费用	27.76	27.80	27.84	27.88	27.92
4	修理费用	6.33	6.34	6.35	6.36	6.37
	其他费用	13.03	13.05	13.06	13.07	13.09
	设备重置费					
5	税费	250.37	250.68	251.02	251.34	251.65
	增值税	76.42	76.48	76.56	76.63	76.69
	附加税	9.17	9.18	9.19	9.20	9.20
	房产税	133.74	133.89	134.04	134.19	134.34
	企业所得税	31.04	31.13	31.23	31.32	31.42
三	净现金流入	445.36	445.61	445.84	446.09	446.33

（续表）

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	1,309.98	1,311.34	1,312.70	1,314.06

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	商铺出租收入	1,221.63	1,222.99	1,224.35	1,225.71
	面积 (m²)	29,800.00	29,800.00	29,800.00	29,800.00
	价格 (元/m²/月)	35.96	36.00	36.04	36.08
	月份	12	12	12	12
	出租率	95%	95%	95%	95%
2	停车位收入	14.77	14.77	14.77	14.77
	车位数量 (个)	71	71	71	71
	价格 (元/次)	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数	2	2	2	2
	天数	365	365	365	365
	负荷率	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	73.58	73.58	73.58	73.58
	数量 (个)	40	40	40	40
	充电桩功率 (kW)	30.00	30.00	30.00	30.00
	价格 (元/kW)	0.60	0.60	0.60	0.60
	单桩每天充电时长	4.00	4.00	4.00	4.00
	天数	365	365	365	365
	负荷率	70%	70%	70%	70%
二	现金流出	863.40	864.53	865.65	866.77
1	燃料及动力费	6.90	6.91	6.92	6.93
2	水费	0.35	0.35	0.35	0.35
	电费	6.55	6.56	6.57	6.58
	流转费用	557.09	557.81	558.54	559.27
3	人员费用	27.96	28.00	28.04	28.08
4	修理费用	6.38	6.39	6.40	6.41
	其他费用	13.10	13.11	13.13	13.14
	设备重置费				
5	税费	251.97	252.31	252.62	252.94
	增值税	76.76	76.84	76.90	76.97
	附加税	9.21	9.22	9.23	9.24
	房产税	134.49	134.64	134.79	134.94
	企业所得税	31.51	31.61	31.70	31.79
三	净现金流入	446.58	446.81	447.05	447.29

（五）资金平衡分析

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，在项目融资期限内，项目融资本息覆盖倍数为 1.24。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2026 年		180.00	180.00		
2027 年		180.00	180.00		
2028 年		180.00	180.00	299.35	299.35
2029 年		180.00	180.00	416.08	715.43
2030 年		180.00	180.00	506.92	1,222.35
2031 年		180.00	180.00	511.31	1,733.66
2032 年		180.00	180.00	515.69	2,249.35
2033 年		180.00	180.00	520.07	2,769.42
2034 年		180.00	180.00	524.44	3,293.86
2035 年		180.00	180.00	467.86	3,761.72
2036 年		180.00	180.00	442.62	4,204.34
2037 年		180.00	180.00	442.87	4,647.21
2038 年		180.00	180.00	443.12	5,090.33
2039 年		180.00	180.00	443.38	5,533.71
2040 年		180.00	180.00	443.63	5,977.34
2041 年		180.00	180.00	443.88	6,421.22
2042 年		180.00	180.00	39.11	6,460.33
2043 年		180.00	180.00	444.39	6,904.72
2044 年		180.00	180.00	444.62	7,349.34
2045 年		180.00	180.00	444.87	7,794.21
2046 年		180.00	180.00	445.12	8,239.33
2047 年		180.00	180.00	445.36	8,684.69
2048 年		180.00	180.00	445.61	9,130.30
2049 年		180.00	180.00	445.84	9,576.14
2050 年		180.00	180.00	446.09	10,022.23
2051 年		180.00	180.00	446.33	10,468.56

年度	债券本息支付			项目收益	项目收益归还本息 后累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计		
2052 年		180.00	180.00	446.58	10,915.14
2053 年		180.00	180.00	446.81	11,361.95
2054 年		180.00	180.00	447.05	11,809.00
2055 年	4,500.00	180.00	4,680.00	447.29	12,256.29
合计	4,500.00	5,400.00	9,900.00	12,256.29	
本息覆盖倍数	1.24				

注 1：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。

注 2：本次申请使用 4,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十六期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十二期）中 4,500.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为 2055 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

（六）结论

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.24。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。



营业执照

统一社会信用代码
91410105MAEUL02156

(副本)



与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效



名称 河南毛源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘蕊

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务（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：税务服务；财务咨询；破产清算服务；数据管理服务；数字技术服务；大数据服务；科技中介服务；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）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2025年09月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2015号



登记机关

2025年 09月 03日



会计师事务所 执业证书

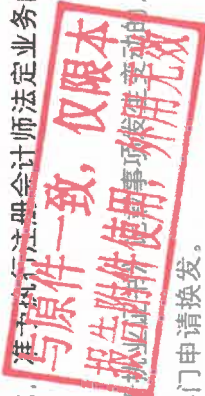
名称：河南千源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘蕊
主任会计师：
经营场所：河南省郑州市金水区未来路街道黄河路129号天一大厦20层2025号



组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010270
批准执业文号：豫财审批（2025）27号
批准执业日期：2025年10月10日

说明

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



发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年 10月 10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.

年检二维码



刘蕊会员编号370100011251

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

转出协会盖章
CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
CPAs

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 10 月 14 日

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会：河南注册会计师协会

发证日期：2017 年 02 月 02 日



中国注册会计师协会

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名

刘蕊

性别

女

出生日期

1978-10-31

工作单位

和盛会计师事务所（普通合伙）河南分所

Working unit

身份证号码

412001197810313551

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检二维码



张云太会员编号 410001360126

年 月 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025年10月14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
2025年10月14日

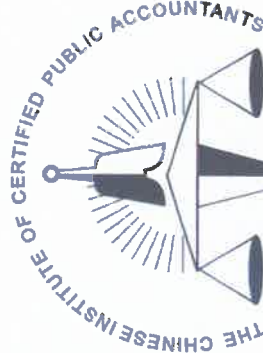
证书编号:
No. of Certificate

410001360126

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2015年11月24日

发证日期:
Date of Issuance



中国注册会计师

与原件一致，仅限本
报告附件使用，外用无效

姓名 张云太

Full name

性别 男

Sex

出生日期 2029

Date of birth

工作单位 河南明泰会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 410105197712242424

Identity card No.



**安乐区域污水管网提升改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2024）第 090224 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年四月十九日



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	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	8
（一）基本假设条件及依据	9
（二）项目运营收入分析	10
（三）项目运营成本分析	16
（四）净收益分析	22
（五）现金流分析	24
（六）本息覆盖倍数	30
六、总体评价结果	31
七、使用限制	32

安乐区域污水管网提升改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090224 号

我们接受委托，对安乐区域污水管网提升改造项目（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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解安乐区域污水管网提升改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳市洛龙区安乐镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳市洛龙区安乐镇人民政府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安乐区域污水管网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 2024 年 4 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洛阳市洛龙区安乐镇人民政府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”	指安乐区域污水管网提升改造项目

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

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区安乐街道所辖 12 个社区，具体包括安东社区、安乐窝社区、曙光社区、狮子桥社区、郑村社区、赵村社区、栖霞宫社区、茹凹社区、东岗社区、中岗社区、西岗社区、军屯社区。



2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区安乐镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005373471U
机构性质	机关单位
法定代表人	雷迅
机构地址	河南省洛阳市洛龙区龙门大道 安燃燃气站向东 200 米
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区安乐镇人民政府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

项目主要建设内容包括：该项目对洛龙区安乐街道所辖 12 个社区污水管网进行提升改造。内容如下：改造污水管网共计 47,380.00 米，其中 DN400HDPE 管道工程 23,620.00 米，DN300HDPE 污水管 23,760.00 米；建设转输泵站 38 座；改造检查井 1,900 个、雨篦 7,860 个。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2026 年 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目估算总投资 4,236.00 万元，其中：工程费用为 3,652.52 万元，工程建设其他费用 291.77 万元，预备费 197.21 万元，建设期利息 94.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	3,287.72	91.20	273.60		3,652.52			
1	污水管网提升改造工程	2,486.40				2,486.40			
1.1	DN400HDPE 管道工程	1,417.20				1,417.20	m	23,620.00	600.00
1.2	DN300HDPE 污水管	1,069.20				1,069.20	m	23,760.00	450.00
2	转输泵站	91.20	91.20	273.60		456.00	座	38	120,000.00
3	检查井改造	380.00				380.00	座	1,900	2,000.00
4	雨篦	330.12				330.12	个	7,860	420.00
二	其他费用				291.77	291.77			
1	项目建设管理费				50.51	50.51	项目总投资 (不含建设管理费本身)	4,185.49	1.21%
2	工程勘察费				18.26	18.26	第一部分工程费用	3,652.52	0.50%
3	工程设计费				91.78	91.78	第一部分工程费用	3,652.52	2.51%
4	工程造价咨询服务费				15.94	15.94	第一部分工程费用	3,652.52	0.44%
5	项目前期工作咨询费				13.49	13.49	第一部分工程费用	3,652.52	0.37%
6	招标代理服务费				15.45	15.45	第一部分工程费用	3,652.52	0.42%
7	环境影响咨询服务费				6.35	6.35	第一部分工程费用	3,652.52	0.17%
8	工程监理费				69.02	69.02	第一部分工程费用	3,652.52	1.89%
9	工程保险费				10.96	10.96	第一部分工程费用	3,652.52	0.30%

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
三	基本预备费				197.21	197.21	一+二部分工程费用	3,944.29	5.00%
四	建设期利息				94.50	94.50			
五	总投资	3,287.72	91.20	273.60	583.48	4,236.00			

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	2026 年 8-12 月	2027 年 1-7 月	合计	占比
财政预算资金	1,500.00	1,136.00	2,636.00	62.23%
专项债券资金	1,600.00		1,600.00	37.77%
合计	3,100.00	1,136.00	4,236.00	100.00%
占比	73.18%	26.82%	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，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府，主管部门为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府，项目建设及运营单位均为洛阳市洛龙区安乐镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区安乐镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区安乐镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区安乐镇人民政府根据运营情况及时向洛阳市洛龙区财政局上缴项目运营收益，由洛阳市洛龙区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 1,600.00 万元。其中：2026 年计划使用 1,600.00 万元，本次申请使用 1,600.00 万元。为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十一期）中 3,700.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）债券利率 2.36%，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。本债券到期后，不再接续发行。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,600.00		1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 2 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 3 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 4 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76

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 5 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 6 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 7 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 8 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 9 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 10 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 11 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 12 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 13 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 14 年	1,600.00			1,600.00	2.36%	37.76	37.76
第 15 年	1,600.00		1,600.00		2.36%	37.76	1,637.76
合计		1,600.00	1,600.00			566.40	2,166.40

注：

1.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。

2.本项目本次申请使用 1,600.00 万元。为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十一期）中 1,600.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）债券利率 2.36%，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。本债券到期后，不接续发行。

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，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，本项目部分支出项目价格增长标准按照 1.20%的平均增长率逐年递增，项目收入暂不考虑增长；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 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	D300 污水管网	DN300 污水管网使用费收入	2,737.15	45.15%
2	D400 污水管网	DN400 污水管网使用费收入	3,325.70	54.85%
合计			6,062.85	100.00%

中共二十大报告中明确要求要实施城市更新行动，加强城市基础设施建设。推进污水收集处理及资源化利用设施建设，是完善城镇环境基础设施的核心内容，是深入打好污染防治攻坚战的重要抓手，对改善城镇人居环境、推进城市治理体系和治理能力现代化、加快生态文明建设具有重要意义。

随着城市化的不断发展，城市的规模逐渐变大，居住人口逐年递增，这使得城市污水处理问题日益突出。洛龙区安乐街道社区排水管网存在以下问题：

1.部分社区建设年代较久远，小区配套的污排管线以 D150 混凝土管和铸铁管为主，这两种管线内壁粗糙，水流沿程水头损失大，污水

中携带的粪便等废弃物容易沉积在管道中，造成管线堵塞。经过多年运行，管线的实际过水面积小于原设计时的要求，造成污水管线更易堵塞。

2.部分社区室外排水管线经过多年运行，局部存在渗水。管线污水外渗，造成沿线铺设的花砖塌陷，给小区居民日常生活带来不便，影响了小区整体形象。同时，污水外渗对小区环境形成污染，夏季散发臭味，易滋生蚊虫，给小区居民休憩带来安全隐患。

3.部分区域夏季汛期出现强降雨时，管网溢流导致污水外溢，区域内经常出现内涝现象。

随着环境保护意识的增强，对污水处理和排放的标准也在不断提高，这也要求对社区污水管网进行提升改造，以满足新的环保要求。本项目改造污水管网共计 47,380.00 米，其中 DN400HDPE 管道工程 23,620.00 米，DN300HDPE 污水管 23,760.00 米，建设转输泵站 38 座，改造检查井 1,900 个、雨篦 7,860 个。

通过建设本项目，周边居民的居住环境和居住条件将得到显著提升，区域的基础设施将更加完善。同时，也为招商引资提供了良好的投资环境，为居民生活水平的提高创造了条件，为区域经济的发展和城市建设奠定了基础，因而本项目的建设是必要的，而且意义深远。

(1) 污水管网使用费收入

①数量：

为进一步改善人居环境，完善更新目前安乐区域管网基础设施，缓解城市内涝问题，本项目对所涉及社区污水管网进行提升改造，改造污水管网共计 47,380.00 米，其中 DN400HDPE 管道工程 23,620.00 米，DN300HDPE 污水管 23,760.00 米，建设完成后将在一定程度上改善了原管道的动力，有效缓解安乐区域排水不畅，雨季积水内涝等问

题。

根据洛阳市生态环境局发布的《洛阳市洛龙区全域污水截流专项规划》（2017-2020 年），结合涉及本项目更新的区域，2020 年年底安乐街道常住人口约为 54,324 人，按年增长率 6‰计算人口数量，经计算，2025 年安乐街道常住总人口为 55,973 人，2035 年常住人口约为 59,424 人。

项目人口预测表

2020 年人口	2025 年人口	2035 年人口
54,324	55,973	59,424

根据河南省市场监督管理局发布的《工业与城镇生活用水定额》文件，考虑到洛阳市属于 I 型大城市，因此本项目城镇居民生活用水量按照 130.00L/(人·d)进行测算。未预见水量按照居民生活用水量 8.00% 计入，经计算，2025 年承租污水处理厂居民生活污水处理量为 229.47 万立方米/年。详见下表：

DB41/T 385—2020

表 49 城镇居民生活用水定额

类别名称	定额单位	先进值	通用值	备注
城镇居民生活	L/(人·d)	120.0	130.0	I 型大城市及以上（城区常住人口≥300 万）
	L/(人·d)	110.0	120.0	II 型大城市（100 万≤城区常住人口<300 万）
	L/(人·d)	100.0	110.0	中等城市（50 万≤城区常住人口<100 万）
	L/(人·d)	90.0	100.0	I 型小城市（20 万≤城区常住人口<50 万）
	L/(人·d)	80.0	90.0	II 型小城市（城区常住人口<20 万）

污水处理收益预测表

序号	年份	预测人口	日人均用水量	用水量（立方米/天）	用水量（万立方米/年）	污水量（万立方米/年）	预计污水处理收入（万元/年）
1	2025	55,973	130L	7,858.66	286.84	229.47	218.00
2	2035	59,424	130L	8,343.12	304.52	243.62	243.62

经计算，本项目污水管网收益污水处理收益，近期 2025 年达 218.00 万元，至远期 2035 年达 243.62 万元，可以承担本项目管网租赁费用

213.15 万元。因此，本项目有污水管网租赁实际需求。

②价格：

本项目管网建成后实行有偿使用制度，污水管网使用单位应向管网建设运营单位交纳管网使用费。

本项目运营期收益来源为污水管网租赁收入，本项目向管网租赁单位收取管网使用费，以此产生的收入用来本项目债券本息偿还。考虑到安乐区域地下管网主要由洛阳市政建设集团有限公司新区养护分公司统一进行管理，本项目与意向使用单位洛阳市政建设集团有限公司新区养护分公司签订了《洛龙区安乐区域污水管网承租意向协议书》，管网租赁单位按照租赁协议《洛龙区安乐区域污水管网承租意向协议书》约定定期缴纳管网使用费，后期由洛阳市政建设集团有限公司新区养护分公司向郑村污水处理厂协调管网使用工作。

根据《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61号）：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，具体收费标准要统筹考虑建设和运营、成本和收益的关系，由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。

根据河南省发展和改革委员会、河南省住房和城乡建设厅关于转发《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》的通知》（豫发改收费〔2016〕383号）第三条：建立主要由市场形成价格的机制。凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，管廊有偿使用费由管廊建设运营单位与入廊管线单位共同协商确定，实行市场调节价。

不同于地下管廊，管网收费一般按长度计取，收费中的长度指管道铺设长度。在进行管网收费定价时，类似于地下综合管廊，需要把

管廊建设成本以及运营期间的维护成本等因素考虑在内。本项目管网使用费与意向用户签订了相关协议，符合国家发展和改革委员会、河南省发展和改革委员会相关价格规定。项目同时参考河南省内其他地区地下管线收费标准，具体情况如下：

地区 管网	正阳县	确山县	遂平县
污水管网 DN300	152.97 元/米/年	≤120 元/米/年	<120 元/米/年
污水管网 DN400	154.51 元/米/年	≤121 元/米/年	<120 元/米/年

遂平县人民政府办公室文件

遂政办〔2019〕27号

遂平县人民政府办公室 关于规范我县地下综合管网有偿使用 收费标准的通知

县政府各有关部门，县电业公司、县移动公司、县联通公司、县电信公司、县燃气公司、上实水务公司：

为有效解决我县城市建设中地下管线建设缺乏统筹，各单位自行实施地下管线新建、改建、维护等行为，造成道路重复开挖，“拉链式”道路不断出现，严重影响城市交通和居民的日常生活现象，经县政府研究，现将有关事项通知如下：

一、即日起，县城区综合管线建设和管养，由县住建部门负责，按照城市规划、市政管理要求统一实施；各有关单位严禁私自建设新管线、改建老管线，所有管线必须纳入综合管线。各有关单位，需根据自身需求，租赁使用综合管线。

二、除应急抢修外，各有关单位新建、改建项目需提前制订

年度计划，日常维护需提前3个月报备，待相关部门批准后，统筹实施。

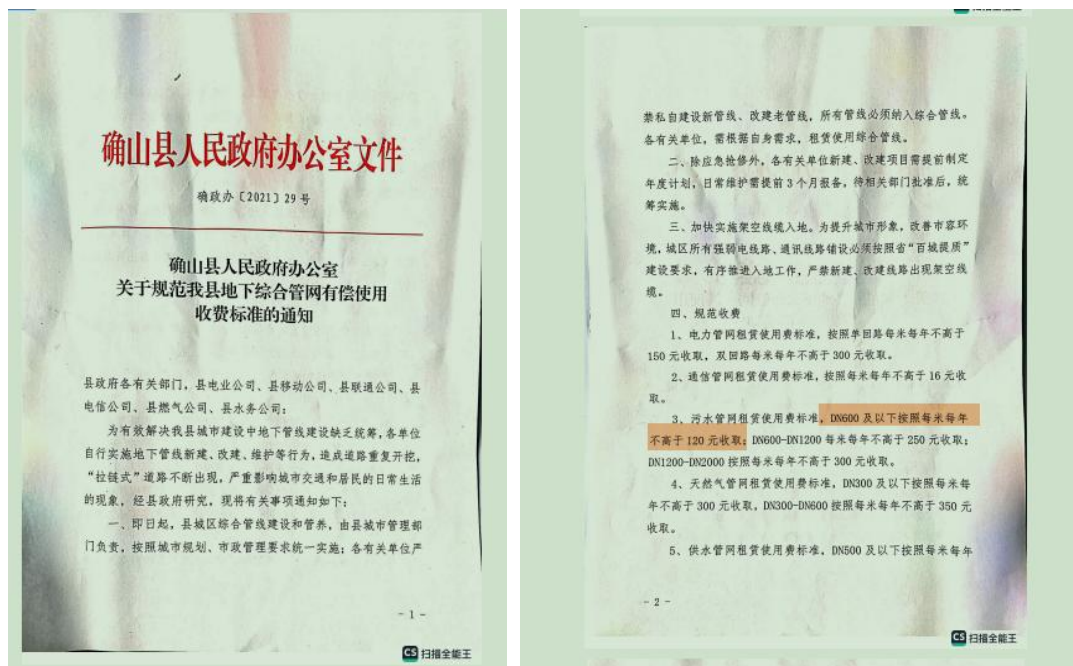
三、加快实施架空线缆入地。为提升城市形象，改善市容环境，城区所有强弱电线路、通讯线路铺设必须按照省“百城提质”建设要求，有序推进入地工作，严禁新建、改建线路出现架空线缆。

三、规范收费

1. 电力管网租赁使用费标准，按照单回路每米每年不高于150元收取，双回路每米每年不高于300元收取。
2. 通信管网租赁使用费标准，按照每米每年不高于16元收取。
3. 污水管网租赁使用费标准，DN600及以下按照每米每年不高于120元收取；DN600-DN1200每米每年不高于250元收取；DN1200-DN2000按照每米每年不高于300元收取。
4. 天然气管网租赁使用费标准，DN300及以下按照每米每年不高于300元收取，DN300-DN600按照每米每年不高于350元收取。
5. 供水管网租赁使用费标准，DN500及以下按照每米每年不高于200元收取；DN500-DN1400每米每年不高于250元收取。
6. 热力管网租赁使用费标准，DN600及以下按照每米每年不高于200元收取。

四、上述管线收费标准作为指导性参考，如遇特殊情况，由

- 2 -



附件：正阳县地下综合性管道工程有偿使用收费标准表

正阳县地下综合性管道工程有偿使用收费标准表

管线类型		单位	价格（元）
给水工程	给水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	给水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	给水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	给水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
	给水工程 DN600	（元/米·年）	191.37
	给水工程 DN800	（元/米·年）	193.47
	给水工程 DN1000	（元/米·年）	246.04
	给水工程 DN1200	（元/米·年）	248.32
直饮水工程	直饮水工程 DN100	（元/米·年）	148.38
	直饮水工程 DN150	（元/米·年）	148.88
	直饮水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	直饮水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	直饮水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	直饮水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
再生水工程	再生水工程 DN100	（元/米·年）	148.38
	再生水工程 DN150	（元/米·年）	148.88
	再生水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	再生水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	再生水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	再生水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
	再生水工程 DN600	（元/米·年）	191.37
	再生水工程 DN800	（元/米·年）	193.47
雨水工程	雨水工程 DN300	（元/米·年）	149.17
	雨水工程 DN400	（元/米·年）	25.57
	雨水工程 DN500	（元/米·年）	188.46
	雨水工程 DN600	（元/米·年）	191.62
	雨水工程 DN800	（元/米·年）	195.02
	雨水工程 DN1000	（元/米·年）	251.46
	雨水工程 DN1200	（元/米·年）	257.14
	雨水工程 DN1350	（元/米·年）	261.15
	雨水工程 DN1500	（元/米·年）	268.19
	雨水工程 DN1650	（元/米·年）	272.65
污水工程	污水工程 DN1800	（元/米·年）	277.19
	污水工程 DN1000	（元/米·年）	242.94

污水工程 DN1200	(元/米·年)	247.36
污水工程 DN1350	(元/米·年)	250.47
污水工程 DN1500	(元/米·年)	255.81
污水工程 DN1650	(元/米·年)	259.27
污水工程 DN1800	(元/米·年)	262.8
污水工程 DN200	(元/米·年)	151.67
污水工程 DN300	(元/米·年)	152.97
污水工程 DN400	(元/米·年)	154.51
污水工程 DN500	(元/米·年)	191.69
污水工程 DN600	(元/米·年)	194.82
污水工程 DN800	(元/米·年)	197.34

本项目管网使用费参考网上公开地下管网收费标准，结合本项目实际建设成本及承租方收益等情况，并参考本项目与管网使用单位签订的《洛龙区安乐区域污水管网承租意向协议书》中约定的收费标准，本项目 DN300 管网使用费年收费标准为 45.00 元/米，DN400 管网使用费年收费标准为 55.00 元/米，运营期内暂不考虑价格增长。

③负荷率：

考虑到本项目污水管网建设主要位于城区内，居民区众多，现有的污水管网缺失或老化难以满足居民需求。结合以上情况，基于谨慎性原则，本项目污水管网运营期第一年负荷率为 70.00%，以后每年增长 5.00%，最高按 90.00% 计算且以后保持不变。

(2) 财政补贴收入

根据洛阳市洛龙区财政局出具的关于对项目的经营补贴文件，项目运营期前 14 年，即债券期限 15 年，按照 30.00 万元/年的标准对项目进行补贴。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

本项目的燃料及动力费由承租方承担，故项目运营成本主要包括工资及福利费、修理费、管理及其他费用等，具体测算如下所示：

(1) 工资及福利费

本项目投入运营后，劳动定员暂定 6 人，其中管理人员 1 人，后

勤及其他人员 5 人，根据《河南统计年鉴 2023》，洛阳市洛龙区城镇单位就业人员平均工资为 10.21 万元/年，考虑到洛阳市其他区平均薪资水平，本项目管理人员工资按照 8.00 万元/年，后勤人员工资按 4.00 万元/年进行测算。

 河南统计年鉴 2023  中国统计出版社 China Statistics Press 北京数据电子出版社					
▲ 26-1 各县(市、区)人口及城镇单位就业人员和工资(2022年) Population and Employed Person and Wages by County and District (2022)					
县市区 County and District	常住人口 (万人) Resident Population (10 000 persons)	城镇人口 (万人) Urban	城镇化率 (%) Urbanization Rate (%)	城镇单位 年末就业人员 (人) Number of Employed Person in Urban Area (person)	城镇单位就业 人员平均工资 (元) Average Wage of Employed Persons in Urban Area (yuan)
洛 阳 市 Luoyang					
老 城 区 Laocheng	26.92	26.11	96.98	14350	92077
西 工 区 Xigong	36.87	35.59	96.53	79260	101915
漵 河 区 Chanhe	26.59	23.39	87.95	17676	104032
涧 西 区 Jianxi	69.68	66.15	94.93	111804	92689
偃 师 区 Yanshi	53.96	35.39	65.59	25192	71521
洛 龙 区 Luolong	97.86	79.69	81.43	87417	102069
孟 津 区 Mengjin	48.30	31.05	64.28	51069	69732
新 安 县 Xinan	47.64	26.89	56.46	68238	64847
栾 川 县 Luanchuan	31.94	19.73	61.77	24598	69307
嵩 县 Songxian	54.05	23.43	43.34	18823	63516
汝 阳 县 Ruyang	43.22	20.69	47.87	17287	69314
宜 阳 县 Yiyang	56.65	27.65	48.81	28437	63119
洛 宁 县 Luoning	37.41	15.66	41.85	17212	61831
伊 川 县 Yichuan	76.81	39.20	51.04	34107	58591

（2）修理费

本项目的修理费主要包括设备日常维修费、管网维护费等定期修理费，第一年按照总投资的 0.20%计取，以后年份按照每年 1.20%的速度递增。本项目在运营期第 16 年进行设备更新购置，更新购置价格为原购置价格的 1.10 倍，为 300.96 万元。

（3）管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要包括差旅费、办公费、宣传费、业

务招待费以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，按照当年营业收入的 2.00%计取。

（4）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，增值税进项税修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税管网租赁费按照 9.00%测算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照 7.00%、3.00%、2.00%进行测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	97.71									
	销项税	500.60	13.69	14.67	15.64	16.62	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
	建设期进项	326.98									
	运营期进项	75.90	1.19	1.21	1.24	1.27	1.29	1.31	1.32	1.33	1.34
	待抵扣进项税		314.48	301.03	286.62	271.27	254.96	238.67	222.39	206.12	189.86
2	附加税	11.73									
	折旧	3,897.69	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57
	摊销										
	债券利息	1,856.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	利润总额	-1,380.94	-71.57	-60.41	-49.24	-38.09	-26.94	-27.40	-27.86	-28.33	-28.81
3	所得税										
4	税费合计	109.44									

(续)

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	增值税										
	销项税	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
	建设期进项										

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
	运营期进项	1.36	1.37	1.38	1.40	1.41	1.42	36.06	1.45	1.46	1.48
	待抵扣进项税	173.62	157.39	141.17	124.97	108.78	92.60	111.06	94.92	78.78	62.66
2	附加税										
	折旧	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	133.57	135.30	135.30	135.30	135.30
	摊销										
	债券利息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	利润总额	-29.29	-29.78	-30.27	-30.77	-31.27	-31.78	-334.99	-34.56	-35.09	-35.62
3	所得税										
4	税费合计										

(续)

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	增值税				1.67	16.05	16.03	16.01	16.00	15.98	15.97
	销项税	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
	建设期进项										
	运营期进项	1.49	1.51	1.52	1.54	1.55	1.57	1.58	1.60	1.62	1.63
	待抵扣进项税	46.56	30.46	14.39							
2	附加税				0.20	1.93	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
	折旧	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30	135.30
	摊销										

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
	债券利息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	利润总额	-36.17	-36.71	-37.27	-38.03	-40.33	-40.90	-41.48	-42.07	-42.66	-43.27
3	所得税										
4	税费合计				1.87	17.97	17.95	17.94	17.92	17.90	17.88

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	营业收入	6,062.85	165.78	177.62	189.46	201.31	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15
1	DN300 污水管网使用费收入	2,737.15	74.84	80.19	85.54	90.88	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
	管网长度（米）		23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00
	单价（元/米/年）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	DN400 污水管网使用费收入	3,325.70	90.94	97.43	103.93	110.42	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92
	管网长度（米）		23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00
	单价（元/米/年）		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	1,787.82	39.79	40.46	41.14	41.83	42.52	42.98	43.44	43.91	44.39
2	工资及福利费	964.37	28.00	28.34	28.68	29.02	29.37	29.72	30.08	30.44	30.80
	管理人员薪资		8.00	8.10	8.19	8.29	8.39	8.49	8.59	8.70	8.80
	人数（人）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	管理人员平均薪资（万元/年）		8.00	8.10	8.19	8.29	8.39	8.49	8.59	8.70	8.80

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
	后勤及其他人员薪资		20.00	20.24	20.48	20.73	20.98	21.23	21.48	21.74	22.00
	人数（人）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	后勤及其他人员平均薪资(万元/年)		4.00	4.05	4.10	4.15	4.20	4.25	4.30	4.35	4.40
3	修理费	592.75	8.47	8.57	8.68	8.78	8.89	8.99	9.10	9.21	9.32
4	管理及其他费用	121.26	3.32	3.55	3.79	4.03	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26
5	税费	109.44									
三	净收益	4,275.03	125.99	137.16	148.32	159.48	170.63	170.17	169.71	169.24	168.76
四	财政补贴	420.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

（续）

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	营业收入	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15
1	DN300 污水管网使用费收入	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
	管网长度（米）	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00
	单价（元/米/年）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	DN400 污水管网使用费收入	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92
	管网长度（米）	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00
	单价（元/米/年）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	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 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
二	成本支出	44.87	45.36	45.85	46.35	46.85	47.36	348.84	48.40	48.93	49.47
2	工资及福利费	31.17	31.55	31.93	32.31	32.70	33.09	33.49	33.89	34.29	34.71
	管理人员薪资	8.91	9.01	9.12	9.23	9.34	9.45	9.57	9.68	9.80	9.92
	人数（人）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	管理人员平均薪资（万元/年）	8.91	9.01	9.12	9.23	9.34	9.45	9.57	9.68	9.80	9.92
	后勤及其他人员薪资	22.27	22.53	22.80	23.08	23.35	23.64	23.92	24.21	24.50	24.79
	人数（人）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	后勤及其他人员平均薪资(万元/年)	4.45	4.51	4.56	4.62	4.67	4.73	4.78	4.84	4.90	4.96
3	修理费	9.43	9.55	9.66	9.78	9.89	10.01	311.09	10.25	10.38	10.50
4	管理及其他费用	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26
5	税费										
三	净收益	168.28	167.79	167.30	166.80	166.29	165.78	-135.69	164.74	164.21	163.68
四	财政补贴	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00					

（续）

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	营业收入	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15
1	DN300 污水管网使用费收入	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
	管网长度（米）	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00	23,760.00
	单价（元/米/年）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	DN400 污水管网使用费收入	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92	116.92
	管网长度（米）	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00	23,620.00
	单价（元/米/年）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	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	50.01	50.56	51.12	53.55	70.22	70.78	71.34	71.92	72.49	73.08
2	工资及福利费	35.12	35.54	35.97	36.40	36.84	37.28	37.73	38.18	38.64	39.10
	管理人员薪资	10.04	10.16	10.28	10.40	10.53	10.65	10.78	10.91	11.04	11.17
	人数（人）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	管理人员平均薪资（万元/年）	10.04	10.16	10.28	10.40	10.53	10.65	10.78	10.91	11.04	11.17
	后勤及其他人员薪资	25.09	25.39	25.69	26.00	26.31	26.63	26.95	27.27	27.60	27.93
	人数（人）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	后勤及其他人员平均薪资(万元/年)	5.02	5.08	5.14	5.20	5.26	5.33	5.39	5.45	5.52	5.59
3	修理费	10.63	10.75	10.88	11.01	11.15	11.28	11.42	11.55	11.69	11.83
4	管理及其他费用	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26
5	税费				1.87	17.97	17.95	17.94	17.92	17.90	17.88
三	净收益	163.13	162.59	162.03	159.59	142.93	142.37	141.80	141.23	140.65	140.07
四	财政补贴										

（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	6,482.85		195.78	207.62	219.46	231.31	243.15	243.15	243.15	243.15	243.15
2	经营活动支出（含税费）	1,787.82		39.79	40.46	41.14	41.83	42.52	42.98	43.44	43.91	44.39
	经营活动产生的现金净额	4,695.03		155.99	167.16	178.32	189.48	200.63	200.17	199.71	199.24	198.76
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	4,236.00	4,236.00									
	投资活动产生的现金净额	-4,236.00	-4,236.00									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	2,636.00	2,636.00									
2	债券资金	1,600.00	1,600.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	1,600.00										
6	偿还银行借款本金											

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	支付运营期债券利息	896.00		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	1,740.00	4,236.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00
四	净现金流量	2,199.03		91.99	103.16	114.32	125.48	136.63	136.17	135.71	135.24	134.76
五	累计现金流量	2,199.03		91.99	195.15	309.48	434.95	571.58	707.75	843.46	978.70	1,113.46

(续)

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	243.15	243.15	243.15	243.15	243.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15
2	经营活动支出 (含税费)	44.87	45.36	45.85	46.35	46.85	47.36	348.84	48.40	48.93	49.47
	经营活动产生的现金净额	198.28	197.79	197.30	196.80	196.29	165.78	-135.69	164.74	164.21	163.68
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										

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
5	偿还债券本金					1,600.00					
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00					
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-1,664.00					
四	净现金流量	134.28	133.79	133.30	132.80	-1,467.71	165.78	-135.69	164.74	164.21	163.68
五	累计现金流量	1,247.74	1,381.53	1,514.82	1,647.62	179.92	345.70	210.01	374.75	538.96	702.64

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15
2	经营活动支出 (含税费)	50.01	50.56	51.12	53.55	70.22	70.78	71.34	71.92	72.49	73.08
	经营活动产生的现金净额	163.13	162.59	162.03	159.59	142.93	142.37	141.80	141.23	140.65	140.07
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										

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
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										
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额										
四	净现金流量	163.13	162.59	162.03	159.59	142.93	142.37	141.80	141.23	140.65	140.07
五	累计现金流量	865.77	1,028.36	1,190.39	1,349.98	1,492.91	1,635.28	1,777.08	1,918.31	2,058.96	2,199.03

（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		37.76	37.76	
第 2 年		37.76	37.76	155.99
第 3 年		37.76	37.76	167.16
第 4 年		37.76	37.76	178.32
第 5 年		37.76	37.76	189.48
第 6 年		37.76	37.76	200.63
第 7 年		37.76	37.76	200.17
第 8 年		37.76	37.76	199.71
第 9 年		37.76	37.76	199.24
第 10 年		37.76	37.76	198.76
第 11 年		37.76	37.76	198.28
第 12 年		37.76	37.76	197.79
第 13 年		37.76	37.76	197.30
第 14 年		37.76	37.76	196.80
第 15 年	1,600.00	37.76	1,637.76	196.29
第 16 年				165.78
第 17 年				-135.69
第 18 年				164.74
第 19 年				164.21
第 20 年				163.68
第 21 年				163.13
第 22 年				162.59
第 23 年				162.03
第 24 年				159.59
第 25 年				142.93

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 26 年				142.37
第 27 年				141.80
第 28 年				141.23
第 29 年				140.65
第 30 年				140.07
合计	1,600.00	566.40	2,166.40	4,695.03
本息覆盖倍数	2.17			

注：

1.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。

2.本项目本次申请使用 1,600.00 万元。为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十一期）中 1,600.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）债券利率 2.36%，到期一次性偿还本金，每半年付息一次。债券到期后，不接续发行。

3.由于项目债券实际使用年限为 15 年，经分析项目第 15 年时项目累计实现收益为 2,675.92 万元，应付已发行债券本息为 2,166.40 万元，覆盖倍数为 1.24，能够满足偿还债券本息条件。

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，为安乐区域污水管网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)



中国·郑州

中国注册会计师:

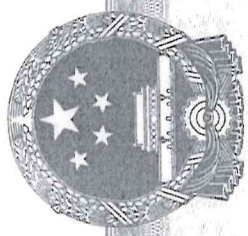


中国注册会计师:



二〇二四年四月十九日

有效期至2015年6月30日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

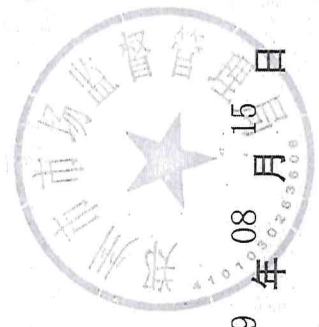
(副本) (1-1)

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

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



登记机关



2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

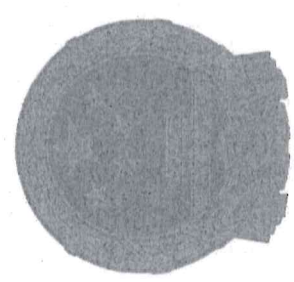
证书序号: 5003333

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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
二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26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8月30日

证书编号: 110001620149
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: 2010 年 07 月 02 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.

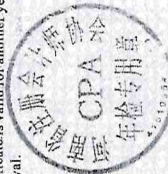


年 月 日

7

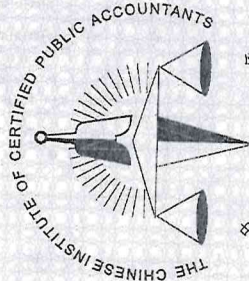
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

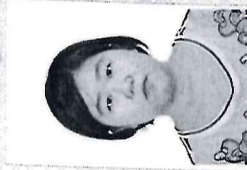


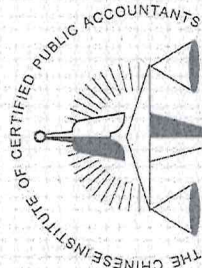
2021年6月30日

6



姓名: 刘 娟
Full name: 刘 娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1985-03-02
Date of birth: 1985-03-02
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所
身份证号码: 410725198503020045
Identity card No. 410725198503020045





中国注册会计师协会

姓名	崔灿
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1995-04-23
Date of birth	
工作单位	和信会计师事务所(普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	410728199504236044
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100010271
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 02 月 0 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

**安乐片区生活垃圾分类处理设施
提升改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2026]第 0201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月二日

安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造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安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目的具体情况，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

安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目拟申请政府专项债券资金 2,100.00 万元。其中：2026 年计划使用 2,100.00 万元，本次申请使用 2,100.00 万元。为 2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十一期）中 2,100.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（二十五期）——2025 年河南省政府专项债券（一百一十一期）到期偿还本金，每半年付息一次。债券票面利率按照发行利率 2.36%进行计算，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。自使用专项债券之日起 15 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,100.00		2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 2 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 3 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 4 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 5 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 6 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 7 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 9 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 10 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 11 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 12 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 13 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 14 年	2,100.00			2,100.00	2.36%	49.56	49.56
第 15 年	2,100.00		2,100.00		2.36%	49.56	2,149.56
合计		2,100.00	2,100.00			743.40	2,843.40

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。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造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。

根据洛阳市洛龙区安乐街道办事处提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为居民生活垃圾处理费收入、非居民生活垃圾处理费收入和财政运营补贴收入。

2、净现金流入

安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目建成后以居民生活垃圾处理费收入、非居民生活垃圾处理费收入和财政运营补贴收入为基础，考虑燃料动力费、工资及福利费、修理费、设备重置费用、管理费用和税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	3,471.06	284.25	310.07	334.04	340.17	344.40	344.38	344.25

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
----	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	342.48	342.35	-874.81	340.43	340.43	340.30	338.32

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造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财政预算资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
3,471.06	2,843.40	627.66	1.22

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，15 年期债券存续期运营收入合计为 6,141.90 万元，运营成本合计为 2,670.84 万元，偿债净收益合计为 3,471.06 万元。

本次评价的安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造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安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为安乐片区生活垃圾分类处理设施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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年二月二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

“十三五”时期，各地和有关部门深入贯彻习近平生态文明思想，认真落实党中央、国务院决策部署，加大规划引导和政策支持力度，稳步推进生活垃圾分类，积极开展分类投放、分类收集、分类运输和分类处理设施建设，大力推行焚烧处理，进一步健全收运体系，推动生活垃圾处理能力显著提升，处理结构明显优化，为推进行业高质量发展打下坚实基础。

当前，城镇生活垃圾分类和处理设施还存在处理能力不足、区域发展不平衡、存量填埋设施环境风险隐患大、管理体制机制不健全等问题，实现行业高质量发展面临较大的困难和挑战。

现有收运和处理设施体系难以满足分类要求。一是分类收运设施存在突出短板。“十四五”时期，我国城镇化水平仍处于快速提升阶段，乡村振兴和农村人居环境整治工作也将快速推进，农村生活垃圾逐步纳入城镇生活垃圾收运处理系统，使得城镇生活垃圾产生量有较大增长，原有收运设施已无法满足需要。目前除 46 个重点城市外，大多数地级城市和县城生活垃圾分类收运设施有待建立。二是垃圾焚烧处理能力仍有较大缺口，全国约 50.00%的城市(含地级市和县级市)尚未建成焚烧设施，大多数县城焚烧处理能力有较大缺口。三是资源化利用率有待进一步提升。随着人口和经济的发展，我国城市化进程进一步加快，但是环卫处理设施却远远落后于建设的发展。近些年来，生活垃圾的处理、分拣现状产生了一些不良影响，带来了一定负面效应。我国人口聚集的地方环境治理现状较差，存在环境卫生基础设施陈旧、管理存在缺陷、环境卫生管理法律不健全等问题，比如旅游区域由于人流量较大，带来的污染也比较多，虽然环卫工人始终都在流动打扫，效率不高。现有城镇垃圾转运站还只是停留在简单的垃圾堆放点，垃圾堆放既无覆盖又无分拣系统。环卫处理工作也逐渐成为国家的焦点问题，环卫问题既象征着一个国家一个民族的昌盛，又标志着一个国家人文综合素质，妥善提升环卫工作效率至关重要。

环卫问题不仅影响着国家的生态环境，而且随着城市的高速发展与变化，

人口不断增加，原有的环境设备也已经不能够与当前城市的发展需要相契合，卫生基础设施的中转纰漏反复性出现，导致居民的身心健康受到严重影响。同时垃圾转运站当中的垃圾，有的时候不能够在规定的时间内进行中转，形成连贯的运营模式，导致环境卫生受到了二次污染。尤其环境卫生事业具有独有的特殊性，建设方案的实施不能有效的运行，再加上管理方法的落后，对于城市的发展带来了极大的影响。

随着洛阳市城市规模不断扩展，生活垃圾处理量将日益增加，生活垃圾处理的矛盾越来越突出。垃圾得不到及时处理，不仅影响城市景观，同时污染与我们生命至关重要的大气、水和土壤，危害城镇居民的身心健康，影响城市可持续发展。垃圾分类将缓解城镇化背景下的“垃圾围城”困境，防止二（口恶）英等对空气的污染，减少渗滤液等对水体、土壤的污染，减少侵占土地，提高湿垃圾，可回收垃圾等资源化利用，从而达到生活垃圾的减量化、资源化和无害化。

为此安乐街道办事处结合当地实际情况，提出了本项目的建设，旨在大大改善洛龙区安乐片区的市容市貌，提高城市的品味，满足人们追求幸福生活的期望。

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

本项目建设地点位于洛阳市洛龙区安乐片区，具体位置如下图。



（二）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：

改造 9 座 18.00 立方米/天垃圾中转站及 12 个垃圾分类、再生资源回收点，更新垃圾收集点环保垃圾容器 110 个，更新立体式垃圾压缩机 18 套、高压清洗设备 18 套，安装车间负压除臭系统 9 套、喷雾除尘设备 9 套等。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 1 年，预计开工日期 2026 年 9 月，预计完工时间 2027 年 8 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资 3,500.00 万元，其中：工程费用 3,012.00 万元，工程建设其他费用 201.33 万元，基本预备费 160.67 万元，建设期利息 126.00 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	估算金额					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）
一	工程费用	1,800.00	52.80	1,159.20		3,012.00			
1	垃圾中转箱		52.80	211.20		264.00	个	110	24,000.00
2	垃圾分类、再生资源回收点提升改造	180.00				180.00	个	12	150,000.00
3	垃圾收集车、转运车			948.00		948.00			
3.1	小型垃圾收集车			468.00		468.00	辆	36	130,000.00
3.2	大型垃圾转运车	480.00		480.00		960.00	辆	24	200,000.00
4	垃圾中转站提升改造	1,620.00				1,620.00			
4.1	18 立方米/天垃圾中转站提升改造	720.00				720.00	座	9	800,000.00
4.2	车间负压除臭系统	900.00				900.00	套	9	1,000,000.00
二	工程建设其他费用				201.33	201.33			
1	项目建设管理费				49.10	49.10			
2	工程勘察费				16.51	16.51			
3	工程设计费				45.40	45.40			
4	工程造价咨询服务费				11.71	11.71			
5	项目前期工作咨询费				9.86	9.86			
6	招标代理服务费				12.96	12.96			
7	环境影响咨询服务费				4.40	4.40			

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
8	工程监理费				34.87	34.87			
9	场地准备及临时设施费				10.32	10.32			
10	工程保险费				6.19	6.19			
三	基本预备费				160.67	160.67			
四	建设期利息				126.00	126.00			
五	总投资	1,800.00	52.80	1,159.20	488.00	3,500.00			

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。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	1,400.00	1,400.00	40.00%
专项债券资金	2,100.00	2,100.00	60.00%
合计	3,500.00	3,500.00	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

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

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	1,400.00	1,400.00	40.00%
专项债券资金	2,100.00	2,100.00	60.00%
合计	3,500.00	3,500.00	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

注：建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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，不得用于城市巨型雕塑、过度化景观改造、街区亮化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，不得用于体育馆、文化馆、文化中心、会展中心、市政公园、市政广场、城市水系、园林景观等商业设施本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

洛阳市洛龙区安乐街道办事处为主管部门，洛阳市洛龙区安乐街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实

施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	洛阳市洛龙区安乐街道办事处
统一社会信用代码	1410311005373471U
机构性质	机关单位
法定代表人	雷迅
机构地址	河南省洛阳市洛龙区龙门大道安燃燃气站向东 200.00 米
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区安乐街道办事处（原名称：洛阳市洛龙区安乐镇人民政府）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。

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

安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目预期收益主要为居民生活垃圾处理费收入、非居民生活垃圾处理费收入和财政运营补贴收入组成。

（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洛阳市洛龙区安乐街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区安乐街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处，洛阳市洛龙区安乐街道办事处委托第三方负责垃圾清运。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处按照建设进度，

向当地财政将申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处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

项目建成后，收入来源于居民生活垃圾处理费收入、非居民生活垃圾处理费收入和财政运营补贴收入。

（1）需求分析

一、破解当前设施短板，满足区域垃圾处理基本需求

当前洛龙区安乐镇的生活垃圾处理设施存在显著短板，已难以适配区域发展与人口增长需求。从设施规模来看，现有垃圾转运站及回收点数量不足、设备老化问题突出，部分转运站仍采用传统作业模式，未实现密闭化、机械化操作，导致垃圾收运效率低下，难以应对日益增长的垃圾产生量。据相关数据显示，洛阳市日生活垃圾产生量呈持续上升趋势，安乐镇作为洛龙区重要片区，现有 9 座 18 立方米/天垃圾中转站及 12 个垃圾分类回收点的处理能力已接近饱和，且设备如垃圾压缩机、清洗设备等存在不同程度老化，部分设备运行效率仅为设计值的 70%，无法满足“日产日清”的基本要求。

同时，现有设施的二次污染问题较为严重。传统转运站缺乏有效的除臭、除尘及渗滤液处理系统，作业过程中易产生臭气扩散、粉尘飞扬及渗滤液渗漏现象，对周边土壤、水体及空气质量造成污染，不仅影响居民日常生活，还对区域生态环境构成潜在威胁。此外，垃圾分类回收体系不完善，可回收物与其他垃圾混收混运的情况普遍，资源回收利用率不足 30%，远低于洛阳市“十四

五”规划中提出的 35%回收利用率目标，既造成资源浪费，也增加了末端处理压力。通过本次提升改造，更新环保垃圾容器、安装负压除臭系统及喷雾除尘设备等，可有效解决上述问题，提升设施处理能力与环保水平，满足区域垃圾处理的基本需求。

二、响应国家及地方政策要求，推动垃圾分类工作落地

本项目建设是贯彻落实国家、河南省及洛阳市关于生活垃圾处理与垃圾分类工作一系列政策要求的重要举措。从国家层面来看，《“十四五”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》明确提出，要加快推进生活垃圾分类处理设施建设，提升设施处理能力与资源化利用水平，实现生活垃圾“减量化、资源化、无害化”目标；《关于推进建制镇生活污水垃圾处理设施建设和管理的实施方案》也强调，需补齐建制镇垃圾处理设施短板，完善城乡环境基础设施网络。

在省级层面，《河南省城市生活垃圾分类管理办法》《河南省进一步推进生活垃圾分类工作的实施意见》等政策，对垃圾分类设施建设、运营管理及责任分工作出明确规定，要求各地加快改造老旧垃圾处理设施，健全分类收运处置体系。洛阳市层面，《洛阳市“十四五”时期“无废城市”建设实施方案》

《洛阳市推进城市生活垃圾分类工作实施方案》提出，2024 年底前生活垃圾分类覆盖率需达到 90%以上、回收利用率达到 35%以上，基本建成分类投放、收集、运输、处理系统。洛龙区作为洛阳市垃圾分类先行示范区，自 2019 年起已开展多项垃圾分类试点工作，但安乐镇部分区域设施建设滞后，成为制约全区垃圾分类工作推进的瓶颈。本项目通过改造垃圾中转站、完善再生资源回收点等，可进一步健全区域垃圾分类处理体系，助力洛阳市及洛龙区实现垃圾分类政策目标，推动“无废城市”建设。

三、改善民生福祉，提升居民生活质量与区域形象

生活垃圾处理设施是与居民生活息息相关的民生工程，设施水平直接影响居民生活环境与幸福指数。当前安乐镇部分区域因垃圾处理设施不足、二次污染问题，导致周边居民投诉率较高，如部分小区周边垃圾转运站作业时产生的臭气，影响居民日常生活；垃圾收集点分布不均，部分居民需要远距离投放垃圾，便利性较差。此外，老旧设施外观破旧，与周边城市景观不协调，也影响

了区域整体形象。

本项目建设将从多方面改善民生福祉。一方面，通过提升设施环保水平，减少臭气、粉尘及渗滤液污染，营造清洁、卫生的居住环境，降低垃圾处理对居民健康的潜在威胁；另一方面，优化垃圾收集点布局，更新环保垃圾容器，提升垃圾分类投放便利性，同时完善再生资源回收体系，提高资源回收利用效率，引导居民形成绿色生活方式。此外，改造后的设施将采用现代化设计，外观与周边环境相协调，可提升区域基础设施颜值，改善城市形象。这些举措不仅能直接提升居民生活质量，还能增强居民对城市环境的认同感与满意度，符合“以人民为中心”的发展理念。

四、助力区域可持续发展，推动“双碳”目标实现

在“碳达峰、碳中和”战略背景下，生活垃圾处理设施的绿色化、低碳化改造是推动区域可持续发展的重要环节。传统垃圾处理方式中，填埋处理占比较高，不仅占用大量土地资源，还会产生甲烷等温室气体，增加碳排放；而垃圾分类不彻底、资源回收利用率低，也导致能源消耗与碳排放增加。本项目通过提升垃圾分类与资源化利用水平，可有效减少末端填埋量，降低填埋过程中的温室气体排放；同时，完善再生资源回收体系，提高废纸、塑料、金属等可回收物的回收利用比例，减少原生资源开采与加工过程中的能源消耗，间接实现碳减排。

此外，项目建设将推动安乐镇垃圾处理设施向绿色化、智能化转型，如采用节能型垃圾压缩机、太阳能照明设备等，降低设施运营过程中的能源消耗；通过优化转运路线，减少垃圾运输车辆的行驶里程，降低交通工具碳排放。这些措施与洛阳市“十四五”规划中提出的“碳达峰碳中和”目标相契合，可助力区域构建绿色低碳的垃圾处理体系，推动经济社会发展全面绿色转型。

（2）居民生活垃圾处理费收入

①户数

经结合《洛龙区农村生活垃圾分类处理工作实施方案》（洛龙农领〔2022〕13号）及《洛阳市垃圾处理费征收管理办法》（洛政办〔2023〕7号）核实，项目未建设前，当地已合规收取垃圾处理费，具体情况如下：收费遵循“谁产生、谁付费”原则，同时落实政府主导、群众主体的工作要求；征

收主体为税务部门，业务管理由城市市容环境卫生行政主管部门负责，洛龙区财政局、农业农村局等部门按职责做好经费保障与督导考核等工作。收费标准方面，城市居民户按每户每月 5.00 元计收，由征收管理部门委托城市公共供水企业在收取水费时一并代收，同步按水费缴费周期缴纳；非居民户通过电子税务局等渠道申报缴纳或由集中经营场所管理者代收。

根据项目单位提供的《安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目无历史情况说明》，在项目实施前，片区原有的垃圾处理设施及运维工作主要以满足基本环境保障需求为目标。受制于当时较为简陋的设施配置和粗放的运维模式，加之缺乏明确的数据记录要求和专项管理规范，相关历史运营及设施数据未被系统留存，客观上不具备依据历史数据开展测算的条件。因此，本次测算将结合项目覆盖区域的实际情况，采用合理、可行的方法进行推算。

根据项目单位提供的《2025 年安乐镇常住人口》汇总知 2025 年安乐片区整体常住人口数 53,255 人，根据项目单位提供的辖区内 2024 年人口数及户数，以及城区人口数及户数的不完全户数统计，可计算出以下社区的人口户数比均值为 2.58，则可以推算出安乐片区整体户数约为 20,642 户。在债券存续期内，假设服务人口保持不变，均按照 20,642 户计算，详见下表：

安镇分村、社区户籍户数、人数、常住人口（2025 年）					
单位	2024 年年末总户数	2024 年年末总户籍人数	2024 年 6 月统计	2025 年 4 月统计	人口户数比
安东社区	1,402	3,741	6,120	6,450	2.67
安乐窝社区	2,117	5,238	5,295	4,930	2.47
曙光社区	1,137	2,659	2,935	2,926	2.34
狮子桥社区	1,455	3,768	3,989	3,890	2.59
郑村社区	1,954	4,477	7,940	7,948	2.29
赵村社区	1,083	2,945	3,420	3,510	2.72
栖霞宫社区	561	1,390	1,950	1,890	2.48
茹凹社区	1,758	4,212	4,796	4,820	2.40
东岗社区	801	2,273	3,375	3,190	2.84

安镇分村、社区户籍户数、人数、常住人口（2025 年）					
单位	2024 年年末总户数	2024 年年末总户籍人数	2024 年 6 月统计	2025 年 4 月统计	人口户数比
中岗社区	969	2,478	4,351	4,331	2.56
西岗社区	1,182	3,608	6,020	6,980	3.05
军屯社区	739	1,889	2,100	2,390	2.56
安乐街道办事处	15,158	38,678	52,291	53,255	2.58

②收费标准

根据洛阳市《生活垃圾处理费征收标准》，城市居民生活垃圾处理费按每月每户 5.00 元收取，收费价格运营期内不考虑增长。

附 件

洛阳市垃圾处理费收费标准

一、国家机关、企事业单位、社会团体、民办非企业单位等每人每月 2

元；

二、城镇居民（含建成区内实行垃圾集中处理的居住户）按户计收，每户每月 5 元；

三、暂住人口按人计收，每人每月 2 元；

基于谨慎性原则，项目运营期第一年运营比率为 75.00%，每年增长 5.00%，运营比率增长至 95.00%后保持不变。

（3）非居民生活垃圾处理费收入

①数量

根据项目单位提供的数据，本项目餐饮类非居民面积 29,000.00 平方米，宾馆、饭店、旅社、招待所类床位为 2,830 个，娱乐类非居民面积 40,000.00 平方米，集贸市场类非居民面积 56,300.00 平方米，大型商超类 200.00 平以上超市 2

家，共约 1,300.00 平方米，具体明细见下表：

辖区内各类型项目汇总统计表			
序号	类型	基础数据	单位
1	宾馆、饭店、旅社、招待所	2,830	床
2	餐饮业	29,000.00	平方米
3	娱乐业	40,000.00	平方米
4	集贸市场	56,300.00	平方米
5	各类专业市场、大型商场、超市（200.00 平方米以上）	1,300.00	平方米

②价格

根据洛阳市《生活垃圾处理费征收标准》规定：

第四条：宾馆、饭店、旅社、招待所按床位计收，每床每月 5.00 元；

第五条：餐饮业按经营面积计收，每平方米每月 1.50 元；

第六条：娱乐业（包括歌舞厅、游戏厅、保龄球馆、台球厅、网吧、茶吧等）、桑拿浴业、高档美容美发等特种服务行业按经营面积计收，每平方米每月 2.00 元；

第七条：集贸市场按经营面积计收，每平方米每天 0.50 元（由负责经营管理的部门统一收缴）；

第八条：各类专业市场、大型商场、超市按经营面积计收，200.00 平方米以上（含 200.00 平方米），每平方米每月 0.50 元。200.00 平方米以下的商场、超市及本标准中未列明的征收类别每平方米每月 0.60 元。

参考以上收费标准，本项目餐饮类不能准确提供营业额，则按照营业面积每月 1.50 元/平方米进行计算；集贸市场按照营业面积每月 0.50 元/平方米进行计算；大型商超类面积均超过 200.00 平方米，所以按照每月 0.50 元/平方米收入；娱乐类面积按照营业面积每月 2.00 元/平方米进行计算；宾馆、饭店、旅社、招待所类按照床位个数每床每月 5.00 元进行计算；以上收费价格在项目运营期内不考虑增长。基于谨慎性原则，项目运营期第一年运营比率为 75.00%，每年增长 10.00%，运营比率增长至 95.00%后保持不变。

（4）财政运营补贴收入

根据洛阳市洛龙区财政局出具的《关于对安乐片区生活垃圾分类处理设施提升改造项目进行运营性补贴的说明》，为保证项目后续运营，洛阳市洛龙区财政局每年给予 140.00 万元的财政补贴，补贴 14 年，共计补贴 1,960.00 万元。

债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	运营收入	6,141.90	382.71	408.85	435.02	441.22	447.41	447.41
1	居民生活垃圾处理费收入	1,585.31	92.89	99.08	105.27	111.47	117.66	117.66
	户数		20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	20,642
	收费标准		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	月份		12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
2	非居民生活垃圾处理费收入	2,596.59	149.82	169.77	189.75	189.75	189.75	189.75
2.1	娱乐类垃圾处理费收入	1,248.00	72.00	81.60	91.20	91.20	91.20	91.20
	数量（平方米）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	收费标准（元/平方米/月）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	月份		12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	餐饮类垃圾处理费收入	678.60	39.15	44.37	49.59	49.59	49.59	49.59
	数量（平方米）		29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
	收费标准（元/平方米/月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月份		12	12	12	12	12	12

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.3	宾馆、饭店、旅社、招待所类垃圾处理费收入	220.73	12.74	14.43	16.13	16.13	16.13	16.13
	数量（个）		2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830
	收费标准（元/个/月）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	月数		12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	集贸市场类垃圾处理费收入	439.13	25.34	28.71	32.09	32.09	32.09	32.09
	数量（平方米）		56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00
	收费标准（元/平方米/月）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月份		12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.5	大型商超类垃圾处理费收入	10.13	0.59	0.66	0.74	0.74	0.74	0.74
	数量（平方米）		1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	收费标准（元/平方米/月）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月份		12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	财政运营补贴收入	1,960.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
----	----	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	运营收入	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41
1	居民生活垃圾处理费收入	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66
	户数	20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	20,642
	收费标准	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	月份	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%
2	非居民生活垃圾处理费收入	189.75	189.75	189.75	189.75	189.75	189.75	189.75	189.75
2.1	娱乐类垃圾处理费收入	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20
	数量（平方米）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	收费标准（元/平方米/月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	月份	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%
2.2	餐饮类垃圾处理费收入	49.59	49.59	49.59	49.59	49.59	49.59	49.59	49.59
	数量（平方米）	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
	收费标准（元/平方米/月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月份	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%
2.3	宾馆、饭店、旅社、招待所类垃圾处理费收入	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13
	数量（个）	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	收费标准（元/个/月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	月数	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%
2.4	集贸市场类垃圾处理费收入	32.09	32.09	32.09	32.09	32.09	32.09	32.09	32.09
	数量（平方米）	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00	56,300.00
	收费标准（元/平方米/月）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月份	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%
2.5	大型商超类垃圾处理费收入	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
	数量（平方米）	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	收费标准（元/平方米/月）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	月份	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%
3	财政运营补贴收入	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料动力费

本项目测算燃料动力费主要考虑办公设施及管理人員的用水费及运行用电费。年总用水量约 0.21 万立方米。根据网络查询（<https://www.ly.gov.cn/2024/05-09/144737.html>）相关水费收费标准，本项目按非居民用水价格 3.80 元/立方米计算。

用电主要为管理人員用电及少量办公生活用电，根据各用能系统计算有功功率及设备年运行时间、平均负荷系数计算，本项目用能系统及设备年耗电量为 0.52 万度，电费价格 0.62 元/度（<https://www.ly.gov.cn/2024/06-06/189265.html>），详见下表，因水电费不会每年增长很快，故考虑水、电费价格以后按每 5 年 2.00%的比例递增。

项目用电负荷估算表

序号	用电项目	数量	单位	用电指标 (W/平方米 (套))	需要系数	计算负荷 (KW)	运行天数 (d)	运行时间 (h)	年用电量 (万 kWh/ 年)
1	人员用电	80.00	平方米	30	0.7	2.4	365.00	8	0.49
2	未预见用电量	1-7 用电量之和*5%				0.12			0.02
3	合计					2.52			0.52

用水量估算

序号	名称	数量	额定用水	单位	最高日用水量立方米	日变化系数	平均日用水量（立方米）	年使用时间	年用水量万立方米
1	冲洗车辆	60	120	L/车/次	7.20	1.50	4.80	365	0.18
2	人员用水	80	20	L/立方米/天	1.60	1.50	1.07	120	0.01
3	未预见用水量	1-8 用水量之和*10%			0.44		0.29		0.02
4	合计				9.24		6.16		0.21

(2) 工资及福利费

本项目建成后，根据实际规模需要，预计项目运营人员共计 21 人，其中：管理人员 2 人，年均工资及福利费为 5.80 万元/人；其他普通人员 19 人，年均工资及福利费为 4.00 万元/人。基于谨慎性原则，因拉动就业吸引人才，本项目工资及福利费在运营期前 5 年按照每两年按照 2.00%增长，之后贴合实际情况，更趋于稳定，故工资及福利费按照每三年按照 2.00%增长。

（3）修理费

项目运营期间，需对投入的设备进行一定的维修，假设本项目维修费按照年折旧的 3.00%计算，即运营期第一年修理费为 6.11 万元。基于谨慎性原则，以后每两年按照 2.00%增长。

（4）设备重置费用

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：

房屋、建筑物，为 20 年；飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10 年；与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年；飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；电子设备，为 3 年。

本项目设备重置费用主要垃圾中转箱、垃圾收集车、转运车、小型垃圾收集车、大型垃圾转运车等设备的重置费用，参考上述规定，目前以上重置设备的使用寿命一般为 10 年，假设本项目每 10 年更换一次。根据投资估算明细，在运营期第 11 年更新一次，按照购入原值（1,159.20 万元）增长 5.00%进行计算。

（5）管理费用

本项目其他费用为项目运营中不可预见的其他费用，按照运营工资及福利费的 0.50%和运营收入的 0.20%计算，增长幅度随着工资及福利费和收入的增长而增长。

（6）材料费

材料费是指用于环境卫生清扫保洁、垃圾收集、运输、处理过程中发生的各种工器具费用、水费、清洁消毒费等。按收入的 1.00%估算。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、进项税、城市建设维护税、教育费附加和

地方教育费附加和企业所得税。

销项税：居民生活垃圾处理费收入和非居民生活垃圾处理费收入的税率为 6.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为水费和工程费用税率为 9.00%，燃料及动力费、电费、修理费、设备重置费的税率为 13.00%，工程建设其他费用和管理费用税率为 6.00%；

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 7.00%、3.00%、2.00%计算征收；

企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

税费明细表如下。

项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
销项税	236.71	13.74	15.22	16.70	17.05	17.40	17.40	236.71
建设期进项	260.10	260.10						260.10
运营期进项	157.79	1.15	1.19	1.23	1.24	1.26	1.26	157.79
留抵税额		247.51	233.48	218.01	202.20	186.06	169.92	
增值税								
附加税								
房产税								
折旧	2,849.15	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51	2,849.15
摊销								
债券利息	693.84	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	693.84
利润总额	-814.77	-108.82	-83.00	-59.03	-52.90	-48.67	-48.69	-814.77
所得税								
税费合计								

(续)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40	17.40

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
建设期进项								
运营期进项	1.28	1.28	1.30	141.32	1.31	1.31	1.33	1.33
留抵税额	153.80	137.68	121.58	245.50	229.41	213.32	197.25	181.18
增值税								
附加税								
房产税								
折旧	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51	203.51
摊销								
债券利息	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56
利润总额	-48.82	-50.59	-50.72	-50.72	-52.64	-52.64	-52.77	-54.75
所得税								
税费合计								

债券存续期主营业务成本情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	成本支出	2,670.84	98.46	98.78	100.98	101.05	103.01	103.03
1	燃料动力	15.94	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.14
1.1	电费	4.57	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.33

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	数量		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
	单价		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.63
1.2	水费	11.37	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.81
	数量		0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	单价		3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.88
2	人员工资	1,286.45	87.60	87.60	89.36	89.36	91.12	91.12
2.1	管理人员	170.58	11.60	11.60	11.84	11.84	12.08	12.08
	人数		2	2	2	2	2	2
	年薪		5.80	5.80	5.92	5.92	6.04	6.04
2.2	一般人员	1,115.87	76.00	76.00	77.52	77.52	79.04	79.04
	人数		19	19	19	19	19	19
	年薪		4.00	4.00	4.08	4.08	4.16	4.16
3	维修费用	90.78	6.11	6.11	6.23	6.23	6.35	6.35
4	其他费用	18.73	1.20	1.26	1.32	1.33	1.35	1.35
5	设备重置费	1,217.16						
6	材料费	41.78	2.43	2.69	2.95	3.01	3.07	3.07
7	税费							

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
----	----	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	成本支出	103.16	104.93	105.06	1,322.22	106.98	106.98	107.11	109.09
1	燃料动力	1.14	1.14	1.14	1.14	1.16	1.16	1.16	1.16
1.1	电费	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
	数量	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
	单价	0.63	0.63	0.63	0.63	0.64	0.64	0.64	0.64
1.2	水费	0.81	0.81	0.81	0.81	0.83	0.83	0.83	0.83
	数量	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	单价	3.88	3.88	3.88	3.88	3.96	3.96	3.96	3.96
2	人员工资	91.12	92.88	92.88	92.88	94.64	94.64	94.64	96.61
2.1	管理人员	12.08	12.32	12.32	12.32	12.56	12.56	12.56	12.82
	人数	2	2	2	2	2	2	2	2
	年薪	6.04	6.16	6.16	6.16	6.28	6.28	6.28	6.41
2.2	一般人员	79.04	80.56	80.56	80.56	82.08	82.08	82.08	83.79
	人数	19	19	19	19	19	19	19	19
	年薪	4.16	4.24	4.24	4.24	4.32	4.32	4.32	4.41
3	维修费用	6.48	6.48	6.61	6.61	6.74	6.74	6.87	6.87
4	其他费用	1.35	1.36	1.36	1.36	1.37	1.37	1.37	1.38
5	设备重置费				1,217.16				
6	材料费	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
7	税费								

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为3,471.06万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第2年	382.71	98.46	284.25
第3年	408.85	98.78	310.07
第4年	435.02	100.98	334.04
第5年	441.22	101.05	340.17
第6年	447.41	103.01	344.40
第7年	447.41	103.03	344.38
第8年	447.41	103.16	344.25
第9年	447.41	104.93	342.48
第10年	447.41	105.06	342.35
第11年	447.41	1,322.22	-874.81
第12年	447.41	106.98	340.43
第13年	447.41	106.98	340.43
第14年	447.41	107.11	340.30
第15年	447.41	109.09	338.32
合计	6,141.90	2,670.84	3,471.06

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

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	6,141.90		382.71	408.85	435.02	441.22	447.41	447.41
经营活动现金流出	2,670.84		98.46	98.78	100.98	101.05	103.01	103.03
经营活动产生的现金净额	3,471.06		284.25	310.07	334.04	340.17	344.40	344.38
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	3,500.00	3,500.00						
投资活动产生的现金净额	-3,500.00	-3,500.00						
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	1,400.00	1,400.00						
债券资金	2,100.00	2,100.00						
银行借款								
偿还债券本金	2,100.00							
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	693.84		49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56
支付银行借款利息								

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
融资活动产生的现金净额	706.16	3,500.00	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56
四、净现金流量	677.22		234.69	260.51	284.48	290.61	294.84	294.82
五、累计现金流量	677.22		234.69	495.20	779.68	1,070.29	1,365.13	1,659.95

(续)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41	447.41
经营活动现金流出	103.16	104.93	105.06	1,322.22	106.98	106.98	107.11	109.09
经营活动产生的现金净额	344.25	342.48	342.35	-874.81	340.43	340.43	340.30	338.32
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、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金								2,100.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56	49.56

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-49.56	-2,149.56
四、净现金流量	294.69	292.92	292.79	-924.37	290.87	290.87	290.74	-1,811.24
五、累计现金流量	1,954.64	2,247.56	2,540.35	1,615.98	1,906.85	2,197.72	2,488.46	677.22

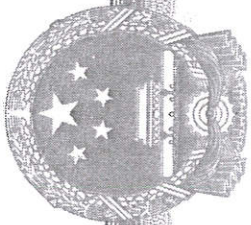
（五）现金流覆盖还本付息的测算

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		49.56	49.56	
第 2 年		49.56	49.56	284.25
第 3 年		49.56	49.56	310.07
第 4 年		49.56	49.56	334.04
第 5 年		49.56	49.56	340.17
第 6 年		49.56	49.56	344.40
第 7 年		49.56	49.56	344.38
第 8 年		49.56	49.56	344.25
第 9 年		49.56	49.56	342.48
第 10 年		49.56	49.56	342.35
第 11 年		49.56	49.56	-874.81
第 12 年		49.56	49.56	340.43
第 13 年		49.56	49.56	340.43
第 14 年		49.56	49.56	340.30
第 15 年	2,100.00	49.56	2,149.56	338.32
合计	2,100.00	743.40	2,843.40	3,471.06
本息覆盖倍数	1.22			

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 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
914101006921924283



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

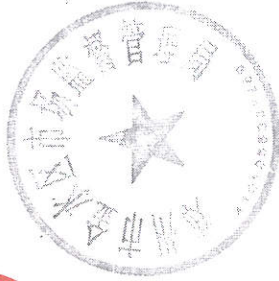
许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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室1004



登记机关

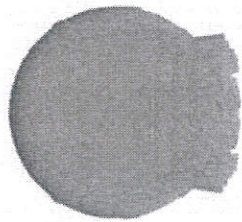
2025 年01 月15 日

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

与原证一致，禁止复印

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》。



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.

2019年3月30日

证书编号: 110001620116
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: 2008 年 08 月 17 日
Date of Issuance

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

姓名: 李彦
Full name: 李彦

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1985-02-03
Date of birth: 1985-02-03

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

身份证号: 411325188502031323
Identity card No. 411325188502031323

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

与原件一致，禁止再次复印

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. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2020年3月30日	THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会
证书编号: 410001140008 批准注册协会: 河南省注册会计师协会 发证日期: 2008年12月01日	姓名: 王伟东 Full name: 王伟东 性别: 男 Sex: 男 出生日期: 1973-01-27 Date of birth: 1973-01-27 工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙) Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙) 身份证号码: 410321197301274555 Identity card No. 410321197301274555

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 注册会计师协会 CPA 年检专用章 2021年6月30日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 与原件一致，禁止再次复印 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 王伟东 410001140008 年 月 日
---	---

新安县城乡供排水一体化示范项目（二期） 收益与融资自求平衡专项评价报告

京中靖诚【2025】第 ZA0258 号



北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月

新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）

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）作为新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）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《新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）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

（1）资金筹措

本项目建设资金来源主要包括政府财政出资、专项债券资金和银行贷款资金。本项目总投资 52170.08 万元，拟安排财政资金 4170.08 万元，占总投资的比例为 8.00%，项目计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元，占总投资的比例为 34.50%，拟申请银行贷款资金 30000.00 万元，占总投资的比例为 57.50%。

（2）项目分年度资金筹措计划

本项目计划投资总额 52170.08 万元，其中资本金 17085.04 万元，占总投资的比例为 32.75%，剩余建设资金 35085.04 万元，占总投资的比例为 67.25%。项目资本金来源为：财政资金 2085.04 万元，专项债券资金 15000.00 万元。项目剩余建设资金来源为：财政资金 2085.04 万元，专项债券资金 3000.00 万元，银行贷款资金 30000.00 万元。

项目资金筹措

资金筹措	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	1042.52	1042.52	2085.04	4.00%
	专项债券	15000.00	0.00	15000.00	28.75%
	小计	16042.52	1042.52	17085.04	32.75%
建设资金	财政资金	1042.52	1042.52	2085.04	4.00%
	专项债券	0.00	3000.00	3000.00	5.75%
	银行融资贷款	30000.00	0.00	30000.00	57.50%
	小计	31042.52	4042.52	35085.04	67.25%
合计		47085.04	5085.04	52170.08	100.00%

二、项目情况

（一）项目名称

新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）

（二）项目主体及运作模式

项目债券资金申请单位：洛阳启元科创产业发展有限公司

项目建设单位：洛阳启元科创产业发展有限公司

本项目资产登记单位为洛阳启元科创产业发展有限公司，负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务，该单位为新安县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启元科创产业发展有限公司。项目运营期内，由洛阳启元科创产业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，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目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启元科创产业发展有限公司，是新安县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，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，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，无论从资产管理、权属划分以及资金归集等各方面，均为新安县本级行政行使权限，对本项目具有绝对控制，可以确保项目收益及时偿还债券本息。

（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新安县城乡供排水一体化示范项目（二期），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，不用于货币化安置、补偿等，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。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启元科创产业发展有限公司，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

项目位于新安县。新建正村水厂位于正村镇，南李村水厂位于南李村镇，污水处理厂位于铁门镇。新建青要山和石寺水厂位于新安县石寺镇。项目选址具有良好的地质条件，交通便利，给排水、供电等基础设施完善，适宜项目的建设。

（六）建设规模和内容

项目新建供水规模为 $10000\text{m}^3/\text{d}$ 的正村水厂 1 座、新建供水规模为 $20000\text{m}^3/\text{d}$ 的南李村水厂 1 座、新建供水规模为 $9000\text{m}^3/\text{d}$ 的青要山和石寺水

厂 1 座，以及到各村的配套管网；新建处理规模为 $5000\text{m}^3/\text{d}$ 的铁门污水处理厂 1 座，改建白墙、关址、舜王污水处理站 3 处；铺设 211 个村的污水和供水管网共计 820928 米，管径为 DN25、DN150，配套阀门 8216 个，水表 92463 个，建设一体化地埋式供水设施 115 座。

1、供水工程

(1) 新建南李村镇和正村镇 2 座供水厂，占地面积分别为 34.0 亩和 12.8 亩，建筑面积分别为 2775m^2 和 1858m^2 ，供水规模分别为 2 万吨/天和 1 万吨/天，水厂配套供水管网共计 71422m。

(2) 新建青要山和石寺水厂 1 座，占地面积 7.8 亩，规模为 $9000\text{m}^3/\text{d}$ ，敷设配水管网 54580m。

(3) 主要建设污泥处理池及循环造粒污泥流化床、加氯加药间、清水池及配水加压泵站及配套用房，并购置一体化净水设备等，布置各种管道、阀门井、电缆沟等，厂区道路、围墙、绿化等。

2、污水工程

(1) 新建污水厂

新建铁门镇污水处理厂，占地面积 20.0 亩，建筑面积为 1220m^2 ，污水处理规模为 $5000\text{m}^3/\text{d}$ 。拟铺设再生水管网 9856m。

(2) 改建白墙、关址、舜王污水处理站。

3、配套设施

铺设 211 个村的污水和供水管网共计 820928m，管径为 DN25、DN150，配套阀门 8216 个，水表 92463 个，建设一体化地埋式供水设施 115 座。

项目主要建设内容技术指标如下：

主要建设内容技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	第一部分工程费用			
(一)	南李村水厂	m ²	2775	
1	一体化净化间	m ²	600	
2	吸水井及二级泵房	m ²	298	
3	污泥处理车间	m ²	369	
4	污泥泵房	m ²	453	
5	加药间	m ²	246	
6	清水池	m ²	809	
7	配套供水管网	m	43018	
8	配套设备购置			
	化验设备	项	2	
	机修设备	项	2	
	浸没式超滤设备	项	1	
	智慧水务管控平台	项	1	
9	辅助工程			
	场地硬化、广场铺装	m ²	4230.14	
	生态停车场	m ²	480	
	绿化工程	m ²	8400	
	大门、围墙	项	1	
(二)	正村水厂	m ²	1858	
1	一体化净化间	m ²	300	
2	吸水井及二级泵房	m ²	298	
3	污泥处理车间	m ²	252	
4	污泥泵房	m ²	253	
5	加药间	m ²	246	
6	清水池	m ²	509	
7	配套供水管网	m	28404	
8	配套设备购置			
	化验设备	项	2	
	机修设备	项	2	
	浸没式超滤设备	项	1	
	智慧水务管控平台	项	1	
9	辅助工程			
	场地硬化、广场铺装	m ²	1330	
	生态停车场	m ²	280	
	绿化工程	m ²	2500	
	大门、围墙	项	1	

(三)	青要山和石寺水厂			
1	输水工程			
1.1	DN450	m	2650.00	
2	净水厂区工程			
2.1	清水池	m²	557.78	
2.2	净水设备间	m²	485.30	
2.3	加压泵站	座	1	
2.4	污泥处理池	座	1	
2.5	中控、化验室	座	1	
2.6	加氯、加药间	m²	84.48	
2.7	厂区给排水及工艺管线	项	1	
2.8	厂区电气及照明系统	项	1	
2.9	厂区自控仪表系统	项	1	
2.10	视频监控系统	项	1	
2.11	厂区道路硬化	m²	1415.24	
2.12	厂区绿化	m²	520.00	
2.13	大门	座	1	
2.14	围墙	m	277.78	
2.15	供电外线	m	300.00	
3	设备购置			
3.1	化验设备	项	2	
3.2	机修设备	项	2	
3.3	浸没式超滤设备	项	1	
3.4	智慧水务管控平台	项	1	
4	配水管网工程	m	51930	
(四)	排水工程			
1	污水处理厂	m²	1220	
	铁门镇污水厂	座	1	
2	再生水管网及配套设施	m	9856.00	
(五)	改建污水处理站			
1	白墙污水处理站	项	1	
2	关址污水处理站	项	1	
3	舜王污水处理站	项	1	
(六)	配套设施			
1	供水管网	m	470253	
2	污水管网	m	350675	
3	配套阀门	个	8216	
4	水表	个	92463	
5	一体化地理式供水设施	座	115	

（七）建设期

本项目建设期为 2 年。预计开工日期 2025 年 12 月，完工日期 2027 年 12 月。

（八）项目总投资

本项目总投资 52170.08 万元，其中：工程费用 43911.82 万元，工程建设其他费用 3202.54 万元，基本预备费 2355.72 万元，建设期利息 2700.00 万元。

投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		土建工程 费	安装工程 费	设备及 工器具 购置	其他费 用	合计	单位	数量	单价	
一	第一部分工程费用	15934.51	18880.27	9097.04	0.00	43911.82				
(一)	南李村水厂	2591.79	1314.31	2086.81	0.00	5992.91		2775		
1	一体化净化间	79.20	26.40	26.40		132.00	m²	600	2200	
2	吸水井及二级泵房	37.55	12.52	12.52		62.58	m²	298	2100	
3	污泥处理车间	47.60	15.87	15.87		79.34	m²	369	2150	
4	污泥泵房	59.80	19.93	19.93		99.66	m²	453	2200	
5	加药间	32.47	10.82	10.82		54.12	m²	246	2200	
6	清水池	72.81	24.27	24.27		121.35	m²	809	1500	
7	配套供水管网	1806.76	1204.50			3011.26	m	43018	700	
8	配套设备购置	0.00	0.00	1977.00	0.00	1977.00				
	化验设备			12.00		12.00	项	2	60000	
	机修设备			12.00		12.00	项	2	60000	
	浸没式超滤设备			1653.00		1653.00	项	1	16530000	

	智慧水务管控平台			300.00		300.00	项	1	3000000	
9	辅助工程	455.61	0.00	0.00	0.00	455.61				
	场地硬化、广场铺装	169.21				169.21	m²	4230.14	400	
	生态停车场	14.40				14.40	m²	480	300	
	绿化工程	252.00				252.00	m²	8400	300	
	大门、围墙	20.00				20.00	项	1	200000	
(二)	正村水厂	1570.90	869.09	2050.78	0.00	4490.77		1858		
1	一体化净化间	39.60	13.20	13.20		66.00	m²	300	2200	
2	吸水井及二级泵房	37.55	12.52	12.52		62.58	m²	298	2100	
3	污泥处理车间	32.51	10.84	10.84		54.18	m²	252	2150	
4	污泥泵房	33.40	11.13	11.13		55.66	m²	253	2200	
5	加药间	32.47	10.82	10.82		54.12	m²	246	2200	
6	清水池	45.81	15.27	15.27		76.35	m²	509	1500	
7	配套供水管网	1192.97	795.31			1988.28	m	28404	700	
8	配套设备购置	0.00	0.00	1977.00	0.00	1977.00				
	化验设备			12.00		12.00	项	2	60000	

	机修设备			12.00		12.00	项	2	60000	
	浸没式超滤设备			1653.00		1653.00	项	1	16530000	
	智慧水务管控平台			300.00		300.00	项	1	3000000	
9	辅助工程	156.60	0.00	0.00	0.00	156.60				
	场地硬化、广场铺装	53.20				53.20	m²	1330	400	
	生态停车场	8.40				8.40	m²	280	300	
	绿化工程	75.00				75.00	m²	2500	300	
	大门、围墙	20.00				20.00	项	1	200000	
(三)	青要山和石寺水厂	2825.83	1735.57	2391.40	0.00	6952.80				
1	输水工程	0.00	145.75	0.00	0.00	145.75				
1.1	DN450		145.75			145.75	m	2650.00	550	
2	净水厂区工程	644.77	135.78	414.40	0.00	1194.95				
2.1	清水池	83.67				83.67	m²	557.78	1500	
2.2	净水设备间	121.32	6.07			127.39	m²	485.30	2500	
2.3	加压泵站		10.00	90.00		100.00	座	1	1000000	
2.4	污泥处理池	200.00	50.00	250.00		500.00	座	1	5000000	

2.5	中控、化验室	135.00	15.00			150.00	座	1	1500000	
2.6	加氯、加药间	19.01	2.11			21.12	m²	84.48	2500	
2.7	厂区给排水及工艺管线		28.00			28.00	项	1	280000	
2.8	厂区电气及照明系统		8.40	33.60		42.00	项	1	420000	
2.9	厂区自控仪表系统		6.60	26.40		33.00	项	1	330000	
2.10	视频监控系统		3.60	14.40		18.00	项	1	180000	
2.11	厂区道路硬化	28.30				28.30	m²	1415.24	200	
2.12	厂区绿化	20.80				20.80	m²	520.00	400	
2.13	大门	20.00				20.00	座	1	200000	
2.14	围墙	16.67				16.67	m	277.78	600	
2.15	供电外线		6.00			6.00	m	300.00	200	
3	设备购置	0.00	0.00	1977.00	0.00	1977.00				
3.1	化验设备			12.00		12.00	项	2	60000	
3.2	机修设备			12.00		12.00	项	2	60000	
3.3	浸没式超滤设备			1653.00		1653.00	项	1	16530000	
3.4	智慧水务管控平台			300.00		300.00	项	1	3000000	
4	配水管网工程	2181.06	1454.04	0.00	0.00	3635.10	m	51930	700	
(四)	排水工程	711.18	486.68	2358.06	0.00	3555.91				

1	污水处理厂	673.73	336.87	2358.06		3368.65				
	铁门镇污水厂	673.73	336.87	2358.06		3368.65	座	1	33686500	
2	再生水管网及配套设施	37.45	149.81			187.26	m	9856.00	190	
(五)	改建污水处理站	0.00	90.00	210.00	0.00	300.00				
1	白墙污水处理站		30.00	70.00		100.00	项	1	1000000	
2	关址污水处理站		30.00	70.00		100.00	项	1	1000000	
3	舜王污水处理站		30.00	70.00		100.00	项	1	1000000	
(六)	配套设施	8234.81	14384.62	0.00	0.00	22619.43				
1	供水管网	5078.73	3385.82			8464.55	m	470253	180	
2	污水管网	3156.08	2104.05			5260.13	m	350675	150	
3	配套阀门		821.60			821.60	个	8216	1000	
4	水表		4623.15			4623.15	个	92463	500	
5	一体化地埋式供水设施		3450.00			3450.00	座	115	300000	
二	第二部分其他费用	0.00	0.00	0.00	3202.54	3202.54				
1	土地费用				746.00	746.00	亩	74.60	100000	
2	建设前期工作咨询费				44.10	44.10	第一部分费用	43911.82	0.10%	参照国家计委计价格 (1999) 1283 号文规

										定，并结合市场情况计入
3	建设管理费				250.59	250.59	项目动态投资（不含项目建设管理费本身）	46117.77	0.54%	按财建〔2016〕504号规定计入
4	工程勘察费				351.29	351.29	第一部分费用	43911.82	0.80%	参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定，并结合市场情况计入
5	工程设计费				572.10	572.10	第一部分费用	43911.82	1.30%	
6	工程监理费				321.34	321.34	第一部分费用	43911.82	0.73%	参照发改价格〔2015〕299号文规定，并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				47.51	47.51	第一部分工程费用	43911.82	0.11%	参考发改价格〔2015〕299号文，按发改办〔2011〕534号文计取
8	工程造价咨询服务费				272.53	272.53	第一部分费用	43911.82	0.62%	参照中价协〔2013〕35号文规定，并结合市场情况计入
9	工程保险费				131.74	131.74	第一部分费用	43911.82	0.30%	按照工程费用0.3%计入
10	环境影响评价费				26.22	26.22	第一部分费用	43911.82	0.06%	参照发改价格〔2011〕534号计入
11	场地准备费和临时设施费				439.12	439.12	第一部分费用	43911.82	1.00%	按第一部分工程费用的1%计入
三	基本预备费				2355.72	2355.72	第一、二部分费用之和	47114.36	5%	
四	建设投资（一+二+三）	15934.51	18880.27	9097.04	5558.25	49470.08				
五	建设期利息				2700.00	2700.00				

六	项目总投资	15934.51	18880.27	9097.04	8258.25	52170.08				
---	-------	----------	----------	---------	---------	----------	--	--	--	--

（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，洛阳启元科创产业发展有限公司计划缴纳资本金 17085.04 万元，占总投资的比例为 32.75%；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。项目资本金来源为：专项债券资金 15000.00 万元，财政资金 2085.04 万元。

（十）建设资金来源情况

（1）资金筹措

本项目建设资金来源主要包括政府财政出资、专项债券资金和银行贷款资金。本项目总投资 52170.08 万元，拟安排财政资金 4170.08 万元，占总投资的比例为 8.00%，项目计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元，占总投资的比例为 34.50%，拟申请银行贷款资金 30000.00 万元，占总投资的比例为 57.50%。

本项目总投资 52170.08 万元，拟安排财政预算资金 4170.08 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元，已于 2025 年使用 15000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1000.00 万元资金用途调整和 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 2000.00 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九

期)——2022 年河南省政府专项债券(二十三期)分期偿还本金,债券期限三十年,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%。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)分期偿还本金,债券期限三十年,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%。

(2) 项目分年度资金筹措计划

本项目计划投资总额 52170.08 万元,其中资本金 17085.04 万元,占总投资的比例为 32.75%,剩余建设资金 35085.04 万元,占总投资的比例为 67.25%。项目资本金来源为:财政资金 2085.04 万元,专项债券资金 15000.00 万元。项目剩余建设资金来源为:财政资金 2085.04 万元,专项债券资金 3000.00 万元,银行贷款资金 30000.00 万元。

项目资金筹措

资金筹措	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	1042.52	1042.52	2085.04	4.00%
	专项债券	15000.00	0.00	15000.00	28.75%
	小计	16042.52	1042.52	17085.04	32.75%
建设资金	财政资金	1042.52	1042.52	2085.04	4.00%
	专项债券	0.00	3000.00	3000.00	5.75%
	银行融资贷款	30000.00	0.00	30000.00	57.50%
	小计	31042.52	4042.52	35085.04	67.25%
合计		47085.04	5085.04	52170.08	100.00%

三、项目融资情况

项目实施单位拟就新安县城乡供排水一体化示范项目(二期)计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元,已于 2025 年使用 15000.00 万元,本次申请使

用 3000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1000.00 万元资金用途调整和 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 2000.00 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）分期偿还本金，债券期限三十年，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%。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）分期偿还本金，债券期限三十年，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%。

本项目计划申请银行贷款资金 30000.00 万元，期限 20 年，贷款利率按照 4.2% 计算，建设期 2 年，建设期内只付息不还本。

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）现金流入

本项目收入实行分账管理，计算期第 3 年-第 20 年拟将项目自身净收益的

18%用于偿还专项债券本息，财政补贴收入的 100%用于偿还专项债券本息，项目自身净收益的 82%用于偿还市场化融资的本息；计算期第 21 年-第 31 年拟将总净收益的 100.00%用于偿还专项债券本息。

1、经营收入

本项目债券募集资金投资项目的项目收益是通过供水收入及污水处理费实现。

（1）供水收入

1）居民用水

①用水量

项目设计总供水规模为 1423.50 万 m^3 ，考虑管网漏失和未预见用水 10% 的量，项目按照总供水规模的 90%计算收益，其中居民用水规模 666.20 万 m^3/a ，非居民用水规模 614.95 万 m^3/a 。基于谨慎性原则，本项目运营期第 1 年负荷率按 75.00%测算，运营期第 2 年负荷率按 85.00%测算，运营期第 3 年及后续年度负荷率按 95.00%测算。

②用水价格

根据新安县发展和改革委员会《关于调整新安县城镇供水价格的批复》（新安发改〔2022〕38 号）文件：居民用户用水价格：第一阶梯（年 0-144 吨部分）2.05 元/吨；第二阶梯（144-180 吨部分）3.07 元/吨；第三阶梯（180 吨以上部分）6.15 元/吨。非居民用户用水价格：5.18 元/吨。特殊行业用户用水价格：6.75 元/吨。

根据《国家发展改革委、住房城乡建设部关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格〔2013〕2676 号），各阶梯水量确定。阶梯设置应不少于三级。第一级水量原则上按覆盖 80.00%居民家庭用户的月

均用水量确定，保障居民基本生活用水需求；第二级水量原则上按覆盖 95.00% 居民家庭用户的月均用水量确定，体现改善和提高居民生活质量的合理用水需求；第三级水量为超出第二级水量的用水部分。因此，本项目第一阶梯、第二阶梯、第三阶梯居民用水量比例分别拟以 85.00%、10.00%、5.00%进行估计，综合考虑，本项目的居民用水收费标准按照 2.36 元/吨计算，非居民用户用水价格：5.18 元/吨计算。基于谨慎性考虑，本项目用水价格不考虑增长。

（2）污水处理费收入

项目建设污水处理厂污水处理规模为 5000m³/d。

根据洛阳市发改委、洛阳市财政局、洛阳市水务局下发的《关于调整洛阳市污水处理费征收标准的通知》（洛发改价管〔2017〕6 号）居民生活用水污水处理费征收标准调整至 0.85 元/吨，非居民征收标准调整到 1.20 元/吨。本项目污水处理费标准参照收费标准统一按照 0.85 元/吨执行，考虑项目的特殊性，运营期内不设涨幅。

根据 2022 年 5 月 19 日，洛阳市人民政府印发《洛阳市“十四五”乡村振兴战略和农业农村现代化规划》（洛政〔2022〕24 号），规划提出要加强农村供水保障。开展农村饮水安全巩固提升工程建设。因地制宜在人口相对集中的地区研究推进规模化供水工程建设，有条件的地区试点开展城市管网向农村延伸工程建设。到 2025 年，农村自来水普及率稳定在 90.00%。

结合实际的年用水量及本项目建设完成后实现的统一供水，联通并网优势，综合考虑，本项目的污水收入的运营负荷率第一年为 75.00%，依次每年递增 10.00%，运营期第三年增至 95.00%，以后按照 90%保持不变。

经测算，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	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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	水费收入	125126.95	3568.26	4044.03	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79
1.1	居民生活用水	41349.58	1179.17	1336.39	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62
	年供水量(万 m³/a)		666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20
	水价(元/m³)		2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36
	负荷率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	非居民用水	83777.37	2389.09	2707.63	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18
	年供水量(万 m³/a)		614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	水价(元/m³)		5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	污水处理费收入	4079.79	116.34	131.86	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37
	年处理量(万 m³/a)		182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	单价(元/m³)		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	收入合计	129206.74	3684.60	4175.88	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16

(续表)

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	第27年	第28年	第29年	第30年
1	水费收入	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79	4519.79
1.1	居民生活用水	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62	1493.62
	年供水量(万 m³/a)	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20	666.20
	水价(元/m³)	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36	2.36
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	非居民用水	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18	3026.18

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	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	年供水量 (万 m ³ /a)	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95	614.95
	水价 (元/m ³)	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18	5.18
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	污水处理费收入	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37	147.37
	年处理量 (万 m ³ /a)	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	单价 (元/m ³)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	收入合计	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16	4667.16

2、财政补贴收入

根据《新安县财政局关于对新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）财政补贴的复函》，“新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）建成运营后，根据项目运营绩效，绩效考核合格后，项目运营期内每年财政补贴 900 万元，期限 28 年，运营期财政补贴按规定逐年纳入中长期预算。”

债券存续期内，财政补贴共计 25200.00 万元。

（三）现金流出

本项目现金流出包括经营成本支出和相关税费支出。

1、经营成本

本项目经营成本费用包括人员工资及福利费、电费、原水费、外购原材料费、维修维护费用、管理及其他费用等。

（1）人员工资及福利费：本项目设计劳动定员 32 人（管理人员 3 人，一般技术人员 29 人）补充辅助工作。根据当地同行业平均人员工资情况，本项目综合人员工资水平每人每年按 3.8 万元测算，福利费按照工资总额的 14%进行测算，根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.0%、0.20%、0.20%，则连续三年的涨幅： $(1+2.0\%)*(1+0.20\%)* (1+0.20\%) -1=2.41\%$ 。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 2.4%。

（2）电费：本项目乡镇区域供水年耗电约 92.42 万度，电费按照 0.61 元/度测算。

（3）原水费：本项目原水取水均为地表水。根据《国家发展改革委 关于调整黄河下游引黄渠首工程和岳城水库供水价格的通知》（发改价格〔2013〕

540 号），“黄河下游引黄渠首工程供水价格类型分为农业用水价格和非农业用水价格。工程供非农业用水价格，自 2013 年 4 月 1 日起，4~6 月份调整为每立方米 0.14 元，其他月份调整为每立方米 0.12 元。供农业用水价格暂不作调整，仍维持 4~6 月份每立方米 0.012 元，其他月份每立方米 0.01 元。”本项目原水取水价格暂定为 0.14 元/m³。

（4）外购原辅材料费用：本项目外购原材料费用主要为经营者提供供水服务所耗用的消耗性材料等费用，包括用于制水过程中的各种药剂和净化材料消耗、机物料消耗，水厂把原水供应给居民及其他用户前，需要对原水进行净化，净化环节使用的材料主要为氯化钠、聚合氯化铝、PAM 等其他少量材料，以及污水处理所需药剂等。

1) 供水

根据多个水厂运营经验，供水厂所需药剂消耗量如下所示：

药剂消耗量分析

序号	名称	消耗量	加药时间	费用 (元/天)	费用 (元/吨水)	备注
1	PAC	5ppm	持续加药	185.4	0.0206	以有效氧化铝，一年雨季投加 4 个月计。
2	NaCLO	1ppm	持续加药	90	0.0100	
3	NaCLO	维护化洗 (反洗水 0.04%)	1 个月 4 次	28	0.0031	
4	NaCLO	恢复化洗 (膜池 0.05%)	6 个月 1 次	4.58	0.0005	
5	NaOH	化洗 (膜池 0.05%)	12 个月 1 次	0.57	0.0001	
6	柠檬酸	化洗(1%)	12 个月 1 次	20.63	0.0023	
总和				329.18	0.0366	

*饮用水级 PAC 价格按 1000 元/吨。

* 10%NaClO 溶液按 1000 元/吨，化洗频率按每 6 个月 1 次。

*食品级 NaOH 固体价格按 2500 元/吨，食品级柠檬酸固体按 4500 元/吨。

综上，水厂产品的运行药剂费用为 0.041 元/吨水。

2) 污水处理

①聚合氯化铝

处理净化每万吨水聚合氯化铝需用量 0.21 吨，经查询中国报告大厅数据中心，2024 年聚合氯化铝的每吨售价参考如下：

聚合氯化铝的每吨售价					
序号	产品名称	价格（元/吨）	备注	产地/品牌	时间
1	聚合氯化铝	2000	固体，氧化铝含量≥28%	国产	2024.7
2	聚合氯化铝	2200	固体，氧化铝含量≥30%	国产	
3	聚合氯化铝	1080	氧化铝含量：22%	巩义昌达	
4	聚合氯化铝	1050	氧化铝含量：20%-22%	昌达牌	
5	聚合氯化铝	1100	合格品	湖南	
6	聚合氯化铝	1050	20%-21%工业级	河南	
	均价	1413			

基于谨慎性原则以及市场价格不断变化的影响，本项目氯化铝的价格按照 1800 元/吨进行测算。

②聚丙烯酰胺

处理净化每万吨水聚丙烯酰胺（PAM）需用量 0.01 吨，经查询中国报告大厅数据中心，2024 年聚合氯化铝的每吨售价参考如下：

2024年7月26日河南省聚丙烯酰胺价格最新行情各个机构报价统计表：

交货地	价格	产品名称	备注	产地/品牌	时间
河南省郑州市	3800.00元/吨	聚丙烯酰胺	APAM，阴离子，分子量1200万	国产	2024-07-26
河南省郑州市	4500.00元/吨	聚丙烯酰胺	APAM，阴离子，1600万分子量	国产	2024-07-26
河南省郑州市	8000.00元/吨	聚丙烯酰胺	CPAM，阳离子，分子量1200万，30离子度	国产	2024-07-26

2024年7月26日广东省聚丙烯酰胺价格最新行情各个机构报价统计表：

交货地	价格	产品名称	备注	产地/品牌	时间
广东省广州市	8000.00元/吨	聚丙烯酰胺	CPAM，阳离子，分子量1200万，30离子度	国产	2024-07-26
广东省广州市	10000.00元/吨	聚丙烯酰胺	NPAM，非离子	国产	2024-07-26
广东省广州市	6000.00元/吨	聚丙烯酰胺	阴离子 分子量800万	康源牌	2024-07-26
广东省广州市	10500.00元/吨	聚丙烯酰胺	阳离子，分子量1000万	康源牌	2024-07-26
广东省广州市	6500.00元/吨	聚丙烯酰胺	阴离子，分子量1000万	康源牌	2024-07-26
广东省广州市	12000.00元/吨	聚丙烯酰胺	阳离子1200万	康源牌	2024-07-26
广东省广州市	7500.00元/吨	聚丙烯酰胺	阴离子1200万分子量	康源牌	2024-07-26
广东省广州市	10000.00元/吨	聚丙烯酰胺	阳离子800万分子量	康源牌	2024-07-26

基于谨慎性原则以及市场价格不断变化的影响，本项目聚丙烯酰胺的价格按照 12000 元/吨进行测算。

③氯化钠

处理净化每万吨水氯化钠需用量 0.2 吨，经查询中国报告大厅数据中心，2024 年氯化钠的每吨售价参考如下：

2024年7月18日各机构氯化钠价格行情统计表：

交货地	价格	产品名称	备注	产地/品牌	时间
上海市	790.00元/吨	氯化钠	分析纯	国产	2024-07-18
山东省济南市	540.00元/吨	氯化钠	99.5%	国产	2024-07-18
河南省郑州市	0.70元/公斤	氯化钠	优品级	河南正源	2024-07-18

2024年7月23日河南省氯化钠价格最新行情各个机构报价统计表：

交货地	价格	产品名称	备注	产地/品牌	时间
河南省郑州市	0.70元/公斤	氯化钠	优品级	河南正源	2024-07-23

基于谨慎性原则以及市场价格不断变化的影响，本项目氯化钠的价格按照 800 元/吨进行测算。

经总体计算处理净化每万吨水所需要的主要材料费用为 658 元，考虑物料消耗等其他少量材料费用消耗，基于谨慎性原则，药剂费按照 800 元/万吨进行测算。

（5）维修维护费用：本项目维修保养费是指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，按照本项目年度折旧费的 8%计取。

（6）更新重置费：本项目配套设备购置费及安装费共计 5931.00 万元，计划在计算期的第 14-18 年对设备进行更新重置，每年按照五分之一的比例进行更换，更新重置费共计 5931.00 万元。

（7）管理及其他费用：管理费用包括项目运营单位的招待费、差旅费、培训费、办公耗材等，本项目管理费用按照工资及福利费的 20%进行估算。

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、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。

根据《关于继续实施农村饮水安全工程税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 58 号）相关规定：一、对饮水工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。二、对饮水工程运营管理部门为建设饮水工程取得土地使用权而签订的产权转移书据，以及与施工单位签订的建设工程合同，免征印花税。三、对饮水工程运营管理部门自用的生产、办公用房

产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。四、对饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。本项目仅考虑非居民用水部分增值税，税率按照 9% 计算。

本项目污水处理收入按照税率 13.00%，根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）文件的通知，纳税人销售自产的资源综合利用产品和劳务，可享受增值税即征即退政策。本项目污水销售属于第五项“资源综合利用劳务”中污水处理劳务，按照 70.00% 退税比例。城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 5.00%、3.00%、2.00% 计算征收。企业所得税按照 25% 计算征收。

经测算，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	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	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
一	工资及福利费	4294.63	138.62	138.62	138.62	141.95	141.95	141.95	145.36	145.36	145.36	148.85	148.85	148.85	152.42	152.42
1	人员薪酬	3767.22	121.60	121.60	121.60	124.52	124.52	124.52	127.51	127.51	127.51	130.57	130.57	130.57	133.70	133.70
1.1	数量		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.2	人均工资		3.80	3.80	3.80	3.89	3.89	3.89	3.98	3.98	3.98	4.08	4.08	4.08	4.18	4.18
二	燃料动力费	1578.53	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38
2.1	电费	1578.53	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38
	电量（万 Kwh）		92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42
	电价（元/Kwh）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
三	外购原辅材料费 （药剂费）	1765.44	50.35	57.06	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77
四	原水费	4717.19	134.52	152.46	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39
	数量（万 m³）		960.86	1088.98	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09
	单价（元/m³）		0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
五	维修维护费	3686.28	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65
六	更新重置费	5931.00												1186.20	1186.20	1186.20
七	管理费用	858.93	27.72	27.72	27.72	28.39	28.39	28.39	29.07	29.07	29.07	29.77	29.77	29.77	30.48	30.48
八	税金及附加	11579.53	0.00	0.00	0.00	0.00	51.11	130.13	198.10	382.47	401.62	418.68	442.03	465.38	479.25	494.20
九	合计	34411.55	539.24	563.89	588.54	592.53	643.64	722.66	794.72	979.09	998.24	1019.49	1042.84	2252.39	2270.55	2285.50

（续表）

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	第27年	第28年	第29年	第30年
一	工资及福利费	152.42	156.08	156.08	156.08	159.82	159.82	159.82	163.66	163.66	163.66	167.59	167.59	167.59	171.61
1	人员薪酬	133.70	136.91	136.91	136.91	140.20	140.20	140.20	143.56	143.56	143.56	147.01	147.01	147.01	150.53
1.1	数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.2	人均工资	4.18	4.28	4.28	4.28	4.38	4.38	4.38	4.49	4.49	4.49	4.59	4.59	4.59	4.70

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	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
二	燃料动力费	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38
2.1	电费	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38	56.38
	电量（万 Kwh）	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42	92.42
	电价（元/Kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
三	外购原辅材料费 （药剂费）	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77
四	原水费	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39	170.39
	数量（万 m³）	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09	1217.09
	单价（元/m³）	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
五	维修维护费	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65	131.65
六	更新重置费	1186.20	1186.20												
七	管理费用	30.48	31.22	31.22	31.22	31.96	31.96	31.96	32.73	32.73	32.73	33.52	33.52	33.52	34.32
八	税金及附加	510.20	525.11	581.21	582.71	583.08	584.58	586.08	587.93	590.93	593.93	595.75	598.75	598.75	597.55
九	合计	2301.50	2320.80	1190.70	1192.20	1197.06	1198.56	1200.06	1206.51	1209.51	1212.51	1219.05	1222.05	1222.05	1225.67

（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 154406.74 万元，其中：经营收入 129206.74 万元，财政补贴收入 25200.00 万元；现金流出 34411.55 万元，其中：经营成本 34411.55 万元，现金净流入 119995.19 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	财政补贴	收支结余	用于专项 债还款部 分	用于银行 贷款还款 部分
合计	129206.74	34411.55	25200.00	119995.19	70601.19	49394.00
第 3 年	3684.60	539.24	900.00	4045.36	1466.17	2579.20
第 4 年	4175.88	563.89	900.00	4511.99	1550.16	2961.83
第 5 年	4667.16	588.54	900.00	4978.62	1634.15	3344.47
第 6 年	4667.16	592.53	900.00	4974.63	1633.43	3341.20
第 7 年	4667.16	643.64	900.00	4923.52	1624.23	3299.29
第 8 年	4667.16	722.66	900.00	4844.50	1610.01	3234.49
第 9 年	4667.16	794.72	900.00	4772.44	1597.04	3175.40
第 10 年	4667.16	979.09	900.00	4588.07	1563.85	3024.22
第 11 年	4667.16	998.24	900.00	4568.92	1560.41	3008.52
第 12 年	4667.16	1019.49	900.00	4547.67	1556.58	2991.09
第 13 年	4667.16	1042.84	900.00	4524.32	1552.38	2971.95
第 14 年	4667.16	2252.39	900.00	3314.77	1334.66	1980.11
第 15 年	4667.16	2270.55	900.00	3296.61	1331.39	1965.22
第 16 年	4667.16	2285.50	900.00	3281.66	1328.70	1952.96
第 17 年	4667.16	2301.50	900.00	3265.66	1325.82	1939.84
第 18 年	4667.16	2320.80	900.00	3246.36	1322.35	1924.02
第 19 年	4667.16	1190.70	900.00	4376.46	1525.76	2850.70
第 20 年	4667.16	1192.20	900.00	4374.96	1525.49	2849.47
第 21 年	4667.16	1197.06	900.00	4370.10	4370.10	0.00

第 22 年	4667.16	1198.56	900.00	4368.60	4368.60	0.00
第 23 年	4667.16	1200.06	900.00	4367.10	4367.10	0.00
第 24 年	4667.16	1206.51	900.00	4360.65	4360.65	0.00
第 25 年	4667.16	1209.51	900.00	4357.65	4357.65	0.00
第 26 年	4667.16	1212.51	900.00	4354.65	4354.65	0.00
第 27 年	4667.16	1219.05	900.00	4348.11	4348.11	0.00
第 28 年	4667.16	1222.05	900.00	4345.11	4345.11	0.00
第 29 年	4667.16	1222.05	900.00	4345.11	4345.11	0.00
第 30 年	4667.16	1225.67	900.00	4341.49	4341.49	0.00

2、还本付息测算

(1) 本项目专项债券还本付息情况

项目实施单位拟就新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元，已于 2025 年使用 15000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1000.00 万元资金用途调整和 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 2000.00 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）分期偿还本金，债券期限三十年，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%。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）分期偿还本金，债券期限三十年，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%。

鉴于本次债券资金用途调整于 2026 年实施，2022—2025 年度相关

债券利息已按照原债券还本付息安排正常支付，不再纳入本项目融资与收益自求平衡测算。本项目自债券资金用途调整生效后，承担本次调入的 3000.00 万元债券资金对应的后续还本付息责任。

本项目按审慎原则自 2026 年度起计列利息，2026—2051 年本项目预计偿还债券本金合计 3000.00 万元，支付利息合计 2310.00 万元，还本付息合计 5310.00 万元。具体还本付息安排如下表所示：

本次申请使用的3000.00万元还本付息表

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	备注
2022 年		3000.00		3000.00	4.00%	120.00	120.00	已偿付
2023 年	3000.00	0.00		3000.00	4.00%	120.00	120.00	
2024 年	3000.00			3000.00	4.00%	120.00	120.00	
2025 年	3000.00			3000.00	4.00%	120.00	120.00	
2026 年	3000.00			3000.00	4.00%	120.00	120.00	本项目
2027 年	3000.00		30.00	2970.00	4.00%	120.00	150.00	
2028 年	2970.00		30.00	2940.00	4.00%	118.80	148.80	
2029 年	2940.00		30.00	2910.00	4.00%	117.60	147.60	
2030 年	2910.00		30.00	2880.00	4.00%	116.40	146.40	
2031 年	2880.00		30.00	2850.00	4.00%	115.20	145.20	
2032 年	2850.00		60.00	2790.00	4.00%	114.00	174.00	
2033 年	2790.00		60.00	2730.00	4.00%	111.60	171.60	
2034 年	2730.00		60.00	2670.00	4.00%	109.20	169.20	
2035 年	2670.00		60.00	2610.00	4.00%	106.80	166.80	
2036 年	2610.00		60.00	2550.00	4.00%	104.40	164.40	
2037 年	2550.00		60.00	2490.00	4.00%	102.00	162.00	
2038 年	2490.00		60.00	2430.00	4.00%	99.60	159.60	
2039 年	2430.00		60.00	2370.00	4.00%	97.20	157.20	
2040 年	2370.00		60.00	2310.00	4.00%	94.80	154.80	
2041 年	2310.00		60.00	2250.00	4.00%	92.40	152.40	
2042 年	2250.00		150.00	2100.00	4.00%	90.00	240.00	
2043 年	2100.00		150.00	1950.00	4.00%	84.00	234.00	
2044 年	1950.00		150.00	1800.00	4.00%	78.00	228.00	

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	备注
2045 年	1800.00		150.00	1650.00	4.00%	72.00	222.00	
2046 年	1650.00		150.00	1500.00	4.00%	66.00	216.00	
2047 年	1500.00		300.00	1200.00	4.00%	60.00	360.00	
2048 年	1200.00		300.00	900.00	4.00%	48.00	348.00	
2049 年	900.00		300.00	600.00	4.00%	36.00	336.00	
2050 年	600.00		300.00	300.00	4.00%	24.00	324.00	
2051 年	300.00		300.00	0.00	4.00%	12.00	312.00	
合计		3000.00	3000.00			2310.00	5310.00	

2025 年 11 月已申请使用 15000.00 万元，基于审慎原则自 2026 年度起计列利息，债券期限为三十年，年利率为 4.00%，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金，相关还本付息情况如下：

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
2026 年		15000.00		15000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15000.00	0.00		15000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2033 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2034 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2035 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2036 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2037 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2038 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2039 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2040 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2041 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2042 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00

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
2043 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2044 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2045 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2046 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2047 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2048 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2049 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2050 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2051 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2052 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2053 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2054 年	15000.00		0.00	15000.00	4.00%	600.00	600.00
2055 年	15000.00		15000.00	0.00	4.00%	600.00	15600.00
合计		15000.00	15000.00			18000.00	33000.00

(2) 新增银行贷款还本付息情况

项目计划申请使用银行贷款 30000.00 万元。根据项目单位与金融机构的合作意向，利率按 4.2% 计算，期限 20 年。银行贷款融资预期还本付息计划如下表：

银行贷款还本付息表

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
2026 年		30000.00		30000.00	4.20%	1260.00	1260.00
2027 年	30000.00			30000.00	4.20%	1260.00	1260.00
2028 年	30000.00		966.67	29033.33	4.20%	1260.00	2226.67
2029 年	29033.33		1416.67	27616.67	4.20%	1219.40	2636.07
2030 年	27616.67		1666.67	25950.00	4.20%	1159.90	2826.57
2031 年	25950.00		1666.67	24283.33	4.20%	1089.90	2756.57
2032 年	24283.33		1666.67	22616.67	4.20%	1019.90	2686.57
2033 年	22616.67		1916.67	20700.00	4.20%	949.90	2866.57
2034 年	20700.00		2066.67	18633.33	4.20%	869.40	2936.07

2035 年	18633.33		1766.67	16866.67	4.20%	782.60	2549.27
2036 年	16866.67		1666.67	15200.00	4.20%	708.40	2375.07
2037 年	15200.00		2166.67	13033.33	4.20%	638.40	2805.07
2038 年	13033.33		2166.67	10866.67	4.20%	547.40	2714.07
2039 年	10866.67		1366.67	9500.00	4.20%	456.40	1823.07
2040 年	9500.00		1366.67	8133.33	4.20%	399.00	1765.67
2041 年	8133.33		1466.67	6666.67	4.20%	341.60	1808.27
2042 年	6666.67		1466.67	5200.00	4.20%	280.00	1746.67
2043 年	5200.00		1566.67	3633.33	4.20%	218.40	1785.07
2044 年	3633.33		1966.67	1666.67	4.20%	152.60	2119.27
2045 年	1666.67		1666.67	0.00	4.20%	70.00	1736.67
合计		30000.00	30000.00			14683.20	44683.20

五、项目资金平衡分析

根据以上对现金流入、现金流出的估算，预期收益总额 119995.19 万元，预计需偿还的债贷本息合计为 82993.20 万元，本息覆盖倍数为 1.45 倍。对应项目收益实行分账管理，计算期第 3 年-第 20 年拟将本项目建成后项目经营收入扣除经营成本及相关税费后的项目自身净收益的 18%上缴财政，用于偿还专项债券本息，财政补贴收入的 100%用于偿还专项债券本息；项目自身净收益的 82%用于偿还市场化融资的本息；计算期第 21 年-第 30 年拟将总净收益的 100.00%用于偿还专项债券本息。

在债券存续期内，专项债券预期收益为 70601.19 万元，预计需偿还的本息合计为 38310.00 万元，本息覆盖倍数为 1.84 倍。市场化融资预期收益 49394.00 万元，预计需偿还的本息合计为 44683.20 万元，本息覆盖倍数为 1.11 倍。详细测算情况如下：

项目本息覆盖倍数测算表

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
2026 年	0.00	1980.00	1980.00	0.00

2027 年	0.00	1980.00	1980.00	0.00
2028 年	996.67	1978.80	2975.47	4045.36
2029 年	1446.67	1937.00	3383.67	4511.99
2030 年	1696.67	1876.30	3572.97	4978.62
2031 年	1696.67	1805.10	3501.77	4974.63
2032 年	1696.67	1733.90	3430.57	4923.52
2033 年	1976.67	1661.50	3638.17	4844.50
2034 年	2126.67	1578.60	3705.27	4772.44
2035 年	1826.67	1489.40	3316.07	4588.07
2036 年	1726.67	1412.80	3139.47	4568.92
2037 年	2226.67	1340.40	3567.07	4547.67
2038 年	2226.67	1247.00	3473.67	4524.32
2039 年	1426.67	1153.60	2580.27	3314.77
2040 年	1426.67	1093.80	2520.47	3296.61
2041 年	1526.67	1034.00	2560.67	3281.66
2042 年	1526.67	970.00	2496.67	3265.66
2043 年	1716.67	902.40	2619.07	3246.36
2044 年	2116.67	830.60	2947.27	4376.46
2045 年	1816.67	742.00	2558.67	4374.96
2046 年	150.00	666.00	816.00	4370.10
2047 年	150.00	660.00	810.00	4368.60
2048 年	300.00	648.00	948.00	4367.10
2049 年	300.00	636.00	936.00	4360.65
2050 年	300.00	624.00	924.00	4357.65
2051 年	300.00	612.00	912.00	4354.65
2052 年	300.00	600.00	900.00	4348.11
2053 年	0.00	600.00	600.00	4345.11
2054 年	0.00	600.00	600.00	4345.11
2055 年	15000.00	600.00	15600.00	4341.49
合计	48000.00	34993.20	82993.20	119995.19
本息覆盖倍数	1.45			

项目专项债本息覆盖倍数测算表

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
2026 年	0.00	720.00	720.00	0.00

2027 年	0.00	720.00	720.00	0.00
2028 年	30.00	718.80	748.80	1466.17
2029 年	30.00	717.60	747.60	1550.16
2030 年	30.00	716.40	746.40	1634.15
2031 年	30.00	715.20	745.20	1633.43
2032 年	30.00	714.00	744.00	1624.23
2033 年	60.00	711.60	771.60	1610.01
2034 年	60.00	709.20	769.20	1597.04
2035 年	60.00	706.80	766.80	1563.85
2036 年	60.00	704.40	764.40	1560.41
2037 年	60.00	702.00	762.00	1556.58
2038 年	60.00	699.60	759.60	1552.38
2039 年	60.00	697.20	757.20	1334.66
2040 年	60.00	694.80	754.80	1331.39
2041 年	60.00	692.40	752.40	1328.70
2042 年	60.00	690.00	750.00	1325.82
2043 年	150.00	684.00	834.00	1322.35
2044 年	150.00	678.00	828.00	1525.76
2045 年	150.00	672.00	822.00	1525.49
2046 年	150.00	666.00	816.00	4370.10
2047 年	150.00	660.00	810.00	4368.60
2048 年	300.00	648.00	948.00	4367.10
2049 年	300.00	636.00	936.00	4360.65
2050 年	300.00	624.00	924.00	4357.65
2051 年	300.00	612.00	912.00	4354.65
2052 年	300.00	600.00	900.00	4348.11
2053 年	0.00	600.00	600.00	4345.11
2054 年	0.00	600.00	600.00	4345.11
2055 年	15000.00	600.00	15600.00	4341.49
合计	18000.00	20310.00	38310.00	70601.19
本息覆盖倍数	1.84			

项目银行贷款本息覆盖倍数测算表

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
----	--------	--------	----------	------

2026 年	0.00	1260.00	1260.00	0.00
2027 年	0.00	1260.00	1260.00	0.00
2028 年	966.67	1260.00	2226.67	2579.20
2029 年	1416.67	1219.40	2636.07	2961.83
2030 年	1666.67	1159.90	2826.57	3344.47
2031 年	1666.67	1089.90	2756.57	3341.20
2032 年	1666.67	1019.90	2686.57	3299.29
2033 年	1916.67	949.90	2866.57	3234.49
2034 年	2066.67	869.40	2936.07	3175.40
2035 年	1766.67	782.60	2549.27	3024.22
2036 年	1666.67	708.40	2375.07	3008.52
2037 年	2166.67	638.40	2805.07	2991.09
2038 年	2166.67	547.40	2714.07	2971.95
2039 年	1366.67	456.40	1823.07	1980.11
2040 年	1366.67	399.00	1765.67	1965.22
2041 年	1466.67	341.60	1808.27	1952.96
2042 年	1466.67	280.00	1746.67	1939.84
2043 年	1566.67	218.40	1785.07	1924.02
2044 年	1966.67	152.60	2119.27	2850.70
2045 年	1666.67	70.00	1736.67	2849.47
合计	30000.00	14683.20	44683.20	49394.00
本息覆盖倍数	1.11			

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全部融资本息的覆盖倍数为 1.45 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.84 倍；偿还银行贷款的收益对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.11 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。

六、报告使用范围

本报告仅供新安县城乡供排水一体化示范项目（二期）申请专项

债券及后续发行使用。

{本页为签署页，无正文。}



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 9 月 23 日

誠信 · 客觀 · 公正

正 本



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110106551404511B



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

法定代表人 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、增资、减资、清算等事务中的会计审计；代理记账；税务咨询、税务代理、企业所得税汇算清缴；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；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

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

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 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: 北京市门头沟区隔湖桥高第街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





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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 王冰瑶
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西中海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090027
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



王冰瑶 110001680032



姓名 姚大鹏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-17-07
Date of birth
工作单位 北京中德润会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41010519731207278X
Identity card No.



姚大鹏 110100950002

新安县龙泉新城地下综合管网建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

中靖诚审字[2026]第 ZX10632 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月



新安县龙泉新城地下综合管网建设项目

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）作为新安县龙泉新城地下综合管网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《新安县龙泉新城地下综合管网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 23763.36 万元，拟安排财政资金 1763.36 万元，项目计划申请使用债券资金总额 10000.00 万元（其中用作资本金 6000.00 万元）。已于 2025 年申请使用 6000.00 万元，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 测算，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用 2900.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1500 万元资金用途调整和 2022 年河南省社会事业专项债券（十三期）——2022 年河南省政府专项债券（三十七期）1400 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）、2022 年河南省社会事业专项债券（十三期）——2022 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金方式，债券期限三十年，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%。剩余专项债券资金 1100.00 万元在未来年度发行，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 测算，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目计划申请银行贷款资金 12000.00 万元，银行贷款利率按照 4.20% 计息，贷款期限 20 年，项目建设期 2 年，建设期内只付息不还本。

项目债券申请计划表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	881.68	881.68	1763.36	7.42%
专项债券	6000.00	4000.00	10000.00	42.08%
银行融资贷款		12000.00	12000.00	50.50%

项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
合计	6881.68	16881.68	23763.36	100.00%

二、项目情况

(一) 项目名称

新安县龙泉新城地下综合管网建设项目

(二) 项目主体及运作模式

项目债券资金申请单位：新安县腾晟城市更新建设有限公司

项目建设单位：新安县腾晟城市更新建设有限公司

本项目资产登记单位和债券资金申请单位是新安县腾晟城市更新建设有限公司，是新安县国有资产服务中心出资设立的本级全资国有企业，不存在隐性债务、不是市场化转型未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司等违规情形，作为本项目承办单位合法合规。

项目运作模式及资金拨付：本项目作为政府投资项目，由新安县腾晟城市更新建设有限公司作为建设单位负责项目建设。新安县腾晟城市更新建设有限公司应根据项目建设进度向新安县财政局申请拨付项目建设资金。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新安县腾晟城市更新建设有限公司。项目运营期内，由新安县腾晟城市更新建设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，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目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。

(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新安县龙泉新城地下综合管网建设项目，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，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，不得用于货币化安置、补偿等。

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新安县腾晟城市更新建设有限公司，项目资产登记单位为新安县腾晟城市更新建设有限公司，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

本项目位于新安县龙泉新城范围内，主要涉及云梦路（上海路-象溪路）、象山大道（万象路-黛眉大道）、象山大道东段（黛眉大道-

北斗路)、陈湾路(北京路-清河大道)、象溪路(黛眉大道-云梦路)、水厂东路(象山大道-清河大道)、北斗路(云梦路-清河大道)等路段,道路总长 12.923 公里。

(六) 建设规模和内容

本项目建设内容主要包括给水管网、雨水管网、污水管网、电力管网、燃气管网、通信管网、热力管网以及其他配套设施建设。

具体管网铺设长度: 给水管网铺设 9392.80 米, 雨水管网铺设 6518.68 米; 污水管网铺设 6599.25 米; 电力管网铺设 14866.01 米, 通信管网铺设 14866.01 米, 燃气管网铺设 14870.77 米, 热力管网铺设 8729.65 米。

其中:

给水工程: 象山大道东段(黛眉大道-北斗路)给水管网双侧铺设, 陈湾路(北京路-清河大道)、水厂东路(象山大道-清河大道)、北斗路(云梦路-清河大道)给水管网单侧铺设, 管径采用球墨铸铁管 DN300mm, 9392.80 米。

雨水工程: 采用雨污分流体系, 象山大道(万象路-黛眉大道)雨水管网双侧布置, 水厂东路(象山大道-清河大道)雨水管网单侧铺设, 管径采用 Dn800~Dn1200mm, 长度 6518.68 米; 管材选用 II 级钢筋混凝土承插管, 沿线收集雨水排入就近水体。

污水工程: 象山大道(万象路-黛眉大道)污水管网双侧布置, 水厂东路(象山大道-清河大道)污水管网单侧铺设, 管径采用 DN500~800mm, 长度共 6599.25 米; 管材选用聚乙烯塑钢缠绕管, 收集沿线污水排入就近相交市政道路污水管网内。

电力工程: 电力管网均为单侧铺设, 计划该项目采用双回路电源,

高压电缆为铜电缆 (ZC-YJV22-8.7/15KV-3×400) , 配备高压环网柜 (二进四出) , 箱式变压器 (100KVA) 等部分辅材;

通信工程: 计划该项目预埋 12 根排管, 12 根管群排列形式为 3 行×4 列 (3P-12) , 其中 4 根为 $\phi 110$ PVC-U 管, 8 根为 7 孔 $\phi 32$ 梅花管, 通信管材采用 PE 塑料管 (聚乙烯管) 。

燃气工程: 单侧铺设中压输配系统 14870.77 米, 高频直缝电阻焊钢管, Dn200mm (219.1×6.3) 。

热力工程: 铺设热力输配网管 8729.65 米, 管径 DN400mm。

主要建设内容技术指标一览表

序号	道路名称	具体位置	全 长 (m)	道路等级	红 线 宽度	给水	雨水	污水	电 力		通 信		燃气管道	热 力 管 道	绿 化 及 路 面 修 复
									电 力 排 管	电 缆 井	电 缆 排 管	手 孔 井			
1	云 梦 路 一期	上 海 路 - 象 溪路	1283	次 干 路	30	/	/	/	1603.75	20	1603.75	20	1443.38	1475.45	10264
2	象 山 大 道	万 象 路 - 黛 眉大道	2422	主 干 路	45	4965.10	4940.88	4965.10	3027.50	38	3027.50	38	2821.63	2785.30	19376
3	象 山 大 道东段	黛 眉 大 道 - 北斗路	337	主 干 路	45	1356.28	/	/	1501.70	19	1501.70	19	1562.85	1562.85	5436
4	陈湾路	北 京 路 - 青 河大道	1359	支 路	20	/	/	/	640.90	8	640.90	8	667.00	667.00	2320
5	象溪路	黛 眉 大 道 - 云梦路	580	支 路	20	1606.78	1577.80	1634.15	1779.05	22	1779.05	22	1851.50	1851.50	6440
6	水 厂 东 路	象 山 大 道 - 青河大道	1610	支 路	18	/	/	/	421.25	5	421.25	5	392.61	387.55	2696
7	北斗路	云 梦 路 - 青 河大道	5332	次 干 路	25	1464.64	/	/	5891.86	74	5891.86	74	6131.80		21328
8	合计		12923			9392.80	6518.68	6599.25	14866.01	186	14866.01	186	14870.77	8729.65	67860

(七) 建设期

本项目建设期为 24 个月，计划开工时间为 2025 年 12 月，竣工时间 2027 年 12 月。

(八) 项目总投资

本项目总投资为 23763.36 万元，其中：工程费用 19870.28 万元，工程建设其他费用 1033.53 万元，预备费 1053.12 万元，建设期利息 1648.00 万元。

项目总投资估算简表

序号	项目	投资金额 (万元)	百分比
一	建设投资	22683.36	93.06%
1	工程费用	20028.71	84.28%
2	工程建设其他费用	1033.53	4.35%
3	预备费	1053.12	4.43%
二	建设期利息	1648.00	6.94%
三	合计	23763.36	100.00%

(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。

本项目总投资为 23763.36 万元，其中：资本金 7763.36 万元，占总投资的比例为 32.67%；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。项目资本金来源为：专项债券资金 6000.00 万元，财政资金 1763.36 万元。

(十) 建设资金来源情况

本项目总投资 23763.36 万元，资金来源为专项债券资金、财政资金和市场化银行贷款资金。其中：拟申请专项债券资金 10000.00 万元，占总投资的 42.08%；通过财政资金方式安排 1763.36 万元，占总投资的 7.42%；通过市场化银行贷款融资 12000.00 万元，占总投资的 50.50%。

本项目建设期为 2 年，项目总投资为 23763.36 万元，其中：资本金 7763.36 万元，占总投资的比例为 32.67%，剩余建设资金 16000.00 万元，占总投资的比例为 67.33%。项目资本金来源为：专项债券资金 6000.00 万元，财政资金 1763.36 万元；项目剩余建设资金来源为：专项债券资金 4000.00 万元，银行贷款 12000.00 万元。

分年度投资计划表

单位：万元

资金筹措	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	881.68	881.68	1763.36	7.42%
	专项债券	6000.00		6000.00	25.25%
	小计	6881.68	881.68	7763.36	32.67%
建设资金	专项债券		4000.00	4000.00	16.83%
	银行融资贷款		12000.00	12000.00	50.50%
	小计		16000.00	16000.00	67.33%
合计		6881.68	16881.68	23763.36	100.00%

三、项目债券情况

项目计划申请使用债券资金总额 10000.00 万元（其中用作资本金 6000.00 万元）。2025 年已申请使用 6000.00 万元，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 测算，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用 2900.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1500 万元资金用途调整和 2022 年河南省社会事业专项债券（十三期）——2022 年河南省政府专项债券（三十七期）1400 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二

十三期)、2022 年河南省社会事业专项债券(十三期)——2022 年河南省政府专项债券(三十七期)采取分期偿还本金方式,债券期限三十年,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%。剩余专项债券资金 1100.00 万元在未来年度发行,债券期限为三十年,年利率按照 4.00%测算,每半年付息一次,到期还本并支付最后一次利息。

鉴于本次债券资金用途调整于 2026 年实施,2022—2025 年度相关债券利息已按照原债券还本付息安排正常支付,不再纳入本项目融资与收益自求平衡测算。本项目自债券资金用途调整生效后,承担本次调入的 2900.00 万元债券资金对应的后续还本付息责任。

本项目按审慎原则自 2026 年度起计列利息,2026—2051 年本项目预计偿还债券本金合计 2900.00 万元,支付利息合计 2233.00 万元,还本付息合计 5133.00 万元。

本项目计划申请银行贷款资金 12000.00 万元,银行贷款利率按照 4.20%计息,贷款期限 20 年,项目建设期 2 年,建设期内只付息不还本。

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

新安县龙泉新城地下综合管网建设项目现金流入主要为经营收入和财政补贴，项目经营收入包括热力管网租赁收入、供水管网租赁收入、污水管网租赁收入、电力管网租赁收入、通信管网租赁收入和燃气管网租赁收入。

本项目收入实行分账管理，第3年-第20年拟将项目自身净收益的25%用于偿还专项债券本息，财政补贴收入的100%用于偿还专项债券本息，项目自身净收益的75%用于偿还市场化融资的本息；第21年-第31年拟将总净收益的100.00%用于偿还专项债券本息。

1、项目经营收入

项目经营收入包括热力管网租赁收入、供水管网租赁收入、污水管网租赁收入、电力管网租赁收入、通信管网租赁收入和燃气管网租赁收入。

(1) 收费标准及管线长度

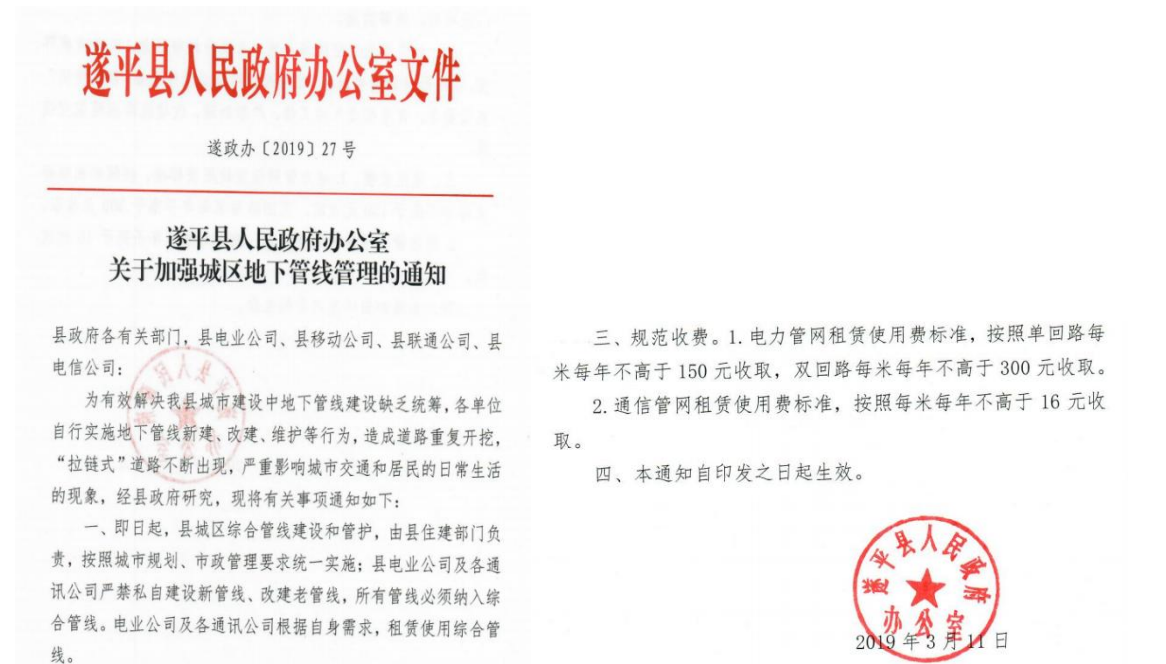
经案例查询与分析，此租赁模式可实现，案例中各类管线的出租率为90%-100%，本项目相关租赁单价参考河南省同类已运营案例租赁单价，具体参考案例如下表所示：

周边县区综合管网租赁价格

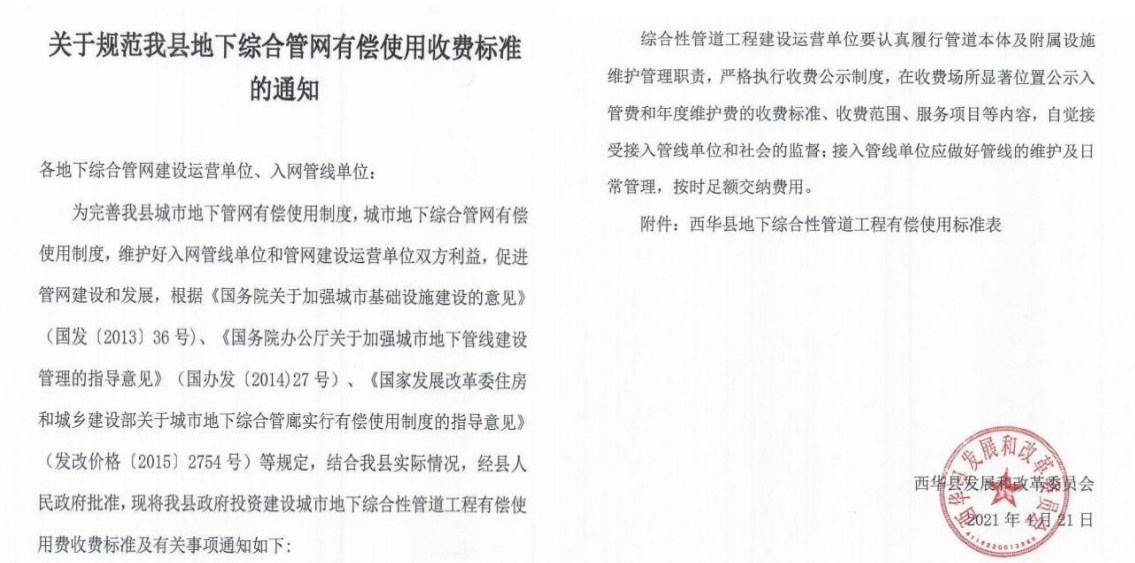
序号	地区	管道类型		单价	出租率
1	遂平县城 区	电力	单回路	150.00 (元/米/年)	95%
			双回路	300.00 (元/米/年)	
		通信	通信管道 DN110-7 孔	16.00 元/米/孔/年	
2	西华县 城城区	污水	污水管道 D600	194.82 (元/米/年)	100%
		电力	电力-7 孔	19.44 (元/孔/米/年)	
		供水	供水管道 D300	150.55 (元/米/年)	

		天然气	天然气管道 D200	297.74 (元/米/年)	
3	西华县华富路	供水	给水管网 DN300	150.55 (元/米/年)	100%
		污水	污水管网 DN1200	247.36 (元/米/年)	
		天然气	天然气管道 DN500	322.44 (元/米/年)	
		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)	
		通信	通信管道 DN110-7 孔	11.93 (元/孔/米/年)	
		热力	热力管道 DN400mm	151.83 (元/米/年)	
			热力管道 DN500mm	188.76 (元/米/年)	
			热力管道 DN600mm	191.37 (元/米/年)	
4	商城县城区	热力	热力管道 DN400mm	151.83 (元/米/年)	95%
			热力管道 DN500mm	188.76 (元/米/年)	
			热力管道 DN600mm	191.37 (元/米/年)	
		给水	给水工程 DN200	149.46 (元/米/年)	
			给水工程 DN300	150.55 (元/米/年)	
			给水工程 DN400	151.83 (元/米/年)	
			给水工程 DN500	188.76 (元/米/年)	
		污水	污水工程 DN500mm	191.69 (元/米/年)	
			污水工程 DN600mm	194.82 (元/米/年)	
			污水工程 DN800mm	197.34 (元/米/年)	
			污水工程 DN1000mm	242.94 (元/米/年)	
		电力	电力-双回路	300.00 (元/米/年)	
		天然气	天然气管道 D200	297.74 (元/米/年)	
		通信	通信管道	11.93 (元/孔/米/年)	
5	泌阳县城区	强电管道	/	149.72 (元/米/年)	90%
6	栾川县	热力管道	DN159	111.50 (元/米/年)	90%
			DN350	130.00 (元/米/年)	
7	固始县番国大道、王审知大道	供水	供水管道 DN300mm	150.55 (元/米/年)	100%
		污水	污水管道 DN500mm	191.69 (元/米/年)	
			污水管道 DN600mm	194.82 (元/米/年)	
			污水管道 DN800mm	197.34 (元/米/年)	
		热力	热力管道 DN400mm	151.83 (元/米/年)	

		电力	电力-双回路	300.00 (元/米/年)	
		通信	通信管道	11.93 (元/孔/米/年)	



根据西华县人民政府 2023 年 6 月 15 号西华县综合投资服务中心债券项目信息公开网站显示：“西华县华富路综合管网建设项目专项债券：项目总投资 16845 万元，资金来源为县财政筹措，其中政府专项债券资金 2022 年下达 6000 万元，已支付 500 万元，结余 5500 万元。该项目铺设管网全长 6.46 公里，主要建设道路市政管网、雨污水管网、供水供暖强弱电管网天然气管网等。目前项目已经完工。”



附件：西华县地下综合性管道工程有偿使用收费标准表

西华县地下综合性管道工程有偿使用收费标准表

管线类型	单位	价格(元)
给水工程	给水工程 DN200	(元/米·年) 149.46
	给水工程 DN300	(元/米·年) 150.55
	给水工程 DN400	(元/米·年) 151.83
	给水工程 DN500	(元/米·年) 188.76
	给水工程 DN600	(元/米·年) 191.37
	给水工程 DN800	(元/米·年) 193.47
	给水工程 DN1000	(元/米·年) 246.04
	给水工程 DN1200	(元/米·年) 248.32
直饮水工程	直饮水工程 DN100	(元/米·年) 148.38
	直饮水工程 DN150	(元/米·年) 148.88
	直饮水工程 DN200	(元/米·年) 149.46
	直饮水工程 DN300	(元/米·年) 150.55
	直饮水工程 DN400	(元/米·年) 151.83
	直饮水工程 DN500	(元/米·年) 188.76
再生水工程	再生水工程 DN100	(元/米·年) 148.38
	再生水工程 DN150	(元/米·年) 148.88
	再生水工程 DN200	(元/米·年) 149.46
	再生水工程 DN300	(元/米·年) 150.55
	再生水工程 DN400	(元/米·年) 151.83
	再生水工程 DN500	(元/米·年) 188.76
	再生水工程 DN600	(元/米·年) 191.37
	再生水工程 DN800	(元/米·年) 193.47
	再生水工程 DN1000	(元/米·年) 246.04

污水工程	污水工程 DN1200	(元/米·年)	247.36
	污水工程 DN1350	(元/米·年)	250.47
	污水工程 DN1500	(元/米·年)	255.81
	污水工程 DN1650	(元/米·年)	259.27
	污水工程 DN1800	(元/米·年)	262.8
	污水工程 DN200	(元/米·年)	151.67
	污水工程 DN300	(元/米·年)	152.97
	污水工程 DN400	(元/米·年)	154.51
	污水工程 DN500	(元/米·年)	191.69
	污水工程 DN600	(元/米·年)	194.82
	污水工程 DN800	(元/米·年)	197.34
	污水工程 DN1000	(元/米·年)	246.04
天然气工程	天然气工程 DN150	(元/米·年)	294.09
	天然气工程 DN200	(元/米·年)	297.74
	天然气工程 DN250	(元/米·年)	301.89
	天然气工程 DN300	(元/米·年)	306.03
	天然气工程 DN400	(元/米·年)	314.47
	天然气工程 DN500	(元/米·年)	322.44
电力工程	高压 110kV/220kV	(元/孔·米·年)	27.81
	中压 10kV	(元/孔·米·年)	19.44
通信工程	通信管道 DN110	(元/孔·米·年)	11.93
热力工程	热力管道 D400	(元/米·年)	151.83
	热力管道 D500	(元/米·年)	188.76
	热力管道 D600	(元/米·年)	191.37

商城县发展和改革委员会文件

商发改〔2022〕13号

关于规范我县地下综合管网有偿使用收费标准的通知

各地下综合管网建设运营单位、入网管线单位：

为完善我县城市地下管网有偿使用制度，城市地下综合管网有偿使用制度，维护好入网管线单位和管网建设运营单位双方利益，促进管网建设和发展，根据《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）、《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）、《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管网实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）等规定，结合我县实际情况，经县人民政府批准，现将我县政府投资建设城市地下综合性管道工程有偿使用收费标准及有关事项通知如下：

一、收费项目

城市地下综合性管道工程实行有偿使用制度，各接入管

线单位应向管道建设运营单位交纳城市地下综合性管道有偿使用费，有偿使用费包括入管费和日常维护费，结合我县实际情况，入管费及日常维护费用均按照年度缴纳。

二、收费标准

有偿使用费通过租金形式收取，主要用于弥补管道建设成本，日常维护、管理支出等，由接入管线单位按确定的计费周期向管道运营单位逐期支付。具体收费标准详见收费标准附件。

三、规范运营管理和收费行为

城市地下综合性管道工程建设运营单位与接入管线单位应签订书面合同，明确接入管线种类、收费标准、付费方式、计费周期及双方的责任、权利等内容，确保管道及接入管线正常运行。

综合性管道工程建设运营单位要认真履行管道本体及附属设施维护管理职责，严格执行收费公示制度，在收费场所显著位置公示入管费和年度维护费的收费标准、收费范围、服务项目等内容，自觉接受接入管线单位和社会的监督；接入管线单位应做好管线的维护及日常管理，按时足额交纳费用。

附件：地下综合性管道工程有偿使用标准表

商城县发展和改革委员会

2022年3月31日

附件： 商城县地下综合性管道工程有偿使用收费标准表			
管线类型	单位	价格（元）	
给水工程	给水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	给水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	给水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	给水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
	给水工程 DN600	（元/米·年）	191.37
	给水工程 DN800	（元/米·年）	193.47
	给水工程 DN1000	（元/米·年）	246.04
	给水工程 DN1200	（元/米·年）	248.32
	给水工程 DN1400	（元/米·年）	250.88
	给水工程 DN1600	（元/米·年）	252.94
直饮水工程	直饮水工程 DN100	（元/米·年）	148.38
	直饮水工程 DN150	（元/米·年）	148.88
	直饮水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	直饮水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	直饮水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	直饮水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
再生水工程	再生水工程 DN100	（元/米·年）	148.38
	再生水工程 DN150	（元/米·年）	148.88
	再生水工程 DN200	（元/米·年）	149.46
	再生水工程 DN300	（元/米·年）	150.55
	再生水工程 DN400	（元/米·年）	151.83
	再生水工程 DN500	（元/米·年）	188.76
	再生水工程 DN600	（元/米·年）	191.37
	再生水工程 DN800	（元/米·年）	193.47
	再生水工程 DN1000	（元/米·年）	246.04
	再生水工程 DN1200	（元/米·年）	248.32
雨水工程	雨水工程 DN300	（元/米·年）	149.17
	雨水工程 DN400	（元/米·年）	25.57
	雨水工程 DN500	（元/米·年）	188.46
	雨水工程 DN600	（元/米·年）	191.62
	雨水工程 DN800	（元/米·年）	195.02
	雨水工程 DN1000	（元/米·年）	251.46
	雨水工程 DN1200	（元/米·年）	257.14
	雨水工程 DN1350	（元/米·年）	261.15
	雨水工程 DN1500	（元/米·年）	268.19
	雨水工程 DN1650	（元/米·年）	272.65
污水工程	污水工程 DN1000	（元/米·年）	242.94
	污水工程 DN1200	（元/米·年）	247.36
	污水工程 DN1350	（元/米·年）	250.47
	污水工程 DN1500	（元/米·年）	255.81
	污水工程 DN1650	（元/米·年）	259.27
	污水工程 DN1800	（元/米·年）	262.8
	污水工程 DN200	（元/米·年）	151.67
	污水工程 DN300	（元/米·年）	152.97
	污水工程 DN400	（元/米·年）	154.51
	污水工程 DN500	（元/米·年）	191.69
天然气工程	污水工程 DN600	（元/米·年）	194.82
	污水工程 DN800	（元/米·年）	197.34
	天然气工程 DN150	（元/米·年）	294.09
	天然气工程 DN200	（元/米·年）	297.74
	天然气工程 DN250	（元/米·年）	301.89
	天然气工程 DN300	（元/米·年）	306.03
电力工程	天然气工程 DN400	（元/米·年）	314.47
	天然气工程 DN500	（元/米·年）	322.44
通信工程	单回路	（元/米·年）	150.00
	双回路	（元/米·年）	300.00
热力工程	通信管道 DN110	（元/孔·米·年）	11.93
	热力管道 D400	（元/米·年）	151.83
	热力管道 D500	（元/米·年）	188.76
	热力管道 D600	（元/米·年）	191.37

经对比分析，本项目管网使用费标准参考符合行业市场水平的各类管线有偿使用收费标准，并结合项目建设管线类型，综合确定本项目各类管线的有偿使用收费标准，根据本项目建设规模（详见投资估算表），具体管网租赁价格如下表所示：

本项目综合管网租赁价格

管线类型	管线长度 (m)	单价
热力	DN400	8729.65
供水	DN300	9392.80
污水	DN500	1649.81
	DN600	3539.55
	DN800	989.89
电力	电力-双回路	14866.01
通信	七孔梅花管	14866.01
燃气	DN200	14870.77

(2) 管线出租负荷率

本项目为新安县龙泉新城地下综合管网建设项目，为道路周边的

居民区、企业生产区、学校、商业、以及其他公共服务设施单位提供给水、供电、通信、排水、燃气、供热等需求服务，为城市运行发展的必备基础设施，紧迫且必要。根据龙泉新城目前的管网建设情况和需求情况，和新安县发改委与住建局对城市的总体发展规划，项目建成后 100%投入城市发展运营中。

本项目为地下综合性管道工程建设项目，新安县腾晟城市更新建设有限公司作为本项目建设运营单位，待项目竣工验收后，与各接入管线单位签订协议，整段租赁。本项目位于新安县龙泉新城，项目建设内容涉及管线主要为给水管网、雨水管网、污水管网、电力管网、通信管网、燃气管网、热力管网。项目一经提出，收到各公司的积极响应，目前建设单位与各管线公司已对接签订了相关意向合作协议，即《租用综合管线合作意向框架协议》；协议内明确了租赁管线类型、租用长度、租用单价等核心信息。

上述案例中各类管线的出租率为 90%-100%，基于谨慎性原则，本项目运营期第 1 年接入管线率按照 75%测算，第 2 年按照 80%测算，第 3 年按照 85%测算，第 4 年及以后年度按照 90%进行测算。

债券存续期内项目经营收入共计 53071.18 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	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
	出租率		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	热力管网租赁收入	3419.59	99.41	106.03	112.66	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29
	DN400 数量 (m)		8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65
	价格 (元/m/年)		151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83
2	供水管网租赁收入	3648.34	106.06	113.13	120.20	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27
	DN300 数量 (m)		9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80
	价格 (元/m/年)		150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55
3	污水管网租赁收入	3310.13	96.22	102.64	109.05	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	DN500 数量 (m)		1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81
	价格 (元/m/年)		191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69

	DN600 数量 (m)		3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55
	价格 (元/m/年)		194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82
	DN800 数量 (m)		989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89
	价格 (元/m/年)		197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34
4	电力管网租赁收入	11506.29	334.49	356.78	379.08	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38
	双回路管		14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	价格 (元/m/年)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	燃气管网租赁收入	5563.16	161.72	172.50	183.28	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06
	DN200 数量 (m)		14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77
	价格 (元/m/年)		145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00
6	通信管网租赁收入	25623.74	744.88	794.53	844.19	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85
	数量 (m)		14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	孔数		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	价格 (元/孔/m/年)		11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
7	收入合计	53071.18	1542.77	1645.62	1748.47	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32

(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
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	热力管网租赁收入	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29
	DN400 数量 (m)	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65
	价格 (元/m/年)	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83
2	供水管网租赁收入	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27
	DN300 数量 (m)	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80
	价格 (元/m/年)	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55
3	污水管网租赁收入	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	DN500 数量 (m)	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81
	价格 (元/m/年)	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	DN600 数量 (m)	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55
	价格 (元/m/年)	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82
	DN800 数量 (m)	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89
	价格 (元/m/年)	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34
4	电力管网租赁收入	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38
	双回路管	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	价格 (元/m/年)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	燃气管网租赁收入	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06
	DN200 数量 (m)	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77
	价格 (元/m/年)	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00
6	通信管网租赁收入	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85
	数量 (m)	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	孔数	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	价格 (元/孔/m/年)	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
7	收入合计	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32

(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
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	热力管网租赁收入	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29	119.29
	DN400 数量 (m)	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65	8729.65
	价格 (元/m/年)	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83
2	供水管网租赁收入	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27	127.27
	DN300 数量 (m)	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80	9392.80
	价格 (元/m/年)	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55	150.55
3	污水管网租赁收入	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47	115.47
	DN500 数量 (m)	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81	1649.81
	价格 (元/m/年)	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69	191.69
	DN600 数量 (m)	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55	3959.55
	价格 (元/m/年)	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82	194.82
	DN800 数量 (m)	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89	989.89
	价格 (元/m/年)	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34	197.34
4	电力管网租赁收入	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38	401.38
	双回路管	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	价格 (元/m/年)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	燃气管网租赁收入	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06
	DN200 数量 (m)	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77	14870.77
	价格 (元/m/年)	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00
6	通信管网租赁收入	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85	893.85
	数量 (m)	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01	14866.01
	孔数	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	价格 (元/孔/m/年)	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
7	收入合计	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32	1851.32

2、财政补贴收入

为促进地下管线等城市市政基础设施进行科学合理的建设，保障了周边居民、企业、公共服务设施的供水、排水、电力、通信、燃气、热力等生活、生产需求，完善了新安县龙泉新城基础设施建设，美化城市环境，改善了新安县的生态、居住和投资环境，对于提高城市载体功能、促进经济发展具有重要的作用。经县政府同意在项目建设完成后运营期间每年给予 180 万元的财政补贴，期限 29 年。运营期财

政补贴按规定逐年纳入中长期预算。财政补贴收入占总收入的 8.96%。

(三) 现金流出

1、经营成本

本项目经营成本费用包括人员工资及福利费、维修维护费用、管理及其他费用、设备更新费等。

(1) 人员工资及福利费：本项目设计劳动定员 13 人，根据当地同行业平均人员工资情况，本项目综合人员工资水平每人每年按 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，2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格上涨幅度分别为 0.90%、2.0%、0.20%，则连续三年的涨幅： $(1+0.90\%) * (1+2.0\%) * (1+0.20\%) - 1 = 3.12\%$ 。保守考虑物价上涨和经营成本逐年上涨的因素，本次债券存续期职工薪酬及福利费按照每三年上涨 3.2%测算。

(2) 维修维护费用：本项目维修保养费是指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，按折旧摊销费的 8%计算，每三年上涨 3.2%。

(3) 管理及其他费用：本项目管理及其他费用按照年经营收入的 5%计入，随着运营收入的增加而增长。

(4) 设备更新费：本项目设备及工器具购置费共计 315 万元，计划在计算期的第 15-16 年对设备进行更新重置两次，每年按照三分之一的比例进行更换。

2、相关税费

增值税及附加：本项目征收率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《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暂行条

例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《河南省地方教育附加征收使用管理办法》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，其中增值税为 6%、9%、13%，城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

经测算，本项目债券存续期内项目成本支出合计 9613.31 万元。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 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	工资及福利费	1781.01	53.35	53.35	53.35	55.06	55.06	55.06	56.82	56.82	56.82
1	人员薪酬	1562.29	46.80	46.80	46.80	48.30	48.30	48.30	49.84	49.84	49.84
1.1	数量		13	13	13	13	13	13	13	13	13
1.2	人均工资		3.60	3.60	3.60	3.72	3.72	3.72	3.83	3.83	3.83
二	维修维护费	2022.66	60.59	60.59	60.59	62.53	62.53	62.53	64.53	64.53	64.53
三	管理及其他费用	2653.56	77.14	82.28	87.42	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57
四	设备更新费	315.00									
五	增值税	2582.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	城市维护建设税	129.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	教育费附加税	77.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八	地方教育费附加	51.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	合计	9613.31	191.08	196.22	201.37	210.15	210.15	210.15	213.92	213.92	213.92

(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	工资及福利费	58.64	58.64	58.64	60.52	60.52	60.52	62.45	62.45	62.45	64.45
1	人员薪酬	51.44	51.44	51.44	53.08	53.08	53.08	54.78	54.78	54.78	56.54
1.1	数量	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
1.2	人均工资	3.96	3.96	3.96	4.08	4.08	4.08	4.21	4.21	4.21	4.35
二	维修维护费	66.60	66.60	66.60	68.73	68.73	68.73	70.93	70.93	70.93	73.20
三	管理及其他费用	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57
四	设备更新费				105.00	105.00	105.00				
五	增值税	0.00	0.00	0.00	137.04	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86
六	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	6.85	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64
七	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	4.11	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
八	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	2.74	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
九	合计	217.80	217.80	217.80	477.55	494.96	494.96	394.09	394.09	394.09	398.36

(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	工资及福利费	64.45	64.45	66.51	66.51	66.51	68.64	68.64	68.64	70.84	70.84
1	人员薪酬	56.54	56.54	58.35	58.35	58.35	60.21	60.21	60.21	62.14	62.14
1.1	数量	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13

1.2	人均工资	4.35	4.35	4.49	4.49	4.49	4.63	4.63	4.63	4.78	4.78
二	维修维护费	73.20	73.20	75.54	75.54	75.54	77.96	77.96	77.96	80.45	80.45
三	管理及其他费用	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57	92.57
四	设备更新费										
五	增值税	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86	152.86
六	城市维护建设税	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64
七	教育费附加税	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
八	地方教育费附加	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
九	合计	398.36	398.36	402.76	402.76	402.76	407.31	407.31	407.31	412.00	412.00

(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 58291.18 万元，其中：经营收入 53071.18 万元, 财政补贴收入 5220.00 万元; 现金流出 9613.31 万元，其中：经营成本及相关税费 9613.31 万元；现金净流入 48677.87 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

序号	项目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	现金流入	58,291.18	1,722.77	1,825.62	1,928.47	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32
1.1	经营收入	53,071.18	1,542.77	1,645.62	1,748.47	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32
1.2	财政补贴	5,220.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	现金流出	9,613.31	191.08	196.22	201.37	210.15	210.15	210.15	213.92	213.92	213.92
2.1	经营成本及相关税费	9,613.31	191.08	196.22	201.37	210.15	210.15	210.15	213.92	213.92	213.92
3	现金净流入	48,677.87	1,531.69	1,629.40	1,727.10	1,821.17	1,821.17	1,821.17	1,817.40	1,817.40	1,817.40
3.1	用于专项债还款部分	28,020.89	517.92	542.35	566.78	590.29	590.29	590.29	589.35	589.35	589.35
3.2	用于银行贷款还款部分	20,656.98	1013.77	1087.05	1160.33	1230.88	1230.88	1230.88	1228.05	1228.05	1228.05

(续上表)

序号	项目	运营期									
		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	现金流入	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32
1.1	经营收入	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32
1.2	财政补贴	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

2	现金流出	217.80	217.80	217.80	477.55	494.96	494.96	394.09	394.09	394.09	398.36
2.1	经营成本及相关税费	217.80	217.80	217.80	477.55	494.96	494.96	394.09	394.09	394.09	398.36
3	现金净流入	1,813.52	1,813.52	1,813.52	1,553.77	1,536.36	1,536.36	1,637.23	1,637.23	1,637.23	1,632.96
3.1	用于专项债还款部分	588.38	588.38	588.38	523.44	519.09	519.09	544.31	544.31	544.31	1632.96
3.2	用于银行贷款还款部分	1225.14	1225.14	1225.14	1030.33	1017.27	1017.27	1092.92	1092.92	1092.92	0.00

(续上表)

序号	项目	运营期									
		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	现金流入	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32	2,031.32
1.1	经营收入	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32	1,851.32
1.2	财政补贴	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	现金流出	398.36	398.36	402.76	402.76	402.76	407.31	407.31	407.31	412.00	412.00
2.1	经营成本及相关税费	398.36	398.36	402.76	402.76	402.76	407.31	407.31	407.31	412.00	412.00
3	现金净流入	1,632.96	1,632.96	1,628.56	1,628.56	1,628.56	1,624.01	1,624.01	1,624.01	1,619.32	1,619.32
3.1	用于专项债还款部分	1632.96	1632.96	1628.56	1628.56	1628.56	1624.01	1624.01	1624.01	1619.32	1619.32
3.2	用于银行贷款还款部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2、还本付息情况

(1) 专项债券还本付息情况

项目实施单位拟就新安县龙泉新城地下综合管网建设项目计划申请使用债券资金总额 10000.00 万元。2025 年已申请使用 6000.00 万元，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 测算，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用 2900.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）中 1500 万元资金用途调整和 2022 年河南省社会事业专项债券（十三期）——2022 年河南省政府专项债券（三十七期）1400 万元资金用途调整。2022 年河南省城乡发展专项债券（九期）——2022 年河南省政府专项债券（二十三期）、2022 年河南省社会事业专项债券（十三期）——2022 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金方式，债券期限三十年，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%。剩余专项债券资金 1100.00 万元在未来年度发行，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 测算，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

鉴于本次债券资金用途调整于 2026 年实施，2022—2025 年度相关债券利息已按照原债券还本付息安排正常支付，不再纳入本项目融资与收益自求平衡测算。本项目自债券资金用途调整生效后，承担本次调入的 2900.00 万元债券资金对应的后续还本付息责任。

本项目按审慎原则自 2026 年度起计列利息，2026—2051 年本项目预计偿还债券本金合计 2900.00 万元，支付利息合计 2233.00 万元，还本付息合计 5133.00 万元。

专项债券还本付息情况如下：

本次申请金额还本付息测算表

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	备注
2022 年		2900.00		2900.00	0.04	116.00	116.00	已偿付
2023 年	2900.00	0.00		2900.00	0.04	116.00	116.00	
2024 年	2900.00			2900.00	0.04	116.00	116.00	
2025 年	2900.00			2900.00	0.04	116.00	116.00	
2026 年	2900.00			2900.00	0.04	116.00	116.00	本项目还本付息
2027 年	2900.00		29.00	2871.00	0.04	116.00	145.00	
2028 年	2871.00		29.00	2842.00	0.04	114.84	143.84	
2029 年	2842.00		29.00	2813.00	0.04	113.68	142.68	
2030 年	2813.00		29.00	2784.00	0.04	112.52	141.52	
2031 年	2784.00		29.00	2755.00	0.04	111.36	140.36	
2032 年	2755.00		58.00	2697.00	0.04	110.20	168.20	
2033 年	2697.00		58.00	2639.00	0.04	107.88	165.88	
2034 年	2639.00		58.00	2581.00	0.04	105.56	163.56	

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	备注
2035 年	2581.00		58.00	2523.00	0.04	103.24	161.24	
2036 年	2523.00		58.00	2465.00	0.04	100.92	158.92	
2037 年	2465.00		58.00	2407.00	0.04	98.60	156.60	
2038 年	2407.00		58.00	2349.00	0.04	96.28	154.28	
2039 年	2349.00		58.00	2291.00	0.04	93.96	151.96	
2040 年	2291.00		58.00	2233.00	0.04	91.64	149.64	
2041 年	2233.00		58.00	2175.00	0.04	89.32	147.32	
2042 年	2175.00		145.00	2030.00	0.04	87.00	232.00	
2043 年	2030.00		145.00	1885.00	0.04	81.20	226.20	
2044 年	1885.00		145.00	1740.00	0.04	75.40	220.40	
2045 年	1740.00		145.00	1595.00	0.04	69.60	214.60	
2046 年	1595.00		145.00	1450.00	0.04	63.80	208.80	
2047 年	1450.00		290.00	1160.00	0.04	58.00	348.00	
2048 年	1160.00		290.00	870.00	0.04	46.40	336.40	
2049 年	870.00		290.00	580.00	0.04	34.80	324.80	
2050 年	580.00		290.00	290.00	0.04	23.20	313.20	
2051 年	290.00		290.00	0.00	0.04	11.60	301.60	
合计		2900.00	2900.00			2233.00	5133.00	

2025 年 11 月已申请使用 6000.00 万元，基于审慎原则自 2026 年度起计列利息，剩余债券资金 1100.00 万元未来年度发行，债券期限为三十年，年利率按照 4.00% 计算，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金，相关还本付息情况如下：

其余金额还本付息测算表

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
2026 年		6,000.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2027 年	6,000.00	1,100.00		7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2028 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2029 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2030 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2031 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2032 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2033 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00

2034 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2035 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2036 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2037 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2038 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2039 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2040 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2041 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2042 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2043 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2044 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2045 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2046 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2047 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2048 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2049 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2050 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2051 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2052 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2053 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2054 年	7,100.00			7,100.00	4.00%	284.00	284.00
2055 年	7,100.00		6,000.00	1,100.00	4.00%	284.00	6,284.00
2056 年	1,100.00		1,100.00	0.00	4.00%	44.00	1,144.00
合计		7,100.00	7,100.00			8,520.00	15,620.00

(2) 市场化融资还本付息情况

新增银行贷款融资模式，根据项目单位与金融机构的合作意向，利率按 4.20% 计算，期限 20 年，计划使用 12000.00 万元，根据偿还本金计划，市场化融资预期还本付息计划如下表：

市场化融资预期还本付息计划表

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
2026 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2028 年	12,000.00		436.67	11,563.33	4.20%	504.00	940.67
2029 年	11,563.33		516.67	11,046.67	4.20%	485.66	1,002.33
2030 年	11,046.67		616.67	10,430.00	4.20%	463.96	1,080.63

2031 年	10,430.00		666.67	9,763.33	4.20%	438.06	1,104.73
2032 年	9,763.33		666.67	9,096.67	4.20%	410.06	1,076.73
2033 年	9,096.67		666.67	8,430.00	4.20%	382.06	1,048.73
2034 年	8,430.00		666.67	7,763.33	4.20%	354.06	1,020.73
2035 年	7,763.33		666.67	7,096.67	4.20%	326.06	992.73
2036 年	7,096.67		666.67	6,430.00	4.20%	298.06	964.73
2037 年	6,430.00		666.67	5,763.33	4.20%	270.06	936.73
2038 年	5,763.33		666.67	5,096.67	4.20%	242.06	908.73
2039 年	5,096.67		666.67	4,430.00	4.20%	214.06	880.73
2040 年	4,430.00		666.67	3,763.33	4.20%	186.06	852.73
2041 年	3,763.33		666.67	3,096.67	4.20%	158.06	824.73
2042 年	3,096.67		666.67	2,430.00	4.20%	130.06	796.73
2043 年	2,430.00		716.67	1,713.33	4.20%	102.06	818.73
2044 年	1,713.33		816.67	896.67	4.20%	71.96	888.63
2045 年	896.67		896.67	0.00	4.20%	37.66	934.33
合计		12,000.00	12,000.00			6,082.02	18,082.08

五、项目资金平衡分析

根据以上对现金流入、现金流出的估算，预期收益总额 48677.87 万元，预计需偿还的债贷本息合计为 38835.02 万元，本息覆盖倍数为 1.25 倍。对应项目收益实行分账管理，第 3 年-第 20 年拟将项目自身净收益的 25%用于偿还专项债券本息，财政补贴收入的 100%用于偿还专项债券本息，项目自身净收益的 75%用于偿还市场化融资的本息；第 21 年-第 31 年拟将总净收益的 100.00%用于偿还专项债券本息。

在债券存续期内，专项债券预期收益为 28020.89 万元，预计需偿还的本息合计为 20753.00 万元，本息覆盖倍数为 1.35 倍。市场化融资预期收益 20656.98 万元，预计需偿还的本息合计为 18082.08 万元，本息覆盖倍数为 1.14 倍。详细测算情况如下：

项目本息覆盖系数测算表

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
2026 年	0.00	744.00	744.00	0.00
2027 年	0.00	904.00	904.00	0.00
2028 年	465.67	904.00	1369.67	1531.69
2029 年	545.67	884.50	1430.17	1629.40
2030 年	645.67	861.64	1507.31	1727.10
2031 年	695.67	834.58	1530.25	1821.17
2032 年	695.67	805.42	1501.09	1821.17
2033 年	724.67	776.26	1500.93	1821.17
2034 年	724.67	745.94	1470.61	1817.40
2035 年	724.67	715.62	1440.29	1817.40
2036 年	724.67	685.30	1409.97	1817.40
2037 年	724.67	654.98	1379.65	1813.52
2038 年	724.67	624.66	1349.33	1813.52
2039 年	724.67	594.34	1319.01	1813.52
2040 年	724.67	564.02	1288.69	1553.77
2041 年	724.67	533.70	1258.37	1536.36
2042 年	724.67	503.38	1228.05	1536.36
2043 年	861.67	473.06	1334.73	1637.23
2044 年	961.67	437.16	1398.83	1637.23
2045 年	1041.67	397.06	1438.73	1637.23
2046 年	145.00	353.60	498.60	1632.96
2047 年	145.00	347.80	492.80	1632.96
2048 年	290.00	342.00	632.00	1632.96
2049 年	290.00	330.40	620.40	1628.56
2050 年	290.00	318.80	608.80	1628.56
2051 年	290.00	307.20	597.20	1628.56
2052 年	290.00	295.60	585.60	1624.01
2053 年	0.00	284.00	284.00	1624.01
2054 年	0.00	284.00	284.00	1624.01
2055 年	6000.00	284.00	6284.00	1619.32
2056 年	1100.00	44.00	1144.00	1619.32
合计	22000.00	16835.02	38835.02	48677.87
本息覆盖倍数	1.25			

专项债券本息覆盖倍数测算表

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	用于专项债券的项目收益
2026 年	0.00	240.00	240.00	
2027 年	0.00	400.00	400.00	
2028 年	29.00	400.00	429.00	517.92
2029 年	29.00	398.84	427.84	542.35
2030 年	29.00	397.68	426.68	566.78
2031 年	29.00	396.52	425.52	590.29
2032 年	29.00	395.36	424.36	590.29
2033 年	58.00	394.20	452.20	590.29
2034 年	58.00	391.88	449.88	589.35
2035 年	58.00	389.56	447.56	589.35
2036 年	58.00	387.24	445.24	589.35
2037 年	58.00	384.92	442.92	588.38
2038 年	58.00	382.60	440.60	588.38
2039 年	58.00	380.28	438.28	588.38
2040 年	58.00	377.96	435.96	523.44
2041 年	58.00	375.64	433.64	519.09
2042 年	58.00	373.32	431.32	519.09
2043 年	145.00	371.00	516.00	544.31
2044 年	145.00	365.20	510.20	544.31
2045 年	145.00	359.40	504.40	544.31
2046 年	145.00	353.60	498.60	1,632.96
2047 年	145.00	347.80	492.80	1,632.96
2048 年	290.00	342.00	632.00	1,632.96
2049 年	290.00	330.40	620.40	1,628.56
2050 年	290.00	318.80	608.80	1,628.56
2051 年	290.00	307.20	597.20	1,628.56
2052 年	290.00	295.60	585.60	1,624.01
2053 年	0.00	284.00	284.00	1,624.01
2054 年	0.00	284.00	284.00	1,624.01
2055 年	6,000.00	284.00	6,284.00	1,619.32
2056 年	1,100.00	44.00	1,144.00	1,619.32
合计	10,000.00	10,753.00	20,753.00	28,020.89
本息覆盖倍数	1.35			

市场化融资预期本息覆盖倍数测算表

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	用于银行贷款的项目收益
2026 年	0.00	504.00	504.00	
2027 年	0.00	504.00	504.00	
2028 年	436.67	504.00	940.67	1,013.77
2029 年	516.67	485.66	1,002.33	1,087.05

2030 年	616.67	463.96	1,080.63	1,160.33
2031 年	666.67	438.06	1,104.73	1,230.88
2032 年	666.67	410.06	1,076.73	1,230.88
2033 年	666.67	382.06	1,048.73	1,230.88
2034 年	666.67	354.06	1,020.73	1,228.05
2035 年	666.67	326.06	992.73	1,228.05
2036 年	666.67	298.06	964.73	1,228.05
2037 年	666.67	270.06	936.73	1,225.14
2038 年	666.67	242.06	908.73	1,225.14
2039 年	666.67	214.06	880.73	1,225.14
2040 年	666.67	186.06	852.73	1,030.33
2041 年	666.67	158.06	824.73	1,017.27
2042 年	666.67	130.06	796.73	1,017.27
2043 年	716.67	102.06	818.73	1,092.92
2044 年	816.67	71.96	888.63	1,092.92
2045 年	896.67	37.66	934.33	1,092.92
合计	12,000.00	6,082.02	18,082.08	20,656.98
本息覆盖倍数	1.14			

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全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 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 1.14 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。

六、报告使用范围

本报告仅供新安县龙泉新城地下综合管网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：



中国注册会计师：



2026年6月1日

誠信·客觀·公正

正 本



照 执 业 证

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110106551404511B

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

围
坝
抽
经

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

[illegible]

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxl.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。

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

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 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: 北京市门头沟区隔湖桥高第街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





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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 王冰瑶
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西中海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090027
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



王冰瑶 110001680032



姓名 姚大鹏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-17-07
Date of birth
工作单位 北京中德润会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41010519731207278X
Identity card No.



姚大鹏 110100950002

宝丰县国家农村产业融合发展示范
园基础设施建设项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第 1126 号



河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明	3
一、项目概述	3
（一）项目背景	3
（二）基本情况	4
1. 项目主体	4
2. 项目运营模式	4
3. 项目性质	5
4. 项目建设地址	5
5. 项目建设内容及规模	5
6. 项目建设期	6
（三）项目概况	6
1. 项目手续办理情况	6
2. 项目主管部门责任	6
3. 项目投资估算	7
二、评估分析	10
（一）项目事前绩效评估	10
（二）资金充足性	11
1. 资金来源	11
2. 资本金安排	12
3. 融资计划	12
4. 应付本息情况	12
5. 项目收益与融资平衡测算	13
（三）资金稳定性	25
三、总体评估	26

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2022]第1126号

我们接受委托作为宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目的审计机构，对宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目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》，宝丰县农业科技园区事务服务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。

本专项评价供宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目现金流入预测表公允的反映了宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目可行性研究报告》和《宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目可行性研究报告》和《宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

(本页无正文)

河南惠文联合会计师事务所
(普通合伙)

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十一月十八日

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

农副产品加工的终端产品是农副产品，其优势在于，保存期长，易于运输，提高需求弹性，提升农产品附加值和农业效益。农副产品的基础就是农产品深加工，我国是农业大国，发展农副产品加工不仅提高人民的生活水平，更为经济发展做出贡献。农副产品加工是我国国民经济的重要支柱产业，也是农副产品面向市场的主要途径，因而本项目的建设对推动农业产业化作用巨大。

《中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战三年行动的指导意见》中指出：将产业扶贫纳入贫困县扶贫成效考核和党政一把手离任审计，引导各地发展长期稳定的脱贫产业项目。深入实施贫困地区特色产业提升工程，因地制宜加快发展对贫困户增收带动作用明显的种植养殖业、林草业、农副产品加工业、特色手工业、休闲农业和乡村旅游，积极培育和推广有市场、有品牌、有效益的特色产品。将贫困地区特色农业项目优先列入优势特色产业提质增效行动计划，加大扶持力度，建设一批特色种植养殖基地和良种繁育基地。支持有条件的贫困县创办一二三产业融合发展扶贫产业园。

本项目建设能够促进农业经济结构和种植业结构战略性调整，给农村经济的发展带来生机和活力。设施农业生产可塑性大，延伸性强有着广阔的发展前景和发展空间。

建设农副产品加工产业园，对促使分散的农业中小企业集中分布，提高土地利用效率，达到资源共享，加快产业集聚，延伸产业链条，壮大主导产业具有十分重要的意义。通过项目建设可以促进产业集聚区发展，从而为宝丰县创造有利于企业生存发展的环境和条件，创造

和扩大农产品市场需求。

本项目的建设符合宝丰县持续发展的整体布局，有利于优化产业结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。同时本项目的建设还能够促进宝丰县农副产品加工业的快速发展，提高当地劳动力资源的合理分配，增加就业岗位，解决部分下岗职工的再就业；能够增加当地第三产业的服务量和服务范围，增加居民的收入；能够缩小当地居民的收入差距。

项目实施既可有效满足市场对各类农副产品的需求，又能够辐射带动当地发展果蔬种植业，有利于新农村建设和发展。对农民增收很有利，促进了当地经济发展。另外，项目还可带动相关行业的发展，如服务业、运输业、包装业等。因此，该项目的建设是非常必要的，不仅可以促进农副产品增值、实现农业增效、农民增收。

（二）基本情况

1. 项目主体

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目主管单位是宝丰县农业科技园区事务服务中心。本项目债券资金申请使用及资产登记单位均为宝丰县农业科技园区事务服务中心，其为依法成立的事业单位。项目单位无存量债务，且已作出不违规新增债务的承诺，具备申请地方政府专项债的主体资格。

2. 项目运营模式

本项目建设、运营单位为宝丰县农业科技园区事务服务中心。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。

待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账

户中提取足额的运营结余资金，交到地方政府的基金账户，然后由地方财政按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

3. 项目的性质

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目属于具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。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

4. 项目建设地点

项目建设地点位于宝丰县石桥镇水泉村。

5. 项目建设内容及规模

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目总占地面积：41625.1m²（约62.44亩），计划建设标准化厂房三座，每座6800m²，共计20400m²；建设农产品加工车间三座，每座2000m²，共计6000m²；建设综合服务楼一座（包含农副产品展厅及技术研发中心），共计1000m²；建设配套设施如下：道路广场9981m²，绿化工程4244m²，停车场1420m²。

主要经济技术指标

序号	建设内容	单位	数量
—	标准化厂房	m ²	20400
1	1#厂房	m ²	6800
2	2#厂房	m ²	6800
3	3#厂房	m ²	6800
二	农产品加工车间	m ²	6000
1	1#车间	m ²	2000

2	2#车间	m ²	2000
3	3#车间	m ²	2000
三	综合服务楼	m ²	1000
四	配套设施		
1	道路及硬化工程	m ²	9981
2	绿化工程	m ²	4244
3	停车场	m ²	1420
4	给排水工程	m ²	15645
5	电力工程	m ²	15645
6	消防设施	项	1
7	大门	个	2
8	围墙	m	968

6. 项目建设期

本项目建设期为12个月。

（三）项目概况

1. 项目手续办理情况

根据宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目的前期筹备进展情况，该项目已经取得以下审批手续：

（1）2022年11月3日，宝丰县发展和改革委员会出具了《关于宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（宝发改审批〔2022〕279号），同意建设本项目；

（2）本项目环评审批、工程用地及规划手续正在同步办理中。宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

2. 主管部门责任

项目主管部门和项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提

下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关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实施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。

主管部门的责任主要体现在以下几个阶段：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求，根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：做好债券资金的管理和使用，做好项目对应资产的管理等工作。对债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3. 项目投资估算

本项目投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费、设备购置费等工程费用，土地费用、建设单位管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、环境影响评价费用、招标代理

服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、预备费，建设期利息等。

本项目总投资为8,010.51万元，其中工程费用6,803.66万元，占项目总投资84.93%；工程建设其他费用568.25万元，占项目总投资7.09%；预备费368.60万元，占项目总投资4.60%；建设期利息270.00万元，占项目总投资3.37%。

项目工程投资估算见下附表1：

表1：项目总 投资估算表

序号	项目名称	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	其他 费用	合计	单位	数量	单价 （元）	
~	第一部分工程费用	5575.23	1228.44	0	6803.66				
1	标准化厂房	3459.84	864.96	0	4324.8	m ²	20400		
1.1	土建工程	2692.8			2692.8	m ²	20400	1320	
1.2	安装工程		673.2		673.2	m ²	20400	330	
1.3	给排水工程	97.92	24.48		122.4	m ²	20400	60	含消防管道
1.4	电气工程	342.72	85.68		428.4	m ²	20400	210	
1.5	暖通工程	244.8	61.2		306	m ²	20400	150	
1.6	消防工程	81.6	20.4		102	m ²	20400	50	
2	农产品加工车间	1017.6	254.4	0	1272	m ²	6000		
2.1	土建工程	792			792	m ²	6000	1320	
2.2	安装工程		198		198	m ²	6000	330	
2.3	给排水工程	28.8	7.2		36	m ²	6000	60	
2.4	电气工程	100.8	25.2		126	m ²	6000	210	
2.5	暖通工程	72	18		90	m ²	6000	150	
2.6	消防工程	24	6		30	m ²	6000	50	

3	综合服务楼	309.6	10.4	0	320	m ²	1000		
3.1	土建工程	268			268	m ²	1000	2680	
3.2	给排水工程	6.4	1.6		8	m ²	1000	80	含消防管道
3.3	电气工程	16.8	4.2		21	m ²	1000	210	
3.4	暖通工程	14.4	3.6		18	m ²	1000	180	
3.5	消防工程	4	1		5	m ²	1000	50	
4	配套设施	788.19	98.68	0	886.86				
4.1	道路及硬化工程	239.55			239.55	m ²	9981.34	240	
4.2	绿化工程	50.93			50.93	m ²	4243.77	120	
4.3	停车场	25.56			25.56	m ²	1420	180	
4.4	给排水工程	62.58	15.65		78.23	m ²	15645.1	50	
4.5	电力工程	100.13	25.03		125.16	m ²	15645.1	80	包含强电、弱电
4.6	消防设施	208	52		260	项	1	2600000	报警系统、消防水箱、水池
4.7	大门	24	6		30	个	2	150000	
4.8	围墙	77.44			77.44	m	968	800	
二	第二部分其它费用			568.25	568.25				
1	项目前期工作咨询费			20.69	20.69	第一部分费用	6803.66		计价格〔1999〕1283号文
2	项目建设管理费			101.64	101.64	项目动态投资	6803.66		财建〔2016〕504号文
3	工程勘察费			54.43	54.43	第一部分费用	6803.66		建标〔2011〕1号
4	工程设计费			215.42	215.42	第一部分费用	6803.66		计价格〔2002〕10号
5	工程监理费			68.04	68.04	第一部分费用	6803.66		发改价格〔2015〕299号文
6	招标代理服务费			24.16	24.16	第一部分费用	6803.66		发改价格〔2015〕299号文
7	工程造价咨询服务费			27.21	27.21	第一部分费用	6803.66		发改收费〔2008〕2510号文
8	环境影响咨询服务费			2.22	2.22	第一部分费用	6803.66		发改价格〔2002〕125号

9	工程保险费			20.41	20.41	第一部分费用	6803.66	0.30%	建标〔2007〕164号文
10	场地准备及临时设施费			34.02	34.02	第一部分费用	6803.66	0.50%	建标〔2007〕164号文
三	预备费			368.6	368.6	第一、二部分费用之和	7371.92	5%	
四	建设投资（一+二+三）	5575.23	1228.44	936.85	7740.51				
五	建设期利息			270	270	专项债券金额	5000	4.50%	建设期一年
六	建设项目总投资	5575.23	1228.44	1206.85	8010.51				

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政局公布财预〔2018〕34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中

发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善；

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性；

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（二）资金充足性

1. 资金来源

宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目总投资8,010.51万元，资金来源为专项债券资金和财政配套资金。其中：计

划申请使用债券资金总额5,000.00万元，占项目投资总额的62.42%；财政配套资金3,010.51万元，占项目投资总额的37.58%。

2. 资本金安排

本项目计划使用财政配套资金3,010.51万元作为项目资本金，占总投资的37.58%。其中225.00万元用于支付建设期债券利息，而2,785.51万元用于项目投资。本项目建设期债券利息和发行费用由资本金支付。

3. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券5,000.00万元，其中：2026年计划使用5000.00万元，本次申请使用5000.00万元。为2026年河南省政府专项债券（五期）中5000.00万元资金用途调整，2026年河南省政府专项债券（五期）到期一次性偿还本金，每半年付息一次。除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4. 应付本息情况

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券5,000.00万元，其中：2026年计划使用5000.00万元，本次申请使用5000.00万元。为2026年河南省政府专项债券（五期）中5000.00万元资金用途调整，2026年河南省政府专项债券（五期）到期一次性偿还本金，每半年付息一次。假设债券票面利率4.00%，期限30年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。债券存续期间各年应还本付息情况详见表2：

表2： 各年应还本付息情况表 单位：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
第1年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00
第2年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第3年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第4年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第5年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第6年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第7年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第8年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第9年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第10年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00

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
第 11 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 12 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 13 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 14 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 15 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 16 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 17 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 18 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 19 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 20 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 21 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 22 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 23 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 24 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 25 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 26 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 27 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 28 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 29 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 30 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00
合计		5,000.00	5,000.00			6,000.00

5. 项目收益与融资平衡测算

(1) 收入来源

本项目收入来源主要为标准化厂房及农产品加工车间租赁收入、综合楼租赁收入和停车位收入。

(2) 收入预测

①出租率

根据知乎数据统计局公布的信息，一线城市店铺空置率为21%，其他省会和副省级城市的店铺空置率为24%，地级市的店铺空置率为29%，县级市的店铺空置率为31%。

根据网站仓小二的统计数据，全国32个城市厂房仓库租赁情况综合概况为：厂房仓库平均租金为27.66元/m².月，环比上涨0.04%。其中，东北地区厂房仓库平均租金（22.83元/m².月）、中部地区厂房仓库平均租金（22.92元/m².月）、东部地区厂房仓库平均租金（31.99元/m².月）、西部地区厂房仓库平均租金（24.05元/m².月）

在线厂房仓库总面积4.6亿m²，在线可租面积1.24亿m²，厂房仓库空置率为26.96%。

根据网站头等仓市场调研部统计数据，目前中国的厂房设施平均租金涨幅达到4%-5%，在一些发展较好的城市甚至达到了6%左右。

近年来，宝丰县国家农村产业融合发展示范园以平顶山市健康食品（宝丰）产业园为核心区，依托省级农业强镇石桥镇，以健康食品加工为主导产业，整合周边资源，大力发展绿色种养、仓储物流、电子商务、乡村旅游等上下游产业，深入推动一、二、三产融合发展。自去年入选国家第三批创建名单以来，宝丰县大力推进园区基础设施建设，先后投资1.6亿元用于示范园区的污水处理厂建设、供水管网铺设和变电站改造等项目，改善园区基础条件，新签约亿元以上项目1个、洽谈6个。

本项目的建设依托农业农村资源，进一步培育壮大一、二、三产业融合发展的主导产业，健全与农民利益紧密联结机制，完善联农带农政策措施，推动示范园建设上水平、提档次、增效益。上级有关部门也将加大对示范园建设支持力度，总结推广经验，以点带面示范带动农村产业融合加快发展，推进乡村产业振兴，促进农民就地就近就业，实现共同富裕。

经项目单位前期调研、沟通，相关意向客户对本项目建筑承租意向强烈。结合宝丰县石桥镇相关企业情况，近期出租率参考网站仓小二的统计数据厂房仓库空置率为26.96%，远期出租率考虑企业入驻率趋势较好，且全部可出租面积项目单位均与意向客户签订了意向租赁协议，基于谨慎性原则，项目运营期第一年建筑出租率为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。具体项目已签订租赁意向协议情况如下：

出租方	承租方	标准化厂房出租面积 (m ²)	标准化厂房出租单价 (元/m ² /月)	农产品加工车间出租面积 (m ²)	农产品加工车间出租单价 (元/m ² /月)	综合楼出租面积 (m ²)	综合楼出租单价 (元/m ² /月)
宝丰县农业科技园区事务服务中心	宝丰县长江生物科技有限公司	10000	20	3000	20	500	30
宝丰县农业科技园区事务服务中心	平顶山新惠众农副产品有限公司	5600	20	1000	20	200	30
宝丰县农业科技园区事务服务中心	平顶山丰佳生物科技有限公司	3000	20	1000	20	100	30
宝丰县农业科技园区事务服务中心	宝丰县万隆肥业有限公司	2000	20	1000	20	200	30
合计		20400		6000		1000	

② 标准化厂房及农产品加工车间租赁收入

项目建成后标准化厂房及农产品加工车间可租赁面积达到26400.00 m²，全部通过出租方式运营。

租赁价格参考周边同类市场价格，经查询，以下案例：

序号	位置	建筑类型 (m ²)	出租面积	单价 (元/m ² ·天)	单价 (元/m ² ·月)
1	平顶山市郟县科技产业园/紧邻高速口省道旁	厂房	6940	0.9	27
2	平顶山市叶县钢结构厂房	厂房	1000	0.8	24
3	平顶山市鲁山县车间	车间	1578	1	30
4	平顶山市叶县开发一路	厂房	4000	0.8	27
5	平顶山市卫东区/平安大道东段	车间	4500	1	30
6	平顶山市湛河区	车间	2400	1	30

本项目周边地区正在运营的厂房、车间等租金价格为24-30元/(m²·月)，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，且根据项目单位与意向客户签订的租赁协议，本项目标准化厂房及农产品加工车间租赁单价为20元/m²/月（240元/m²/年）。

③ 综合楼租赁收入

本项目共建设综合楼1000m²，全部通过出租方式运营。租

赁价格参考周边同类市场价格，经查询，以下案例：

序号	位置	建筑类型 (m ²)	单价 (元/m ² ·天)	单价 (元/m ² ·月)
1	平顶山市宝丰县平宝路与迎宾大道交叉路-新世纪商贸	办公写字楼	1.25	37.5
2	平顶山市鲁山县健康路	办公写字楼	1.08	32.4
3	平顶山市鲁山县文兴路与新兴路交叉口	办公写字楼	1	30
4	平顶山市宝丰县迎宾大道-观府金地	综合楼	1.2	36
5	平顶山市宝丰县周庄镇陈营社区迎宾大道-阳光御苑	公寓	1.2	36
6	平顶山市宝丰县文峰路与昌盛路交叉街口-亿联万洋商品博览城	公寓	1.06	31.8
7	平顶山市叶县/东菜园	公寓	1.1	33
8	平顶山市郟县/四里营	公寓	1	30

本项目周边地区正在运营的类似业态的办公写字楼、公寓、综合楼

租金价格为30-37.5元/（m²·月），结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，且根据项目单位与意向客户签订的租赁协议，本项目综合楼租赁单价为30元/m²/月（360元/m²/年）。

④ 停车位收入

本项目共建设停车位80个。

参照《平顶山市公共停车场地建设管理办法（试行）》、《关于完善平顶山市公共停车场服务收费管理的通知》，平顶山市的停车收费标准如下：

平顶山市区机动车停放服务收费标准

车 型	区 域		计费单位	收费标准	备 注
小型汽车	一类区域	公共 停车场	辆·小时	3 元	白天超过 30 分钟后的第一个 1 小时（含 1 个小时）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。全天不超过 20 元。夜间 5 元/次。
		路内 停车泊位		3 元	白天超过 30 分钟后的第一个 1 小时（含 1 个小时）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。全天不超过 12 元。夜间免费。
	二类区域	公共 停车场	辆·小时	3 元	白天超过 30 分钟后的第一个 1 小时（含 1 个小时）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。全天不超过 15 元。夜间 5 元/次。
		路内 停车泊位		3 元	白天超过 30 分钟后的第一个 1 小时（含 1 个小时）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。全天不超过 8 元。夜间免费。
	三类区域	公共 停车场	辆·次	3 元	停放 30 分钟（含 30 分钟）内免费。
		路内 停车泊位			免费
摩托车	一类、二类、三类区域		辆·次	1 元	停放 30 分钟（含 30 分钟）内免费。

备注：1.中型汽车、大型汽车停放服务费分别按同区域小型汽车的 1.5 倍、2 倍收取。2.白天时间是指早上 7 点（不含 7 点）至当日 19 点，夜间时间是指 19 点（含 19 点）至次日早上 7 点。

鉴于市区和宝丰县收费实际相差不大，因此结合上述标准，本项目收费按半小时以内不收费，1小时基准收费标准按3元/小时，每增加一个计费单元（1小时）加收1.5元，不足1小时按1小时计算，日间最高20元；夜间接次计收停放服务费，每次8元。综合考虑项目地理位置及当地实际收费情况，本项目收费标准按照均价3元/次，每天周转2次进行测算；基于保守测算，运营期第一至四年停车位的使用率为50%、60%、70%、80%，第四年及以后保持80%不变。

（3）成本支出组成

本项目成本支出由外购燃料动力费、职工工资及福利、维修费、其他费用、折旧摊销费用、财务费用、相关税费等组成。

（4）成本支出预测

①燃料动力费

由于本项目标准化厂房及农产品加工车间、综合楼对外出租，水、电等费用由相应承租人承担，不再计取。因此本项目仅考虑管理人员用水、电。工作人员办公用电参考《中央和国家机关能源资源消耗定额》

（JGSW01-2021）中人均电耗的标准值（2025kw.h/p），项目劳动定员为8人，电费参考宝丰县工商业及其他用电收费标准为0.56元/kwh计算，后续参考近三年我国CPI平均涨幅每三年增长2.10%。

依据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）确定平均日用水量指标，工作人员生活用水按120L/人/d计算，道路浇洒用水按0.3L/

（ $m^2 \cdot \text{次}$ ），绿化用水按 $0.28m^3/（m^2 \cdot \text{年}）$ ，本项目道路及硬化面积为 $9981m^2$ ，绿化面积为 $4244m^2$ ，根据《宝丰县发展和改革委员会关于对宝丰县自来水阶梯价格进行调整的批复》（宝发改收费〔2021〕125号），非居民生活用水收费标准为3.55元/吨，假设每年工作300天，道路洒水为180次，后续参考近三年我国CPI平均涨幅每三年增长2.10%。

②职工工资及福利

预计本项目运营期需要职工8人，其中：管理人员2人，后勤安保人员6人。根据河南省人力资源和社会保障厅发布的《河南省2020年企业薪酬

调查信息》，租赁及商务服务业年人均工资中位数为4.51万元。基于谨慎性原则，本项目职工人员工资为每人每年4.50万（包含福利及保险费用，提取比例为工资的14%）。根据国家统计局公布的数据，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%。本项目职工工资及福利按照涨幅（1%）每五年进行增长。

③ 维修费

维修费用为维持项目正常运行发生的日常维护费用。本项目在运营期年维修费用参照固定资产折旧费2%计算。

④ 其他费用

其他费用主要包括办公费、宣传费、培训费以及在运营过程中发生的不可预见费用，本项目的其他费用按照当年工资福利费的10%进行测算。

⑤ 折旧摊销费用

本项目固定资产原值及土地费用投资总额为7349.09万元，假设固定资产使用寿命及土地摊销年限为30年，假设固定资产残值率为5%，按照直线法计提折旧摊销。

折旧摊销属于非付现成本，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），在计算利润总额时扣除的折旧摊销费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

⑥ 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4.0%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，因此在计算项目净利润时需扣除财务费用。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，在计算利润总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）。

⑦ 增值税及附加

1 固定资产租赁的增值税税率为9%，物业费的增值税税率为6%，固定资产建设的增值税税率为9%；

2 城市维护建设税按增值税的5%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。

⑧ 房产税成本

本项目房产税适用从租计征，按照租赁收入的12%计算。

⑨ 企业所得税：按利润总额的25%进行计算。

债券存续期间项目增值税和税金及附加计算表详见表3、债券发行期各年营业收入预测表详见表4、各年经营成本测算表详见表5、现金流量预测表详见表6：

表3：债券存续期间项目增值税和税金及附加计算表

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	经营收入	17,666.21		477.36	546.05	614.74	616.46	
1	增值税	747.41		-	-	-	-	
	销项税额	1,458.68		39.42	45.09	50.76	50.90	
	进项税额		624.37	2.95	2.95	2.95	2.96	
	期末未抵扣进项税额		624.37	587.90	545.76	497.95	450.01	
2	税金及附加	74.74		-	-	-	-	
2.1	城市维护建设税(5%)	37.37		-	-	-	-	
2.2	教育费附加(3%)	22.42		-	-	-	-	
2.3	地方教育费附加(2%)	14.95		-	-	-	-	
3	房产税(12%)	1,901.91		51.60	58.97	66.35	66.35	

(续表)

序号	项 目	合计	运营期				
			第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营收入	17,666.21	616.46	616.46	616.46	616.46	616.46
1	增值税	747.41	-	-	-	-	-
	销项税额	1,458.68	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90

	进项税额		2.96	2.96	2.97	2.97	2.97
	期末未抵扣进项税额		402.07	354.13	306.20	258.27	210.34
2	税金及附加	74.74	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税(5%)	37.37	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加(3%)	22.42	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加(2%)	14.95	-	-	-	-	-
3	房产税(12%)	1,901.91	66.35	66.35	66.35	66.35	66.35

(续表)

序号	项 目	合计	运营期				
			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	经营收入	17,666.21	616.46	616.46	616.46	616.46	616.46
1	增值税	747.41	-	-	-	-	29.24
	销项税额	1,458.68	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	进项税额		2.98	2.98	2.98	2.99	2.99
	期末未抵扣进项税额		162.42	114.50	66.58	18.67	0.00
2	税金及附加	74.74	-	-	-	-	2.92
2.1	城市维护建设税(5%)	37.37	-	-	-	-	1.46
2.2	教育费附加(3%)	22.42	-	-	-	-	0.88
2.3	地方教育费附加(2%)	14.95	-	-	-	-	0.58
3	房产税(12%)	1,901.91	66.35	66.35	66.35	66.35	66.35

(续表)

序号	项 目	合计	运营期				
			第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	经营收入	17,666.21	616.46	616.46	616.46	616.46	616.46
1	增值税	747.41	47.91	47.90	47.90	47.90	47.89
	销项税额	1,458.68	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	进项税额		2.99	3.00	3.00	3.00	3.01
	期末未抵扣进项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	74.74	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
2.1	城市维护建设税(5%)	37.37	2.40	2.40	2.40	2.40	2.39
2.2	教育费附加(3%)	22.42	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
2.3	地方教育费附加(2%)	14.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
3	房产税(12%)	1,901.91	66.35	66.35	66.35	66.35	66.35

(续表)

序号	项 目	合计	运营期				
			第21年	第22年	第23年	第24年	第25年
1	经营收入	17,666.21	616.46	616.46	616.46	616.46	616.46
1	增值税	747.41	47.89	47.89	47.87	47.87	47.87
	销项税额	1,458.68	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	进项税额		3.01	3.01	3.03	3.03	3.03
	期末未抵扣进项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	74.74	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79

2.1	城市维护建设税(5%)	37.37	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39
2.2	教育费附加(3%)	22.42	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
2.3	地方教育费附加 (2%)	14.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
3	房产税 (12%)	1,901.91	66.35	66.35	66.35	66.35	66.35

(续表)

序号	项 目	合计	运营期				
			第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	经营收入	17,666.21	616.46	616.46	616.46	616.46	616.46
1	增值税	747.41	47.86	47.86	47.86	47.85	47.85
	销项税额	1,458.68	50.90	50.90	50.90	50.90	50.90
	进项税额		3.04	3.04	3.04	3.05	3.05
	期末未抵扣进项税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	74.74	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
2.1	城市维护建设税(5%)	37.37	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39
2.2	教育费附加(3%)	22.42	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
2.3	地方教育费附加 (2%)	14.95	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
3	房产税 (12%)	1,901.91	66.35	66.35	66.35	66.35	66.35

表4:

各年营业收入测算表

单位: 万元

年度	标准化厂房及农产品加工车间租赁收入	综合楼租赁收入	停车位收入	合计
第1年	0.00	0.00	0.00	0
第2年	443.52	25.20	8.64	477.36
第3年	506.88	28.80	10.37	546.05
第4年	570.24	32.40	12.10	614.74
第5年	570.24	32.40	13.82	616.46
第6年	570.24	32.40	13.82	616.46
第7年	570.24	32.40	13.82	616.46
第8年	570.24	32.40	13.82	616.46
第9年	570.24	32.40	13.82	616.46
第10年	570.24	32.40	13.82	616.46
第11年	570.24	32.40	13.82	616.46
第12年	570.24	32.40	13.82	616.46
第13年	570.24	32.40	13.82	616.46
第14年	570.24	32.40	13.82	616.46
第15年	570.24	32.40	13.82	616.46
第16年	570.24	32.40	13.82	616.46

第17年	570.24	32.40	13.82	616.46
第18年	570.24	32.40	13.82	616.46
第19年	570.24	32.40	13.82	616.46
第20年	570.24	32.40	13.82	616.46
第21年	570.24	32.40	13.82	616.46
第22年	570.24	32.40	13.82	616.46
第23年	570.24	32.40	13.82	616.46
第24年	570.24	32.40	13.82	616.46
第25年	570.24	32.40	13.82	616.46
第26年	570.24	32.40	13.82	616.46
第27年	570.24	32.40	13.82	616.46
第28年	570.24	32.40	13.82	616.46
第29年	570.24	32.40	13.82	616.46
第30年	570.24	32.40	13.82	616.46
合计	16346.88	928.80	390.53	17666.11

表5:

各年经营成本测算表

单位: 万元

年度	外购燃料及动力	工资及福利支出	修理费	其他费用	房产税	合计
第1年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第2年	1.66	36.00	4.65	3.60	51.60	97.51
第3年	1.66	36.00	4.65	3.60	58.97	104.88
第4年	1.66	36.00	4.65	3.60	66.35	112.26
第5年	1.69	36.00	4.65	3.60	66.35	112.29
第6年	1.69	36.00	4.65	3.60	66.35	112.29
第7年	1.69	36.36	4.65	3.64	66.35	112.69
第8年	1.73	36.36	4.65	3.64	66.35	112.73
第9年	1.73	36.36	4.65	3.64	66.35	112.73
第10年	1.73	36.36	4.65	3.64	66.35	112.73
第11年	1.76	36.36	4.65	3.64	66.35	112.76
第12年	1.76	36.72	4.65	3.67	66.35	113.16
第13年	1.76	36.72	4.65	3.67	66.35	113.16
第14年	1.80	36.72	4.65	3.67	66.35	113.20
第15年	1.80	36.72	4.65	3.67	66.35	113.20
第16年	1.80	36.72	4.65	3.67	66.35	113.20
第17年	1.84	37.09	4.65	3.71	66.35	113.64
第18年	1.84	37.09	4.65	3.71	66.35	113.64
第19年	1.84	37.09	4.65	3.71	66.35	113.64
第20年	1.88	37.09	4.65	3.71	66.35	113.68
第21年	1.88	37.09	4.65	3.71	66.35	113.68
第22年	1.88	37.46	4.65	3.75	66.35	114.09
第23年	1.92	37.46	4.65	3.75	66.35	114.13
第24年	1.92	37.46	4.65	3.75	66.35	114.13
第25年	1.92	37.46	4.65	3.75	66.35	114.13
第26年	1.96	37.46	4.65	3.75	66.35	114.17
第27年	1.96	37.84	4.65	3.78	66.35	114.58
第28年	1.96	37.84	4.65	3.78	66.35	114.58
第29年	2.00	37.84	4.65	3.78	66.35	114.62
第30年	2.00	37.84	4.65	3.78	66.35	114.62
合计	52.67	1069.53	134.98	106.95	1901.91	3266.20

表6:

各年现金流量测算表

单位: 万元

年度	自筹资金流入	债券资金流入	营业收入	现金流入合计	建设期资金流出	经营成本	增值税及附加	债券本息	所得税	现金流出合计	现金净流入	期末项目累计现金结存额
第1年	3,010.51	5,000.00	0	8,010.51	7,785.51	0	0	200.00	0	7,985.51	25.00	25.00
第2年			477.36	477.36		97.51	0	200.00	0	297.51	179.85	204.85
第3年			546.05	546.05		104.88	0	200.00	0	304.88	241.17	446.01
第4年			614.74	614.74		112.26	0	200.00	5.92	318.18	296.56	742.57
第5年			616.46	616.46		112.29	0	200.00	6.11	318.40	298.06	1,040.62
第6年			616.46	616.46		112.29	0	200.00	6.11	318.40	298.06	1,338.68
第7年			616.46	616.46		112.69	0	200.00	6.68	319.37	297.09	1,635.77
第8年			616.46	616.46		112.73	0	200.00	6.99	319.72	296.74	1,932.51
第9年			616.46	616.46		112.73	0	200.00	7.56	320.29	296.17	2,228.68
第10年			616.46	616.46		112.73	0	200.00	8.12	320.85	295.61	2,524.29
第11年			616.46	616.46		112.76	0	200.00	8.43	321.19	295.27	2,819.56
第12年			616.46	616.46		113.16	0	200.00	9.56	322.72	293.74	3,113.30
第13年			616.46	616.46		113.16	0	200.00	10.68	323.84	292.62	3,405.92
第14年			616.46	616.46		113.20	0	200.00	11.55	324.75	291.71	3,697.62
第15年			616.46	616.46		113.20	32.16	200.00	4.63	349.99	266.47	3,964.09
第16年			616.46	616.46		113.20	52.7	200.00	0.62	366.52	249.94	4,214.03
第17年			616.46	616.46		113.64	52.69	200.00	1.49	367.82	248.64	4,462.67
第18年			616.46	616.46		113.64	52.69	200.00	2.62	368.95	247.51	4,710.18
第19年			616.46	616.46		113.64	52.69	200.00	3.74	370.07	246.39	4,956.56

(续表)

年度	自筹资金流入	债券资金流入	营业收入	现金流入合计	建设期资金流出	经营成本	增值税及附加	债券本息	所得税	现金流出合计	现金净流入	期末项目累计现金结存额
第20年			616.46	616.46		113.68	52.68	200.00	4.6	370.96	245.50	5,202.06
第21年			616.46	616.46		113.68	52.68	200.00	5.73	372.09	244.37	5,446.42
第22年			616.46	616.46		114.09	52.68	200.00	8.54	375.31	241.15	5,687.57
第23年			616.46	616.46		114.13	52.66	200.00	11.09	377.88	238.58	5,926.15
第24年			616.46	616.46		114.13	52.66	200.00	13.9	380.69	235.77	6,161.92
第25年			616.46	616.46		114.13	52.66	200.00	16.71	383.50	232.96	6,394.87
第26年			616.46	616.46		114.17	52.65	200.00	19.25	386.07	230.39	6,625.26
第27年			616.46	616.46		114.58	52.65	200.00	24.88	392.11	224.35	6,849.61
第28年			616.46	616.46		114.58	52.65	200.00	30.5	397.73	218.73	7,068.33
第29年			616.46	616.46		114.62	52.64	200.00	35.84	403.10	213.36	7,281.69
第30年			616.46	616.46		114.62	52.64	5,200.00	41.47	5,408.73	-4,792.27	2,489.41
合计	3,010.51	5,000.00	17,666.11	25,676.62	7,785.51	3,266.20	822.15	11,000.00	313.33	23,124.43	2,489.41	2,489.41

本项目总投资8,010.51万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内可实现累计净现金结余2,489.41万元，项目经营现金收益13,264.51万元，其中需用经营收益支付的累计本息11,000.00万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表6所示：

表6: 项目收益与融资平衡测算表 单位：万元

项目名称	项目经营 现金收益	经营收益偿还 的融资本息	本息资金覆盖倍数
宝丰县国家农村 产业融合发展示 范园基础设施建 设项目	13,264.51	11000.00	1.21

(三) 资金稳定性

本项目专项债券以经营收入为还本付息基础，按照既定的收入及经营成本进行估算，本期项目专项债券存续期间有稳定的经营收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

债券存续期内资金留存情况详见表7：

表7: 项目期末累计现金结存 单位：万元

序号	年度	期末项目累计现金结存额
1	第1年	25.00
2	第2年	204.85
3	第3年	446.01
4	第4年	742.57
5	第5年	1040.62
6	第6年	1338.68
7	第7年	1635.77

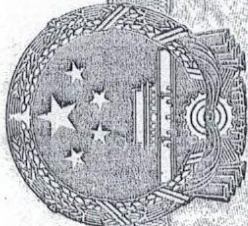
8	第 8 年	1932.51
9	第 9 年	2228.68
10	第 10 年	2524.29
11	第 11 年	2819.56
12	第 12 年	3113.30
13	第 13 年	3405.92
14	第 14 年	3697.62
15	第 15 年	3964.09
16	第 16 年	4214.03
17	第 17 年	4462.67
18	第 18 年	4710.18
19	第 19 年	4956.56
20	第 20 年	5202.06
21	第 21 年	5446.42
22	第 22 年	5687.57
23	第 23 年	5926.15
24	第 24 年	6161.92
25	第 25 年	6394.87
26	第 26 年	6625.26
27	第 27 年	6849.61
28	第 28 年	7068.33
29	第 29 年	7281.69
30	第 30 年	2489.41
合计		2,489.41

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以收入所对应的充足、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，满足宝丰县国家农村产业融合发展示范园基础设施建设项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
914101007648582851



名称 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙） 成立日期 2004年07月09日
类型 合伙企业 合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所 郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

经营范围 审计（包括：1. 审查企业会计报表，出具审计报告；2. 验证企业资本金，出具验资报告；3. 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4. 法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

与原件核对无误



登记机关

2020年12月28日

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

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

国家市场监督管理总局监制

说明

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

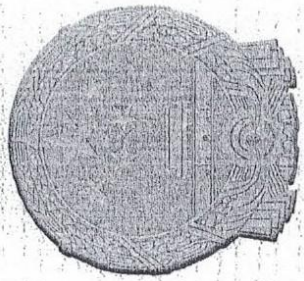


发证机关

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所

执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金剛

主任会计师:

经营场所: 郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

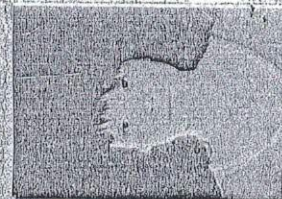
执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



姓名 Full name 李梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-12-10
工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 410102198512100048



与原件核对无误

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.



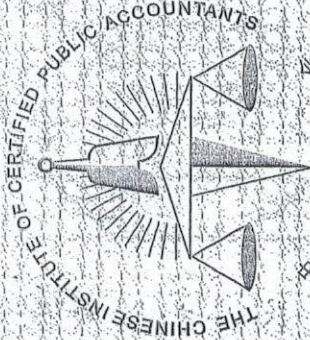
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

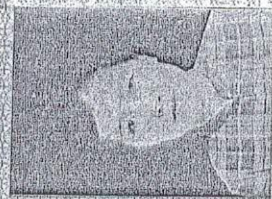
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名 Full name 马雪蒙
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1955-04-22
 工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 41010519550622606



与原件核对无误

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

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

**宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090783 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月十日



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	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	15
（五）项目主体及运作模式	15
四、应付债券本息情况	16
五、经营现金流分析	18
（一）基本假设条件及依据	18
（二）项目运营收入分析	18
（三）项目运营成本分析	22
（四）净收益分析	24
（五）现金流分析	88
（六）本息覆盖倍数	126
六、总体评价结果	127
七、使用限制	127

宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090783 号

我们接受委托，对宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。宝丰县教育体育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。我们的责任是根据宝丰县教育体育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宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 4 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宝丰县教育体育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”	指宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于各乡镇政府所在地。

2.项目参与主体

本项目主管部门为宝丰县教育体育局。

本项目专项债券申请单位为宝丰县教育体育局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	宝丰县教育体育局
统一社会信用代码	11410421005477318R
机构性质	机关单位
法定代表人	王晓朴
机构地址	宝丰县人民路东段
赋码机关	中共宝丰县委机构编制委员会办公室

宝丰县教育体育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

项目主要建设内容包括：本项目为宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程，共改造提升 12 所幼儿园。项目总改造面积 32,158.00 m²，总班级数为 79 班，学生总数 2,004 人，现有教职工 211 人。具体改造内容如下：主要对教学楼室内地板、墙面、吊顶、卫生间防水、门窗以及室外墙面、屋面防水、屋顶保温等重新进行装饰装修，完善

建筑给排水、电气、弱电、消防、暖通、燃气等公用工程，同时配套教学教具设备等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2026 年 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 6,973.42 万元，其中：工程费用为 5,984.78 万元，工程建设其他费用 472.29 万元，预备费 322.85 万元，建设期利息 193.50 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	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	5,120.80	863.98		5,984.78	88.27%			
（一）	肖旗乡中心幼儿园	524.16	40.00		564.16	8.32%			
1	教学楼	524.16			524.16	7.73%			
1.1	主体拆除工程	43.68			43.68	0.64%	m²	3,640.00	120.00
1.2	装饰装修工程	345.80			345.80	5.10%	m²	3,640.00	950.00
1.3	给排水工程	29.12			29.12	0.43%	m²	3,640.00	80.00
1.4	电气工程	36.40			36.40	0.54%	m²	3,640.00	100.00
1.5	弱电工程	18.20			18.20	0.27%	m²	3,640.00	50.00
1.6	消防工程	14.56			14.56	0.21%	m²	3,640.00	40.00
1.7	暖通工程	21.84			21.84	0.32%	m²	3,640.00	60.00
1.8	燃气工程	14.56			14.56	0.21%	m²	3,640.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		10.00		10.00	0.15%	套	1	100,000.00
（二）	杨庄镇中心幼儿园	460.80	76.80		537.60	7.93%			
1	教学楼	460.80			460.80	6.80%			
1.1	主体拆除工程	38.40			38.40	0.57%	m²	3,200.00	120.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.2	装饰装修工程	304.00			304.00	4.48%	m²	3,200.00	950.00
1.3	给排水工程	25.60			25.60	0.38%	m²	3,200.00	80.00
1.4	电气工程	32.00			32.00	0.47%	m²	3,200.00	100.00
1.5	弱电工程	16.00			16.00	0.24%	m²	3,200.00	50.00
1.6	消防工程	12.80			12.80	0.19%	m²	3,200.00	40.00
1.7	暖通工程	19.20			19.20	0.28%	m²	3,200.00	60.00
1.8	燃气工程	12.80			12.80	0.19%	m²	3,200.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		46.80		46.80	0.69%	套	1	468,000.00
(三)	张八桥镇中心幼儿园	405.65	81.26		486.91	7.18%			
1	教学楼	405.65			405.65	5.98%			
1.1	主体拆除工程	33.80			33.80	0.50%	m²	2,817.00	120.00
1.2	装饰装修工程	267.62			267.62	3.95%	m²	2,817.00	950.00
1.3	给排水工程	22.54			22.54	0.33%	m²	2,817.00	80.00
1.4	电气工程	28.17			28.17	0.42%	m²	2,817.00	100.00
1.5	弱电工程	14.09			14.09	0.21%	m²	2,817.00	50.00
1.6	消防工程	11.27			11.27	0.17%	m²	2,817.00	40.00
1.7	暖通工程	16.90			16.90	0.25%	m²	2,817.00	60.00
1.8	燃气工程	11.27			11.27	0.17%	m²	2,817.00	40.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		51.26		51.26	0.76%	套	1	512,600.00
（四）	赵庄镇中心幼儿园	371.09	68.57		439.65	6.48%			
1	教学楼	371.09			371.09	5.47%			
1.1	主体拆除工程	30.92			30.92	0.46%	m²	2,577.00	120.00
1.2	装饰装修工程	244.82			244.82	3.61%	m²	2,577.00	950.00
1.3	给排水工程	20.62			20.62	0.30%	m²	2,577.00	80.00
1.4	电气工程	25.77			25.77	0.38%	m²	2,577.00	100.00
1.5	弱电工程	12.89			12.89	0.19%	m²	2,577.00	50.00
1.6	消防工程	10.31			10.31	0.15%	m²	2,577.00	40.00
1.7	暖通工程	15.46			15.46	0.23%	m²	2,577.00	60.00
1.8	燃气工程	10.31			10.31	0.15%	m²	2,577.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		38.57		38.57	0.57%	套	1	385,650.00
（五）	周庄镇中心幼儿园	442.39	52.35		494.74	7.30%			
1	教学楼	318.92			318.92	4.70%			
1.1	主体拆除工程	27.73			27.73	0.41%	m²	2,311.00	120.00
1.2	装饰装修工程	219.55			219.55	3.24%	m²	2,311.00	950.00
1.3	给排水工程	18.49			18.49	0.27%	m²	2,311.00	80.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.4	电气工程	23.11			23.11	0.34%	m²	2,311.00	100.00
1.5	弱电工程	6.93			6.93	0.10%	m²	2,311.00	30.00
1.6	消防工程	9.24			9.24	0.14%	m²	2,311.00	40.00
1.7	暖通工程	13.87			13.87	0.20%	m²	2,311.00	60.00
2	新建食堂	123.48			123.48	1.82%			
2.1	土建工程	68.75			68.75	1.01%	m²	550	1,250.00
2.2	装饰装修工程	35.75			35.75	0.53%	m²	550	650.00
2.3	给排水工程	4.40			4.40	0.06%	m²	550	80.00
2.4	电气工程	5.50			5.50	0.08%	m²	550	100.00
2.5	消防工程	2.20			2.20	0.03%	m²	550	40.00
2.6	暖通工程	3.30			3.30	0.05%	m²	550	60.00
2.7	燃气工程	2.20			2.20	0.03%	m²	550	40.00
2.8	拆除工程	1.38			1.38	0.02%	m²	275	50.00
3	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
4	教学教具		22.35		22.35	0.33%	套	1	223,500.00
(六)	前营乡中心幼儿园	312.62	41.18		353.80	5.22%			
1	教学楼	312.62			312.62	4.61%			
1.1	主体拆除工程	26.05			26.05	0.38%	m²	2,171.00	120.00
1.2	装饰装修工程	206.25			206.25	3.04%	m²	2,171.00	950.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.3	给排水工程	17.37			17.37	0.26%	m²	2,171.00	80.00
1.4	电气工程	21.71			21.71	0.32%	m²	2,171.00	100.00
1.5	弱电工程	10.86			10.86	0.16%	m²	2,171.00	50.00
1.6	消防工程	8.68			8.68	0.13%	m²	2,171.00	40.00
1.7	暖通工程	13.03			13.03	0.19%	m²	2,171.00	60.00
1.8	燃气工程	8.68			8.68	0.13%	m²	2,171.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		11.18		11.18	0.16%	套	1	111,750.00
(七)	大营镇中心幼儿园	416.30	74.60		490.90	7.24%			
1	教学楼	416.30			416.30	6.14%			
1.1	主体拆除工程	34.69			34.69	0.51%	m²	2,891.00	120.00
1.2	装饰装修工程	274.65			274.65	4.05%	m²	2,891.00	950.00
1.3	给排水工程	23.13			23.13	0.34%	m²	2,891.00	80.00
1.4	电气工程	28.91			28.91	0.43%	m²	2,891.00	100.00
1.5	弱电工程	14.46			14.46	0.21%	m²	2,891.00	50.00
1.6	消防工程	11.56			11.56	0.17%	m²	2,891.00	40.00
1.7	暖通工程	17.35			17.35	0.26%	m²	2,891.00	60.00
1.8	燃气工程	11.56			11.56	0.17%	m²	2,891.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
3	教学教具		44.60		44.60	0.66%	套	1	446,000.00
(八)	石桥镇中心幼儿园	482.83	46.10		528.93	7.80%			
1	教学楼	482.83			482.83	7.12%			
1.1	主体拆除工程	40.24			40.24	0.59%	m²	3,353.00	120.00
1.2	装饰装修工程	318.54			318.54	4.70%	m²	3,353.00	950.00
1.3	给排水工程	26.82			26.82	0.40%	m²	3,353.00	80.00
1.4	电气工程	33.53			33.53	0.49%	m²	3,353.00	100.00
1.5	弱电工程	16.77			16.77	0.25%	m²	3,353.00	50.00
1.6	消防工程	13.41			13.41	0.20%	m²	3,353.00	40.00
1.7	暖通工程	20.12			20.12	0.30%	m²	3,353.00	60.00
1.8	燃气工程	13.41			13.41	0.20%	m²	3,353.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		16.10		16.10	0.24%	套	1	161,000.00
(九)	李庄乡中心幼儿园	430.13	82.40		512.53	7.56%			
1	教学楼	430.13			430.13	6.34%			
1.1	主体拆除工程	35.84			35.84	0.53%	m²	2,987.00	120.00
1.2	装饰装修工程	283.77			283.77	4.19%	m²	2,987.00	950.00
1.3	给排水工程	23.90			23.90	0.35%	m²	2,987.00	80.00
1.4	电气工程	29.87			29.87	0.44%	m²	2,987.00	100.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.5	弱电工程	14.94			14.94	0.22%	m²	2,987.00	50.00
1.6	消防工程	11.95			11.95	0.18%	m²	2,987.00	40.00
1.7	暖通工程	17.92			17.92	0.26%	m²	2,987.00	60.00
1.8	燃气工程	11.95			11.95	0.18%	m²	2,987.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		52.40		52.40	0.77%	套	1	524,000.00
（十）	闹店镇中心幼儿园	381.60	130.10		511.70	7.55%			
1	教学楼	381.60			381.60	5.63%			
1.1	主体拆除工程	31.80			31.80	0.47%	m²	2,650.00	120.00
1.2	装饰装修工程	251.75			251.75	3.71%	m²	2,650.00	950.00
1.3	给排水工程	21.20			21.20	0.31%	m²	2,650.00	80.00
1.4	电气工程	26.50			26.50	0.39%	m²	2,650.00	100.00
1.5	弱电工程	13.25			13.25	0.20%	m²	2,650.00	50.00
1.6	消防工程	10.60			10.60	0.16%	m²	2,650.00	40.00
1.7	暖通工程	15.90			15.90	0.23%	m²	2,650.00	60.00
1.8	燃气工程	10.60			10.60	0.16%	m²	2,650.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		100.10		100.10	1.48%	套	1	1,001,000.00
（十一）	商酒务镇中心幼儿园	749.22	120.38		869.60	12.83%			

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
1	教学楼	368.78			368.78	5.44%			
1.1	主体拆除工程	30.73			30.73	0.45%	m²	2,561.00	120.00
1.2	装饰装修工程	243.30			243.30	3.59%	m²	2,561.00	950.00
1.3	给排水工程	20.49			20.49	0.30%	m²	2,561.00	80.00
1.4	电气工程	25.61			25.61	0.38%	m²	2,561.00	100.00
1.5	弱电工程	12.81			12.81	0.19%	m²	2,561.00	50.00
1.6	消防工程	10.24			10.24	0.15%	m²	2,561.00	40.00
1.7	暖通工程	15.37			15.37	0.23%	m²	2,561.00	60.00
1.8	燃气工程	10.24			10.24	0.15%	m²	2,561.00	40.00
2	新建办公楼	380.44			380.44	5.61%			
2.1	土建工程	213.25			213.25	3.15%	m²	1,706.00	1,250.00
2.2	装饰装修工程	110.89			110.89	1.64%	m²	1,706.00	650.00
2.3	给排水工程	13.65			13.65	0.20%	m²	1,706.00	80.00
2.4	电气工程	17.06			17.06	0.25%	m²	1,706.00	100.00
2.5	弱电工程	8.53			8.53	0.13%	m²	1,706.00	50.00
2.6	消防工程	6.82			6.82	0.10%	m²	1,706.00	40.00
2.7	暖通工程	10.24			10.24	0.15%	m²	1,706.00	60.00
3	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
4	教学教具		90.38		90.38	1.33%	套	1	903,800.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
（十二）	观音堂中心幼儿园	144.00	50.25		194.25	2.87%			
1	教学楼	144.00			144.00	2.12%			
1.1	主体拆除工程	12.00			12.00	0.18%	m²	1,000.00	120.00
1.2	装饰装修工程	95.00			95.00	1.40%	m²	1,000.00	950.00
1.3	给排水工程	8.00			8.00	0.12%	m²	1,000.00	80.00
1.4	电气工程	10.00			10.00	0.15%	m²	1,000.00	100.00
1.5	弱电工程	5.00			5.00	0.07%	m²	1,000.00	50.00
1.6	消防工程	4.00			4.00	0.06%	m²	1,000.00	40.00
1.7	暖通工程	6.00			6.00	0.09%	m²	1,000.00	60.00
1.8	燃气工程	4.00			4.00	0.06%	m²	1,000.00	40.00
2	设施设备		30.00		30.00	0.44%	套	1	300,000.00
3	教学教具		20.25		20.25	0.30%	套	1	202,500.00
二	工程建设其他费用			472.29	472.29	6.97%			
1	建设单位管理费			91.82	91.82	1.35%	工程费用	5,984.78	1.53%
2	工程监理费			104.34	104.34	1.54%	工程费用	5,984.78	1.74%
3	前期工作咨询费			8.00	8.00	0.12%	项	1	80,000.00
4	工程勘察费			47.88	47.88	0.71%	工程费用	5,984.78	0.80%
5	工程设计费			120.49	120.49	1.78%	工程费用	5,984.78	2.01%
6	工程造价咨询服务费			26.93	26.93	0.40%	工程费用	5,984.78	0.45%

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
7	场地准备及临时设施费			29.92	29.92	0.44%	工程费用	5,984.78	0.50%
8	环境影响咨询服务费			7.00	7.00	0.10%	项	1	70,000.00
9	工程保险费			35.91	35.91	0.53%	工程费用	5,984.78	0.60%
三	预备费			322.85	322.85	4.76%	一+二	6,457.07	5.00%
四	建设投资				6,779.92				
五	建设期利息				193.50				
六	总投资				6,973.42				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

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	2026 年 8-12 月	2027 年 1-7 月	合计	占比
财政预算资金	2,286.71	2,286.71	4,573.42	65.58%
专项债券资金	2,400.00		2,400.00	34.42%
合计	4,686.71	2,286.71	6,973.42	100.00%
占比	67.21%	32.79%	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宝丰县教育体育局，主管部门为宝丰县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为宝丰县国资局，项目建设及运营单位均为宝丰县教育体育局。

关于项目债券资金使用，由宝丰县教育体育局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由宝丰县教育体育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，由宝丰县教育体育局根据运营情况及时向宝丰县财政局上缴项目运营收益，由宝丰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

本项目计划申请使用债券资金总额 2,400.00 万元。其中：2026 年计划使用 2,400.00 万元，本次申请使用 2,400.00 万元。为 2026 年河南省政府专项债券（五期）中 2,200.00 万元，2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 200.00 万元，资金用途调整。

2026 年河南省政府专项债券（五期）到期一次性偿还本金，每半年付息一次；2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）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。本项目使用 2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 200.00 万元资金到期后不再接

续发行使用。

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		2,400.00	2.00	2,398.00	4.00%	95.92	97.92
第 2 年	2,398.00		2.00	2,396.00	4.00%	95.84	97.84
第 3 年	2,396.00		2.00	2,394.00	4.00%	95.76	97.76
第 4 年	2,394.00		2.00	2,392.00	4.00%	95.68	97.68
第 5 年	2,392.00		2.00	2,390.00	4.00%	95.60	97.60
第 6 年	2,390.00		4.00	2,386.00	4.00%	95.60	99.60
第 7 年	2,386.00		4.00	2,382.00	4.00%	95.44	99.44
第 8 年	2,382.00		4.00	2,378.00	4.00%	95.28	99.28
第 9 年	2,378.00		4.00	2,374.00	4.00%	95.12	99.12
第 10 年	2,374.00		4.00	2,370.00	4.00%	94.96	98.96
第 11 年	2,370.00		4.00	2,366.00	4.00%	94.80	98.80
第 12 年	2,366.00		4.00	2,362.00	4.00%	94.64	98.64
第 13 年	2,362.00		4.00	2,358.00	4.00%	94.48	98.48
第 14 年	2,358.00		4.00	2,354.00	4.00%	94.32	98.32
第 15 年	2,354.00		4.00	2,350.00	4.00%	94.16	98.16
第 16 年	2,350.00		10.00	2,340.00	4.00%	94.00	104.00
第 17 年	2,340.00		10.00	2,330.00	4.00%	93.60	103.60
第 18 年	2,330.00		10.00	2,320.00	4.00%	93.20	103.20
第 19 年	2,320.00		10.00	2,310.00	4.00%	92.80	102.80
第 20 年	2,310.00		10.00	2,300.00	4.00%	92.40	102.40
第 21 年	2,300.00		20.00	2,280.00	4.00%	92.00	112.00
第 22 年	2,280.00		20.00	2,260.00	4.00%	91.20	111.20
第 23 年	2,260.00		20.00	2,240.00	4.00%	90.40	110.40
第 24 年	2,240.00		20.00	2,220.00	4.00%	89.60	109.60
第 25 年	2,220.00		20.00	2,200.00	4.00%	88.80	108.80
第 26 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 27 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 28 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00

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 29 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 30 年	2,200.00		2,200.00		4.00%	88.00	2,288.00
合计		2,400.00	2,400.00			2,785.60	5,185.60

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，本项目收入按照每三年 5.00%的平均增长率递增，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 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	肖旗乡中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,713.29	7.19%
2	杨庄镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	3,212.42	13.47%
3	张八桥镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,047.01	4.39%
4	赵庄镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,737.09	7.29%
5	周庄镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,784.68	7.49%
6	前营乡中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	2,022.63	8.48%
7	大营镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	2,224.90	9.33%
8	石桥镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	2,141.61	8.98%
9	李庄乡中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,796.58	7.53%
10	闹店镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,725.19	7.24%
11	商酒务镇中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	2,772.20	11.63%
12	观音堂中心幼儿园	保教费、财政补贴、延时费	1,665.70	6.99%
合计			23,843.29	100.00%

(1) 保教费收入

指公办托幼机构和小学附设学前班收费，公办幼儿园的保教费标准由同级发改委财政、教育部门制定。民办幼儿园的保教费由幼儿园根据办园成本自行定价（其中普惠性民办幼儿园不超过同级公办园的2倍，具体由各地确定）。

①数量：

表 5-2 各幼儿园人员表

幼儿园名称	在园幼儿数（人）	教职工（人）	后勤人员（人）
肖旗乡中心幼儿园	144	20	3
杨庄镇中心幼儿园	270	27	3
张八桥镇中心幼儿园	88	11	2
赵庄镇中心幼儿园	146	15	3
周庄镇中心幼儿园	150	15	3
前营乡中心幼儿园	170	17	3
大营镇中心幼儿园	187	19	3
石桥镇中心幼儿园	180	18	3
李庄乡中心幼儿园	151	16	3
闹店镇中心幼儿园	145	15	3

幼儿园名称	在园幼儿数（人）	教职工（人）	后勤人员（人）
商酒务镇中心幼儿园	233	24	3
观音堂中心幼儿园	140	14	3
合计	2,004	211	35

由表 5-2 可知，目前在园幼儿人数为 2,004 人，故本项目计算人数为 2,004 人。

②价格：

幼儿园每年寒暑假放假时间约为 3 个月，每年可招生 9 个月，本项目按 9 个月计算收取保教费，基于谨慎性原则，根据《宝丰县发展和改革委员会关于调整宝丰县公办幼儿园保教费标准的通知》（宝发改收费〔2023〕23 号），乡镇中心公办幼儿园保教费标准由 150.00 元/生/月调整为 180.00 元/生/月，本项目 12 所乡镇中心公办幼儿园按照 180.00 元/生/月进行收入计算，考虑物价上涨因素，本项收入按照每三年 5.00% 的平均增长率递增。

③负荷率：

由于本项目为更新改造项目，假设原有的在园幼儿仍继续在园就读，结合以上情况，基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率为 80.00%，以后每年增长 5.00%，最高按 90.00% 计算且以后保持不变。

（2）财政补贴收入

本项收入主要为国家针对公办幼儿园的补贴。

①数量：

由表 5-2 可知，目前在园幼儿人数为 2,004 人，故本项收入计算人数为 2,004 人。

②价格：

根据《宝丰县人民政府关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93 号），财政补贴标准为：乡镇公办幼儿园 1,000.00 元/生/年。

③负荷率：

由于本项目为更新改造项目，假设原有的在园幼儿仍继续在园就读，结合以上情况，基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率为 80.00%，以后每年增长 5.00%，最高按 90.00%计算且以后保持不变。

（3）延时费收入

①数量：

由表 5-2 可知，目前在园幼儿人数为 2,004 人，故本项收入计算人数为 2,004 人。根据调研，宝丰县及周边县市现运营幼儿园延时托管情况为：每日托管人数占在园人数 50.00%以上，托管时长约为 1.00 小时/天，出于谨慎考虑，假设本项目每天延时托管人数为在园人数的 50.00%，托管时长为 1.00 小时/天，托管天数假设每年为 250 天。

②价格：

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》（豫发改收费〔2012〕2061 号文件）第十五条“第一款（一）幼儿园服务性收费：幼儿园受家长委托，在周一至周五闭园后（仅限全日制幼儿园）对在园幼儿提供托管服务的，可收取延时托管费。具体标准按照当地人均最低日工资核定。”根据《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2018〕26 号文件）（自 2018 年 10 月 1 日起施行）要求：宝丰县县城小时最低工资标准为 17.60 元/小时。由于本次改造幼儿园位于各乡镇，基于谨慎原则，本项目延时托管费收费标准按照 10.00 元/时/生测算。考虑物价上涨因素，本项目收入按照每三年 5.00%的平均增长率递增。

③负荷率：

由于本项目为更新改造项目，假设原有的在园幼儿仍继续在园就读，结合以上情况，基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率为 80.00%，

以后每年增长 5.00%，最高按 90.00%计算且以后保持不变。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：教学材料费、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

（1）教学材料费

教学材料费主要为教学耗用的书本、教具等费用，按照年营业收入的 15.00%计取。

（2）燃料及动力费

燃料及动力费主要为水费、电费。本项目总用水量为 2.54 万吨/年，水价参考《宝丰县供水价格拟定调整方案》，为 3.55 元/吨；本项目总用电量为 50.78 万 kWh/年，电费参考河南省电网销售电价表为 0.56 元/kWh。考虑物价上涨因素，本项目燃料动力费成本按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

（3）工资及福利费

本项目均为公办幼儿园，教职工工资及福利费由财政直接拨付，不再单独计入成本。本项目除张八桥镇中心幼儿园由于幼儿人数较少只设置 1 名厨师 1 名保安，其余 11 所幼儿园均有厨师 2 人、门卫 1 人，共 35 人。结合《河南省统计年鉴 2022》宝丰县年平均工资为 56,283.00 元，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年薪资为 6.00 万元/人/年，考虑物价上涨因素，本项目人员工资按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

（4）修理费

本项目每年的设备修理费，按照设备购置费用的 10.00%来计算，考虑到设备老化更新等因素，本项目在运营期第 16 年，即项目第 17 年进行设备重新购置，购置费用为 902.00 万元，并且考虑物价上涨因素，本项目修理费按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

（5）其他费用

其他费用是指管理费用和其他预计发生的费用，按照营业收入的10.00%计取。

（6）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〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕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。

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性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	幼儿园名称	收入	支出	净收益	专项债资金	本息合计	本息覆盖倍数
1	肖旗乡中心幼儿园	1,713.29	1,400.20	313.09	2,400.00	5185.60	1.21
2	杨庄镇中心幼儿园	3,212.42	1,726.23	1,486.19			
3	张八桥镇中心幼儿园	1,047.01	1,003.01	44.00			
4	赵庄镇中心幼儿园	1,737.09	1,415.08	322.01			
5	周庄镇中心幼儿园	1,784.68	1,378.11	406.56			
6	前营乡中心幼儿园	2,022.63	1,348.44	674.19			
7	大营镇中心幼儿园	2,224.90	1,551.76	673.13			
8	石桥镇中心幼儿园	2,141.61	1,412.83	728.78			
9	李庄乡中心幼儿园	1,796.58	1,542.98	253.60			
10	闹店镇中心幼儿园	1,725.19	1,637.08	88.11			
11	商酒务镇中心幼儿园	2,772.20	1,878.98	893.21			
12	观音堂中心幼儿园	1,665.70	1,281.96	383.74			
	合计	23,843.29	17,576.68	6,266.61			

(一) 肖旗乡中心幼儿园

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	营业收入	1,713.29	44.58	47.37	50.16	52.01	52.01	52.01	53.97	53.97	53.97
1	保教费收入	756.16	18.66	19.83	21.00	22.04	22.04	22.04	23.15	23.15	23.15
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		144	144	144	144	144	144	144	144	144
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	373.68	11.52	12.24	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	学生数（生）		144	144	144	144	144	144	144	144	144
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	583.45	14.40	15.30	16.20	17.01	17.01	17.01	17.86	17.86	17.86
	学生数（生）		144	144	144	144	144	144	144	144	144
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,400.20	35.04	36.21	37.40	38.36	38.87	39.38	40.40	40.94	41.49
1	教学材料费	256.99	6.69	7.11	7.52	7.80	7.80	7.80	8.10	8.10	8.10

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
2	燃料动力费	151.03	3.89	3.97	4.05	4.13	4.21	4.30	4.38	4.47	4.56
	电费		3.22	3.28	3.35	3.42	3.48	3.55	3.62	3.70	3.77
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
	水费		0.67	0.69	0.70	0.72	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	122.58	2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.21	2.25	2.30	2.34
5	其他费用	171.33	4.46	4.74	5.02	5.20	5.20	5.20	5.40	5.40	5.40
三	净收益	313.09	9.54	11.16	12.76	13.66	13.15	12.63	13.57	13.03	12.48

（续）

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	营业收入	56.02	56.02	56.02	58.17	58.17	58.17	60.43	60.43	60.43	62.81
1	保教费收入	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	26.80	26.80	26.80	28.14
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144

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
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	18.75	18.75	18.75	19.69	19.69	19.69	20.68	20.68	20.68	21.71
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	42.56	43.13	43.71	44.85	45.45	46.07	92.27	47.91	48.56	49.83
1	教学材料费	8.40	8.40	8.40	8.73	8.73	8.73	9.06	9.06	9.06	9.42
2	燃料动力费	4.65	4.75	4.84	4.94	5.04	5.14	5.24	5.34	5.45	5.56
	电费	3.85	3.92	4.00	4.08	4.16	4.25	4.33	4.42	4.51	4.60
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
	水费	0.81	0.82	0.84	0.86	0.87	0.89	0.91	0.93	0.94	0.96

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
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	2.39	2.44	2.49	2.54	2.59	2.64	47.69	2.75	2.80	2.86
5	其他费用	5.60	5.60	5.60	5.82	5.82	5.82	6.04	6.04	6.04	6.28
三	净收益	13.46	12.89	12.31	13.33	12.72	12.10	-31.83	12.52	11.87	12.98

（续）

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	营业收入	62.81	62.81	65.30	65.30	65.30	67.91	67.91	67.91	70.66	70.66
1	保教费收入	28.14	28.14	29.54	29.54	29.54	31.02	31.02	31.02	32.57	32.57
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	补贴费用（元/生/年）	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 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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	21.71	21.71	22.80	22.80	22.80	23.93	23.93	23.93	25.13	25.13
	学生数（生）	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	50.51	51.21	52.54	53.26	54.00	55.41	56.18	56.96	58.45	59.26
1	教学材料费	9.42	9.42	9.79	9.79	9.79	10.19	10.19	10.19	10.60	10.60
2	燃料动力费	5.67	5.79	5.90	6.02	6.14	6.26	6.39	6.52	6.65	6.78
	电费	4.69	4.78	4.88	4.98	5.08	5.18	5.28	5.39	5.49	5.60
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
	水费	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

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
4	修理费	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.22	3.28	3.35	3.41	3.48
5	其他费用	6.28	6.28	6.53	6.53	6.53	6.79	6.79	6.79	7.07	7.07
三	净收益	12.30	11.60	12.76	12.03	11.30	12.50	11.74	10.95	12.21	11.40

(二)杨庄镇中心幼儿园

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	营业收入	3,212.42	83.59	88.82	94.04	97.53	97.53	97.53	101.19	101.19	101.19
1	保教费收入	1,417.79	34.99	37.18	39.37	41.33	41.33	41.33	43.40	43.40	43.40
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		270	270	270	270	270	270	270	270	270
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	700.65	21.60	22.95	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30
	学生数（生）		270	270	270	270	270	270	270	270	270
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	1,093.98	27.00	28.69	30.38	31.89	31.89	31.89	33.49	33.49	33.49
	学生数（生）		270	270	270	270	270	270	270	270	270
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03

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
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,726.23	42.59	44.16	45.73	46.96	47.51	48.07	49.38	49.96	50.55
1	教学材料费	481.86	12.54	13.32	14.11	14.63	14.63	14.63	15.18	15.18	15.18
2	燃料动力费	156.53	4.04	4.12	4.20	4.28	4.37	4.45	4.54	4.63	4.73
	电费		2.83	2.88	2.94	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05
	水费		1.21	1.23	1.26	1.28	1.31	1.33	1.36	1.39	1.41
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	228.96	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50
5	其他费用	160.62	4.18	4.44	4.70	4.88	4.88	4.88	5.06	5.06	5.06
三	净收益	1,486.19	41.00	44.66	48.31	50.56	50.01	49.45	51.81	51.23	50.63

（续）

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	营业收入	105.03	105.03	105.03	109.07	109.07	109.07	113.31	113.31	113.31	117.76
1	保教费收入	45.57	45.57	45.57	47.85	47.85	47.85	50.24	50.24	50.24	52.75
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	35.16	35.16	35.16	36.92	36.92	36.92	38.77	38.77	38.77	40.71
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	51.93	52.55	53.18	54.63	55.29	55.96	137.49	58.18	58.89	60.51
1	教学材料费	15.76	15.76	15.76	16.36	16.36	16.36	17.00	17.00	17.00	17.66
2	燃料动力费	4.82	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76

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
	电费	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88	3.96	4.04
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05
	水费	1.44	1.47	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	4.59	4.68	4.77	4.87	4.97	5.07	85.17	5.27	5.38	5.48
5	其他费用	5.25	5.25	5.25	5.45	5.45	5.45	5.67	5.67	5.67	5.89
三	净收益	53.10	52.49	51.85	54.44	53.78	53.11	-24.18	55.13	54.42	57.25

（续）

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	营业收入	117.76	117.76	122.43	122.43	122.43	127.34	127.34	127.34	132.49	132.49
1	保教费收入	52.75	52.75	55.39	55.39	55.39	58.16	58.16	58.16	61.07	61.07
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	40.71	40.71	42.74	42.74	42.74	44.88	44.88	44.88	47.12	47.12
	学生数（生）	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	61.25	62.00	63.70	64.49	65.29	67.09	67.92	68.77	70.66	71.55
1	教学材料费	17.66	17.66	18.36	18.36	18.36	19.10	19.10	19.10	19.87	19.87
2	燃料动力费	5.88	6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03
	电费	4.12	4.20	4.29	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.83	4.92
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05
	水费	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06	2.10
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18

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
	年用水量（万吨）	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	5.59	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18	6.30	6.43	6.55	6.69
5	其他费用	5.89	5.89	6.12	6.12	6.12	6.37	6.37	6.37	6.62	6.62
三	净收益	56.51	55.76	58.73	57.94	57.14	60.25	59.42	58.57	61.83	60.94

（三）张八桥镇中心幼儿园

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	营业收入	1,047.01	27.24	28.95	30.65	31.79	31.79	31.79	32.98	32.98	32.98
1	保教费收入	462.10	11.40	12.12	12.83	13.47	13.47	13.47	14.15	14.15	14.15
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		88	88	88	88	88	88	88	88	88
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	228.36	7.04	7.48	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
	学生数（生）		88	88	88	88	88	88	88	88	88
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
3	延时费收入	356.56	8.80	9.35	9.90	10.40	10.40	10.40	10.91	10.91	10.91
	学生数（生）		88	88	88	88	88	88	88	88	88
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,003.01	23.75	24.49	25.24	25.86	26.23	26.61	27.27	27.67	28.07
1	教学材料费	157.05	4.09	4.34	4.60	4.77	4.77	4.77	4.95	4.95	4.95
2	燃料动力费	111.82	2.88	2.94	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38
	电费		2.49	2.54	2.59	2.64	2.70	2.75	2.81	2.86	2.92
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
	水费		0.39	0.40	0.41	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
3	工资及福利费	465.51	12.00	12.24	12.48	12.73	12.99	13.25	13.51	13.78	14.06
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	修理费	184.87	2.60	2.65	2.71	2.76	2.81	2.87	2.93	2.99	3.05

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
5	其他费用	83.76	2.18	2.32	2.45	2.54	2.54	2.54	2.64	2.64	2.64
三	净收益	44.00	3.50	4.46	5.41	5.92	5.55	5.17	5.71	5.31	4.91

(续)

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	营业收入	34.23	34.23	34.23	35.55	35.55	35.55	36.93	36.93	36.93	38.38
1	保教费收入	14.85	14.85	14.85	15.60	15.60	15.60	16.38	16.38	16.38	17.19
	价格 (元/生/月)	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数 (生)	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
	学生数 (生)	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	11.46	11.46	11.46	12.03	12.03	12.03	12.64	12.64	12.64	13.27
	学生数 (生)	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	28.77	29.19	29.61	30.35	30.79	31.24	116.02	32.49	32.97	33.80
1	教学材料费	5.13	5.13	5.13	5.33	5.33	5.33	5.54	5.54	5.54	5.76
2	燃料动力费	3.44	3.51	3.58	3.66	3.73	3.80	3.88	3.96	4.04	4.12
	电费	2.98	3.04	3.10	3.16	3.22	3.29	3.35	3.42	3.49	3.56
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
	水费	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
3	工资及福利费	14.34	14.63	14.92	15.22	15.52	15.83	16.15	16.47	16.80	17.14
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	修理费	3.11	3.17	3.23	3.30	3.36	3.43	87.50	3.57	3.64	3.71
5	其他费用	2.74	2.74	2.74	2.84	2.84	2.84	2.95	2.95	2.95	3.07
三	净收益	5.47	5.05	4.62	5.20	4.76	4.30	-79.09	4.44	3.96	4.58

（续）

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	营业收入	38.38	38.38	39.90	39.90	39.90	41.50	41.50	41.50	43.18	43.18
1	保教费收入	17.19	17.19	18.05	18.05	18.05	18.96	18.96	18.96	19.90	19.90
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
	学生数（生）	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	13.27	13.27	13.93	13.93	13.93	14.63	14.63	14.63	15.36	15.36
	学生数（生）	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	34.30	34.81	35.68	36.21	36.75	37.67	38.23	38.80	39.77	40.37
1	教学材料费	5.76	5.76	5.99	5.99	5.99	6.23	6.23	6.23	6.48	6.48
2	燃料动力费	4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.82	4.92	5.02

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
	电费	3.63	3.70	3.78	3.85	3.93	4.01	4.09	4.17	4.25	4.34
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45
	水费	0.57	0.58	0.59	0.60	0.62	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
3	工资及福利费	17.48	17.83	18.19	18.55	18.92	19.30	19.69	20.08	20.48	20.89
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	修理费	3.79	3.86	3.94	4.02	4.10	4.18	4.27	4.35	4.44	4.53
5	其他费用	3.07	3.07	3.19	3.19	3.19	3.32	3.32	3.32	3.45	3.45
三	净收益	4.08	3.57	4.23	3.70	3.16	3.84	3.28	2.70	3.41	2.81

（四）赵庄镇中心幼儿园

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	营业收入	1,737.09	45.20	48.03	50.85	52.74	52.74	52.74	54.72	54.72	54.72
1	保教费收入	766.66	18.92	20.10	21.29	22.35	22.35	22.35	23.47	23.47	23.47
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		146	146	146	146	146	146	146	146	146
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	378.87	11.68	12.41	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
	学生数（生）		146	146	146	146	146	146	146	146	146
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	591.56	14.60	15.51	16.43	17.25	17.25	17.25	18.11	18.11	18.11
	学生数（生）		146	146	146	146	146	146	146	146	146
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,415.08	34.76	35.84	36.93	37.84	38.39	38.94	39.91	40.49	41.08
1	教学材料费	260.56	6.78	7.20	7.63	7.91	7.91	7.91	8.21	8.21	8.21
2	燃料动力费	113.20	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.22	3.29	3.35	3.42
	电费		2.28	2.32	2.37	2.42	2.47	2.52	2.57	2.62	2.67
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07
	水费		0.64	0.65	0.66	0.68	0.69	0.71	0.72	0.73	0.75
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16

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
	年用水量（万吨）		0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	256.20	4.80	4.90	4.99	5.09	5.20	5.30	5.41	5.51	5.62
5	其他费用	86.85	2.26	2.40	2.54	2.64	2.64	2.64	2.74	2.74	2.74
三	净收益	322.01	10.44	12.19	13.92	14.90	14.35	13.80	14.81	14.23	13.64

（续）

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	营业收入	56.80	56.80	56.80	58.98	58.98	58.98	61.27	61.27	61.27	63.68
1	保教费收入	24.64	24.64	24.64	25.87	25.87	25.87	27.17	27.17	27.17	28.53
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
	学生数（生）	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	补贴费用（元/生/年）	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
	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 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
3	延时费收入	19.01	19.01	19.01	19.96	19.96	19.96	20.96	20.96	20.96	22.01
	学生数（生）	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	42.09	42.71	43.34	44.41	45.06	45.73	116.87	47.56	48.27	49.47
1	教学材料费	8.52	8.52	8.52	8.85	8.85	8.85	9.19	9.19	9.19	9.55
2	燃料动力费	3.49	3.56	3.63	3.70	3.78	3.85	3.93	4.01	4.09	4.17
	电费	2.72	2.78	2.83	2.89	2.95	3.01	3.07	3.13	3.19	3.26
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07
	水费	0.76	0.78	0.79	0.81	0.83	0.84	0.86	0.88	0.89	0.91
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	5.74	5.85	5.97	6.09	6.21	6.33	76.46	6.59	6.72	6.86

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
5	其他费用	2.84	2.84	2.84	2.95	2.95	2.95	3.06	3.06	3.06	3.18
三	净收益	14.70	14.09	13.46	14.57	13.91	13.25	-55.60	13.71	13.01	14.21

(续)

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	营业收入	63.68	63.68	66.20	66.20	66.20	68.86	68.86	68.86	71.64	71.64
1	保教费收入	28.53	28.53	29.95	29.95	29.95	31.45	31.45	31.45	33.02	33.02
	价格 (元/生/月)	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数 (生)	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
	学生数 (生)	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	22.01	22.01	23.11	23.11	23.11	24.27	24.27	24.27	25.48	25.48
	学生数 (生)	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	50.20	50.95	52.22	53.00	53.80	55.14	55.96	56.81	58.23	59.10
1	教学材料费	9.55	9.55	9.93	9.93	9.93	10.33	10.33	10.33	10.75	10.75
2	燃料动力费	4.25	4.34	4.42	4.51	4.60	4.69	4.79	4.88	4.98	5.08
	电费	3.32	3.39	3.45	3.52	3.59	3.67	3.74	3.81	3.89	3.97
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07
	水费	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	6.99	7.13	7.28	7.42	7.57	7.72	7.87	8.03	8.19	8.36
5	其他费用	3.18	3.18	3.31	3.31	3.31	3.44	3.44	3.44	3.58	3.58
三	净收益	13.48	12.73	13.98	13.20	12.41	13.72	12.89	12.05	13.42	12.54

（五）周庄镇中心幼儿园

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	营业收入	1,784.68	46.44	49.34	52.25	54.18	54.18	54.18	56.22	56.22	56.22
1	保教费收入	787.66	19.44	20.66	21.87	22.96	22.96	22.96	24.11	24.11	24.11
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		150	150	150	150	150	150	150	150	150
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	389.25	12.00	12.75	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	学生数（生）		150	150	150	150	150	150	150	150	150
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	607.76	15.00	15.94	16.88	17.72	17.72	17.72	18.60	18.60	18.60
	学生数（生）		150	150	150	150	150	150	150	150	150
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,378.11	34.19	35.27	36.36	37.27	37.80	38.34	39.29	39.85	40.43
1	教学材料费	267.70	6.97	7.40	7.84	8.13	8.13	8.13	8.43	8.43	8.43

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
2	燃料动力费	105.46	2.72	2.77	2.83	2.88	2.94	3.00	3.06	3.12	3.19
	电费		2.04	2.08	2.13	2.17	2.21	2.26	2.30	2.35	2.39
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
	水费		0.67	0.69	0.70	0.72	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	217.46	4.19	4.27	4.36	4.44	4.53	4.62	4.72	4.81	4.91
5	其他费用	89.23	2.32	2.47	2.61	2.71	2.71	2.71	2.81	2.81	2.81
三	净收益	406.56	12.25	14.07	15.88	16.91	16.39	15.85	16.92	16.36	15.79

（续）

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	营业收入	58.35	58.35	58.35	60.59	60.59	60.59	62.95	62.95	62.95	65.42
1	保教费收入	25.32	25.32	25.32	26.58	26.58	26.58	27.91	27.91	27.91	29.31
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150

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
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	19.53	19.53	19.53	20.51	20.51	20.51	21.54	21.54	21.54	22.61
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	41.44	42.03	42.64	43.71	44.34	44.98	101.11	46.78	47.47	48.66
1	教学材料费	8.75	8.75	8.75	9.09	9.09	9.09	9.44	9.44	9.44	9.81
2	燃料动力费	3.25	3.31	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88
	电费	2.44	2.49	2.54	2.59	2.64	2.70	2.75	2.81	2.86	2.92
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
	水费	0.81	0.82	0.84	0.86	0.87	0.89	0.91	0.93	0.94	0.96

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
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	5.01	5.11	5.21	5.31	5.42	5.53	60.64	5.75	5.86	5.98
5	其他费用	2.92	2.92	2.92	3.03	3.03	3.03	3.15	3.15	3.15	3.27
三	净收益	16.92	16.32	15.71	16.89	16.26	15.61	-38.16	16.17	15.48	16.76

（续）

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	营业收入	65.42	65.42	68.02	68.02	68.02	70.74	70.74	70.74	73.61	73.61
1	保教费收入	29.31	29.31	30.77	30.77	30.77	32.31	32.31	32.31	33.93	33.93
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	补贴费用（元/生/年）	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 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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	22.61	22.61	23.74	23.74	23.74	24.93	24.93	24.93	26.18	26.18
	学生数（生）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	49.37	50.09	51.35	52.11	52.88	54.21	55.01	55.83	57.23	58.08
1	教学材料费	9.81	9.81	10.20	10.20	10.20	10.61	10.61	10.61	11.04	11.04
2	燃料动力费	3.96	4.04	4.12	4.20	4.29	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73
	电费	2.98	3.04	3.10	3.16	3.22	3.29	3.35	3.42	3.49	3.56
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
	水费	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

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
4	修理费	6.10	6.22	6.35	6.47	6.60	6.74	6.87	7.01	7.15	7.29
5	其他费用	3.27	3.27	3.40	3.40	3.40	3.54	3.54	3.54	3.68	3.68
三	净收益	16.05	15.33	16.66	15.91	15.14	16.53	15.73	14.92	16.37	15.52

(六) 前营乡中心幼儿园

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	营业收入	2,022.63	52.63	55.92	59.21	61.41	61.41	61.41	63.71	63.71	63.71
1	保教费收入	892.68	22.03	23.41	24.79	26.03	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		170.00	170	170	170	170	170	170	170	170
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	441.15	13.60	14.45	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
	学生数（生）		170	170	170	170	170	170	170	170	170
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	688.80	17.00	18.06	19.13	20.08	20.08	20.08	21.09	21.09	21.09
	学生数（生）		170	170	170	170	170	170	170	170	170
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03

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
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,348.44	33.70	34.82	35.95	36.87	37.36	37.87	38.84	39.36	39.89
1	教学材料费	303.40	7.89	8.39	8.88	9.21	9.21	9.21	9.56	9.56	9.56
2	燃料动力费	104.81	2.70	2.76	2.81	2.87	2.92	2.98	3.04	3.10	3.17
	电费		1.92	1.96	2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.21	2.25
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
	水费		0.78	0.80	0.81	0.83	0.85	0.86	0.88	0.90	0.92
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	140.85	2.47	2.52	2.57	2.62	2.67	2.73	2.78	2.84	2.89
5	其他费用	101.13	2.63	2.80	2.96	3.07	3.07	3.07	3.19	3.19	3.19
三	净收益	674.19	18.93	21.10	23.26	24.53	24.04	23.54	24.87	24.35	23.82

（续）

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	营业收入	66.13	66.13	66.13	68.67	68.67	68.67	71.34	71.34	71.34	74.14
1	保教费收入	28.69	28.69	28.69	30.13	30.13	30.13	31.63	31.63	31.63	33.22
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	22.14	22.14	22.14	23.25	23.25	23.25	24.41	24.41	24.41	25.63
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	40.92	41.47	42.04	43.12	43.71	44.31	46.08	46.08	46.72	47.93
1	教学材料费	9.92	9.92	9.92	10.30	10.30	10.30	10.70	10.70	10.70	11.12
2	燃料动力费	3.23	3.29	3.36	3.43	3.50	3.56	3.64	3.71	3.78	3.86

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
	电费	2.30	2.34	2.39	2.44	2.48	2.53	2.59	2.64	2.69	2.74
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
	水费	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.12
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	2.95	3.01	3.07	3.13	3.20	3.26	48.33	3.39	3.46	3.53
5	其他费用	3.31	3.31	3.31	3.43	3.43	3.43	3.57	3.57	3.57	3.71
三	净收益	25.21	24.66	24.09	25.55	24.96	24.36	-19.11	25.26	24.63	26.22

（续）

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	营业收入	74.14	74.14	77.09	77.09	77.09	80.18	80.18	80.18	83.42	83.42
1	保教费收入	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.45	38.45
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	25.63	25.63	26.91	26.91	26.91	28.26	28.26	28.26	29.67	29.67
	学生数（生）	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	48.59	49.26	50.54	51.24	51.96	53.31	54.05	54.81	56.24	57.03
1	教学材料费	11.12	11.12	11.56	11.56	11.56	12.03	12.03	12.03	12.51	12.51
2	燃料动力费	3.94	4.01	4.10	4.18	4.26	4.35	4.43	4.52	4.61	4.70
	电费	2.80	2.85	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.21	3.28	3.34
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43	3.43
	水费	1.14	1.16	1.18	1.21	1.23	1.26	1.28	1.31	1.33	1.36
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18

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
	年用水量（万吨）	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	3.60	3.67	3.74	3.82	3.90	3.97	4.05	4.13	4.22	4.30
5	其他费用	3.71	3.71	3.85	3.85	3.85	4.01	4.01	4.01	4.17	4.17
三	净收益	25.56	24.88	26.55	25.85	25.13	26.87	26.12	25.36	27.18	26.39

（七）大营镇中心幼儿园

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	营业收入	2,224.90	57.90	61.51	65.13	67.55	67.55	67.55	70.08	70.08	70.08
1	保教费收入	981.95	24.24	25.75	27.26	28.63	28.63	28.63	30.06	30.06	30.06
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		187	187	187	187	187	187	187	187	187
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	485.27	14.96	15.90	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83
	学生数（生）		187	187	187	187	187	187	187	187	187
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
3	延时费收入	757.68	18.70	19.87	21.04	22.09	22.09	22.09	23.19	23.19	23.19
	学生数（生）		187	187	187	187	187	187	187	187	187
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,551.76	38.18	39.43	40.70	41.74	42.30	42.88	43.97	44.57	45.18
1	教学材料费	333.73	8.68	9.23	9.77	10.13	10.13	10.13	10.51	10.51	10.51
2	燃料动力费	130.95	3.38	3.44	3.51	3.58	3.65	3.73	3.80	3.88	3.96
	电费		2.56	2.61	2.66	2.72	2.77	2.83	2.88	2.94	3.00
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费		0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	277.57	5.22	5.33	5.43	5.54	5.65	5.77	5.88	6.00	6.12

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
5	其他费用	111.24	2.89	3.08	3.26	3.38	3.38	3.38	3.50	3.50	3.50
三	净收益	673.13	19.72	22.08	24.43	25.81	25.25	24.67	26.11	25.51	24.90

(续)

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	营业收入	72.75	72.75	72.75	75.54	75.54	75.54	78.48	78.48	78.48	81.56
1	保教费收入	31.56	31.56	31.56	33.14	33.14	33.14	34.80	34.80	34.80	36.54
	价格 (元/生/月)	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数 (生)	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83
	学生数 (生)	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	24.35	24.35	24.35	25.57	25.57	25.57	26.85	26.85	26.85	28.19
	学生数 (生)	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	46.34	46.97	47.62	48.84	49.52	50.20	126.49	52.21	52.94	54.30
1	教学材料费	10.91	10.91	10.91	11.33	11.33	11.33	11.77	11.77	11.77	12.23
2	燃料动力费	4.03	4.11	4.20	4.28	4.37	4.45	4.54	4.63	4.73	4.82
	电费	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.44	3.51	3.58	3.66
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.17
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	82.03	7.17	7.31	7.46
5	其他费用	3.64	3.64	3.64	3.78	3.78	3.78	3.92	3.92	3.92	4.08
三	净收益	26.41	25.77	25.13	26.70	26.03	25.34	-48.02	26.27	25.54	27.26

（续）

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	营业收入	81.56	81.56	84.80	84.80	84.80	88.19	88.19	88.19	91.76	91.76
1	保教费收入	36.54	36.54	38.36	38.36	38.36	40.28	40.28	40.28	42.30	42.30
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83
	学生数（生）	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	28.19	28.19	29.60	29.60	29.60	31.08	31.08	31.08	32.64	32.64
	学生数（生）	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	55.06	55.83	57.27	58.08	58.90	60.42	61.28	62.15	63.75	64.66
1	教学材料费	12.23	12.23	12.72	12.72	12.72	13.23	13.23	13.23	13.76	13.76
2	燃料动力费	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88

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
	电费	3.73	3.80	3.88	3.96	4.04	4.12	4.20	4.28	4.37	4.46
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费	1.19	1.21	1.24	1.26	1.29	1.31	1.34	1.37	1.39	1.42
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	7.61	7.76	7.91	8.07	8.23	8.40	8.57	8.74	8.91	9.09
5	其他费用	4.08	4.08	4.24	4.24	4.24	4.41	4.41	4.41	4.59	4.59
三	净收益	26.50	25.72	27.52	26.72	25.89	27.77	26.92	26.05	28.01	27.10

（八）石桥镇中心幼儿园

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	营业收入	2,141.61	55.73	59.21	62.69	65.02	65.02	65.02	67.46	67.46	67.46
1	保教费收入	945.20	23.33	24.79	26.24	27.56	27.56	27.56	28.93	28.93	28.93
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		180	180	180	180	180	180	180	180	180
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	467.10	14.40	15.30	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
	学生数（生）		180	180	180	180	180	180	180	180	180
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	729.32	18.00	19.13	20.25	21.26	21.26	21.26	22.33	22.33	22.33
	学生数（生）		180	180	180	180	180	180	180	180	180
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,412.83	35.29	36.47	37.66	38.62	39.14	39.66	40.68	41.22	41.78
1	教学材料费	321.24	8.36	8.88	9.40	9.75	9.75	9.75	10.12	10.12	10.12
2	燃料动力费	130.95	3.38	3.44	3.51	3.58	3.65	3.73	3.80	3.88	3.96
	电费		2.56	2.61	2.66	2.72	2.77	2.83	2.88	2.94	3.00
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费		0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16

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
	年用水量（万吨）		0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	155.30	2.77	2.82	2.88	2.94	2.99	3.05	3.11	3.18	3.24
5	其他费用	107.08	2.79	2.96	3.13	3.25	3.25	3.25	3.37	3.37	3.37
三	净收益	728.78	20.44	22.74	25.04	26.40	25.88	25.36	26.78	26.24	25.68

（续）

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	营业收入	70.02	70.02	70.02	72.71	72.71	72.71	75.54	75.54	75.54	78.51
1	保教费收入	30.38	30.38	30.38	31.90	31.90	31.90	33.49	33.49	33.49	35.17
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
	学生数（生）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	补贴费用（元/生/年）	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
	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 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
3	延时费收入	23.44	23.44	23.44	24.61	24.61	24.61	25.84	25.84	25.84	27.14
	学生数（生）	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	42.86	43.43	44.02	45.16	45.77	46.40	95.60	48.25	48.91	50.18
1	教学材料费	10.50	10.50	10.50	10.91	10.91	10.91	11.33	11.33	11.33	11.78
2	燃料动力费	4.03	4.11	4.20	4.28	4.37	4.45	4.54	4.63	4.73	4.82
	电费	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.44	3.51	3.58	3.66
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.17
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	3.31	3.37	3.44	3.51	3.58	3.65	51.72	3.80	3.87	3.95

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
5	其他费用	3.50	3.50	3.50	3.64	3.64	3.64	3.78	3.78	3.78	3.93
三	净收益	27.17	26.59	26.00	27.55	26.94	26.32	-20.06	27.29	26.63	28.32

(续)

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	营业收入	78.51	78.51	81.62	81.62	81.62	84.89	84.89	84.89	88.33	88.33
1	保教费收入	35.17	35.17	36.93	36.93	36.93	38.77	38.77	38.77	40.71	40.71
	价格 (元/生/月)	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数 (生)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
	学生数 (生)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	27.14	27.14	28.49	28.49	28.49	29.92	29.92	29.92	31.41	31.41
	学生数 (生)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	50.87	51.57	52.92	53.65	54.39	55.81	56.59	57.38	58.87	59.70
1	教学材料费	11.78	11.78	12.24	12.24	12.24	12.73	12.73	12.73	13.25	13.25
2	燃料动力费	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88
	电费	3.73	3.80	3.88	3.96	4.04	4.12	4.20	4.28	4.37	4.46
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
	水费	1.19	1.21	1.24	1.26	1.29	1.31	1.34	1.37	1.39	1.42
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	4.03	4.11	4.19	4.28	4.36	4.45	4.54	4.63	4.72	4.82
5	其他费用	3.93	3.93	4.08	4.08	4.08	4.24	4.24	4.24	4.42	4.42
三	净收益	27.64	26.93	28.71	27.97	27.23	29.08	28.31	27.52	29.45	28.63

（九）李庄乡中心幼儿园

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	营业收入	1,796.58	46.75	49.67	52.59	54.54	54.54	54.54	56.59	56.59	56.59
1	保教费收入	792.91	19.57	20.79	22.02	23.12	23.12	23.12	24.27	24.27	24.27
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		151	151	151	151	151	151	151	151	151
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	391.85	12.08	12.84	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59
	学生数（生）		151	151	151	151	151	151	151	151	151
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	611.82	15.10	16.04	16.99	17.84	17.84	17.84	18.73	18.73	18.73
	学生数（生）		151	151	151	151	151	151	151	151	151
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,542.98	37.67	38.82	39.98	40.96	41.57	42.18	43.21	43.85	44.50
1	教学材料费	269.49	7.01	7.45	7.89	8.18	8.18	8.18	8.49	8.49	8.49

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
2	燃料动力费	128.70	3.32	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.74	3.81	3.89
	电费		2.64	2.70	2.75	2.80	2.86	2.92	2.98	3.04	3.10
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
	水费		0.67	0.69	0.70	0.72	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	356.70	7.00	7.14	7.29	7.43	7.58	7.73	7.89	8.05	8.21
5	其他费用	89.83	2.34	2.48	2.63	2.73	2.73	2.73	2.83	2.83	2.83
三	净收益	253.60	9.08	10.85	12.61	13.58	12.98	12.37	13.38	12.74	12.09

（续）

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	营业收入	58.74	58.74	58.74	61.00	61.00	61.00	63.37	63.37	63.37	65.86
1	保教费收入	25.49	25.49	25.49	26.76	26.76	26.76	28.10	28.10	28.10	29.50
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151

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
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	19.67	19.67	19.67	20.65	20.65	20.65	21.68	21.68	21.68	22.76
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	45.60	46.27	46.96	48.12	48.84	49.57	135.79	51.55	52.33	53.62
1	教学材料费	8.81	8.81	8.81	9.15	9.15	9.15	9.51	9.51	9.51	9.88
2	燃料动力费	3.96	4.04	4.13	4.21	4.29	4.38	4.47	4.55	4.65	4.74
	电费	3.16	3.22	3.29	3.35	3.42	3.49	3.56	3.63	3.70	3.78
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
	水费	0.81	0.82	0.84	0.86	0.87	0.89	0.91	0.93	0.94	0.96

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
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	8.37	8.54	8.71	8.88	9.06	9.24	94.43	9.61	9.81	10.00
5	其他费用	2.94	2.94	2.94	3.05	3.05	3.05	3.17	3.17	3.17	3.29
三	净收益	13.15	12.47	11.78	12.88	12.16	11.43	-72.42	11.82	11.04	12.24

（续）

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	营业收入	65.86	65.86	68.47	68.47	68.47	71.22	71.22	71.22	74.10	74.10
1	保教费收入	29.50	29.50	30.98	30.98	30.98	32.53	32.53	32.53	34.15	34.15
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	补贴费用（元/生/年）	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 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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	22.76	22.76	23.90	23.90	23.90	25.10	25.10	25.10	26.35	26.35
	学生数（生）	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	54.43	55.26	56.62	57.48	58.35	59.80	60.71	61.64	63.16	64.13
1	教学材料费	9.88	9.88	10.27	10.27	10.27	10.68	10.68	10.68	11.11	11.11
2	燃料动力费	4.83	4.93	5.03	5.13	5.23	5.34	5.44	5.55	5.66	5.78
	电费	3.85	3.93	4.01	4.09	4.17	4.25	4.34	4.42	4.51	4.60
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
	水费	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

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
4	修理费	10.20	10.41	10.62	10.83	11.04	11.27	11.49	11.72	11.96	12.19
5	其他费用	3.29	3.29	3.42	3.42	3.42	3.56	3.56	3.56	3.70	3.70
三	净收益	11.43	10.60	11.85	10.99	10.12	11.42	10.51	9.58	10.94	9.97

(十) 闹店镇中心幼儿园

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	营业收入	1,725.19	44.89	47.70	50.50	52.38	52.38	52.38	54.34	54.34	54.34
1	保教费收入	761.41	18.79	19.97	21.14	22.20	22.20	22.20	23.31	23.31	23.31
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		145	145	145	145	145	145	145	145	145
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	376.28	11.60	12.33	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
	学生数（生）		145	145	145	145	145	145	145	145	145
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	587.51	14.50	15.41	16.31	17.13	17.13	17.13	17.98	17.98	17.98
	学生数（生）		145	145	145	145	145	145	145	145	145
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03

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
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,637.08	38.81	39.96	41.13	42.13	42.76	43.41	44.46	45.13	45.82
1	教学材料费	258.78	6.73	7.15	7.58	7.86	7.86	7.86	8.15	8.15	8.15
2	燃料动力费	115.59	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23	3.29	3.36	3.42	3.49
	电费		2.34	2.39	2.44	2.48	2.53	2.58	2.64	2.69	2.74
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18
	水费		0.64	0.65	0.66	0.68	0.69	0.71	0.72	0.73	0.75
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	478.19	8.85	9.02	9.20	9.39	9.58	9.77	9.96	10.16	10.37
5	其他费用	86.26	2.24	2.38	2.53	2.62	2.62	2.62	2.72	2.72	2.72
三	净收益	88.11	6.09	7.74	9.37	10.25	9.62	8.97	9.88	9.21	8.53

（续）

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	营业收入	56.41	56.41	56.41	58.57	58.57	58.57	60.85	60.85	60.85	63.24
1	保教费收入	24.47	24.47	24.47	25.70	25.70	25.70	26.98	26.98	26.98	28.33
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	18.88	18.88	18.88	19.83	19.83	19.83	20.82	20.82	20.82	21.86
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	46.93	47.64	48.37	49.54	50.30	51.07	187.31	53.12	53.93	55.25
1	教学材料费	8.46	8.46	8.46	8.79	8.79	8.79	9.13	9.13	9.13	9.49
2	燃料动力费	3.56	3.63	3.71	3.78	3.85	3.93	4.01	4.09	4.17	4.26

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
	电费	2.80	2.85	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.21	3.28	3.34
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18
	水费	0.76	0.78	0.79	0.81	0.83	0.84	0.86	0.88	0.89	0.91
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	10.57	10.78	11.00	11.22	11.44	11.67	146.91	12.14	12.39	12.64
5	其他费用	2.82	2.82	2.82	2.93	2.93	2.93	3.04	3.04	3.04	3.16
三	净收益	9.48	8.77	8.04	9.03	8.28	7.50	-126.46	7.74	6.92	7.99

（续）

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	营业收入	63.24	63.24	65.75	65.75	65.75	68.39	68.39	68.39	71.15	71.15
1	保教费收入	28.33	28.33	29.75	29.75	29.75	31.23	31.23	31.23	32.80	32.80
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	21.86	21.86	22.95	22.95	22.95	24.10	24.10	24.10	25.31	25.31
	学生数（生）	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	56.10	56.97	58.36	59.26	60.18	61.65	62.61	63.59	65.14	66.16
1	教学材料费	9.49	9.49	9.86	9.86	9.86	10.26	10.26	10.26	10.67	10.67
2	燃料动力费	4.34	4.43	4.52	4.61	4.70	4.79	4.89	4.99	5.09	5.19
	电费	3.41	3.48	3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18
	水费	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18

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
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	12.89	13.15	13.41	13.68	13.95	14.23	14.51	14.80	15.10	15.40
5	其他费用	3.16	3.16	3.29	3.29	3.29	3.42	3.42	3.42	3.56	3.56
三	净收益	7.14	6.27	7.39	6.49	5.57	6.73	5.78	4.80	6.01	4.99

（十一）商酒务镇中心幼儿园

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	营业收入	2,772.20	72.14	76.65	81.15	84.16	84.16	84.16	87.32	87.32	87.32
1	保教费收入	1,223.50	30.20	32.08	33.97	35.67	35.67	35.67	37.45	37.45	37.45
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		233	233	233	233	233	233	233	233	233
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	604.64	18.64	19.81	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97
	学生数（生）		233	233	233	233	233	233	233	233	233
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
3	延时费收入	944.06	23.30	24.76	26.21	27.52	27.52	27.52	28.90	28.90	28.90
	学生数（生）		233	233	233	233	233	233	233	233	233
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,878.98	45.35	46.87	48.40	49.65	50.30	50.97	52.29	52.98	53.69
1	教学材料费	415.83	10.82	11.50	12.17	12.62	12.62	12.62	13.10	13.10	13.10
2	燃料动力费	127.70	3.29	3.36	3.42	3.49	3.56	3.63	3.71	3.78	3.86
	电费		2.26	2.31	2.35	2.40	2.45	2.50	2.55	2.60	2.65
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04
	水费		1.03	1.05	1.07	1.09	1.11	1.14	1.16	1.18	1.21
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万吨）		0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	498.58	9.63	9.82	10.02	10.22	10.42	10.63	10.85	11.06	11.28

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
5	其他费用	138.61	3.61	3.83	4.06	4.21	4.21	4.21	4.37	4.37	4.37
三	净收益	893.21	26.79	29.78	32.75	34.52	33.86	33.19	35.03	34.34	33.63

(续)

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	营业收入	90.64	90.64	90.64	94.12	94.12	94.12	97.78	97.78	97.78	101.62
1	保教费收入	39.33	39.33	39.33	41.29	41.29	41.29	43.36	43.36	43.36	45.52
	价格 (元/生/月)	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数 (生)	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97
	学生数 (生)	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	30.34	30.34	30.34	31.86	31.86	31.86	33.45	33.45	33.45	35.13
	学生数 (生)	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	55.08	55.82	56.58	58.04	58.83	59.63	186.17	62.01	62.86	64.49
1	教学材料费	13.60	13.60	13.60	14.12	14.12	14.12	14.67	14.67	14.67	15.24
2	燃料动力费	3.93	4.01	4.09	4.17	4.26	4.34	4.43	4.52	4.61	4.70
	电费	2.70	2.76	2.81	2.87	2.93	2.99	3.04	3.11	3.17	3.23
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04
	水费	1.23	1.25	1.28	1.31	1.33	1.36	1.39	1.41	1.44	1.47
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	11.51	11.74	11.97	12.21	12.46	12.71	137.96	13.22	13.48	13.75
5	其他费用	4.53	4.53	4.53	4.71	4.71	4.71	4.89	4.89	4.89	5.08
三	净收益	35.56	34.82	34.06	36.08	35.30	34.50	-88.39	35.78	34.93	37.13

（续）

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	营业收入	101.62	101.62	105.65	105.65	105.65	109.89	109.89	109.89	114.33	114.33
1	保教费收入	45.52	45.52	47.80	47.80	47.80	50.19	50.19	50.19	52.70	52.70
	价格（元/生/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数（生）	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97	20.97
	学生数（生）	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	补贴费用（元/生/年）	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	35.13	35.13	36.88	36.88	36.88	38.73	38.73	38.73	40.66	40.66
	学生数（生）	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	65.37	66.27	68.00	68.94	69.89	71.71	72.71	73.72	75.65	76.70
1	教学材料费	15.24	15.24	15.85	15.85	15.85	16.48	16.48	16.48	17.15	17.15
2	燃料动力费	4.80	4.89	4.99	5.09	5.19	5.29	5.40	5.51	5.62	5.73

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
	电费	3.30	3.36	3.43	3.50	3.57	3.64	3.71	3.79	3.86	3.94
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04
	水费	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	14.03	14.31	14.60	14.89	15.19	15.49	15.80	16.12	16.44	16.77
5	其他费用	5.08	5.08	5.28	5.28	5.28	5.49	5.49	5.49	5.72	5.72
三	净收益	36.25	35.35	37.66	36.72	35.76	38.17	37.18	36.17	38.69	37.63

（十二）观音堂中心幼儿园

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	营业收入	1,665.70	43.34	46.05	48.76	50.57	50.57	50.57	52.47	52.47	52.47
1	保教费收入	735.15	18.14	19.28	20.41	21.43	21.43	21.43	22.50	22.50	22.50
	价格（元/生/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	学生数（生）		140	140	140	140	140	140	140	140	140
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	363.30	11.20	11.90	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
	学生数（生）		140	140	140	140	140	140	140	140	140
	补贴费用（元/生/年）		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
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	567.25	14.00	14.88	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36
	学生数（生）		140	140	140	140	140	140	140	140	140
	托管时长（时/天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	1,281.96	31.71	32.71	33.72	34.57	35.05	35.55	36.44	36.96	37.49
1	教学材料费	249.85	6.50	6.91	7.31	7.59	7.59	7.59	7.87	7.87	7.87
2	燃料动力费	59.11	1.52	1.55	1.59	1.62	1.65	1.68	1.72	1.75	1.79
	电费		0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04
	单位电价（元/kwh）		0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	年用电量（万 kwh）		1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
	水费		0.64	0.65	0.66	0.68	0.69	0.71	0.72	0.73	0.75
	单位水价（元/吨）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16

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
	年用水量（万吨）		0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	698.26	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	191.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88	3.96	4.04	4.12
5	其他费用	83.28	2.17	2.30	2.44	2.53	2.53	2.53	2.62	2.62	2.62
三	净收益	383.74	11.63	13.34	15.04	16.00	15.52	15.02	16.03	15.51	14.98

（续）

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	营业收入	54.46	54.46	54.46	56.56	56.56	56.56	58.75	58.75	58.75	61.06
1	保教费收入	23.63	23.63	23.63	24.81	24.81	24.81	26.05	26.05	26.05	27.35
	价格（元/生/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22
	学生数（生）	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
	学生数（生）	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	补贴费用（元/生/年）	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
	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 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
3	延时费收入	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11
	学生数（生）	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	托管时长（时/天）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费（元/时/生）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	38.43	38.98	39.54	40.53	41.12	41.71	97.76	43.38	44.01	45.12
1	教学材料费	8.17	8.17	8.17	8.48	8.48	8.48	8.81	8.81	8.81	9.16
2	燃料动力费	1.82	1.86	1.89	1.93	1.97	2.01	2.05	2.09	2.13	2.18
	电费	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.17	1.19	1.21	1.24	1.26
	单位电价（元/kwh）	0.67	0.68	0.70	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80
	年用电量（万 kwh）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
	水费	0.76	0.78	0.79	0.81	0.83	0.84	0.86	0.88	0.89	0.91
	单位水价（元/吨）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	21.51	21.94	22.38	22.83	23.28	23.75	24.23	24.71	25.20	25.71
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	4.20	4.29	4.37	4.46	4.55	4.64	59.73	4.83	4.93	5.02

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
5	其他费用	2.72	2.72	2.72	2.83	2.83	2.83	2.94	2.94	2.94	3.05
三	净收益	16.03	15.48	14.92	16.02	15.44	14.84	-39.01	15.37	14.74	15.94

(续)

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	营业收入	61.06	61.06	63.48	63.48	63.48	66.03	66.03	66.03	68.70	68.70
1	保教费收入	27.35	27.35	28.72	28.72	28.72	30.16	30.16	30.16	31.67	31.67
	价格 (元/生/月)	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	学生数 (生)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	月份 (月)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
	学生数 (生)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	补贴费用 (元/生/年)	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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27	24.43	24.43
	学生数 (生)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	托管时长 (时/天)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	托管收费 (元/时/生)	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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
	托管率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	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	45.78	46.45	47.62	48.32	49.03	50.27	51.01	51.76	53.07	53.86
1	教学材料费	9.16	9.16	9.52	9.52	9.52	9.90	9.90	9.90	10.30	10.30
2	燃料动力费	2.22	2.26	2.31	2.36	2.40	2.45	2.50	2.55	2.60	2.65
	电费	1.29	1.31	1.34	1.37	1.40	1.42	1.45	1.48	1.51	1.54
	单位电价（元/kwh）	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97
	年用电量（万 kwh）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
	水费	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11
	单位水价（元/吨）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18
	年用水量（万吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
3	工资及福利费	26.22	26.75	27.28	27.83	28.38	28.95	29.53	30.12	30.72	31.34
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	修理费	5.12	5.23	5.33	5.44	5.55	5.66	5.77	5.89	6.00	6.12
5	其他费用	3.05	3.05	3.17	3.17	3.17	3.30	3.30	3.30	3.43	3.43
三	净收益	15.28	14.61	15.86	15.17	14.45	15.76	15.02	14.26	15.63	14.84

（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

（一）肖旗乡中心幼儿园

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	1,713.29		44.58	47.37	50.16	52.01	52.01	52.01	53.97	53.97	53.97
2	经营活动支出（含税费）	1,400.20		35.04	36.21	37.40	38.36	38.87	39.38	40.40	40.94	41.49
	经营活动产生的现金净额	313.09		9.54	11.16	12.76	13.66	13.15	12.63	13.57	13.03	12.48
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	657.35	657.35									
	投资活动产生的现金净额	-657.35	-657.35									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	537.35	537.35									
2	债券资金	120.00	120.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	120.00						1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

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
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	120.15		5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.35	5.29	5.24	5.18
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	417.20	657.35	-5.40	-5.40	-5.40	-5.40	-6.60	-6.55	-6.49	-6.44	-6.38
四	净现金流量	72.94		4.14	5.76	7.36	8.26	6.55	6.09	7.08	6.59	6.10
五	累计现金流量	72.94		4.14	9.90	17.26	25.51	32.06	38.15	45.22	51.81	57.91

(续)

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	56.02	56.02	56.02	58.17	58.17	58.17	60.43	60.43	60.43	62.81
2	经营活动支出 (含税费)	42.56	43.13	43.71	44.85	45.45	46.07	92.27	47.91	48.56	49.83
	经营活动产生的现金净额	13.46	12.89	12.31	13.33	12.72	12.10	-31.83	12.52	11.87	12.98
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										

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
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	5.13	5.02	4.91	4.81	4.70	4.59	4.48	4.37	4.27	4.16
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-7.53	-7.42	-7.31	-7.21	-7.10	-6.99	-6.88	-6.77	-6.67	-6.56
四	净现金流量	5.93	5.47	4.99	6.12	5.62	5.11	-38.72	5.75	5.20	6.42
五	累计现金流量	63.84	69.31	74.30	80.42	86.04	91.15	52.43	58.18	63.38	69.80

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	62.81	62.81	65.30	65.30	65.30	67.91	67.91	67.91	70.66	70.66
2	经营活动支出 (含税费)	50.51	51.21	52.54	53.26	54.00	55.41	56.18	56.96	58.45	59.26
	经营活动产生的现金净额	12.30	11.60	12.76	12.03	11.30	12.50	11.74	10.95	12.21	11.40
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 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
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	4.05	3.78	3.51	3.24	2.97	2.70	2.16	1.62	1.08	0.54
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-10.05	-9.78	-9.51	-9.24	-8.97	-14.70	-14.16	-13.62	-13.08	-12.54
四	净现金流量	2.25	1.82	3.25	2.79	2.33	-2.20	-2.42	-2.67	-0.87	-1.14
五	累计现金流量	72.05	73.87	77.12	79.91	82.24	80.04	77.62	74.95	74.09	72.94

(二)杨庄镇中心幼儿园

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	3,212.42		83.59	88.82	94.04	97.53	97.53	97.53	101.19	101.19	101.19
2	经营活动支出（含税费）	1,726.23		42.59	44.16	45.73	46.96	47.51	48.07	49.38	49.96	50.55
	经营活动产生的现金净额	1,486.19		41.00	44.66	48.31	50.56	50.01	49.45	51.81	51.23	50.63
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	626.41	626.41									
	投资活动产生的现金净额	-626.41	-626.41									

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
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	106.41	106.41									
2	债券资金	520.00	520.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	520.00						5.20	5.20	5.20	5.20	5.20
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	520.65		23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.17	22.93	22.70	22.46
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额		626.41	-23.40	-23.40	-23.40	-23.40	-28.60	-28.37	-28.13	-27.90	-27.66
四	净现金流量	445.54	-	17.60	21.26	24.91	27.16	21.41	21.09	23.68	23.33	22.97
五	累计现金流量	445.54		17.60	38.86	63.77	90.94	112.35	133.44	157.12	180.45	203.42

(续)

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	105.03	105.03	105.03	109.07	109.07	109.07	113.31	113.31	113.31	117.76
2	经营活动支出 (含税费)	51.93	52.55	53.18	54.63	55.29	55.96	137.49	58.18	58.89	60.51
	经营活动产生的现金净额	53.10	52.49	51.85	54.44	53.78	53.11	-24.18	55.13	54.42	57.25
二	投资活动产生的现金										

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
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	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	22.23	21.76	21.29	20.83	20.36	19.89	19.42	18.95	18.49	18.02
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-32.63	-32.16	-31.69	-31.23	-30.76	-30.29	-29.82	-29.35	-28.89	-28.42
四	净现金流量	20.47	20.32	20.16	23.21	23.03	22.82	-54.00	25.77	25.53	28.83
五	累计现金流量	223.89	244.22	264.38	287.59	310.62	333.45	279.45	305.22	330.75	359.58

（续）

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	117.76	117.76	122.43	122.43	122.43	127.34	127.34	127.34	132.49	132.49
2	经营活动支出（含税费）	61.25	62.00	63.70	64.49	65.29	67.09	67.92	68.77	70.66	71.55

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
	经营活动产生的现金净额	56.51	55.76	58.73	57.94	57.14	60.25	59.42	58.57	61.83	60.94
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	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	17.55	16.38	15.21	14.04	12.87	11.70	9.36	7.02	4.68	2.34
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-43.55	-42.38	-41.21	-40.04	-38.87	-63.70	-61.36	-59.02	-56.68	-54.34
四	净现金流量	12.96	13.38	17.52	17.90	18.27	-3.45	-1.94	-0.45	5.15	6.60
五	累计现金流量	372.55	385.92	403.44	421.35	439.62	436.17	434.23	433.79	438.93	445.54

（三）张八桥镇中心幼儿园

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	1,047.01		27.24	28.95	30.65	31.79	31.79	31.79	32.98	32.98	32.98
2	经营活动支出（含税费）	1,003.01		23.75	24.49	25.24	25.86	26.23	26.61	27.27	27.67	28.07
	经营活动产生的现金净额	44.00		3.50	4.46	5.41	5.92	5.55	5.17	5.71	5.31	4.91
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	567.34	567.34									
	投资活动产生的现金净额	-567.34	-567.34									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	552.34	552.34									
2	债券资金	15.00	15.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	15.00						0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	15.02		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.67	0.66	0.65	0.65
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	537.33	567.34	-0.68	-0.68	-0.68	-0.68	-0.83	-0.82	-0.81	-0.80	-0.80
四	净现金流量	13.98		2.82	3.78	4.74	5.25	4.73	4.36	4.89	4.51	4.11
五	累计现金流量	13.98		2.82	6.60	11.34	16.59	21.31	25.67	30.56	35.07	39.19

(续)

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	34.23	34.23	34.23	35.55	35.55	35.55	36.93	36.93	36.93	38.38
2	经营活动支出 (含税费)	28.77	29.19	29.61	30.35	30.79	31.24	116.02	32.49	32.97	33.80
	经营活动产生的现金净额	5.47	5.05	4.62	5.20	4.76	4.30	-79.09	4.44	3.96	4.58
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	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	0.64	0.63	0.61	0.60	0.59	0.57	0.56	0.55	0.53	0.52
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-0.94	-0.93	-0.91	-0.90	-0.89	-0.87	-0.86	-0.85	-0.83	-0.82
四	净现金流量	4.52	4.12	3.71	4.30	3.87	3.43	-79.95	3.59	3.12	3.76
五	累计现金流量	43.71	47.83	51.54	55.84	59.71	63.14	-16.82	-13.23	-10.10	-6.34

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	38.38	38.38	39.90	39.90	39.90	41.50	41.50	41.50	43.18	43.18
2	经营活动支出 (含税费)	34.30	34.81	35.68	36.21	36.75	37.67	38.23	38.80	39.77	40.37
	经营活动产生的现金净额	4.08	3.57	4.23	3.70	3.16	3.84	3.28	2.70	3.41	2.81
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	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	0.51	0.47	0.44	0.41	0.37	0.34	0.27	0.20	0.14	0.07
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-1.26	-1.22	-1.19	-1.16	-1.12	-1.84	-1.77	-1.70	-1.64	-1.57

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
四	净现金流量	2.83	2.35	3.04	2.54	2.04	2.00	1.51	1.00	1.77	1.24
五	累计现金流量	-3.51	-1.16	1.88	4.42	6.46	8.46	9.96	10.96	12.74	13.98

(四) 赵庄镇中心幼儿园

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	1,737.09		45.20	48.03	50.85	52.74	52.74	52.74	54.72	54.72	54.72
2	经营活动支出 (含税费)	1,415.08		34.76	35.84	36.93	37.84	38.39	38.94	39.91	40.49	41.08
	经营活动产生的现金净额	322.01		10.44	12.19	13.92	14.90	14.35	13.80	14.81	14.23	13.64
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	512.28	512.28									
	投资活动产生的现金净额	-512.28	-512.28									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	392.28	392.28									
2	债券资金	120.00	120.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	120.00						1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	120.15		5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.35	5.29	5.24	5.18

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
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	272.13	512.28	-5.40	-5.40	-5.40	-5.40	-6.60	-6.55	-6.49	-6.44	-6.38
四	净现金流量	81.86		5.04	6.79	8.52	9.50	7.75	7.25	8.32	7.79	7.26
五	累计现金流量	81.86		5.04	11.83	20.36	29.85	37.61	44.85	53.17	60.97	68.22

(续)

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	56.80	56.80	56.80	58.98	58.98	58.98	61.27	61.27	61.27	63.68
2	经营活动支出 (含税费)	42.09	42.71	43.34	44.41	45.06	45.73	116.87	47.56	48.27	49.47
	经营活动产生的现金净额	14.70	14.09	13.46	14.57	13.91	13.25	-55.60	13.71	13.01	14.21
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	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40

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
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	5.13	5.02	4.91	4.81	4.70	4.59	4.48	4.37	4.27	4.16
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-7.53	-7.42	-7.31	-7.21	-7.10	-6.99	-6.88	-6.77	-6.67	-6.56
四	净现金流量	7.17	6.66	6.15	7.36	6.82	6.26	-62.48	6.94	6.34	7.65
五	累计现金流量	75.40	82.06	88.21	95.57	102.38	108.64	46.16	53.10	59.44	67.09

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	63.68	63.68	66.20	66.20	66.20	68.86	68.86	68.86	71.64	71.64
2	经营活动支出 (含税费)	50.20	50.95	52.22	53.00	53.80	55.14	55.96	56.81	58.23	59.10
	经营活动产生的现金净额	13.48	12.73	13.98	13.20	12.41	13.72	12.89	12.05	13.42	12.54
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										

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
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	4.05	3.78	3.51	3.24	2.97	2.70	2.16	1.62	1.08	0.54
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-10.05	-9.78	-9.51	-9.24	-8.97	-14.70	-14.16	-13.62	-13.08	-12.54
四	净现金流量	3.43	2.95	4.47	3.96	3.44	-0.98	-1.27	-1.57	0.34	-0.00
五	累计现金流量	70.52	73.46	77.94	81.90	85.34	84.36	83.09	81.52	81.86	81.86

(五) 周庄镇中心幼儿园

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	1,784.68		46.44	49.34	52.25	54.18	54.18	54.18	56.22	56.22	56.22
2	经营活动支出（含税费）	1,378.11		34.19	35.27	36.36	37.27	37.80	38.34	39.29	39.85	40.43
	经营活动产生的现金净额	406.56		12.25	14.07	15.88	16.91	16.39	15.85	16.92	16.36	15.79
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	576.47	576.47									
	投资活动产生的现金净额	-576.47	-576.47									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	416.47	416.47									

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
2	债券资金	160.00	160.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	160.00						1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	160.20		7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.13	7.06	6.98	6.91
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	256.27	576.47	-7.20	-7.20	-7.20	-7.20	-8.80	-8.73	-8.66	-8.58	-8.51
四	净现金流量	86.36		5.05	6.87	8.68	9.71	7.59	7.12	8.27	7.78	7.28
五	累计现金流量	86.36		5.05	11.91	20.60	30.31	37.90	45.02	53.29	61.07	68.35

(续)

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	58.35	58.35	58.35	60.59	60.59	60.59	62.95	62.95	62.95	65.42
2	经营活动支出 (含税费)	41.44	42.03	42.64	43.71	44.34	44.98	101.11	46.78	47.47	48.66
	经营活动产生的现金净额	16.92	16.32	15.71	16.89	16.26	15.61	-38.16	16.17	15.48	16.76
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 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
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	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	6.84	6.70	6.55	6.41	6.26	6.12	5.98	5.83	5.69	5.54
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-10.04	-9.90	-9.75	-9.61	-9.46	-9.32	-9.18	-9.03	-8.89	-8.74
四	净现金流量	6.88	6.42	5.96	7.28	6.79	6.29	-47.34	7.14	6.60	8.02
五	累计现金流量	75.22	81.65	87.61	94.89	101.68	107.97	60.64	67.77	74.37	82.39

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	65.42	65.42	68.02	68.02	68.02	70.74	70.74	70.74	73.61	73.61
2	经营活动支出 (含税费)	49.37	50.09	51.35	52.11	52.88	54.21	55.01	55.83	57.23	58.08
	经营活动产生的现金净额	16.05	15.33	16.66	15.91	15.14	16.53	15.73	14.92	16.37	15.52
二	投资活动产生的现金										

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
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	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	5.40	5.04	4.68	4.32	3.96	3.60	2.88	2.16	1.44	0.72
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-13.40	-13.04	-12.68	-12.32	-11.96	-19.60	-18.88	-18.16	-17.44	-16.72
四	净现金流量	2.65	2.29	3.98	3.59	3.18	-3.07	-3.15	-3.24	-1.07	-1.20
五	累计现金流量	85.04	87.33	91.32	94.90	98.08	95.02	91.87	88.63	87.56	86.36

（六）前营乡中心幼儿园

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	2,022.63		52.63	55.92	59.21	61.41	61.41	61.41	63.71	63.71	63.71
2	经营活动支出（含税费）	1,348.44		33.70	34.82	35.95	36.87	37.36	37.87	38.84	39.36	39.89

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
	经营活动产生的现金净额	674.19		18.93	21.10	23.26	24.53	24.04	23.54	24.87	24.35	23.82
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	412.25	412.25									
	投资活动产生的现金净额	-412.25	-412.25									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	142.25	142.25									
2	债券资金	270.00	270.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	270.00						2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	270.34		12.15	12.15	12.15	12.15	12.15	12.03	11.91	11.79	11.66
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-128.09	412.25	-12.15	-12.15	-12.15	-12.15	-14.85	-14.73	-14.61	-14.49	-14.36
四	净现金流量	133.85		6.78	8.95	11.11	12.38	9.19	8.81	10.27	9.87	9.46
五	累计现金流量	133.85		6.78	15.73	26.84	39.23	48.42	57.23	67.50	77.37	86.82

（续）

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										

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	经营活动收入	66.13	66.13	66.13	68.67	68.67	68.67	71.34	71.34	71.34	74.14
2	经营活动支出（含税费）	40.92	41.47	42.04	43.12	43.71	44.31	90.46	46.08	46.72	47.93
	经营活动产生的现金净额	25.21	24.66	24.09	25.55	24.96	24.36	-19.11	25.26	24.63	26.22
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	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	11.54	11.30	11.06	10.81	10.57	10.33	10.08	9.84	9.60	9.36
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-16.94	-16.70	-16.46	-16.21	-15.97	-15.73	-15.48	-15.24	-15.00	-14.76
四	净现金流量	8.27	7.96	7.64	9.34	8.99	8.64	-34.60	10.02	9.63	11.46
五	累计现金流量	95.09	103.05	110.69	120.02	129.02	137.65	103.06	113.08	122.71	134.17

（续）

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	74.14	74.14	77.09	77.09	77.09	80.18	80.18	80.18	83.42	83.42
2	经营活动支出（含税费）	48.59	49.26	50.54	51.24	51.96	53.31	54.05	54.81	56.24	57.03
	经营活动产生的现金净额	25.56	24.88	26.55	25.85	25.13	26.87	26.12	25.36	27.18	26.39
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	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	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	9.11	8.51	7.90	7.29	6.68	6.08	4.86	3.65	2.43	1.22
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-22.61	-22.01	-21.40	-20.79	-20.18	-33.08	-31.86	-30.65	-29.43	-28.22
四	净现金流量	2.95	2.88	5.15	5.06	4.95	-6.21	-5.74	-5.28	-2.25	-1.82
五	累计现金流量	137.12	139.99	145.14	150.20	155.15	148.94	143.20	137.92	135.68	133.85

(七) 大营镇中心幼儿园

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	2,224.90		57.90	61.51	65.13	67.55	67.55	67.55	70.08	70.08	70.08
2	经营活动支出 (含税费)	1,551.76		38.18	39.43	40.70	41.74	42.30	42.88	43.97	44.57	45.18
	经营活动产生的现金净额	673.13		19.72	22.08	24.43	25.81	25.25	24.67	26.11	25.51	24.90
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	571.99	571.99									
	投资活动产生的现金净额	-571.99	-571.99									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	301.99	301.99									
2	债券资金	270.00	270.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	270.00						2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	270.34		12.15	12.15	12.15	12.15	12.15	12.03	11.91	11.79	11.66
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	31.66	571.99	-12.15	-12.15	-12.15	-12.15	-14.85	-14.73	-14.61	-14.49	-14.36
四	净现金流量	132.80		7.57	9.93	12.28	13.66	10.40	9.94	11.51	11.03	10.54
五	累计现金流量	132.80		7.57	17.50	29.78	43.45	53.84	63.79	75.29	86.32	96.86

(续)

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	72.75	72.75	72.75	75.54	75.54	75.54	78.48	78.48	78.48	81.56
2	经营活动支出 (含税费)	46.34	46.97	47.62	48.84	49.52	50.20	126.49	52.21	52.94	54.30
	经营活动产生的现金净额	26.41	25.77	25.13	26.70	26.03	25.34	-48.02	26.27	25.54	27.26
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	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	11.54	11.30	11.06	10.81	10.57	10.33	10.08	9.84	9.60	9.36
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-16.94	-16.70	-16.46	-16.21	-15.97	-15.73	-15.48	-15.24	-15.00	-14.76
四	净现金流量	9.47	9.07	8.67	10.49	10.06	9.61	-63.50	11.03	10.54	12.50
五	累计现金流量	106.33	115.40	124.07	134.56	144.61	154.22	90.72	101.75	112.29	124.80

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	81.56	81.56	84.80	84.80	84.80	88.19	88.19	88.19	91.76	91.76
2	经营活动支出 (含税费)	55.06	55.83	57.27	58.08	58.90	60.42	61.28	62.15	63.75	64.66
	经营活动产生的现金净额	26.50	25.72	27.52	26.72	25.89	27.77	26.92	26.05	28.01	27.10
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	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	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	9.11	8.51	7.90	7.29	6.68	6.08	4.86	3.65	2.43	1.22
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-22.61	-22.01	-21.40	-20.79	-20.18	-33.08	-31.86	-30.65	-29.43	-28.22
四	净现金流量	3.89	3.72	6.13	5.93	5.71	-5.30	-4.94	-4.60	-1.42	-1.11
五	累计现金流量	128.68	132.40	138.53	144.46	150.17	144.87	139.93	135.33	133.91	132.80

(八) 石桥镇中心幼儿园

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	2,141.61		55.73	59.21	62.69	65.02	65.02	65.02	67.46	67.46	67.46
2	经营活动支出 (含税费)	1,412.83		35.29	36.47	37.66	38.62	39.14	39.66	40.68	41.22	41.78
	经营活动产生的现金净额	728.78		20.44	22.74	25.04	26.40	25.88	25.36	26.78	26.24	25.68
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	616.31	616.31									
	投资活动产生的现金净额	-616.31	-616.31									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	326.31	326.31									
2	债券资金	290.00	290.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	290.00						2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	290.36		13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	12.92	12.79	12.66	12.53
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	35.94	616.31	-13.05	-13.05	-13.05	-13.05	-15.95	-15.82	-15.69	-15.56	-15.43
四	净现金流量	148.42		7.39	9.69	11.99	13.35	9.93	9.54	11.09	10.68	10.25
五	累计现金流量	148.42		7.39	17.08	29.07	42.42	52.35	61.89	72.98	83.66	93.92

(续)

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	70.02	70.02	70.02	72.71	72.71	72.71	75.54	75.54	75.54	78.51
2	经营活动支出 (含税费)	42.86	43.43	44.02	45.16	45.77	46.40	95.60	48.25	48.91	50.18
	经营活动产生的现金净额	27.17	26.59	26.00	27.55	26.94	26.32	-20.06	27.29	26.63	28.32
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	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	12.40	12.14	11.88	11.61	11.35	11.09	10.83	10.57	10.31	10.05
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-18.20	-17.94	-17.68	-17.41	-17.15	-16.89	-16.63	-16.37	-16.11	-15.85
四	净现金流量	8.97	8.65	8.33	10.14	9.79	9.42	-36.69	10.92	10.52	12.48
五	累计现金流量	102.89	111.54	119.86	130.00	139.79	149.21	112.52	123.44	133.96	146.44

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	78.51	78.51	81.62	81.62	81.62	84.89	84.89	84.89	88.33	88.33
2	经营活动支出 (含税费)	50.87	51.57	52.92	53.65	54.39	55.81	56.59	57.38	58.87	59.70
	经营活动产生的现金净额	27.64	26.93	28.71	27.97	27.23	29.08	28.31	27.52	29.45	28.63
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	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	9.79	9.14	8.48	7.83	7.18	6.53	5.22	3.92	2.61	1.31
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-24.29	-23.64	-22.98	-22.33	-21.68	-35.53	-34.22	-32.92	-31.61	-30.31
四	净现金流量	3.35	3.30	5.72	5.64	5.55	-6.44	-5.91	-5.40	-2.16	-1.67
五	累计现金流量	149.78	153.08	158.81	164.45	170.00	163.56	157.65	152.25	150.09	148.42

(九) 李庄乡中心幼儿园

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	1,796.58		46.75	49.67	52.59	54.54	54.54	54.54	56.59	56.59	56.59
2	经营活动支出 (含税费)	1,542.98		37.67	38.82	39.98	40.96	41.57	42.18	43.21	43.85	44.50
	经营活动产生的现金净额	253.60		9.08	10.85	12.61	13.58	12.98	12.37	13.38	12.74	12.09
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	597.21	597.21									
	投资活动产生的现金净额	-597.21	-597.21									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	497.21	497.21									
2	债券资金	100.00	100.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	100.00						1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	100.13		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.46	4.41	4.37	4.32
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	397.08	597.21	-4.50	-4.50	-4.50	-4.50	-5.50	-5.46	-5.41	-5.37	-5.32
四	净现金流量	53.47		4.58	6.35	8.11	9.08	7.48	6.91	7.97	7.38	6.77
五	累计现金流量	53.47		4.58	10.93	19.04	28.12	35.59	42.50	50.47	57.85	64.62

(续)

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	58.74	58.74	58.74	61.00	61.00	61.00	63.37	63.37	63.37	65.86
2	经营活动支出 (含税费)	45.60	46.27	46.96	48.12	48.84	49.57	135.79	51.55	52.33	53.62
	经营活动产生的现金净额	13.15	12.47	11.78	12.88	12.16	11.43	-72.42	11.82	11.04	12.24
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	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	4.28	4.19	4.10	4.01	3.92	3.83	3.74	3.65	3.56	3.47
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-6.28	-6.19	-6.10	-6.01	-5.92	-5.83	-5.74	-5.65	-5.56	-5.47
四	净现金流量	6.87	6.28	5.68	6.88	6.25	5.60	-78.16	6.17	5.48	6.77
五	累计现金流量	71.49	77.77	83.46	90.33	96.58	102.18	24.02	30.20	35.68	42.45

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	65.86	65.86	68.47	68.47	68.47	71.22	71.22	71.22	74.10	74.10
2	经营活动支出 (含税费)	54.43	55.26	56.62	57.48	58.35	59.80	60.71	61.64	63.16	64.13
	经营活动产生的现金净额	11.43	10.60	11.85	10.99	10.12	11.42	10.51	9.58	10.94	9.97
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	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	3.38	3.15	2.93	2.70	2.48	2.25	1.80	1.35	0.90	0.45
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-8.38	-8.15	-7.93	-7.70	-7.48	-12.25	-11.80	-11.35	-10.90	-10.45
四	净现金流量	3.05	2.45	3.93	3.29	2.64	-0.83	-1.29	-1.77	0.04	-0.48
五	累计现金流量	45.50	47.95	51.88	55.17	57.81	56.98	55.69	53.92	53.95	53.47

(十) 闹店镇中心幼儿园

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	1,725.19		44.89	47.70	50.50	52.38	52.38	52.38	54.34	54.34	54.34
2	经营活动支出 (含税费)	1,637.08		38.81	39.96	41.13	42.13	42.76	43.41	44.46	45.13	45.82
	经营活动产生的现金净额	88.11		6.09	7.74	9.37	10.25	9.62	8.97	9.88	9.21	8.53
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	596.23	596.23									
	投资活动产生的现金净额	-596.23	-596.23									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	561.23	561.23									
2	债券资金	35.00	35.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	35.00						0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	35.04		1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.56	1.54	1.53	1.51
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	526.19	596.23	-1.58	-1.58	-1.58	-1.58	-1.93	-1.91	-1.89	-1.88	-1.86
四	净现金流量	18.07	-	4.51	6.16	7.80	8.67	7.69	7.06	7.99	7.33	6.67
五	累计现金流量	18.07		4.51	10.67	18.47	27.14	34.83	41.89	49.88	57.22	63.88

(续)

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	56.41	56.41	56.41	58.57	58.57	58.57	60.85	60.85	60.85	63.24
2	经营活动支出 (含税费)	46.93	47.64	48.37	49.54	50.30	51.07	187.31	53.12	53.93	55.25
	经营活动产生的现金净额	9.48	8.77	8.04	9.03	8.28	7.50	-126.46	7.74	6.92	7.99
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	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	1.50	1.46	1.43	1.40	1.37	1.34	1.31	1.28	1.24	1.21
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2.20	-2.16	-2.13	-2.10	-2.07	-2.04	-2.01	-1.98	-1.94	-1.91
四	净现金流量	7.28	6.60	5.91	6.93	6.21	5.47	-128.47	5.76	4.97	6.08
五	累计现金流量	71.17	77.77	83.68	90.61	96.81	102.28	-26.19	-20.43	-15.46	-9.38

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	63.24	63.24	65.75	65.75	65.75	68.39	68.39	68.39	71.15	71.15
2	经营活动支出 (含税费)	56.10	56.97	58.36	59.26	60.18	61.65	62.61	63.59	65.14	66.16
	经营活动产生的现金净额	7.14	6.27	7.39	6.49	5.57	6.73	5.78	4.80	6.01	4.99
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	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	1.18	1.10	1.02	0.95	0.87	0.79	0.63	0.47	0.32	0.16
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2.93	-2.85	-2.77	-2.70	-2.62	-4.29	-4.13	-3.97	-3.82	-3.66
四	净现金流量	4.21	3.42	4.62	3.79	2.95	2.45	1.65	0.82	2.20	1.34
五	累计现金流量	-5.17	-1.75	2.87	6.67	9.62	12.07	13.71	14.53	16.73	18.07

(十一) 商酒务镇中心幼儿园

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	2,772.20		72.14	76.65	81.15	84.16	84.16	84.16	87.32	87.32	87.32
2	经营活动支出 (含税费)	1,878.98		45.35	46.87	48.40	49.65	50.30	50.97	52.29	52.98	53.69
	经营活动产生的现金净额	893.21		26.79	29.78	32.75	34.52	33.86	33.19	35.03	34.34	33.63
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	1,013.25	1,013.25									
	投资活动产生的现金净额	-1,013.25	-1,013.25									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	663.25	663.25									
2	债券资金	350.00	350.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	350.00						3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	350.44		15.75	15.75	15.75	15.75	15.75	15.59	15.44	15.28	15.12
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	312.81	1,013.25	-15.75	-15.75	-15.75	-15.75	-19.25	-19.09	-18.94	-18.78	-18.62
四	净现金流量	192.78		11.04	14.03	17.00	18.77	14.61	14.10	16.10	15.56	15.01
五	累计现金流量	192.78		11.04	25.06	42.06	60.83	75.44	89.54	105.64	121.20	136.20

(续)

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	90.64	90.64	90.64	94.12	94.12	94.12	97.78	97.78	97.78	101.62
2	经营活动支出 (含税费)	55.08	55.82	56.58	58.04	58.83	59.63	186.17	62.01	62.86	64.49
	经营活动产生的现金净额	35.56	34.82	34.06	36.08	35.30	34.50	-88.39	35.78	34.93	37.13
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	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	14.96	14.65	14.33	14.02	13.70	13.39	13.07	12.76	12.44	12.13
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-21.96	-21.65	-21.33	-21.02	-20.70	-20.39	-20.07	-19.76	-19.44	-19.13
四	净现金流量	13.59	13.17	12.73	15.06	14.60	14.11	-108.46	16.02	15.48	18.01
五	累计现金流量	149.80	162.97	175.70	190.77	205.36	219.47	111.01	127.03	142.51	160.52

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	101.62	101.62	105.65	105.65	105.65	109.89	109.89	109.89	114.33	114.33
2	经营活动支出 (含税费)	65.37	66.27	68.00	68.94	69.89	71.71	72.71	73.72	75.65	76.70
	经营活动产生的现金净额	36.25	35.35	37.66	36.72	35.76	38.17	37.18	36.17	38.69	37.63
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	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	11.81	11.03	10.24	9.45	8.66	7.88	6.30	4.73	3.15	1.58
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-29.31	-28.53	-27.74	-26.95	-26.16	-42.88	-41.30	-39.73	-38.15	-36.58
四	净现金流量	6.94	6.82	9.92	9.77	9.60	-4.70	-4.12	-3.56	0.54	1.06
五	累计现金流量	167.45	174.28	184.19	193.96	203.56	198.86	194.74	191.18	191.72	192.78

(十二) 观音堂中心幼儿园

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	1,665.70		43.34	46.05	48.76	50.57	50.57	50.57	52.47	52.47	52.47
2	经营活动支出 (含税费)	1,281.96		31.71	32.71	33.72	34.57	35.05	35.55	36.44	36.96	37.49
	经营活动产生的现金净额	383.74		11.63	13.34	15.04	16.00	15.52	15.02	16.03	15.51	14.98
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)	226.34	226.34									
	投资活动产生的现金净额	-226.34	-226.34									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	76.34	76.34									
2	债券资金	150.00	150.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	150.00						1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	150.19		6.75	6.75	6.75	6.75	6.75	6.68	6.62	6.55	6.48
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-73.85	226.34	-6.75	-6.75	-6.75	-6.75	-8.25	-8.18	-8.12	-8.05	-7.98
四	净现金流量	83.55		4.88	6.59	8.29	9.25	7.27	6.83	7.91	7.46	7.00
五	累计现金流量	83.55		4.88	11.47	19.76	29.02	36.28	43.12	51.03	58.49	65.49

(续)

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	54.46	54.46	54.46	56.56	56.56	56.56	58.75	58.75	58.75	61.06
2	经营活动支出 (含税费)	38.43	38.98	39.54	40.53	41.12	41.71	97.76	43.38	44.01	45.12
	经营活动产生的现金净额	16.03	15.48	14.92	16.02	15.44	14.84	-39.01	15.37	14.74	15.94
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	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	6.41	6.28	6.14	6.01	5.87	5.74	5.60	5.47	5.33	5.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-9.41	-9.28	-9.14	-9.01	-8.87	-8.74	-8.60	-8.47	-8.33	-8.20
四	净现金流量	6.62	6.20	5.78	7.01	6.57	6.10	-47.61	6.90	6.41	7.74
五	累计现金流量	72.11	78.31	84.09	91.10	97.67	103.77	56.16	63.07	69.47	77.22

(续)

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	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	61.06	61.06	63.48	63.48	63.48	66.03	66.03	66.03	68.70	68.70
2	经营活动支出 (含税费)	45.78	46.45	47.62	48.32	49.03	50.27	51.01	51.76	53.07	53.86
	经营活动产生的现金净额	15.28	14.61	15.86	15.17	14.45	15.76	15.02	14.26	15.63	14.84
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	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	5.06	4.73	4.39	4.05	3.71	3.38	2.70	2.03	1.35	0.68
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-12.56	-12.23	-11.89	-11.55	-11.21	-18.38	-17.70	-17.03	-16.35	-15.68
四	净现金流量	2.72	2.39	3.98	3.62	3.24	-2.61	-2.68	-2.76	-0.72	-0.83
五	累计现金流量	79.93	82.32	86.30	89.91	93.15	90.54	87.86	85.10	84.38	83.55

（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	2.00	95.92	97.92	
第 2 年	2.00	95.84	97.84	189.40
第 3 年	2.00	95.76	97.76	214.16
第 4 年	2.00	95.68	97.68	238.79
第 5 年	2.00	95.60	97.60	253.04
第 6 年	4.00	95.60	99.60	246.59
第 7 年	4.00	95.44	99.44	240.02
第 8 年	4.00	95.28	99.28	254.91
第 9 年	4.00	95.12	99.12	248.07
第 10 年	4.00	94.96	98.96	241.09
第 11 年	4.00	94.80	98.80	256.65
第 12 年	4.00	94.64	98.64	249.39
第 13 年	4.00	94.48	98.48	241.98
第 14 年	4.00	94.32	98.32	258.24
第 15 年	4.00	94.16	98.16	250.54
第 16 年	10.00	94.00	104.00	242.67
第 17 年	10.00	93.60	103.60	-642.33
第 18 年	10.00	93.20	103.20	251.49
第 19 年	10.00	92.80	102.80	243.14
第 20 年	10.00	92.40	102.40	260.90
第 21 年	20.00	92.00	112.00	252.21
第 22 年	20.00	91.20	111.20	243.36
第 23 年	20.00	90.40	110.40	261.91
第 24 年	20.00	89.60	109.60	252.69

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	20.00	88.80	108.80	243.30
第 26 年		88.00	88.00	262.67
第 27 年		88.00	88.00	252.89
第 28 年		88.00	88.00	242.92
第 29 年		88.00	88.00	263.15
第 30 年	2,200.00	88.00	2,288.00	252.78
合计	2,400.00	2,785.60	5,185.60	6,266.61
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，为宝丰县十二所乡镇公办幼儿园改造提升工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年四月十日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号43层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

河南省财政厅
二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书



名称: 河南分所
和信会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001620149
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: 2010 年 07 月 02 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.



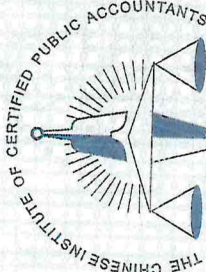
2021年6月30日
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 日



中国注册会计师协会



李变利

姓名 李变利
Full name 李变利
性别 女
Sex 女
出生日期 1985-03-02
Date of birth 1985-03-02
工作单位 和信会计师事务所(普通合伙) 河南分所
Working unit 和信会计师事务所(普通合伙) 河南分所
身份证号码 410725198503020045
Identity card No. 410725198503020045



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019

Date of Issuance

2019 年 07 月 03 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

6

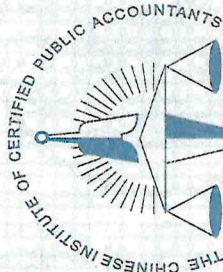
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

7



中国注册会计师协会



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit

通合伙) 河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**宝丰县育宝幼儿园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091416 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十月十一日



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	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.....	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.....	12
（四）净收益分析	17
（五）现金流分析	17
（六）本息覆盖倍数.....	26
六、总体评价结果	28
七、使用限制	28

宝丰县育宝幼儿园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091416 号

我们接受委托，对宝丰县育宝幼儿园建设项目（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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解宝丰县育宝幼儿园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。宝丰县教育体育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。我们的责任是根据宝丰县教育体育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宝丰县育宝幼儿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2023年10月11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宝丰县教育体育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”	指宝丰县育宝幼儿园建设项目

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

本项目位于平顶山市宝丰县周庄镇陈营村山河路以西。



2.项目参与主体

本项目主管部门为宝丰县教育体育局。

本项目专项债券申请单位为宝丰县教育体育局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	宝丰县教育体育局
统一社会信用代码	11410421005477318R
机构性质	机关单位
法定代表人	王晓朴
机构地址	宝丰县人民路东段
赋码机关	中共宝丰县委机构编制委员会办公室

宝丰县教育体育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

本项目总占地面积 21,383.80 m²（合 32.08 亩），总建筑面积 12,061.09 m²，可纳生源 900 人，主要新建教学综合楼 1 栋，3 层，框架结构，建筑面积为 11,761.09 m²，室外地面活动场地 3,600.00 m²。地下建筑面积 300.00 m²。同时修建大门、围墙等配套设施，完善项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，以及水、电、燃气、通讯等配套管铺设。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期为 2026 年 8 月，预计完工日期为 2027 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 5,943.46 万元。其中：财政预算资金 2,443.46 万元，专项债券资金 3,500.00 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	设备购置费	其他费用	合计	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	3,931.88	829.18	270.76		5,031.82	86.97%			
1	教学综合楼	3,410.72	729.19			4,139.90	71.55%	m²	11,761.09	3,520.00
1.1	建筑装饰工程	3,410.72				3,410.72	58.95%	m²	11,761.09	2,900.00
1.2	给排水工程		117.61			117.61	2.03%	m²	11,761.09	100.00
1.3	电气工程		141.13			141.13	2.44%	m²	11,761.09	120.00
1.4	弱电工程		70.57			70.57	1.22%	m²	11,761.09	60.00
1.5	消防工程		94.09			94.09	1.63%	m²	11,761.09	80.00
1.6	暖通工程		258.74			258.74	4.47%	m²	11,761.09	220.00
1.7	燃气工程		47.04			47.04	0.81%	m²	11,761.09	40.00
2	室外公用工程	521.16	99.99			621.15	10.74%			
2.1	室外地面活动场地	126.00				126.00	2.18%	m²	3,600.00	350.00
2.2	道路硬化广场	159.48				159.48	2.76%	m²	6,379.11	250.00
2.3	绿化	149.69				149.69	2.59%	m²	7,484.33	200.00
2.4	室外管网		99.99			99.99	1.73%			
其中	给水管网（含检查井等）		17.85			17.85	0.31%	m	510.00	350.00

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	总投资比例	单位	数量	单价（元）
	污水管网（含检查井等）		20.25			20.25	0.35%	m	450.00	450.00
	雨水管网（含检查井、雨水口等）		21.60			21.60	0.37%	m	480.00	450.00
	室外电力		16.80			16.80	0.29%	m	840.00	200.00
	室外弱电		12.60			12.60	0.22%	m	840.00	150.00
	室外消防		6.60			6.60	0.11%	m	660.00	100.00
	室外燃气		4.29			4.29	0.07%	m	390.00	110.00
2.5	围墙	36.00				36.00	0.62%	m	600.00	600.00
2.6	大门	40.00				40.00	0.69%	个	2	200,000.00
2.7	升旗台	10.00				10.00	0.17%	个	1	100,000.00
3	设施设备			270.76		270.76	4.68%			
3.1	变配电设备			60.00		60.00	1.04%	台	2	300,000.00
3.2	消防设备（含消防水）			20.00		20.00	0.35%	套	1	200,000.00
3.3	多媒体教学设备			60.00		60.00	1.04%	台	30	20,000.00
3.4	幼儿园玩教具设备			32.46		32.46	0.56%	项	1	324,592.00
3.5	幼儿园教学设备			98.30		98.30	1.70%	项	1	983,000.00
二	工程建设其他费用				478.62	478.62	8.27%			
1	建设单位管理费				77.62	77.62	1.34%	工程费用	4,841.06	1.60%

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	设备购置费	其他费用	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
2	工程监理费				86.72	86.72	1.50%	工程费用	4,841.06	1.79%
3	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.14%	项	1	80,000.00
4	工程勘察费				38.73	38.73	0.67%	工程费用	4,841.06	0.80%
5	工程设计费				109.93	109.93	1.90%	工程费用	4,841.06	2.27%
6	招标代理服务费				24.06	24.06	0.42%	工程费用	4,841.06	0.50%
7	工程造价咨询服务费				21.78	21.78	0.38%	工程费用	4,841.06	0.45%
8	场地准备及临时设施费				24.21	24.21	0.42%	工程费用	4,841.06	0.50%
9	人防易地建设费				52.92	52.92	0.90%	建筑面积的6.00%	705.67	750.00
10	地震安全评价费				5.60	5.60	0.10%	建筑面积	12,061.09	0.50
11	工程保险费				29.05	29.05	0.50%	工程费用	4,841.06	0.60%
三	预备费				275.52	275.52	4.76%	一+二	5,510.44	5.00%
四	建设投资					5,785.96				
五	建设期利息					157.50				
六	总投资	3,931.88	829.18	270.76	911.64	5,943.46				

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	2026 年 8-12 月	2027 年 1-7 月	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	1,443.46	2,443.46	41.11%
专项债券资金	3,500.00		3,500.00	58.89%
合计	4,500.00	1,443.46	5,943.46	100.00%
占比	75.71%	24.29%	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宝丰县教育体育局，主管部门为宝丰县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为宝丰县教育体育局，项目建设及运营单位均为宝丰县教育体育局。

关于项目债券资金使用，由宝丰县教育体育局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由宝丰县教育体育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，由宝丰县教育体育局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,500.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,500.00 万元；本次申请使用 3,500.00 万元。为 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金用途调整。

2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）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。本项目使用 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金到期后不接续发行使用。

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		3,500.00		3,500.00	4.00%	140.00	140.00
第 2 年	3,500.00		35.00	3,465.00	4.00%	138.60	173.60
第 3 年	3,465.00		35.00	3,430.00	4.00%	137.20	172.20
第 4 年	3,430.00		35.00	3,395.00	4.00%	135.80	170.80
第 5 年	3,395.00		35.00	3,360.00	4.00%	134.40	169.40
第 6 年	3,360.00		35.00	3,325.00	4.00%	134.40	169.40
第 7 年	3,325.00		70.00	3,255.00	4.00%	133.00	203.00
第 8 年	3,255.00		70.00	3,185.00	4.00%	130.20	200.20
第 9 年	3,185.00		70.00	3,115.00	4.00%	127.40	197.40
第 10 年	3,115.00		70.00	3,045.00	4.00%	124.60	194.60
第 11 年	3,045.00		70.00	2,975.00	4.00%	121.80	191.80
第 12 年	2,975.00		70.00	2,905.00	4.00%	119.00	189.00
第 13 年	2,905.00		70.00	2,835.00	4.00%	116.20	186.20
第 14 年	2,835.00		70.00	2,765.00	4.00%	113.40	183.40
第 15 年	2,765.00		70.00	2,695.00	4.00%	110.60	180.60
第 16 年	2,695.00		70.00	2,625.00	4.00%	107.80	177.80
第 17 年	2,625.00		175.00	2,450.00	4.00%	105.00	280.00
第 18 年	2,450.00		175.00	2,275.00	4.00%	98.00	273.00
第 19 年	2,275.00		175.00	2,100.00	4.00%	91.00	266.00
第 20 年	2,100.00		175.00	1,925.00	4.00%	84.00	259.00
第 21 年	1,925.00		175.00	1,750.00	4.00%	77.00	252.00
第 22 年	1,750.00		350.00	1,400.00	4.00%	70.00	420.00
第 23 年	1,400.00		350.00	1,050.00	4.00%	56.00	406.00
第 24 年	1,050.00		350.00	700.00	4.00%	42.00	392.00
第 25 年	700.00		350.00	350.00	4.00%	28.00	378.00
第 26 年	350.00		350.00		4.00%	14.00	364.00
合计		3,500.00	3,500.00			2,689.40	6,189.40

注：

1.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。

2.本项目本次申请使用 3,500.00 万元。为 2022 年河南省城乡发展

专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金用途调整。

2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）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。本项目使用 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金到期后不再接续发行使用。故本项目债券实际使用年限为 26 年。

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 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	宝丰县育宝幼儿园	保教费收入	6,752.18	50.56%
		延时费收入	3,606.93	27.01%
		财政补贴收入	2,995.20	22.43%
合计			13,354.31	100.00%

随着宝丰县经济社会的发展，人们对学前教育资源的需求不断增加，优质学前教育资源相对短缺、投入不足、“入园难”的矛盾突出，本项目幼儿园周边有大量人口居住，适龄儿教质量整体水平不高。同时区域内现有幼儿园远远不能够满足学前教育需求，更不能满足未来发展与学前教育的标准化的进程。

本项目建设地点位于宝丰县周庄镇陈营村山河路以西，根据第七次全国人口普查数据显示，周边有陈营社区（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 160 人）、泰安绿园（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 300 人）、玉带丽景（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 280 人）、舒雅新村（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 100 人）、钟秀小区（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 110 人）、大驰首府（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 370 人）、良基王朝（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 400 人）、观府金地（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 350 人）、丰和家园（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 200 人）、佳田紫金园（3-6 岁幼儿园适龄儿童人口约 320 人）等住宅小区。因此本项目周边 3-6 岁适龄学前儿童 2,590 人，其中 3-4 岁小班适龄儿童约 636 人；4-5 岁中班适龄儿童约 863 人；5-6 岁大班适龄儿童约 1,091 人，则需要提供幼儿学位 2,590 个。但目前项目周边仅有阳光双语幼儿

园、育博艺术幼儿园、爱丁堡幼儿园、手拉手艺术幼儿园等 4 所民办幼儿园，共可提供幼儿学位 1,440 个，学位缺口 1,150 个。

所以为满足学前适龄儿童就学需求，促进宝丰县学前教育快速发展，提出建设本项目。

（1）保教费收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目为满足周边适龄学前儿童就学需求，可纳生源为 900 人。

②价格

幼儿园每年暑假 45 天，寒假 30 天，每年可招生 9 个月，本项目按 9 个月计算收取保教费。另外本项目幼儿园位于城区内，为县直公办幼儿园，根据《宝丰县发展和改革委员会关于调整宝丰县公办幼儿园保教费标准的通知》（宝发改收费〔2023〕23 号），县直公办幼儿园保教费标准由 190.00 元/生/月调整为 260.00 元/生/月。

③负荷率

结合项目周边适龄儿童入学需求较强的现实情况，基于谨慎性原则，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%，以后年度每年按照 5.00%的速率递增，增至 90.00%后不再增长。

（2）财政补贴收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目为满足周边适龄学前儿童就学需求，可纳生源为 900 人。

②价格

根据《宝丰县人民政府关于对宝丰县公办幼儿园政府性基金财政补贴的批复》（宝政文〔2021〕93 号），同意对公办幼儿园进行财政

补贴，补贴标准为：县直公办幼儿园 1,300.00 元/生/年，乡镇公办幼儿园 1,000.00 元/生/年。本项目幼儿园位于城区内，为县直公办幼儿园，因此财政补贴按照 1,300.00 元/生/年计算。

③负荷率

结合项目周边适龄儿童入学需求较强的现实情况，基于谨慎性原则，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%，以后年度每年按照 5.00%的速率递增，增至 90.00%后不再增长。

（3）延时费收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目为满足周边适龄学前儿童就学需求，可纳生源为 900 人。根据调研，宝丰县及周边县市现运营幼儿园延时托管情况为：每日托管人数占在园人数 50.00%以上，托管时长约为 1.00 小时/天，出于谨慎考虑，假设本项目每天延时托管人数为在园人数的 50.00%，托管时长为 1.00 小时/天，托管天数假设每年为 250 天。

②价格

根据《河南省幼儿园收费管理暂行办法实施细则》豫发改收费〔2012〕2061 号文件第十五条“第一款（一）幼儿园服务性收费：幼儿园受家长委托，在周一至周五闭园后（仅限全日制幼儿园）对在园幼儿提供托管服务的，可收取延时托管费。具体标准按照当地人均最低日工资核定。”根据《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》豫政〔2018〕26 号文件（自 2018 年 10 月 1 日起施行）要求：宝丰县县城小时最低工资标准为 17.60 元/小时。基于谨慎原则，本项目延时托管费收费标准按照 10.00 元/时/生测算。考虑物价上涨因素，本项目收入按照每三年 5.00%的平均增长率递增。

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%，以后年度每年按照 5.00%的速率递增，增至 90.00%后不再增长。

（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

燃料及动力费主要为水费、电费。

根据可行性研究报告，本项目用水量主要包括：学生用水、办公用水、道路及广场用水、绿化浇洒用水及未预见用水量等。按照目前的师生人数，平均日用水定额根据《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）进行取值计算，则本项目年用水量约为 1.68 万立方米。根据宝丰县人民政府发布的《关于宝丰县城居民用水实行阶梯价格的公告》，非居民用水价格：工业用水、行政事业用水及经营服务业用水价格由现行的 1.80 元/立方米调整为 3.55 元/立方米。

根据可行性研究报告，本项目用电量主要包括：教学综合楼和室外照明等。按照目前用电设备的总功率，结合需要系数、日使用时间和年使用天数进行测算，则本项目年用电量为 53.52 万度。参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电的电价为 0.62 元/度。

考虑物价上涨因素，项目运营期电价、水价均按照每年 2.00%的增长率增长。

（2）工资及福利费

本项目均为公办幼儿园，教职工工资及福利费由财政直接拨付，不再单独计入成本。除教职工外，本项目劳动定员 8 人，主要负责园区内保安及保洁工作。结合《河南省统计年鉴 2022》宝丰县年平均工

资为 56,283.00 元，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年薪资为 6.00 万元/人/年，考虑物价上涨因素，本项目人员工资按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

（3）日常维护及修理费

本项目每年的设备修理费，按照项目总投资的 0.20%来计算，考虑到设备老化更新等因素，本项目在运营期第 16 年进行设备重新购置，购置费用为 270.76 万元，并且考虑物价上涨因素，本项目修理费按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

（4）管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 2.00%计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

（5）税费

增值税：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）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第一项规定：“托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕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性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（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 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	营业收入	13,354.31	308.07	330.08	352.08	387.82	410.63	410.63	425.90	425.90	425.90
1	保教费收入	6,752.18	147.42	157.95	168.48	187.96	199.02	199.02	208.97	208.97	208.97
	价格（元/生/月）		260.00	260.00	260.00	273.00	273.00	273.00	286.65	286.65	286.65
	学生数（生）		900	900	900	900	900	900	900	900	900
	月份（月）		9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	2,995.20	81.90	87.75	93.60	99.45	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
	学生数（生）		900	900	900	900	900	900	900	900	900
	补贴费用		1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	3,606.93	78.75	84.38	90.00	100.41	106.31	106.31	111.63	111.63	111.63
	学生数（生）		900	900	900	900	900	900	900	900	900
	托管时长（时/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	托管收费（元/生/时）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03

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
	托管天数		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	4,379.57	105.19	107.62	110.08	112.85	115.41	117.55	120.05	122.28	124.55
1	燃料动力费	1,518.58	39.15	39.93	40.73	41.54	42.37	43.22	44.09	44.97	45.87
	电费		33.18	33.85	34.52	35.21	35.92	36.64	37.37	38.12	38.88
	单位电价（元/度）		0.62	0.63	0.65	0.66	0.67	0.68	0.70	0.71	0.73
	年用电量（万度）		53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
	水费		5.96	6.08	6.20	6.33	6.46	6.58	6.72	6.85	6.99
	单位水价（元/立方米）		3.55	3.62	3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16
	年用水量（万立方米）		1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
2	工资及福利费	1,862.03	48.00	48.96	49.94	50.94	51.96	53.00	54.06	55.14	56.24
	人均薪资（万元/年）		6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03
	人数		8	8	8	8	8	8	8	8	8
3	修理费	731.88	11.89	12.12	12.37	12.61	12.87	13.12	13.39	13.65	13.93
4	其他费用	267.09	6.16	6.60	7.04	7.76	8.21	8.21	8.52	8.52	8.52
三	净收益	8,974.74	202.88	222.46	242.00	274.97	295.22	293.08	305.85	303.62	301.34

（续）

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	营业收入	441.93	441.93	441.93	458.76	458.76	458.76	476.43	476.43	476.43	494.99
1	保教费收入	219.42	219.42	219.42	230.39	230.39	230.39	241.91	241.91	241.91	254.00
	价格（元/生/月）	300.98	300.98	300.98	316.03	316.03	316.03	331.83	331.83	331.83	348.42
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	补贴费用	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	117.21	117.21	117.21	123.07	123.07	123.07	129.22	129.22	129.22	135.68
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	托管时长（时/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	托管收费（元/生/时）	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	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	127.19	129.56	131.97	134.77	137.29	139.85	413.57	145.48	148.20	151.34
1	燃料动力费	46.78	47.72	48.67	49.65	50.64	51.65	52.69	53.74	54.81	55.91

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
	电费	39.66	40.45	41.26	42.08	42.92	43.78	44.66	45.55	46.46	47.39
	单位电价（元/度）	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80	0.82	0.83	0.85	0.87	0.89
	年用电量（万度）	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
	水费	7.13	7.27	7.42	7.56	7.72	7.87	8.03	8.19	8.35	8.52
	单位水价（元/立方米）	4.24	4.33	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07
	年用水量（万立方米）	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
2	工资及福利费	57.36	58.51	59.68	60.88	62.09	63.33	64.60	65.89	67.21	68.56
	人均薪资（万元/年）	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
3	修理费	14.21	14.49	14.78	15.08	15.38	15.68	286.76	16.32	16.64	16.98
4	其他费用	8.84	8.84	8.84	9.18	9.18	9.18	9.53	9.53	9.53	9.90
三	净收益	314.73	312.37	309.95	323.98	321.47	318.91	62.86	330.95	328.23	343.64

（续）

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	营业收入	494.99	494.99	514.47	514.47	514.47	534.93	534.93	534.93	556.41	556.41
1	保教费收入	254.00	254.00	266.70	266.70	266.70	280.04	280.04	280.04	294.04	294.04
	价格（元/生/月）	348.42	348.42	365.85	365.85	365.85	384.14	384.14	384.14	403.35	403.35
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	月份（月）	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	财政补贴收入	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30	105.30
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	补贴费用	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	延时费收入	135.68	135.68	142.47	142.47	142.47	149.59	149.59	149.59	157.07	157.07
	学生数（生）	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	托管时长（时/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	托管收费（元/生/时）	13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	托管天数	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	托管率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	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	154.17	157.06	160.39	163.39	166.45	169.99	173.17	176.42	180.17	183.55
1	燃料动力费	57.03	58.17	59.33	60.52	61.73	62.96	64.22	65.51	66.82	68.15
	电费	48.34	49.31	50.29	51.30	52.33	53.37	54.44	55.53	56.64	57.77
	单位电价（元/度）	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08
	年用电量（万度）	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52	53.52
	水费	8.69	8.86	9.04	9.22	9.40	9.59	9.78	9.98	10.18	10.38
	单位水价（元/立方米）	5.17	5.28	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18

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
	年用水量（万立方米）	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
2	工资及福利费	69.93	71.33	72.75	74.21	75.69	77.20	78.75	80.32	81.93	83.57
	人均薪资（万元/年）	8.74	8.92	9.09	9.28	9.46	9.65	9.84	10.04	10.24	10.45
	人数	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
3	修理费	17.32	17.66	18.02	18.38	18.74	19.12	19.50	19.89	20.29	20.70
4	其他费用	9.90	9.90	10.29	10.29	10.29	10.70	10.70	10.70	11.13	11.13
三	净收益	340.81	337.93	354.08	351.08	348.02	364.94	361.76	358.51	376.24	372.86

（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

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											
经营活动收入	13,354.31		308.07	330.08	352.08	387.82	410.63	410.63	425.90	425.90	425.90
经营活动支出（含税费）	4,379.57		105.19	107.62	110.08	112.85	115.41	117.55	120.05	122.28	124.55
经营活动产生的现金净额	8,974.74		202.88	222.46	242.00	274.97	295.22	293.08	305.85	303.62	301.34
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期	5,943.46	5,943.46									

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
利息)											
投资活动产生的现金净额	-5,943.46	-5,943.46									
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	2,443.46	2,443.46									
债券资金	3,500.00	3,500.00									
银行借款											
偿还债券本金	3,500.00		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	70.00	70.00	70.00	70.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	3,504.38		157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	155.93	154.35	152.78	151.20
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,060.92	5,943.46	-192.50	-192.50	-192.50	-192.50	-192.50	-225.93	-224.35	-222.78	-221.20
四、净现金流量	1,970.36	-	10.38	29.96	49.50	82.47	102.72	67.15	81.50	80.84	80.14
五、累计现金流量	1,970.36	-	10.38	40.33	89.84	172.30	275.02	342.18	423.68	504.52	584.67

(续)

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										
经营活动收入	441.93	441.93	441.93	458.76	458.76	458.76	476.43	476.43	476.43	494.99
经营活动支出 (含税费)	127.19	129.56	131.97	134.77	137.29	139.85	413.57	145.48	148.20	151.34
经营活动产生的现金净额	314.73	312.37	309.95	323.98	321.47	318.91	62.86	330.95	328.23	343.64

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
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										
自有资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	175.00	175.00	175.00	175.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	149.63	146.48	143.33	140.18	137.03	133.88	130.73	127.58	124.43	121.28
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-219.63	-216.48	-213.33	-210.18	-207.03	-203.88	-305.73	-302.58	-299.43	-296.28
四、净现金流量	95.11	95.89	96.63	113.81	114.45	115.03	-242.87	28.37	28.81	47.37
五、累计现金流量	679.77	775.67	872.29	986.10	1,100.55	1,215.58	972.71	1,001.09	1,029.89	1,077.26

（续）

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、经营活动产生的现金										
经营活动收入	494.99	494.99	514.47	514.47	514.47	534.93	534.93	534.93	556.41	556.41

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
经营活动支出（含税费）	154.17	157.06	160.39	163.39	166.45	169.99	173.17	176.42	180.17	183.55
经营活动产生的现金净额	340.81	337.93	354.08	351.08	348.02	364.94	361.76	358.51	376.24	372.86
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										
自有资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	175.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00				
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	118.13	110.25	102.38	94.50	86.63	78.75	63.00	47.25	31.50	15.75
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-293.13	-460.25	-452.38	-444.50	-436.63	-428.75	-63.00	-47.25	-31.50	-15.75
四、净现金流量	47.69	-122.32	-98.30	-93.42	-88.61	-63.81	298.76	311.26	344.74	357.11
五、累计现金流量	1,124.95	1,002.63	904.33	810.91	722.30	658.49	957.25	1,268.51	1,613.25	1,970.36

（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		140.00	140.00	
第 2 年	35.00	138.60	173.60	202.88
第 3 年	35.00	137.20	172.20	222.46
第 4 年	35.00	135.80	170.80	242.00
第 5 年	35.00	134.40	169.40	274.97
第 6 年	35.00	134.40	169.40	295.22
第 7 年	70.00	133.00	203.00	293.08
第 8 年	70.00	130.20	200.20	305.85
第 9 年	70.00	127.40	197.40	303.62
第 10 年	70.00	124.60	194.60	301.34
第 11 年	70.00	121.80	191.80	314.73
第 12 年	70.00	119.00	189.00	312.37
第 13 年	70.00	116.20	186.20	309.95
第 14 年	70.00	113.40	183.40	323.98
第 15 年	70.00	110.60	180.60	321.47
第 16 年	70.00	107.80	177.80	318.91
第 17 年	175.00	105.00	280.00	62.86
第 18 年	175.00	98.00	273.00	330.95
第 19 年	175.00	91.00	266.00	328.23
第 20 年	175.00	84.00	259.00	343.64
第 21 年	175.00	77.00	252.00	340.81
第 22 年	350.00	70.00	420.00	337.93
第 23 年	350.00	56.00	406.00	354.08

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 24 年	350.00	42.00	392.00	351.08
第 25 年	350.00	28.00	378.00	348.02
第 26 年	350.00	14.00	364.00	364.94
第 27 年				361.76
第 28 年				358.51
第 29 年				376.24
第 30 年				372.86
合计	3,500.00	2,689.40	6,189.40	8,974.74
本息覆盖倍数	1.45			

注：

1.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。

2.本项目本次申请使用 3,500.00 万元。为 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金用途调整。

2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）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，本项目使用 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 3,500.00 万元资金到期后不再接续发行使用。故本项目债券实际使用年限为 26 年。

3.由于项目债券实际使用年限为 26 年，经分析项目第 26 年时项目累计实现收益为 7,505.37 万元，应付已发行债券本息为 6,189.40 万元，覆盖倍数为 1.21，能够满足偿还债券本息条件。

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，为宝丰县育宝幼儿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)



中国·郑州

中国注册会计师:

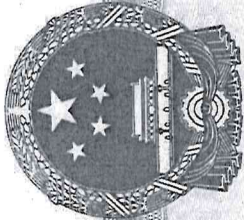


中国注册会计师:



二〇二三年十月十一日

请于每年1月1日至6月30日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

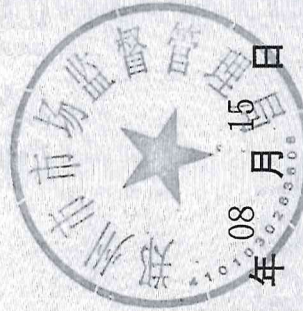
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

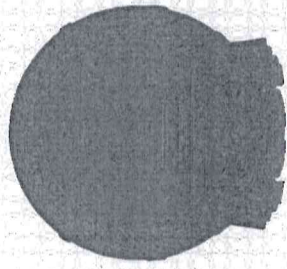


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日



证书序号：50033333

说明

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



发证机关：

二〇一六年十月一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001620149

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: 2010 年 07 月 02 日
Date of Issuance

2020年8月30日

4101055380

注册会计师 年检专用章

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

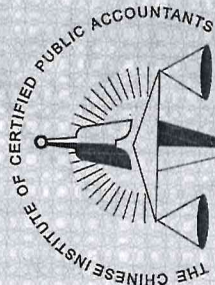
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

7



中国注册会计师

李雯利

姓名 李雯利
Full name 李雯利
性别 女
Sex 女
出生日期 1985-03-02
Date of birth 1985-03-02
工作单位 和信会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)河南分所
身份证号码 410725198503020045
Identity card No. 410725198503020045



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
/m /d

370100010171

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 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.



2021年6月30日
/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 月 日
/y /m /d



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

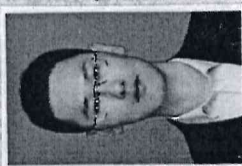
工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



**宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目
(第二批)
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字(2022)第090589号



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

二〇二二年五月十一日



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方式.....4

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）项目运营模式..... 10

 （三）项目运营收入分析..... 10

 （四）项目运营成本分析..... 16

 （五）净收益分析.....20

 （六）现金流量分析.....43

 （七）本息覆盖倍数.....47

 （八）敏感性分析.....47

六、总体评价结果48

七、使用限制.....49

宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090589 号

我们接受宝丰县卫生健康委员会委托，对宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。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）及债券发行管理等相关政策文件要求，在了解了宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）收益与融资自求平衡情况之后而实施的。宝丰县卫生健康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。我们的责任是根据宝丰县卫生健康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宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 5 月 11 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宝丰县卫生健康委员会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”	指宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）。

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

本项目工程建设地址位于闹店镇、商酒务镇、张八桥镇等 3 个乡镇卫生院院内。

2.项目参与主体

宝丰县卫生健康委员会为本项目主管部门，宝丰县卫生健康委员会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	宝丰县卫生健康委员会
统一社会信用代码	11410421MB0X894632
注册地址	河南省平顶山市宝丰县人民路东段
法定代表人	赵延军
登记机关	中共宝丰县委机构编制委员会办公室

宝丰县卫生健康委员会系依法设立并有效存续的机关单位，具备

作为本项目申请政府专项债券的主体资格。

3.建设规模及内容

根据河南恒邦工程咨询有限公司出具的《宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）可行性研究报告》以及宝丰县发展和改革委员会《关于宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）可行性研究报告的批复》（宝发改审批〔2022〕103号），在上述乡镇卫生院院内新建医养结合综合楼 16,174.40 m²（闹店镇 5,174.4 m²，商酒务镇 5,000.00 m²，张八桥镇 6,000.00 m²），并配置养老设备。共新增养老床位 323 张（闹店镇 103 张，商酒务镇 100 张，张八桥镇 120 张）。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 12 个月。开工日期 2026 年 8 月，预计 2027 年 7 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 7,042.65 万元。其中工程建设费 5,942.66 元，工程建设及其他费用 403.31 万元，基本预备费 507.68 万元，建设期利息 189.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	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	4,558.65	752.59	631.42		5,942.66
1	地上建筑	4,528.83	727.85			5,256.68
1.1	土建	2,911.39				2,911.39

序号	费用名称	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
1.2	装饰	1,617.44				1,617.44
1.3	安装		727.85			727.85
1.3.1	电气		323.49			323.49
1.3.2	给排水		194.09			194.09
1.3.3	暖通		210.27			210.27
2	室外工程	29.82	11.54			41.36
2.1	绿化	4.80				4.80
2.2	道路及广场硬化	8.64				8.64
2.3	围墙及大门	14.00	6.00			20.00
2.4	室外给排水及电力	2.38	5.54			7.92
3	设备		13.20	631.42		644.62
3.1	电梯		13.20	118.80		132.00
3.2	配套养老设备			512.62		512.62
二	工程建设其他费用				403.31	403.31
1	建设管理费				100.93	100.93
2	项目前期工作咨询费				18.73	18.73
3	工程勘察费				47.54	47.54
4	工程设计费				76.33	76.33
5	工程造价咨询服务费				42.55	42.55
6	招标代理服务				22.44	22.44
7	环境影响咨询服务费				1.76	1.76
8	工程监理费				63.32	63.32
9	场地准备及临时设施费				29.71	29.71
三	基本预备费				507.68	507.68
四	建设期利息				189.00	189.00
五	项目总投资	4,558.65	752.59	631.42	1,099.99	7,042.65

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	基本预备费	建设期利息	小计
闹店镇医养综合楼	1,894.69	128.59	161.86	60.26	2,245.39
商酒务镇医养综合楼	1,836.81	124.66	156.92	58.42	2,176.80
张八桥镇医养综合楼	2,211.17	150.07	188.90	70.32	2,620.46
合计	5,942.66	403.31	507.68	189.00	7,042.65

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

本项目建设资金 7,042.65 万元。其中：拟申请债券资金 3,400.00 万元，财政资金安排 3,642.65 万元。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

闹店镇乡村卫生院

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	1,445.39	1,445.39
2	专项债券资金	800.00	800.00
合计		2,245.39	2,245.39

商酒务镇乡村卫生院

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	576.80	576.80
2	专项债券资金	1,600.00	1,600.00
合计		2,176.80	2,176.80

张八桥镇乡村卫生院

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	合计
1	财政资金	1,620.46	1,620.46
2	专项债券资金	1,000.00	1,000.00
合计		2,620.46	2,620.46

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

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,400.00 万元。其中：2026 年计划使用 3,400.00 万元，本次申请使用 3,400.00 万元。为 2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 3,400.00 万元，资金用途调整，2021 年河南省城乡发展专

项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）分期偿还本金，每半年付息一次。在债券存续期第 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 25-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

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	融资 利率	应付 利息	应付 本息
第 1 年		3,400.00	34.00	3,366.00	4.50%	151.47	185.47
第 2 年	3,366.00		34.00	3,332.00	4.50%	151.47	185.47
第 3 年	3,332.00		34.00	3,298.00	4.50%	149.94	183.94
第 4 年	3,298.00		34.00	3,264.00	4.50%	148.41	182.41
第 5 年	3,264.00		34.00	3,230.00	4.50%	146.88	180.88
第 6 年	3,230.00		68.00	3,162.00	4.50%	145.35	213.35
第 7 年	3,162.00		68.00	3,094.00	4.50%	142.29	210.29
第 8 年	3,094.00		68.00	3,026.00	4.50%	139.23	207.23
第 9 年	3,026.00		68.00	2,958.00	4.50%	136.17	204.17
第 10 年	2,958.00		68.00	2,890.00	4.50%	133.11	201.11
第 11 年	2,890.00		68.00	2,822.00	4.50%	130.05	198.05
第 12 年	2,822.00		68.00	2,754.00	4.50%	126.99	194.99
第 13 年	2,754.00		68.00	2,686.00	4.50%	123.93	191.93
第 14 年	2,686.00		68.00	2,618.00	4.50%	120.87	188.87
第 15 年	2,618.00		68.00	2,550.00	4.50%	117.81	185.81
第 16 年	2,550.00		170.00	2,380.00	4.50%	114.75	284.75
第 17 年	2,380.00		170.00	2,210.00	4.50%	107.10	277.10
第 18 年	2,210.00		170.00	2,040.00	4.50%	99.45	269.45
第 19 年	2,040.00		170.00	1,870.00	4.50%	91.80	261.80
第 20 年	1,870.00		170.00	1,700.00	4.50%	84.15	254.15
第 21 年	1,700.00		340.00	1,360.00	4.50%	76.50	416.50
第 22 年	1,360.00		340.00	1,020.00	4.50%	61.20	401.20
第 23 年	1,020.00		340.00	680.00	4.50%	45.90	385.90
第 24 年	680.00		340.00	340.00	4.50%	30.60	370.60
第 25 年	340.00		340.00	0.00	4.50%	15.30	355.30
第 26 年	0.00			0.00	4.50%	0.00	0.00
第 27 年	0.00			0.00	4.50%	0.00	0.00

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	融资 利率	应付 利息	应付 本息
第 28 年	0.00			0.00	4.50%	0.00	0.00
第 29 年	0.00			0.00	4.50%	0.00	0.00
第 30 年	0.00				4.50%	0.00	0.00
合计		3,400.00	3,230.00			2,790.72	6,190.72

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，项目运营期内，部分收入项目价格增长标准按照每五年增长 50 元，支出项目价格增长标准按照每五年增长 3.50%。

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为

12个月，项目于2026年8月开工，预计于2027年7月完工。基于谨慎性，在债券存续期内，第2年开始计算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位宝丰县卫生健康委员会、项目单位和资产登记管理单位为宝丰县卫生健康委员会，项目的主管部门为宝丰县卫生健康委员会，项目运营单位为闹店镇乡镇卫生院、商酒务镇乡镇卫生院，张八桥镇乡镇卫生院。按照实施计划，债券资金到位后直接到财政的债券专户上，由项目主管部门宝丰县卫生健康委员会按照施工进度申请资金，审批通过后由财政局支付到宝丰县卫生健康委员会，宝丰县财政局、宝丰县卫生健康委员会两方没有直接关系，两者统一受当地政府的统一管理。对于以后年度项目的收益由闹店镇乡镇卫生院、商酒务镇乡镇卫生院，张八桥镇乡镇卫生院收取，由宝丰县卫生健康委员会进行管理，定期向宝丰县财政局汇报数据，同时将项目收益交付财政部门进行统一安排债券资金的偿付。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。

（三）项目运营收入分析

本项目收益为养老床位收入和医疗收入。

（1）养老床位收入

①床位数

宝丰县据第七次全国人口普查数据显示，宝丰县常住人口为498,157人，男性人口占比50.51%，女性人口占比49.49%，年龄结构

中 0-14 岁占比 26.06%，15-59 岁占比 56.58%，60 岁以上占比 17.36%，65 岁以上占比 12.92%。老龄化程度不断加深，养老消费需求旺盛。

经调查闹店镇、商酒务镇、张八桥镇三个乡镇共有人口数量 125,464 人，其中 65 岁以上老年人人口 16,210 人，闹店镇、商酒务镇、张八桥镇暂无养老院，所以目前养老床位缺口较大。

《河南省“十三五”养老服务体系规划建设规划》（以下简称《规划》），对我省未来几年养老服务业的发展作了全面部署。按照《规划》，到 2020 年，河南省居家社区养老服务设施将覆盖所有城市社区；养老床位数平均每千名老人 35 张以上。按千人 35 张标准设置养老床位，闹店镇、商酒务镇、张八桥镇三个乡镇需要养老床位 567 张。

本次拟依托三个乡镇卫生院建设医养结合综合楼，综合考虑项目乡镇卫生院现状情况及实际需求，本项目共设置养老床位 323 张（闹店镇 103 床，商酒务镇 100 床，张八桥镇 120 床）。依据平顶山人民政府《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》（平政〔2015〕56 号）以及当地养老情况，确定床位比例。本项目自理老人 161 床（其中闹店镇 51 床，商酒务镇 50 床，张八桥镇 60 床），介助老人 97 床（其中闹店镇 31 床，商酒务镇 30 床，张八桥镇 36 床），介护老人 65 床（其中闹店镇 21 床，商酒务镇 20 床，张八桥镇 24 床）。基于谨慎性原则，运营期间，第一年负荷率 70.00%，以后每年增长 5.00%，递增至 80.00%不再增长。

②价格

目前宝丰县仅有一家养老院，为西牛养老院，该养老院为民办盈

利性养老院，收费价格如下：

其它养老机构名称	自理老人定价（元/床/月）	介助老人定价（元/床/月）	介护老人定价（元/床/月）
宝丰县西牛养老院	1,500.00-1,800.00	2,000.00-2,300.00	2,500.00-3,000.00

平顶山市养老院收费情况一览表

养老院名称名称	收费标准（元/月）
光明路街道综合养老服务中心	2,600.00-4,400.00
汇恒·太阳谷安养中心（平顶山汇恒大健康产业发展有限公司）	3,800.00-9,000.00
河南亲和苑养老服务有限公司	1,500.00-4,500.00

注：数据来源于 <https://www.yanglao.com.cn/>

结合调查情况以及当地居民的实际消费水平，本项目自理老人定价 1,500.00 元/床/月，介助老人定价 1,800.00 元/床/月，介护老人定价 2,000.00 元/床/月，一年按 12 个月进行测算。考虑到物价上涨等因素，项目收入单价每 年增长 50 元。

（2）医疗收入

根据闹店镇卫生院、商酒务镇卫生院及张八桥镇卫生院近三年财务数据情况进行收入预测，具体明细如下：

闹店镇卫生院

金额单位：人民币元

	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平均增长率/平均值	预测增长率/平均值
一. 本期收入	9,368,497.04	10,086,167.34	12,231,177.33		
1. 门诊收入	5,803,863.78	6,846,789.72	9,781,732.67		
1.1 年门诊人次	48,801.00	49,939.00	67,735.00		
每天门诊人次	134.00	137.00	186.00	18.98%	152.00
1.2 次均门诊收费（元/人/次）	118.93	137.10	144.41	133.48	100.00

	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平 均增长率 /平均值	预测增长率/ 平均值
2. 住院收入	3,564,633.26	3,239,377.62	2,449,444.66		
2.1 实际占用床位 日(床/日)	17,149.00	12,643.00	10,189.00	-22.84%	13,327.00
2.2 每床日收费 (元/床/日)	207.86	256.22	240.40	234.83	234.00
二. 财政补贴收入	3,268,856.03	4,866,980.04	3,068,767.53		医疗收入的 30%

① 门诊收入

人均门诊收费单价近三年平均值为 133.48 元，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平以及辐射范围，基于谨慎性原则，人均单次收费按照 100.00 元进行测算，且不考虑其增长性；每天门诊人次近三年的增长率为 18.98%，增长率较高，考虑到乡镇卫生院所在地的辐射范围，基于谨慎性原则，每天门诊人次按照 152 人进行测算且不考虑其增长性。

② 住院收入

实际占用床位日依据近三年财务数据的平均值，按照 13,327 床进行测算，每床日收费按照近三年的平均值 234.00 元进行测算，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平及辐射范围，基于谨慎性原则，暂不考虑其增长性。

③ 财政补贴收入

考虑到近三年财政补贴较高，基于谨慎性考虑，按照门诊收入和住院收入的 30.00%进行测算。

商酒务镇乡镇卫生院

金额单位：人民币元

	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平 均增长率/ 平均值	预测增长率/平均值
一. 本期收入	7,996,518.78	8,230,123.85	8,351,067.48		
1. 门诊收入	4,875,232.24	5,925,758.76	6,167,496.89		
1.1 年门诊人 次	49,327.00	59,698.00	69,407.00		
每天门诊人次	135.00	164.00	190.00	18.98%	163.00
1.2 次均门诊 收费（元/人/ 次）	98.83	99.26	88.86	10.31%	95.00
2. 住院收入	3,121,286.54	2,304,365.09	2,183,570.59		
2.1 实际占用 床位日（床/ 日）	13,580.00	10,367.00	7,663.00	-22.84%	10,537
2.2 每床日收 费（元/床/日）	229.84	222.28	284.95	245.69	245.00
二. 财政补贴 收入	3,453,093.65	4,932,651.50	2,783,742.85		医疗收入的 30%

① 门诊收入

人均门诊收费单价近三年增长率为 10.31%，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平以及辐射范围，基于谨慎性原则，人均单次收费按照近三年的平均值 95.00 元进行测算，且不考虑其增长性；每天门诊人次近三年的增长率为 18.98%，增长率较高，考虑到乡镇卫生院所在地的辐射范围，基于谨慎性原则，每天门诊人次按照 163 人进行测算，且不考虑其增长性。

② 住院收入

实际占用床位日依据近三年财务数据的平均值，按照 10,537 床进行测算，每床日收费按照近三年的平均值 245.00 元进行测算，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平以及辐射范围，基于谨慎性原则，不考虑其增长性。

③ 财政补贴收入

考虑到近三年财政补贴较高，基于谨慎性考虑，按照门诊收入和住院收入的 30.00%进行测算。

张八桥镇乡镇卫生院

金额单位：人民币元

	2019 年	2020 年	2021 年	近三年平均 增长率	预测增长率/平 均值
一. 本期收入	5,702,627.44	6,048,332.37	5,231,354.31		
1. 门诊收入（元）	2,057,373.63	2,641,290.98	3,013,572.02		
1.1 年门诊人次 （人）	6,765.00	25,405.00	40,121.00		
每天门诊人次	19.00	70.00	110.00	166.73%	66.00
1.2 次均门诊收费 （元/人/次）	304.12	103.97	75.11	161.07	100.00
2. 住院收入（元）	1,675,517.35	845,764.92	818,340.86		
2.1 实际占用床位 日（床/日）	7,082.00	4,040.00	3,615.00	-26.74%	3,056.00
2.2 每床日收费 （元/床/日）	236.59	209.35	226.37	224.10	224.00
二. 财政拨款收入 （元）	1,969,736.46	3,129,060.10	1,896,389.50	2,331,728.69	医疗收入的 30%

① 门诊收入

人均门诊收费单价近三年平均值 161.07 元，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平以及辐射范围，基于谨慎性原则，人均单次收费按照 100.00 元进行测算，且不考虑其增长性；每天门诊人次近三年的平均增长率为 166.73%，增长率较高，考虑到乡镇卫生院所在地的辐射范围，基于谨慎性原则，每天门诊人次按照近三年的平均值 66 人次进行测算，且不考虑其增长性。

② 住院收入

实际占用床位日依据近三年财务数据的平均值，按照 3,056.00 床进行测算，每床日收费按照近三年的平均值 224.00 元进行测算，考虑到乡镇卫生院所在地的经济发展水平及辐射范围，基于谨慎性原则，暂不考虑其增长性。

③ 财政补贴收入

考虑到近三年财政补贴较高，基于谨慎性考虑，按照门诊收入和住院收入的 30.00%进行测算。

（四）项目运营成本分析

本项目运营期间的经营成本主要包括养老床位运营成本和医疗运营成本。

① 原辅料

医养结合中心涉及原辅材料成本费用较复杂，根据同类项目经验并结合项目特点，本项目原辅材料成本按照养老床位收入的 15.00%计提。

② 电费

本项目年新增耗电量 86.78 万 kW·h。其中闹店镇为 27.76 万 kW·h，商酒务镇为 26.83 万 kW·h，张八桥镇为 32.19 万 kW·h。用电价格执行河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他单一制电价的通知》（豫发改价〔2019〕315 号）规定的非居民生活用电电度电价 0.61 元/kW·h。考虑到物价上涨等因素，电费价格每五年增长 3.50%。

③ 水费

本项目年新增耗水量 1.62 万 m³。其中闹店镇为 0.51 万 m³，商酒务镇为 0.50 万 m³，张八桥镇为 0.61 万 m³。用水价格执行宝发改委《关于对宝丰县自来水阶梯价格进行调整的批复》（平发改收费〔2021〕125 号）规定的非居民生活用水的综合水价为 3.55 元/立方米。考虑到物价上涨等因素，水费价格每五年增长 3.50%。

④ 工资及福利费

依据《中华人民共和国民政行业标准：养老机构岗位设置及人员配备规范要求》本项目共设置员工 46 人，其中闹店镇 15 人，商酒务镇 14 人，张八桥镇 17 人，依据 2021 年平顶山市人均工资以及结合当地实际的经济水平，人均年工资定为 5.00 万元/年/人。考虑到物价上涨等因素，工资及福利费每五年增长 3.50%。

⑤ 修理及维护费

本项目修理及维护费按照固定资产-设备原值的 1.00%计取，其中闹店镇固定资产-设备 169.01 万元，商酒务镇固定资产-设备 167.81 万元，张八桥镇固定资产-设备 175.81 万元。考虑到物价上涨等因素，修理及维护费每五年增长 3.50%。

⑥ 相关税费

增值税、税金及附加：依据财税〔2019〕20 号，养老机构免征增值税；

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性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

（2）医疗运营成本

运营期间的医疗经营成本主要包括人员经费、药品费用、材料费、维修费和其他费用等。根据闹店镇乡镇卫生院、商酒务镇乡镇卫生院、张八桥镇乡镇卫生院近三年财务报表，近三年成本费用具体情况如下：

闹店镇乡镇卫生院

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	占收入平均比例	预测占比
人员费用	2,749,684.97	3,219,549.69	3,637,199.79	22.35%	22.50%
药品费	5,345,093.21	5,710,401.68	5,343,324.49	38.47%	38.50%
材料费	1,884,244.80	2,162,146.90	2,530,400.06	15.30%	15.50%
维修费	431,210.24	207,238.00	614,247.00	2.94%	3.00%
其他费用	4,196,509.06	1,868,454.86	1,537,261.56	18.58%	18.60%

商酒务镇乡镇卫生院

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	占收入平均比例	预测占比
人员费用	2,644,206.75	2,652,412.26	2,935,260.19	22.03%	23.00%
药品费	4,505,044.18	4,802,542.19	4,599,778.14	37.19%	38.00%
材料费	1,962,315.34	1,872,644.33	2,033,640.50	15.73%	16.00%
维修费	196,720.00	131,260.00	891,604.11	3.24%	4.00%
其他费用	1,284,007.63	1,332,239.46	1,168,968.10	10.14%	11.00%

张八桥镇乡镇卫生院

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	占收入平均比例	预测占比
人员费用	1,611,925.21	1,555,066.39	1,722,851.84	27.28%	27.50%
药品费	2,307,787.45	2,330,868.62	2,304,021.42	38.64%	39.00%
材料费	966,272.61	316,481.12	859,921.02	12.25%	12.50%
维修费	207,482.20	1,800.00	78,732.00	1.68%	1.70%
其他费用	580,119.60	832,422.51	1,004,462.03	13.43%	13.50%

（五）净收益分析

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

宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）收益情况汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目收入	项目成本	项目收益
1	闹店镇乡镇卫生院	39,065.64	37,034.42	2,031.22
2	商酒务镇乡镇卫生院	37,217.64	33,213.56	4,004.08
3	张八桥镇乡镇卫生院	18,192.65	15,373.28	2,819.37
	合计	94,475.93	85,621.26	8,854.67

闹店镇乡镇卫生院

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入											
1. 养老床位收入	5,266.14		146.41	156.87	167.33	167.33	172.28	172.28	172.28	172.28	177.22
1.1 自助老人床位收入	2,336.32		64.26	68.85	73.44	73.44	75.89	75.89	75.89	75.89	78.34
单价（元/床位/月）			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,600.00
床位数			51	51	51	51	51	51	51	51	51

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
1.2 介助老人床位收入	1,677.37		46.87	50.22	53.57	53.57	55.06	55.06	55.06	55.06	56.54
单价（元/床位/月）			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,900.00
床位数			31	31	31	31	31	31	31	31	31
1.3 介护老人床位收入	1,252.45		35.28	37.80	40.32	40.32	41.33	41.33	41.33	41.33	42.34
单价（元/床位/月）			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00
床位数			21	21	21	21	21	21	21	21	21
月份数			12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	33,799.50	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65
2.1 门诊收入	16,644.00	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80
年门诊人次		55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480
每天门诊人次		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
次均门诊收费(元/人/次)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	9,355.50	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85
实际占用床位日(床/日)		13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327
每床日收费（元/床/日）		234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
2.3 财政补贴收入	7,800.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
运营收入合计	39,065.64	1,126.65	1,273.06	1,283.52	1,293.98	1,293.98	1,298.93	1,298.93	1,298.93	1,298.93	1,303.87
二、运营成本											

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
1. 养老运营成本	3,876.92		117.40	118.96	120.53	120.53	124.62	124.62	124.62	124.62	128.81
1.1 原辅料	789.92		21.96	23.53	25.10	25.10	25.84	25.84	25.84	25.84	26.58
1.2 电费	547.75		16.93	16.93	16.93	16.93	17.53	17.53	17.53	17.53	18.14
单价（元/千瓦时）			0.61	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63	0.63	0.65
数量（万千瓦时）			27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	58.56		1.81	1.81	1.81	1.81	1.87	1.87	1.87	1.87	1.94
单价（元/吨）			3.55	3.55	3.55	3.55	3.67	3.67	3.67	3.67	3.80
数量（万吨）			0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
1.4 工资及福利费	2,426.02		75.00	75.00	75.00	75.00	77.63	77.63	77.63	77.63	80.34
年均工资（万元/年/人）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.18	5.18	5.18	5.18	5.36
人数			15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.5 修理及维护费	54.67		1.69	1.69	1.69	1.69	1.75	1.75	1.75	1.75	1.81
2. 医疗运营成本	33,157.50	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25
2.1 人员费用	7,605.00	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50
2.2 药品费	13,012.80	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76
2.3 材料费	5,238.90	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63
2.4 维修费	1,014.00	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.5 其他费用	6,286.80	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56
运营成本合计	37,034.42	1,105.25	1,222.65	1,224.21	1,225.78	1,225.78	1,229.87	1,229.87	1,229.87	1,229.87	1,234.06

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
三、运营收益	2,031.22	21.40	50.41	59.31	68.20	68.20	69.06	69.06	69.06	69.06	69.81

(续)

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、运营收入										
1. 养老床位收入	177.22	177.22	177.22	182.15	182.15	182.15	182.15	187.10	187.10	187.10
1.1 自助老人床位收入	78.34	78.34	78.34	80.78	80.78	80.78	80.78	83.23	83.23	83.23
单价 (元/床位/月)	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
床位数	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
1.2 介助老人床位收入	56.54	56.54	56.54	58.03	58.03	58.03	58.03	59.52	59.52	59.52
单价 (元/床位/月)	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
床位数	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
1.3 介护老人床位收入	42.34	42.34	42.34	43.34	43.34	43.34	43.34	44.35	44.35	44.35
单价 (元/床位/月)	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
床位数	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65
2.1 门诊收入	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80
年门诊人次	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480

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
每天门诊人次	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
次均门诊收费(元/人/次)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85
实际占用床位日(床/日)	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327
每床日收费(元/床/日)	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
2.3 财政补贴收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
运营收入合计	1,303.87	1,303.87	1,303.87	1,308.80	1,308.80	1,308.80	1,308.80	1,313.75	1,313.75	1,313.75
二、运营成本										
1. 养老运营成本	128.81	128.81	128.81	133.13	133.13	133.13	133.13	137.58	137.58	137.58
1.1 原辅料	26.58	26.58	26.58	27.32	27.32	27.32	27.32	28.07	28.07	28.07
1.2 电费	18.14	18.14	18.14	18.77	18.77	18.77	18.77	19.43	19.43	19.43
单价(元/千瓦时)	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70
数量(万千瓦时)	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	1.94	1.94	1.94	2.01	2.01	2.01	2.01	2.08	2.08	2.08
单价(元/吨)	3.80	3.80	3.80	3.94	3.94	3.94	3.94	4.07	4.07	4.07
数量(万吨)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
1.4 工资及福利费	80.34	80.34	80.34	83.15	83.15	83.15	83.15	86.06	86.06	86.06
年均工资(万元/年/人)	5.36	5.36	5.36	5.54	5.54	5.54	5.54	5.74	5.74	5.74
人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

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
1.5 修理及维护费	1.81	1.81	1.81	1.87	1.87	1.87	1.87	1.94	1.94	1.94
2. 医疗运营成本	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25
2.1 人员费用	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50
2.2 药品费	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76
2.3 材料费	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63
2.4 维修费	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.5 其他费用	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56
运营成本合计	1,234.06	1,234.06	1,234.06	1,238.38	1,238.38	1,238.38	1,238.38	1,242.83	1,242.83	1,242.83
三、运营收益	69.81	69.81	69.81	70.42	70.42	70.42	70.42	70.92	70.92	70.92

(续)

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、运营收入										
1. 养老床位收入	187.10	192.05	192.05	192.05	192.05	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00
1.1 自助老人床位收入	83.23	85.68	85.68	85.68	85.68	88.13	88.13	88.13	88.13	88.13
单价 (元/床位/月)	1,700.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
床位数	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
1.2 介助老人床位收入	59.52	61.01	61.01	61.01	61.01	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
单价 (元/床位/月)	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
床位数	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31

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
1.3 介护老人床位收入	44.35	45.36	45.36	45.36	45.36	46.37	46.37	46.37	46.37	46.37
单价（元/床位/月）	2,200.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
床位数	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65	1,126.65
2.1 门诊收入	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80
年门诊人次	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480	55,480
每天门诊人次	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
次均门诊收费（元/人/次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85	311.85
实际占用床位日（床/日）	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327	13,327
每床日收费（元/床/日）	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00
2.3 财政补贴收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
运营收入合计	1,313.75	1,318.70	1,318.70	1,318.70	1,318.70	1,323.65	1,323.65	1,323.65	1,323.65	1,323.65
二、运营成本										
1. 养老运营成本	137.58	142.15	142.15	142.15	142.15	146.86	146.86	146.86	146.86	146.86
1.1 原辅料	28.07	28.81	28.81	28.81	28.81	29.55	29.55	29.55	29.55	29.55
1.2 电费	19.43	20.11	20.11	20.11	20.11	20.82	20.82	20.82	20.82	20.82

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
单价（元/千瓦时）	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
数量（万千瓦时）	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	2.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23
单价（元/吨）	4.07	4.22	4.22	4.22	4.22	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36
数量（万吨）	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
1.4 工资及福利费	86.06	89.08	89.08	89.08	89.08	92.19	92.19	92.19	92.19	92.19
年均工资（万元/年/人）	5.74	5.94	5.94	5.94	5.94	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.5 修理及维护费	1.94	2.01	2.01	2.01	2.01	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08
2. 医疗运营成本	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25	1,105.25
2.1 人员费用	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50	253.50
2.2 药品费	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76	433.76
2.3 材料费	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63	174.63
2.4 维修费	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.5 其他费用	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56	209.56
运营成本合计	1,242.83	1,247.40	1,247.40	1,247.40	1,247.40	1,252.11	1,252.11	1,252.11	1,252.11	1,252.11
三、运营收益	70.92	71.30	71.30	71.30	71.30	71.54	71.54	71.54	71.54	71.54

商酒务镇乡镇卫生院

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入											
1. 养老床位收入	5,106.54		141.96	152.10	162.24	162.24	167.04	167.04	167.04	167.04	171.84
1.1 自助老人床位收入	2,290.50		63.00	67.50	72.00	72.00	74.40	74.40	74.40	74.40	76.80
单价（元/床位/月）			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,600.00
床位数			50	50	50	50	50	50	50	50	50
1.2 介助老人床位收入	1,623.24		45.36	48.60	51.84	51.84	53.28	53.28	53.28	53.28	54.72
单价（元/床位/月）			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,900.00
床位数			30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.3 介护老人床位收入	1,192.80		33.60	36.00	38.40	38.40	39.36	39.36	39.36	39.36	40.32
单价（元/床位/月）			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00
床位数			20	20	20	20	20	20	20	20	20
月份数			12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

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
2. 医疗收入	32,111.10	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37
2.1 门诊收入	16,956.00	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20
年门诊人次		59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495
每天门诊人次		163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
次 均 门 诊 收 费 (元/人/次)		95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2.2 住院收入	7,744.80	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16
实际占用床位日 (床/日)		10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537
每床日收费(元/ 床/日)		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
2.3 财政补贴收入	7,410.30	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01
运营收入合计	37,217.64	1,070.37	1,212.33	1,222.47	1,232.61	1,232.61	1,237.41	1,237.41	1,237.41	1,237.41	1,242.21
二、运营成本	-										
1. 养老运营成本	3,671.36		111.11	112.63	114.16	114.16	118.02	118.02	118.02	118.02	121.99
1.1 原辅料	765.98		21.29	22.82	24.34	24.34	25.06	25.06	25.06	25.06	25.78
1.2 电费	529.40		16.37	16.37	16.37	16.37	16.94	16.94	16.94	16.94	17.53
单 价 (元/千 瓦 时)			0.61	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63	0.63	0.65
数 量 (万千瓦时)			26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83
1.3 水费	57.42		1.78	1.78	1.78	1.78	1.84	1.84	1.84	1.84	1.90

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
单价（元/吨）			3.55	3.55	3.55	3.55	3.67	3.67	3.67	3.67	3.80
数量（万吨）			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4 工资及福利费	2,264.28		70.00	70.00	70.00	70.00	72.45	72.45	72.45	72.45	74.99
年均工资（万元/年/人）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.18	5.18	5.18	5.18	5.36
人数			14	14	14	14	14	14	14	14	14
1.5 修理及维护费	54.28		1.68	1.68	1.68	1.68	1.74	1.74	1.74	1.74	1.80
2. 医疗运营成本	29,542.20	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74
2.1 人员费用	7,385.70	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19
2.2 药品费	12,202.20	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74
2.3 材料费	5,137.80	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26
2.4 维修费	1,284.30	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81
2.5 其他费用	3,532.20	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74
运营成本合计	33,213.56	984.74	1,095.85	1,097.37	1,098.90	1,098.90	1,102.76	1,102.76	1,102.76	1,102.76	1,106.73
三、运营收益	4,004.08	85.63	116.48	125.10	133.71	133.71	134.65	134.65	134.65	134.65	135.48

（续）

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、运营收入										

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. 养老床位收入	171.84	171.84	171.84	176.64	176.64	176.64	176.64	181.44	181.44	181.44
1.1 自助老人床位收入	76.80	76.80	76.80	79.20	79.20	79.20	79.20	81.60	81.60	81.60
单价（元/床位/月）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
床位数	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1.2 介助老人床位收入	54.72	54.72	54.72	56.16	56.16	56.16	56.16	57.60	57.60	57.60
单价（元/床位/月）	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
床位数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.3 介护老人床位收入	40.32	40.32	40.32	41.28	41.28	41.28	41.28	42.24	42.24	42.24
单价（元/床位/月）	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
床位数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37
2.1 门诊收入	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20
年门诊人次	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495
每天门诊人次	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
次均门诊收费(元/人/次)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2.2 住院收入	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16
实际占用床位日(床/日)	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537

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
每床日收费（元/床/日）	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
2.3 财政补贴收入	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01
运营收入合计	1,242.21	1,242.21	1,242.21	1,247.01	1,247.01	1,247.01	1,247.01	1,251.81	1,251.81	1,251.81
二、运营成本										
1. 养老运营成本	121.99	121.99	121.99	126.08	126.08	126.08	126.08	130.29	130.29	130.29
1.1 原辅料	25.78	25.78	25.78	26.50	26.50	26.50	26.50	27.22	27.22	27.22
1.2 电费	17.53	17.53	17.53	18.15	18.15	18.15	18.15	18.78	18.78	18.78
单价（元/千瓦时）	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70
数量（万千瓦时）	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83
1.3 水费	1.90	1.90	1.90	1.97	1.97	1.97	1.97	2.04	2.04	2.04
单价（元/吨）	3.80	3.80	3.80	3.94	3.94	3.94	3.94	4.07	4.07	4.07
数量（万吨）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4 工资及福利费	74.99	74.99	74.99	77.61	77.61	77.61	77.61	80.33	80.33	80.33
年均工资（万元/年/人）	5.36	5.36	5.36	5.54	5.54	5.54	5.54	5.74	5.74	5.74
人数	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
1.5 修理及维护费	1.80	1.80	1.80	1.86	1.86	1.86	1.86	1.93	1.93	1.93
2. 医疗运营成本	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74
2.1 人员费用	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19
2.2 药品费	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74

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
2.3 材料费	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26
2.4 维修费	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81
2.5 其他费用	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74
运营成本合计	1,106.73	1,106.73	1,106.73	1,110.82	1,110.82	1,110.82	1,110.82	1,115.03	1,115.03	1,115.03
三、运营收益	135.48	135.48	135.48	136.19	136.19	136.19	136.19	136.78	136.78	136.78

(续)

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、运营收入										
1. 养老床位收入	181.44	186.24	186.24	186.24	186.24	191.04	191.04	191.04	191.04	191.04
1.1 自助老人床位收入	81.60	84.00	84.00	84.00	84.00	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
单价 (元/床位/月)	1,700.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
床位数	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1.2 介助老人床位收入	57.60	59.04	59.04	59.04	59.04	60.48	60.48	60.48	60.48	60.48
单价 (元/床位/月)	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
床位数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.3 介护老人床位收入	42.24	43.20	43.20	43.20	43.20	44.16	44.16	44.16	44.16	44.16
单价 (元/床位/月)	2,200.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
床位数	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

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
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37	1,070.37
2.1 门诊收入	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20	565.20
年门诊人次	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495
每天门诊人次	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
次均门诊收费(元/人/次)	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2.2 住院收入	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16	258.16
实际占用床位日(床/日)	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537	10,537
每床日收费(元/床/日)	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
2.3 财政补贴收入	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01	247.01
运营收入合计	1,251.81	1,256.61	1,256.61	1,256.61	1,256.61	1,261.41	1,261.41	1,261.41	1,261.41	1,261.41
二、运营成本										
1. 养老运营成本	130.29	134.61	134.61	134.61	134.61	139.07	139.07	139.07	139.07	139.07
1.1 原辅料	27.22	27.94	27.94	27.94	27.94	28.66	28.66	28.66	28.66	28.66
1.2 电费	18.78	19.44	19.44	19.44	19.44	20.12	20.12	20.12	20.12	20.12
单价(元/千瓦时)	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
数量(万千瓦时)	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83	26.83
1.3 水费	2.04	2.11	2.11	2.11	2.11	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18
单价(元/吨)	4.07	4.22	4.22	4.22	4.22	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36

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
数量（万吨）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4 工资及福利费	80.33	83.14	83.14	83.14	83.14	86.05	86.05	86.05	86.05	86.05
年均工资（万元/年/人）	5.74	5.94	5.94	5.94	5.94	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
人数	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
1.5 修理及维护费	1.93	1.99	1.99	1.99	1.99	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06
2. 医疗运营成本	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74	984.74
2.1 人员费用	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19	246.19
2.2 药品费	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74	406.74
2.3 材料费	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26	171.26
2.4 维修费	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81	42.81
2.5 其他费用	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74	117.74
运营成本合计	1,115.03	1,119.35	1,119.35	1,119.35	1,119.35	1,123.81	1,123.81	1,123.81	1,123.81	1,123.81
三、运营收益	136.78	137.26	137.26	137.26	137.26	137.60	137.60	137.60	137.60	137.60

张八桥镇乡镇卫生院

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入											
1. 养老床位收入	6,127.85		170.35	182.52	194.69	194.69	200.45	200.45	200.45	200.45	206.21

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
1.1 自助老人床位收入	2,748.60		75.60	81.00	86.40	86.40	89.28	89.28	89.28	89.28	92.16
单价（元/床位/月）			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	1,600.00
床位数			60	60	60	60	60	60	60	60	60
1.2 介助老人床位收入	1,947.89		54.43	58.32	62.21	62.21	63.94	63.94	63.94	63.94	65.66
单价（元/床位/月）			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,850.00	1,900.00
床位数			36	36	36	36	36	36	36	36	36
1.3 介护老人床位收入	1,431.36		40.32	43.20	46.08	46.08	47.23	47.23	47.23	47.23	48.38
单价（元/床位/月）			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00
床位数			24	24	24	24	24	24	24	24	24
月份数			12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	12,064.80	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16
2.1 门诊收入	7,227.00	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90
年门诊人次		24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090
每天门诊人次		66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
次均门诊收费(元/人/次)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	2,053.50	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45
实际占用床位日(床/日)		3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00
每床日收费（元/床/日）		224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00

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
2.3 财政补贴收入	2,784.30	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81
运营收入合计	18,192.65	402.16	572.51	584.68	596.85	596.85	602.61	602.61	602.61	602.61	608.37
二、运营成本											
1. 养老运营成本	4,008.38		121.06	122.88	124.71	124.71	128.91	128.91	128.91	128.91	133.24
1.1 原辅料	919.18		25.55	27.38	29.20	29.20	30.07	30.07	30.07	30.07	30.93
1.2 电费	547.75		16.93	16.93	16.93	16.93	17.53	17.53	17.53	17.53	18.14
单价（元/千瓦时）			0.61	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63	0.63	0.65
数量（万千瓦时）			27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	58.56		1.81	1.81	1.81	1.81	1.87	1.87	1.87	1.87	1.94
单价（元/吨）			3.55	3.55	3.55	3.55	3.67	3.67	3.67	3.67	3.80
数量（万吨）			0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
1.4 工资及福利费	2,426.02		75.00	75.00	75.00	75.00	77.63	77.63	77.63	77.63	80.34
年均工资（万元/年/人）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.18	5.18	5.18	5.18	5.36
人数			15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.5 修理及维护费	56.87		1.76	1.76	1.76	1.76	1.82	1.82	1.82	1.82	1.88
2. 医疗运营成本	11,364.90	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83
2.1 人员费用	3,317.70	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59
2.2 药品费	4,705.20	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84
2.3 材料费	1,508.10	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27

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
2.4 维修费	205.20	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
2.5 其他费用	1,628.70	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29
运营成本合计	15,373.28	378.83	499.89	501.71	503.54	503.54	507.74	507.74	507.74	507.74	512.07
三、运营收益	2,819.37	23.33	72.63	82.97	93.31	93.31	94.87	94.87	94.87	94.87	96.30

(续)

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、运营收入										
1. 养老床位收入	206.21	206.21	206.21	211.97	211.97	211.97	211.97	217.73	217.73	217.73
1.1 自助老人床位收入	92.16	92.16	92.16	95.04	95.04	95.04	95.04	97.92	97.92	97.92
单价 (元/床位/月)	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
床位数	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
1.2 介助老人床位收入	65.66	65.66	65.66	67.39	67.39	67.39	67.39	69.12	69.12	69.12
单价 (元/床位/月)	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
床位数	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
1.3 介护老人床位收入	48.38	48.38	48.38	49.54	49.54	49.54	49.54	50.69	50.69	50.69
单价 (元/床位/月)	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
床位数	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

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
2. 医疗收入	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16
2.1 门诊收入	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90
年门诊人次	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090
每天门诊人次	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
次均门诊收费(元/人/次)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45
实际占用床位日(床/日)	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056
每床日收费(元/床/日)	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
2.3 财政补贴收入	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81
运营收入合计	608.37	608.37	608.37	614.13	614.13	614.13	614.13	619.89	619.89	619.89
二、运营成本										
1. 养老运营成本	133.24	133.24	133.24	137.68	137.68	137.68	137.68	142.25	142.25	142.25
1.1 原辅料	30.93	30.93	30.93	31.80	31.80	31.80	31.80	32.66	32.66	32.66
1.2 电费	18.14	18.14	18.14	18.77	18.77	18.77	18.77	19.43	19.43	19.43
单价(元/千瓦时)	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70
数量(万千瓦时)	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	1.94	1.94	1.94	2.01	2.01	2.01	2.01	2.08	2.08	2.08
单价(元/吨)	3.80	3.80	3.80	3.94	3.94	3.94	3.94	4.07	4.07	4.07
数量(万吨)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51

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
1.4 工资及福利费	80.34	80.34	80.34	83.15	83.15	83.15	83.15	86.06	86.06	86.06
年均工资（万元/年/人）	5.36	5.36	5.36	5.54	5.54	5.54	5.54	5.74	5.74	5.74
人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.5 修理及维护费	1.88	1.88	1.88	1.95	1.95	1.95	1.95	2.02	2.02	2.02
2. 医疗运营成本	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83
2.1 人员费用	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59
2.2 药品费	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84
2.3 材料费	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27
2.4 维修费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
2.5 其他费用	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29
运营成本合计	512.07	512.07	512.07	516.51	516.51	516.51	516.51	521.08	521.08	521.08
三、运营收益	96.30	96.30	96.30	97.62	97.62	97.62	97.62	98.81	98.81	98.81

（续）

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、运营收入										
1. 养老床位收入	217.73	223.49	223.49	223.49	223.49	229.25	229.25	229.25	229.25	229.25
1.1 自助老人床位收入	97.92	100.80	100.80	100.80	100.80	103.68	103.68	103.68	103.68	103.68
单价（元/床位/月）	1,700.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
床位数	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

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
1.2 介助老人床位收入	69.12	70.85	70.85	70.85	70.85	72.58	72.58	72.58	72.58	72.58
单价（元/床位/月）	2,000.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
床位数	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
1.3 介护老人床位收入	50.69	51.84	51.84	51.84	51.84	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99
单价（元/床位/月）	2,200.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
床位数	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
月份数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2. 医疗收入	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16	402.16
2.1 门诊收入	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90	240.90
年门诊人次	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090	24,090
每天门诊人次	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
次均门诊收费（元/人/次）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2 住院收入	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45	68.45
实际占用床位日（床/日）	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056	3,056
每床日收费（元/床/日）	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
2.3 财政补贴收入	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81	92.81
运营收入合计	619.89	625.65	625.65	625.65	625.65	631.41	631.41	631.41	631.41	631.41
二、运营成本										

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. 养老运营成本	142.25	146.95	146.95	146.95	146.95	151.78	151.78	151.78	151.78	151.78
1.1 原辅料	32.66	33.52	33.52	33.52	33.52	34.39	34.39	34.39	34.39	34.39
1.2 电费	19.43	20.11	20.11	20.11	20.11	20.82	20.82	20.82	20.82	20.82
单价（元/千瓦时）	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
数量（万千瓦时）	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76	27.76
1.3 水费	2.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23
单价（元/吨）	4.07	4.22	4.22	4.22	4.22	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36
数量（万吨）	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
1.4 工资及福利费	86.06	89.08	89.08	89.08	89.08	92.19	92.19	92.19	92.19	92.19
年均工资（万元/年/人）	5.74	5.94	5.94	5.94	5.94	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.5 修理及维护费	2.02	2.09	2.09	2.09	2.09	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
2. 医疗运营成本	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83	378.83
2.1 人员费用	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59	110.59
2.2 药品费	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84	156.84
2.3 材料费	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27
2.4 维修费	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
2.5 其他费用	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29	54.29
运营成本合计	521.08	525.78	525.78	525.78	525.78	530.61	530.61	530.61	530.61	530.61

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
三、运营收益	98.81	99.87	99.87	99.87	99.87	100.79	100.79	100.79	100.79	100.79

（六）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

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	19,612.76	0.00	557.02	589.79	622.55	622.55	640.97	640.97	640.97	640.97	659.38
经营活动支出（含税 费）	12,316.20	0.00	368.56	374.89	383.46	383.46	396.37	396.37	396.37	396.37	409.64
经营活动产生的现金净 额	7,296.56	0.00	188.46	214.90	239.10	239.10	244.59	244.59	244.59	244.59	249.73
二、投资活动产生的现 金											
建设成本支出（含建设 期利息）	7,042.65	7,042.65									
投资活动产生的现金净 额	-7,042.65	- 7,042.65									
三、融资活动产生的现 金											

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
财政资金	3,642.65	3,642.65									
债券资金	3,400.00	3,400.00									
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	2,639.25		151.47	149.94	148.41	146.88	145.35	142.29	139.23	136.17	133.11
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	4,403.40	7,042.65	-151.47	-149.94	-148.41	-146.88	-145.35	-142.29	-139.23	-136.17	-133.11
四、净现金流量	4,657.31	0.00	36.99	64.96	90.69	92.22	99.24	102.30	105.36	108.42	116.62
五、累计现金流量	4,657.31	0.00	36.99	101.95	192.63	284.85	384.09	486.40	591.76	700.18	816.81

(续)

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	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	659.38	659.38	659.38	677.79	677.79	677.79	677.79	696.20	696.20	696.20
经营活动支出 (含税费)	409.64	409.64	409.64	423.28	423.28	423.28	423.28	437.30	437.30	437.30
经营活动产生的现金净额	249.73	249.73	249.73	254.51	254.51	254.51	254.51	258.90	258.90	258.90
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 (含建设期利息)										

年度	第 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
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										
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	130.05	126.99	123.93	120.87	117.81	114.75	107.10	99.45	91.80	84.15
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-130.05	-126.99	-123.93	-120.87	-117.81	-114.75	-107.10	-99.45	-91.80	-84.15
四、净现金流量	119.68	122.74	125.80	133.64	136.70	139.76	147.41	159.45	167.10	174.75
五、累计现金流量	936.49	1,059.24	1,185.04	1,318.68	1,455.38	1,595.14	1,742.55	1,902.00	2,069.10	2,243.85

(续)

年度	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、经营活动产生的现金										
经营活动收入	696.20	714.61	714.61	714.61	714.61	733.02	733.02	733.02	733.02	733.02
经营活动支出 (含税费)	437.30	451.71	451.71	451.71	451.71	466.53	466.53	466.53	466.53	466.53
经营活动产生的现金净额	258.90	262.90	262.90	262.90	262.90	266.49	266.49	266.49	266.49	266.49
二、投资活动产生的现金										

年度	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
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										
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	76.50	61.20	45.90	30.60	15.30	-	-	-	-	-
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-76.50	-61.20	-45.90	-30.60	-15.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净现金流量	182.40	201.70	217.00	232.30	247.60	266.49	266.49	266.49	266.49	266.49
五、累计现金流量	2,426.25	2,627.95	2,844.95	3,077.25	3,324.85	3,591.34	3,857.83	4,124.33	4,390.82	4,657.31

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 8,854.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.43 倍。具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	申请债券	应付本息合计	收益合计	覆盖倍数
1	闹店镇乡镇卫生院	800.00	1,456.64	2,031.22	1.39
2	商酒务镇乡镇卫生院	1,600.00	2,913.28	4,004.08	1.37
3	张八桥镇乡镇卫生院	1,000.00	1,820.80	2,819.37	1.55
4	乡镇卫生院医养结合项目（第二批）合计	3,400.00	6,190.72	8,854.67	1.43

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

六、总体评价结果

经测算，在宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目（第二批）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收益 8,854.46万元，应付债券本金及利息合计 6,190.72 万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为 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。

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,为宝丰县乡镇卫生院医养结合建设项目(第二批)
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年五月十一日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号43层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

发证机关: 河南省财政厅
二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书



名称: 河南分所
和信会计师事务所(特殊普通合伙)

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: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

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 01 日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

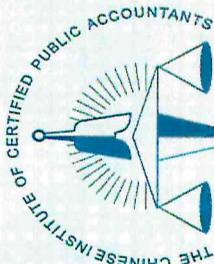
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年 月 日

6



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

7

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

证书编号:
No. of Certificate

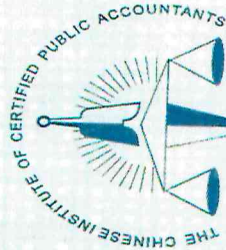
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 11 月 02 日

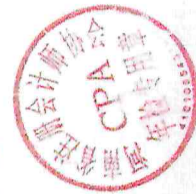
年 月 日

4



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



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

年 月 日

6

7



姓名

刘蕊

Full name

性别

女

Sex

出生日期

1978-10-31

Date of birth

工作单位

和信会计师事务所(特殊普

通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码

412901197810313507

Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

**滑县中心城区集中供热工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091016 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年六月七日



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	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	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	17
（四）净收益分析	25
（五）现金流分析	25
（六）本息覆盖倍数	35
六、总体评价结果	36
七、使用限制	36

滑县中心城区集中供热工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091016 号

我们接受委托，对滑县中心城区集中供热工程（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解滑县中心城区集中供热工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。滑县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。我们的责任是根据滑县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滑县中心城区集中供热工程偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 6 月 7 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滑县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料
“本次发债项目”或“本项目”	指滑县中心城区集中供热工程

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

根据滑县最新城乡总规和供热专项规划，本次可研研究的供热范围为滑县中心城区需要供暖改造的老旧小区、学校、公建单位、医院。

供热范围：西至西环路，北至林苑路，东至 S101 省道，南至漓江路以内的区域。

2.项目参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为滑县住房和城乡建设局。

（2）项目单位

本项目专项债券申请单位为滑县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	滑县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105260056120227
机构性质	机关单位
法定代表人	付进毓
机构地址	河南省滑县城关街道中州路 8 号
赋码机关	中共滑县县委机构编制委员会办公室

滑县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

本工程为滑县中心城区有供暖改造需要的老旧小区、学校、公建单位、医院等 57 个热用户供热，建筑共计 200.72 万平方米。建设热水管网沟槽长度 35.85km，其中主干线管网沟槽长度 17.77 千米，管径直径 1000~管径直径 350，支线管网沟槽长度 18.08 千米，管径管径直径 350~管径直径 200；新建水-水换热站 43 座，单座供热规模 1~11MW。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 4 年，预计开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2029 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

本工程总投资为 36,727.00 万元，其中工程费用 30,658.00 万元，其他费用 2,458.00 万元，预备费 2,649.00 万元，建设期利息 945.00 万元，铺底流动资金 17.00 万元。

表 3-1 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	估算价值						技术经济指标			
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	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	8,078.00	1,607.00	20,941.00	32.00		30,658.00				
1	热水管道	1,534.00		11,353.00			12,887.00		沟槽长度		
1.1	预制直埋保温管 DN1000	151.00		1,359.00			1,510.00	m	1,250.00	12,081.00	
1.2	预制直埋保温管 DN700	60.00		540.00			600.00	m	800.00	7,504.00	
1.3	预制直埋保温管 DN600	141.00		1,268.00			1,409.00	m	2,370.00	5,947.00	
1.4	预制直埋保温管 DN500	135.00		1,214.00			1,349.00	m	2,750.00	4,905.00	
1.5	预制直埋保温管 DN450	148.00		1,333.00			1,481.00	m	3,400.00	4,356.00	
1.6	预制直埋保温管 DN400	162.00		1,462.00			1,624.00	m	4,350.00	3,734.00	
1.7	预制直埋保温管 DN350	140.00		793.00			933.00	m	2,850.00	3,275.00	
1.8	预制直埋保温管 DN300	261.00		1,478.00			1,739.00	m	6,630.00	2,623.00	
1.9	预制直埋保温管 DN250	241.00		1,367.00			1,608.00	m	7,600.00	2,116.00	
1.1	预制直埋保温管 DN200	95.00		539.00			634.00	m	3,850.00	1,646.00	

序号	工程或费用名称	估算价值						技术经济指标			
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	备注
2	管道穿越费用（跨泰山路，热水管道DN1000，钢筋砼管III级 DN1600）	225.00					225.00	m	144.00	15,625.00	1 处双管
3	管道穿越费用（跨滑兴路，热水管道DN600，钢筋砼管III级 DN1000）	125.00					125.00	m	144.00	8,681.00	1 处双管
4	管道破路及修复费用（机动车道）	1,722.00					1,722.00	m ²	35,872.00	480.00	
5	管道破路及修复费用（非机动车道）	1,674.00					1,674.00	m ²	47,829.00	350.00	
6	管道破绿化及修复费用	969.00					969.00	m ²	35,872.00	270.00	
7	保通费用	179.00					179.00	km	35.85	50,000.00	
8	换热站及二次网改造	1,650.00	1,547.00	9,588.00			12,785.00				
9	维护及检修设备		60.00				60.00				
10	工器具及备品备件购置费				32.00		32.00				
二	第二部分其他费用（一般项目）					2,458.00	2,458.00				
1	征地费							亩			
2	建设单位管理费					347.00	347.00				
3	工程监理费					465.00	465.00				

序号	工程或费用名称	估算价值						技术经济指标			
		建筑工程	设备工程	安装工程	工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	备注
4	勘察费					89.00	89.00				
5	设计费					802.00	802.00				
6	项目前期工作咨询费					81.00	81.00				
7	环境影响咨询服务费					17.00	17.00				
8	工程造价咨询服务费					137.00	137.00				
9	招标代理服务					41.00	41.00				
10	联合试运转费					225.00	225.00				
11	场地准备费及临时设施费					153.00	153.00				
12	工程保险费					92.00	92.00				
13	办公及生活家具购置费					2.00	2.00				
14	生产准备费					7.00	7.00				
三	预备费					2,649.00	2,649.00				
四	建设期利息					945.00	945.00				
五	铺底流动资金					17.00	17.00				
六	工程总投资	8,078.00	1,607.00	20,941.00	32.00	6,069.00	36,727.00				

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 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
财政投入	4,300.00	4,200.00	4,200.00	3,427.00	16,127.00	43.91%
专项债券资金	5,000.00	12,500.00	2,600.00	500.00	20,600.00	56.09%
合计	9,300.00	16,700.00	6,800.00	3,927.00	36,727.00	100.00%
占比	25.32%	45.47%	18.51%	10.69%	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

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为滑县住房和城乡建设局，主管部门为滑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滑县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为滑县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由滑县住房和城乡建设局按照建设进

度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由滑县住房和城乡建设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，由滑县住房和城乡建设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20,600.00万元。其中：2025年11月已发行债券金额5,000.00万元，2026年计划使用12,500.00万元，其中2026年7月已申请发行金额10,400.00万元；2027年计划使用2,600.00万元，2028年计划使用500.00万元，本次申请使用2,100.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限30年，到期还本并支付最后一次利息。

本次申请政府专项债券资金2,100.00万元，为2021年河南省城乡发展专项债券（十四期）——2021年河南省政府专项债券（四十六期）中“滑县道口古镇新建停车场及道路改建工程项目”2,100.00万元资金用途调整，2021年河南省城乡发展专项债券（十四期）——2021年河南省政府专项债券（四十六期）还本付息方式为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：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00	12,500.00		17,500.00	4.00%	700.00	700.00
第 3 年	17,500.00	2,600.00		20,100.00	4.00%	804.00	804.00
第 4 年	20,100.00	500.00		20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 5 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 6 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 7 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 8 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 9 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 10 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 11 年	20,600.00			20,600.00	4.00%	824.00	824.00
第 12 年	20,600.00		2,100.00	18,500.00	4.00%	824.00	2,924.00
第 13 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 14 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 15 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 16 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 17 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 18 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 19 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 20 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 21 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 22 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 23 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 24 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 25 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 26 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 27 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 28 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00
第 29 年	18,500.00			18,500.00	4.00%	740.00	740.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 30 年	18,500.00		5,000.00	13,500.00	4.00%	740.00	5,740.00
第 31 年	13,500.00		10,400.00	3,100.00	4.00%	540.00	10,940.00
第 32 年	3,100.00		2,600.00	500.00	4.00%	124.00	2,724.00
第 33 年	500.00		500.00		4.00%	20.00	520.00
合计		20,600.00	20,600.00			23,124.00	43,724.00

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 4 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 5 年），分 4 年申请，收益期合计 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	本项目规划铺设供热管网	非居民供暖收入	80,912.65	61.67%
2	本项目规划铺设供热管网	居民供暖收入	50,281.74	38.33%
合计			131,194.39	100.00%

针对滑县目前具体情况，随着经济的快速发展，城市建设发生了巨大的变化。而现阶段作为城市的基础设施之一，滑县现状没有完善的集中供热设施。居民住宅和新建住宅小区大多尚未有采暖设施，居民住宅多以空调、电暖气供暖。

现状供热造成相当多用户的用热需求得不到满足，在一定程度上阻碍了其经济的发展。当务之急是完善中心城区管网敷设范围，对没有用热条件的热用户进行改造，增加滑县中心城区供热覆盖能力。本项目的建设正是为了解决目前滑县集中供热的难题，提高集中供热普及率，必将对滑县的经济建设和发展起到积极的推动作用。滑县需要完善新建热水管网来满足热负荷的需求与发展。

目前滑县中心城区已经敷设部分热水管网，中心城区的东西部和南部还未有热水供热管网，同时南部缺少配套蒸汽管网满足工业需求。因此必须尽快敷设热力管网，以满足滑县中心城区的用热需求。

由此，滑县住房和城乡建设局提出了本项目的建设。

基于谨慎性原则，项目运营期第一年运营比率为 75.00%，随后运营比率每年增长 10.00%，增长至 95.00%后维持不变。

（1）供暖收入

①供热范围

根据可研报告可知，本工程为滑县中心城区有供暖改造需要的老

旧小区、学校、公建单位、医院等 57 个热用户供热，建筑共计 200.72 万平方米；本项目供暖范围如下：

序号	项目名称	位置	建筑面积 (万 m ²)	采暖面积 (万 m ²)	备注
1	正德豪城	滑台路-振兴路（西北角）	17.00	15.30	老旧小区
2	美景天城	新鑫路-人民路（东南角）	1.40	1.26	老旧小区
3	天悦名家	振兴路-滑台路（东北角）	4.50	4.05	老旧小区
4	众恒华府	人民路-英民路（西南角）	23.40	21.06	老旧小区
5	新泰龙城	滑台路-中州大道（东南角）	19.00	17.10	老旧小区
6	天润小区	中州大道（土产街）	4.20	3.78	老旧小区
7	香悦四季城	解放路-新鑫路（东南角）	18.20	16.38	老旧小区
8	富昊金城一期	长江路-白马路（东南角）	9.72	8.75	老旧小区
9	颐馨家园	长江路-白马路（西北角）	10.00	9.00	老旧小区
10	英民中学	滑台路与漓江路西北角	5.69	5.12	学校
11	滑县第六高级中学	文明路与长江路西北角	6.00	5.40	学校
12	英才小学	万顺路与长江路北 300 米	1.62	1.46	学校
13	滑县新区实验小学	新鑫路与白马路交叉口西北角	2.52	2.27	学校
14	黄河路小学	滑兴路与黄河路东北角	0.90	0.81	学校
15	湘江路小学	湘江路与古城路交叉口	1.24	1.12	学校
16	英民小学	英民路与广福路交叉口东南角	3.00	2.70	学校
17	滑县第二高级中学	中州大道	4.30	3.87	学校
18	育新中学	中州大道	1.80	1.62	学校
19	安阳第二实验中学	中州大道	4.00	3.60	学校
20	道口镇第一初级中学	解放南路	0.80	0.72	学校
21	道口镇第二初级中学	解放北路	1.10	0.99	学校
22	道口镇火车站初中	解放北路	1.50	1.35	学校
23	道口镇抗北初级中学	解放路	1.20	1.08	学校
24	道口镇抗南初级中学	解放路	1.50	1.35	学校

序号	项目名称	位置	建筑面积 (万 m ²)	采暖面积 (万 m ²)	备注
25	滑县实验中学	锦华路与振兴路	4.00	3.60	学校
26	滑县第五高级中学（进修）	道口镇教育路	0.80	0.72	学校
27	滑县第一高级中学	道口镇教育路	5.01	4.51	学校
28	向阳小学	人民路中段	0.74	0.67	学校
29	新区锦和小学	湘江路	0.85	0.77	学校
30	滑县豫北高级中学	北环路	1.30	1.17	学校
31	自然资源局	滑州路与白马路交叉口向西 160 米路北	0.70	0.63	公建单位
32	公安局	滑州大道	1.80	1.62	公建单位
33	公路局	滑州大道	0.60	0.54	公建单位
34	检察院	滑州大道	1.50	1.35	公建单位
35	烟草局	建设路东侧	0.20	0.18	公建单位
36	工信局	建设路西侧	0.26	0.23	公建单位
37	环保局	人民路与黄河路东北角	1.00	0.90	公建单位
38	交通局道路运输局	文明路与向阳路交叉口向北 20 米路东	0.35	0.32	公建单位
39	交通执法大队	白马路与长江路交叉口西南角	0.20	0.18	公建单位
40	滑县消防大队	白马路与长江路交叉口西南角	0.25	0.23	公建单位
41	滑县质量技术监督检测中心	长江路与人民路交叉口东南角	0.32	0.29	公建单位
42	自来水公司	滑州大道与人民路交汇处附近西北	0.69	0.62	公建单位
43	广电局	滑州路与人民路交叉口向西 50 米路北	1.70	1.53	公建单位
44	市场监管局	滑州大道	0.30	0.27	公建单位
45	财政局	滑州大道	0.30	0.27	公建单位
46	防疫中心	人民路北段	0.45	0.41	公建单位
47	农业技术推广中心	滑州大道与解放路交汇处附近西南	0.45	0.41	公建单位
48	房管局	道口镇卫河路 215 号	0.50	0.45	公建单位
49	城关镇镇政府	东城路	0.65	0.59	公建单位
50	国家电网	长江路	1.30	1.17	公建单位
51	国家电网家属区	长江路	3.60	3.24	公建单位
52	道口镇政府	道口派出所附近	0.50	0.45	公建单位

序号	项目名称	位置	建筑面积 (万 m ²)	采暖面积 (万 m ²)	备注
53	滑县人民医院	文明大道	13.00	11.70	医院
54	中医院	滑兴路	2.40	2.16	医院
55	滑县中心医院	道口镇卫河路 79 号	5.00	4.50	医院
56	新区医院	漓江路	3.50	3.15	医院
57	滑县正骨医院	英民路与白马路交叉口西南角	1.91	1.72	医院
合计			200.72	180.65	

规划中心城区集各类建筑集中供热面积及热负荷汇总表如下：

供热分类	采暖热指标 (W/m ²)	建筑面积 (万 m ²)	采暖面积 (万 m ²)	分类建筑热负荷 (MW)
老旧小区	45.00	107.42	96.68	43.51
学校	65.00	49.87	44.89	29.18
公建单位	65.00	17.62	15.85	10.31
医院	65.00	25.81	23.23	15.10
总计		200.72	180.65	98.09

根据以上数据分析可知，本项目及供热范围 180.65 万平方米，其中居民供暖面积（老旧小区）为 96.68 万平方米，非居民供暖面积（学校、共建单位、医院）为 83.97 万平方米。

②供暖收费标准

根据滑县发展和改革委员会《关于暂定我县城区热力试运行价格的通知》（滑改价管〔2018〕173 号）文件可知：为落实《河南省集中供热管理试行办法》（省政府第 183 号令）精神，规范管理城区供热价格，保障供热、用热双方的合法权益，促进我县供热事业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格行为规则》（国家发改委第 7 号令）、《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第 8 号令）、《河南省政府制定价格听证办法实施细则》以及《河南省定价目录》等文件精神，参照周边市县热价情况，报请县政府同意，暂定我县城区热力价格。现通知如下：一、居民生活采暖用热价格为 18.50 元/季/平方米、非居民采暖用热价格为 32.60 元/季/平方米。

因此，本项目非居民供暖收入为 36.20 元/平方米/季，0.27 元/平方米/天；居民供暖收入为 18.50 元/平方米/季，0.15 元/平方米/天；运营期内维持不变。（经与项目单位沟通，单位“元/季/平方米”中“季”指一个采暖季）。

滑县发展和改革委员会文件

滑发改〔2018〕173号

滑县发展和改革委员会 关于暂定我县城區热力试运行价格的通知

河南省通源热力有限公司：

为落实《河南省集中供热管理试行办法》（省政府第183号令）精神，规范管理城区供热价格，保障供热、用热双方的合法权益，促进我县供热事业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格行为规则》（国家发改委第7号令）、《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第8号令）、《河南省政府制定价格听证办法实施细则》以及《河南省定价目录》等文件精神，参照周边市县热价情况，报请县政府同意，暂定我县城區热力价格。现通知如下：

一、居民生活采暖用热价格为 18.5 元/季·平方米、非居民采暖用热价格为 32.6 元/季·平方米。

滑县属暖温带大陆性季风气候，四季分明，日照充足，秋冬季多西北风，春夏季多东南风，降水量年份分配不均匀。在全国建筑热工分区中为寒冷地区。根据滑县属供热实际情况，冬季采暖期天数为120天（起止时间为每年11月15日至次年3月15日）。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料动力费

本项目燃料及动力费主要为运营过程中消耗的电费、水费；项目运营期内，正常年耗电量约 57.48 万度，电价按 0.61 元/度测算，正常年耗水量约 8.43 万吨，水价按 3.85 元/度测算。

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，同时考虑水费、电费是居民最基本的生活需求，也是城市最基本的民生保障，水费、电费是由政府定价的公共服务产品，受宏观调控影响；故本项目燃料动力费增长标准按照每五年 2.00% 的增长率递增。

https://www.zaixianjisuan.com/ele-business/henan/anyangshi/huaxian.html	
在线计算网	数学计算 生活工具 网络工具 星座运势 工业计算 汽车报价 小学数学 电器大全
网站首页 > 电价查询 > 安阳市滑县商业用电多少钱一度	
用搜索更简单	
安阳市滑县商业用电收费标准2023年 在线计算网 · 更新于 2023-02-26 10:37:05	
商业电价	
1千伏	0.6125元/千瓦时
10千伏	0.5850元/千瓦时
35千伏	0.5582元/千瓦时
110千伏	0.5315元/千瓦时
本站提供的电价仅供参考，具体价格请以电网实际价格为准	
相关信息	
安阳市滑县居民电费收费标准2023	
安阳市滑县多少钱一度电	

佚名
0 文章 282万 总阅读
查看TA的文章>

通知 | 滑县下调部分行业用水价格

2020-03-08 12:18

(来源: 滑县电视台手机台)

关于阶段性降低滑县城区工商业水价通知

为助力打赢疫情防控阻击战, 落实好县委县政府决策部署, 统筹疫情防控与经济社会发展, 支持企业复工复产、共渡难关, 根据《关于做好降低企业用能成本的通知》(豫发改价管[2020]98号)要求, 经县政府同意, 决定阶段性降低我县城区工商业用水价格, 现将有关事项通知如下:

一、2020年2月1日至6月30日期间, 我县城区工业、商业用水价格(不包括行政事业等其他非居民用水、特行用水)由现行3.85元/立方米调整为3.66元/立方米, 此价格不包括污水处理费和水资源税。

二、执行期结束后, 我县城区工业、商业用水价格恢复原执行价格。

滑县自来水公司

(2) 人员工资

工作人员是根据建设规模、建设内容等按照正常运行需要的岗位定员并参照国家劳动制度确定, 并考虑 5.00%的补缺勤人员。本项目劳动定员 10 人。本项目管理人員工资暂定 50,000.00 元, 福利费按照工资总额的 14.00%计算。

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%。依据合理性和谨慎性原则, 项目运营后, 人员工资每年按照 2.00%的增长率进行预测。

(3) 购热费用

采暖全年耗热量按照下式进行计算:

$$Q_{n.a}=86.4 \cdot n_1 \cdot Q_{np}$$

式中: $Q_{n.a}$ —年耗热量, GJ;

Q_{np} —采暖平均设计热负荷, MW;

n_1 —采暖期计算天数: $n_1=120$;

由上式可计算得出研究范围内全年总耗热量为：70.78×104GJ/a

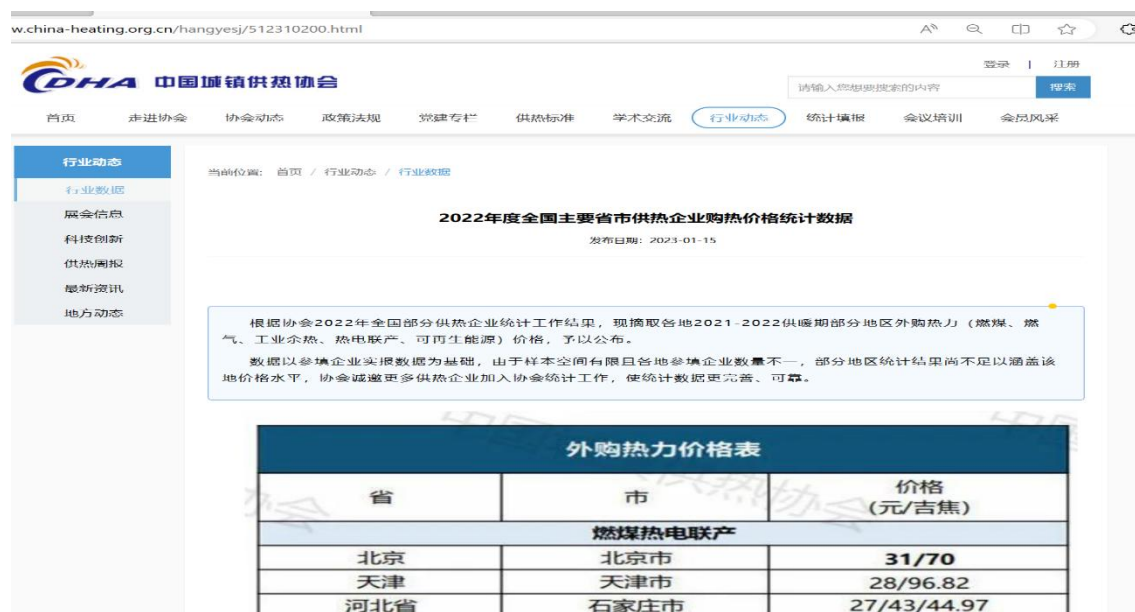
分区	近期
老旧小区	31.4
学校	21.05
公建单位	7.44
医院	10.9
总计	70.78

经查询 (<https://www.china-heating.org.cn/hangyesj/512310200.html>)

中国城镇供热协会“2022 年度全国主要省市供热企业购热价格统计数据”可知安阳市的外购热力价格为 31.00 元/吉焦，根据项目单位提供的“河南京能滑州热电有限责任公司”与“河南通源热力有限公司”的供热协议可知，滑县当地的购热单价为 31.00 元/吉焦。

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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，购热费用每三年按照 2.00%的增长率进行预测。

依据如下：



The screenshot shows the website of the China Urban Heating Association (CCHA). The main content area displays the title "2022年度全国主要省市供热企业购热价格统计数据" (2022 National Main Provinces Heating Enterprises Purchasing Price Statistics Data) with a release date of 2023-01-15. Below the title, there is a text box explaining that the data is based on the 2022 national survey results and represents the average price of purchased heat (coal, gas, industrial waste heat, etc.) for the 2021-2022 heating period. It also notes that the data is for reference only and that the association will continue to improve the data by adding more enterprises.

省	市	价格 (元/吉焦)
燃煤热电联产		
北京	北京市	31/70
天津	天津市	28/96.82
河北省	石家庄市	27/43/44.97

吉林省	吉林市	35.39/36.28/36.69
吉林省	辽源市	33.87
黑龙江省	哈尔滨市	37.2
黑龙江省	大庆市	37/51/95.84
黑龙江省	鸡西市	25.2
黑龙江省	牡丹江市	37.5
黑龙江省	齐齐哈尔市	42.84
安徽省	合肥市	46.67
山东省	济南市	48.17/42.8
山东省	济宁市	37
山东省	临沂市	40/45.25
山东省	青岛市	50.42
山东省	泰安市	46
山东省	烟台市	51
山东省	淄博市	53
河南省	郑州市	37
河南省	安阳市	31
陕西省	西安市	36/37.5
甘肃省	兰州市	34.4
甘肃省	白银市	24
宁夏回族自治区	银川市	42.38
新疆维吾尔自治区	乌鲁木齐市	11.5

民用供热量趸售合同

供热方（甲方）： 河南京能滑州热电有限责任公司

购热方（乙方）： 河南通源热力有限公司

为了明确供热方（甲方）和购热方（乙方）在热量交易过程中的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》，经甲、乙双方协商，签订本合同，以便共同遵守。

第一条 热设施产权边界

经甲方和乙方协商确认，供、购热设施产权边界设在供热方围墙外 1m 处，超声波热量计产权归供热方所有，运行维护由供热方负责。其他范围由各自负责维护、维修及运营。

第二条 用热量

根据实际购热量据实结算。

第三条 供热期限及参数

（一）供热时间为每年 11 月 15 日起至次年 3 月 15 日止。

（二）供热参数：

1. 设计供热出口压力 1.6 MPa，回水压力 0.3 MPa；
2. 设计供热水温度 130℃，回水温度 70℃，实际供回水温差以供热管网实际运行为准。
3. 热网充水、补水水质应符合国家规定的热网水质标准，悬浮物 ≤ 5mg/L，总硬度 ≤ 0.6mmol/L，含油量 ≤ 2mg/L，PH（25℃）在 9.5-11 间。

第四条 计量与结算

（一）计量

1. 本合同以 GJ 进行计量。

2. 双方结算以关口计量装置（流量计）数据为准。双方任何一方对热量计提出异议时，经双方确认确需检验，由甲方提供合格备用热量计，拆下热量计检

1

CS 扫描全能王

验费由提出方先行垫付，并将热量计送交有资质的校验部门进行校验，根据校验结果由未获支持方最终承担。当热量计装置出现故障无法短时间修复时，在修复期间双方以热量计故障前 24 小时的平均热量折合到每小时的的热量再乘以故障小时数作为结算依据，直至热量计恢复正常计量为止。

（二）供热价格：销售热价 31 元/GJ（含税）。

（三）结算与热费缴纳：

双方热量按供热年度结算，供热期开始每月的 16 日作为计量抄表日，双方共同认定购热量后，购热方在每年 12 月 25 日前、次年 3 月 25 日前将热费分两次支付给供热方。

（4）维修费

项目运营期间，假设本项目维修费按照年折旧的 3.00%计算；项目年折旧额为 1,573.01 万元。基于谨慎性原则，以后每年按照 2.00%增长。

（5）其他费用

本项目其他费用主要为项目运营期间的管理费及其他不可预见的支出，假设本项目费用按照运营收入的 1.00%计算。

（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。

本项目增值税进项税：燃料动力费、维修费用、电费、购热费用按 13.00%测算，其他费用、建设工程及其他费用按 6.00%测算，建设工程费用按 9.00%。

本项目销项税：非居民供暖收入、居民供暖收入按 9.00%测算。

本项目税金及附加：城市维护建设税按 5.00%计算，教育费附加按 3.00%计算，地方教育费附加按 2.00%计算。

企业所得税按扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%计算。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

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
销项税	10,832.56		280.28	317.65	355.02	355.02	355.02	366.92	366.92	366.92	366.92
建设期进项（按负数填列）	-2,670.53	-2,670.53									
运营期进项（按负数填列）	-8,396.98		-263.81	-264.18	-264.54	-269.70	-269.82	-270.08	-275.33	-275.46	-275.58
留抵税额		-2,670.53	-2,654.06	-2,600.59	-2,510.11	-2,424.79	-2,339.59	-2,242.75	-2,151.16	-2,059.70	-1,968.36
房产税											
增值税											
附加税											
折旧	45,617.29		1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01
摊销											
债券利息	20,596.00		824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	740.00
利润总额	-11,467.24		-1,402.34	-955.21	-508.10	-554.06	-555.06	-414.71	-461.55	-462.61	-379.69
所得税											
税费合计											

（续）

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	366.92	374.82	374.82	374.82	374.82	374.82	382.72	382.72	382.72	382.72
建设期进项（按负数填列）										

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（按负数填列）	-281.00	-281.25	-281.38	-286.89	-287.03	-287.17	-292.89	-293.04	-293.19	-298.88
留抵税额	-1,882.44	-1,788.87	-1,695.43	-1,607.50	-1,519.71	-1,432.06	-1,342.23	-1,252.55	-1,163.02	-1,079.18
房产税										
增值税										
附加税										
折旧	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01
摊销										
债券利息	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
利润总额	-428.00	-335.59	-336.74	-385.83	-387.03	-388.25	-344.62	-345.89	-347.19	-397.94
所得税										
税费合计										

（续）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
销项税	382.72	390.63	390.63	390.63	390.63	390.63	398.53	398.53	398.53	398.53
建设期进项（按负数填列）										
运营期进项（按负数填列）	-299.03	-299.31	-305.17	-305.33	-305.50	-311.45	-311.75	-311.93	-318.05	-318.24
留抵税额	-995.49	-904.17	-818.71	-733.41	-648.28	-569.10	-482.32	-395.72	-315.24	-234.95
房产税										
增值税										

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
附加税										
折旧	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01	1,573.01
摊销										
债券利息	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	540.00	124.00	20.00
利润总额	-399.29	-307.13	-359.38	-360.81	-362.27	-415.31	-323.32	-124.87	236.58	338.97
所得税										
税费合计										

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 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、运营收入	131,194.39	3,394.51	3,847.10	4,299.70	4,299.70	4,299.70	4,443.76	4,443.76	4,443.76	4,443.76
1.非居民供暖收入	80,912.65	2,053.07	2,326.81	2,600.55	2,600.55	2,600.55	2,680.32	2,680.32	2,680.32	2,680.32
（1）数量（万平方米）		83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97
（2）单价（元/平方米/季）		0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28	0.28
（3）天数		120	120	120	120	120	120	120	120	120
（4）负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.居民供暖收入	50,281.74	1,341.44	1,520.29	1,699.15	1,699.15	1,699.15	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44
（1）数量（万平方米）		96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68
（2）单价（元/平方米/季）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.16
（3）天数		120	120	120	120	120	120	120	120	120
（4）负荷率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二、运营成本	76,448.34	2,399.84	2,405.30	2,410.79	2,456.75	2,457.75	2,461.46	2,508.30	2,509.36	2,510.44
1.燃料动力费	2,045.48	67.52	67.52	67.52	67.52	67.52	68.77	68.77	68.77	68.77
（1）电费	1,057.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.64	35.64	35.64	35.64

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年用电量（万度）		57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48
②电费单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62	0.62	0.62
（2）水费	952.59	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	33.13	33.13	33.13	33.13
①年用水量（万吨）		8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43
②水费单价（元/吨）		3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.93	3.93	3.93	3.93
2.人员工资	1,804.20	57.00	57.00	57.00	58.10	58.10	58.10	59.30	59.30	59.30
（1）管理人员	1,804.20	57.00	57.00	57.00	58.10	58.10	58.10	59.30	59.30	59.30
①人数		10	10	10	10	10	10	10	10	10
②工资		5.7	5.7	5.7	5.81	5.81	5.81	5.93	5.93	5.93
3.购热费用	69,456.44	2,194.18	2,194.18	2,194.18	2,238.06	2,238.06	2,238.06	2,282.66	2,282.66	2,282.66
①数量		70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78
②单价		31.00	31.00	31.00	31.62	31.62	31.62	32.25	32.25	32.25
4.维修费用	1,830.27	47.19	48.13	49.09	50.07	51.07	52.09	53.13	54.19	55.27
5.其他费用	1,311.95	33.95	38.47	43.00	43.00	43.00	44.44	44.44	44.44	44.44
6.税费										
三、运营收益	54,746.05	994.67	1,441.80	1,888.91	1,842.95	1,841.95	1,982.30	1,935.46	1,934.40	1,933.32

（续）

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、运营收入	4,443.76	4,539.49	4,539.49	4,539.49	4,539.49	4,539.49	4,635.21	4,635.21	4,635.21	4,635.21

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.非居民供暖收入	2,680.32	2,776.05	2,776.05	2,776.05	2,776.05	2,776.05	2,871.77	2,871.77	2,871.77	2,871.77
（1）数量（万平方米）	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97
（2）单价（元/平方米/季）	0.28	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.30
（3）天数	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
（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.居民供暖收入	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44
（1）数量（万平方米）	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68
（2）单价（元/平方米/季）	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
（3）天数	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
（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、运营成本	2,558.75	2,562.07	2,563.22	2,612.31	2,613.51	2,614.73	2,666.82	2,668.09	2,669.39	2,720.14
1.燃料动力费	68.77	70.01	70.01	70.01	70.01	70.01	71.27	71.27	71.27	71.27
（1）电费	35.64	36.21	36.21	36.21	36.21	36.21	36.79	36.79	36.79	36.79
①年用电量（万度）	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48
②电费单价（元/度）	0.62	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.64	0.64	0.64	0.64
（2）水费	33.13	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	34.48	34.48	34.48	34.48
①年用水量（万吨）	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43
②水费单价（元/吨）	3.93	4.01	4.01	4.01	4.01	4.01	4.09	4.09	4.09	4.09
2.人员工资	60.50	60.50	60.50	61.70	61.70	61.70	62.90	62.90	62.90	64.20

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) 管理人员	60.50	60.50	60.50	61.70	61.70	61.70	62.90	62.90	62.90	64.20
①人数	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
②工资	6.05	6.05	6.05	6.17	6.17	6.17	6.29	6.29	6.29	6.42
3.购热费用	2,328.66	2,328.66	2,328.66	2,375.38	2,375.38	2,375.38	2,422.80	2,422.80	2,422.80	2,470.93
①数量	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78
②单价	32.90	32.90	32.90	33.56	33.56	33.56	34.23	34.23	34.23	34.91
4.维修费用	56.38	57.51	58.66	59.83	61.03	62.25	63.50	64.77	66.07	67.39
5.其他费用	44.44	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	46.35	46.35	46.35	46.35
6.税费										
三、运营收益	1,885.01	1,977.42	1,976.27	1,927.18	1,925.98	1,924.76	1,968.39	1,967.12	1,965.82	1,915.07

(续)

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一、运营收入	4,635.21	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,826.67	4,826.67	4,826.67	4,826.67
1.非居民供暖收入	2,871.77	2,967.50	2,967.50	2,967.50	2,967.50	2,967.50	3,063.23	3,063.23	3,063.23	3,063.23
(1) 数量 (万平方米)	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97	83.97
(2) 单价 (元/平方米/季)	0.30	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.32	0.32	0.32	0.32
(3) 天数	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
(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.居民供暖收入	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44	1,763.44

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) 数量 (万平方米)	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68	96.68
(2) 单价 (元/平方米/季)	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
(3) 天数	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
(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、运营成本	2,721.49	2,725.06	2,777.31	2,778.74	2,780.20	2,833.24	2,836.98	2,838.53	2,893.08	2,894.69
1.燃料动力费	71.27	72.51	72.51	72.51	72.51	72.51	73.77	73.77	73.77	73.77
(1) 电费	36.79	37.36	37.36	37.36	37.36	37.36	37.94	37.94	37.94	37.94
①年用电量 (万度)	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48	57.48
②电费单价 (元/度)	0.64	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.66
(2) 水费	34.48	35.15	35.15	35.15	35.15	35.15	35.83	35.83	35.83	35.83
①年用水量 (万吨)	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43	8.43
②水费单价 (元/吨)	4.09	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.25	4.25	4.25	4.25
2.人员工资	64.20	64.20	65.50	65.50	65.50	66.80	66.80	66.80	68.10	68.10
(1) 管理人员	64.20	64.20	65.50	65.50	65.50	66.80	66.80	66.80	68.10	68.10
①人数	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
②工资	6.42	6.42	6.55	6.55	6.55	6.68	6.68	6.68	6.81	6.81
3.购热费用	2,470.93	2,470.93	2,520.48	2,520.48	2,520.48	2,570.73	2,570.73	2,570.73	2,622.40	2,622.40
①数量	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78
②单价	34.91	34.91	35.61	35.61	35.61	36.32	36.32	36.32	37.05	37.05

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.维修费用	68.74	70.11	71.51	72.94	74.40	75.89	77.41	78.96	80.54	82.15
5.其他费用	46.35	47.31	47.31	47.31	47.31	47.31	48.27	48.27	48.27	48.27
6.税费										
三、运营收益	1,913.72	2,005.88	1,953.63	1,952.20	1,950.74	1,897.70	1,989.69	1,988.14	1,933.59	1,931.98

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	131,194.39					3,394.51	3,847.10	4,299.70
经营活动支出（含税费）	76,448.34					2,399.84	2,405.30	2,410.79
经营活动产生的现金净额	54,746.05					994.67	1,441.80	1,888.91
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出 （不含建设期利息）	36,727.00	9,300.00	16,700.00	6,800.00	3,927.00			
投资活动产生的现金净额	-36,727.00	-9,300.00	-16,700.00	-6,800.00	-3,927.00			
三、融资活动产生的现金								

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
财政资金	16,127.00	4,300.00	4,200.00	4,200.00	3,427.00			
债券资金	20,600.00	5,000.00	12,500.00	2,600.00	500.00			
银行借款	-							
偿还债券本金	20,600.00						-	-
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	20,596.00					824.00	824.00	824.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-4,469.00	9,300.00	16,700.00	6,800.00	3,927.00	-824.00	-824.00	-824.00
四、净现金流量	13,550.05	-	-	-	-	170.67	617.80	1,064.91
五、累计现金流量	13,550.05					170.67	788.47	1,853.38

(续)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	4,299.70	4,299.70	4,443.76	4,443.76	4,443.76	4,443.76	4,443.76	4,539.49
经营活动支出 (含税费)	2,456.75	2,457.75	2,461.46	2,508.30	2,509.36	2,510.44	2,558.75	2,562.07
经营活动产生的现金净额	1,842.95	1,841.95	1,982.30	1,935.46	1,934.40	1,933.32	1,885.01	1,977.42
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出 (不含建设期利息)								
投资活动产生的现金净额								

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金					2,100.00			
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	740.00	740.00	740.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-2,924.00	-740.00	-740.00	-740.00
四、净现金流量	1,018.95	1,017.95	1,158.30	1,111.46	-989.60	1,193.32	1,145.01	1,237.42
五、累计现金流量	2,872.33	3,890.28	5,048.58	6,160.04	5,170.44	6,363.76	7,508.77	8,746.19

(续)

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,539.49	4,539.49	4,539.49	4,539.49	4,635.21	4,635.21	4,635.21	4,635.21	4,635.21
经营活动支出 (含税费)	2,563.22	2,612.31	2,613.51	2,614.73	2,666.82	2,668.09	2,669.39	2,720.14	2,721.49
经营活动产生的现金净额	1,976.27	1,927.18	1,925.98	1,924.76	1,968.39	1,967.12	1,965.82	1,915.07	1,913.72
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出 (不含建设期利息)									

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
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									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00
四、净现金流量	1,236.27	1,187.18	1,185.98	1,184.76	1,228.39	1,227.12	1,225.82	1,175.07	1,173.72
五、累计现金流量	9,982.46	11,169.64	12,355.62	13,540.38	14,768.77	15,995.89	17,221.71	18,396.78	19,570.50

(续)

项目	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	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,730.94	4,826.67	4,826.67	4,826.67	4,826.67
经营活动支出 (含税费)	2,725.06	2,777.31	2,778.74	2,780.20	2,833.24	2,836.98	2,838.53	2,893.08	2,894.69
经营活动产生的现金净额	2,005.88	1,953.63	1,952.20	1,950.74	1,897.70	1,989.69	1,988.14	1,933.59	1,931.98
二、投资活动产生的现金									

项目	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 (不含建设期利息)									
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									
银行借款									
偿还债券本金						5,000.00	10,400.00	2,600.00	500.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	540.00	124.00	20.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-740.00	-5,740.00	-10,940.00	-2,724.00	-520.00
四、净现金流量	1,265.88	1,213.63	1,212.20	1,210.74	1,157.70	-3,750.31	-8,951.86	-790.41	1,411.98
五、累计现金流量	20,836.38	22,050.01	23,262.21	24,472.95	25,630.65	21,880.34	12,928.48	12,138.07	13,550.05

（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		200.00	200.00	
第 2 年		700.00	700.00	
第 3 年		804.00	804.00	
第 4 年		824.00	824.00	
第 5 年		824.00	824.00	994.67
第 6 年		824.00	824.00	1,441.80
第 7 年		824.00	824.00	1,888.91
第 8 年		824.00	824.00	1,842.95
第 9 年		824.00	824.00	1,841.95
第 10 年		824.00	824.00	1,982.30
第 11 年		824.00	824.00	1,935.46
第 12 年	2,100.00	824.00	2,924.00	1,934.40
第 13 年		740.00	740.00	1,933.32
第 14 年		740.00	740.00	1,885.01
第 15 年		740.00	740.00	1,977.42
第 16 年		740.00	740.00	1,976.27
第 17 年		740.00	740.00	1,927.18
第 18 年		740.00	740.00	1,925.98
第 19 年		740.00	740.00	1,924.76
第 20 年		740.00	740.00	1,968.39
第 21 年		740.00	740.00	1,967.12
第 22 年		740.00	740.00	1,965.82
第 23 年		740.00	740.00	1,915.07
第 24 年		740.00	740.00	1,913.72

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		740.00	740.00	2,005.88
第 26 年		740.00	740.00	1,953.63
第 27 年		740.00	740.00	1,952.20
第 28 年		740.00	740.00	1,950.74
第 29 年		740.00	740.00	1,897.70
第 30 年	5,000.00	740.00	5,740.00	1,989.69
第 31 年	10,400.00	540.00	10,940.00	1,988.14
第 32 年	2,600.00	124.00	2,724.00	1,933.59
第 33 年	500.00	20.00	520.00	1,931.98
合计	20,600.00	23,124.00	43,724.00	54,746.05
本息覆盖 倍数	1.25			

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，为滑县中心城区集中供热工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：李胜利

中国注册会计师：李胜利

二〇二三年六月七日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



(副本)
(1-1)

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

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



登记机关

2019年08月15日



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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号: 50033333

说明

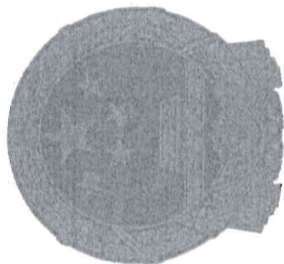
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

370100014101

分所执业证书编号:

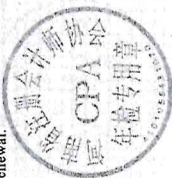
批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

本附件仅供收益与融资评价报告使用 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: 110001620149

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: 2010 年 07 月 02 日
Date of Issuance

2020年8月30日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6

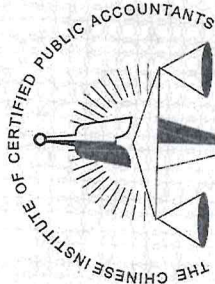
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



中国注册会计师协会

李变利

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-03-02

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

410725198503020045



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

年检凭证

中国注册会计师协会

李变利

会员编号 110001620149

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

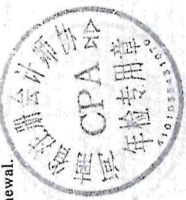
2014年

2022-04-18 21:52:42

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



370100010171

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2020年3月30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.



2021年6月30日
y m d

6

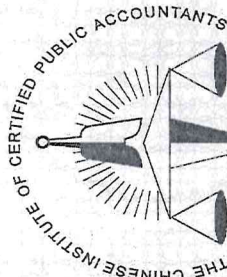
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

姓 名
Full name

性别 男

性 别
Sex

1987-03-08

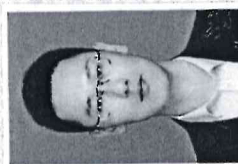
出生日期
Date of birth

和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

工作单位
Working unit

412821198703081012

身份证号码
Identity card No.



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

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

**永城市日月湖基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090595 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日



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方式	3
四、应付债券本息情况	5
五、项目收益情况	5
(一) 基本假设条件及依据	7
(二) 项目运营收入分析	7
(三) 项目运营成本分析	7
(四) 净收益分析.....	12
(五) 现金流量分析	12
(六) 本息覆盖倍数	14
(七) 敏感性分析	13
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15

永城市日月湖基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090595 号

我们接受委托，对永城市日月湖基础设施建设项目（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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解永城市日月湖基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市日月湖开发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。我们的责任是根据永城市日月湖开发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永城市日月湖基础设施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 2021 年 12 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市日月湖开发管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市日月湖基础设施建设项目

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

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。

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

本项目拟建于北至欧亚路，东至永青铁路，西至 311 国道，南至侯岭乡周庄村。

2.建设规模与内容

本项目包括塌陷区湖体治理、生态湿地工程、道路工程、土建工程、桥涵、闸工程、场地建设工程、景观工程、亮化工程、环保卫生及管道工程、其它工程。

总湖体治理总面积 1,639,974.00 平方米，其中月亮岛湖体面积 66,670.00 平方米，湿地公园 1,500,000.00 平方米，景观水渠面积 73,304.00 平方米。绿化工程 988,810.74 平方米，道路总长 21,366.00 米，机动车车位 1,832.00 个，非机动车位 4,082.00 个，土建工程面积 16,052.00 平方米，子实台、鑫穗岛前喷泉共 2 处；亮化路灯 1,521.00 盏，垃圾中转站 3 处，码头 5 处，永宿路十七孔大桥及其它桥梁共 9 座，污水管道 20 千米，亭阁 3 座等。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设工期78 个月。建设期间从 2020 年 7 月至 2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总估算投资 69,134.62 万元，其中：工程建设费用 61,817.76 万元，设备与设施投资 4,762.00 万元，前期工作费 317.08 万元，项目不可预见费 2,237.78 万元。

表 1 项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	建设工程	投资额	比例（%）
一	建设工程费用	57,128.45	82.63
1.1	湖体改造工程	17,897.90	
1.1.1	土方工程	8,042.58	
1.1.2	护坡工程	215.45	
1.1.3	其它工程	311.91	
1.1.4	绿化工程	9,327.96	
1.2	路桥工程	17,807.11	
1.2.1	道路工程	4,547.11	
1.2.2	桥梁工程	12,060.00	
1.2.3	码头工程	1,200.00	
1.3	停车场建设工程	3,096.36	
1.4	土建工程	4,236.64	
1.5	景观与亮化工程	7,018.50	
1.6	污水处理工程	7,071.94	
二	设备与设施	4,762.00	6.89
2.1	智慧旅游系统	4,562.00	
2.2	码头配套设施	200.00	
三	前期工作费	317.08	0.46
三	建设期银行利息	4,689.31	6.78
四	不可预见费	2,237.78	3.24
合 计		69,134.62	

备注：若本表格中出现合计数与明细数合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目总投资 69,134.62 万元，资金来源为：财政投入 29,134.62 万元； 申请地方政府专项债券资金 40,000.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2022 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1. 计划使用	2,000.00	16,000.00	1,000.00	8,200.00	12,800.00	40,000.00
其中：已使用	2,000.00	16,000.00	1,000.00	8,200.00	4,000.00	31,200.00
本次申请					3,800.00	3,800.00
未发行					5,000.00	5,000.00
2. 期限	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年
3. 测算利率	4%	4%	4%	4%	4%	4%
4. 付息方式	半年一次					

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额 40,000.00 万元，2020 年已发行 2,000.00 万元，2022 年已发行 16,000.00 万元，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年已发行 8,200 万元，2026 年计划使用 12,800.00 万元，本次申请使用 3,800.00 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。

2020 年申请债券为到期还本并支付最后一次利息。

2022 年申请债券为债券存续期第 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；

2024 年申请债券为债券存续期第 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；

2025 年申请债券 3,700 万元，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；

2025 年申请债券 4500 万元和 2026 年申请债券 4000 万元，到期还本并支付最后一次利息。

其中本次申请使用债券资金为资金用途调整政府专项债券资金 3,800.00 万元，具体如下：

其中本次申请政府专项债券资金 800.00 万元，为 2024 年河南省社会事业专项债券（十七期）——2024 年河南省政府专项债券（六十三期）中 800.00 万元资金用途调整，2024 年河南省社会事业专项债券（十七期）——2024 年河南省政府专项债券（六十三期）分期偿还本金，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。

其中本次申请政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2024 年河南省社会事业专项债券（十九期）——2024 年河南省政府专项债券（七十七期）中 3,000.00 万元资金用途调整，2024 年河南省社会事业专项债券（十九期）——2024 年河南省政府专项债券（七十七期）分期偿还本金，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。

表 3 债券还本付息表

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		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第2年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第3年	2,000.00	16,000.00		18,000.00	4.00%	720.00	720.00
第4年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00	720.00
第5年	18,000.00	1,000.00		19,000.00	4.00%	912.00	912.00

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6年	19,000.00	8,200.00		27,200.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第7年	27,200.00	12,800.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第8年	40,000.00		160.00	39,840.00	4.00%	1,600.00	1,760.00
第9年	39,840.00		160.00	39,680.00	4.00%	1,593.60	1,753.60
第10年	39,680.00		208.00	39,472.00	4.00%	1,587.20	1,795.20
第11年	39,472.00		245.00	39,227.00	4.00%	1,578.88	1,823.88
第12年	39,227.00		245.00	38,982.00	4.00%	1,569.08	1,814.08
第13年	38,982.00		405.00	38,577.00	4.00%	1,559.28	1,964.28
第14年	38,577.00		405.00	38,172.00	4.00%	1,543.08	1,948.08
第15年	38,172.00		453.00	37,719.00	4.00%	1,526.88	1,979.88
第16年	37,719.00		490.00	37,229.00	4.00%	1,508.76	1,998.76
第17年	37,229.00		490.00	36,739.00	4.00%	1,489.16	1,979.16
第18年	36,739.00		490.00	36,249.00	4.00%	1,469.56	1,959.56
第19年	36,249.00		490.00	35,759.00	4.00%	1,449.96	1,939.96
第20年	35,759.00		490.00	35,269.00	4.00%	1,430.36	1,920.36
第21年	35,269.00		490.00	34,779.00	4.00%	1,410.76	1,900.76
第22年	34,779.00		490.00	34,289.00	4.00%	1,391.16	1,881.16
第23年	34,289.00		970.00	33,319.00	4.00%	1,371.56	2,341.56
第24年	33,319.00		970.00	32,349.00	4.00%	1,332.76	2,302.76
第25年	32,349.00		1,114.00	31,235.00	4.00%	1,293.96	2,407.96
第26年	31,235.00		1,225.00	30,010.00	4.00%	1,249.40	2,474.40
第27年	30,010.00		1,225.00	28,785.00	4.00%	1,200.40	2,425.40
第28年	28,785.00		2,025.00	26,760.00	4.00%	1,151.40	3,176.40
第29年	26,760.00		2,025.00	24,735.00	4.00%	1,070.40	3,095.40
第30年	24,735.00		4,265.00	20,470.00	4.00%	989.40	5,254.40
第31年	20,470.00		2,450.00	18,020.00	4.00%	818.80	3,268.80
第32年	18,020.00		2,450.00	15,570.00	4.00%	720.80	3,170.80
第33年	15,570.00		850.00	14,720.00	4.00%	622.80	1,472.80
第34年	14,720.00		850.00	13,870.00	4.00%	588.80	1,438.80
第35年	13,870.00		4,870.00	9,000.00	4.00%	554.80	5,424.80
第36年	9,000.00		9,000.00		4.00%	360.00	9,360.00
合计		40,000.00	40,000.00			41,385.00	81,385.00

五、项目收益情况

（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，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 3.25%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，收益测算自债券存续期的第 8 年开始。

（二）项目运营收入分析

本项目运营收入为门票收入、游船收入、停车费收入和租赁收入。具体如下：

（1）景区门票收入

A：客流量预测

参考 2016 年、2017 年、2018 年永城市国民经济和社会发展的统计公报，永城市近三年游客接待为平均每年 265.47 万人，接待量平均增

长率为 20.05%；根据永城市旅游服务中心公布的数据，2017 年、2018年、2019 年日月湖景区旅游人次平均每年 67.33 万人，接待量平均增长率为 6.91%。

序号	年份	永城市		日月湖景区	
		旅游人次 (万人次)	增长率	旅游人次 (万人次)	增长率
1	2016	223.83			
2	2017	251.35	12.30%	63.00	
3	2018	321.23	27.80%	67.00	6.35%
4	2019			72.00	7.46%
平均		265.47	20.05%	67.33	6.91%

通过上述统计数据，根据谨慎性原则，假设 2020 年日月湖景区旅游人次为近三年的平均旅游人次 67.33 万人，旅游人次按照每年增长率6.00%计算，年旅游人次增长至 200.00 万人后不再增长。

B：门票价格

假设门票价格为 10.00 元/次，随着景区基础设施的更新，知名度的提升，同时考虑通货膨胀因素，门票价格将进行一定调整。本次预测门票价格 5 年调整一次，每次增长 5.00 元。增长至 20.00 元/次后不再增长。

（2）游船收入

A：乘船人次

按旅游人次的 60.00%进行预测。

B：乘船票价

景区	游船收费标准（元/人次）
新乡市人民公园	脚踏 40/电动 50
焦作市月季公园	脚踏 30/电动 40
新乡五龙山响水河游乐园	脚踏 25/电动 35

参考上述景区收费情况，并结合本项目环境状况，按 30.00 元/人次进行预测。同时考虑通货膨胀因素，乘船价格将进行一定调整，本次预测乘船价格 5 年调整一次，每次增长 5.00 元。增长至 40.00 元/人次后不再增长。

(3) 停车费收入

A: 年停车次数

根据项目规划，计划新增地面停车位 1,832.00 个，项目建成后，假设第一年车位利用率为 60.00%，第二年车位利用率为 70.00%，第三年车位利用率为 80.00%，第四年车位利用率为 90.00%，第五年及以后每年车位利用率均为 100.00%。假设年有效旅游日 300.00 天，最大停车次数=1832*300*1=54.96 万次。

B: 每次停车收费

停车费按 15.00 元/次进行预测，运营期价格不增长。

(4) 租赁收入

A: 租赁面积

根据项目规划，计划新建酒吧与茶馆等湿地公园配套服务设施，建筑面积 2,700.00 平方米。同时新建综合服务中心，建筑面积 5,000.00 平方米，可用于直接出租的面积为 2,623.00 平方米，具体如下：

服务中心租赁营业面积估算表

单位：平方米

	功能区	建筑面积	直接经营收入面积
游客接待服务中心	导游服务中心	87.00	0.00
	售票间	29.00	0.00
	小超市	58.00	58.00
	失物招领处	23.00	0.00
	医务室	35.00	35.00
	邮政、电信及自助取款机	41.00	41.00

功能区		建筑面积	直接经营收入面积
	小计	273.00	134.00
旅游 产品 展示 销售 区	旅游产品展示销售区	175.00	175.00
	景区展示区	314.00	0.00
	信息咨询区	174.00	0.00
	多功能厅	267.00	267.00
	小计	930.00	442.00
住宿 休闲 餐饮 区	休息厅	349.00	349.00
	茶座	163.00	163.00
	餐饮	663.00	663.00
	住宿	872.00	872.00
	小计	2047	2,047.00
办公管理区		466.00	0.00
其它服务空间		1,284.00	0.00
合计		5,000.00	2,623.00

项目建成后，假设第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，第三年出租率为 80.00%，第四年出租率为 90.00%，第五年及以后每年出租率均为 100.00%。

B: 租赁价格

月租金按 10.00 元/平方米预测，运营期内价格不增长。

（三）项目运营成本分析

本项目成本主要支出有工资及福利费、广告费、水电费、税费、其他费用等。

（1）工资及福利费

本项目计划招聘员工 126.00 人，人员工资按 3,500.00 元/月进行计算，福利费按工资的 10.00%进行计算。以后每年增长 3.25%。

（2）广告费

按收入的 15.00%进行预测。

（3）水电费

本项目年用电量 168.52 万 kwh，按商业用电 0.8558 元/kwh 计算，年电费支出 144.22 万元；年耗水量 25,478 吨，按工商业用水 4.10 元/立方米计算，年水费支出 10.45 万元。以后每年增长 3.25%。

(4) 税费

按营业收入的 10.00%进行预测。

(5) 其他费用

按营业收入的 5.00%进行预测。

（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。

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、收入合计	3,055.77	3,296.07	3,545.34	3,804.13	4,073.28	5,229.16	5,489.44	5,765.56	6,058.24	6,368.56	7,988.12	8,414.04	8,865.48
1、旅游门票收入	901.00	955.10	1,012.40	1,073.10	1,137.50	1,808.70	1,917.15	2,032.20	2,154.15	2,283.45	3,227.20	3,420.80	3,626.00
年旅游人次（万人）	90.10	95.51	101.24	107.31	113.75	120.58	127.81	135.48	143.61	152.23	161.36	171.04	181.30
门票价格（元/人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00
2、游船收入	1,621.80	1,719.18	1,822.32	1,931.58	2,047.50	2,532.18	2,684.01	2,845.08	3,015.81	3,196.83	3,872.64	4,104.96	4,351.20
每人每次收费（元）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	40.00	40.00	40.00
乘车人次（旅游人次的60%）	54.06	57.31	60.74	64.39	68.25	72.35	76.69	81.29	86.17	91.34	96.82	102.62	108.78
3、停车场收入	494.64	577.08	659.52	741.96	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40
车位数	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00
每次收费	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
年停车次数(万次)	32.98	38.47	43.97	49.46	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96
4、出租收入	38.33	44.71	51.10	57.49	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88
出租面积（平方米）	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00
单价（元/米 ² /月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
二、支出合计	1,653.53	1,749.56	1,849.06	1,952.23	2,059.32	2,433.30	2,539.48	2,651.33	2,769.09	2,893.12	3,410.92	3,571.66	3,741.14
其中：人员工资	582.12	601.04	620.57	640.74	661.56	683.06	705.26	728.18	751.85	776.29	801.52	827.57	854.47
广告费	458.37	494.41	531.80	570.62	610.99	784.37	823.42	864.83	908.74	955.28	1,198.22	1,262.11	1,329.82
水电费	154.67	159.70	164.89	170.25	175.78	181.49	187.39	193.48	199.77	206.26	212.96	219.88	227.03
税费	305.58	329.61	354.53	380.41	407.33	522.92	548.94	576.56	605.82	636.86	798.81	841.40	886.55

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
其他费用	152.79	164.80	177.27	190.21	203.66	261.46	274.47	288.28	302.91	318.43	399.41	420.70	443.27
三、收支结余（一 - 二）	1,402.24	1,546.51	1,696.28	1,851.90	2,013.96	2,795.86	2,949.96	3,114.23	3,289.15	3,475.44	4,577.20	4,842.38	5,124.34

（续）

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	第 32 年	合计
一、收入合计	9,344.20	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	9,688.28	187,868.47
1、旅游门票收入	3,843.60	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	73,392.35
年旅游人次（万人）	192.18	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	4,093.50
门票价格（元/人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
2、游船收入	4,612.32	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	93,157.41
每人每次收费（元）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
乘车人次（旅游人次的 60%）	115.31	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	2,456.10
3、停车场收入	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	824.40	19,785.60
车位数	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	
每次收费	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
年停车次数（万次）	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	
4、出租收入	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	63.88	1,533.11
出租面积（平方米）	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	5,323.00	
单价（元/米²/月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
二、支出合计	3,919.91	4,059.42	4,096.89	4,135.58	4,175.53	4,216.78	4,259.36	4,303.33	4,348.73	4,395.60	4,444.00	4,493.97	84,122.84
其中：人员工资	882.24	910.91	940.51	971.08	1,002.64	1,035.23	1,068.87	1,103.61	1,139.48	1,176.51	1,214.75	1,254.23	21,934.29
广告费	1,401.63	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	1,453.24	28,180.25
水电费	234.41	242.03	249.90	258.02	266.41	275.07	284.01	293.24	302.77	312.61	322.77	333.26	5,828.05
税费	934.42	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	968.83	18,786.87
其他费用	467.21	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	484.41	9,393.38
三、收支结余（一 - 二）	5,424.29	5,628.86	5,591.39	5,552.70	5,512.75	5,471.50	5,428.92	5,384.95	5,339.55	5,292.68	5,244.28	5,194.31	103,745.63

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 103,745.63 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26 倍。

表 6 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		80.00	80.00	
第 3 年		720.00	720.00	
第 4 年		720.00	720.00	
第 5 年		912.00	912.00	
第 6 年		1,240.00	1,240.00	
第 7 年		1,600.00	1,600.00	
第 8 年	160.00	1,600.00	1,760.00	1,402.24
第 9 年	160.00	1,593.60	1,753.60	1,546.51
第 10 年	208.00	1,587.20	1,795.20	1,696.28
第 11 年	245.00	1,578.88	1,823.88	1,851.90
第 12 年	245.00	1,569.08	1,814.08	2,013.96
第 13 年	405.00	1,559.28	1,964.28	2,795.86
第 14 年	405.00	1,543.08	1,948.08	2,949.96
第 15 年	453.00	1,526.88	1,979.88	3,114.23
第 16 年	490.00	1,508.76	1,998.76	3,289.15
第 17 年	490.00	1,489.16	1,979.16	3,475.44
第 18 年	490.00	1,469.56	1,959.56	4,577.20
第 19 年	490.00	1,449.96	1,939.96	4,842.38
第 20 年	490.00	1,430.36	1,920.36	5,124.34
第 21 年	490.00	1,410.76	1,900.76	5,424.29
第 22 年	490.00	1,391.16	1,881.16	5,628.86
第 23 年	970.00	1,371.56	2,341.56	5,591.39

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	970.00	1,332.76	2,302.76	5,552.70
第 25 年	1,114.00	1,293.96	2,407.96	5,512.75
第 26 年	1,225.00	1,249.40	2,474.40	5,471.50
第 27 年	1,225.00	1,200.40	2,425.40	5,428.92
第 28 年	2,025.00	1,151.40	3,176.40	5,384.95
第 29 年	2,025.00	1,070.40	3,095.40	5,339.55
第 30 年	4,265.00	989.40	5,254.40	5,292.68
第 31 年	2,450.00	818.80	3,268.80	5,244.28
第 32 年	2,450.00	720.80	3,170.80	5,194.31
第 33 年	850.00	622.80	1,472.80	
第 34 年	850.00	588.80	1,438.80	
第 35 年	4,870.00	554.80	5,424.80	
第 36 年	9,000.00	360.00	9,360.00	
合计	40,000.00	41,385.00	81,385.00	103,745.63
本息覆盖倍数	1.27			

注 1：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，为永城市日月湖基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二一年十二月二十五日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

发证机关:



二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年8月3日

证书编号: 110001230149
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: 2010-07-22
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



李变利

姓名: 李变利
Full name: 李变利
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1985-03-02
Date of birth: 1985-03-02
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410725198503020045
Identity card No.: 410725198503020045



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 11000160N949
No. of Certificate
执业注册会计师: 河南注册会计师协会
Authorized Member of CPAs
成立日期: 2013年12月9日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

5

此件与原件一致
再次复印无效



中国注册会计师协会

姓名

姓 名
Full name

女

性 别
Sex

1985-11-23

出生日期
Date of birth

和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

41032919851123408x



手 续 完 毕

7

**信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091469 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十月二十四日



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	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	11
（一）基本假设条件及依据	11
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	17
（四）净收益分析	22
（五）现金流分析	22
（六）本息覆盖倍数	43
六、总体评价结果	44
七、使用限制	44

信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091469 号

我们接受委托，对信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目（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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳市平桥区城市管理局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据信阳市平桥区城市管理局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊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 2023 年 10 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信阳市平桥区城市管理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”	指信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目

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

本项目位于信阳市平桥区。主要涉及平桥区内 13 条市政道路的综合管廊：

序号	路名	起点	终点	道路等级
1	规划经一路	洙河南路	黑马石大道	支路
2	工十四路	洙河南路	南侧范围红线	主干路
3	规划经二路	洙河南路	黑马石大道	次干路
4	工十路	洙河南路	规划纬五路	主干路
5	规划经五路	洙河南路	平旷路	次干路
6	规划经七路	洙河南路	黑马石大道	支路
7	规划纬三路	规划经七路	平旷路	支路
8	平旷路	洙河南路	黑马石大道	主干路
9	平旷路	工十路	规划纬五路	次干路
10	平旷路	黑马石大道	工十路	次干路
11	规划纬四路	洙河南路	规划经五路	次干路
12	创业路	规划经三路	工十四路	支路
13	黑马石大道	平旷路	宏达南路	主干路

2.项目参与主体

本项目主管部门为信阳市平桥区城市管理局。

本项目专项债券申请单位为信阳市平桥区城市管理局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市平桥区城市管理局
统一社会信用代码	114115037779876769
机构性质	机关单位

单位名称	信阳市平桥区城市管理局
法定代表人	蔡俊
机构地址	河南省信阳市平桥区平阳路 61 号
赋码机关	中共信阳市平桥区委机构编制委员会办公室

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

3.建设规模与内容

本项目主要涉及平桥区内 13 条市政道路的综合管廊：区域内道路总长度为 20,277.00 米，区域内道路下规划有雨水、污水、给水、电力、通信、燃气等管线。拟纳入综合管廊的有给水、燃气、电力及通信等四种管线，并预留直饮水、中水管线位置。

（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 2026 年 1 月，预计完工时间 2027 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算投资为 120,811.00 万元，其中工程费用 101,385.21 万元，工程建设其他费用 10,587.17 万元，预备费 5,598.62 万元，建设期利息 3,240.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序 号	工程及费用名称	工程估算费用					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
一	工程费用	75,430.65	16,252.02	9,702.54		101,385.21	m	20,277.00
1	管廊结构工程	56,775.81				56,775.81	m	20,277.00
1.1	结构工程	55,761.96				55,761.96	m	20,277.00
	(1) 土方工程	7,566.56				7,566.56		
	1) 挖方	4,505.28				4,505.28	m ³	1,185,600.00
	2) 填方	3,061.28				3,061.28	m ³	805,600.00
	(2) 围护结构	15,591.40				15,591.40		
	1) 喷射混凝土	5,377.00				5,377.00	m ²	215,080.00
	2) 钢板桩	10,214.40				10,214.40	t	34,048.00
	(3) 主体结构	32,604.00				32,604.00	m ³	125,400.00
1.2	降水工程	1,013.85				1,013.85	m	20,277.00
2	装饰工程	202.77				202.77	m	20,277.00
3	排水及消防系统	3,649.86	2,007.42	1,642.44		7,299.72	m	20,277.00
4	通风系统		2,433.24	608.31		3,041.55	m	20,277.00
5	供电与照明系统		8,516.34	5,677.56		14,193.90	m	20,277.00
6	监控与报警系统		3,295.01	1,774.24		5,069.25	m	20,277.00

序 号	工程及费用名称	工程估算费用					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
7	管廊支架工程	7,096.95				7,096.95	m	20,277.00
8	其它附属设施工程（地面风亭、导向标示工程等）	7,705.26				7,705.26	m	20,277.00
二	第二部分其他费用				10,587.17	10,587.17		
1	建设单位管理费				735.85	735.85		
2	工程监理费				2,006.37	2,006.37		
3	前期工作咨询费				20.00	20.00		
4	深基坑专项设计评审费				40.00	40.00		
5	水土保持评价费				50.00	50.00		
6	深基坑施工安全监测费				506.93	506.93		
7	高可靠性供电费				506.93	506.93		
8	工程勘察费				811.08	811.08		
9	工程设计费				3,245.66	3,245.66		
10	环境影响评价服务费				20.00	20.00		
11	招标代理服务 fee				89.69	89.69		
12	工程造价咨询服务费				709.70	709.70		
13	施工图审查费				162.28	162.28		
14	竣工图编制费				259.65	259.65		
15	工程保险费				304.16	304.16		

序 号	工程及费用名称	工程估算费用					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
16	劳动卫生安全评审费				506.93	506.93		
17	场地准备及临时设施费				506.93	506.93		
18	生产准备费及开办费				8.00	8.00		
19	联合试运转费				97.01	97.01		
三	预备费				5,598.62	5,598.62		
四	建设总投资	75,430.65	16,252.02	9,702.54	16,185.79	117,571.00		
五	建设期利息				3,240.00	3,240.00		
六	项目总投资	75,430.65	16,252.02	9,702.54	19,425.79	120,811.00		

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	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	30,000.00	42,811.00	72,811.00	60.27%
专项债券资金	24,000.00	24,000.00	48,000.00	39.73%
合计	54,000.00	66,811.00	120,811.00	100.00%
投资比例	44.70%	55.30%	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信阳市平桥区城市管理局，主管部门为信阳市平桥区城市管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为信阳市平桥区城市管理局，项目建设单位为信阳市平桥区城市管理局，项目完工后，委托原有或新组建本级全资国有公司进行运营。

关于项目债券资金使用，由信阳市平桥区城市管理局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由信阳市平桥区城市管理局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由信阳市平桥区城市管理局根据运营情况及时向信阳市平桥区财政局上缴项目运营收益，由信阳市平桥区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 48,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 24,000.00 万元；2027 年计划使用 24,000.00 万元；2026 年已使用 1700.00 万元。本次申请使用 6,000.00 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，到期一次还本并支付最后一次利息。

本次申请政府专项债券资金 6,000.00 万元，为 2023 年河南省城乡发展专项债券（二期）-2023 年河南省政府专项债券（二期）中 6,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（二期）-2023 年河南省政府专项债券（二期）分期偿还本金，每年（或半年）付息一次，第 5 年至 10 年偿还本金的 5.00%，第 11 年至第 15 年偿还本金的 15.00%。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		24,000.00		24,000.00	4.00%	960.00	960.00
第 2 年	24,000.00	24,000.00		48,000.00	4.00%	1,920.00	1,920.00
第 3 年	48,000.00		300.00	47,700.00	4.00%	1,920.00	2,220.00
第 4 年	47,700.00		300.00	47,400.00	4.00%	1,908.00	2,208.00
第 5 年	47,400.00		300.00	47,100.00	4.00%	1,896.00	2,196.00
第 6 年	47,100.00		300.00	46,800.00	4.00%	1,884.00	2,184.00
第 7 年	46,800.00		300.00	46,500.00	4.00%	1,872.00	2,172.00
第 8 年	46,500.00		900.00	45,600.00	4.00%	1,860.00	2,760.00
第 9 年	45,600.00		900.00	44,700.00	4.00%	1,824.00	2,724.00
第 10 年	44,700.00		900.00	43,800.00	4.00%	1,788.00	2,688.00
第 11 年	43,800.00		900.00	42,900.00	4.00%	1,752.00	2,652.00
第 12 年	42,900.00		900.00	42,000.00	4.00%	1,716.00	2,616.00
第 13 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 14 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 15 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 16 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 17 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 18 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 19 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 20 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 21 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 22 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 23 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 24 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 25 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 26 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 27 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 28 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 29 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 30 年	42,000.00		18,000.00	24,000.00	4.00%	1,680.00	19,680.00
第 31 年	24,000.00		24,000.00		4.00%	960.00	24,960.00
合计		48,000.00	48,000.00			52,500.00	100,500.00

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%的平均增长率每年递增；

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	综合管廊	入廊费	115,067.71	52.25%
2		日常维护费	105,159.10	47.75%
合计			220,226.81	100.00%

2022 年 6 月，国务院《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的

通知》（国发〔2022〕12号）指出“因地制宜继续推进城市地下综合管廊建设。指导各地在城市老旧管网改造等工作中协同推进管廊建设，在城市新区根据功能需求积极发展干、支线管廊，合理布局管廊系统，统筹各类管线敷设。加快明确入廊收费政策，多措并举解决投融资受阻问题，推动实施一批具备条件的地下综合管廊项目”。推进综合管廊建设是在我国城市发展新形势下的重大战略决策部署，对于带动有效投资、增加公共产品供给、提升新型城镇化发展质量具有重要意义。

近年，随着《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61号）和《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）等政策文件的出台，明确综合管廊的有偿使用制度，城市地下综合管廊各入廊管线单位应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用，城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。

信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目未来预期收入主要为项目自身收入，包括入廊费和日常运营维护费。

鉴于各地市入廊管线的规格、材质、全寿命周期的更新次数等均不相同，导致收费标准差距较大，下述标准仅具有参考价值。综合考虑近年来的物价增长水平和信阳市的经济增长速度，结合本项目建设标准高、建设投资大的实际情况，为缩短项目投资回收周期，以利于后续综合管廊项目的顺利进行，本项目管线入廊费和日常运营维护费拟定标准及测算结果如下：

综合管廊收益类型相关政策文件

文件名称	政策原文
《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格	城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入庭管线单位向管庭建设运管单位一次性支付或分期支付。日常维

(2015) 2754 号)	护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付
----------------	--

(1) 入廊费

① 数量

根据建设内容，本项目管廊类型及数量如下表所示：

序号	路名	长度	给水	燃气	电力	通信
1	规划经一路	811.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
2	工十四路	1,171.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
3	规划经二路	712.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
4	工十路	1,103.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
5	规划经五路	703.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
6	规划经七路	414.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
7	规划纬三路	682.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
8	平旷路	765.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
9	平旷路	1,710.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
10	平旷路	2,436.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
11	规划纬四路	2,186.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
12	创业路	1,375.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
13	黑马石大道	6,209.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
合计		20,277.00				

② 收费标准

鉴于河南省及信阳市尚未规定入廊价格具体收费标准，按照“保本微利”原则，本项目拟参照全国部分城市入廊费收取标准，收费标准调研如下：

廊仓	规格	城市	入廊费标准（万元/公里/年）	入廊费标准（元/m/年）
电力管线	10kv（单回）	广州	10.27	102.70
		西安	6.00	60.03
		南宁	8.88	88.75
		重庆	10.00	100.00
		成都	8.26	82.60
		平均数	8.68	86.80

廊仓	规格	城市	入廊费标准（万元/公里/年）	入廊费标准（元/m/年）
通信管线	DN110*1	南宁	7.59	75.85
		西安	4.92	49.22
		广州	5.91	59.10
		重庆	4.59	45.90
		成都	7.65	76.50
		平均数	6.13	61.30
给水管线	DN300*1	西安	15.21	152.06
		重庆	32.00	320.00
		南宁	33.01	330.10
		成都	30.40	304.00
		平均数	27.65	276.50
燃气管线	DN300*1	重庆	46.55	465.50
		西安	23.43	234.26
		南宁	10.43	104.30
		成都	24.47	244.70
		平均数	26.22	262.19

参考以上标准，本项目定价标准如下：

序号	廊仓	规格	入廊费单价（元/m/回/年）
1	电力管线	10KV（单回）	85.00
2	通信管线		60.00
3	燃气管线	DN150	275.00
4	给水管线	DN300	260.00

基于谨慎性原则，项目运营第一年至第三年负荷率分别按照70.00%、80.00%、90.00%计算，第四年及以后年度负荷率均按90.00%计算。

（2）日常维护费

① 数量

根据建设内容，本项目管廊类型及数量如下表所示：

序号	路名	长度	给水	燃气	电力	通信
1	规划经一路	811.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
2	工十四路	1,171.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
3	规划经二路	712.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
4	工十路	1,103.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
5	规划经五路	703.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
6	规划经七路	414.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
7	规划纬三路	682.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
8	平旷路	765.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
9	平旷路	1,710.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
10	平旷路	2,436.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
11	规划纬四路	2,186.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
12	创业路	1,375.00	DN300	DN150	10KV, 8 回	12 孔
13	黑马石大道	6,209.00	DN300	DN150	10KV, 12 回	16 孔
合计		20,277.00				

② 收费标准

鉴于河南省及信阳市尚未规定日常维护价格具体收费标准，按照“保本微利”原则，本项目拟参照河南省已发行项目日常维护收取标准，收费标准调研如下：

郑州经济技术开发区滨河国际新城综合管廊南延工程（一期）项目

管线类型	型号	管线长度	维护费标准（元/m 年）
给水工程	DN400*2	1,870.00	135.13
	DN500*2	270.00	135.13
	DN600*2	138.00	135.13
电力管廊		3,520.00	82.00
通讯线缆		3,520.00	48.60

郑州市民公共文化服务区核心地下环廊及管廊工程项目

管线类型	型号	管线长度	维护费标准（元/m/年）
给水管线	DN300*2	3,576.00	135.10
	DN500*2	1,984.00	135.10
电力管线		5,560.00	139.30
通讯管线		5,560.00	83.30

三门峡市湖滨区综合管廊一期建设项目

管线类型	规格	维护费标准（元/m/年）
给水管网	DN300	68.02
	DN400	68.02
	DN500	68.02
电力管网	高压 110KV-4 回	175.75
	中-10KV-24 孔	175.75
通讯管网	3 道通讯管道 24 孔	155.50
燃气管网	DN300	80.22

鹤壁东区综合管廊（沟）项目

管线类型	型号	管线长度（m）	维护费标准（元/m/年）
给水	DN400	3,074.00	138.43
	DN500	8,249.00	174.11
电力	高压-220KV-1 回	3,074.00	54.63
	高压-110KV-4 回	5,079.00	218.52
	高压-110KV-6 回	9,498.00	327.78
	中压-10KV-16 孔	3,074.00	227.52
	中压-10KV-24 孔	47,819.00	341.28
	中压-10KV-36 孔	8,249.00	511.92
通讯	通信管道-16 孔	47,819.00	129.92

鉴于各城市入廊管线的规格、材质、全寿命周期的更新次数等均不相同，导致收费标准差距较大。根据项目实际情况，参照上述城市收费标准，暂定本项目日常维护收费标准如下：

序号	类型	型号	长度（m）	维护费标准（元/m）
1	给水	DN300	20,277.00	80.00
2	燃气	DN150	20,277.00	100.00
3	电力	10KV, 8 回	11,029.00	130.00
		10KV, 12 回	9,248.00	130.00
4	通信	12 孔	11,029.00	40.00
		16 孔	9,248.00	40.00

日常维护费主要根据地下综合管廊本体及附属设施维修、更新等

维护成本，以及管线占用地下综合管廊空间比例、对附属设施使用强度等因素合理确定，日常维护收入主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

基于谨慎性原则，项目运营第一年至第二年负荷率分别按照 70.00%、80.00% 计算，第三年及以后年度负荷率均按 90.00% 计算。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）电费

本项目电费主要包含照明、检修动力、风机、应急照明、消控、弱电、水泵等用电。项目 200.00 米管廊为一个供电单元，每个供电单元用电量估算如下：

单位供电单元年用电量估算

设备名称	照明	检修	风机	应急照明	消控	弱电	水泵
功率（KW）	10.00	60.00	30.00	4.00	3.00	5.00	5.00
需要系数	0.20	0.20	0.20	0.10	0.10	0.10	0.10
日工作时间	8	8	8	24	24	24	1
年工作天数	60	24	180	365	365	365	60
小计（KWh）	960.00	2,304.00	8,640.00	3,504.00	2,628.00	4,380.00	30.00
合计（KWh）	22,446.00						

项目管廊共 20,277.00 米，年用电量为 227.57 万 kWh，根据豫发改价管〔2018〕306 号规定，项目电价按 0.62 元/kWh 计算。价格按照每年 2.00% 的速度增长。

（2）工资及福利费

机构设置本着按实际需要、合理分工的原则，建设一支懂业务、会管理，一支年龄结构与知识结构相结合、行政管理人员比例适当的队伍。按照项目组织结构设计以及工作内容描述，本项目劳动定员 40

人。其中：管理人员 8 人，技术人员 32 人。管理人员工资按照每年 100,000.00 元测算，技术人员工资按照每年 90,000.00 元测算。价格按照每年 2.00% 的速度增长。

（3）日常维修费用

日常维修费用按照每年营业收入的 5.00% 计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

（4）管理费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 10.00% 计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

（5）税费

①增值税：根据增值税规定，增值税进项税电费、日常维修费用按 13.00% 计算，管理费用按 6.00% 测算；增值税销项管网入廊增值税率为 9.00%，日常维护费按照 6.00%；

②附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的 7.00%、3.00% 和 2.00% 计算；

③企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目的企业所得税税率为 25.00%，企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算（前期开办费用摊销及固定资产投资折旧按照总投资摊销折旧年限 30 年计算）。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	增值税	2,337.33		-	-	-	-	-
	销项税	16,665.65	452.17	516.76	581.36	581.36	581.36	581.36
	建设期进项	10,872.99	10,872.99					
	运营期进项	3,455.33	93.03	104.00	114.96	115.26	115.56	115.85
	待抵扣进项税		10,513.85	10,101.09	9,634.69	9,168.59	8,702.79	8,237.28
2	附加税	280.49	-	-	-	-	-	-
	折旧	116,783.87	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03
	摊销	-						
	债券利息	46,980.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,149.20	2,127.60
	利润总额	3,469.10	-1,617.25	-901.33	-185.56	-195.50	-194.79	-183.43
3	所得税	1,888.86	-	-	-	-	-	-
4	税费合计	4,506.68	-	-	-	-	-	-

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	建设期进项							
	运营期进项	116.15	116.44	116.74	117.03	117.33	117.63	117.92
	待抵扣进项税	7,772.07	7,307.15	6,842.53	6,378.20	5,914.17	5,450.44	4,987.00
2	附加税	-	-	-	-	-	-	-
	折旧	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03
	摊销							
	债券利息	2,106.00	2,084.40	2,062.80	2,030.40	1,987.20	1,944.00	1,900.80
	利润总额	-172.24	-161.20	-150.33	-128.82	-96.70	-64.75	-32.97
3	所得税	-	-	-	-	-	-	-
4	税费合计	-	-	-	-	-	-	-

(续)

序号	项目	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	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36
	建设期进项								
	运营期进项	118.22	118.91	119.61	120.31	121.02	121.73	122.45	123.17
	待抵扣进项税	4,523.86	4,061.41	3,599.66	3,138.61	2,678.27	2,218.64	1,759.73	1,301.54
2	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
	折旧	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	摊销								
	债券利息	1,857.60	1,814.40	1,771.20	1,728.00	1,684.80	1,641.60	1,566.00	1,458.00
	利润总额	-1.38	26.98	55.11	83.00	110.66	138.07	197.63	289.35
3	所得税	-	6.75	13.78	20.75	27.67	34.52	49.41	72.34
4	税费合计	-	6.75	13.78	20.75	27.67	34.52	49.41	72.34

(续)

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
1	增值税	-	-	68.64	455.25	454.50	453.74	452.98	452.22
	销项税	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36	581.36
	建设期进项								
	运营期进项	123.90	124.63	125.37	126.11	126.86	127.62	128.38	129.14
	待抵扣进项税	844.08	387.35	-	-	-	-	-	-
2	附加税	-	-	8.24	54.63	54.54	54.45	54.36	54.27
	折旧	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03	4,027.03
	摊销								
	债券利息	1,350.00	1,242.00	1,134.00	972.00	756.00	540.00	324.00	108.00
	利润总额	380.81	472.01	554.71	652.99	851.48	1,049.68	1,247.61	1,445.26
3	所得税	95.20	118.00	138.68	163.25	212.87	262.42	311.90	361.32
4	税费合计	95.20	118.00	215.56	673.13	721.91	770.61	819.24	867.81

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	220,226.81	5,975.15	6,828.75	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
1	入廊费收入	115,067.71	3,121.99	3,567.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99
①	给水入廊费	13,601.76	369.04	421.76	474.48	474.48	474.48	474.48
	长度（m）		20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准（元/m/年）		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气入廊费	14,386.64	390.33	446.09	501.86	501.86	501.86	501.86
	长度（m）		20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准（元/m/年）		275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力入廊费	43,686.29	1,185.29	1,354.62	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94
a	8 回电力管廊	19,349.15	524.98	599.98	674.97	674.97	674.97	674.97
	长度（m）		11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准（元/m/年）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	回数 (个)		8	8	8	8	8	8
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	24,337.14	660.31	754.64	848.97	848.97	848.97	848.97
	长度 (m)		9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)		12	12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信入廊费	43,393.02	1,177.33	1,345.52	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71
a	12 孔通信管廊	20,487.49	555.86	635.27	714.68	714.68	714.68	714.68
	长度 (m)		11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数		12	12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	22,905.53	621.47	710.25	799.03	799.03	799.03	799.03
	长度 (m)		9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数		16	16	16	16	16	16
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	日常维护费收入	105,159.10	2,853.16	3,260.76	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
①	给水维护费	4,185.05	113.55	129.77	145.99	145.99	145.99	145.99
	长度 (m)		20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)		80	80	80	80	80	80
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气维护费	5,231.39	141.94	162.22	182.49	182.49	182.49	182.49
	长度 (m)		20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力维护费	66,814.26	1,812.79	2,071.76	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73
a	8 回电力管廊	29,592.89	802.91	917.61	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31
	长度 (m)		11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)		130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数 (个)		8	8	8	8	8	8
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	37,221.37	1,009.88	1,154.15	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42
	长度 (m)		9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)		130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数 (个)		12	12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
④	通信维护费	28,928.40	784.88	897.01	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13
a	12 孔通信管廊	13,658.23	370.57	423.51	476.45	476.45	476.45	476.45
	长度 (m)		11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数		12	12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	15,270.17	414.31	473.50	532.68	532.68	532.68	532.68
	长度 (m)		9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数		16	16	16	16	16	16
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	57,220.03	1,405.37	1,543.05	1,680.86	1,690.80	1,700.89	1,711.13
1	电费	5,403.52	141.09	143.37	145.64	147.92	150.20	152.47
	用电量 (万 KWh)		227.57	227.57	227.57	227.57	227.57	227.57
	收费标准 (kwh/元)		0.62	0.63	0.64	0.65	0.66	0.67
2	工资及福利费	14,275.78	368.00	375.36	382.87	390.53	398.34	406.31
3	日常维护费	11,011.44	298.76	341.44	384.12	384.12	384.12	384.12
4	管理费用	22,022.61	597.52	682.88	768.23	768.23	768.23	768.23
5	税费	4,506.68	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
三	净收益	163,006.78	4,569.78	5,285.70	6,001.47	5,991.53	5,981.44	5,971.20

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	7682.33	7682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
1	入廊费收入	4013.99	4013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99
①	给水入廊费	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气入廊费	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力入廊费	1523.94	1523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94
a	8 回电力管廊	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
b	12 回电力管廊	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信入廊费	1513.71	1513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71
a	12 孔通信管廊	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	日常维护费收入	3668.34	3668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34
①	给水维护费	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	收费标准（元/m/年）	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气维护费	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49
	长度（m）	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准（元/m/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力维护费	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73
a	8 回电力管廊	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31
	长度（m）	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准（元/m/年）	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数（个）	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42
	长度（m）	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准（元/m/年）	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数（个）	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信维护费	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13
a	12 孔通信管廊	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	1,721.54	1,732.10	1,742.83	1,753.72	1,764.80	1,776.05	1,787.47
1	电费	154.75	157.02	159.30	161.57	163.85	166.13	168.40
	用电量 (万 KWh)	227.57	227.57	227.57	227.57	227.57	227.57	227.57
	收费标准 (kwh/元)	0.68	0.69	0.70	0.71	0.72	0.73	0.74
2	工资及福利费	414.44	422.73	431.18	439.80	448.60	457.57	466.72
3	日常维护费	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12
4	管理费用	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23
5	税费	-	-	-	-	-	-	-
三	净收益	5,960.79	5,950.23	5,939.50	5,928.61	5,917.53	5,906.28	5,894.86

(续)

序号	项目	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	7,682.33	7,682.33	7682.33	7682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
1	入廊费收入	4,013.99	4,013.99	4013.99	4013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99
①	给水入廊费	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气入廊费	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力入廊费	1,523.94	1,523.94	1523.94	1523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94
a	8 回电力管廊	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	收费标准（元/m/年）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数（个）	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信入廊费	1,513.71	1,513.71	1513.71	1513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71
a	12 孔通信管廊	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68
	长度（m）	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准（元/m/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03
	长度（m）	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准（元/m/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	日常维护费收入	3,668.34	3,668.34	3668.34	3668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34
①	给水维护费	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99
	长度（m）	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准（元/m/年）	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
②	燃气维护费	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力维护费	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73
a	8 回电力管廊	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数 (个)	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信维护费	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13
a	12 孔通信管廊	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	孔数	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	1,799.08	1,820.67	1,842.77	1,865.05	1,887.51	1,910.15	1,941.08	1,980.29
1	电费	170.68	176.00	181.36	186.76	192.20	197.68	203.21	208.77
	用电量 (万 KWh)	227.57	228.57	229.57	230.57	231.57	232.57	233.57	234.57
	收费标准 (kwh/元)	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83	0.85	0.87	0.89
2	工资及福利费	476.05	485.57	495.28	505.19	515.29	525.60	536.11	546.83
3	日常维护费	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12
4	管理费用	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23
5	税费	-	6.75	13.78	20.75	27.67	34.52	49.41	72.34
三	净收益	5,883.25	5,861.66	5,839.56	5,817.28	5,794.82	5,772.18	5,741.25	5,702.04

(续)

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
一	营业收入	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33

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
1	入廊费收入	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4,013.99	4013.99	4013.99	4,013.99	4,013.99
①	给水入廊费	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48	474.48
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气入廊费	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86	501.86
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00	275.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力入廊费	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1,523.94	1523.94	1523.94	1,523.94	1,523.94
a	8 回电力管廊	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97	674.97
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97	848.97
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	回数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信入廊费	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1,513.71	1513.71	1513.71	1,513.71	1,513.71
a	12 孔通信管廊	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68	714.68
	长度 (m)	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准 (元/m/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	16 孔通信管廊	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03	799.03
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	日常维护费收入	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3,668.34	3668.34	3668.34	3,668.34	3,668.34
①	给水维护费	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99	145.99
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00
	收费标准 (元/m/年)	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
②	燃气维护费	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49	182.49
	长度 (m)	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00	20,277.00

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
	收费标准（元/m/年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
③	电力维护费	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73	2,330.73
a	8 回电力管廊	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31	1,032.31
	长度（m）	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准（元/m/年）	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数（个）	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
b	12 回电力管廊	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42	1,298.42
	长度（m）	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准（元/m/年）	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	回数（个）	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
④	通信维护费	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13	1,009.13
a	12 孔通信管廊	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45	476.45
	长度（m）	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00	11,029.00
	收费标准（元/m/年）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
b	16 孔通信管廊	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68	532.68
	长度 (m)	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00	9,248.00
	收费标准 (元/m/年)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	孔数	16	16	16	16	16	16	16	16
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	2,019.69	2,059.29	2,173.91	2,648.81	2,715.19	2,781.78	2,848.57	2,915.58
1	电费	214.37	220.01	225.69	231.41	237.17	242.98	248.82	254.70
	用电量 (万 KWh)	235.57	236.57	237.57	238.57	239.57	240.57	241.57	242.57
	收费标准 (kwh/元)	0.91	0.93	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05
2	工资及福利费	557.77	568.93	580.31	591.92	603.76	615.84	628.16	640.72
3	日常维护费	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12	384.12
4	管理费用	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23	768.23
5	税费	95.20	118.00	215.56	673.13	721.91	770.61	819.24	867.81
三	净收益	5,662.64	5,623.04	5,508.42	5,033.52	4,967.14	4,900.55	4,833.76	4,766.75

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	220,226.81			5,975.15	6,828.75	7,682.33	7,682.33	7,682.33
2	经营活动支出（含税费）	57,220.03			1,405.37	1,543.05	1,680.86	1,690.80	1,700.89
	经营活动产生的现金净额	163,006.78			4,569.78	5,285.70	6,001.47	5,991.53	5,981.44
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	120,811.00	54,000.00	66,811.00					
	投资活动产生的现金净额	-120,811.00	-54,000.00	-66,811.00					
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	72,811.00	30,000.00	42,811.00					
2	债券资金	48,000.00	24,000.00	24,000.00					
3	财政垫资	-							
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	48,000.00	-	-	-	-	-	240.00	480.00
6	偿还银行借款本金	-							
7	支付运营期债券利息	46,980.00			2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,149.20
8	支付银行借款利息	-							
	融资活动产生的现金净额	25,831.00	54,000.00	66,811.00	-2,160.00	-2,160.00	-2,160.00	-2,400.00	-2,629.20

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
四	净现金流量	68,026.78	-	-	2,409.78	3,125.70	3,841.47	3,591.53	3,352.24
五	累计现金流量	68,026.78	-	-	2,409.78	5,535.48	9,376.95	12,968.48	16,320.72

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
2	经营活动支出 (含税费)	1,711.13	1,721.54	1,732.10	1,742.83	1,753.72	1,764.80	1,776.05	1,787.47
	经营活动产生的现金净额	5,971.20	5,960.79	5,950.23	5,939.50	5,928.61	5,917.53	5,906.28	5,894.86
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	480.00	480.00	480.00	720.00	960.00	960.00	960.00	960.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	2,127.60	2,106.00	2,084.40	2,062.80	2,030.40	1,987.20	1,944.00	1,900.80

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-2,607.60	-2,586.00	-2,564.40	-2,782.80	-2,990.40	-2,947.20	-2,904.00	-2,860.80
四	净现金流量	3,363.60	3,374.79	3,385.83	3,156.70	2,938.21	2,970.33	3,002.28	3,034.06
五	累计现金流量	19,684.32	23,059.11	26,444.94	29,601.64	32,539.85	35,510.18	38,512.46	41,546.52

(续)

序号	项目	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	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
2	经营活动支出 (含税费)	1,799.08	1,820.67	1,842.77	1,865.05	1,887.51	1,910.15	1,941.08	1,980.29
	经营活动产生的现金净额	5,883.25	5,861.66	5,839.56	5,817.28	5,794.82	5,772.18	5,741.25	5,702.04
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	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	1,680.00	2,400.00	2,400.00

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	1,857.60	1,814.40	1,771.20	1,728.00	1,684.80	1,641.60	1,566.00	1,458.00
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-2,817.60	-2,774.40	-2,731.20	-2,688.00	-2,644.80	-3,321.60	-3,966.00	-3,858.00
四	净现金流量	3,065.65	3,087.26	3,108.36	3,129.28	3,150.02	2,450.58	1,775.25	1,844.04
五	累计现金流量	44,612.17	47,699.43	50,807.79	53,937.07	57,087.09	59,537.67	61,312.92	63,156.96

(续)

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
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33	7,682.33
2	经营活动支出 (含税费)	2,019.69	2,059.29	2,173.91	2,648.81	2,715.19	2,781.78	2,848.57	2,915.58
	经营活动产生的现金净额	5,662.64	5,623.04	5,508.42	5,033.52	4,967.14	4,900.55	4,833.76	4,766.75
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								

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
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	2,400.00	2,400.00	3,600.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	2,400.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	1,350.00	1,242.00	1,134.00	972.00	756.00	540.00	324.00	108.00
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-3,750.00	-3,642.00	-4,734.00	-5,772.00	-5,556.00	-5,340.00	-5,124.00	-2,508.00
四	净现金流量	1,912.64	1,981.04	774.42	-738.48	-588.86	-439.45	-290.24	2,258.75
五	累计现金流量	65,069.60	67,050.64	67,825.06	67,086.58	66,497.72	66,058.27	65,768.03	68,026.78

（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	-	960.00	960.00	
第 2 年	-	1,920.00	1,920.00	
第 3 年	300.00	1,920.00	2,220.00	4,569.78
第 4 年	300.00	1,908.00	2,208.00	5,285.70
第 5 年	300.00	1,896.00	2,196.00	5,981.86
第 6 年	300.00	1,884.00	2,184.00	5,971.40
第 7 年	300.00	1,872.00	2,172.00	5,960.84
第 8 年	900.00	1,860.00	2,760.00	5,950.16
第 9 年	900.00	1,824.00	2,724.00	5,933.35
第 10 年	900.00	1,788.00	2,688.00	5,916.43
第 11 年	900.00	1,752.00	2,652.00	5,899.38
第 12 年	900.00	1,716.00	2,616.00	5,882.21
第 13 年	-	1,680.00	1,680.00	5,864.90
第 14 年	-	1,680.00	1,680.00	5,856.47
第 15 年	-	1,680.00	1,680.00	5,847.90
第 16 年	-	1,680.00	1,680.00	5,839.19
第 17 年	-	1,680.00	1,680.00	5,828.06
第 18 年	-	1,680.00	1,680.00	5,816.76
第 19 年	-	1,680.00	1,680.00	5,805.28
第 20 年	-	1,680.00	1,680.00	5,793.62
第 21 年	-	1,680.00	1,680.00	5,781.78
第 22 年	-	1,680.00	1,680.00	5,769.75
第 23 年	-	1,680.00	1,680.00	5,757.54
第 24 年	-	1,680.00	1,680.00	5,745.14

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	-	1,680.00	1,680.00	5,732.54
第 26 年	-	1,680.00	1,680.00	5,644.92
第 27 年	-	1,680.00	1,680.00	5,196.77
第 28 年	-	1,680.00	1,680.00	5,180.01
第 29 年	-	1,680.00	1,680.00	5,162.97
第 30 年	18,000.00	1,680.00	19,680.00	5,145.66
第 31 年	24,000.00	960.00	24,960.00	4,979.75
合计	48,000.00	52,500.00	100,500.00	164,100.12
本息覆盖倍数	1.63			

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，为信阳雷山匠谷（职教新城）综合管廊建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

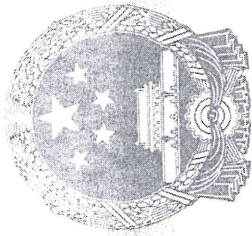
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十月二十四日



营业执照

统一社会信用代码

91410100MA3X4YLO0H



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

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号
经营范围	审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

本附件为公共收益与融资自求平衡专项
评价报告使用 复印无效

登记机关

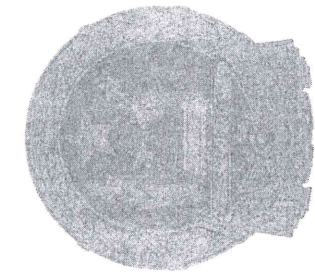
2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949

No. of Certificate

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

发证日期: 2013

Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日

年 月 日

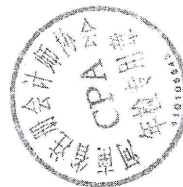
4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

年

月

日

5

本附件仅供收益与融资自求平衡
评价报告使用 复印无效



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

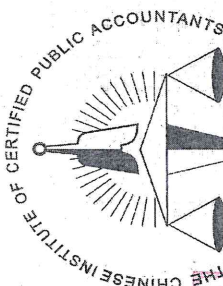
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



中国注册会计师协会

7



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

2023年07月

年检结果

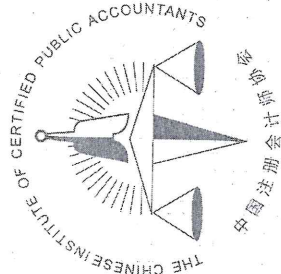
年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过



姓名	李宜丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1993-01-05
Date of birth	
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	410881199301058548
Identity card No.	

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



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: 370100010222
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 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李宣丽

会员编号 370100010222

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

**周口临港开发区智慧港口建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2026）第 090103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	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	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	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营收入分析	13
（三）项目运营成本分析	22
（四）本息覆盖倍数	32
六、总体评价结果	33
七、使用限制	33

周口临港开发区智慧港口建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090103 号

我们接受委托，对周口临港开发区智慧港口建设项目（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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解周口临港开发区智慧港口建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。周口港盛建设开发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。我们的责任是根据周口港盛建设开发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周口临港开发区智慧港口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 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周口港盛建设开发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”	指周口临港开发区智慧港口建设项目

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

本项目位于周口中心港中作业区，软硬件装机位置涉及码头、办公楼、堆场区域及仓库。

2.项目参与主体

本项目主管部门为周口港区农业发展投资有限公司。

本项目专项债券申请单位为周口港盛建设开发有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	周口港盛建设开发有限公司
统一社会信用代码	91411600MA9F8MH41W
地址	河南省周口市港口物流产业集聚区 1 号楼 1 楼
机构性质	国有企业
法定代表人	张亮

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

（1）硬件基础设施

中心机房、有线网络、5G 专网网络、安防监控、闸口及地磅基础设施、巡检机器人、无人机、视频会议等。

（2）数据平台

数据中心云平台、数据交换平台、物联网平台。

（3）智慧生产应用系统

码头一体化生产操作系统、多式联运系统、智能闸口系统、智能

理 货系统、智能地磅系统、冷藏箱监控系统。

(4)智慧管控应用系统

数字孪生系统、管理驾驶舱系统、设备物资系统、综合安防平台。

(5)智慧服务

统一对外服务平台、港口门户网站项目。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设周期 1 年，项目已开工，开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资 14,919.25 万元，其中：工程费用 13,346.04 万元、工程建设其他费用 636.24 万元、预备费 419.47 万元、建设期利息 517.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称及类别	单位	数 量	金 额	占 比	备注
	总投资			14919.25		固定资产投资+流动资金
	固定资产投资			14919.25	100.00%	建设投资+建设期债券利 息
	建设投资			14401.75	96.53%	工程费+其他费+预备费
	工程费			13346.04	89.46%	(一)+(二)+(三)+(四)
(一)	硬件设备购置费					
1	智能闸口系统	套	1	304.74	2.04%	
2	智能理货系统	套	1	737.03	4.94%	
3	智能地磅系统	套	1	576.05	3.86%	
4	无线终端系统	套	1	147.73	0.99%	
5	高精度定位系统	套	1	73.16	0.49%	
6	冷藏箱数据采集监控系统	套	1	213.86	1.43%	
7	办公及数据中心网络设备	套	1	427.92	2.87%	
8	等保三级安全设备	套	1	183.35	1.23%	
9	计算与存储设备	套	]	1542.36	10.34%	
10	光传输网络	套	1	337.38	2.26%	
11	5G 专网设备	套	1	350	2.35%	
12	中心机房	套	1	767.19	5.14%	

序号	名称及类别	单位	数 量	金 额	占 比	备注
13	安防系统云计算和云存储	套	1	660.98	4.43%	
14	视频监控	套	1	241.42	1.62%	
15	环境监测系统	套	1	203.36	1.36%	
16	综合布线	套	1	532.48	3.57%	
17	巡检设备	套	]	1008	6.76%	
18	机库无人机	套	1	356.1	2.39%	
19	港口 AR 实景指挥	套	1	191.6	1.28%	
20	视频会议系统	套	1	356.42	2.39%	
(二)	软件产品购置费					
1	数据库管理软件	套	1	200	1.34%	
	小计			200	1.34%	
(三)	软件开发费					
1	统一对外服务平台(物流)	套	1	188	1.26%	
2	数据交换平台(港口)	套	1	96	0.64%	
3	多式联运平台(物流)	套	1	240	1.61%	
4	码头一体化生产操作系统(物流、港口)	套	1	764	5.12%	
5	设备物资管理系统(物流)	套	1	197	1.32%	
6	数字孪生系统(港口)	套	1	673	1.32%	
7	管理驾驶舱系统(港口)	套	1	361	2.42%	

序号	名称及类别	单位	数 量	金 额	占 比	备注
8	综合安防(系统集成)	套	1	68	0.46%	
9	物联网平台	套	1	425	2.85%	
10	港口信息安全态势感知系统	套	1	170		
	小计			3182	21.33%	
(四)	系统集成费	项	1	752.89	5.05%	市场参考价, 按软硬件购 置费 8%
	小计			752.89	5.05%	
(五)	其他费用					
1	建设单位管理费	项	1	133.46	0.89%	财建[2016]504 号, 按工程 费 1%
2	前期咨询费	项	1	26.69	0.18%	发改价格[2015]299 号, 按工程费 0.2%
3	设计费	项	1	266.92	1.79%	发改价格[2015]299 号, 按工程费 2%
4	监理费	项	1	133.46	0.89%	发改价格[2015]299 号, 按工程费 1%
5	造价咨询服务费	项	1	21.35	0.14%	中价协[2013]35 号, 按工程费 1.6%
						豫发改收费[2011]627 号, 中标额 0.05%
6	招标代理服务费	项	1	6.67	0.04%	豫发改收费[2011]627 号, 中标额 0.05%
7	等保测评费	项	1	10	0.07%	市场参考价, 3 级 10 万元/系统, 2 级 5 万元/系统
8	密码测评费	项	1	10	0.07%	市场参考价, 按 10 万计
9	第三方软件测评费	项	1	27.69	0.19%	豫财预[2020]81 号, 按软件 开发费超额累进计算
	小计			636.24	4.26%	
(六)	预备费	项	1	419.47	2.81%	按(工程费+工程建设其 他费)X3%

序号	名称及类别	单位	数 量	金 额	占比	备注
(七)	建设期债券利息	项	1	517.5	3.47%	建设期债券金额×债券 利率 4.5%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 14,919.25 万元，其中：财政资金 3,419.25 万元，专项债券资金 11,500.00 万元。

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	合计	占比
财政资金	3,419.25	3,419.25	22.92%
专项债券资金	11,500.00	11,500.00	70.08%
合计	14,919.25	14,919.25	100.00%
投资比例	100.00%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过渡化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。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周口港盛建设开发有限公司，主管部门为周口港区农业发展投资有限公司。根据项目实际建设及运营计划，项

目资产登记单位为周口港盛建设开发有限公司。项目建设单位为周口港盛建设开发有限公司，项目单位周口港盛建设开发有限公司负责项目实施，由河南农业大学提供技术指导。

关于项目债券资金使用，由周口港盛建设开发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，由周口港盛建设开发有限公司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，由周口港盛建设开发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 11,500.00 万元。其中：2026 年计划使用 11,500.00 万元，2026 年已发行 6,700.00 万元，本次申请使用 4,800.00 万元。

其中 2025 年河南省城乡发展专项债券（七期）——2025 年河南省政府专项债券（十八期）专项债券中 4,800.00 万元资金用途调整，调整至本项目，本项目 2026 年开始使用，每半年付息一次，于 2025 年河南省城乡发展专项债券（七期）——2025 年河南省政府专项债券（十八期）专项债券分期偿还 4,800.00 万元本金，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。已发行 6,700.00 万元，2056 年（项目第 30 年）到期，到期一次性还本；本次申请使用 4,800.00 万元，2055 年（项目第 29 年）到期。利率统一按 4.50% 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	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,500.00		11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第 2 年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第 3 年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第 4 年	11,500.00			11,500.00	4.50%	517.50	517.50
第 5 年	11,500.00		48.00	11,452.00	4.50%	515.34	563.34
第 6 年	11,452.00		48.00	11,404.00	4.50%	515.34	563.34
第 7 年	11,404.00		48.00	11,356.00	4.50%	513.18	561.18
第 8 年	11,356.00		48.00	11,308.00	4.50%	511.02	559.02
第 9 年	11,308.00		48.00	11,260.00	4.50%	508.86	556.86
第 10 年	11,260.00		96.00	11,164.00	4.50%	506.70	602.70
第 11 年	11,164.00		96.00	11,068.00	4.50%	502.38	598.38
第 12 年	11,068.00		96.00	10,972.00	4.50%	498.06	594.06
第 13 年	10,972.00		96.00	10,876.00	4.50%	493.74	589.74
第 14 年	10,876.00		96.00	10,780.00	4.50%	489.42	585.42
第 15 年	10,780.00		96.00	10,684.00	4.50%	485.10	581.10
第 16 年	10,684.00		96.00	10,588.00	4.50%	480.78	576.78
第 17 年	10,588.00		96.00	10,492.00	4.50%	476.46	572.46
第 18 年	10,492.00		96.00	10,396.00	4.50%	472.14	568.14
第 19 年	10,396.00		96.00	10,300.00	4.50%	467.82	563.82
第 20 年	10,300.00		240.00	10,060.00	4.50%	463.50	703.50
第 21 年	10,060.00		240.00	9,820.00	4.50%	452.70	692.70

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 22 年	9,820.00		240.00	9,580.00	4.50%	441.90	681.90
第 23 年	9,580.00		240.00	9,340.00	4.50%	431.10	671.10
第 24 年	9,340.00		240.00	9,100.00	4.50%	420.30	660.30
第 25 年	9,100.00		480.00	8,620.00	4.50%	409.50	889.50
第 26 年	8,620.00		480.00	8,140.00	4.50%	387.90	867.90
第 27 年	8,140.00		480.00	7,660.00	4.50%	366.30	846.30
第 28 年	7,660.00		480.00	7,180.00	4.50%	344.70	824.70
第 29 年	7,180.00		480.00	6,700.00	4.50%	323.10	803.10
第 30 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		11,500.00	11,500.00			13,848.84	25,348.84

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。

本项目自然年度第 1 年为 2026 年，调整金额 4800 万元为 2025 年债券发行金额，调整金额第 1 年还本为 2030 年，即本项目自然年度第 5 年。

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，2023 年、2024 年、2025 年居民消费价格上涨幅度分别为 0.20%、0.20%、0.00%，三年平均涨幅为 0.13%。考

虑物价上涨因素,部分支出项目价格增长标准按照 1.10%的平均增长率逐年递增;

8.建设期运营收益预测假设:本项目债券存续期 30 年,建设 1 年,收益期 29 年。

(二) 项目运营收入分析

本项目建设的智慧港口项目主要是为周口中心港实现智慧化提供服务,项目的收入来源为周口中心港的货物装卸业务收入和港务费收入。

1.货物装卸业务收入

(1)港口吞吐量

周口中心港是国家重点规划的 36 个内河主要港口之一,是河南省规模最大的现代化综合港和集装箱港,规划东部作业区、中部作业区和西部作业区三个作业区,共计 106 个泊位,设计功能以集装箱为主,兼顾件散货和大件货物,年设计吞吐能力 5000 万吨,集装箱 100 万标箱。目前,周口中心港中部作业区码头工程,岸线长度 1965 米,8 个挖入式港池、47 个千吨级泊位已全部建成并投入运营,中部作业区码头年货物最大吞吐量为 1800 万吨,集装箱 20 万标箱。

2020 年,周口中心港货物吞吐量完成 350 万吨,集装箱 8064 标箱;2021 年,周口中心港货物吞吐量完成 686 万吨,比 2020 年同期增长 96%,集装箱 26946 标箱,同比增长 234%;2022 年,周口中心港货物吞吐量完成 846 万吨,比 2021 年同期增长 23%,集装箱吞吐量完成 40646 标箱,同比增长 51%。

周口中心港近三年货物吞吐量情况如下表所示:港口近三年货物吞吐量情况表

名称	2020 年	2021 年	2022 年	平均年增长率
货物吞吐量(万吨)	350	686	846	

货物吞吐量年增长率	96.00%	23.32%	59.66%	
集装箱吞吐量(标箱)	8,064.00	26,946.00	40,646.00	
集装箱吞吐量年增长率		234.15%	50.84%	142.50%

从周口中心港近三年货物吞吐量可以看出，周口中心港近年来货物吞吐量以及集装箱吞吐量都在快速增长，货物吞吐量近三年的年平均增长率为 59.66%，集装箱吞吐量近三年的年平均增长率为 142.50%。

根据周口中心港货物吞吐量及集装箱吞吐量近三年的平均增长率以及未来航线的开通情况，同时考虑到目前周口中心港东部作业区、西部作业区还在规划建设中，已建成运营的中部作业区码头年最大吞吐量为 1500 万吨，本项目仅考虑中部作业区吞吐量。基于谨慎性原则以及中部作业区的承载能力，周口中心港 2023 年、2024 年、2025 年未来三年货物吞吐量年增长率按照每年增长 10% 计算，2026 年货物吞吐量暂不考虑增长；集装箱吞吐量 2023 年、2024 年、2025 年未来三年年增长率按照每年增长 25% 计算，2026 年集装箱吞吐量暂不考虑增长。

基于此，周口中心港中部作业区 2026 年-2055 年吞吐量及运营负荷预测如下表所示：

周口中心港吞吐量预测表

时间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
货物吞吐量运营负荷	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
货物吞吐量(万吨)	930.6	1023.66	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03
集装箱吞吐量运营负荷	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
集装箱吞吐量(万标箱)	5.08	6.35	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94

(续)

时间	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
货物吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
货物吞吐量(万吨)	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03
集装箱吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

集装箱吞吐量(万标箱)	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
-------------	------	------	------	------	------	------	------

(续)

时间	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
货物吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
货物吞吐量(万吨)	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03
集装箱吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
集装箱吞吐量(万标箱)	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94

(续)

时间	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
货物吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
货物吞吐量(万吨)	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03	1126.03
集装箱吞吐量运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
集装箱吞吐量(万标箱)	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94

(2)装卸费收费价格

装卸费用为港口经营人自主定价，根据《2023 年周口中心港收费项目及定价标准》，具体收费标准见下表

2023 年周口中心港收费项目及定价标准

货物分类	货物名称	计量单位	2023 年收费标准 (元)	2023 年收费标准 (元)	优惠政策
			港口设备	客户自有设备	
1.煤炭及制品	煤炭、煤矸石	吨	3	2	散货及件杂货优惠实行阶梯价考虑，具体优惠政策如下：1.20 万吨以内按照合同规定价格收费；2.20 万吨（含 20 万）-30 万吨，每吨优惠 0.3 元；3.30 万吨（含 30 万）-50 万吨，每吨优惠 0.5 元；4.50 万吨（含 50 万吨）及以上，每吨优惠 0.7 元；（以上优惠政策需在第一次合同签订期间内完成，待合同续签时享受，新合同续签期间达不到规定优惠政策装卸量仍按照原收费标准进行收费）
2.矿石	—	—	—	—	
其中：金属矿石	铁矿石、红土镍矿等	吨	5	3	
其中：非金属矿石	—	吨	5	3	
3.钢铁	钢坯、钢板、皮铁	吨	4	—	

4.矿建材料	沙子、石子	吨	5	3.5	
5.水泥	散水泥	吨	—	4	
6.木材	木材	吨	5	3	
7.粮食	散粮	吨	5	4	
8.化工原料及制品	铵包、碱包	吨	4	3	
9.农、林、牧、渔业产品	食用油	吨	—	4	
10.件杂货	—	吨	5	3.5	
11.集装箱	—	—	—	—	
其中：重箱	集装箱	20 尺/40(45) 尺箱	100/130	—	
其中：空箱	集装箱	20 尺/40(45) 尺箱	50/65	—	
其中：中转	集装箱	20 尺/40(45) 尺箱	30/40	—	
其中：散改集	集装箱	TEU	50	—	
12.超大件	超大件	吨	—	50-100	
备注：对以上单价项目之外的货物种类按照签订的装卸合同执行					

根据周口中心港收费标准，散杂件货物装卸费收费价格在 3.00 元/吨-5.00 元/吨之间；集装箱装卸费收费价格：20 尺标箱在 30.00 元/标箱-100.00 元/标箱之间,40 尺标箱在 40.00 元/标箱-130.00 元/标箱之间。同时结合目前周口中心港运营情况，本项目散杂件货物装卸费用收费标准暂按 4.00 元/吨计算，集装箱装卸费收费价格按照 60.00 元/标箱计算。

2.港务费收入

(1)港务费收费标准

根据交通运输部国家发展改革委《关于修订印发《港口收费计费

办法》的通知》(交水规〔2019〕2号),经由港口吞吐的货物及集装箱,由具体负责维护和管理防波堤、航道、锚地等港口基础设施的单位向货方或其代理人收取货物港务费,内贸货物港务费费率表如下表所示:

内贸货物港务费费率表

编号	分类	适用范围	计费单位	费率(元)
1	货物	沿海港口	重量吨	0.425
	货物	内河港口	重量吨	0.85
	货物	沿海港口	体积吨	0.21
	货物	内河港口	体积吨	0.42
2	装载一般货物的集装箱、商品箱	沿海和内河港口	箱(20英尺)	7
2	装载一般货物的集装箱、商品箱	沿海和内河港口	箱(40英尺)	14
3	装载一级危险货物的集装箱、冷藏箱(重箱)	沿海和内河港口	箱(20英尺)	14
3	装载一级危险货物的集装箱、冷藏箱(重箱)	沿海和内河港口	箱(40英尺)	28

周口中心港港务费按照《港口收费计费办法》进行计取,根据以上收费标准,本项目为内河港口,周口中心港目前主要为内贸货物,因此,本项目散货的港务费费率按照 0.85 元/t 计算,集装箱的港务费费率按照 7.00 元/t 计算。港务费费率暂不考虑增长。

收入预测具体如下所示

单位：万元

序号	名称	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)	总收入（单位：万元）	203,438.25	3,031.41	4,140.90	5,517.51	6,305.73	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95
一	装卸业务收入（万元）	128,709.83	2,013.60	2,685.38	3,486.25	3,984.28	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32
1.1	散杂货装卸费（万元）	116,470.07	1,861.20	2,456.78	3,152.87	3,603.28	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69
	达产率（%）		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	货物吞吐量（万吨）		930.6	1,023.66	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	收费标准（元 / 吨）		4	4	4	4	4	4	4	4	4
1.2	集装箱装卸费（万元）	12,239.76	152.4	228.6	333.38	381	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63
	负荷率（%）		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐量(万标箱)		5.08	6.35	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
	收费标准（元 / 标箱）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
二	港务费收入	74,728.43	1,017.81	1,455.52	2,031.27	2,321.45	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63
2.1	货物港务费收入(万元)	24,749.93	395.51	522.07	669.99	765.7	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41
	达产率（%）		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	名称	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
	货物吞吐量 (万吨)		930.6	1,023.66	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	港务费费率 (元 / 吨)		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.2	集装箱港务 费收入 (万 元)	49,978.50	622.3	933.45	1,361.28	1,555.75	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22
	负荷率 (%)		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐 量 (万吨)		177.8	222.25	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81
	港务费费率 (元 / 吨)		7	7	7	7	7	7	7	7	7

续表：

序号	名称	第 10 年	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
(一)	总收入 (单位：万元)	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95
一	装卸业务收入 (万元)	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32
1.1	散杂货装卸费 (万元)	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69
	达产率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	货物吞吐量 (万吨)	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	收费标准 (元 / 吨)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1.2	集装箱装卸费 (万元)	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63
	负荷率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐量 (万标箱)	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94

序号	名称	第 10 年	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
	收费标准（元 / 标箱）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
二	港务费收入	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63
2.1	货物港务费收入（万元）	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41
	达产率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	货物吞吐量（万吨）	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	港务费费率（元 / 吨）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.2	集装箱港务费收入（万元）	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22
	负荷率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐量（万吨）	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81
	港务费费率（元 / 吨）	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

续表：

序号	名称	第 20 年	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)	总收入（单位：万元）	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95	7,093.95
一	装卸业务收入（万元）	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32	4,482.32
1.1	散杂货装卸费（万元）	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69	4,053.69
	达产率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	货物吞吐量（万吨）	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	收费标准	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

序号	名称	第 20 年	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
	(元 / 吨)											
1.2	集装箱装卸费 (万元)	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63	428.63
	负荷率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐量 (万标箱)	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
	收费标准 (元 / 标箱)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
二	港务费收入	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63	2,611.63
2.1	货物港务费收入 (万元)	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41	861.41
	达产率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	货物吞吐量 (万吨)	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03	1,126.03
	港务费费率 (元 / 吨)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.2	集装箱港务费收入 (万元)	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22	1,750.22
	负荷率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	集装箱吞吐量 (万吨)	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81	277.81
	港务费费率 (元 / 吨)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

（三）项目运营成本分析

本项目主要运营成本为外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、设备重置费用、其他费用构成。

1.外购燃料动力费

本项目信息化电子设备新增的年耗电量预计为 52.05 万度，此外，港口还存在其它设备耗电耗油、港区照明用电、用水等现有港口运营过程中的燃料及动力消耗，根据同类项目经验及工艺设计计算装卸机械消耗燃料动力，加上其它设备耗电耗油、港区照明用电、用水等费用来预计燃料、动力及水电费，燃料及动力与项目装卸货物数量相关，每装卸万吨货物需耗费柴油 350 升/万吨，耗电量约 8150 度/万吨，耗水量约 580m³/万吨。

根据《河南省发展和改革委员会关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》(豫发改价管〔2019〕315 号),电价按 0.61 元/度计算；根据《河南省人民政府关于印发河南省水资源税改革试点实施办法的通知》(豫政〔2017〕44 号)文件及周口市自来水公司调查价格，水价按 3.85 元/m³计算；根据周口市汽油柴油最新价格，0 号柴油价格为 7.73 元/升，运营期内单价暂不考虑增长。

2.工资及福利费

本项目劳动定员 45 人，其中管理人员 6 人，工资暂定 7.2 万元/年，安全员、过磅员 9 名，资暂定 5.4 万元/年，其他人员 30 人(包括安保人员，装卸人员、电工，厨师等),工资暂定 4.2 万元/年；福利费按工资的 14%计算。

根据公布的中国 GDP 年度增长率，2020-2022 年 GDP 增速分别为 2.24%、8.11%、3.00%,三年平均增速 4.45%,综合考虑居民消费价格上涨因素，人员工资涨幅按每 3 年上涨 5.00%计算。

3.修理费

修理费可按照固定资产原值(扣除建设期利息)的一定比例进行估算,参考同类项目修理费标准,本项目修理费按固定资产原值(扣除建设期利息)的 5.00%考虑。

4.设备重置成本:

本项目电子设备合理使用年限为 5 年,预计在本项目运营后每 5 年进行一次维护性更换,单次电子设备设备重置成本为 9,411.29 万元,每次平均分摊至 5 年。

5.其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他运营费用,考虑本项目特点,其他管理费用暂按职工薪酬的 50%计取,其他运营费用暂按每年总收入的 12%计取。

6、税金及附加计算

(1)增值税率: 增值税率取 6%。

(2)城市维护建设税: 按增值税额 7%计取。

(3)教育费附加: 按增值税额的 3%计取。

(4)地方教育附加: 按增值税额的 2%计取。

成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	名称	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
(二)	总成本	162,436.85	4,390.65	4,523.79	4,688.99	4,802.20	4,896.79	3,023.98	5,229.44	5,229.44	5,229.44
一	外购燃料动力费	33,905.10	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17
1.1	电费	17,483.70	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79
	用电量 (kwh / 万吨)		955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40
	单价 (元 /kwh)		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
1.2	水费	7,425.30	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51
	用水量 (m³/ 万吨)		64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29
	单价 (元 /m³)		3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
1.3	柴油费	8,996.40	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88
	耗油量 (升 / 万吨)		38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79
	单价 (元 / 升)		7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73
二	工资及福利费	8,642.91	248.29	248.29	248.29	260.71	260.71	260.71	273.74	273.74	273.74
2.1	人员工资	7,581.54	217.80	217.80	217.80	228.69	228.69	228.69	240.12	240.12	240.12
	其他人员 (人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人均年工资 (万元 / 人·年)		4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63
	管理人员 (人)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均年工资 (万元 / 人·年)		7.20	7.20	7.20	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94	7.94

序号	名称	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
	安全员、过磅员（人）		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	人均年工资（万元 / 人·年）		5.40	5.40	5.40	5.67	5.67	5.67	5.95	5.95	5.95
2.2	福利费	1,061.37	30.49	30.49	30.49	32.02	32.02	32.02	33.62	33.62	33.62
三	维护修理费	19,260.60	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02
四	设备重置成本	47,056.50	1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26		1,882.26	1,882.26	1,882.26
五	其他费用	28,733.96	487.91	621.05	786.25	887.04	981.63	981.63	988.14	988.14	988.14
	其他管理费用	4,321.44	124.15	124.15	124.15	130.35	130.35	130.35	136.87	136.87	136.87
	其他运营费用	24,412.49	363.77	496.91	662.10	756.69	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27
六	增值税及附加	7,524.09	-	-	-	-	-	9.45	313.11	313.11	313.11
	销项税费		171.59	234.39	312.31	356.93	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54
	进项税费		121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
	固定资产进项税抵扣	1,137.99	49.61	112.41	190.33	234.95	279.56	271.13	-	-	-
	应交增值税		-	-	-	-	-	8.43	279.56	279.56	279.56
	附加税		-	-	-	-	-	1.01	33.55	33.55	33.55
七	折旧和摊销	12,690.05		2,538.01	2,538.01	2,538.01	2,538.01	2,538.01	-	-	-
八	财务费用	8,487.02	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	491.63	465.75	439.88
九	税前利润	65,371.66	-1,876.76	-3,438.41	-2,226.99	-1,551.98	-858.35	1,014.46	1,372.87	1,398.75	1,424.62
十	所得税费用	17,313.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十一	可以用还本付息的资金	41,001.40	-1,359.24	-382.89	828.52	1,503.53	2,197.16	4,069.97	1,864.51	1,864.51	1,864.51

续表：

序号	名称	第 10 年	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
(二)	总成本	5,392.88	5,613.94	4,221.65	6,139.48	6,158.88	6,158.88	6,158.88	6,158.88	4,276.62	6,158.88
一	外购燃料动力费	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17
1.1	电费	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79
	用电量 (kwh / 万吨)	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40
	单价 (元 /kwh)	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
1.2	水费	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51
	用水量 (m³ / 万吨)	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29
	单价 (元 /m³)	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
1.3	柴油费	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88
	耗油量 (升 / 万吨)	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79
	单价 (元 / 升)	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73
二	工资及福利费	287.43	287.43	287.43	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80
2.1	人员工资	252.13	252.13	252.13	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74
	其他人员 (人)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

序号	名称	第 10 年	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
	人均年工资（万元 / 人·年）	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
	管理人员（人）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均年工资（万元 / 人·年）	8.33	8.33	8.33	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
	安全员、过磅员（人）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	人均年工资（万元 / 人·年）	6.25	6.25	6.25	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
2.2	福利费	35.30	35.30	35.30	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06
三	维护修理费	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02
四	设备重置成本	1,882.26	1,882.26		1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26		1,882.26
五	其他费用	994.99	994.99	994.99	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17
	其他管理费用	143.71	143.71	143.71	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90
	其他运营费用	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27
六	增值税及附加	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11
	销项税费	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54
	进项税费	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98

序号	名称	第 10 年	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
	固定资产 进项税抵 扣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	应交增值 税	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56
	附加税	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55
七	折旧和摊 销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	财务费用	414.00	388.13	310.50	232.88	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25
九	税前利润	1,429.96	1,455.84	3,415.72	3,471.79	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42
十	所得税费 用	142.90	363.96	853.93	867.95	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35
十一	可以用还 本付息的 资金	1,701.07	1,480.01	2,872.30	954.47	935.07	935.07	935.07	935.07	2,817.33	935.07

续表：

序号	名称	第 20 年	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
(二)	总成本	6,158.88	6,158.88	6,158.88	6,158.88	4,276.62	6,158.88	6,158.88	6,158.88	6,158.88	6,158.88	4,276.62
一	外购燃料 动力费	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17	1,130.17
1.1	电费	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79	582.79
	用电量 (kwh / 万吨)	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40	955.40
	单价 (元	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61

序号	名称	第 20 年	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
	/kwh)											
1.2	水费	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51	247.51
	用水量(m ³ /万吨)	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29	64.29
	单价(元/m ³)	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
1.3	柴油费	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88	299.88
	耗油量 (升 / 万吨)	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79	38.79
	单价(元 / 升)	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73
二	工资及福利费	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80	301.80
2.1	人员工资	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74	264.74
	其他人员 (人)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人均年工资(万元 / 人·年)	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
	管理人员 (人)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均年工资(万元 / 人·年)	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
	安全员、 过磅员	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00

序号	名称	第 20 年	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
	(人)											
	人均年工资(万元 / 人·年)	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
2.2	福利费	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06	37.06
三	维护修理费	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02	642.02
四	设备重置成本	1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26		1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26	1,882.26	
五	其他费用	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17	1,002.17
	其他管理费用	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90	150.90
	其他运营费用	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27	851.27
六	增值税及附加	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11	313.11
	销项税费	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54	401.54
	进项税费	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
	固定资产进项税抵扣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	应交增值税	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56	279.56
	附加税	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55	33.55
七	折旧和摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	名称	第 20 年	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
八	财务费用	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25	155.25
九	税前利润	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42	3,549.42
十	所得税费用	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35
十一	可以用还本付息的资金	935.07	935.07	935.07	935.07	2,817.33	935.07	935.07	935.07	935.07	935.07	2,817.33

（四）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：

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		517.50	517.50	-1,359.24
第 2 年		517.50	517.50	-382.89
第 3 年		517.50	517.50	828.52
第 4 年		517.50	517.50	1,503.53
第 5 年	48.00	515.34	563.34	2,197.16
第 6 年	48.00	515.34	563.34	4,069.97
第 7 年	48.00	513.18	561.18	1,864.51
第 8 年	48.00	511.02	559.02	1,864.51
第 9 年	48.00	508.86	556.86	1,864.51
第 10 年	96.00	506.70	602.70	1,701.07
第 11 年	96.00	502.38	598.38	1,480.01
第 12 年	96.00	498.06	594.06	2,872.30
第 13 年	96.00	493.74	589.74	954.47
第 14 年	96.00	489.42	585.42	935.07
第 15 年	96.00	485.10	581.10	935.07
第 16 年	96.00	480.78	576.78	935.07
第 17 年	96.00	476.46	572.46	935.07
第 18 年	96.00	472.14	568.14	2,817.33
第 19 年	96.00	467.82	563.82	935.07
第 20 年	240.00	463.50	703.50	935.07
第 21 年	240.00	452.70	692.70	935.07
第 22 年	240.00	441.90	681.90	935.07
第 23 年	240.00	431.10	671.10	935.07
第 24 年	240.00	420.30	660.30	2,817.33

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	480.00	409.50	889.50	935.07
第 26 年	480.00	387.90	867.90	935.07
第 27 年	480.00	366.30	846.30	935.07
第 28 年	480.00	344.70	824.70	935.07
第 29 年	480.00	323.10	803.10	935.07
第 30 年	6,700.00	301.50	7,001.50	2,817.33
合计	11,500.00	13,848.84	25,348.84	41,001.40
本息覆盖倍数	1.62			

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项目财政资金进行支付。

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。

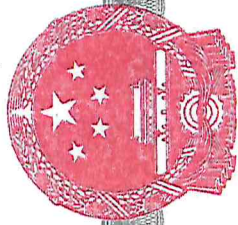
(本页无正文，为周口临港开发区智慧港口建设项目收益与融资
自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



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

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

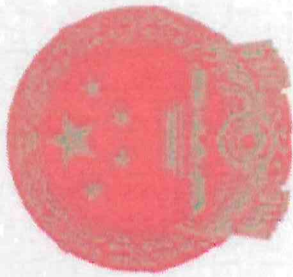
经营范围 许可项目：注册会计师业务；~~商业鉴定服务~~（依法须经批
准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经
营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；~~财政资金项目~~预算绩效
评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询
（不含依法须经批准的项目许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东
）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年 12月 1日

此件与原件一致
再次复印无效



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

人：冯宏志

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。
- 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》。



2025年6月30日

中华人民共和国财政部制

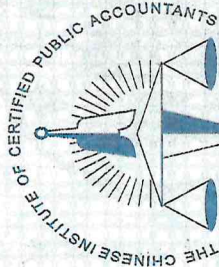


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949
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



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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-19

通过

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 07 月 03 日

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



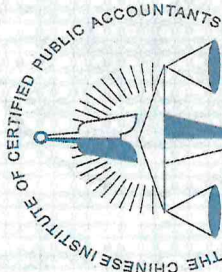
2021年6月30日

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



中国注册会计师协会



姓名 李春阳

Full name 男

Sex 男

出生日期 1987-03-08

Date of birth 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙) 河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-19

通过

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**济源产城融合示范区 2024 年老旧小区
改造提升项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2024）第 090387 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月三日



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	6
（三）投资估算与资金筹措	6
（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	11
（一）基本假设条件及依据	11
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	22
（四）净收益分析	27
（五）现金流分析	35
（六）本息覆盖倍数	39
六、总体评价结果	40
七、使用限制	40

济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升项

目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090387 号

我们接受委托，对济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升项目（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，了解济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。济源产城融合示范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。我们的责任是根据济源产城融合示范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济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升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 2024 年 1 月 3 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济源产城融合示范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料
“本次发债项目”或“本项目”	指济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升项目

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

本项目主要对原有建筑物进行提升改造，不涉及新增建设用地。本次主要针对济源产城融合示范区辖下的 35 个老旧小区进行提升改造。各小区具体位置如下表所示：

表 3-1 各个小区位置

序号	所在街道	小区名称	位置
1	济水办事处源园社区	林业局家属院	济水大街一巷（济水大街与文昌路交叉口北路西）
2	济水办事处源园社区	工业品家属院	宣化大街与南街交叉口向南 100.00 米路东
3	济水办事处西关居委会	西关商住楼（豫光门口）	济水大街与荆梁路交叉口路南
4	济水办事处西关居委会	1 队商住楼 591 号	济水大街与荆梁路交叉口东北角
5	济水办事处周园社区	干休所家属院	汤帝路与周园路交叉口向北路东
6	济水办事处西街居委会	西街 5 号商住楼	济源市周园街恒通花园东侧约 200.00 米
7	济水办事处西街居委会	西街 6 号商住楼	周园路与汤帝路交叉口往西 100.00 米路北
8	济水办事处西街居委会	西街 7 号商住楼	周园路与汤帝路交叉口往西 100.00 米路北
9	济水办事处西街居委会	西街 8 号商住楼	周园路与汤帝路交叉口往西 100.00 米路北
10	济水办事处西街居委会	西街 9 号商住楼	周园路与汤帝路交叉口往西 100.00 米路北
11	济水办事处西街居委会	西街 10 号商住楼	周园路与汤帝路交叉口往西 100.00 米路北
12	济水办事处西关居委会	西关 2 队、3 队、4 队、5 队、9 队商住楼	天坛路实验中学对面
13	济水办事处玉仙社区	高级中学家属院	文昌路与周园路丁字口东北角
14	济水办事处玉仙社区	济水一中家属院	文昌路与周园路丁字口东北角

序号	所在街道	小区名称	位置
15	济水办事处玉仙社区	劳动局家属院	文昌中路 783 号
16	济水办事处玉仙社区	人事局家属院	济源市文昌中路 783 号附 4 号
17	济水办事处玉仙社区	劳保五交化家属院	济源市狄庄村
18	济水办事处玉仙社区	百货大楼家属院	济源市济水大街中段 295 号
19	济水办事处玉仙社区	煤炭外运公司家属院	济源市文昌中路 783 号附 5 号
20	济水办事处滨河社区	电业局	济水大街老公交公司西侧
21	沁园街道办事处富康苑社区	机井队家属院（西楼）	东留村南街桥南
22	沁园街道办事处富康苑社区	富源花园家属院（中医院家属楼）	济源市滨河南街 669 号
23	沁园街道办事处富康苑社区	二轻公司家属院	济源市关帝街富源花苑(滨河南街)东侧约 70 米
24	沁园街道办事处济河苑社区	人行家属楼	沁园路丹尼斯南侧
25	北海街道新蟒园社区	电厂家属院	粮油街路南
26	北海街道新蟒园社区	纺织品公司家属院	北海街道水厂街天坛路交叉口东 400.00 米
27	北海街道新蟒园社区	磷肥厂家属院	济源市天坛路辅路天坛中路
28	北海街道新蟒园社区	工贸中心家属院	水厂街 141 号
29	北海街道清趣园社区	豫光一区家属院	济源市水厂街与天坛路交叉口往东约 130.00 米
30	北海街道望春园社区	北海小区一期	北海大道中段 526 号
31	北海街道新蟒园社区	饮料厂家属院	天坛路北海办事处西侧
32	北海街道新蟒园社区	车务段家属院	天坛路北海办事处西侧
33	北海街道新蟒园社区	石油公司家属院	济源市水厂街 33 号
34	北海街道新蟒园社区	计生委家属院	北海大道辅道粮油街 78 号
35	北海街道新蟒园社区	市政公司家属院	济源市神马街与天坛路交叉口往西约 160.00 米

2.项目参与主体

本项目主管部门为济源产城融合示范区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为济源产城融合示范区住房和城乡建设局。

表 3-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	济源产城融合示范区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11411600005692376K

单位名称	济源产城融合示范区住房和城乡建设局
机构性质	机关
法定代表人	张中联
机构地址	第二行政区 9 号楼
登记机关	济源市机构编制委员会办公室

济源产城融合示范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

济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升项目，共涉及 35 个老旧小区，涉及改造 112 栋 3,285 户，总建筑面积约 37.645 万 m²。项目主要改造内容包括：屋顶保温、防水工程改造；楼栋外立墙面改造；雨水落水管道拆除换新；空调外机规整；窗户节能改造；楼梯间翻新改造；楼道内管线规整；栏杆扶手修缮翻新；楼道内照明工程改造；设置标识牌等。

主要改造改造内容针对各个小区的实际情况具体分类实施。

表 3-2 主要经济指标表

序号	所在街道	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	单元数	总建筑 面积 (万 m ²)	建筑总 高度	结构 形式	位置	年限	占地面 积 (万 m ²)	层数
1	济水办事处 源园社区	林业局家属院	32	1	4	0.42	15	砖混	济水大街一巷 (济水大街与文昌路交叉口北路西)	2000	0.12	5 层 (1 商业)
2	济水办事处 源园社区	工业品家属院	20	1	2	0.22	18	砖混	宣化大街与南街 交叉口向南 100.00 米路东	1995	0.06	6 层 (1 商业)
3	济水办事处 西关居委会	西关商住楼(豫光门口)	100	3	11	1.22	18	砖混	济水大街与荆梁 路交叉口路南	1993-2000	0.35	6 层 (1 商业)
4	济水办事处 西关居委会	1 队商住楼 591 号	44	2	6	0.55	18	砖混	济水大街与荆梁 路交叉口东北角	2000	0.08	6 层 (1 商业)
5	济水办事处 周园社区	干休所家属院	36	1	3	0.67	18	砖混	汤帝路与周园路 交叉口向北路东	1981	0.22	6 层
6	济水办事处 西街居委会	西街 5 号 商住楼	44	1	6	0.57	18	砖混	济源市周园街恒 通花园东侧约 200.00 米	1999	0.11	6 层 (1 商业)
7	济水办事处 西街居委会	西街 6 号 商住楼	48	1	3	0.56	18	砖混	周园路与汤帝路 交叉口往西 100 米路北	2000	0.13	6 层 (1 商业)

序号	所在街道	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	单元数	总建筑 面积 (万 m ²)	建筑总 高度	结构 形式	位置	年限	占地面 积(万 m ²)	层数
8	济水办事处 西街居委会	西街7号 商住楼	40	1	2	0.32	18	砖混	周园路与汤帝路 交叉口往西 100.00 米路北	2000	0.25	6层(1 商业)
9	济水办事处 西街居委会	西街8号 商住楼	36	1	4	0.58	18	砖混	周园路与汤帝路 交叉口往西 100.00 米路北	2000	0.18	6层
10	济水办事处 西街居委会	西街9号 商住楼	12	1	2	0.43	12	砖混	周园路与汤帝路 交叉口往西 100 米路北	2000	0.12	4层
11	济水办事处 西街居委会	西街10号 商住楼	40	1	4	0.43	18	砖混	周园路与汤帝路 交叉口往西 100.00 米路北	2000	0.16	6层(1 商业)
12	济水办事处 西关居委会	西关2队、 3队、4队、 5队、9队 商住楼	219	5	21	2.69	18	砖混	天坛路实验中学 对面	1996	0.81	6层(1 商业)
13	济水办事处 玉仙社区	高级中学 家属院	36	1	3	0.28	18	砖混	文昌路与周园路 丁字口东北角	1994	0.11	6层
14	济水办事处 玉仙社区	济水一中 家属院	30	1	3	0.38	18	砖混	文昌路与周园路 丁字口东北角	1994	0.12	6层
15	济水办事处 玉仙社区	劳动局家 属院	36	1	3	0.55	18	砖混	文昌中路 783 号	1995	0.11	6层

序号	所在街道	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	单元数	总建筑 面积 (万 m ²)	建筑总 高度	结构 形式	位置	年限	占地面 积(万 m ²)	层数
16	济水办事处 玉仙社区	人事局家 属院	24	1	2	0.30	18	砖混	济源市文昌中路 783号附4号	1994	0.10	6层
17	济水办事处 玉仙社区	劳保五交 化家属院	24	1	2	0.23	15	砖混	济源市狄庄村	1990	0.17	5层(1 商业)
18	济水办事处 玉仙社区	百货大楼 家属院	30	1	3	0.37	18	砖混	济源市济水大街 中段295号	1998	0.20	6层(1 商业)
19	济水办事处 玉仙社区	煤炭外运 公司家属 院	20	1	2	0.26	18	砖混	济源市文昌中路 783号附5号	2005	0.08	6层
20	济水办事处 滨河社区	电业局	255	10	22	2.72	18	砖混	济水大街老公交 公司西侧	2000	1.30	6层
21	沁园街道办 事处富康苑 社区	机井队家 属院(西 楼)	20	1	2	0.19	15	砖混	东留村南街桥南	1991	0.15	5层
22	沁园街道办 事处富康苑 社区	富源花园 家属院(中 医院家属 楼)	24	1	3	0.36	18	砖混	济源市滨河南街 669号	2000	0.10	6层(2 商业)
23	沁园街道办 事处富康苑 社区	二轻公司 家属院	48	3	3	0.72	18	砖混	济源市关帝街富 源花苑(滨河南 街)东侧约70.00 米	2000	0.30	6层

序号	所在街道	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	单元数	总建筑 面积 (万 m ²)	建筑总 高度	结构 形式	位置	年限	占地面 积(万 m ²)	层数
24	沁园街道办事处济河苑社区	人行家属楼	24	1	3	0.45	18	砖混	沁园路丹尼斯南侧	1999	0.17	6层(2商业)
25	北海街道新蟒园社区	电厂家属院	135	5	15	1.41	15	砖混	粮油街路南	1990	0.60	5层
26	北海街道新蟒园社区	纺织品公司家属院	35	1	4	0.35	18	砖混	北海街道水厂街天坛路交叉口东400.00米	1990	0.12	6层
27	北海街道新蟒园社区	磷肥厂家属院	70	2	7	0.72	18	砖混	济源市天坛路辅路天坛中路	1994	0.21	6层
28	北海街道新蟒园社区	工贸中心家属院	30	2	3	0.33	18	砖混	水厂街141号	1992	0.11	6层
29	北海街道清趣园社区	豫光一区家属院	214	8	16	2.82	18	砖混	济源市水厂街与天坛路交叉口往东约130.00米	1991	0.80	6层
30	北海街道望春园社区	北海小区一期	1,217	37	123	11.24	36	砖混	北海大道526号	1995-2000	7.81	6层
31	北海街道新蟒园社区	饮料厂家属院	40	2	4	0.43	18	砖混	天坛路北海办事处西侧	1982	0.11	6层
32	北海街道新蟒园社区	车务段家属院	80	2	8	0.62	18	砖混	天坛路北海办事处西侧	1990	0.29	6层

序号	所在街道	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	单元数	总建筑 面积 (万 m²)	建筑总 高度	结构 形式	位置	年限	占地面 积 (万 m²)	层数
33	北海街道新 蟒园社区	石油公司 家属院	168	7	17	2.17	18	砖混	济源市水厂街 33	1987	0.71	6 层
34	北海街道新 蟒园社区	计生委家 属院	24	3	3	0.24	18	砖混	北海大道辅道粮 油街 78 号	1989	0.16	6 层
35	北海街道新 蟒园社区	市政公司 家属院	30	1	3	0.33	18	砖混	济源市神马街与 天坛路交叉路口 往西约 160.00 米	1993	0.12	6 层

（二）项目建设周期

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

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资估算为 17,171.76 万元。其中：工程费用 14,777.46 万元，工程建设其他费用 1,072.94 万元，基本预备费 781.36 万元，建设期利息 540.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-4 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				合计
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	
一	工程费用	7,612.25	1,208.94	5,956.27		14,777.46
(一)	屋顶	2,189.86				2,189.86
1	拆除、清运	327.77				327.77
2	屋顶防水	1,047.29				1,047.29
3	屋顶保温	773.57				773.57
4	避雷	41.22				41.22
(二)	外墙	4,282.42				4,282.42
1	外墙刷新	4,282.42				4,282.42
(三)	窗户	65.67		5,007.50		5,073.16
1	防盗窗拆除	65.67				65.67
2	断热铝窗户			4,901.79		4,901.79
3	普通窗户			105.71		105.71
(四)	楼梯间	1,046.18		240.24		1,286.42
1	栏杆更换			222.18		222.18
2	楼梯间涂料	875.84				875.84
3	楼梯踏步修复	170.34				170.34
4	楼梯间 LED 灯			15.46		15.46

序号	项目名称	估算金额				合计
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	
5	标识牌			2.60		2.60
(五)	其他	28.13	1,208.94	708.53		1,945.60
1	空调规整			197.10		197.10
2	排水管			104.33		104.33
3	空调冷凝管		86.94			86.94
4	停车位	28.13				28.13
5	充电桩		1,122.00	198.00		1,320.00
6	车辆档杆			22.95		22.95
7	广告牌			186.15		186.15
二	工程建设其他费用				1,072.94	1,072.94
1	建设管理费				150.22	150.22
2	建设工程施工监理费				301.45	301.45
3	建设项目前期工作咨询费				40.29	40.29
4	工程勘察费				94.58	94.58
5	工程设计费				312.28	312.28
6	场地准备及临时设施费				59.11	59.11
7	工程保险费				35.47	35.47
8	招标代理费				26.35	26.35
9	造价咨询费				53.20	53.20
三	基本预备费				781.36	781.36
四	建设期利息				540.00	540.00
五	总投资	7,612.25	1,208.94	5,956.27	2,394.30	17,171.76

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

本项目总投资 17,171.76 万元，其中：财政资金 6,054.58 万元，专项债券资金 9,400.00 万元，居民自筹资金 1,717.18 万元。

表 3-5 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	合计	占比
财政资金	6,054.58	6,054.58	28.85%
专项债券资金	9,400.00	9,400.00	71.15%
居民自筹资金	1,717.18	1,717.18	10.00%
合计	17,171.76	17,171.76	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为济源产城融合示范区住房和城乡建设局，主管部门为济源产城融合示范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济源产城融合示范区住房和城乡建设局，后续由济源产城融合示范区住房和城乡建设局委托当地全资国企负责建设和运营。

关于项目债券资金使用，由济源产城融合示范区住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由济源产城融合示范区住房和城乡建设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，由济源产城融合示范区住房和城乡建设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 9,400.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 1,000.00 万元，2026 年计划使用 8,400.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 4,400.00 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。

本次申请政府专项债券资金 1,790.00 万元，为 2023 年河南省城乡发展专项债券（四期）——2023 年河南省政府专项债券（四期）中已发行金额 1800 万元中未使用金额 1,790.00 资金用途调整。2023 年河南省城乡发展专项债券（四期）——2023 年河南省政府专项债券（四期）分期偿还本金，每半年付息一次，在债券存续期第 6-10 年偿还本金的 1.00%，第 11-20 年偿还本金的 2.00%，第 21-25 年偿还本金的 5.00%，第 26-30 年偿还本金的 10.00%。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 2025 年	1,790.00	1,000.00		2,790.00	4.00%	111.60	111.60
第 2026 年	2,790.00	6,610.00		9,400.00	4.00%	376.00	376.00
第 2027 年	9,400.00		17.90	9,382.10	4.00%	375.28	393.18
第 2028 年	9,382.10		17.90	9,364.20	4.00%	374.57	392.47
第 2029 年	9,364.20		17.90	9,346.30	4.00%	373.85	391.75
第 2030 年	9,346.30		17.90	9,328.40	4.00%	373.85	391.75
第 2031 年	9,328.40		17.90	9,310.50	4.00%	373.14	391.04
第 2032 年	9,310.50		35.80	9,274.70	4.00%	372.42	408.22
第 2033 年	9,274.70		35.80	9,238.90	4.00%	370.99	406.79
第 2034 年	9,238.90		35.80	9,203.10	4.00%	369.56	405.36
第 2035 年	9,203.10		35.80	9,167.30	4.00%	368.12	403.92
第 2036 年	9,167.30		35.80	9,131.50	4.00%	366.69	402.49
第 2037 年	9,131.50		35.80	9,095.70	4.00%	365.26	401.06
第 2038 年	9,095.70		35.80	9,059.90	4.00%	363.83	399.63
第 2039 年	9,059.90		35.80	9,024.10	4.00%	362.40	398.20
第 2040 年	9,024.10		35.80	8,988.30	4.00%	360.96	396.76
第 2041 年	8,988.30		35.80	8,952.50	4.00%	359.53	395.33
第 2042 年	8,952.50		89.50	8,863.00	4.00%	358.10	447.60
第 2043 年	8,863.00		89.50	8,773.50	4.00%	354.52	444.02
第 2044 年	8,773.50		89.50	8,684.00	4.00%	350.94	440.44
第 2045 年	8,684.00		89.50	8,594.50	4.00%	347.36	436.86
第 2046 年	8,594.50		89.50	8,505.00	4.00%	343.78	433.28
第 2047 年	8,505.00		179.00	8,326.00	4.00%	340.20	519.20
第 2048 年	8,326.00		179.00	8,147.00	4.00%	333.04	512.04
第 2049 年	8,147.00		179.00	7,968.00	4.00%	325.88	504.88
第 2050 年	7,968.00		179.00	7,789.00	4.00%	318.72	497.72
第 2051 年	7,789.00		179.00	7,610.00	4.00%	311.56	490.56
第 2052 年	7,610.00			7,610.00	4.00%	304.40	304.40
第 2053 年	7,610.00			7,610.00	4.00%	304.40	304.40
第 2054 年	7,610.00		1,000.00	6,610.00	4.00%	304.40	1,304.40
第 2055 年	6,610.00		6,610.00	0.00	4.00%	264.40	6,874.40
合计		7,610.00	9,400.00			10,579.75	19,979.75

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.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%，则连续三年的涨幅： $(1+0.90\%) \times (1+2.00\%) \times (1+0.20\%) - 1 = 3.12\%$ 。考虑物价上涨因素，部分收入支出项目价格增长标准按照3.12%的平均增长率每三年增长；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设12个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第2年），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	机动车充电桩	充电桩收入	17,339.99	46.53%
2	广告位	广告位收入	14,627.89	39.26%
3	停车位	停车位收入	5,294.81	14.21%
合计			37,262.69	100.00%

1.项目需求分析

根据河南省《关于做好 2021 年重点民生实事城镇老旧小区改造工作的通知》和河南省财政厅《关于提前下达 2021 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造的通知》（〔2020〕 54 号）文件精神，合理安排老旧小区改造年度计划和任务，根据调查摸底情况，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，重点解决老旧小区基础设施的更新改造、完善公共服务设施的建设，改造提升与小区直接相关的城镇基础设施，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升市民的生活品质。

本项目老旧小区大多都是建设于 2000 年以前，受制于当时的建设标准和设计理念，导致小区缺乏足够的公共空间和配套设施。老旧小区的外墙和楼道破旧、各种管道老化、院内路面坑洼比门前道路低洼，道路破损、下雨时，院内积水严重，楼道管线杂乱、楼梯栏杆锈蚀严重，楼梯扶手腐朽，私搭乱建等状况。

房屋老化严重，由于建成时间早，随着房屋使用时间的增加，老旧小区普遍存在维护结构保温性能差、渗水漏水多发；消防等设备设施落后、老化；外墙面瓷片、涂料等局部脱落、坠物，影响通行；楼梯间栏杆松动，墙体污染严重等公共环境破旧、脏乱等建筑本身的问题，存在较大的火灾、坠物等安全隐患。老旧小区存在的上述问题具有以下特点：

一是具有普遍性。各老旧小区普遍存在如房屋渗水漏水、楼栋墙面破损失修、室外雨水落水管道损坏、脱落现象、门窗密封性较差、楼道内设施陈旧不堪，栏杆年久失修破损、设备老化失效等问题。

二是具有累积性。由于缺乏必要的维护维修，在问题发生时如不能及时处理，随着时间推移，这些问题会逐年累积，危害性会逐渐增大。如墙面出现渗水漏水问题后，如果不能及时解决，经冬季雪水冻融后会产生墙面空鼓，继而造成脱落、坠物的严重问题。

三是问题的解决具有迫切性，由于存在问题的普遍性和累积性，老旧小区所面临的安全隐患日益严重，这些情况不仅严重影响着小区的整体环境，也给居民生活带来了诸多不便，为小区埋下诸多安全隐患，为了改善老旧小区的人居环境，加快城市化建设，核定辖区内 35 个老旧小区纳入 2024 年老旧小区改造计划。

四是本项目的建设时机合适，本项目的老旧小区大都建成于 2000 年以前，小区内部设施老旧、功能缺失、安全隐患较多等，居民改造意愿强烈。2024 年地方政府专项债券明确表示：支持老旧小区改造项目列入专项债清单，且重点改造建成于 2000 年以前的老旧小区，适度改造建成于 2005 年以前的老旧小区。

2.充电桩收入

(1) 数量

本项目各老旧小区内改造前无充电桩，改造完成后，建设机动车充电桩 330 个，均为地上充电桩，采用直流快充充电桩，型号为 ECD-750/060-C1-F,单口充电桩，1 个充电桩可充 1 台车。市场上主要充电汽车参数如下：

车型	快充时间 (h)	电池容量 (kWh)	充电功率 (kWh)
特斯拉 Model3	1.00	82.00	82.00
比亚迪 E6	2.00	82.00	41.00
蔚来 ES8	2.00	84.00	42.00
腾势 500	1.00	70.00	70.00
平均	1.50	79.50	58.75

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM
力帆LF7002EV	7小时		150km

由于充电汽车功率不一致，本次分析上表为基准进行分析，保守估算，项目电动汽车平均充电耗电量按照 $58.75 \times 80.00\% = 47.00\text{kW}$ 计算，参考以上各个车型快充充电时间，本项目每日充电时长按照 2 小时计算，每年按 365 天计算收益。

（2）收费价格

根据《关于电动汽车用电价格策有关问题的通知》，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。

根据《关于明确济源市纯电动汽车充电服务费临时标准的通知》（济发改〔2018〕164号）文件：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，纯电动公交车充电服务费最高标准暂定为 0.55 元/千瓦时；社会车辆充电服务费最高标准暂定为 0.70 元/千瓦时。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限。

综合考虑项目的区位条件、项目特点及调查情况，本项目改造完成后，充电桩充电服务价格综合费用均按 0.55 元/千瓦时，以后每 5 年增

长 0.05 元/千瓦时，直至增长至 0.70 元/千瓦时后保持不变。

（3）充电桩利用率

截至 2020 年底，全国新能源汽车保有量达 492.00 万辆，占汽车总量的 1.75%。

中国汽车技术研究中心表示，在发展远景上，汽车电动化将大大改善大气环境质量，促进国民经济向绿色可持续发展，支撑中国交通强国建设，保障国家能源安全，是迈向汽车强国的必由之路。根据汽车产业中长期发展规划和行业共识，未来 15 年汽车电动化将加速发展，市场占有率会快速提升。预计到 2025 年，新能源汽车保有量将超过 2,500.00 万辆，销量占比大致在 15.00%到 25.00%之间；2030 年保有量会超过 8,000.00 万台，销量占比在 30.00%到 40.00%；2035 年保有量会超过 1.60 亿辆，销量占比 50.00%到 60.00%，纯电动车占比在 90.00%以上，年均新能源汽车保有量保持 38.00%-40.00%的增速高速增长。

在 2022 年，河南的汽车销量再创新高，根据中汽协、乘联会和新车上险量综合统计，全省共销售新车 1,157,099 辆，其中新能源车 322,301 辆，**渗透率 27.90%**，超过了全国平均水平。根据《2022 年济源国民经济和社会发展统计公报》：2022 年全年新能源汽车保有量为 10,130 辆，比上年增长 **45.60%**，而仅 2022 年新能源汽车销售量达到 3,442 辆，占总保有量的 **33.98%**。从政策和经济方面来看，未来将实现电动汽车普及化。

根据查询平均每 4 个济源人就拥有 1 辆机动车。本项目共涉及 35 个老旧小区，涉及改造 112 栋 3,285 户，总建筑面积约 37.645 万 m²。按照每户 4 人计算，共有 3,285 辆车，按照目前**渗透率 27.90%**计算，新能源汽车有 **917** 辆车，根据网上查询纯电汽车占比超八成，因此具体推算纯电动车数量为 **734** 辆车。根据可研报告调研，原老旧小区未

设置机动车充电桩。结合目前汽车销售情况和未来婚嫁等的需要，持有电动汽车的家庭比例会越来越多，本项目设置 330 个充电桩可以有效的满足小区住户的需求。

参考以上数据，假设本项目充电桩建成运营后第一年的利用率为 60.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%不再增长。

3.广告位收入

(1) 广告位数量

本项目针对 322 个小区单元，共设置楼梯间广告 966 处，尺寸为 424.00mm*570.00mm。本项目共改造 224 个灯箱广告，尺寸为 1000.00mm*2000.00mm。根据项目单位与各个社区签定的广告位租赁收入归属意向协议，本项目居委会同意将小区区域内设置的广告位收益用于本项目。

序号	小区名称	小区内楼栋数 (栋)	单元数	灯箱广告 (个)	楼梯间广告 (个)
1	林业局家属院	1	4	2	12
2	工业品家属院	1	2	2	6
3	西关商住楼 (豫光门口)	3	11	6	33
4	1 队商住楼 591 号	2	6	4	18
5	干休所家属院	1	3	2	9
6	西街 5 号商住楼	1	6	2	18
7	西街 6 号商住楼	1	3	2	9
8	西街 7 号商住楼	1	2	2	6
9	西街 8 号商住楼	1	4	2	12
10	西街 9 号商住楼	1	2	2	6
11	西街 10 号商住楼	1	4	2	12
12	西关 2 队、3 队、4 队、5 队、9 队商住楼	5	21	10	63
13	高级中学家属院	1	3	2	9
14	济水一中家属院	1	3	2	9
15	劳动局家属院	1	3	2	9
16	人事局家属院	1	2	2	6

序号	小区名称	小区内楼栋数 (栋)	单元数	灯箱广告 (个)	楼梯间广告 (个)
17	劳保五交化家属院	1	2	2	6
18	百货大楼家属院	1	3	2	9
19	煤炭外运公司家属院	1	2	2	6
20	电业局	10	22	20	66
21	机井队家属院 (西楼)	1	2	2	6
22	富源花园家属院 (中医院家属楼)	1	3	2	9
23	二轻公司家属院	3	3	6	9
24	人行家属楼	1	3	2	9
25	电厂家属院	5	15	10	45
26	纺织品公司家属院	1	4	2	12
27	磷肥厂家属院	2	7	4	21
28	工贸中心家属院	2	3	4	9
29	豫光一区家属院	8	16	16	48
30	北海小区一期	37	123	74	369
31	饮料厂家属院	2	4	4	12
32	车务段家属院	2	8	4	24
33	石油公司家属院	7	17	14	51
34	计生委家属院	3	3	6	9
35	市政公司家属院	1	3	2	9
	合计	112	322	224	966

(2) 收费价格

依据市场调查，济源市及周边城市广告出租价格如下表所示：

序号	地区	类型	规格型号	价格 (m²/月)
1	济源市	灯箱广告	11.88m²	4,882.15
2	济源市	灯箱广告	0.70m*1.50m	1,104.76
3	济源市	灯箱广告	3.27m*1.50m	994.90
4	济源市	出入口墙体广告	3.24m*1.85m	546.17
5	南阳市	电梯内广告	0.80m*0.45m	2,888.89

项目单位与济源市轩韵广告传媒有限公司签定的租赁意向协议书：灯箱广告位为 900.00 元/个/月，楼梯间广告位为 200.00 元/个/月，考虑物价上涨，广告位出租价格按照每三年 5.00%的比例增长。

本项目灯箱广告尺寸为 2.00 m²,本项目楼梯间广告尺寸为 0.24 m²,每年 12 个月。综合考虑市场价格及协议价格,本项目灯箱广告及楼梯间广告参照协议价格计算。

(3) 出租率

灯箱广告及电梯广告凭借高渗透率、高曝光频次、高吸引力,具有最高的触达率、观看率和持续记忆率,在实现大流量的同时能够更持续更长久地占领消费者的心智,刺激购买的转化,同时消费者在密闭环境中对广告的主动观看意愿更强,广告更容易形成流量的累积。

本项目更新改造涉及多个小区,受众众多,且周围商业区、公司较多。基于谨慎性原则,本项目建成后的出租率运营期第 1 年按照 70.00% 进行计算,以后每年增长 5.00%,直至 90.00%不再增长。

4.停车位收入

(1) 停车位数量

本次老旧小区改造针对各小区停车设施进行改造,通过沿路划线停车,整理空闲用地停车,设置宅间道路停车,拆除搭乱建的车棚等方式满足小区居民日益增长的停车需求。根据本项目可行性研究报告对济源市小区调查可知,老旧小区改造前无专用停车位,因此本项目改造完成后,新增停车位 1,082 个,其中充电桩停车位 330 个,非充电桩停车位 752 个。

序号	所在街道	小区名称	停车位(个)
1	济水办事处源园社区	林业局家属院	0
2	济水办事处源园社区	工业品家属院	0
3	济水办事处西关居委会	西关商住楼(豫光门口)	45
4	济水办事处西关居委会	1 队商住楼 591 号	0
5	济水办事处周园社区	干休所家属院	12
6	济水办事处西街居委会	西街 5 号商住楼	0
7	济水办事处西街居委会	西街 6 号商住楼	6

序号	所在街道	小区名称	停车位（个）
8	济水办事处西街居委会	西街7号商住楼	6
9	济水办事处西街居委会	西街8号商住楼	6
10	济水办事处西街居委会	西街9号商住楼	6
11	济水办事处西街居委会	西街10号商住楼	0
12	济水办事处西关居委会	西关2队、3队、4队、5队、9队商住楼	0
13	济水办事处玉仙社区	高级中学家属院	10
14	济水办事处玉仙社区	济水一中家属院	12
15	济水办事处玉仙社区	劳动局家属院	8
16	济水办事处玉仙社区	人事局家属院	8
17	济水办事处玉仙社区	劳保五交化家属院	16
18	济水办事处玉仙社区	百货大楼家属院	12
19	济水办事处玉仙社区	煤炭外运公司家属院	0
20	济水办事处滨河社区	电业局	149
21	沁园街道办事处富康苑社区	机井队家属院（西楼）	28
22	沁园街道办事处富康苑社区	富源花园家属院（中医院家属楼）	10
23	沁园街道办事处富康苑社区	二轻公司家属院	40
24	沁园街道办事处济河苑社区	人行家属楼	16
25	北海街道新蟒园社区	电厂家属院	52
26	北海街道新蟒园社区	纺织品公司家属院	0
27	北海街道新蟒园社区	磷肥厂家属院	8
28	北海街道新蟒园社区	工贸中心家属院	6
29	北海街道清趣园社区	豫光一区家属院	60
30	北海街道望春园社区	北海小区一期	482
31	北海街道新蟒园社区	饮料厂家属院	0
32	北海街道新蟒园社区	车务段家属院	20
33	北海街道新蟒园社区	石油公司家属院	48
34	北海街道新蟒园社区	计生委家属院	0
35	北海街道新蟒园社区	市政公司家属院	16
合计			1,082

（2）收费价格

根据市场调查，济源市周边城市停车位出租单价调查信息如下：

序号	停车场位置	收费情况
1	河南省济源市河苑街 168 号停车库	502.50 元/个/月
2	济源市沁园街道宗庄社区	250.00 元/个月
3	济源市星湖湾小区	291.66 元/个月
4	河南省洛龙区中浩德开元壹号	300.00 元/个/月
5	河南省偃师市首电家属院-17 号楼	300.00 元/个/月
6	焦作市解放区城际花园	300.00 元/个/月

搜索暂无结果，查看下其他内容吧~

为您推荐其他热门房源



嘉洋洋小区的车库出租

沁园-沁园城区 | 河南济源市河苑街168号

25m² 建筑面积

500元/月 0.67元/m²/天

https://www.bidcenter.com.cn/news-215810100-1.html

巨潮资讯网 河南省财政厅地方... 天眼查-商业查询平... 地方政府债券信息... 专项债券信息网 收费网站 华为商城

招标正文 | 服务热线：400-810-9688

(略)(略)(略)(略)沁园街道宗庄居民委员会的委托，(略)宗庄党员群众服务中心楼顶及南侧10个车位及车棚进行公开招租，欢迎符合要求的竞租人积极参与。

一、项目名称：(略)宗庄党员群众服务中心楼顶及南侧10个车位及车棚招租项目

二、项目编号：ZJZX-采-*

三、项目基本情况：

1.租赁范围：(略)惠公路宗庄党员群众服务中心楼顶及南侧10个车位及车棚。

2.承租期限：**日至**日（25年）。

3.招租底价：3000.00元/年

4.竞租方式：公开多轮竞价

【通告】关于公布济源市区机动车... 40分钟以内免费！济源首批智慧停... 【12月16日】济源信息合辑

车位

- ◆【出租】北海庙后村中石化加油站对面有一间钢结构房子，总共占地一亩半地，里面水电齐全，还有一个3吨行吊，可以做厂房，仓库，现对外招租。有需要的老板联系，本人电话1770389125715239762812
- ◆【出租】单间（拎包入住）空调、淋浴房地址：八仙街电话：15938196870
- ◆【出租】商贸城附近有4500平米.900平米的大房子，可做厂房，仓库，有需要的可以联系李先生，电话13507677499
- ◆【出租】星湖湾小区，车位出租，年租金3500，联系电话13838926316
- ◆【出租】轵城高新区（镇政府对面）小区房，一室一厅一厨一卫，拎包入住。联系电话18539825359。
- ◆【出租】出租新房，标间，内有厨房，卫生间，空调，大床，整体橱柜，衣柜，

照每三年 3.12%的比例增长。

(3) 出租率

根据谨慎性原则，项目建成后第一年停车位利用率为 60.00%，依次每年递增 10.00%，增至 90.00%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) 燃料动力费

本项目年用水量 6,699.10 吨，水费收费价格参照济源城市公共供水收费标准，本项目按照 3.85 元/吨计算；年耗电量 175.35 万度，按照 0.57 元/度计算。考虑水电价格增长缓慢等因素，基于谨慎性原则，本项目用水价格和用电价格每三年增长 3.12%。

项目年用水量估算表如下：

序号	名称	指标	单位	数量	单位	合计（吨）
1	绿化用水	0.90	吨/年/m²	5,550.10	m²	4,995.09
2	人员用水	100.00	L	30	人	1,095.00
3	不可预见用水	10.00%				609.01
合计						6,699.10

水费收费标准如下：

济源产城融合示范区住房和城乡建设局

关键词 搜索

首页 建设概况 新闻中心 专项工作 政策法规 政务公开 依申请公开 政务服务 权责清单

您现在的位置： 首页 » 通知公告

济源城市公共供水收费标准

发布时间：2020-12-09 来源：

济源市城市公共供水收费标准				
用水类型	水费 (元/立方米)	污水处理费 (元/立方米)	不征税自来水 (元/立方米)	合计 (元/立方米)
居民用水第一阶梯『年用水量144立方米(含) 以内) 』	1.70	0.95	0.35	3.00
居民用水第二阶梯『年用水量144立方米以上，240立方米(含) 以下』	2.55	0.95	0.35	3.85
居民用水第三阶梯『年用水量240立方米以上』	5.10	0.95	0.35	6.40
非居民用水	2.65	1.40	0.40	4.45
特种行业用水	6.00	1.40	2.00	9.40

项目年耗电量估算表如下：

序号	名称	指标 (W)	数量	时间 (H)	天数	合计 (万吨)
1	楼梯间 LED 灯	5	1,932	10	365	3.53
2	广告牌	220	1,241	15	365	149.48
3	公共用电	40	548	8	365	6.40
4	不可预见用水	10%				15.94
5	合计					175.35

电费收费标准如下：

河南省济源市居民用电电费价格标准		
用电分类	电压等级	合计
1、直供一户一表 居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.560
	1-10千伏及以上	0.521
2、直供合表用户	不满1千伏	0.568
	1-10千伏及以上	0.529
3、趸售一户一表 居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.560
	1-10千伏及以上	0.500
4、趸售合表用户	不满1千伏	0.568
	1-10千伏及以上	0.508

2.工资及福利费

本项目建成后新增一般劳动定员 26 人。其中管理人员 4 人，其他人员 22 人，根据网络公开查询（<https://oss.henan.gov.cn/sbgtwztipt/attachment/hntjj/hntj/lib/tjnj/2022/zk/indexch.htm>），济源示范区 2022 年居民服务修理和其他服务业平均工资为 33,450.00 元/人。基于谨慎性考虑，本项目管理人員工资及福利费按照 5.00 万元/年计算，其他物业人员按照 4.00 万元/年计算。考虑物价上涨因素，本项目工资及福利费按照每三年增长 3.12% 计算。

序号	岗位类别	配置人数
1	项目经理/负责人	1
2	财务管理与会计	2
3	行政与后勤	1
4	客户服务与前台	2
5	充电桩看管人员	5
6	停车位看管人员	5
7	保洁员	4
8	绿化养护	2
9	工程技术与维修	4
10	合计	26

河南统计年鉴 2023																
4-14 分行业城镇非私营单位就业人员平均工资 (2022年)																
Average Wage of Employed Persons in Urban Non-private Units by Sector and City (2022)																
地区	Total	Agriculture, Forestry, Animal Husbandry and Fishery	Mining	Manufacturing	Electricity, Heat, Gas and Water	Construction	Wholesale and Retail Trade	Transport, Storage and Post	Hotels and Catering Services	Information, Software and Technology Services	Financial Intermediation	Real Estate	Leasing and Business Services	Scientific Research and Technical Services	Water, Environment and Public Facilities	居民服务、修理和其他服务业
地区	Total	Agriculture, Forestry, Animal Husbandry and Fishery	Mining	Manufacturing	Electricity, Heat, Gas and Water	Construction	Wholesale and Retail Trade	Transport, Storage and Post	Hotels and Catering Services	Information, Software and Technology Services	Financial Intermediation	Real Estate	Leasing and Business Services	Scientific Research and Technical Services	Water, Environment and Public Facilities	居民服务、修理和其他服务业
全省 Total	77627	55429	96445	67584	109950	61816	67963	89817	43105	96536	135630	67209	56953	93284	46533	41642
郑州市 Zhengzhou	94395	53269	85924	76842	115489	81224	77809	93879	47232	84238	199535	80668	61533	115282	66747	40458
开封市 Kaifeng	68072	62784		60116	93688	56076	67258	52066	46575	77818	56201	71255	35813	60943	27703	52068
洛阳市 Luoyang	84711	60969	75436	81582	91488	75386	67957	67401	39657	139739	118202	56737	56722	104267	53788	52086
平顶山市 Pingdingshan	71655	46879	89136	61864	104562	52755	80347	50875	40582	81689	52713	52926	43199	71510	49330	24380
安阳市 Anyang	72315	75176	102980	74075	104403	52919	66961	65008	34213	123589	104915	64590	48108	72885	48927	41959
鹤壁市 Hebi	68977	37775	74992	57293	73609	48605	52815	52841	37048	114254	105934	53598	43611	37968	25321	34447
新乡市 Xinxiang	71976	69672	40338	64084	78311	58984	64187	79378	38635	123609	110494	66152	47638	65412	57968	47496
焦作市 Jiaozuo	68906	56875	93127	64456	85925	58736	56536	47994	32440	81780	121555	61364	50182	81983	34130	45461
濮阳市 Puyang	80264	40539	139665	96609	105665	55980	64620	66879	44745	114110	87246	63199	83689	70359	59239	47962
许昌市 Xuchang	71438	45445	125901	72336	60531	58964	59968	58597	43690	74263	115472	67769	58633	65926	35184	55772
漯河市 Luehe	74221	41850		67282	70849	48206	69135	70370	40312	97454	109461	67674	46543	82887	48736	32515
三门峡市 Sanmenxia	77984	54222	82991	65711	96694	69695	65841	71025	41455	95595	80794	58578	52352	85135	45504	67046
南阳市 Nanyang	66453	49782	137669	56832	74864	59153	63725	59051	36961	94377	109619	54152	53536	62621	36674	55490
商丘市 Shangqiu	66693	60290	104087	64258	64328	53996	56735	56917	41863	95780	95232	57974	48852	58256	44020	38560
信阳市 Xinyang	65605	56008	57096	59354	68875	54424	56511	63045	42160	99891	107954	56599	48832	69701	40220	46745
周口市 Zhoushi	69466	55577		48797	68964	52872	69034	57612	39224	95864	96396	56733	46498	54917	30477	32117
驻马店市 Zhumadian	65026	50936	38302	56625	69533	50564	62577	57134	40476	111167	97856	65120	53108	67406	50160	65456
济源市 Jiyuan	76679	80534	50561	63319	85227	52993	66557	51850	35406	106743	76526	65302	29732	80395	65573	33450

3. 维修费用

本项目维修费用主要为固定资产的日常维修费和设备重置费用，年折旧摊销额为 543.77 万元，运营期第 1 年维修费用按照折旧摊销额的 5.00% 计算。考虑物价上涨因素，假设维修费用每三年按照 3.12% 的增长率预测。

4. 其他费用

本项目其他费用主要为日常管理的各项支出，假设其他费用按照当期收入的 2.00% 计算。

5. 设备重置费用

考虑到 30 年期债券需考虑设备更新重置，本项目在运营期第 15-18 年重新购置设备，基于谨慎性原则，本项目在运营期第 15 年按照 1,544.56 万元重新购置设备，共分 5 年进行重置更新。考虑物价上涨因素，假设设备重置费用按照每年 2.00% 的增长率预测，则设备重置费用共 1,636.90 万元。

6.税费

销项税：本项目充电桩收入税率为 13.00%、停车位收入税率为 9.00%、广告位收入税率为 6.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为投资成本和运营成本，其中投资成本主要为工程费用和工程建设其他费用，工程费用税率按照 9.00%，工程建设其他费用税率按照 6.00%；运营成本中电费和维修费用按照 13.00%、水费按照 9.00%、其他费用税率按照 6.00%；

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 7.00%、5.00%、2.00%计算；

企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

税费明细表如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

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
销项税	3,260.06	67.71	77.12	86.53	97.10	98.55	104.41	105.66	105.66	105.66
进项税-项目投资	1,280.89	1,280.89								
进项税-运营成本	711.56	15.92	16.04	16.15	16.80	16.83	16.88	17.22	17.22	17.22
增值税应纳税额	1,267.61									
附加税	152.12									
折旧及摊销	15,769.33	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77
利息	10,904.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
税前利润	203.30	-380.83	-283.31	-185.80	-78.31	-53.21	-3.27	9.70	9.70	9.70
所得税应纳税额	535.77							2.42	2.42	2.42
税费合计	1,955.50							2.42	2.42	2.42

(续)

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
销项税	106.94	112.80	112.80	114.13	114.13	114.13	121.36	121.36	121.36	122.77
进项税-项目投资										
进项税-运营成本	17.56	17.61	17.61	17.96	17.96	54.14	55.27	56.01	56.76	57.88
增值税应纳税额							15.41	65.35	64.60	64.89

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
附加税							1.85	7.84	7.75	7.79
折旧及摊销	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77
利息	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
税前利润	23.13	73.06	73.06	86.97	86.97	-227.57	-171.39	-183.80	-190.26	-182.08
所得税应纳税额	5.78	18.27	18.27	21.74	21.74					
税费合计	5.78	18.27	18.27	21.74	21.74		17.26	73.19	72.35	72.68

(续)

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
销项税	122.77	122.77	124.22	124.22	124.22	125.72	125.72	125.72	127.26	127.26
进项税-项目投资										
进项税-运营成本	18.71	18.71	19.07	19.07	19.07	19.43	19.43	19.43	19.80	19.80
增值税应纳税额	104.06	104.06	105.15	105.15	105.15	106.29	106.29	106.29	107.46	107.46
附加税	12.49	12.49	12.62	12.62	12.62	12.75	12.75	12.75	12.90	12.90
折旧及摊销	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77	543.77
利息	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
税前利润	153.70	153.70	168.97	168.97	168.97	184.77	184.77	184.77	201.11	201.11
所得税应纳税额	38.43	38.43	42.24	42.24	42.24	46.19	46.19	46.19	50.28	50.28
税费合计	154.98	154.98	160.01	160.01	160.01	165.23	165.23	165.23	170.64	170.64

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、运营收入	37,262.69	795.82	895.33	994.83	1,112.58	1,138.20	1,189.15	1,208.76	1,208.76	1,208.76
1.充电桩收入	17,339.99	339.67	396.28	452.89	509.50	509.50	560.45	560.45	560.45	560.45
（1）数量（个）		330	330	330	330	330	330	330	330	330
（2）单价（元/KWH）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55
（3）单个充电桩负荷（KW）		47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
（4）单日可充电时数（h）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
（5）运营天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
（6）负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.广告位收入	14,627.89	347.86	372.71	397.56	435.58	461.20	461.20	475.59	475.59	475.59
（1）灯箱广告收入	7,121.13	169.34	181.44	193.54	212.05	224.52	224.52	231.53	231.53	231.53
①数量（块）		224	224	224	224	224	224	224	224	224
②价格（元/块/月）		900.00	900.00	900.00	928.08	928.08	928.08	957.04	957.04	957.04
③月份（个）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
(2) 楼梯间广告收入	7,506.76	178.52	191.27	204.02	223.53	236.68	236.68	244.06	244.06	244.06
①数量 (快)		966	966	966	966	966	966	966	966	966
②价格 (元/快/月)		220.00	220.00	220.00	226.86	226.86	226.86	233.94	233.94	233.94
③月份 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位出租收入	5,294.81	108.29	126.34	144.38	167.50	167.50	167.50	172.72	172.72	172.72
(1) 数量 (个)	192.90	752	752	752	752	752	752	752	752	752
(2) 单价 (元/个/月)		200.00	200.00	200.00	206.24	206.24	206.24	212.67	212.67	212.67
(3) 月份 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
(4) 出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、运营成本	12,189.44	256.88	258.87	260.86	271.12	271.64	272.65	281.71	281.71	281.71
1.燃料动力费	3,247.46	102.53	102.53	102.53	106.12	106.12	106.12	107.92	107.92	107.92
(1) 电费	3,165.06	99.95	99.95	99.95	103.46	103.46	103.46	105.21	105.21	105.21
(2) 水费	82.38	2.58	2.58	2.58	2.66	2.66	2.66	2.71	2.71	2.71
2.职工薪酬	3,592.25	108.00	108.00	108.00	111.37	111.37	111.37	114.84	114.84	114.84
3.维修费用	904.33	27.19	27.19	27.19	28.04	28.04	28.04	28.91	28.91	28.91
4.其他费用	853.00	19.16	21.15	23.14	25.59	26.11	27.12	27.62	27.62	27.62
5.设备重置费	1,636.90									
6.税费	1,955.50							2.42	2.42	2.42

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
三、运营收益	25,073.25	538.94	636.46	733.97	841.46	866.56	916.50	927.05	927.05	927.05

(续)

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、运营收入	1,228.99	1,279.94	1,279.94	1,300.81	1,300.81	1,300.81	1,373.26	1,373.26	1,373.26	1,395.45
1.充电桩收入	560.45	611.40	611.40	611.40	611.40	611.40	662.35	662.35	662.35	662.35
(1) 数量 (个)	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
(2) 单价 (元/KWH)	0.55	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65
(3) 单个充电桩负荷 (KW)	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
(4) 单日可充电时数 (h)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(5) 运营天数 (天)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
(6) 负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.广告位收入	490.43	490.43	490.43	505.74	505.74	505.74	521.51	521.51	521.51	537.78
(1) 灯箱广告收入	238.75	238.75	238.75	246.20	246.20	246.20	253.88	253.88	253.88	261.80
①数量 (块)	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
②价格 (元/块/月)	986.90	986.90	986.90	1,017.69	1,017.69	1,017.69	1,049.44	1,049.44	1,049.44	1,082.18
③月份 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2) 楼梯间广告收入	251.68	251.68	251.68	259.54	259.54	259.54	267.63	267.63	267.63	275.98
①数量 (快)	966	966	966	966	966	966	966	966	966	966

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
②价格（元/快/月）	241.24	241.24	241.24	248.77	248.77	248.77	256.53	256.53	256.53	264.53
③月份（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位出租收入	178.11	178.11	178.11	183.67	183.67	183.67	189.40	189.40	189.40	195.32
（1）数量（个）	752	752	752	752	752	752	752	752	752	752
（2）单价（元/个/月）	219.31	219.31	219.31	226.15	226.15	226.15	233.21	233.21	233.21	240.49
（3）月份（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
（4）出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、运营成本	291.87	305.38	305.38	315.81	315.81	608.61	640.29	702.64	708.35	722.65
1.燃料动力费	109.73	109.73	109.73	111.54	111.54	111.54	113.34	113.34	113.34	115.15
（1）电费	106.96	106.96	106.96	108.72	108.72	108.72	110.47	110.47	110.47	112.22
（2）水费	2.77	2.77	2.77	2.82	2.82	2.82	2.87	2.87	2.87	2.93
2.职工薪酬	118.42	118.42	118.42	122.11	122.11	122.11	125.92	125.92	125.92	129.85
3.维修费用	29.81	29.81	29.81	30.74	30.74	30.74	31.70	31.70	31.70	32.69
4.其他费用	28.13	29.15	29.15	29.68	29.68	29.68	31.24	31.24	31.24	31.80
5.设备重置费						314.54	320.83	327.25	333.80	340.48
6.税费	5.78	18.27	18.27	21.74	21.74		17.26	73.19	72.35	72.68
三、运营收益	937.12	974.56	974.56	985.00	985.00	692.20	732.97	670.62	664.91	672.80

（续）

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、运营收入	1,395.45	1,395.45	1,418.32	1,418.32	1,418.32	1,441.89	1,441.89	1,441.89	1,466.22	1,466.22
1.充电桩收入	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35	662.35
（1）数量（个）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
（2）单价（元/KWH）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
（3）单个充电桩负荷（KW）	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
（4）单日可充电时数（h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
（5）运营天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（6）负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.广告位收入	537.78	537.78	554.56	554.56	554.56	571.85	571.85	571.85	589.70	589.70
（1）灯箱广告收入	261.80	261.80	269.97	269.97	269.97	278.39	278.39	278.39	287.08	287.08
①数量（块）	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
②价格（元/块/月）	1,082.18	1,082.18	1,115.94	1,115.94	1,115.94	1,150.76	1,150.76	1,150.76	1,186.66	1,186.66
③月份（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（2）楼梯间广告收入	275.98	275.98	284.59	284.59	284.59	293.46	293.46	293.46	302.62	302.62
①数量（快）	966	966	966	966	966	966	966	966	966	966
②价格（元/快/月）	264.53	264.53	272.78	272.78	272.78	281.29	281.29	281.29	290.07	290.07
③月份（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
④出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

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
3.停车位出租收入	195.32	195.32	201.41	201.41	201.41	207.69	207.69	207.69	214.17	214.17
（1）数量（个）	752	752	752	752	752	752	752	752	752	752
（2）单价（元/个/月）	240.49	240.49	247.99	247.99	247.99	255.73	255.73	255.73	263.71	263.71
（3）月份（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
（4）出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二、运营成本	464.47	464.47	476.97	476.97	476.97	489.83	489.83	489.83	503.08	503.08
1.燃料动力费	115.15	115.15	116.97	116.97	116.97	118.78	118.78	118.78	120.61	120.61
（1）电费	112.22	112.22	113.98	113.98	113.98	115.73	115.73	115.73	117.49	117.49
（2）水费	2.93	2.93	2.99	2.99	2.99	3.05	3.05	3.05	3.12	3.12
2.职工薪酬	129.85	129.85	133.90	133.90	133.90	138.08	138.08	138.08	142.39	142.39
3.维修费用	32.69	32.69	33.71	33.71	33.71	34.76	34.76	34.76	35.84	35.84
4.其他费用	31.80	31.80	32.38	32.38	32.38	32.98	32.98	32.98	33.60	33.60
5.设备重置费										
6.税费	154.98	154.98	160.01	160.01	160.01	165.23	165.23	165.23	170.64	170.64
三、运营收益	930.98	930.98	941.35	941.35	941.35	952.06	952.06	952.06	963.14	963.14

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	37,262.69		795.82	895.33	994.83	1,112.58	1,138.20	1,189.15	1,208.76	1,208.76	1,208.76
经营活动支出（含税费）	12,189.44		256.88	258.87	260.86	271.12	271.64	272.65	281.71	281.71	281.71
经营活动产生的现金净额	25,073.25		538.94	636.46	733.97	841.46	866.56	916.50	927.05	927.05	927.05
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	17,171.76	17,171.76									
投资活动产生的现金净额	-17,171.76	-17,171.76									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	6,054.58	6,054.58									
债券资金	9,400.00	9,400.00									
居民自筹资金	1,717.18	1,717.18									
银行借款											
偿还债券本金	9,400.00										

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
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	10,904.00		376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-3,132.24	17,171.76	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、净现金流量	4,769.25		162.94	260.46	357.97	465.46	490.56	540.50	551.05	551.05	551.05
五、累计现金流量	4,769.25		162.94	423.40	781.37	1,246.83	1,737.39	2,277.89	2,828.94	3,379.99	3,931.04

(续)

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										
经营活动收入	1,228.99	1,279.94	1,279.94	1,300.81	1,300.81	1,300.81	1,373.26	1,373.26	1,373.26	1,395.45
经营活动支出 (含税费)	291.87	305.38	305.38	315.81	315.81	608.61	640.29	702.64	708.35	722.65
经营活动产生的现金净额	937.12	974.56	974.56	985.00	985.00	692.20	732.97	670.62	664.91	672.80
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										
居民自筹资金										

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
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、净现金流量	561.12	598.56	598.56	609.00	609.00	316.20	356.97	294.62	288.91	296.80
五、累计现金流量	4,492.16	5,090.72	5,689.28	6,298.28	6,907.28	7,223.48	7,580.45	7,875.07	8,163.98	8,460.78

(续)

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、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,395.45	1,395.45	1,418.32	1,418.32	1,418.32	1,441.89	1,441.89	1,441.89	1,466.22	1,466.22
经营活动支出(含税费)	464.47	464.47	476.97	476.97	476.97	489.83	489.83	489.83	503.08	503.08
经营活动产生的现金净额	930.98	930.98	941.35	941.35	941.35	952.06	952.06	952.06	963.14	963.14
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										

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
债券资金										
居民自筹资金										
银行借款										
偿还债券本金										9,400.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-9,776.00
四、净现金流量	554.98	554.98	565.35	565.35	565.35	576.06	576.06	576.06	587.14	-8,812.86
五、累计现金流量	9,015.76	9,570.74	10,136.09	10,701.44	11,266.79	11,842.85	12,418.91	12,994.97	13,582.11	4,769.25

（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 2025 年		111.60	111.60	
第 2026 年		376.00	376.00	
第 2027 年	17.90	375.28	393.18	538.94
第 2028 年	17.90	374.57	392.47	636.46
第 2029 年	17.90	373.85	391.75	733.97
第 2030 年	17.90	373.85	391.75	841.46
第 2031 年	17.90	373.14	391.04	866.56
第 2032 年	35.80	372.42	408.22	916.50
第 2033 年	35.80	370.99	406.79	927.05
第 2034 年	35.80	369.56	405.36	927.05
第 2035 年	35.80	368.12	403.92	927.05
第 2036 年	35.80	366.69	402.49	937.12
第 2037 年	35.80	365.26	401.06	974.56
第 2038 年	35.80	363.83	399.63	974.56
第 2039 年	35.80	362.40	398.20	985.00
第 2040 年	35.80	360.96	396.76	985.00
第 2041 年	35.80	359.53	395.33	692.20
第 2042 年	89.50	358.10	447.60	732.97
第 2043 年	89.50	354.52	444.02	670.62
第 2044 年	89.50	350.94	440.44	664.91
第 2045 年	89.50	347.36	436.86	672.80
第 2046 年	89.50	343.78	433.28	930.98
第 2047 年	179.00	340.20	519.20	930.98

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 2048 年	179.00	333.04	512.04	941.35
第 2049 年	179.00	325.88	504.88	941.35
第 2050 年	179.00	318.72	497.72	941.35
第 2051 年	179.00	311.56	490.56	952.06
第 2052 年		304.40	304.40	952.06
第 2053 年		304.40	304.40	952.06
第 2054 年	1,000.00	304.40	1,304.40	963.14
第 2055 年	6,610.00	264.40	6,874.40	963.14
合计	9,400.00	10,579.75	19,979.75	25,073.25
本息覆盖倍数	1.25			

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，为济源产城融合示范区 2024 年老旧小区改造提升
项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年一月三日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

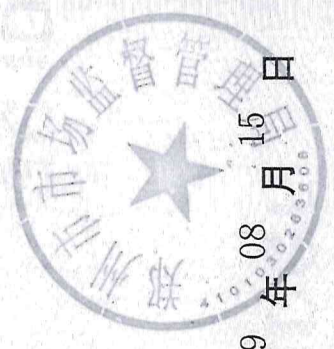
(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号
经营范围	审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业分立、清算事宜中的审计业务；出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		



附件供收入查账、验资、清算、审计、评估、报告、证明、复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

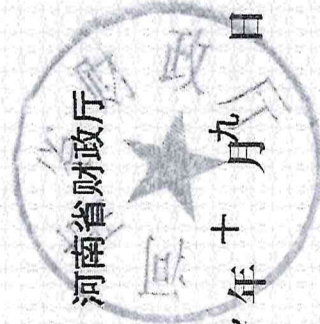
国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003333

说明

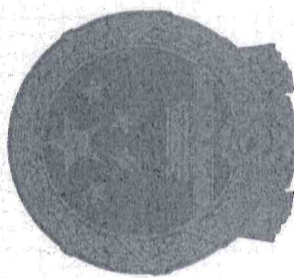
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 3701000014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



本所仅供收益与支出平衡项目
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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

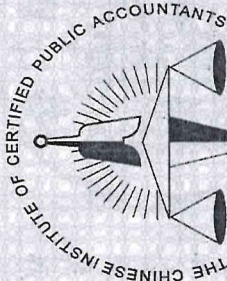


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师

刘方微

姓名

Full name

性别

女

Sex

出生日期

1985-11-23

Date of birth

工作单位

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码

41032919851123408x

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

370106010171

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

批准注册协会:

2019

发证日期:
Date of Issuance

2019年07月03日
2019年07月03日

4

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

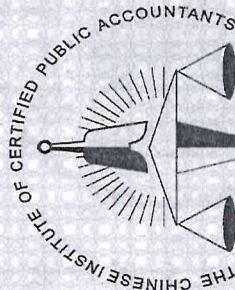
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日

6



中国注册会计师

李春阳

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.



1987-03-08

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

412821198703081012

7

郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目

目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 091068 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月十九日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	11
（五）项目主体及运作模式	11
（六）项目资金保障措施	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	16
（一）基本假设条件及依据	16
（二）项目运营收入分析	16
（三）项目运营成本分析	23
（四）净收益分析	28
（五）现金流分析	31
（六）本息覆盖倍数	35
六、总体评价结果	37
七、使用限制	38

郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 091068 号

我们接受委托，对郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目（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）、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，了解郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州航空港恒丰产业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。我们的责任是根据郑州航空港恒丰产业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郑州航空港经济综合实验区数智产业园一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 2025 年 11 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郑州航空港恒丰产业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”	指郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目

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；

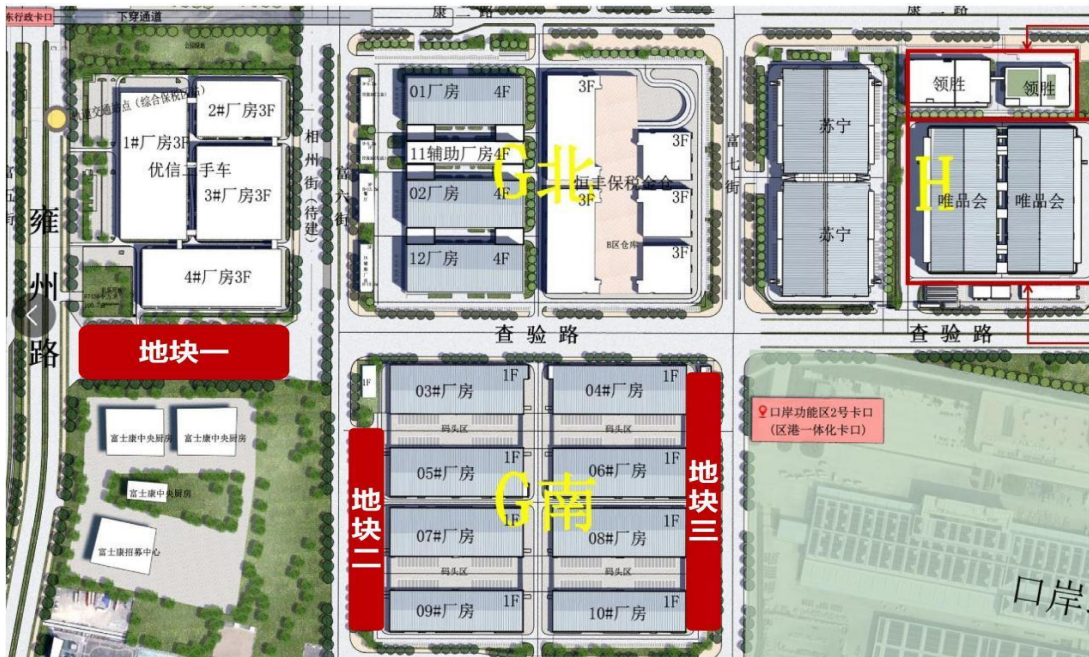
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点地块一、地块二和地块三都位于郑州新郑综保区内，其中：地块一位于雍州路以东、富六街以西、优信项目南侧；地块二位于查验路以南、富六街以东；地块三位于查验路以南、富七街以西。具体位置如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为郑州航空港经济综合实验区发展和统计局（重点项目协调推进办公室）。

本项目专项债券申请单位为郑州航空港恒丰产业发展有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	郑州航空港恒丰产业发展有限公司		
法定代表人	刘焯	成立日期	2011-11-25
注册资本	110,000 万人民币	营业期限	2011-11-25 至无固定期限
统一社会信用代码	91410100587082315A		
注册地址	郑州新郑综合保税区申报大厅 217 房间		
经营范围	一般项目：园区管理服务；创业空间服务；电子产品销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能硬件销售；人工智能双创服务平台；大数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物联网技术服务；物联网设备制造；物联网设备销售；物联网技术研发；物联网应用服务；网络技术服务；通信设备销售；信息技术咨询服务；安全技术防范系统设计施工服务；安全咨询服务；物业管理；金属材料销售；有色金属合金销售；国内贸易代理；供应链管理服务；化肥销售；煤炭及制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	郑州航空港经济综合实验区管理委员会持股 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。

3.建设规模与内容

本项目占地面积 71,536.28 m²（约 107.30 亩），总建筑面积 177,816.37 m²。其中：地块一占地面积 26,392.42 m²（约 39.59 亩），新建 1 栋地上三层丙类 1#厂房，建筑面积 55,638.67 m²；地块二占地面积 18,943.00 m²（约 28.41 亩），新建 1 栋地上三层丙类 2#厂房，建筑面积 34,220.37 m²；新建一栋地上三层餐厅，建筑面积 15,005.22 m²；新建一栋地上一层垃圾查验房，建筑面积 120.00 m²；地块三占地面积 26,200.86 m²（约 39.30 亩），新建 1 栋地上三层丙类 3#厂房，建筑面积 72,145.11 m²；新建过街连廊 687.00 m²，配套建设道路及硬化、大门、

围墙围网、室外管网等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，开工日期 2026 年 4 月，预计完工时间 2027 年 3 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 96,545.00 万元，其中：工程费用为 77,057.70 万元，工程建设其他费用 11,048.78 万元，预备费 7,048.52 万元，建设期利息 1,390.00 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	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	62,197.81	14,859.89		77,057.70			
1	标准化厂房一	17,247.99	4,562.37		21,810.36	m²	55,638.67	3,920.00
1.1	建筑工程	17,247.99			17,247.99	m²	55,638.67	3,100.00
1.2	安装工程		4,562.37		4,562.37	m²	55,638.67	820.00
1.2.1	给排水工程		667.66		667.66	m²	55,638.67	120.00
1.2.2	强电工程		1,836.08		1,836.08	m²	55,638.67	330.00
1.2.3	弱电工程		556.39		556.39	m²	55,638.67	100.00
1.2.4	消防工程		667.66		667.66	m²	55,638.67	120.00
1.2.5	通风工程		445.11		445.11	m²	55,638.67	80.00
1.2.6	电梯		389.47		389.47	m²	55,638.67	70.00
2	标准化厂房二	10,608.31	2,806.07		13,414.39	m²	34,220.37	3,920.00
2.1	建筑工程	10,608.31			10,608.31	m²	34,220.37	3,100.00
2.2	安装工程		2,806.07		2,806.07	m²	34,220.37	820.00
2.2.1	给排水工程		410.64		410.64	m²	34,220.37	120.00
2.2.2	强电工程		1,129.27		1,129.27	m²	34,220.37	330.00
2.2.3	弱电工程		342.20		342.20	m²	34,220.37	100.00

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	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.2.4	消防工程		410.64		410.64	m²	34,220.37	120.00
2.2.5	通风工程		273.76		273.76	m²	34,220.37	80.00
2.2.6	电梯		239.54		239.54	m²	34,220.37	70.00
3	标准化厂房三	22,364.98	5,915.90		28,280.88	m²	72,145.11	3,920.00
3.1	建筑工程	22,364.98			22,364.98	m²	72,145.11	3,100.00
3.2	安装工程		5,915.90		5,915.90	m²	72,145.11	820.00
3.2.1	给排水工程		865.74		865.74	m²	72,145.11	120.00
3.2.2	强电工程		2,380.79		2,380.79	m²	72,145.11	330.00
3.2.3	弱电工程		721.45		721.45	m²	72,145.11	100.00
3.2.4	消防工程		865.74		865.74	m²	72,145.11	120.00
3.2.5	通风工程		577.16		577.16	m²	72,145.11	80.00
3.2.6	电梯		505.02		505.02	m²	72,145.11	70.00
4	餐厅	4,801.67	1,575.55		6,377.22	m²	15,005.22	4,250.00
4.1	建筑工程	4,801.67			4,801.67	m²	15,005.22	3,200.00
4.2	安装工程		1,575.55		1,575.55	m²	15,005.22	1,050.00
4.2.1	给排水工程		225.08		225.08	m²	15,005.22	150.00
4.2.2	强电工程		630.22		630.22	m²	15,005.22	420.00
4.2.3	弱电工程		180.06		180.06	m²	15,005.22	120.00

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	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.2.4	消防工程		270.09		270.09	m²	15,005.22	180.00
4.2.5	通风工程		150.05		150.05	m²	15,005.22	100.00
4.2.6	电梯		120.04		120.04	m²	15,005.22	80.00
5	垃圾查验房	54.00			54.00	m²	120.00	4,500.00
6	过街连廊	343.50			343.50	m²	687.00	5,000.00
7	室外工程	6,777.36			6,777.36			
7.1	道路及停车场工程	452.98			452.98	m²	16,177.87	280.00
7.2	室外管网工程	5,497.70			5,497.70			
7.2.1	管网新建工程	5,245.58			5,245.58	m²	177,816.37	295.00
7.2.2	管网改建工程	252.12			252.12			
7.3	海关围网、监控及关卡	565.50			565.50	m	3,900.00	1,450.00
7.4	围墙工程	171.18			171.18	m	1,711.76	1,000.00
7.5	大门	90.00			90.00	个	6	150,000.00
二	工程建设其他费用			11,048.78	11,048.78			
1	土地费用			5,454.77	5,454.77			
1.1	土地出让金			4,292.18	4,292.18	亩	107.30	400,000.00
1.2	契税			171.69	171.69			
1.3	印花税			2.15	2.15			

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	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.4	征地拆迁补偿费			988.76	988.76			
2	项目建设管理费			844.84	844.84			
3	前期工作咨询费			51.67	51.67			
4	工程勘察费			616.46	616.46			
5	工程设计费			839.92	839.92			
6	工程监理费			496.70	496.70			
7	招标代理服务费			71.50	71.50			
8	工程造价咨询服务费			331.82	331.82			
9	工程保险费			231.17	231.17			
10	场地准备及临时设施费			770.58	770.58			
11	城市基础设施配套费			711.27	711.27			
12	高可靠性供电费			400.00	400.00			
13	人防易地建设费			228.08	228.08			
三	基本预备费			7,048.52	7,048.52			
四	建设期利息			1,390.00	1,390.00			
五	总投资	62,197.81	14,859.89	19,487.30	96,545.00			

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		第 1 年	合计	占比
资本金	专项债券资金	15,000.00	15,000.00	15.54%
	企业自有资金	4,309.00	4,309.00	4.46%
	小计	19,309.00	19,309.00	20.00%
建设资金	专项债券资金	23,000.00	23,000.00	23.82%
	银行贷款	30,000.00	30,000.00	31.07%
	企业自有资金	24,236.00	24,236.00	25.10%
	小计	77,236.00	77,236.00	80.00%
合计		96,545.00	96,545.00	100.00%
投资比例		100.00%	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用作项目资本金，本项目资本金占比 20.00%，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。

注 3：郑州航空港恒丰产业发展有限公司为本项目自有资金提供全额配套，具备充分的资金实力与保障能力。恒丰公司成立于 2011 年 11 月，注册资本 11 亿元，资本根基稳固。经营层面，恒丰公司 2023 年、2024 年营业收入分别为 24,137.82 万元、22,730.90 万元；2023 年、2024 年经营活动现金净流入分别为 44,681.04 万元、26,866.91 万元，持续稳定的营收与现金流表现，充分印证公司有实力、有能力为本项目自有资金进行配套。

（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航空港恒丰产业发展有限公司，主管部门为郑州航空港经济综合实验区发展和统计局（重点项目协调推进办公室）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州航空港恒丰产业发展有限公司，项目建设及运营单位均为郑州航空港恒丰产业发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由郑州航空港恒丰产业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。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为郑州航空港恒丰产业发展有限公司。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押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的为厂房出租收入和餐厅出租收入。其中：债券存续期前20年专项收益的52.00%及剩余全部的专项收益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；债券存续期前20年专项收益48.00%用于偿还市场化融资本息，由郑州航空港恒丰产业发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资

本息。

关于债券本息偿付，由郑州航空港恒丰产业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。

（六）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

本项目专项收益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。项目收入及支出实行分账管理，其中：债券存续期前 20 年专项收益的 52.00%及剩余全部的专项收益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；债券存续期前 20 年专项收益 48.00%用于偿还市场化融资本息，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益，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益、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.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。郑州航空港经济综合实验区发展和统计局（重点项目协调推进办公室）按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

四、应付债券本息情况

1.本项目申请债券

项目申请债券资金总额 38,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 38,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年。本次申请政府专项债券资金 4,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（十八期）— 2025 年河南省政府专项债券（七十一期）中 4,500.00 万元资金用途调整，2025 年河南省城乡发展专项债券（十八期）— 2025 年河南省政府专项债券（七十一期）分期偿还本金，期限 30 年，利率 2.40%（为便于计算，利率按照 4.00%测算），每半年付息一次，在债券存续期的第 6~10 年每年偿还本金的 1.00%，第 11~20 年每年偿还本金的 2.00%，第 21~25 年每年偿还本金的 5.00%，第 26~30 年每年偿还本金的 10.00%。

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	4,500.00	33,500.00		38,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
第 2 年	38,000.00			38,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
第 3 年	38,000.00			38,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
第 4 年	38,000.00			38,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
第 5 年	38,000.00			38,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
第 6 年	38,000.00		45.00	37,955.00	4.00%	1,520.00	1,565.00
第 7 年	37,955.00		45.00	37,910.00	4.00%	1,518.20	1,563.20
第 8 年	37,910.00		45.00	37,865.00	4.00%	1,516.40	1,561.40
第 9 年	37,865.00		45.00	37,820.00	4.00%	1,514.60	1,559.60
第 10 年	37,820.00		45.00	37,775.00	4.00%	1,512.80	1,557.80
第 11 年	37,775.00		90.00	37,685.00	4.00%	1,511.00	1,601.00
第 12 年	37,685.00		90.00	37,595.00	4.00%	1,507.40	1,597.40
第 13 年	37,595.00		90.00	37,505.00	4.00%	1,503.80	1,593.80
第 14 年	37,505.00		90.00	37,415.00	4.00%	1,500.20	1,590.20
第 15 年	37,415.00		90.00	37,325.00	4.00%	1,496.60	1,586.60
第 16 年	37,325.00		90.00	37,235.00	4.00%	1,493.00	1,583.00
第 17 年	37,235.00		90.00	37,145.00	4.00%	1,489.40	1,579.40
第 18 年	37,145.00		90.00	37,055.00	4.00%	1,485.80	1,575.80
第 19 年	37,055.00		90.00	36,965.00	4.00%	1,482.20	1,572.20
第 20 年	36,965.00		90.00	36,875.00	4.00%	1,478.60	1,568.60
第 21 年	36,875.00		225.00	36,650.00	4.00%	1,475.00	1,700.00
第 22 年	36,650.00		225.00	36,425.00	4.00%	1,466.00	1,691.00
第 23 年	36,425.00		225.00	36,200.00	4.00%	1,457.00	1,682.00
第 24 年	36,200.00		225.00	35,975.00	4.00%	1,448.00	1,673.00
第 25 年	35,975.00		225.00	35,750.00	4.00%	1,439.00	1,664.00
第 26 年	35,750.00		450.00	35,300.00	4.00%	1,430.00	1,880.00
第 27 年	35,300.00		450.00	34,850.00	4.00%	1,412.00	1,862.00
第 28 年	34,850.00		450.00	34,400.00	4.00%	1,394.00	1,844.00
第 29 年	34,400.00		450.00	33,950.00	4.00%	1,376.00	1,826.00
第 30 年	33,950.00		33,950.00		4.00%	1,358.00	35,308.00
合计			38,000.00			44,385.00	82,385.00

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。

2.市场化融资资金使用计划

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 30,000.00 万元。其中：2026 年计划使用贷款资金 30,000.00 万元，假设贷款票面利率 3.50%（中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款 LPR 利率 3.50%），贷款期限 20 年，每半年付息一次，在银行贷款第 2~6 年每年偿还本金 1%，第 7~15 年每年偿还本金 5%，第 16~20 年每年偿还本金 10%，已兑付本金不再计息。

表 4-2 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	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		30,000.00		30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
第 2 年	30,000.00		300.00	29,700.00	3.50%	1,050.00	1,350.00
第 3 年	29,700.00		300.00	29,400.00	3.50%	1,039.50	1,339.50
第 4 年	29,400.00		300.00	29,100.00	3.50%	1,029.00	1,329.00
第 5 年	29,100.00		300.00	28,800.00	3.50%	1,018.50	1,318.50
第 6 年	28,800.00		300.00	28,500.00	3.50%	1,008.00	1,308.00
第 7 年	28,500.00		1,500.00	27,000.00	3.50%	997.50	2,497.50
第 8 年	27,000.00		1,500.00	25,500.00	3.50%	945.00	2,445.00
第 9 年	25,500.00		1,500.00	24,000.00	3.50%	892.50	2,392.50
第 10 年	24,000.00		1,500.00	22,500.00	3.50%	840.00	2,340.00
第 11 年	22,500.00		1,500.00	21,000.00	3.50%	787.50	2,287.50
第 12 年	21,000.00		1,500.00	19,500.00	3.50%	735.00	2,235.00
第 13 年	19,500.00		1,500.00	18,000.00	3.50%	682.50	2,182.50
第 14 年	18,000.00		1,500.00	16,500.00	3.50%	630.00	2,130.00
第 15 年	16,500.00		1,500.00	15,000.00	3.50%	577.50	2,077.50
第 16 年	15,000.00		3,000.00	12,000.00	3.50%	525.00	3,525.00
第 17 年	12,000.00		3,000.00	9,000.00	3.50%	420.00	3,420.00
第 18 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	3.50%	315.00	3,315.00
第 19 年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	3.50%	210.00	3,210.00
第 20 年	3,000.00		3,000.00		3.50%	105.00	3,105.00
合计		30,000.00	30,000.00			14,857.50	44,857.50

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	厂房出租收入	192,145.43	89.01%
2	餐厅	餐厅出租收入	23,731.24	10.99%
合计			215,876.67	100.00%

1.项目建设必要性分析

（1）项目建设内容与郑州航空港区资源禀赋、产业基础及发展规

划的契合度

郑州航空港经济综合实验区作为国家级航空港经济发展先行区，具备独特的战略资源禀赋与产业发展条件，本项目建设内容与当地资源禀赋、产业基础、本地特色、行业发展趋势及未来规划高度契合。

1) 与郑州航空港区资源禀赋的契合度。郑州航空港区作为全国首个国家级航空港经济先行区，其核心资源禀赋集中体现为“双枢纽”交通优势与数字基础设施优势的叠加。依托“空中丝绸之路”先导区定位，港区构建的多式联运体系可实现电子信息产品全球范围的高效流转，而河南空港智算中心作为中部最大的算力枢纽，已形成支撑产业智能化的“数字水电煤”基础。本项目规划的标准化丙类厂房及配套设施，紧邻富士康核心制造区与苏宁物流园，既能借助物流枢纽的“空铁陆海”联运能力，满足电子信息产业“柔性供应、全球交付”的物流需求，又可无缝对接智算中心的算力资源，为入驻企业提供数据处理、智能分析等底层支撑。这种“算力底座+交通枢纽+产业空间”的资源适配性，精准响应了电子信息产业对基础设施的高要求，填补了区域内高端制造空间与核心资源衔接的缺口。

2) 与产业基础的契合度。郑州航空港区已形成以“芯屏网端器”为核心的电子信息产业生态，富士康作为龙头企业带动 600 余家配套企业集聚，超聚变、合晶半导体等重点项目持续落地，万亿级产业集群加速成型。但现有产业生态中，高端研发设计、精密检测、中试转化等环节存在明显短板，多数配套企业仍聚焦基础加工，难以满足龙头企业的高端配套需求。同时，项目紧邻富士康 G 南/G 北区的区位优势，可实现与龙头企业的生产协同，联动物流园优化供应链响应效率，与区域现有制造基础形成“核心制造-配套加工-服务支撑”的互补格局，满足产业集群提质升级的空间需求。

3)与本地特色的契合度。郑州航空港区产业发展的核心特色是“龙头引领+集群共生”的开放型生态，既拥有富士康、比亚迪等龙头企业的成熟制造体系，又在政策引导下持续吸引中小创新型企业集聚。同时，随着产业工人本地化趋势增强，园区对生活配套的需求日益凸显。本项目的建设内容深度契合这一特色：标准化厂房可适配不同规模企业需求，既能承接龙头企业的分包制造业务，又能为“专精特新”企业提供成长空间；三层餐厅等配套设施则响应了产业人口集聚带来的生活服务需求，与港区“产业留人、服务留心”的发展导向一致。这种“多元空间+全链服务”的规划，精准匹配了区域“龙头带动、中小企业协同”的产业生态特征，助力完善“大中小企业融通发展”的产业格局。

4)与行业发展趋势与未来规划的契合度。当前电子信息产业正朝着高端化、智能化、绿色化方向升级，核心需求从规模制造转向技术创新与价值链攀升。港区 2025 年规划明确聚焦“芯屏网端器”全产业链，加快智算中心扩建、推动半导体产业提质，目标打造国家级先进制造业集群。本项目的产业定位与空间规划完全呼应这一趋势与规划：丙类厂房可适配半导体封装测试、智能装备制造等高端环节，契合产业高端化需求；依托智算中心的算力支撑，可引入人工智能、工业互联网相关企业，响应智能化升级方向；而集中布局的生产空间与配套设施，能通过资源集约利用推动绿色制造。项目的实施将加速港区电子信息产业从“加工组装”向“研发制造一体化”转型，助力实现“信创谷”建设与万亿级集群培育的规划目标，契合行业发展规律与区域战略部署。

(2) 当前郑州航空港区数智产业发展需解决的主要短板问题

当前郑州航空港在产业发展过程中，面临一系列需要解决的主要

短板问题，制约了数智产业的进一步发展，也凸显了项目建设的迫切性。

1) 产业链高端环节薄弱，技术创新能力不足。电子信息产业仍以富士康等龙头企业的代工制造为主，核心技术对外依存度高，高端研发设计、芯片制造、精密仪器等环节严重缺失。区内企业研发投入普遍低于行业平均水平，缺乏自主知识产权和核心技术，导致产品附加值低、同质化竞争激烈，难以在全球产业链中向“微笑曲线”两端攀升。

2) 数智产业发展载体供给不足。郑州航空港作为区域数智产业（以电子信息产业为核心）的核心承载地，虽已形成一定规模的产业集群，但当前数智产业发展载体的供给与产业升级需求之间存在明显落差。现有产业空间多以传统标准化厂房为主，聚焦基础加工制造环节，缺乏针对数智产业特性的专业化载体。同时，载体功能布局较为单一，生产空间与配套服务的衔接不足，多数园区未能同步配齐适配数智产业人才的生活服务设施，也未建立与周边物流枢纽、龙头企业的高效协同机制，导致难以承接富士康等龙头企业的高端配套需求，中小创新型数智企业亦缺乏成长所需的定制化空间。这种载体供给的结构性的不足，不仅制约了数智产业从基础制造向研发设计、精密检测等高端环节的延伸，也影响了产业生态的协同性与完整性，成为阻碍区域数智产业向更高能级升级的关键瓶颈。

3) 产业生态协同性与创新性不足。郑州航空港区域内现有产业之间的联动性较弱，尚未形成产业链协同发展的格局，产业间资源共享、分工协作的效率较低。创新资源分布分散，难以形成集中发力的创新合力，且绿色低碳发展理念在产业布局中落实不够充分。此类情况导致数智产业难以形成规模效应与集群优势，无法有效带动区域经济结

构优化与能级提升，构成郑州航空港产业升级的瓶颈，需要通过针对性项目建设加以解决。

（3）项目建设内容与解决港区当前突出问题的契合度

本项目的建设内容，针对当前郑州航空港产业发展的突出问题与供给不足，形成了直接的对应解决路径，契合区域产业发展的现实需求。

1）解决传统装备制造业升级动能不足问题。项目聚焦数字经济与电子信息两大未来产业，引入“专精特新”企业、瞪羚企业和潜在上市企业。以上企业具备较强的技术创新能力与市场活力，能够为区域产业带来新的技术理念与发展模式，推动电子信息企业向数字化、智能化转型。同时，项目通过构建产业链协同的产业生态，促进企业间的技术交流与资源共享，逐步建立共性技术研究的协作机制，弥补传统产业在创新与协作方面的短板。

2）解决数智产业发展载体供给不足问题。针对数智产业发展载体供给不足，项目建设标准化、智能化厂房及配套设施，直接填补区域内适配数智企业发展的空间空白。建设的标准化、智能化厂房及配套设施能够满足企业在生产流程、技术应用、运营管理等方面的数字化需求，为优质企业落地提供必要的硬件支撑，解决企业“落地无空间”的困境，为数字经济与电子信息产业规模化发展筑牢空间基础。

3）解决产业生态协同性与创新性不足问题。针对产业生态协同性与创新性不足，项目通过打造以数字经济与电子信息产业为核心的产业园区，将分散的企业与资源集聚起来，推动形成创新驱动、绿色低碳的产业生态。可促进产业链上下游企业的分工协作，提升产业整体的协同性与创新性，且绿色低碳理念的融入符合行业可持续发展要求，能够推动区域产业向绿色化方向升级，最终通过上述针对性举措，解

决当前郑州航空港产业发展的突出问题，满足区域产业升级与经济结构优化的需求。

本项目将通过集聚产业、赋能技术、创造价值的核心路径，切实地将“数字智慧制造”从概念转化为现实生产力，是推动郑州航空港区实现产业转型升级与经济高质量发展的重要支点。

综上所述，本项目厂房及餐厅出租率运营期第一年按照 60.00%，每年增长 5.00%，增长至 95.00%不再增长。

2.厂房出租收入

(1) 数量

根据可行性研究报告，本项目可出租标准化厂房面积 162,004.15 m²。其中 1#厂房面积 55,638.67 m²，2#厂房面积 34,220.37 m²，3#厂房面积 72,145.11 m²。

(2) 价格及负荷率

根据网络查询，本项目周边厂房出租价格查询后整理如下：

	锦荣信息科技园 招培训机构、学校 航空港-南港 锦荣信息技术产业园	03-02 280000㎡ 建筑面积 1.17元/㎡/天 982.8万/月
	郑州航空港区机场附近厂房/仓库出租 郑州-航空港 郑州市新郑市新港大道与明星路交叉口往西南约220米	02-26 4500㎡ 建筑面积 1.19元/㎡/天 16万/月
	出租航空港南港高端加工制造业厂房 航空港-南港 河南省郑州市中原区中原西路233号	02-17 20000㎡ 建筑面积 1元/㎡/天 60万/月
	现有8500标准化厂房出租，可分租 航空港-南港 河南省郑州市新郑市G4(京港澳高速)	01-11 8500㎡ 可分租 建筑面积 1元/㎡/天 25.5万/月
	自由房产，上下6层，带院子，独立空间，是厂房和办... 航空港-北港 沁园营南路新华科技大厦3A01室	01-07 1200㎡ 建筑面积 1元/㎡/天 3.6万/月

序号	地址	租金价格（元/㎡/天）
----	----	-------------

序号	地址	租金价格（元/m ² /天）
1	航空港锦荣信息技术产业园	1.17
2	新郑市新港大道与明星路交叉路口	1.19
3	航空港南港高端加工制造业厂房	1.00
4	新郑市 G4（京港澳高速附近）标准化厂房	1.00
5	航空港北港驼房营南路	1.00
均值		1.07

根据以上分析，郑州航空港经济综合实验区厂房平均租赁价格为 1.07 元/m²/天，基于谨慎性原则，本项目按照 1.00 元/m²/天，即 30.00 元/m²/月进行估算，考虑物价上涨因素，厂房出租价格每三年增长 5%。

3.餐厅出租收入

（1）数量

根据可行性研究报告，本项目可出租餐厅面积为 15,005.22 m²。

（2）价格

根据网络查询，本项目周边类似建筑出租价格查询后整理如下：

	招商南港首条专业化商业街—商务餐饮、休闲娱乐、商超、生活配套 航空港 - 南港 - 信息科技园 空置中 商业街店铺 1至2层 刘女士 个人房东 免租1个月 商业街店铺 新房 临街 上水 下水	1000m ² 建筑面积 4.8万/月 1.6元/m ² /天
	郑州美创科技园商铺出租 航空港 - 南港 - 美创国际科技产业园-A区 经营中 商业街店铺 第1层 韦伟 个人房东 免租1个月 商业街店铺 新房 临街 可明火 上水 下水	53.79m ² 建筑面积 2500元/月 1.55元/m ² /天
	地理位置优越，小区门口，客流如织 航空港-北港 相州街 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V	200 m ² 建筑面积 1.1万/月 1.83元/m ² /天
	正弘林语苑信阳菜馆10年老店因家中有事需急转 航空港-北港 正弘林语苑-西门 空置中 商业街店铺 商业街店铺 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区	200 m ² 建筑面积 9000元/月 1.5元/m ² /天



旺铺出租，临近富士康厂区，有意向可

航空港-北港 | 营河社区 | 空置中

临街门面 1-2层

292 m²
建筑面积

1.35万/月
1.54元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区

序号	地址	租金价格（元/m ² /天）
1	航空港区信息科技园	1.60
2	航空港区美创国际科技产业园	1.55
3	航空港区相州街	1.83
4	航空港区中宏林语苑	1.50
5	航空港区营河社区	1.54
均值		1.60

根据以上分析，周边类似建筑平均租赁价格为 1.60 元/m²/天（48.12 元/m²/月），基于谨慎性原则，本项目按照 40.00 元/m²/月进行估算，考虑物价上涨因素，餐厅出租价格每三年增长 5%。

（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，本项目用电量为 49.21 万 kWh，电费按 1.00 元/kWh 计取，用水量为 1.47 万 t，水费按 3.50 元/t 计取。考虑物价上涨因素，燃料及动力费每年增长 2.00%。

2.工资及福利费

本项目运营后管理人员暂定为 16 人，其中管理人员 2 人，保安保洁等后勤人员 14 人，平均工资按 8.00 万元/年计取，福利费按工资总额的 14.00%计取。考虑物价上涨因素，工资及福利费每年上涨 2.00%。

3.固定资产修理费

本项目固定资产修理费用按照折旧费用的 10.00%计取，考虑物价上涨因素，固定资产修理费每年上涨 2.00%。

4.管理及其他费用

管理及其他费用包括其他管理费用、其他运营成本等，管理及其他费用按收入的 2.00%计取，随收入的增加而增加。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、固定资产修理费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；厂房及餐厅出租收入按 9.00%测算；附加税费按 12.00%测算；房产税按照 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。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	8,187.38									
	销项税	17,824.65	324.61	351.67	378.72	426.06	454.46	482.86	536.90	566.73	566.73
	建设期进项（以负数列示）	-7,971.61	-7,971.61								
	运营期进项（以负数列示）	-1,665.66	-41.09	-42.19	-43.31	-44.72	-45.89	-47.07	-48.62	-49.86	-50.70
2	附加税	982.51									
3	房产税	23,766.25	432.82	468.89	504.96	568.08	605.95	643.82	715.87	755.64	755.64
	折旧摊销	77,013.56	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64
	融资利息	56,672.50	2,570.00	2,559.50	2,549.00	2,538.50	2,528.00	2,515.70	2,461.40	2,407.10	2,352.80
	利润总额	18,893.79	-2,555.02	-2,294.77	-2,034.72	-1,581.10	-1,308.47	-1,034.24	-473.36	-143.91	-99.46
4	所得税	7,604.75									
5	税费合计	40,540.89	432.82	468.89	504.96	568.08	605.95	643.82	715.87	755.64	755.64

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	增值税								231.23	595.71	626.97
	销项税	595.01	595.01	595.01	624.82	624.82	624.82	656.01	656.01	656.01	688.74
	建设期进项（以负数列示）										

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
	运营期进项（以负数列示）	-51.94	-52.82	-53.71	-55.03	-55.96	-56.91	-58.30	-59.29	-60.30	-61.77
2	附加税								27.75	71.49	75.24
3	房产税	793.35	793.35	793.35	833.10	833.10	833.10	874.68	874.68	874.68	918.32
	折旧摊销	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64
	融资利息	2,298.50	2,242.40	2,186.30	2,130.20	2,074.10	2,018.00	1,909.40	1,800.80	1,692.20	1,583.60
	利润总额	214.86	260.70	306.33	636.42	681.63	726.62	1,121.70	1,191.00	1,244.08	1,649.42
4	所得税	53.72	65.18	76.58	159.11	170.41	181.66	280.43	297.75	311.02	412.36
5	税费合计	847.07	858.53	869.93	992.21	1,003.51	1,014.76	1,155.11	1,431.41	1,852.90	2,032.89

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	增值税	625.92	624.85	657.72	656.61	655.48	689.98	688.80	687.60	723.88	722.63
	销项税	688.74	688.74	723.17	723.17	723.17	759.32	759.32	759.32	797.35	797.35
	建设期进项（以负数列示）										
	运营期进项（以负数列示）	-62.82	-63.89	-65.45	-66.56	-67.69	-69.34	-70.52	-71.72	-73.47	-74.72
2	附加税	75.11	74.98	78.93	78.79	78.66	82.80	82.66	82.51	86.87	86.72
3	房产税	918.32	918.32	964.23	964.23	964.23	1,012.42	1,012.42	1,012.42	1,063.14	1,063.14
	折旧摊销	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64	2,655.64
	融资利息	1,475.00	1,466.00	1,457.00	1,448.00	1,439.00	1,430.00	1,412.00	1,394.00	1,376.00	1,358.00

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
	利润总额	1,745.88	1,742.51	2,063.64	2,059.77	2,055.64	2,392.13	2,396.47	2,400.54	2,763.00	2,766.50
4	所得税	436.47	435.63	515.91	514.94	513.91	598.03	599.12	600.14	690.75	691.63
5	税费合计	2,055.82	2,053.78	2,216.79	2,214.57	2,212.28	2,383.23	2,383.00	2,382.67	2,564.64	2,564.12

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	营业收入	215,876.67	3,931.44	4,259.06	4,586.68	5,160.02	5,504.02	5,848.01	6,502.50	6,863.74	6,863.74
1	厂房出租收入	192,145.43	3,499.29	3,790.90	4,082.50	4,592.82	4,899.01	5,205.19	5,787.83	6,109.37	6,109.37
	面积（m ² ）		162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15
	价格（元/m ² /月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
2	餐厅出租收入	23,731.24	432.15	468.16	504.18	567.20	605.01	642.82	714.67	754.37	754.37
	面积（m ² ）		15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22
	价格（元/m ² /月）		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
二	成本支出	62,929.91	977.29	1,029.22	1,081.35	1,165.64	1,220.28	1,275.12	1,370.54	1,428.03	1,438.73
1	燃料及动力费	2,108.54	54.36	55.44	56.55	57.68	58.83	60.01	61.21	62.44	63.69
1.1	水费	199.96	5.15	5.25	5.36	5.47	5.58	5.69	5.80	5.92	6.04

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
1.2	电费	1,908.58	49.21	50.19	51.19	52.21	53.25	54.32	55.41	56.52	57.65
2	工资及福利费	5,661.11	145.92	148.84	151.82	154.86	157.96	161.12	164.34	167.63	170.98
3	固定资产修理费	10,301.82	265.56	270.87	276.29	281.82	287.46	293.21	299.07	305.05	311.15
4	管理及其他费用	4,317.55	78.63	85.18	91.73	103.20	110.08	116.96	130.05	137.27	137.27
5	税费	40,540.89	432.82	468.89	504.96	568.08	605.95	643.82	715.87	755.64	755.64
三	净收益	152,946.76	2,954.15	3,229.84	3,505.33	3,994.38	4,283.74	4,572.89	5,131.96	5,435.71	5,425.01

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	营业收入	7,206.28	7,206.28	7,206.28	7,567.31	7,567.31	7,567.31	7,945.01	7,945.01	7,945.01	8,341.38
1	厂房出租收入	6,414.10	6,414.10	6,414.10	6,735.45	6,735.45	6,735.45	7,071.58	7,071.58	7,071.58	7,424.33
	面积 (m ²)	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15
	价格 (元/m ² /月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	餐厅出租收入	792.18	792.18	792.18	831.86	831.86	831.86	873.43	873.43	873.43	917.05
	面积 (m ²)	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22
	价格 (元/m ² /月)	46.31	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61
	月数 (月)	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 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
二	成本支出	1,547.93	1,570.53	1,593.29	1,734.37	1,757.49	1,780.79	1,940.99	2,229.83	2,664.11	2,865.08
1	燃料及动力费	64.96	66.26	67.59	68.94	70.32	71.72	73.16	74.62	76.11	77.63
1.1	水费	6.16	6.28	6.41	6.54	6.67	6.80	6.94	7.08	7.22	7.36
1.2	电费	58.80	59.98	61.18	62.40	63.65	64.92	66.22	67.54	68.89	70.27
2	工资及福利费	174.40	177.89	181.45	185.08	188.78	192.56	196.41	200.34	204.35	208.44
3	固定资产修理费	317.37	323.72	330.19	336.79	343.53	350.40	357.41	364.56	371.85	379.29
4	管理及其他费用	144.13	144.13	144.13	151.35	151.35	151.35	158.90	158.90	158.90	166.83
5	税费	847.07	858.53	869.93	992.21	1,003.51	1,014.76	1,155.11	1,431.41	1,852.90	2,032.89
三	净收益	5,658.35	5,635.75	5,612.99	5,832.94	5,809.82	5,786.52	6,004.02	5,715.18	5,280.90	5,476.30

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	营业收入	8,341.38	8,341.38	8,758.43	8,758.43	8,758.43	9,196.19	9,196.19	9,196.19	9,656.83	9,656.83
1	厂房出租收入	7,424.33	7,424.33	7,795.54	7,795.54	7,795.54	8,185.23	8,185.23	8,185.23	8,595.23	8,595.23
	面积 (m ²)	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15	162,004.15
	价格 (元/m ² /月)	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	餐厅出租收入	917.05	917.05	962.89	962.89	962.89	1,010.96	1,010.96	1,010.96	1,061.60	1,061.60
	面积 (m ²)	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22	15,005.22

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
	价格（元/m³/月）	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29	59.10	59.10	59.10	62.06	62.06
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	成本支出	2,901.33	2,912.86	3,098.05	3,109.95	3,122.06	3,316.45	3,331.20	3,346.15	3,552.93	3,568.32
1	燃料及动力费	79.19	80.77	82.38	84.03	85.71	87.42	89.17	90.95	92.77	94.63
1.1	水费	7.51	7.66	7.81	7.97	8.13	8.29	8.46	8.63	8.80	8.98
1.2	电费	71.68	73.11	74.57	76.06	77.58	79.13	80.71	82.32	83.97	85.65
2	工资及福利费	212.61	216.86	221.20	225.62	230.13	234.73	239.42	244.21	249.09	254.07
3	固定资产修理费	386.88	394.62	402.51	410.56	418.77	427.15	435.69	444.40	453.29	462.36
4	管理及其他费用	166.83	166.83	175.17	175.17	175.17	183.92	183.92	183.92	193.14	193.14
5	税费	2,055.82	2,053.78	2,216.79	2,214.57	2,212.28	2,383.23	2,383.00	2,382.67	2,564.64	2,564.12
三	净收益	5,440.05	5,428.52	5,660.38	5,648.48	5,636.37	5,879.74	5,864.99	5,850.04	6,103.90	6,088.51

（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 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										

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	经营活动收入	215,876.67		3,931.44	4,259.06	4,586.68	5,160.02	5,504.02	5,848.01	6,502.50	6,863.74
2	经营活动支出（含税费）	62,929.91		977.29	1,029.22	1,081.35	1,165.64	1,220.28	1,275.12	1,370.54	1,428.03
	经营活动产生的现金净额	152,946.76		2,954.15	3,229.84	3,505.33	3,994.38	4,283.74	4,572.89	5,131.96	5,435.71
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	96,545.00	96,545.00								
	投资活动产生的现金净额	-96,545.00	-96,545.00								
三	融资活动产生的现金										
1	自有资金	28,545.00	28,545.00								
2	债券资金	38,000.00	38,000.00								
3	银行贷款	30,000.00	30,000.00								
4	偿还债券本金	38,000.00						45.00	45.00	45.00	45.00
5	偿还银行借款本金	30,000.00		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
6	支付债券利息	42,865.00		1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,518.20	1,516.40	1,514.60
7	支付银行借款利息	13,807.50		1,050.00	1,039.50	1,029.00	1,018.50	1,008.00	997.50	945.00	892.50
	融资活动产生的现金净额	-28,127.50	96,545.00	-2,870.00	-2,859.50	-2,849.00	-2,838.50	-2,873.00	-4,060.70	-4,006.40	-3,952.10
四	净现金流量	28,274.26		84.15	370.34	656.33	1,155.88	1,410.74	512.19	1,125.56	1,483.61
五	累计现金流量	28,274.26		84.15	454.49	1,110.82	2,266.70	3,677.44	4,189.63	5,315.19	6,798.80

续表

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	6,863.74	7,206.28	7,206.28	7,206.28	7,567.31	7,567.31	7,567.31	7,945.01	7,945.01	7,945.01
2	经营活动支出（含税费）	1,438.73	1,547.93	1,570.53	1,593.29	1,734.37	1,757.49	1,780.79	1,940.99	2,229.83	2,664.11
	经营活动产生的现金净额	5,425.01	5,658.35	5,635.75	5,612.99	5,832.94	5,809.82	5,786.52	6,004.02	5,715.18	5,280.90
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	自有资金										
2	债券资金										
3	银行贷款										
4	偿还债券本金	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
5	偿还银行借款本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
6	支付债券利息	1,512.80	1,511.00	1,507.40	1,503.80	1,500.20	1,496.60	1,493.00	1,489.40	1,485.80	1,482.20
7	支付银行借款利息	840.00	787.50	735.00	682.50	630.00	577.50	525.00	420.00	315.00	210.00
	融资活动产生的现金净额	-3,897.80	-3,888.50	-3,832.40	-3,776.30	-3,720.20	-3,664.10	-5,108.00	-4,999.40	-4,890.80	-4,782.20
四	净现金流量	1,527.21	1,769.85	1,803.35	1,836.69	2,112.74	2,145.72	678.52	1,004.62	824.38	498.70
五	累计现金流量	8,326.01	10,095.86	11,899.21	13,735.90	15,848.64	17,994.36	18,672.88	19,677.50	20,501.88	21,000.58

续表

序号	项目	第 20 年	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	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	8,341.38	8,341.38	8,341.38	8,758.43	8,758.43	8,758.43	9,196.19	9,196.19	9,196.19	9,656.83	9,656.83
2	经营活动支出（含税费）	2,865.08	2,901.33	2,912.86	3,098.05	3,109.95	3,122.06	3,316.45	3,331.20	3,346.15	3,552.93	3,568.32
	经营活动产生的现金净额	5,476.30	5,440.05	5,428.52	5,660.38	5,648.48	5,636.37	5,879.74	5,864.99	5,850.04	6,103.90	6,088.51
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	自有资金											
2	债券资金											
3	银行贷款											
4	偿还债券本金	90.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	33,950.00
5	偿还银行借款本金	3,000.00										
6	支付债券利息	1,478.60	1,475.00	1,466.00	1,457.00	1,448.00	1,439.00	1,430.00	1,412.00	1,394.00	1,376.00	1,358.00
7	支付银行借款利息	105.00										
	融资活动产生的现金净额	-4,673.60	-1,700.00	-1,691.00	-1,682.00	-1,673.00	-1,664.00	-1,880.00	-1,862.00	-1,844.00	-1,826.00	-35,308.00
四	净现金流量	802.70	3,740.05	3,737.52	3,978.38	3,975.48	3,972.37	3,999.74	4,002.99	4,006.04	4,277.90	-29,219.49
五	累计现金流量	21,803.28	25,543.33	29,280.85	33,259.23	37,234.71	41,207.08	45,206.82	49,209.81	53,215.85	57,493.75	28,274.26

（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，在项目融资期限内，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30；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 1.02。

融资类型	收益来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	债券存续期前 20 年专项收益的 52% 及剩余全部的专项收入	155,388.80	107,180.79	38,000.00	82,385.00	1.30
市场化融资	债券存续期前 20 年专项收益的 48%	60,487.87	45,765.97	30,000.00	44,857.50	1.02

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 107,180.79 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		1,520.00	1,520.00	
第 2 年		1,520.00	1,520.00	1,536.16
第 3 年		1,520.00	1,520.00	1,679.52
第 4 年		1,520.00	1,520.00	1,822.77
第 5 年		1,520.00	1,520.00	2,077.08
第 6 年	45.00	1,520.00	1,565.00	2,227.54
第 7 年	45.00	1,518.20	1,563.20	2,377.90
第 8 年	45.00	1,516.40	1,561.40	2,668.62
第 9 年	45.00	1,514.60	1,559.60	2,826.57
第 10 年	45.00	1,512.80	1,557.80	2,821.01
第 11 年	90.00	1,511.00	1,601.00	2,942.34

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 12 年	90.00	1,507.40	1,597.40	2,930.59
第 13 年	90.00	1,503.80	1,593.80	2,918.75
第 14 年	90.00	1,500.20	1,590.20	3,033.13
第 15 年	90.00	1,496.60	1,586.60	3,021.11
第 16 年	90.00	1,493.00	1,583.00	3,008.99
第 17 年	90.00	1,489.40	1,579.40	3,122.09
第 18 年	90.00	1,485.80	1,575.80	2,971.89
第 19 年	90.00	1,482.20	1,572.20	2,746.07
第 20 年	90.00	1,478.60	1,568.60	2,847.68
第 21 年	225.00	1,475.00	1,700.00	5,440.05
第 22 年	225.00	1,466.00	1,691.00	5,428.52
第 23 年	225.00	1,457.00	1,682.00	5,660.38
第 24 年	225.00	1,448.00	1,673.00	5,648.48
第 25 年	225.00	1,439.00	1,664.00	5,636.37
第 26 年	450.00	1,430.00	1,880.00	5,879.74
第 27 年	450.00	1,412.00	1,862.00	5,864.99
第 28 年	450.00	1,394.00	1,844.00	5,850.04
第 29 年	450.00	1,376.00	1,826.00	6,103.90
第 30 年	33,950.00	1,358.00	35,308.00	6,088.51
合计	38,000.00	44,385.00	82,385.00	107,180.79
本息覆盖倍数	1.30			

注 1：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。

注 2：本次申请政府专项债券资金 4,500.00 万元，为 2025 年河南省城乡发展专项债券（十八期）— 2025 年河南省政府专项债券（七十一期）中 4,500.00 万元资金用途调整，本金偿还节点为债券存续期第 6 年至第 30 年，还本节点项目有足够的现金流可覆盖还本支出。

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市场化融资的项目相关收益为 45,765.97 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：

表 5-6 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		1,050.00	1,050.00	
第 2 年	300.00	1,050.00	1,350.00	1,417.99
第 3 年	300.00	1,039.50	1,339.50	1,550.32
第 4 年	300.00	1,029.00	1,329.00	1,682.56
第 5 年	300.00	1,018.50	1,318.50	1,917.30
第 6 年	300.00	1,008.00	1,308.00	2,056.20
第 7 年	1,500.00	997.50	2,497.50	2,194.99
第 8 年	1,500.00	945.00	2,445.00	2,463.34
第 9 年	1,500.00	892.50	2,392.50	2,609.14
第 10 年	1,500.00	840.00	2,340.00	2,604.00
第 11 年	1,500.00	787.50	2,287.50	2,716.01
第 12 年	1,500.00	735.00	2,235.00	2,705.16
第 13 年	1,500.00	682.50	2,182.50	2,694.24
第 14 年	1,500.00	630.00	2,130.00	2,799.81
第 15 年	1,500.00	577.50	2,077.50	2,788.71
第 16 年	3,000.00	525.00	3,525.00	2,777.53
第 17 年	3,000.00	420.00	3,420.00	2,881.93
第 18 年	3,000.00	315.00	3,315.00	2,743.29
第 19 年	3,000.00	210.00	3,210.00	2,534.83
第 20 年	3,000.00	105.00	3,105.00	2,628.62
合计	30,000.00	14,857.50	44,857.50	45,765.97
本息覆盖倍数	1.02			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

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，为郑州航空港经济综合实验区数智产业园一期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



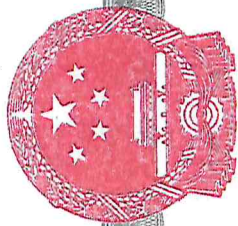
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十九日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

照 执 照

(留本) (i-1)



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

称 和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

國
范

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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)
) 商务外环路14号13层1303号

登记机关

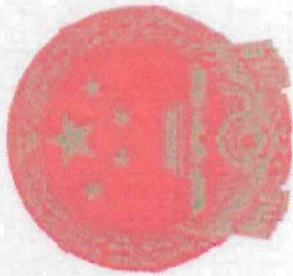
2024年12月17日

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

人：冯宏志

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需求平衡专项
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。
- 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》。



2025年6月30日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
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:
Date of Issuance

2013

12 / 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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

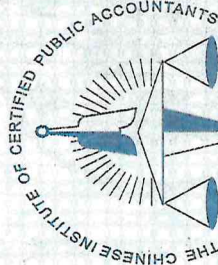
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年 月 日

7



中国注册会计师协会

姓名

Full name

姓

Sex

性别

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2025年05月

年检结果

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

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

河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 07 月 03 日
2019 年 07 月 03 日

2020年3月30日
2020 年 3 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



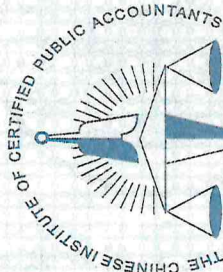
2021年6月30日
2021 年 6 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 日



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

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

2025年05月

年检结果

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